

Wertermittlung Verkaufspreis (Musterdokument)

Musterdokument mit fiktivem Objekt, Auftrag WE-2026-000, Stichtag
21.09.2026

Inhalt

Ergebnis.....	1
1. Objekt.....	3
2. Lage.....	4
Makrolage.....	4
Mikrolage.....	4
Grundstück und Zugang.....	5
Lageeinstufung.....	6
3. Marktumfeld.....	6
4. Vergleichswert aus Kaufpreisen.....	7
5. Vergleich mit aktuellen Angeboten.....	8
6. Ertragswert und Eigentümergemeinschaft.....	8
7. Einflussfaktoren auf den Preis.....	10
8. Modernisierung und Wirtschaftlichkeit.....	10
9. Empfehlung.....	11
Quellen.....	12

Ergebnis

Dieses Dokument ist ein Musterdokument von digo.immo. Das bewertete Objekt, eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung in der Egenolfstraße im Frankfurter Nordend-Ost, ist frei erfunden; eine Wohnung mit dieser Ausstattung und diesem Zuschnitt existiert an dieser Straße nicht. Reale, belegte Daten sind dagegen alle verwendeten Marktzahlen: der Bodenrichtwert, der Frankfurter Mietspiegel 2026, der Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2026 des Gutachterausschusses sowie die zitierten Marktberichte, jeweils zum Stichtag 21.09.2026 oder mit dem Stand, der bei der jeweiligen Zahl genannt ist. Das Muster zeigt, wie digo.immo eine Wertermittlung methodisch aufbaut, und dient als Vorlage für Auftraggeber und Empfehlungspartner.

Für die fiktive Wohnung mit 82 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines Gründerzeit-Altbaus von 1908 ermitteln wir zum Stichtag 21.09.2026 einen Marktwert von rund 513.000 EUR, das sind rund 6.256 EUR/m². Die Wohnung ist bezugsfrei, ein vermieteter Wert entfällt deshalb. Die marktgerechte Spanne reicht von

492.000 bis 534.000 EUR. Für die Vermarktung empfehlen wir einen Angebotspreis von rund 539.000 EUR, das sind rund 6.573 EUR/m² (Abbildung 1).



Abbildung 1: Herleitung des Marktwerts aus den drei gewichteten Ansätzen. Eigene Darstellung digo.immo nach Kapitel 4 bis 6.

Ansatz	EUR/m ²	Wert	Gewicht
Vergleichswert aus Kaufpreisen des Gutachterausschusses	6.579,51	539.520 EUR	50 %
Vergleich mit aktuellen Angeboten, bereinigt	6.404,16	525.141 EUR	30 %
Ertragswert zur Plausibilisierung	5.238,29	429.540 EUR	20 %
Marktwert der Wohnung, gewichtet und gerundet	6.256	513.000 EUR	100 %
Marktgerechte Spanne	-	492.000-534.000 EUR	-
Angebotspreis	6.573	539.000 EUR	-

Der Vergleichswert aus den Kaufpreisen des Gutachterausschusses (50 % Gewicht) und der Vergleich mit aktuellen Angeboten (30 % Gewicht) liegen mit rund 6.580 und rund 6.404 EUR/m² nur rund 2,7 % auseinander und stützen sich damit gegenseitig. Der Ertragswert (20 % Gewicht) liegt mit rund 5.238 EUR/m² spürbar darunter, weil in Frankfurter Innenstadtlagen Eigennutzer und nicht Kapitalanleger die Preise bestimmen; der Gutachterausschuss weist für Eigentumswohnungen dieses Baualters und dieser Lage in seinem eigenen Modell sogar leicht negative Liegenschaftszinssätze aus, siehe Kapitel 6. Der Ertragswert dient deshalb nur der Plausibilisierung und ist mit 20 % gewichtet.

Die Spanne ist bewusst eng gehalten, weil für dieses Musterobjekt Ortstermin, Wohnflächenangabe und Ausstattungsmerkmale unterstellt und nicht durch Unterlagen einer Eigentümergemeinschaft belegt sind. Bei einem realen Objekt verengt oder erweitert sich die Spanne, sobald Teilungserklärung, Versammlungsprotokolle und der Stand der Erhaltungsrücklage vorliegen.

Diese Wertermittlung dient dem Auftraggeber als Grundlage für eigene Preis- und Vermögensentscheidungen. Sie ist keine Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB und nicht zur Vorlage bei Finanzamt, Gericht oder Kreditinstitut bestimmt. Dritte können aus ihr keine Ansprüche herleiten.

Grundlage sind ein angenommener Ortstermin am 15.09.2026 sowie Objektangaben zu Ausstattung, Modernisierung und Eigentümergemeinschaft, die für dieses Musterdokument frei erfunden wurden. Öffentlich zugängliche Geodaten, der Frankfurter Mietspiegel 2026 und der Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2026 sind dagegen reale, mit Quelle und Stand belegte Grundlagen. Stichtag der Wertermittlung ist der

21.09.2026, die Markt- und Angebotsdaten wurden am selben Tag oder zu dem bei der Quelle genannten Zeitpunkt erhoben.

