

Die Wohnung kaufen. Den Boden nicht.

Frankfurt-Riedberg | ImmoScout24 170379130 | Arbeitsfassung für ein transparentes Fallbeispiel

Bei einem **Wohnungserbbaurecht** erwirbt der Käufer Wohnungseigentum auf Grundlage eines zeitlich begrenzten Erbbaurechts. Das Grundstück bleibt beim Grundstückseigentümer. Für dessen Nutzung wird der vertragliche Erbbauzins bezahlt. Umgangssprachlich wird häufig „Erbpacht“ gesagt. [2, 3]

Das Recht ist grundsätzlich verkäuflich und vererblich. Restlaufzeit, Zinsanpassungen, Zustimmungsvorbehalte und die Entschädigung bei Vertragsablauf bestimmen die wirtschaftliche Qualität. Eine Verlängerung darf ohne entsprechende Grundlage nicht vorausgesetzt werden. [3]

Warum der Käuferkreis enger werden kann

Der Käufer muss die Rechtsform akzeptieren, ausreichende Eigenmittel aufbringen und eine tragfähige Finanzierung erhalten. Vertragsdauer und Erbbauzins müssen außerdem zum langfristigen Wohn- und Finanzierungsplan passen. Beim vorliegenden Angebot ist insbesondere die vom Anbieter genannte Belastungsgrenze von 80 % zu prüfen. Sie ist **keine allgemeine gesetzliche Grenze** und keine Finanzierungszusage. [1]

Einordnung: Diese Kombination kann den Käuferkreis deutlich einschränken. Wie viele Käufer tatsächlich wegfallen, ist nicht gemessen. Günstige Vertragskonditionen und ein angemessener Preis können ein Erbbaurecht zugleich attraktiv machen.

Die bisherigen Inseratszahlen

Vom Nutzer übermittelter Screenshot	Stand der Fallprüfung
Veröffentlichung / Laufzeit	30.08.2026 / 17 Tage
Aufrufe / Merker / Kontakte	876 / 61 / 4
Merker je Aufruf: $61 \div 876 \times 100$	6,96 %
Kontakte je Aufruf: $4 \div 876 \times 100$	0,46 %

Aufrufe sind nicht zwingend verschiedene Personen; Kontakte sind keine nachgewiesenen Besichtigungen oder Kaufangebote. Die Zahlen belegen weder einen überhöhten Preis noch Erbbaurecht als Absprungsgrund. Ein belastbarer Vergleich benötigt ähnliche Angebote und Rückmeldungen der Interessenten.

Was Käufer tatsächlich stemmen müssen

Kaufpreis und Eigenmittel | Anbieterangaben und ausdrücklich benannte Rechenannahmen

Kaufpreisbestandteil laut Inserat [1]	Betrag
Wohnung: 79,4 m²	518.900 €
Tiefgarage laut Gesamtpreisrechnung des Anbieters	29.900 €
Wohnung + Tiefgarage	548.800 €
Gewünschtes Möbelpaket	33.000 €
Gesamt mit Möbeln, vor Erwerbsnebenkosten	581.800 €

Das Inserat nennt zwei Stellplätze, spricht in der Preisrechnung aber auch von einem Stellplatz. Umfang und Zuordnung schriftlich klären. Die Formulierungen zur Möbelübernahme sind nicht eindeutig; nachfolgend wird der Erwerb des Pakets angenommen.

Eigenmittel: nachvollziehbares Finanzierungsszenario

Annahmen: Darlehen maximal 80 % von 548.800 €, Möbel vollständig aus Eigenmitteln, zusätzlich 8 % vorläufiges Nebenkostenbudget auf 548.800 €. Die 8 % orientieren sich an der Inseratsschätzung und sind keine individuelle Steuer- oder Gebührenberechnung.

Rechenschritt	Ergebnis
548.800 € × 80 %: angenommenes Darlehen	439.040 €
548.800 € - 439.040 €: Eigenanteil Kaufpreis	109.760 €
548.800 € × 8 %: Nebenkostenbudget	43.904 €
Möbel aus Eigenmitteln	33.000 €
109.760 € + 43.904 € + 33.000 €	186.664 € Eigenbedarf

Ohne Möbelpaket: **153.664 €** im gleichen Szenario. Zusätzliche Sicherheiten oder abweichende Bankansätze können die Finanzierung verändern. Die tatsächlichen Erwerbsnebenkosten müssen auch unter Berücksichtigung des Erbbaurechtsvertrags berechnet werden.

Monatsbeispiel: $439.040 \text{ €} \times (4 \% \text{ Sollzins} + 2 \% \text{ anfängliche Tilgung}) \div 12 = 2.195,20 \text{ €}$. Zuzüglich 391 € angegebenes Hausgeld: **2.586,20 €**, zuzüglich Erbbauzins, soweit dieser nicht bereits enthalten ist. Zinssatz und Tilgung sind reine Modellannahmen; weitere Haushaltskosten kommen hinzu.

