

Immobilienwertermittlung in Frankfurt am Main

Michael Debus und Marco Schüßler

Zusammenfassung

Die Aussage, dass der bundesdeutsche Wohnungsmarkt expandiert und die Preise steigen, ist zwar überwiegend richtig, dennoch gibt es Gebiete in Deutschland, wo Immobilien aufgrund eines demografischen Schrumpfens kaum noch verkauflich sind. Neben diesem Unterschied zwischen Metropolregionen und entlegenen ländlichen Gebieten gibt es aber auch unter den Metropolen unterschiedliche Immobilienmarktschwerpunkte und divergente Marktentwicklungen. Um diesen individuellen Marktbesonderheiten Rechnung zu tragen, bedürfen die Gutachterausschüsse sowohl einer guten Ausstattung der Geschäftsstellen als auch hochqualifizierter Gutachter mit Spezialwissen. Darüber hinaus sollten sich die Gutachterausschüsse nicht scheuen, mutig neue Themen anzugehen und, eventuell auch in Kooperation mit Maklerhäusern und externen Sachverständigen, aktuelle Marktdaten zu ermitteln, um den Immobilienmarkt realitätsnah abzubilden.

Summary

Even though the statement that the residential market in Germany is expanding and that the property prices are constantly rising is primarily correct, there are certain areas in this country where real estate property due to the demographic change is difficult to sell. Apart from this difference between metropolitan areas and rural regions there are further discrepancies between the real estate markets in Germany's larger cities. Taking those individual market characteristics into account the Committees of Valuation Experts need highly-qualified and equipped staff offices and real estate appraisers with special knowledge. Furthermore the Committees of Valuation Experts shouldn't be afraid of approaching bold and new issues and derive, maybe in cooperation with real estate agents and external appraisers, current market data to display the real estate market realistically.

Schlüsselwörter: Erbbaurecht, Hochhäuser, Gentrifizierung, Planungswertausgleich, Außenwohnbereichsentschädigung

1 Gutachterausschuss: Marktnähe durch mehr Mut

Die Gutachterausschüsse wurden mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) als eigenständige Behörde im Jahr 1960 ins Leben gerufen. Einerseits sollte die starke Reglementierung durch die Preisstoppverordnung vom 26. November 1936 aufgehoben, andererseits aber auch einer ungebremsten Bodenspekulation durch Markttransparenz Einhalt geboten werden. Die meisten Städte und Landkreise brauchten mehrere Jahre, bis dieses Gremium mit einer entsprechenden Geschäftsstelle aufgebaut war.

Die neuen Aufgabenfelder wurden von den einzelnen Gutachterausschüssen mit unterschiedlicher Intensität und Qualität wahrgenommen. Ab Anfang der 1970er Jahre hatten viele Gutachterausschüsse bei den großen Kommunen eine Qualität erreicht, die eine Ermittlung von aussagekräftigen Bodenrichtwerten ermöglichte. Die Umsetzung der einzelnen Wertermittlungsverfahren ließ dahingehend oft noch zu wünschen übrig, da viele Bewertungsparameter geschätzt und nicht statistisch ermittelt wurden. Erst durch die Einführung der elektronischen Datenverarbeitung trat Ende der 1980er Jahre ein Wandel ein. Auch nahm die Bedeutung des Immobilienmarktes zu. Vor allem im gewerblichen Sektor stieg das Umsatzvolumen erheblich. Dies führte dazu, dass insbesondere im Gewerbesektor der Immobilienmarkt professionalisiert wurde. Große Maklerhäuser begannen mit umfangreichen Researchtätigkeiten. Auch versuchten die Kreditinstitute durch Verwenden von Marktdaten ihr Beleihungsrisiko zu minimieren. Die Daten der Gutachterausschüsse wurden von den Maklerunternehmen und den Kreditinstituten kaum benutzt, da entweder datenschutzrechtliche Belange entgegenstanden oder die Daten nicht in einer digitalen und ausreichenden Qualität zur Verfügung standen. Die Gutachterausschüsse kamen ihren rechtlichen Vorgaben, u. a. wertrelevante Daten zu erstellen, bundesweit gesehen nicht im erforderlichen Maß nach.

Weshalb soll sich eine Behörde von einem durch Vergleichspreise abgesicherten Fundament weg bewegen und risikobehaftete Marktbeurteilungen vornehmen? Diese Scheu führte dazu, dass – falls keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorlag – z. B. Bodenrichtwerte über viele Jahre unverändert angehalten wurden. Irgendwann wurde dann eingesehen, dass auch diese Werte fortzuschreiben sind, und es wurden z. T. umfangreiche Untersuchungen vorgenommen und im Einzelfall auch Daten von anderen Gutachterausschüssen herangezogen. Dies führte zu dem Kuriosum, dass, nachdem viele Jahre keine Preisentwicklung attestiert wurde, notgedrungen die Bodenrichtwerte um 50 % bis zu 100 % angehoben wurden. Man war der Auffassung, dass eine Bodenrichtwertanhebung von 10 % zu begründen sei, man bei einer Bestätigung des alten Richtwertes aber auf eine Begründung verzichten könne.

2 Frankfurt am Main – Stadt des Erbbaurechts

Erbbaurechte erfreuen sich in Frankfurt am Main schon seit vielen Jahrzehnten einer großen Beliebtheit. Nicht nur die große Wohnsiedlung »Goldstein«, sondern auch andere Siedlungsbereiche werden vom Erbbaurechtsmarkt geprägt. Im Wohnungssektor wurden Erbbaurechte

vor allem in den 1930er Jahren von der Stadt oder stadtnahen Stiftungen ins Leben gerufen, um finanziell minderbemittelten Bevölkerungskreisen die Möglichkeit des eigenen Einfamilienhauses zu bieten. Durch die Erfahrungen des Ersten und später des Zweiten Weltkriegs wurden oft Grundstücke mit einer Größe von ca. 700 m² gebildet, um eine Minimalversorgung der Bevölkerung auf eigenem Grundstück zu ermöglichen (Gemüse, Kartoffeln, Kaninchen etc.). Ursprünglich wurden in diesen Siedlungen dementsprechend sehr einfache kleine Häuser gebaut. Mittlerweile werden die meisten von diesen Erbbaurechtsgebieten als attraktive Wohnstandorte angesehen, die alten Gebäude oft abgerissen und durch größere ersetzt. Ursprünglich wurde in manchen Erbbaurechtsverträgen versäumt, entsprechende Anpassungsmodalitäten für den Erbbauzins festzuschreiben. In diesen Fällen verzichtet die Stadt in der Regel auf den Klageweg, um höhere Erbbauzinsen durchsetzen, obwohl es durch die neueste Rechtsprechung möglich wäre, sondern »droht im Verkaufsfalle mit der Wahrnehmung des Vorkaufrechtes. In Einzelfällen, falls der Erbbaurechtserwerber mit einer Anpassung der Erbbaurechtskonditionen nicht einverstanden war, hat die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Aktuell möchte die Stadt aber nicht nur höhere Erbbaurechtszinsen durchsetzen, sondern sie bietet auch eine Erbbaurechtsverlängerung bis zu weiteren 99 Jahren an. In den meisten Fällen wird von diesem Verlängerungsangebot Gebrauch gemacht, es sei denn, dass die persönlichen Lebensumstände des Erwerbers und/oder die Gebäudesubstanz eine Verlängerung des Erbbaurechtes als unwirtschaftlich erscheinen lassen.