1. Objekt

Dieses Kapitel beschreibt das FIKTIVE Musterobjekt: eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 82 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss eines viergeschossigen Gründerzeit-Altbaus mit acht Wohneinheiten in der Egenolffstraße, Frankfurt-Nordend-Ost. Die Wohnung hat drei Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Balkon, dazu ein Kellerabteil. Ein Stellplatz gehört nicht zur Wohnung. Auftraggeber ist ein namentlich nicht genannter Auftraggeber, der die Wohnung verkaufen und dafür einen marktgerechten Angebotspreis kennen möchte. Ein Ortstermin wird für den 15.09.2026 angenommen.

Merkmal	Angabe	Grundlage
Lage	Egenolffstraße, 60316 Frankfurt am Main, Nordend-Ost	OpenStreetMap
Auftragsnummer	WE-2026-000 (Muster)	Objektangabe
Gebäude	Gründerzeit-Altbau, 8 Wohneinheiten, 4 Obergeschosse	Objektangabe
Baujahr	1908	Objektangabe
Wohnung	3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, 2. Obergeschoss von 4, Kellerabteil, kein Stellplatz	Objektangabe
Wohnfläche	82 m ²	Objektangabe
Miteigentumsanteil	128/1.000 (fiktiv)	Objektangabe
Grundstück	420 m ² (fiktiv, für die Bodenwertrechnung)	Objektangabe
Heizung	Zentralheizung, Gas-Brennwert, erneuert 2016	Objektangabe
Fenster	Kunststofffenster mit Wärmeschutz-Verglasung, erneuert 2012	Objektangabe
Dach	Dämmung der obersten Geschossdecke, erneuert 2019	Objektangabe
Bad	Modernisiert 2015, bodengleiche Dusche, wandhängendes WC, Fenster	Objektangabe
Elektrik	Teilweise erneuert, Umfang nicht belegt	Objektangabe
Hausgeld, Rücklage	Hausgeld 390 EUR/Monat, Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft 68.000 EUR, Anteil Wohnung rund 8.704 EUR, keine Sonderumlage beschlossen	Objektangabe
Nutzung	bezugsfrei (eigengenutzt)	Objektangabe

Das Gebäude wurde 1908 in Massivbauweise errichtet, wie sie für das Frankfurter Nordend in dieser Zeit typisch ist: hohe Deckenhöhen von rund 2,80 m, ein repräsentatives Treppenhaus und Fassaden mit Gliederungselementen. Nach Objektangabe wurden seither mehrere Bauteile erneuert: die Fenster 2012 mit Kunststoffrahmen und Zweischeiben-Wärmeschutzverglasung, das Bad 2015 mit bodengleicher Dusche, Echtglas-Abtrennung, wandhängendem WC und einem Fenster zur Belichtung, die Zentralheizung 2016 als Gas-Brennwertanlage und das Dach 2019 mit einer zeitgemäßen Dämmung der obersten Geschossdecke. Die Elektrik ist nach Objektangabe nur teilweise erneuert, eine vollständige Modernisierung der Steigleitungen ist nicht belegt. Die Fassade selbst und die Fenstergliederung sind nicht im altbautypischen Originalzustand mit geteilten Flügeln erhalten, weil die Fenster 2012 durch zeitgemäße Elemente ersetzt wurden; das wirkt sich auf die Einstufung im Mietspiegel aus, siehe Kapitel 6.

Weil es sich um ein Musterdokument mit fiktivem Objekt handelt, liegen keine realen Unterlagen der Eigentümergemeinschaft vor. Hausgeld, Erhaltungsrücklage, Miteigentumsanteil und die fiktive Grundstücksfläche für die Bodenwertrechnung sind Annahmen für dieses Muster und in Kapitel 6 erläutert. In einer echten Wertermittlung wären diese Angaben durch Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung und Rücklagennachweis zu belegen.

2. Lage

Makrolage

Die Egenolffstraße liegt im Stadtteil Nordend-Ost, rund 1,8 km nordöstlich der Hauptwache und rund 1,4 km nordöstlich der Konstablerwache, jeweils in Luftlinie. Der Palmengarten ist rund 2,8 km entfernt, der Hauptbahnhof rund 3,2 km, beide ebenfalls in Luftlinie (Abbildung 2). Der angrenzende Stadtteil Bornheim mit der Einkaufsstraße Berger Straße ist über die U-Bahn-Linie U4 in wenigen Minuten erreichbar.