Marktdaten statt pauschaler Abschläge

Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2026 | Berichtsjahr 2025

Der passende Orientierungsausschnitt: Originalseite 30

Grundbuchbezirke 49, 50 und 64-67: Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach und Riedberg. Baujahrgruppe **ab 1991 ohne Neubauten**, Kaufjahr 2025: **57 Fälle, durchschnittlich 6.190 €/m²**. Baujahr 2019 ist heute Bestand. Der Bericht warnt ausdrücklich davor, diese Mittelwerte als Verkehrswerte zu verwenden. [4]

Reine Orientierung, keine Wertermittlung	Ergebnis
$79,4 \text{ m}^2 \times 6.190 \text{ €/m}^2$	491.486 €
$518.900 \text{ €} \div 79,4 \text{ m}^2$	6.535 €/m²
$518.900 \text{ €} - 491.486 \text{ €}$	27.414 € / +5,58 %

Der Mittelwert betrifft mehrere Stadtteile und unterschiedliche Wohnungen. Er ist kein spezieller Riedberger Wohnungserbbaurechtspreis. Mikrolage, Garten, Zustand, Mietstatus und Vertragskonditionen müssen gesondert geprüft werden. Aus +5,58 % folgt **kein belegter Überpreis**.

So ist das Erbbaurecht fachlich zu rechnen

Finanzmathematischer Wert = Wert des fiktiven Volleigentums - zugehöriger unbelasteter Bodenwert + Barwert der Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins - gegebenenfalls abgezinster, bei Ablauf nicht entschädigter Gebäudewertanteil. Anschließend ist die Marktanpassung mit geeigneten Daten zu prüfen. [4, 5]

Die Faktoren auf Originalseiten 81-84 beruhen auf **Eigenheimnutzungen** (Modellbeschreibung S. 115). Eine pauschale Übertragung auf diese Wohnung ist fachlich nicht begründet. Für eine objektspezifische Zahl fehlen insbesondere Erbbauzins, Anpassungsklauseln, Restlaufzeit, Entschädigung, anteiliger Bodenwert und passende Vergleichskäufe.

S. 17 nennt 46 Verträge zu Wohnungseigentumserbbaurechten und 3.194 zu Wohnungseigentum; die Erbbaurechtszahl umfasst auch Konditionsänderungen. Das beschreibt den Marktumfang, **nicht den Anteil kaufbereiter Menschen**.

Quellen und Originalauszüge im Anschluss

[1] ImmoScout24, Exposé 170379130, Abruf 16.09.2026; Angaben ungeprüft.

[2] Stiftung Waisenhaus: Vermögensverwaltung / Erbbaurechte.

[3] ErbbauRG §§ 1, 5, 9, 27. [5] ImmoWertV §§ 48-50.

[4] Gutachterausschuss Frankfurt, IMB 2026. Unveränderte Auswahl: S. 1, 2, 17, 30, 78, 82, 84, 115. Auswahl und diese drei Erläuterungsseiten wurden ergänzt; keine amtliche Bewertung des Angebots.



Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

2026



Herausgeber:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Anschrift:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main Kurt-Schumacher-Straße 10 60311 Frankfurt am Main
Telefon:	+49 (0) 69 212 36781
E-Mail:	gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Internet:	http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de
Verantwortlich:	Christine Helbach
Berichtsjahr:	2025
Redaktionsschluss:	30.04.2026
Redaktion:	Christine Helbach, 62.5 Andrea Brandt, 62.53 Katja Leber-Quint, 62.53.1 Loïc Maniora, 62.53.1 Sandra Schilling, 62.53.1
Bildnachweis Deckblatt:	© Stadtvermessungsamt
Gebühr:	Download als pdf-Datei unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de : kostenfrei Gedruckte Ausgabe: 42 € zzgl. Porto + Versand Versand pdf-Datei per E-Mail: 42 €
Druck:	Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M.
ISSN	2193-8008

Vervielfältigungshinweis:

Jede Nutzung des Immobilienmarktberichts und der zugehörigen Metadaten ist ohne Einschränkung oder Bedingung erlaubt. Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- 1. vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden,*
- 2. mit eigenen Daten und Daten anderer zusammengeführt und zu selbstständigen neuen Datensätzen verbunden werden,*
- 3. in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen Netzwerken eingebunden werden.*

Bei der Nutzung des Immobilienmarktberichts oder der Metadaten ist ein Quellenvermerk anzugeben, in diesem ist auf Veränderungen, Bearbeitungen, neue Gestaltungen oder sonstige Abwandlungen der Daten hinzuweisen.

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Es gelten die gesetzlichen Haftungsbeschränkungen.

Bei Nutzung der in diesem Bericht genannten wertrelevanten Daten ist eine kritische sachverständige Würdigung erforderlich.