Die Stadt und stadtnahe Stiftungen dominieren als Erbbaurechtsgeber den Frankfurter Erbbaurechtsmarkt. Bei übergroßen EFH-Grundstücken wird oft ein Baulandanteil von 465 m² mit dem vollen Bodenwert für Bauland angesetzt und die darüber hinausgehende Fläche als Gartenland. Für die Wohnbaulandflächen wird ein Erbbauzins von 2,5 % des Bodenwertes verlangt. Dies führt bei Neubestellungen zu einem gewissen Problem, da die niedrigen Kreditzinsen den Ankauf eines unbebauten Grundstückes als wirtschaftlicher erscheinen lassen. Dennoch werden die Erbbaurechtskonditionen akzeptiert, da der Frankfurter Markt kaum bebauungsfähige Grundstücke anbietet.

Im klassischen gewerblichen Sektor wird bei einem Bodenwert von bis zu 250 €/m² ein Erbbauzinssatz von rd. 6 % des Bodenwertes erzielt. Falls es sich um hochpreisige gewerbliche Nutzungen handelt (Hotel, Büro, Einzelhandel), ist dieser Erbbauzinssatz zu reduzieren, sodass die absoluten Erbbauzinsen in €/m² zwar steigen, jedoch nicht im Verhältnis 1:1 mit dem Bodenwert. Erstaunlicherweise wird der hohe Erbbauzinssatz bei gewerblicher Nutzung problemlos akzeptiert, was u.a. darauf zurückzuführen ist, dass für die Erbbaurechtsnehmer die Erbbaurechtskonditionen steuerlich abschreibbar sind und die kürzere Laufzeit der gewerblichen Erbbaurechtsverträge auch einer oft nur mittelfristigen gewerblichen

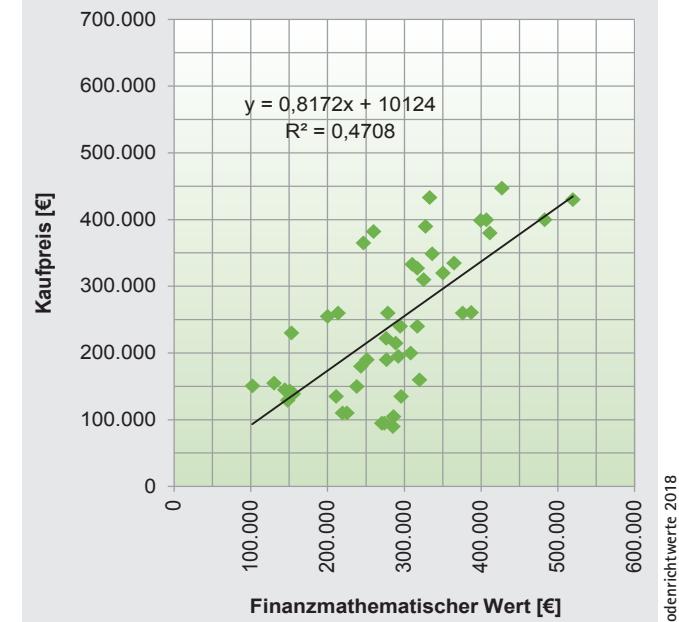


Abb. 1: Anpassungsfaktoren für das finanzmathematische Modell zur Bewertung von Erbbaurechten in Siedlungsgebieten

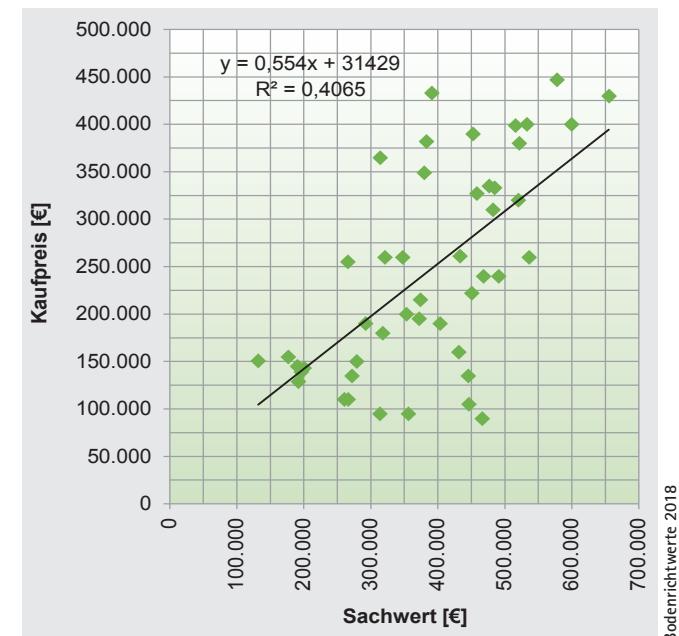


Abb. 2: Vergleichsfaktoren zur Bewertung von Erbbaurechten in Siedlungsgebieten

Planung entspricht. Untersuchungen des Gutachterausschusses Frankfurt am Main haben ergeben, dass bei der Bewertung von gewerblichen Erbbaurechten mittels des Münchener Verfahrens auf den rd. 10 % »Angstabschlag« am Ende des Verfahrens verzichtet werden kann (hierzu ausführlich Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung 2012).

Im wohnungswirtschaftlichen Bereich wird im Ertragswertmarkt auf das Münchener Verfahren zurückgegriffen, sofern keine Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Wenn genügend Vergleichspreise vorliegen, bietet sich das finanzmathematische Verfahren (Abb. 1) oder das Vergleichswertverfahren mittels Vergleichsfaktoren (Abb. 2) an. Bei Anwendung von Vergleichsfaktoren ist

jedoch Vorsicht geboten, da vor allem ungewöhnliche Gebäudegrößen und Gebäudestrukturen sowie die individuellen vertraglichen Besonderheiten des jeweiligen Erbbaurechts nicht abgebildet werden.

3 Frankfurt am Main – Stadt der Hochhäuser

Frankfurt am Main ist bekannt als das Finanzzentrum Europas sowie als Stadt der höchsten Bürohochhäuser mit der größten Hochhauskonzentration in Deutschland. Seit mehreren Jahren wird diese Gebäudeklasse aber auch für die Hotel- und Wohnnutzung sowie Hybridnutzungen entdeckt. 2010 galten Wohnhochhäuser im gehobenen Preissegment als kaum vermarktbare. Wer wollte als wohlhabender Bürger in einem Haus mit 200 Wohneinheiten leben? Mittlerweile gelten die Wohnhochhäuser als chic und lohnende Kapitalanlage. Der Umgang mit dieser Gebäudeklasse bringt besondere Anforderungen an die Immobilienbewertung mit sich. Dabei stehen insbesondere folgende Fragen im Vordergrund.

- Welche Baukosten haben Hochhäuser?
- Wie schnell ist eine Vermietung von rd. 80.000 m² Bürofläche möglich?
- Welches Mietniveau zeigen die Büroflächen in den einzelnen Stockwerken?
- Welcher Liegenschaftszinssatz ist marktgerecht?
- Werden Wohnhochhäuser vom Markt angenommen?
- Wie schnell sind mehr als 300 Wohneinheiten in einem Objekt als Eigentumswohnung vermarktbare?
- Welchen Einfluss hat die Geschossflächenzahl auf den Bodenwert?

3.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnnutzungen

Die Vergleichswertrichtlinie bietet Umrechnungskoeffizienten in Abhängigkeit der Bodenrichtwerthöhe bis zu einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von

3,0 an. Der Frankfurter Immobilienmarkt weist diesbezüglich jedoch einige Besonderheiten auf. So werden seit einiger Zeit vermehrt Wohnhochhäuser in Form von Wohnungseigentum gebaut sowie bestehende Bürogebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt. Aus diesem Grund bestand die Notwendigkeit, Umrechnungskoeffizienten auch für höhere WGFZ-Werte abzuleiten.