Abbildung 2: Makrolage der Egenolffstraße im Frankfurter Nordend-Ost mit Luftlinienentfernungen. Markiert ist nur ein Straßenabschnitt, kein bestimmtes Gebäude. Kartendarstellung: © BKG (2026) dl-de/by-2-0, Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_topplusopen_21.09.2026.pdf. Standortdaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL.

Mikrolage

Das Nordend-Ost ist ein dicht bebautes, überwiegend gründerzeitliches Wohnviertel mit ruhigen Seitenstraßen wie der Egenolffstraße und belebteren Achsen wie der angrenzenden Friedberger Landstraße. Für den Alltag ist die Lage sehr gut versorgt (Abbildung 3). Die Straßenbahnhaltestelle Matthias-Beltz-Platz liegt rund 180 m

entfernt, die Rotlint-Apotheke rund 210 m, ein REWE City rund 350 m und der Nibelungenplatz mit Café- und Restaurantangebot rund 360 m. Kita 103 liegt rund 420 m entfernt, eine weitere Kindertagesstätte und eine zweite Apotheke in 440 bis 550 m. Der Friedberger Platz mit Wochenmarkt und der Günthersburgpark als große Grünfläche liegen jeweils rund 450 m entfernt. Die U-Bahn-Stationen Höhenstraße, Glauburgstraße und Merianplatz sind in 630 bis 730 m erreichbar, jeweils in Luftlinie.



Abbildung 3: Nahumfeld mit Nahversorgung, Gesundheit, Kinderbetreuung, Straßenbahn, Schnellbahn und Grünflächen, Entfernungen in Luftlinie. Markiert ist nur ein Straßenabschnitt, kein bestimmtes Gebäude. Kartendarstellung: © BKG (2026) dl-de/by-2-0, Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_topplusopen_21.09.2026.pdf. Standortdaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, ODbL.

Grundstück und Zugang

Weil das Objekt fiktiv ist, gibt es kein reales Grundstück und kein bestimmtes Gebäude, das gezeigt werden könnte. Für die Bodenwertrechnung in Kapitel 6 wird ein fiktives Grundstück von 420 m² unterstellt, wie es für ein Gründerzeit-Mehrfamilienhaus mit acht Einheiten in dieser Lage plausibel wäre. Abbildung 4 zeigt stattdessen nur den Straßenabschnitt der Egenolffstraße im Luftbild, ohne Flurstücksgrenze und ohne Markierung eines bestimmten Gebäudes. Die Egenolffstraße ist als Anliegerstraße mit Tempo 30 ausgewiesen

und beidseitig mit Gehwegen versehen; sie wird überwiegend von viergeschossigen Wohnhäusern mit Mansardgeschoss gesäumt.