3.3 Umsätze

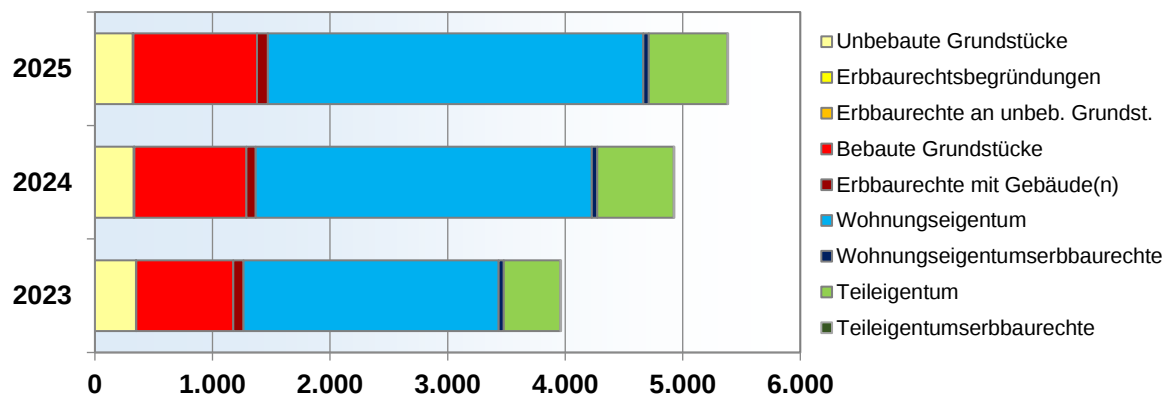
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt (alle Verträge, 100%-Stichprobe)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl Verträge			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Unbebaute Grundstücke	349	330	321	126,6	476,5	211,8	51,9	81,8	50,8
Erbbaurechtsbegründungen	1	3	4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,6
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	2	2	2	166,1	0,5	0,3	6,4	0,1	0,1
Bebaute Grundstücke	825	955	1.052	1.472,4	2.151,9	1.709,4	46,1	119,6	54,4
Erbbaurechte mit Gebäude(n)**	87	79	93	39,1	60,5	173,0	6,0	8,4	5,8
Wohnungseigentum	2.169	2.857	3.194	963,6	1.229,2	1.716,8	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte**	44	48	46	15,5	19,9	20,0	-*	-*	-*
Teileigentum	483	650	669	549,0	44,3	205,4	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte**	5	6	6	0,1	0,1	0,1	-*	-*	-*
Insgesamt	3.965	4.930	5.387	3.332,5	3.983,0	4.036,8	110,4	210,4	111,7

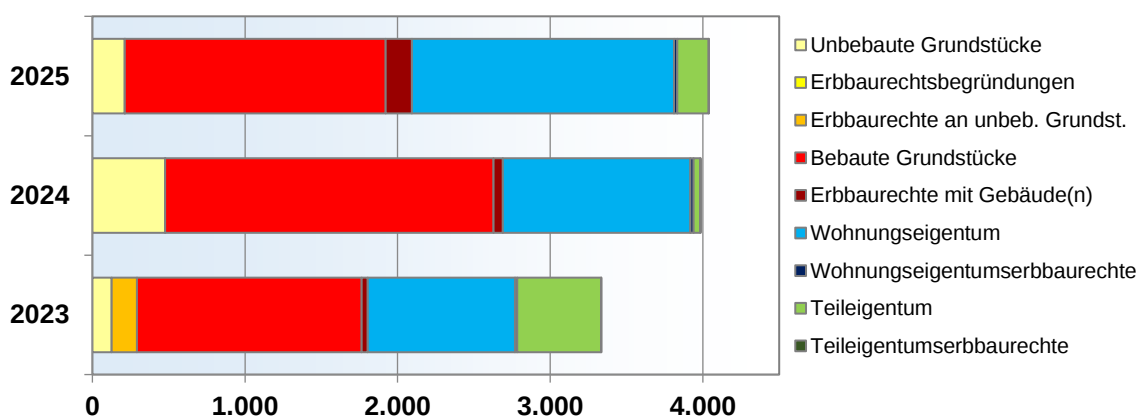
* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

**Bei der Anzahl sind auch Verträge mit Änderungen der Erbbaurechtskonditionen enthalten.

Anzahl Verträge



Umsatz [Mio. €]



2025 stiegen die Transaktionszahlen im Vergleich zum Vorjahr um rund 9,3 %, der Geldumsatz um rund 1,4 %. Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10,0 Mio. €) gingen 2025 im Vergleich zu 2024 um rund 11 % zurück (2025: 34 Transaktionen, 2024: 38 Transaktionen). Der Umsatz dieser hochpreisigen Transaktionen war mit rund 1,2 Mrd. € rund 16 % niedriger als 2024 (1,5 Mrd. € Umsatz) und lag noch unter dem Niveau von 2023 (1,3 Mrd. €). Die Großtransaktionen hatten daher 2025 nur noch einen Anteil von rund 31 % am Gesamtumsatz (2024 rund 37 %, 2023 rund 40 %). Wie bereits 2023 und 2024 wurden auch 2025 nur 3 Transaktionen mit einem Kaufpreis über 100 Mio. € beurkundet.