Im Immobilienmarktbericht 2016 wurden Umrechnungskoeffizienten noch bis zu einer WGFZ von 3,0 dargestellt, da darüber hinaus nur wenige Vergleichsdaten zur Verfügung standen. Mathematisch ergab sich eine Kurve, die ihren Scheitelpunkt bei einer WGFZ von ca. 4,5 erreichte und dann sogar sank. Dies entbehrt nicht einer gewissen Logik, da der gehobene Wohnungsbau ab einer WGFZ von 3,0 erschwert ist und oft die Wohnqualität abnimmt. Das Aufkommen der Wohnhochhäuser stellte diese Betrachtung infrage, da plötzlich Wohnbebauungen mit GFZ-Werten von z. T. weit über 5,0 gewinnbringend umgesetzt wurden. Daher war die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten auch für höhere WGFZ-Werte erforderlich. Ab dem 1. Januar 2017 gelten in Frankfurt am Main die neuen Umrechnungskoeffizienten bis zu einer WGFZ von 9,9 (Tab. 1).

3.2 Umrechnungskoeffizienten für Büronutzungen

Im Bürosektor werden alle Bodenrichtwerte in Bezug auf die WGFZ linear umgerechnet. Verdoppelt sich z. B. die Geschossflächenzahl, so verdoppelt sich ebenfalls der Bodenwert. Diese Abhängigkeit hält der Gutachterausschuss Frankfurt am Main in guten Bürolagen bis zu einer Geschossflächenzahl von ca. 5,0 für sachgerecht. In einfachen Bürolagen ist die lineare Umrechnung nur bis zu einer WGFZ von 2,5 vorzunehmen. Bei einer Hochhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl über 5,0 führen erhöhte Baukosten und eine Verringerung des Verhältnisses von Nutzfläche zur Bruttogeschossfläche (oberirdische BGF) zu einer Reduzierung der Bodenwert erhöhung (s. a. Debus 2000, ergänzt durch Debus 2014).

Tab. 1: Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der WGFZ auf den Bodenwert in Frankfurt am Main

WGFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	0,677	0,729	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	2,085	2,131	2,177	2,222	2,268	2,312	2,357	2,401	2,445
4,	2,488	2,531	2,574	2,617	2,659	2,701	2,743	2,784	2,825	2,866
5,	2,907	2,947	2,987	3,027	3,066	3,105	3,144	3,182	3,221	3,259
6,	3,297	3,334	3,371	3,408	3,445	3,481	3,517	3,553	3,589	3,624
7,	3,659	3,694	3,729	3,763	3,797	3,831	3,865	3,898	3,931	3,964
8,	3,997	4,029	4,062	4,094	4,125	4,157	4,188	4,219	4,250	4,281
9,	4,311	4,341	4,371	4,401	4,431	4,460	4,489	4,518	4,547	4,575

Hierbei ist zu beachten, dass die wichtigste Einflussgröße der parabelförmigen Umrechnung in der jeweiligen Miethöhe liegt. In nicht so guten Bürolagen ist der Scheitelpunkt der Parabel, welche den Einfluss der WGFZ auf den Bodenwert wiedergibt, wesentlich eher erreicht als in guten Bürolagen mit entsprechend höheren Mieten.

3.3 Umrechnungskoeffizienten für Einzelhandel

Abweichend von der Büronutzung, bei der die Mieten – unabhängig von der Geschosslage – in etwa auf einem Mietniveau liegen, bestehen im Handelssektor sowohl bezüglich der Ladentiefe als auch bezüglich der jeweiligen Stockwerkslage sehr hohe Mietunterschiede (Zoning). Zumeist werden auch die Gebäude nicht vollständig durch den Handel (Kaufhaus) in Anspruch genommen, sondern es bestehen Mischnutzungen zwischen Handel und Büro bzw. Wohnen. Falls bei einem bestehenden Handelsobjekt eine bauliche Erweiterung vorgenommen wird, hängt der Einfluss dieser Erweiterung auf den Bodenwert davon ab, ob die Erweiterung im ertragsstarken Erdgeschoss oder durch eine Aufstockung z.B. eines 7. OG erfolgt. Dieser unterschiedlichen Wertigkeit der Flächen versucht der Gutachterausschuss Frankfurt am Main durch ein Schichtenmodell Rechnung zu tragen. Da die einzelnen Bewertungsobjekte zumeist sehr unterschiedlich gestaltet sind – neben Freiflächen ohne Ertragsfähigkeit bestehen unterschiedliche Gebäudeteile mit einer voneinander abweichenden Anzahl an Stockwerken –, wird das Grundstück in entsprechende Teilbereiche aufgeteilt, die für den Bodenwert gesondert betrachtet werden. Falls die einzelne Teilfläche bebaut ist, wird eine Grundbebauung mit Erdgeschoss und fünf Obergeschossen unterstellt. Die Umrechnungskoeffizienten (Tab. 2) sollen in der Annahme angewendet werden, dass die Änderungen im Maß der baulichen Nutzung nur in den Obergeschossen (ab dem 2. OG) stattfinden. Von einer Untergeschoßnutzung durch Einzelhandel wird nur in den 1a-Lagen aus gegangen.

Tab. 2: Umrechnungskoeffizient (2018) je Teilmarkt je abweichende Δ WGFZ 1,0 [€/m²]

Teilmärkte im Einzelhandel	Linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a		
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)	2.000 €/m ²	WGFZ zw. 3,0–8,0
City 1b	850 €/m ²	WGFZ zw. 3,0–8,0
City 1c	530 €/m ²	WGFZ zw. 2,0–6,0
Dezentrale Einkaufslagen	710 €/m ²	WGFZ zw. 1,5–4,0
Sonstige Nahversorgungsgebiete	Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbau	

4 Frankfurt am Main – Maßnahmen gegen die Gentrifizierung

Seit knapp zehn Jahren steigt die Bevölkerungszahl von Frankfurt am Main kontinuierlich an. Da zusätzlich seit vielen Jahren ein Niedrigzinsniveau und ein Anlagedruck bestehen, führen diese Faktoren zu einem erheblichen Anstieg der Preise von Wohnimmobilien. Diese Preissteigerung kann sowohl kleinflächig als auch großflächig zu einer Gentrifizierung der Bevölkerung führen. Dieser Entwicklung versucht die Politik durch verschiedene Maßnahmen entgegenzuwirken. Bei der Immobilienbewertung sind vor allem folgende drei Maßnahmen zu beachten:

- Ausweisen von Gebieten mit Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) und damit einhergehendem Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 und § 28 Abs. 3 BauGB),
- Planungswertausgleich und
- Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

4.1 Milieuschutz und Vorkaufsrecht

Die Stadt Frankfurt am Main nutzt das Steuerungsinstrument des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten zur Verhinderung von Luxussanierungen und Umwandlungen von Mietwohnhäusern in Eigentumswohnungen. Die Notare sind verpflichtet, die beurkundeten Kaufverträge zur Prüfung des Vorkaufsrechtes den Gemeinden zuzusenden. Bei der Stadt werden derzeit Verkäufe von Mehrfamilienhäusern, die nicht nach Wohnungseigentumsgebot aufgeteilt sind, auf Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 28 Abs. 3 BauGB geprüft. Das Frankfurter Amt für Wohnungswesen erhebt und prüft die Mieten, sofern das Objekt vermietet verkauft wurde. Diese Mieten werden der kommunalen Wertermittlungsstelle zur Verfügung gestellt, die auf Basis der vorhandenen Unterlagen eine Berechnung des Ertragswertes durchführt. Eine Besichtigung der Wohnungen findet zu

diesem Zeitpunkt nicht statt, zum Teil werden die Objekte von außen in Augenschein genommen. Sofern sich bei der Ertragswertberechnung ein erheblicher Unterschied zwischen dem Kaufpreis und dem Ertragswert ergibt (Ertragswert mehr als 30 % geringer als der beurkundete Kaufpreis), wird ein Verkehrswertgutachten des

Gutachterausschusses durch die Stadt beantragt. Sollte sich diese Differenz zwischen Verkehrswert und Kaufpreis bestätigen, so macht die Stadt von den Regelungen des § 28 Abs. 3 BauGB Gebrauch und nimmt das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert und nicht zum Kaufpreis wahr.