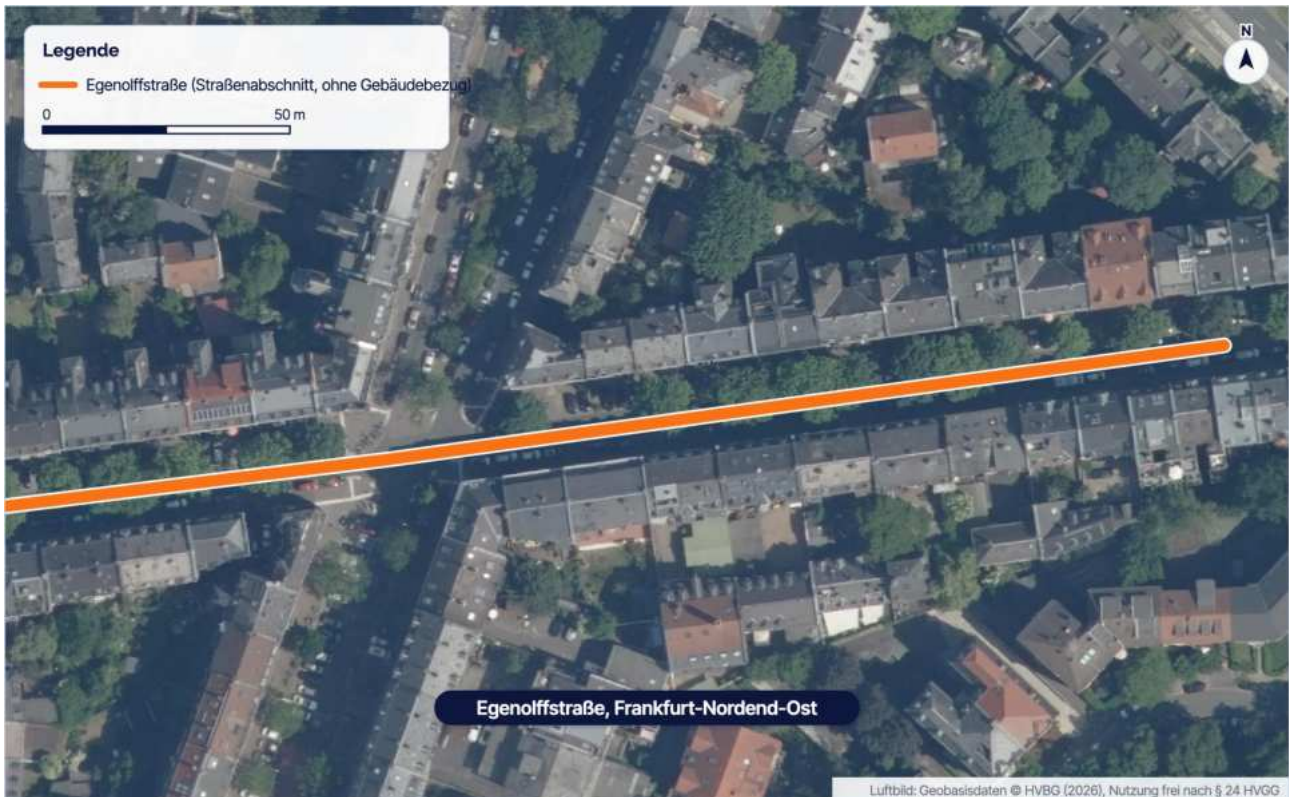


Abbildung 4: Luftbild des Straßenzugs der Egenolffstraße, ohne Flurstücksgrenze und ohne Markierung eines bestimmten Gebäudes, weil das Objekt fiktiv ist. Luftbild: Geobasisdaten © HVBG (2026), Nutzung frei nach § 24 HVG.

Lageeinstufung

Der Frankfurter Mietspiegel 2026 stuft die Egenolffstraße in die Lage-Kategorie 7 von 10 ein. Die Lage-Kategorien bilden nach der Methodik des Mietspiegels den lagebedingten Preiseinfluss ab und sind nicht als einfache, gute oder sehr gute Lage zu verstehen, sondern als Preisklasse aus einem Regressionsmodell. Der Bodenrichtwert der Zone 43291068, in der die Egenolffstraße liegt, beträgt zum Stichtag 01.01.2026 amtlich 4.900 EUR/m² für Wohnbaufläche im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser), bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 2,20. Zum Vergleich lag der Bodenrichtwert derselben Zone zum Stichtag 01.01.2024 noch bei 5.800 EUR/m²; der Rückgang spiegelt die allgemeine Preiskorrektur am Frankfurter Immobilienmarkt der Jahre 2023 und 2024 wider. Nach dem Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2026 zählt das Nordend zusammen mit dem Ostend zu den gefragten, citynahen Innenstadtlagen mit überdurchschnittlichen Kaufpreisen für Altbau-Eigentumswohnungen, siehe Kapitel 3 und 4.

3. Marktumfeld

Das Immobilienjahr 2025 verlief in Frankfurt am Main uneinheitlich: Die Zahl der beurkundeten Kaufverträge stieg gegenüber 2024 um rund 10 %, der Umsatz kaum. Bei Altbau-Eigentumswohnungen mit Baujahr vor 1919 stiegen die Verkaufszahlen stadtweit gegenüber dem Vorjahr um rund 15 %, während sich die mittleren Kaufpreise je nach Lage unterschiedlich entwickelten. Stadtweit wurden 2025 für unvermietete Altbau-

Eigentumswohnungen mit Baujahr vor 1919 im Mittel rund 6.200 EUR/m² gezahlt, für vermietete rund 5.210 EUR/m². Im Nordend und Ostend zusammen lag der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen mit Baujahr bis 1918 im Jahr 2025 bei rund 6.650 EUR/m², nach rund 6.560 EUR/m² im Jahr 2024.

Quelle	Stand	EUR/m ²	Art
GAA, Eigentumswohnungen Nordend/Ostend, Baujahr bis 1918	2025	6.650	Kaufpreis
GAA, Eigentumswohnungen Nordend/Ostend, Baujahr bis 1918	2024	6.560	Kaufpreis
GAA, Eigentumswohnungen Frankfurt gesamt, Baujahr vor 1919, unvermietet	2025	6.200	Kaufpreis
Engel & Völkers, Nordend-Ost	09/2026	7.310	Angebotspreis
Engel & Völkers, Nordend-West	09/2026	7.001	Angebotspreis
marchaerter-immobilien.de, Nordend-Ost (Median)	02/2026	7.218	Angebotspreis

Der bundesweite Häuserpreisindex von Destatis für die sieben größten Städte, zu denen auch Frankfurt zählt, legte im 1. Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,4 % zu, nach 3,0 % im 4. Quartal 2025; ein Frankfurt-eigener Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen ist öffentlich nicht zugänglich. Die Bauzinsen für zehnjährige Zinsbindung lagen im September 2026 bei rund 4,0 bis 4,2 % effektiv und damit spürbar über dem Niveau von Jahresbeginn 2026 (rund 3,3 %). Das begrenzt die Zahlungsbereitschaft finanzierender Käufer, während gut vermögende Eigennutzer und Kapitalanleger in citynahen Frankfurter Lagen weiterhin hohe Preise zahlen.