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 1, 9, 15 u. 16 (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus)												
2024	3	5.690	9	5.330	25	3.740	0	-	162	7.460	9	7.330
2025	7	4.940	6	4.310	16	5.080	0	-	205	7.510	97	8.040
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
2024	21	8.750	5	7.250	66	6.580	8	6.510	16	8.680	0	-
2025	17	9.060	4	7.300	33	7.450	8	6.540	21	9.350	0	-
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
2024	96	6.560	12	5.690	122	5.720	6	6.620	47	7.450	5	11.690
2025	90	6.650	20	6.200	124	5.860	7	6.320	36	9.060	0	-
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
2024	2	..	0	-	13	4.610	6	3.110	23	11.020	4	6.630
2025	8	6.410	3	3.000	10	2.830	4	2.890	22	9.530	5	7.110
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
2024	27	5.880	4	6.010	21	4.390	0	-	6	7.400	9	10.470
2025	33	5.610	3	4.990	24	4.630	1	..	10	6.550	9	9.630
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2024	26	6.560	12	5.290	89	4.440	15	4.570	77	7.590	16	10.030
2025	25	6.000	7	6.080	100	4.660	12	4.510	111	7.470	0	-
Grundbuchbezirke 34 (Bockenheim)												
2024	22	5.920	7	5.970	22	5.630	16	4.670	50	7.050	81	6.990
2025	48	6.180	10	5.250	37	4.560	8	2.670	146	7.050	0	-
Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim)												
2024	7	4.740	4	4.310	53	3.740	10	3.950	14	4.440	4	7.180
2025	3	5.430	5	4.690	83	3.810	9	4.210	17	5.420	0	-
Grundbuchbezirke 38 (Oberrad)												
2024	0	-	0	-	28	3.680	8	3.570	4	4.690	8	7.280
2025	0	-	1	..	35	3.510	1	..	5	4.910	5	7.930
Grundbuchbezirke 39 u. 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim)												
2024	3	4.090	0	-	10	4.150	5	3.850	20	4.660	15	7.180
2025	0	-	1	..	9	3.810	5	3.700	24	4.870	27	6.760
Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)												
2024	8	3.770	6	5.280	81	3.670	13	3.890	25	6.270	26	6.880
2025	21	3.980	14	2.910	73	3.830	9	4.020	44	5.810	7	7.400
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)												
2024	2	..	16	5.130	74	4.270	18	4.700	19	5.680	13	8.730
2025	3	4.600	17	4.830	97	4.130	5	4.540	29	5.800	0	-
Grundbuchbezirke 49, 50 u. 64-67 (Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim, Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach, Riedberg)												
2024	3	3.100	2	..	39	3.120	4	3.590	30	6.060	10	8.640
2025	0	-	1	..	44	3.240	6	3.370	57	6.190	5	9.070
Grundbuchbezirke 54 u. 56 (Griesheim, Nied)												
2024	2	..	1	..	89	3.360	3	3.930	13	4.450	3	5.130
2025	16	3.780	0	-	74	3.440	1	..	7	4.450	1	..
Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2024	16	3.350	11	2.990	49	3.180	9	3.260	11	5.340	6	6.030
2025	10	3.510	6	3.330	53	3.260	6	3.490	32	5.030	0	-

In dieser Tabelle wurde nach Grundbuchbezirken aufgeteilt. In Klammern wurde zur besseren Orientierung eine namentliche Zuordnung angegeben. Diese Zuordnung stimmt nicht immer mit den Grenzen der Grundbuchbezirke überein.

Hinweis: Aufgrund der zum Teil geringen Fallzahlen und nicht berücksichtigter weiterer wertbildender Faktoren wie z. B. Wohnfläche und Mietstatus können die in dieser Tabelle dargestellten Werte nicht als Verkehrswerte herangezogen werden! Diese Tabelle ist ebenfalls nicht geeignet, um auf diesen Werten Gebührenbescheide oder steuerliche Veranlagungen zu erstellen.

Die Preisentwicklung von **Neubau-Eigentumswohnungen** zeigte 2025 je nach Lage unterschiedliche Tendenzen. Im Bezirk Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel/Gallus war mit rund 10 % der höchste Anstieg zu verzeichnen. In Oberrad stiegen die mittleren Kaufpreise pro m² um

3.8.7 Erbbaumarkt

Der Erbbaurechtsmarkt in Frankfurt a. M. ist bundesweit betrachtet sehr homogen. Die weitaus meisten im Erbbaurecht vergebenen Grundstücke gehören der Stadt oder stadtnahen öffentlich milden Stiftungen. Dennoch gibt es eine Vielzahl von Besonderheiten auf dem Frankfurter Erbbaurechtsmarkt, die sich bei der Kaufvertragsauswertung auf den ermittelten Erbbaurechtsfaktor auswirken können: Hierzu zählen:

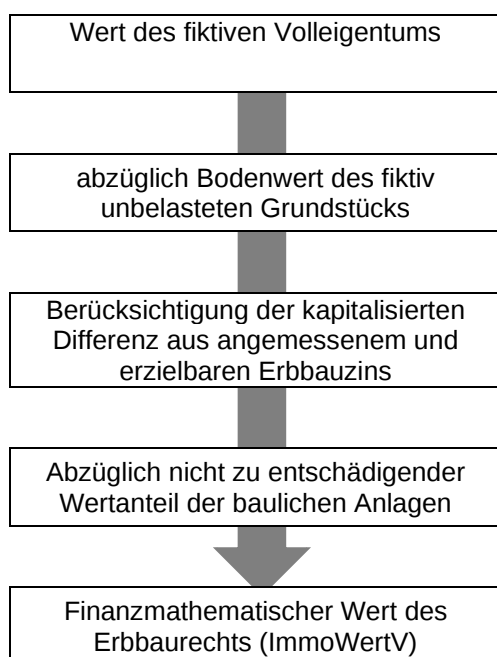
1. Verhältnis vom Gebäudewert zum Bodenwert: Bei einem hohen Bodenwertanteil ist der Einfluss des Erbbaurechtes wesentlich größer als bei einem niedrigen Bodenwertanteil.
2. Erbbauzinshöhe: Wurde der Erbbaurechtsvertrag regelmäßig angepasst oder werden bei einem Verkauf die Vertragskonditionen neu ausgehandelt? Bleiben nach dem Verkauf die Parameter (Laufzeit und Erbbauzins) unverändert oder werden nur moderat angepasst bzw. wird die Laufzeit auf nahezu 99 Jahre verlängert und, außerhalb der festgelegten Siedlungsgebiete, der Erbbauzins auf 2,5 % des Bodenwertes neu festgesetzt?

Wegen der Besonderheiten jedes Einzelfalls hat der Gutachterausschuss in seinem Auswertungsmodell für die Erbbaurechtsfaktoren als Regelfall die verlängerte Restlaufzeit des Erbbaurechtes auf bis zu 99 Jahren und einem Erbbauzinssatz von 2,5 % festgelegt. Geänderte Ansätze in der Verkehrswertermittlung sind bei den einzelnen Bewertungsobjekten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu beachten.

In diesem Kapitel werden finanzmathematische Werte und Kaufpreise gegenübergestellt: In den Diagrammen sind alle verwendeten finanzmathematischen Werte und bereinigten Kaufpreise als Punktwolke dargestellt, sowie die jeweils zugehörige Regressionsgerade, deren Funktion und das Bestimmtheitsmaß R^2 . Das zweite Diagramm stellt die Erbbaurechtsfaktoren im Verhältnis zum finanzmathematischen Wert dar.

Weiterhin sieht die ImmoWertV für die Bewertung von Erbbaurechten die Anwendung von Erbbaurechtsfaktoren (ausgehend vom finanzmathematischen Wert) oder Erbbaurechtskoeffizienten (ausgehend vom Wert des fiktiv unbelasteten Volleigentums) vor. Der in diesem Marktbericht aufgeführte finanzmathematische Wert wurde zum ersten Mal im Immobilienmarktbericht 2024 entsprechend § 50 ImmoWertV abgeleitet. Die Ableitung orientiert sich am nachfolgenden Ablaufschema.

Berechnung des finanzmathematischen Werts lt. § 50 ImmoWertV



Bei der Ermittlung des finanzmathematischen Wertes zur Bestimmung der Erbbaurechtsfaktoren wurden zur Berechnung der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins die Vorgaben des Magistratsbeschlusses M 84 vom 22.04.2016 (Beschlussausfertigung 26.11.2019) berücksichtigt. Die Vorlage sieht für Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb von Siedlungsgebieten eine generelle Laufzeit von 99 Jahren sowie einen dinglichen jährlichen Ausgangserbbauzins von 5 % aus dem halben Bodenrichtwert (also 2,5 % des Bodenwertes) für Baulandflächen (bis 465 m² Grundstücksfläche) vor. Für jeden Quadratmeter der darüberhinausgehenden Fläche (Gartenland) werden 10 % des Erbbauzinses pro Quadratmeter Bauland angesetzt.

Für Siedlungsgebiete wurden ggf. abweichende Ablaufzeiten der Erbbaurechtsverträge festgelegt, damit in den Siedlungsgebieten ein einheitliches Ablaufdatum sichergestellt ist. Der Erbbauzins in geschlossenen Siedlungsgebieten wurde per Beschluss zum 01.01.2023 auf einen Betrag von 8,- € pro Quadratmeter (0,80 €/m² für Gartenlandflächen) angepasst.