Ziel der Stadt Frankfurt am Main ist allerdings nicht die Ausübung eines Vorkaufsrechtes, sondern die Unterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung. In dieser Abwendungsvereinbarung wird der Verzicht auf eine kurzfristige Umwandlung in Wohnungseigentum sowie auf Luxusmodernisierungen erklärt. Diese Verkauferschwerisse können durchaus zu Wertbeeinflussungen in den Gebieten führen, deren Höhe derzeit aber noch nicht bestimmt werden kann.

Die angebliche Gefahr eines Umwandlungsverbotes von Miet- in Eigentumswohnungen hat in vielen Stadtteilen dazu geführt, dass eine hohe Anzahl von Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt wurde. Diese Genehmigungen werden aber nur zu einem geringen Teil nach § 8 WEG im Grundbuch eingetragen, weil bei dem Eigentümer keine kurzfristige Umwandlung beabsichtigt ist und eine grundbuchmäßige Umschreibung zu Nachteilen bei der Schenkungs- und Erbschaftssteuerveranlagung führen kann.

4.2 Planungswertausgleich

Die Überlegungen eines Planungswertausgleiches (Abb. 3) waren schon vor über 50 Jahren in der Diskussion. Der Gedanke, der dahinter steckt, bezieht sich auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG). Hat der Eigentümer das Recht, sämtliche Werterhöhungen seiner Immobilie zu vereinnahmen, ohne dass er auch für die notwendigen infrastrukturellen und sozialen Maßnahmen aufkommt? Seit mehreren Jahren wird das Instrument des Planungswertausgleiches vor allem in den Metropolregionen in Erwägung gezogen oder, wie zum Beispiel in München, bereits erfolgreich angewandt. Falls der Eigentümer verbindliches Baurecht aufgrund von § 34 BauGB oder eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes besitzt, wurde er bisher von der Anwendung des Planungswertausgleichs verschont. Es könnten aber auch Überlegungen aufkommen, dass bereits rechtsverbindliche Planungen geändert werden, um öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Bei Anwendung des Planungsschadensrechts könnten diese Veränderungen sogar nach sieben Jahren entschädigungslos vorgenommen werden.

Beabsichtigt der Eigentümer eine vom bestehenden Baurecht abweichende Art oder ein abweichendes Maß der baulichen

Nutzung, so kann diese Baurechtsveränderung durchaus zu einem Planungswertausgleich führen. Wie ist dieser Planungswertausgleich zu ermitteln? Der Planungswertausgleich stellt auf jeden Fall die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert dar. Die Auffassungen zur Ermittlung des Anfangswertes sind unterschiedlich:

- Ist von dem Verkehrswert der vorhandenen Bebauung und unter Beachtung der ausgeübten Nutzung auszugehen?
- Sind Freilegungskosten zu beachten?
- Ist bei dem betroffenen Grundstück von der zukünftigen Nutzungsart Wohnbau und der Entwicklungsstufe Rohbau und auszugehen?
- Ist bei einem bisher noch nicht bebauungsfähigen Grundstück von der Entwicklungsstufe Bau-erwartungsland auszugehen?

Um die Ausgangswertbestimmung für Investoren voraussehbar zu gestalten, kann bei der Entwicklungsstufe Bau-erwartungsland von einem Wert von ca. 25 % des Baulandwertes und bei der Entwicklungsstufe Rohbau und von einem Wertansatz von 50 % des Baulandwertes ausgegangen werden. Bei dem Endwert stellt sich die Frage, ob in diesem bereits der öffentlich geförderte Wohnungsbau als Werteinfluss berücksichtigt ist.

Gerichtliche Entscheidungen sahen es als angemessen an, dass zumindest ein Drittel des Planungsgewinns (Differenz zwischen Anfangs- und Endwert) dem Eigentümer verbleibt und die Kommunen maximal zwei Drittel dieses Planungsgewinns abschöpfen können. Sollten die

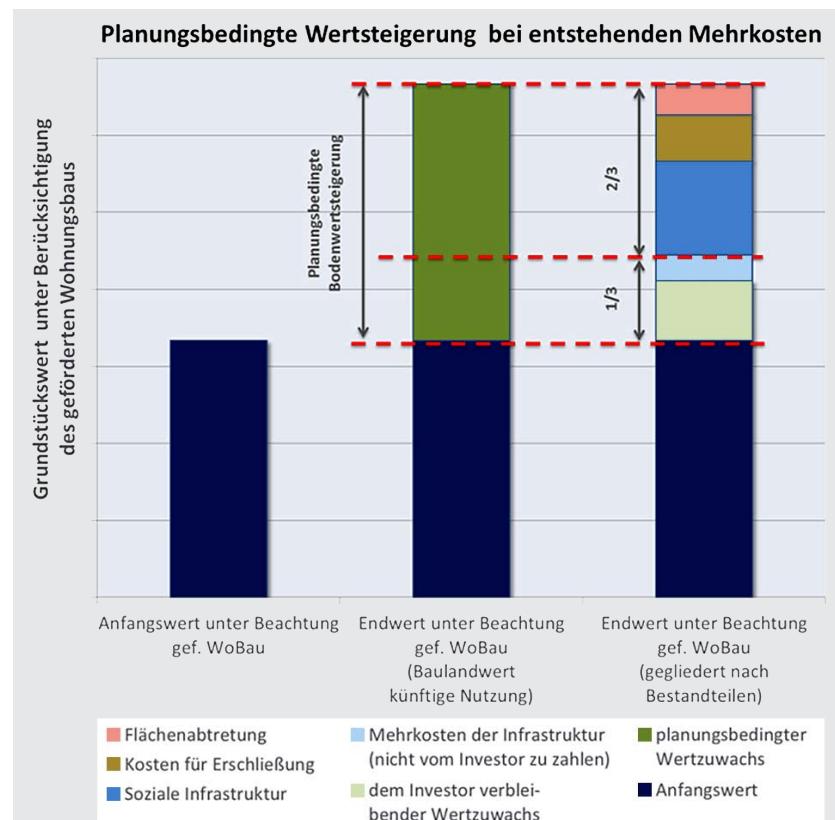


Abb. 3: Planungsbedingte Wertsteigerung bei entstehenden Mehrkosten

gebietsbezogenen Kosten der Kommune mehr als zwei Drittel dieses Planungsgewinns betragen, so ist dieser Mehrbetrag von der Kommune zu tragen.

Es besteht die Gefahr, dass Erwerber beziehungsweise Investoren dieses zu ändernde Baurecht bereits dem Alteigentümer finanziell vergütet haben und dieser nun geforderte Planungswertausgleich die Projektkalkulation insgesamt als unwirtschaftlich erscheinen lässt. Bei der Bewertung von solchen umstrukturierbaren Flächen muss der Sachverständige den Einfluss eines Planungswertausgleiches sowie des öffentlich geförderten Wohnungsbaus berücksichtigen. Dies könnte analog zu der Berücksichtigung eines ausstehenden Erschließungsbeitrages erfolgen.