4. Vergleichswert aus Kaufpreisen

Grundlage ist der Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2026 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main. Er weist für die Grundbuchbezirke Nordend und Ostend zusammen mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen getrennt nach Baujahresklassen aus, jeweils aus geeigneten Kaufverträgen einer 90-%-Stichprobe. Für Baujahre bis 1918, in die das Musterobjekt mit Baujahr 1908 fällt, wurden 2025 rund 90 Käufe mit einem mittleren Kaufpreis von 6.650 EUR/m² ausgewertet. Eine feinere Aufschlüsselung nach Zimmerzahl und Größenklasse innerhalb dieser Baujahresklasse veröffentlicht der Gutachterausschuss für das Nordend und Ostend nicht gesondert; sie bleibt deshalb unbelegt und wird hier durch den Angebotsvergleich in Kapitel 5 sowie den Ertragswert in Kapitel 6 abgesichert.

Schritt	Faktor	EUR/m ²
GAA, Nordend/Ostend, Baujahr bis 1918, 2025 (Kapitel 3.7.3, S. 30)	-	6.650
Fortschreibung auf den Stichtag 21.09.2026	× 1,02	6.783
Modernisierungsgrad: Fenster, Heizung, Bad und Dach erneuert, Elektrik teilweise	× 0,97	6.580
Vergleichswert der Wohnung bei 82 m²	-	539.520 EUR

Der Wert von 2025 wird auf den Stichtag 21.09.2026 mit 2 % fortgeschrieben. Diese Fortschreibung ist eine eigene Schätzung, weil ein Frankfurt-eigener Kaufpreisindex für Eigentumswohnungen mit unterjähriger Auflösung nicht öffentlich zugänglich ist; sie orientiert sich an der moderaten Aufwärtsbewegung des bundesweiten Häuserpreisindex für die sieben größten Städte im 1. Quartal 2026 (Kapitel 3). Anschließend wird der Wert an den Modernisierungsgrad der Wohnung angepasst (3 % Abschlag): Fenster, Heizung, Bad und Dach sind erneuert, die Elektrik nur teilweise, eine Fassadendämmung oder eine durchgreifende Kernsanierung

liegen nicht vor. Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Durchschnittswerte nicht normiert sind und nicht unmittelbar als Vergleichspreise im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung verwendet werden können; in dieser Wertermittlung dienen sie deshalb als Ausgangsgröße, die durch den Angebotsvergleich und den Ertragswert abgesichert wird.

5. Vergleich mit aktuellen Angeboten

Für dieses Musterdokument konnten keine echten, tagesaktuellen Einzelangebote aus dem Nordend abgerufen werden. Stattdessen werden belegte Angebotspreisniveaus aus Marktberichten Dritter verwendet, jeweils mit Quelle und Stand. Engel & Völkers weist für Wohnungen im Nordend-Ost einen mittleren Angebotspreis von 7.310 EUR/m² aus, für das benachbarte Nordend-West 7.001 EUR/m², jeweils mit Stand 01.09.2026. Das Immobilienportal marchaeater-immobilien.de nennt für das Nordend-Ost einen Median-Angebotspreis von 7.218 EUR/m² mit Stand Februar 2026. Immoportal.com nennt für Altbau-Eigentumswohnungen im gesamten Nordend eine Spanne von 5.500 bis 8.000 EUR/m² mit Stand 01.07.2026, die je nach Zustand und Lage innerhalb des Stadtteils sehr weit streut.

Marktbericht-Niveau	EUR/m ²	Stand
Engel & Völkers, Nordend-Ost	7.310	01.09.2026
Engel & Völkers, Nordend-West	7.001	01.09.2026
marchaeater-immobilien.de, Nordend-Ost (Median)	7.218	02/2026
immoportal.com, Altbau Nordend (Spanne)	5.500-8.000	01.07.2026
Mittelwert der drei punktgenauen Niveaus	7.176	-
Nach Verhandlungsabschlag (8 %) und Zustandsanpassung	6.404	-
Angebotsvergleich der Wohnung bei 82 m²	525.141 EUR	-

Angebotspreise liegen erfahrungsgemäß über den später tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Für dieses Musterdokument wird deshalb ein Verhandlungsabschlag von 8 % angesetzt; er orientiert sich an dem Abstand von rund 10 % zwischen dem mittleren Angebotsniveau der drei punktgenauen Quellen und dem fortgeschriebenen Kaufpreis des Gutachterausschusses aus Kapitel 4. Anschließend wird derselbe Modernisierungsabschlag wie in Kapitel 4 angesetzt, weil auch die Angebotsniveaus überwiegend voll- oder teilmodernisierte Wohnungen abbilden. Automatisierte Schätzwerte einzelner Immobilienportale für den Stadtteil beruhen ebenfalls auf Angebotspreisen ohne Kenntnis von Baujahr und Zustand der konkreten Wohnung und werden deshalb nicht gesondert übernommen.