Für die Ermittlung des hier verwendeten finanzmathematischen Wertes wurde die Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens (3,5 % des Bodenwertes unter Beachtung der Regelgrundstücksgrößen des Gutachterausschusses) und dem zuvor beschriebenen künftigen Erbbauzins gebildet. Diese

3.8.7.2 Erbbaurechtsfaktoren (Einfamilienhaus-Gebiete außerhalb von Siedlungsgebieten) (Daten: 2024 und 2025, Stichtag: 01.01.2026)

Umfang: 68 Fälle, davon rund 46 % aus 2025, mittleres Vertragsdatum: 31.12.2024

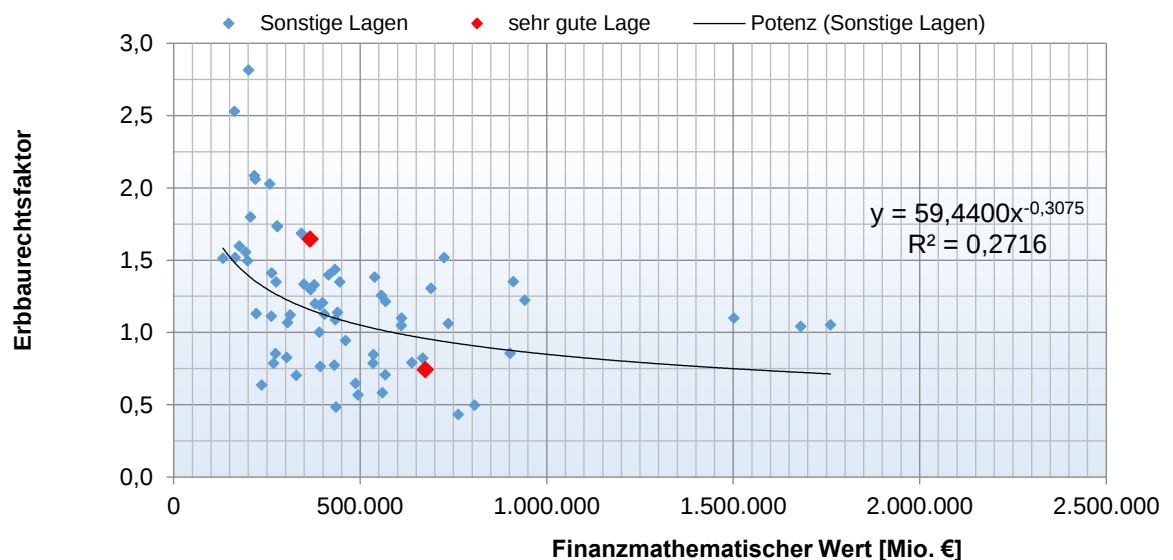
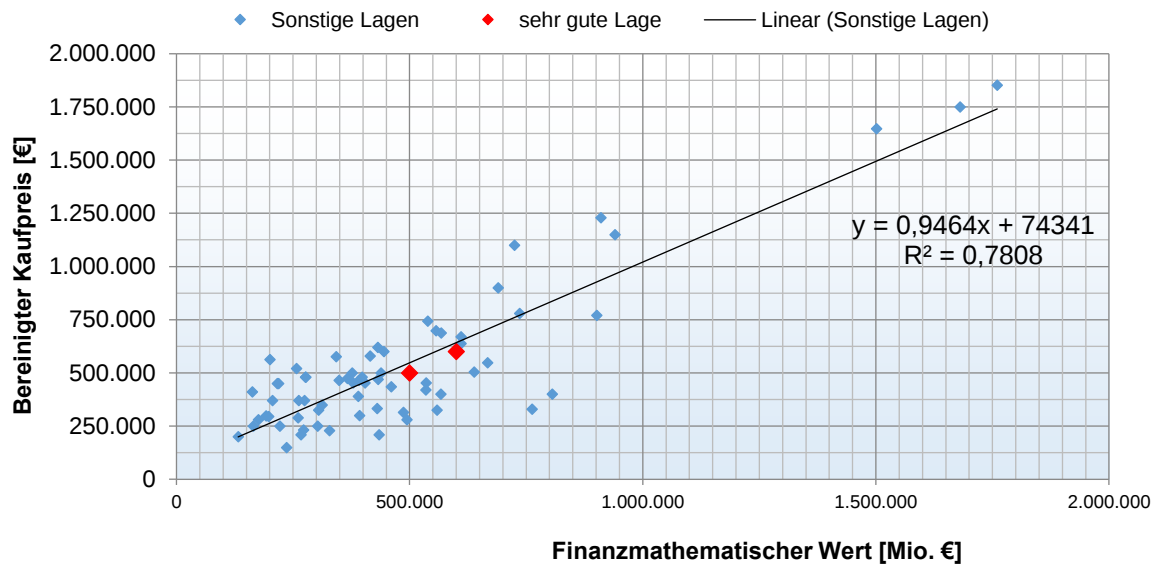
Grundstücksgröße: 103 m² bis 1.093 m², Wohnfläche: 62 m² bis 255 m²

Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 1 bis 99 Jahre, Mittelwert: 69 Jahre

Der Berechnung zugrunde gelegte Restlaufzeit: 99 Jahre

Baujahre: 1925 bis 2025, Mittelwert: 1974 Grundlage: Bodenrichtwerte 2026

Verkäufe in „sehr guten Lagen“ sind nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen lediglich der Illustration. Die Anwendbarkeit der Erbbaurechtsfaktoren bezieht sich nur auf gehobene, mittlere, einfache und sehr einfachen Lagen.