4.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Die Festlegung in einem Bebauungsplan oder in einem städtebaulichen Vertrag, dass öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten sind, führt zunächst zu keiner erheblichen Wertbeeinflussung. Es werden lediglich Beschränkungen hinsichtlich der Baugestaltung und den Anforderungen an die Wohnung gestellt. Falls effektiv die Einschränkungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, wie Mietpreisbeschränkungen und Mieterbindung, zum Tragen kommen, können auch öffentliche Zuschüsse und verbilligte Darlehen in Anspruch genommen werden.

Insgesamt wird der öffentlich geförderte Wohnungsbau jedoch als Wertminderung angesehen, weil in vielen Fällen der beabsichtigte Verkauf von Wohnungseigentum hierdurch eingeschränkt und die Ertragsfähigkeit der Immobilie erheblich reduziert wird. Diese Einschränkungen führen zu einer Bodenwertreduzierung, die davon abhängig ist, ob sich das betrachtete Grundstück in einer einfachen oder gehobenen Wohnlage befindet. Die Wertminderungen belaufen sich in Frankfurt am Main auf bis zu 20 % des Bodenwertes. Da in den meisten Fällen für den Eigentümer noch immer ein ausreichender wirtschaftlicher Gewinn verbleibt, werden die Einschränkungen dennoch akzeptiert. Im Einzelfall kann es dazu kommen, dass bei Weigerung der Eigentümer, den öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen, das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen wird. Welche Konsequenzen Festsetzungen zu öffentlich gefördertem Wohnungsbau in neu aufgestellten Bebauungsplänen in Bezug auf die Immobilienwerte haben, kann zurzeit noch nicht abschließend beurteilt werden.

5 Frankfurt am Main – Stadt der heterogenen Wohnungsmieten

5.1 Negativer Liegenschaftszinssatz

Im Immobilienmarktbericht 2015 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main wurden erstmalig negative

Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Seitdem kommen negative Liegenschaftszinssätze in jedem Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main vor. Von Immobiliensachverständigen werden negative Liegenschaftszinssätze mit großer Skepsis betrachtet, da es sie nach Auffassung vieler Kollegen eigentlich nicht geben dürfte. Nach Untersuchungen des Gutachterausschusses Frankfurt sind negative Liegenschaftszinssätze jedoch aus mathematischer Sicht möglich. Rechnerisch führen diese in Ertragswertverfahren sogar zu sinnvollen Ergebnissen, lediglich ein Liegenschaftszinssatz von 0 % ist nicht darstellbar.

5.1.1 Gründe für sinkende bzw. negative Liegenschaftszinssätze

Nach Auffassung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main sind hierfür im Wesentlichen zwei Einflüsse verantwortlich, zum einen die steigenden Preise auf dem Frankfurter Immobilienmarkt im Zusammenhang mit nicht im gleichen Verhältnis steigenden Mieten, zum anderen aber auch modellbedingte Parameter, die bei der Ableitung der wertrelevanten Daten Anwendung finden. So wurde die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach und nach von 100 auf 70 Jahre abgesenkt. Dies wirkt sich mindernd auf den Liegenschaftszinssatz aus. Des Weiteren gibt die Sachwertrichtlinie auf Basis der erfolgten Modernisierungen rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer vor, was tendenziell vor allem bei Altbauten zu sehr niedrigen Restnutzungsdauern führt. Die Gutachterausschüsse versuchen nun zum Teil, dies durch die Anwendung von »Mindestrestnutzungsdauern« zu kompensieren. Auch beim Gutachterausschuss Frankfurt am Main gilt seit dem 1. Januar 2018 eine Mindestrestnutzungsdauer bei der Kaufvertragsauswertung von 20 Jahren.

Die Bodenrichtwerte 2018 sind in Frankfurt am Main vor allem im Teilmarkt »Mehrfamilienhausgrundstücke« stark gestiegen. Die Steigerung betrug in den besseren zentralen Lagen bis zu 80 % bezogen auf die Richtwerte 2016. Diese hohe Steigerungsrate wirkt sich auch erhöhend auf die Liegenschaftszinssätze aus. Es ergeben sich Veränderungen bei Gebäuden mit geringen Restnutzungsdauern in guten Lagen von bis zu ca. +1,5 %. Diese gravierende Steigerung ist jedoch nicht auf sinkende Preise von Mehrfamilienhäusern zurückzuführen; die Nachfrage ist nach wie vor ungebrochen. Die aktuelle Entwicklung der Liegenschaftszinssätze ist daher wegen der starken Bodenwertsteigerung mathematisch logisch, ergibt zum Teil allerdings auf den ersten Blick ein verzerrtes Bild des Immobilienmarktes: fallende Renditen bei steigendem Liegenschaftszinssatz.

Bei der Ertragswertberechnung von Wohngebäuden stellt sich die Frage, welche Mieten der Berechnung zugrunde zu legen sind: Ist-Mieten oder die marktüblich erzielbaren Mieten gemäß § 17 Abs. 1 ImmoWertV? Wie kann überprüft werden, ob die Ist-Mieten den marktüblich erzielbaren Mieten entsprechen? Als erste

Kontrollgröße kann der qualifizierte Mietspiegel herangezogen werden. Die Mietpreisbremse zeigt bisher wenig Wirkung und hat aufgrund der vielfältigen Ausnahmeregelungen kaum Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien gezeigt. Die Mietpreisbremse besagt, dass bei Wiedervermietungen die Wohnungsmiete höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Einige Stadtteile sind in Frankfurt am Main von der Mietpreisbremse ausgenommen. Darüber hinaus gibt es einige weitere Einschränkungen der Anwendbarkeit der Mietpreisbremse:

- Sie gilt nur für Wohnungen, die vor dem 1. Oktober 2014 vermietet bzw. genutzt wurden.
- Sie gilt nicht bei Wiedervermietung von Wohnungen nach einer umfassenden Modernisierung.
- Sie gilt nicht bei vorübergehend vermietetem Wohnraum und möblierten Mieträumen in vom Vermieter selbst bewohnten Wohnungen.
- Sie gilt nicht bei sozialen Angeboten für Personen mit dringendem Wohnbedarf, für Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen und für preisgebundenen Wohnraum.

Zudem hat das Landgericht Frankfurt am Main im März 2018 (Urteil vom 27.03.2018, Az.: 2-11 S 183/17) die Mietpreisbremse in Hessen für nicht rechtskonform erklärt, weil die Rechtsverordnung durch das Land Hessen nicht ordnungsgemäß begründet sei. Die Entscheidung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht rechtskräftig, die Revision beim Bundesgerichtshof wurde zugelassen.

Bei der Kappungsgrenze geht es um die Frage, in welchem Maß eine zu niedrige Miete in einem gewissen Zeitraum erhöht werden darf. Eine wesentlich zu niedrige Miete darf nicht direkt auf die marktübliche Miete angehoben, sondern muss in einzelnen Schritten über einen gewissen Zeitraum angepasst werden. Hierzu gibt es gesetzliche Kappungsgrenzen. Seit dem 18. Oktober 2014 gilt in Frankfurt am Main eine abgesenkten Kappungsgrenze. Bis zu diesem Zeitpunkt konnten Mieten innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 % angehoben werden. Aktuell darf der Vermieter bei frei finanzierten Wohnungen die Miete um höchstens 15 % innerhalb von drei Jahren erhöhen. Wichtig ist bei der Anpassung der Mieten, dass das Datum der letzten Mietanpassung bekannt ist. Auf Basis dieses Datums kann eine zu niedrige Miete schrittweise auf die marktübliche Miete angehoben werden. Die entgangene Miete bis zum Erreichen der marktüblichen Miete wird als »Mietminderertrag« bezeichnet.