6. Ertragswert und Eigentümergemeinschaft

Die Wohnung ist im Musterfall bezugsfrei, ein Mietvertrag besteht nicht. Der Ertragswert zeigt trotzdem, welchen Preis ein Käufer auf Basis der nachhaltig erzielbaren Miete zahlen würde, und dient hier ausschließlich der Plausibilisierung der beiden anderen Verfahren.

Nach dem qualifizierten Frankfurter Mietspiegel 2026 ergibt sich aus der Basis-Netto-Miete von 8,66 EUR/m² für 82 m² Wohnfläche (Tabelle 1 des Mietspiegels) und 5,01 EUR/m² Zuschlägen aus Tabelle 2 des Mietspiegels eine ortsübliche Vergleichsmiete von rund 13,67 EUR/m². Die Zuschläge entfallen auf die Lage-Kategorie 7

(+2,46 EUR/m²), ein gedämmtes Dach (+0,24 EUR/m²), Wärmeschutz-Verglasung (+0,38 EUR/m²), eine Deckenhöhe von 2,61 m oder mehr (+0,21 EUR/m²), ein wandhängendes WC (+0,19 EUR/m²), ein Bad mit Fenster (+0,19 EUR/m²), eine hochwertige Dusche (+0,95 EUR/m²) und einen Freisitz (+0,39 EUR/m²). Der Merkmalskatalog des Mietspiegels sieht für einen hochwertigen Altbau einen weiteren Zuschlag von 1,30 EUR/m² vor; er entfällt hier, weil dafür unter anderem altbaugerecht geteilte Fensterflügel erforderlich sind, die Egenolfstraße durch den Fenstertausch 2012 aber zeitgemäße, ungeteilte Flügel hat.

In Frankfurt gilt seit 2019 grundsätzlich eine Mietpreisbremse, die eine Neuvermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt. Das Amtsgericht Frankfurt am Main hat die zugrunde liegende Verordnung im Juni 2026 in einem Einzelfall wegen einer aus seiner Sicht veralteten Datengrundlage für unwirksam erklärt; eine höchstrichterliche oder für alle Fälle bindende Entscheidung liegt dazu nach unserer Recherche noch nicht vor, sodass die Rechtslage zum Stichtag als ungeklärt zu behandeln ist. Für den Ertragswert dieses Musterdokuments wirkt sich das nicht aus, weil mit der ortsüblichen Vergleichsmiete selbst gerechnet wird und kein Zuschlag darüber hinaus angesetzt wird.

Position	Ansatz	Betrag
Nettokaltmiete p. a.	13,67 EUR/m ² × 82 m ² × 12 Monate	13.451 EUR
Verwaltungskosten	ImmoWertV Anlage 3, je Eigentumswohnung	-439 EUR
Instandhaltungskosten	14,40 EUR/m ² × 82 m ²	-1.181 EUR
Mietausfallwagnis	2 % der Nettokaltmiete	-269 EUR
Reinertrag p. a.	Bewirtschaftungskosten 14,0 %	11.562 EUR
Bodenwertanteil	54 m ² (Miteigentumsanteil 128/1.000 von 420 m ²) × 4.900 EUR/m ²	264.600 EUR
Bodenwertverzinsung	1,7 % × Bodenwertanteil	-4.498 EUR
Reinertrag der baulichen Anlage	Reinertrag abzüglich Bodenwertverzinsung	7.064 EUR
Barwertfaktor	Restnutzungsdauer 30 Jahre, Liegenschaftszinssatz 1,7 % (Annahme)	23,35
Ertragswert der baulichen Anlage	Reinertrag der baulichen Anlage × Barwertfaktor	164.940 EUR
Ertragswert der Wohnung	Gebäudeertragswert zuzüglich Bodenwertanteil, gerundet	429.540 EUR

Die Restnutzungsdauer von 30 Jahren übernimmt die eigene Modellkonvention des Gutachterausschusses für Eigentumswohnungen mit Baujahr bis 1949: Weil das 118 Jahre alte Gebäude die modellhafte Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung bereits überschritten hat, setzt der Gutachterausschuss für diese Altersklasse pauschal 30 Jahre an. Beim Liegenschaftszinssatz weicht diese Wertermittlung dagegen von der amtlichen Modellrechnung ab: Der Gutachterausschuss weist für Eigentumswohnungen mit Baujahr vor 1950 in guten und gehobenen Lagen einen im Mittel leicht negativen Liegenschaftszinssatz aus, weil sein Modell mit einer stark vereinfachten Miete (Lagezuschlag zuzüglich pauschal 1,00 EUR/m²) kalibriert ist. Mit der hier ausführlich über alle Zu- und Abschläge des Mietspiegels hergeleiteten, höheren Miete würde dieser negative Zinssatz den Ertragswert unplausibel über das amtlich berichtete Preisniveau anheben. Wir setzen deshalb einen positiven Liegenschaftszinssatz von 1,7 % an; er entspricht der vom Gutachterausschuss für dasselbe Marktsegment berichteten mittleren Nettoanfangsrendite.