3.8.7.4 Erbbaurechtskoeffizienten außerhalb von Siedlungsgebieten

(Daten: 2024 und 2025, Stichtag: 01.01.2026)

Umfang: 68 Fälle, davon rund 46 % aus 2025, mittleres Vertragsdatum: 31.12.2024

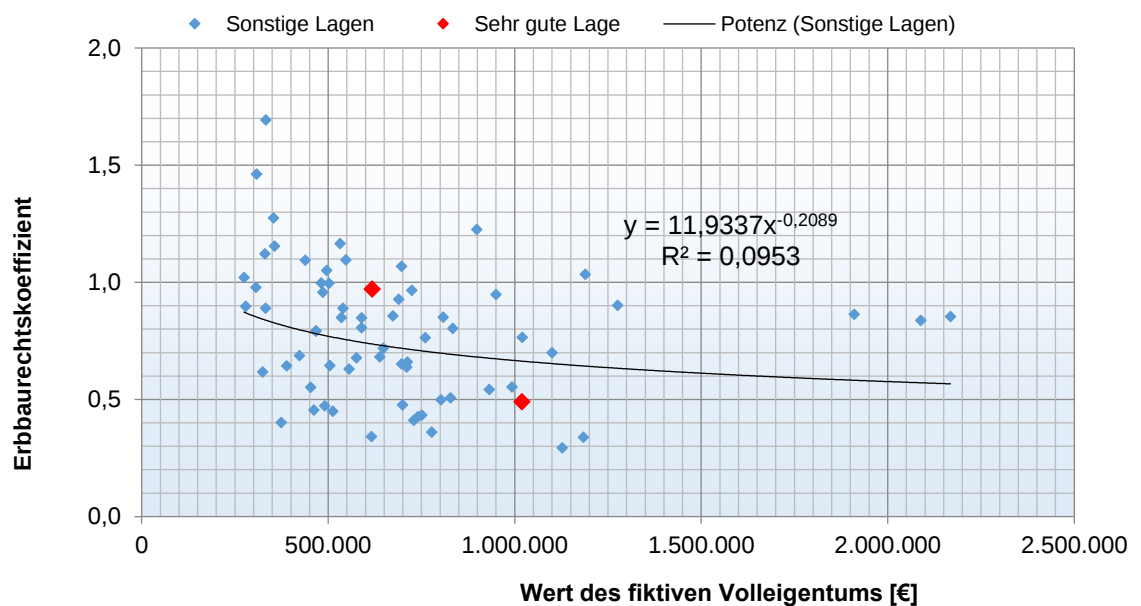
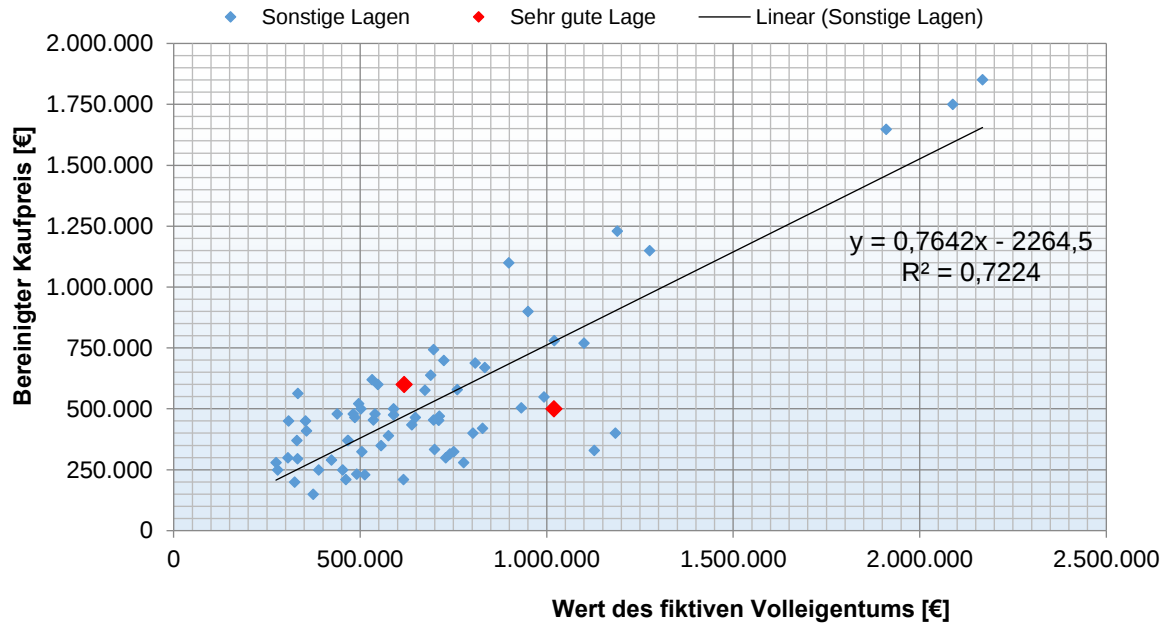
Grundstücksgröße: 103 m² bis 1.093 m², Wohnfläche: 62 m² bis 255 m²

Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 1 bis 99 Jahre, Mittelwert: 69 Jahre

Der Berechnung zugrunde gelegte Restlaufzeit: 99 Jahre

Baujahre: 1925 bis 2025, Mittelwert: 1974 Grundlage: Bodenrichtwerte 2026

Verkäufe in „sehr guten Lagen“ sind nicht in die Ermittlung eingeflossen; sie dienen lediglich der Illustration. Die Anwendbarkeit der Erbbaurechtskoeffizienten bezieht sich nur auf gehobene, mittlere, einfache und sehr einfachen Lagen.



4.7 Modellbeschreibung

Erbbaurechtsfaktoren / Erbbaurechtskoeffizienten, Kapitel 3.8.7, S. 78

a) Rahmendaten

Stichtag gemäß...

§ 18 Abs. 1 BauGB-AV:	01.01.2026 (...ermittelt zu Beginn jedes Kalenderjahres...)
§ 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV:	01.01.2026 (...auf einen Stichtag zu beziehen)

Sachlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

Nutzung/Grundstücksart	3.8.7.1 - 3.8.7.4, S. 81 ff: Alle Eigenheimnutzungen, Festlegung der Siedlungsgebiete nach M 84 vom 22.04.2016 (Beschlussausfertigung 26.11.2019)
------------------------	---

Räumlicher Anwendungsbereich (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

Frankfurt am Main	Stadt, Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main (s. 1.1, S. 7)
-------------------	--

Datengrundlage (§ 12 Abs. 6 Nr. 1 ImmoWertV)

- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
- Mietspiegel Frankfurt am Main 2024, gültig vom 01.06.2024 bis 31.05.2026

b) Beschreibung der Stichprobe (§ 12 Abs. 6 Nr. 2 ImmoWertV)

Erbbaurechtsfaktor / Erbbaurechtskoeffizient	Keine Einzelwerte dargestellt
Anzahl	s. in den Beschreibungen der Kapitel 3.8.7.1-4
Zeitraum	01.01.2024 - 31.12.2025
Ø bereinigter Kaufpreis pro m² Wohn-/Nutzfläche [€/m²]	nicht dargestellt
Ø Wohn-/Nutzfläche [m²]	nicht dargestellt
Ø Standardstufe	nicht dargestellt
Ø Restnutzungsdauer	nicht dargestellt
Ø Jahresreinertrag	nicht dargestellt
Mittleres Vertragsdatum	s. in den Beschreibungen der Kapitel 3.8.7.1-4

c) Beschreibung der Ermittlungsmethodik (§ 12 Abs. 6 Nr. 3 ImmoWertV)

Grundsätze der Ermittlungsmethodik

Der finanzmathematische Wert wird entsprechend § 50 ImmoWertV abgeleitet. Zur Berechnung der kapitalisierten Differenz aus angemessenem und erzielbarem Erbbauzins werden die Vorgaben des Magistratsbeschlusses M 84 vom 22.04.2016 (Beschlussausfertigung 26.11.2019) berücksichtigt. Die Vorlage sieht für Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb von Siedlungsgebieten eine generelle Laufzeit von 99 Jahren sowie einen dinglichen jährlichen Ausgangserbbauzins von 5 % aus dem halben Bodenrichtwert (also 2,5 % des Bodenwertes) für Baulandflächen (bis 465 m² Grundstücksfläche) vor. Für jeden Quadratmeter der darüberhinausgehenden Fläche (Gartenland) werden 10 % des Erbbauzinses pro Quadratmeter Bauland angesetzt.

Für Siedlungsgebiete werden ggf. abweichende Ablaufzeiten der Erbbauverträge festgelegt, damit in den Siedlungsgebieten ein einheitliches Ablaufdatum sichergestellt ist. Der Erbbauzins in geschlossenen Siedlungsgebieten wird per Beschluss zum 01.01.2023 auf einen Betrag von 8,- € pro Quadratmeter (0,80 €/m² für Gartenlandflächen) angepasst. Für die Ermittlung des hier verwendeten finanzmathematischen Wertes wird die Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodens (3,5 % des Bodenwertes unter Beachtung der Regelgrundstücksgrößen des Gutachterausschusses) und dem zuvor beschriebenen künftigen Erbbauzins gebildet. Diese Differenz wird mit 3,5 % über die angepasste Ablaufzeit kapitalisiert. Bei der Auswertung wird unterstellt, dass die Anpassung der Erbbauverträge entsprechend des Magistratsbeschlusses M 84 erfolgt.

Kauffälle mit fehlenden oder fehlerhaften Angaben werden nicht berücksichtigt.