5.2 Berücksichtigung von sehr hohen Ist-Mieten

In der Frankfurter Bewertungspraxis kommt es relativ häufig vor, dass die Mieten für ein Mehrfamilienhaus insgesamt überhöht sind oder sich die Miethöhen in einem Objekt sehr unterschiedlich darstellen (teils Mietsteige-

rungspotenzial, teils marktübliche Mieten, teils sehr hohe Mieten). Bei der Prüfung, ob es sich bei den sehr hohen Mieten um marktüblich erzielbare Erträge handelt, dient zum einen der qualifizierte Frankfurter Mietspiegel. Ab einer Mietüberhöhung von 20 % beginnt die Ordnungswidrigkeit, bei der Mietüberhöhung von über 50 % beginnt der Mietwucher.

Handelt es sich bei diesen überhöhten Ist-Mieten so mit um »illegale« Mieten und sind sie somit als nicht erzielbare Mieten einzustufen? Andererseits ist nicht zu bestreiten, dass im Einzelfall wesentlich höhere Mieten als im Mietspiegel angegeben als marktüblich beurteilt werden können. In früheren Jahren ist der Gutachterausschuss Frankfurt am Main analog der Bedarfswertermittlung davon ausgegangen, dass lediglich Miethöhen, die die Mietspiegelmiete um +20 % nicht übersteigen, in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden. Bei wesentlich überhöhten Mieten wurde die Miete auf Mietspiegelmiete +20 % reduziert. Diese Verfahrensweise trug mit dazu bei, dass sich die Liegenschaftszinssätze erheblich reduzierten und teilweise negativ wurden.

Ist es wirklich marktgerecht, eine Miete von 18 €/m², die bereits seit 20 Jahren gezahlt wird, als nicht-marktüblich zu beurteilen, da der Mietspiegel eine ortsübliche Miete von 10 €/m² angibt? Die ursprüngliche Verfahrensweise hätte darin bestanden, dass die Miete von 18 €/m² auf eine Miete von 12 €/m² (10 €/m² + 20 %) reduziert würde. Warum kann man bei einer ungewöhnlichen Marktlage nicht mit dem Tabu brechen, dass ein Overrent nur bei gewerblichen Immobilien in Ansatz gebracht werden kann? Der Erwerber kalkuliert seinen Kaufpreis durchaus mit der 18 €/m² Miete und empfindet diese Miethöhe eventuell als risikobehafteter als eine Durchschnittsmiete. Falls diese Annahme zutrifft, würde sich dieses in einem erhöhten Liegenschaftszinssatz widerspiegeln.

Nach ImmoWertV soll zunächst eine Standardimmobilie bewertet werden, gegebenenfalls mit dem vom Gutachterausschuss Frankfurt am Main ermittelten Liegenschaftszinssatz für Standardimmobilien. Demzufolge wäre die überhöhte Miete als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BoG) zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob dieser Overrent nicht mit einem etwas erhöhten Liegenschaftszinssatz zu berechnen ist.

In Abweichung von der ImmoWertV wird wahrscheinlich in der Praxis oft auf diesen Overrent verzichtet und stattdessen der Liegenschaftszinssatz für die Ertragswertberechnung entsprechend des höheren Risikos etwas angehoben. Eine völlig korrekte Ertragswertberechnung unter Beachtung von allen mietrechtlichen Gegebenheiten wird dem Sachverständigen bei einem größeren Mehrfamilienhaus nicht möglich sein. Werden wirklich sämtliche mietbeeinflussenden Merkmale beachtet? Hierzu können gehören:

- Mietvertragsbeginn,
- Datum der letzten Mietanpassung,
- Berücksichtigung von Modernisierungsumlagen,

- Wohnungsgröße,
- Wohnungsausstattung (mieterseits oder nicht?),
- Alter des Mieters und
- Fluktuationshäufigkeit.

Falls diese Parameter im Einzelfall bei der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens angehalten werden sollen, ist zu beachten, dass der Gutachterausschuss Frankfurt am Main bei der Führung der Kaufpreissammlung nicht in der Lage ist, alle diese Faktoren zu berücksichtigen. Diese Verfahrensweise würde gegebenenfalls zu einem Konflikt bezüglich der Modellkonformität führen.

6 Frankfurt am Main – Das Luftfahrtdrehkreuz

Der Frankfurter Flughafen ist der größte Flughafen Deutschlands sowie der größte Cargo-Flughafen Europas. Um diese Position weiterhin festigen zu können, wurde im Oktober 2011 eine neue Landebahn eröffnet. Diese neue Landebahn führte in einigen Wohngebieten in Flughafennähe zu einem erheblichen Anstieg der Lärmbelästigung. Um dem entgegenzuwirken, bekamen die Eigentümer umfassende Unterstützung beim passiven Lärmschutz, aber auch für die Lärmbeeinträchtigung des Außenwohnbereichs stehen den betroffenen Eigentümern Entschädigungen zu.

6.1 Gesetzliche Grundlagen und Voraussetzungen für Entschädigungen

Im Fall des Neubaus eines Flughafens oder der wesentlichen Erweiterung eines bestehenden Flugplatzes sieht § 9 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom

31. Oktober 2007 (BGBl. I, Nr. 56, S. 2550) für Wohnungen und andere Gebäude in der sog. Tag-Schutzone 1 eine angemessene Entschädigung in Geld für Beeinträchtigungen des Außenwohnbereichs (Terrassen, Balkone etc.) vor, um der veränderten Fluglärmsituation Rechnung zu tragen (Abb. 4). Die Regelungen über die Höhe der Entschädigung für diese fluglärmbedingten Beeinträchtigungen werden in der 3. Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung (3. FlugLSV) vom 20. August 2013 (BGBl. I, Nr. 51, S. 3292) getroffen. Voraussetzung dafür, dass Grundstückseigentümer eine Entschädigung erhalten, ist, dass sich deren Grundstücke in der Tag-Schutzone 1 befinden. Zuständig für die Durchführung der Entschädigungsverfahren ist das Regierungspräsidium Darmstadt.

6.2 Entschädigungshöhe

Die Entschädigung gilt grundsätzlich für Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen. Die Betroffenen müssen zunächst wählen, ob sie sich für die Pauschale gemäß 3. FlugLSV entscheiden oder eine erhöhte Entschädigung beantragen. Den Pauschalentschädigungen liegen feststehende Werte zugrunde, z.B. für den Verkehrswert von Einfamilienhäusern ein Betrag von 250.000 €. Sofern relativ hohe Verkehrswerte bei den zu entschädigenden Liegenschaften vorliegen, überschreiten diese schnell die Werte für die Pauschalentschädigungen. In diesen Fällen ist es aus wirtschaftlicher Sicht für die Eigentümer sinnvoller, sich für die erhöhte Entschädigung zu entscheiden.