Der Bodenwertanteil ergibt sich aus dem fiktiven Miteigentumsanteil von 128/1.000 an einem ebenfalls fiktiven Grundstück von 420 m², das sind rund 54 m², multipliziert mit dem amtlichen Bodenrichtwert von 4.900 EUR/m² ohne weitere Anpassung über die Geschossflächenzahl, weil das Bodenrichtwertgrundstück der

Zone mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl von 2,20 der Bebauungsdichte eines typischen Gründerzeit-Mehrfamilienhauses bereits entspricht.

Für die fiktive Eigentümergemeinschaft werden ein Hausgeld von 390 EUR/Monat und eine Erhaltungsrücklage von 68.000 EUR unterstellt, davon rund 8.704 EUR anteilig auf die Wohnung. Eine beschlossene Sonderumlage besteht nicht, ein Fassadenanstrich für 2028 wird in der Gemeinschaft nach Objektangabe diskutiert, ist aber noch nicht beschlossen. Reale Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen, ein aktueller Wirtschaftsplan und ein Nachweis der Rücklagenentwicklung liegen für dieses fiktive Objekt naturgemäß nicht vor; in einer echten Wertermittlung wären sie Pflichtunterlagen, siehe Kapitel 9.

7. Einflussfaktoren auf den Preis

Die folgenden Punkte können den erzielbaren Preis gegenüber dem ermittelten Marktwert von 513.000 EUR verschieben. Die Beträge beruhen auf den ausgewerteten Marktdaten und auf Erfahrungswerten.

Faktor	Auswirkung auf den Preis
Vollständige statt nur teilweise erneuerte Elektrik	leicht positiv, nimmt Käufern und Banken ein Nachfragethema
Fassadenanstrich 2028 wird beschlossen und als Sonderumlage fällig	Sonderumlage anteilig auf die Wohnung (Anteil 12.8 %), Höhe unbelegt
Geringere Erhaltungsrücklage als unterstellt oder zusätzliche Sonderumlage	Abschlag in Höhe des anteiligen Fehlbetrags
Ungeklärte Zuordnung des Kellerabteils oder eines Stellplatzes	Abschlag bei fehlendem Nachweis
Vollständig belegte Teilungserklärung und Versammlungsprotokolle	kein direkter Werteffekt, verkürzt aber die Vermarktungszeit
Verkauf mit bestehendem Mietvertrag statt bezugsfrei	Abschlag von rund 10 bis 15 % gegenüber dem bezugsfreien Wert

8. Modernisierung und Wirtschaftlichkeit

Die Wohnung ist im Musterfall bereits an den wesentlichen Bauteilen modernisiert: Fenster, Heizung, Bad und Dach wurden zwischen 2012 und 2019 erneuert. Das im Vergleichswert und im Angebotsvergleich angesetzte

Zustandsminus von 3 % ist zugleich die ungefähre Obergrenze dessen, was weitere Modernisierung an diesen beiden Verfahren noch zurückholen könnte, weil die großen, werthaltigen Bauteile bereits erneuert sind.

Maßnahme	Kosten brutto	Wirkung auf den Preis	Bewertung
Abschluss der Elektromodernisierung (Steigleitungen, Zählerschrank)	3.000 bis 6.000 EUR	kein direkt bezifferbarer Mehrerlös, vermeidet Abschläge bei Finanzierung und Verhandlung	empfohlen
Kosmetische Auffrischung (Malerarbeiten, Kleinreparaturen)	1.500 bis 3.000 EUR	+1.000 bis 2.000 EUR, wirkt vor allem auf Fotos und ersten Eindruck	empfohlen
Fassadendämmung des gesamten Gebäudes	gemeinschaftliche Maßnahme, Kosten nicht individuell zurechenbar	geringer Zusatznutzen, weil Fenster, Heizung und Dach bereits erneuert sind	nicht individuell entscheidbar
Kernsanierung der Wohnung (Grundriss, Bad, Elektrik komplett)	25.000 bis 45.000 EUR	kein Ausgleich der Kosten durch den Mehrerlös zu erwarten	nicht empfohlen

Wirtschaftlich sinnvoll ist danach vor allem der Abschluss der Elektromodernisierung, weil eine nur teilweise erneuerte Elektrik potenziellen Käufern und finanzierenden Banken regelmäßig auffällt und Nachfragen auslöst. Eine vorgezogene Fassadendämmung oder eine Kernsanierung der Wohnung selbst rechnet sich dagegen wirtschaftlich in aller Regel nicht, weil die Wohnung bereits über die wesentlichen modernen Ausstattungsmerkmale verfügt, die der Mietspiegel und die Vergleichspreise honorieren.