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses Frankfurt am Main beginnt, wenn der Eigentümer die erhöhte Entschädigung beantragt. Hierzu ist der Verkehrswert zum

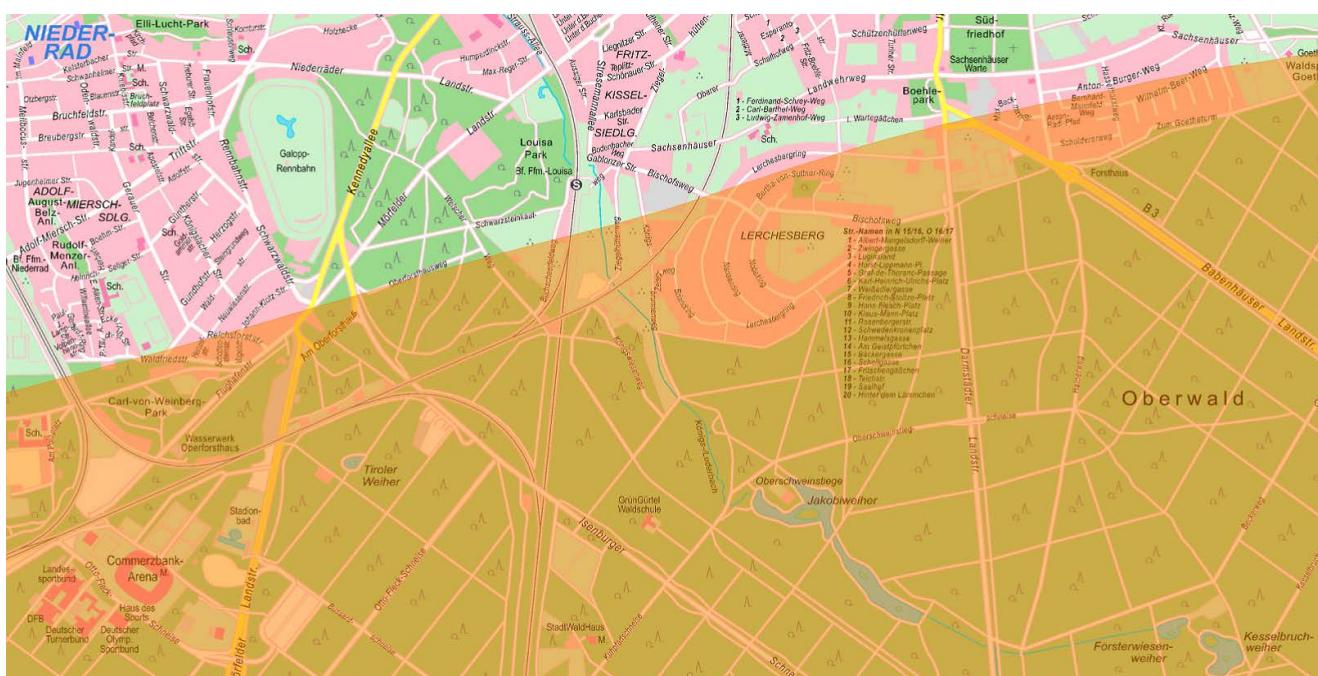


Abb. 4: Auszug aus der Tag-Schutzone 1

Quelle: GIS der Stadt Frankfurt am Main

Wertermittlungsstichtag 18. Dezember 2007 (Tag der öffentlichen Bekanntmachung des Planfeststellungsbeschlusses für den erweiterten Verkehrsflughafen Frankfurt am Main) zu bestimmen. Die Entschädigungswerte liegen je nach Grad der Beeinträchtigung bei 1,48 % bzw. 2 % des Verkehrswertes. Der Eigentümer kann bei einer Wertfeststellung zwischen zwei Wegen wählen.

6.2.1 Überschlägige Kalkulation

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main hat ein Berechnungsmodul entwickelt, um zu überschlägigen Verkehrswerten zu kommen. Hierbei wird bei Sachwertobjekten eine Sachwertberechnung ohne Ortsbesichtigung durchgeführt. Zu beachten ist, dass es sich um den Wertermittlungsstichtag 18. Dezember 2007 handelt. Demgemäß sind die Bewertungsparameter zu diesem Stichtag maßgeblich. Zu ermitteln sind insbesondere die Grundstücksgröße, der Gebäudetyp, das Baujahr und die Bruttogrundfläche (BGF). In dem Programm sind Herstellungskosten der NHK 2000 nebst Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag hinterlegt. Zudem werden die (konjunkturell angepassten) Bodenrichtwerte zum Stichtag angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird ohne weitere Kenntnis über erfolgte Renovierungen, Modernisierungen oder Sanierungen auf Basis des Baujahres und des Stichtages berechnet (Mindestrestnutzungsdauer 25 Jahre). Die Alterswertminderung erfolgt nach »Ross«. Schlussendlich wurden Sachwertfaktoren aus geeigneten Kaufpreisen zum Stichtag abgeleitet. Auf dieser Basis erfolgt die Kalkulation eines »überschlägigen Verkehrswertes«.

Das überschlägige Verfahren ist neben der Berechnung von Sachwerten auch für Wohnungseigentum möglich. Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main hat für die betroffenen Lagen Vergleichsfaktoren für unterschiedliche Baujahre aus Vergleichspreisen von Wohnungseigentum zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Zudem wurden Faktoren für Wohnungserbaurechte bestimmt.

Besonderheiten der Immobilie wie über- oder unterdurchschnittlicher Zustand, besondere Ausstattungsmerkmale sowie Baumängel und Bauschäden finden keine Beachtung. Das überschlägige Verfahren kann zudem keine Anwendung bei wertrelevanten Belastungen im Grundbuch wie z.B. Wohn- oder Nießbrauchrechte finden. Sofern der Eigentümer den Wert aus der überschlägigen Kalkulation akzeptiert, wird die Entschädigung auf dieser Basis ermittelt. Die überschlägige Kalkulation ist für den Eigentümer kostenfrei.

6.2.2 Verkehrswertgutachten

Ist der Eigentümer der Auffassung, dass der Verkehrswert höher ist als der durch die überschlägige Kalkulation ermittelte Wert, oder ist die überschlägige Kalkulation aus oben genannten Gründen nicht möglich, kann ein Verkehrswertgutachten beim Gutachterausschuss Frankfurt

am Main beantragt werden. Sofern der Verkehrswert eine höhere Entschädigung als die Pauschalentschädigung begründet, wird bei Einverständnis des Eigentümers und des Flughafenbetreibers die erhöhte Entschädigung nach Rechtskraft des Entschädigungsbeschlusses ausgezahlt. Die Gutachtengebühr ist zunächst vom Eigentümer zu begleichen, wird aber im geschilderten Fall vom Flughafenbetreiber übernommen. Wie bei der überschlägigen Kalkulation sind auch bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten die Bewertungsparameter zum Wertermittlungsstichtag 18. Dezember 2007 zu beachten.

Der definierte Bereich der Tag-Schutzzone 1, in welchem sich in Frankfurt am Main die entschädigungsberichtigten Liegenschaften befinden, ist in weiten Teilen geprägt von einer hochwertigen Villenlage. Es handelt sich hier vorwiegend um freistehende, oft villenartige Immobilien. Diese sind vielfach sehr hochwertig ausgebaut und besitzen zudem sehr große Grundstücke. Dies führt in diesem Gebiet dazu, dass bereits der reine Bodenwert weit oberhalb des Pauschalwertes für die Entschädigung liegt, d.h. in diesen Fällen ist der Anspruch auf eine erhöhte Entschädigung nahezu immer gegeben.

7 Frankfurt am Main – Stadt der volatilen Märkte

Frankfurt am Main galt viele Jahre lediglich als Finanzmetropole und Stadt der Hochhäuser, als attraktiver Wohnstandort hat sich Frankfurt erst in den letzten zehn Jahren einen Namen gemacht. Wohlhabende Bevölkerungskreise, die vor Jahren noch in den Vordertaunus gezogen sind, kehren nach Frankfurt zurück, um auch im Alter das interkulturelle und infrastrukturelle Angebot weiter in Anspruch nehmen zu können. Aber auch Single-Haushalte legen Wert auf eine Wohnung im Einzugsbereich ihrer Arbeitsstätte. Dieses rasante Bevölkerungswachstum führt in Verbindung mit dem seit einigen Jahren anhaltenden Niedrigzinsniveau zu einem kontinuierlichen Preisanstieg von Wohnimmobilien. Die Preise von neuen Eigentumswohnungen stiegen in den letzten zehn Jahren um rd. 10 % pro Jahr. Da die Investoren davon ausgehen, dass diese Entwicklung noch einige Jahre anhält, hat der Gutachterausschuss Frankfurt am Main bei der letzten Bodenrichtwerberatung entsprechend dem Kaufpreisverhalten der Marktteilnehmer die Bodenrichtwerte für Wohnbau Land zwischen 30 % und 80 % angehoben. Diese starke Bodenrichtwerterhöhung hat nicht nur Auswirkungen auf die Abschreibung von Wohnimmobilien bei der Einkommensbesteuerung, sondern führt auch zu Veränderungen der wertrelevanten Daten, vor allem bei Altbauten.

In den 1970er bis 1990er Jahren verlief die Preisentwicklung im Wohnungsbau relativ ruhig, 5 %igen Preisanstiegen folgten auch wiederum 3 %ige Preisnachlässe (s. Abb. 5). Wesentlich volatiler verlief das Marktsegment der Büroimmobilien: Ende der 1980er Jahre entwickelte

sich Frankfurt am Main zu einem Bürostandort mit großen Preissteigerungen sowohl im Baulandbereich als auch bei den bebauten Grundstücken.

Die nächste Auffälligkeit geschah in den Jahren 1993 und 1994, in denen Veränderungen von Abschreibungen bei Wohngebäuden den Markt beeinflussten und diese auch Auswirkungen auf den Bürosektor zeigten. Noch ausgeprägtere Spitzenwerte waren in den Jahren 2001 und 2002

sowie im absoluten Rekordjahr 2007 zu verzeichnen. Die Investitionen in Frankfurt am Main erfolgten immer antizyklisch, das heißt, falls die Mieten steigen und der Leerstand schrumpft, werden neue Bürogebäude geplant. Bis der Bau erfolgt, herrscht wiederum ein Mietrückgang und durch den Neubau wird ein Anwachsen des Leerstandes noch verstärkt. Da es sich bei Frankfurt am Main um eine sehr kleine Metropole handelt, werden die hochpreisigen Investitionen oft von ausländischen Investoren getätigt. Je nach Marktlage kommen diese »Ausländer« schnell und führen großvolumige Investitionen und Transaktionen durch; bei veränderter Marktlage sind sie aber auch innerhalb von kurzer Zeit wieder vom Frankfurter Markt verschwunden. So geschehen im Jahr 2007 zu Beginn der Immobilienkrise.

Im Bürosektor hatte Frankfurt am Main im Jahr 2007 mehr Umsatz als Nordrhein-Westfalen insgesamt. Durch die Immobilienkrise brach dieser Umsatz aber um über 90 % ein, was den Gutachterausschuss Frankfurt am Main dazu veranlasste, die Bodenrichtwerte um 30 %, zum Teil um 40 %, zu senken. Dieser mutige Schritt hat sich durch den Immobilienmarkt der darauffolgenden Jahre bestätigt, die Abschläge hätten eventuell sogar noch höher sein können. Mutig war diese Bodenrichtwertreduzierung, weil es nahezu keine Verkäufe von Bauland für die Büronutzung mehr gab. Daher wurden die »weichen« Faktoren wie Umsatzrückgang, Mietrückgang, Wachstum des Leerstandes etc. als ausreichende Anhaltspunkte für die Bodenrichtwertveränderung angesehen. Darüber hinaus zeigten sich unmittelbare Auswirkungen von internationalen wirtschaftlichen Ereignissen auf den Frankfurter Gewerbemarkt (Insolvenz von Lehman-Brothers u.a.). Immobilienkrise, Finanzkrise und Weltwirtschaftskrise hängen eng miteinander zusammen. Investoren möchten schnell Geld verdienen, unabhängig davon, ob die Anlageform Getreide, Aktien oder Immobilien betrifft. Aus diesem Grund sind in den letzten Jahren auch die Halteperioden von Immobilien rückläufig. Es kommt vermehrt vor, dass Immobilien in wenigen Jahren mehrmals zum Verkauf kommen. Von wenigen Ausnahmen (z.B. München) abgesehen, stiegen die Immobilienpreise bundesweit nirgendwo stärker als in Frankfurt am

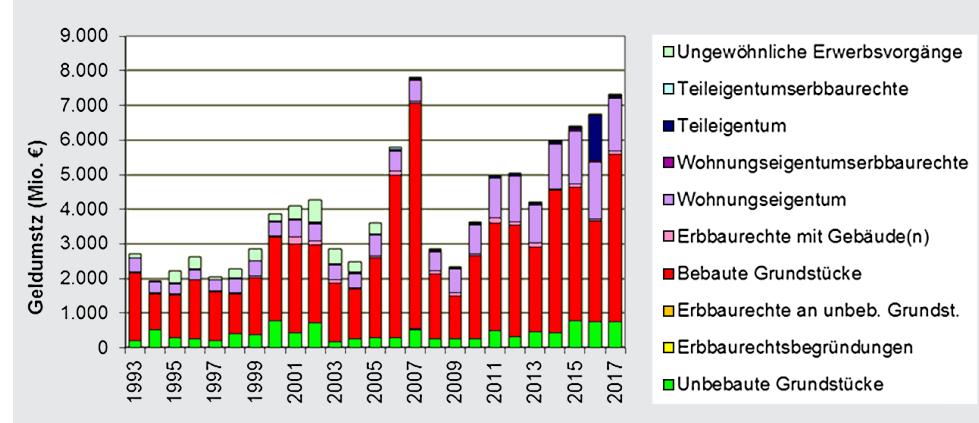


Abb. 5: Umsatz des Frankfurter Immobilienmarktes seit 1993

Main, allerdings fielen auch in gewissen Teilssegmenten die Preise überdurchschnittlich.

8 Fazit

Wie in Kap. 1 bereits ausgeführt, sollten die Gutachterausschüsse mehr Mut haben, auch in kaufpreisarmen Lagen bzw. kaufpreisarmen Assetklassen Bodenrichtwerte und auch wertrelevante Daten (ggfs. als Empfehlung und nicht als Ergebnis von statischen Untersuchungen) aus »weichen« Faktoren abzuleiten. Die Märkte verändern sich oft schnell und die Aussage, dass von einem Nullwachstum ausgegangen wird, muss genauso belegt werden, wie ein Anstieg der Kaufpreise um z.B. 10 %. Die Gutachterausschüsse sollten also diesen Mut aufbringen, um nicht den Anschein zu erwecken, dass wertrelevante Daten nur aus der Vergangenheit resultieren und keinen Bezug zum aktuellen Marktgeschehen haben. Auch benötigen Investoren und Erwerber Beurteilungen der lokalen Gutachterausschüsse, inwieweit (in Teilbereichen) mit einer Immobilienblase zu rechnen ist.

Literatur

- Debus, M. (2000): GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Bürohochhäuser. In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 5/2000, 11. Jg., S. 279–281.
- Debus, M. (2014): Aktuelle Hinweise zur Bewertung von Büro-Hochhäusern. In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 1/2014, 25. Jg., S. 16–18.
- Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (2012): Marktwerte für Erbbaurechte mit Gewerbebebauung. Eigenverlag, Wiesbaden.

Kontakt

Dipl.-Ing. Michael Debus | Dipl.-Ing. Marco Schüßler
c/o Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt
Frankfurt am Main
Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt a.M.
michael.debus@stadt-frankfurt.de
marco.schuessler@stadt-frankfurt.de

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter www.geodaeis.info.