9. Empfehlung

Angebotspreis: Die Wohnung sollte für rund 539.000 EUR angeboten werden, das sind rund 6.573 EUR/m². Der Betrag liegt bewusst etwas über der marktgerechten Spanne und lässt Verhandlungsspielraum bis zum ermittelten Marktwert.

Verhandlungsziel: Ein Abschluss zwischen 505.000 und 525.000 EUR erscheint realistisch. Preise unterhalb der marktgerechten Spanne wären nur bei negativen Befunden aus den Objektunterlagen gerechtfertigt, etwa einer hohen Sonderumlage oder einem ungeklärten Sondernutzungsrecht.

Unterlagen: Weil es sich um ein fiktives Objekt handelt, liegen keine der folgenden Unterlagen tatsächlich vor. Die Übersicht zeigt, was Käufer und finanzierende Banken bei einer echten Eigentumswohnung dieses Zuschnitts erfahrungsgemäß anfordern.

Unterlage	Stand	Wozu sie gebraucht wird
Teilungserklärung mit Aufteilungsplan	fehlt (fiktives Objekt)	Sondereigentum, Miteigentumsanteil, Zuordnung von Balkon und Kellerabteil
Aktueller Grundbuchauszug	fehlt (fiktives Objekt)	Lasten, Rechte Dritter, Größe des Miteigentumsanteils
Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen	fehlt (fiktives Objekt)	Beschlüsse zu Sonderumlagen, Fassadenanstrich und Instandhaltung
Jahreswirtschaftsplan und Hausgeldabrechnung	fehlt (fiktives Objekt)	Hausgeld, Zuführung zur Erhaltungsrücklage, Verteilerschlüssel
Nachweis der Erhaltungsrücklage	fehlt (fiktives Objekt)	Höhe der Rücklage und Anteil der Wohnung

Unterlage	Stand	Wozu sie gebraucht wird
Energieausweis	fehlt (fiktives Objekt)	Pflichtangaben in der Anzeige nach § 87 GEG
Wohnflächenberechnung	fehlt (fiktives Objekt)	Nachweis der Fläche gegenüber Käufern und Banken
Nachweise zu Fenstern, Heizung, Bad und Dach	fehlt (fiktives Objekt)	Beleg der angegebenen Modernisierungsjahre

Eigentümergeinschaft: Vor einer echten Vermarktung müssten Teilungserklärung, Versammlungsprotokolle und der Nachweis der Erhaltungsrücklage vorliegen, insbesondere im Hinblick auf den in Kapitel 6 genannten, noch nicht beschlossenen Fassadenanstrich und die tatsächliche Zuordnung des Kellerabteils.

Aktualität: Ein reales Dokument dieser Art sollte vor Vermarktungsbeginn überprüft werden, weil sich Bodenrichtwerte, Mietspiegel und Marktberichte fortlaufend ändern. Dieses Musterdokument spiegelt den Marktstand zum 21.09.2026 wider.

Quellen

Objekt und Musterannahmen

- Der Objektsteckbrief mit Wohnfläche, Baujahr, Ausstattung, Miteigentumsanteil, Hausgeld und Erhaltungsrücklage ist für dieses Musterdokument frei erfunden und dient nur der Veranschaulichung der Methodik.
- Der angenommene Ortstermin am 15.09.2026 ist Teil des fiktiven Musterfalls und hat nicht stattgefunden.

Amtliche Daten und Vorschriften

- Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main veröffentlicht den Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2026 mit Datenjahr 2025 und Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2026, insbesondere Kapitel 3.7.3 (Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken, S. 30), Kapitel 3.8.3.7 (Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum, S. 55 bis 57) und Kapitel 3.8.8.3 (Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum, S. 91 f.), abgerufen am 21.09.2026.
- BORIS Hessen weist über den WMS-Dienst der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation den Bodenrichtwert der Zone 43291068 zum Stichtag 01.01.2026 aus, live abgefragt am 21.09.2026.
- Die Stadt Frankfurt am Main hat den qualifizierten Frankfurter Mietspiegel 2026 am 25.06.2026 anerkannt; er gilt vom 25.06.2026 bis zum 31.05.2028 und beruht auf einer Erhebung zum Stichtag 01.07.2025, Herausgeber ist das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main, insbesondere Tabelle 1 (Basis-Netto-Miete, S. 10) und Tabelle 2 (Zuschläge und Abschläge, S. 12 bis 22).
- Die Immobilienwertermittlungsverordnung enthält in Anlage 1 die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnungseigentum und in Anlage 3 die Bewirtschaftungskosten, angewendet mit den Werten ab 01.01.2026.

Markt- und Angebotsdaten

- Engel & Völkers nennt Immobilienpreise für das Nordend-Ost und das Nordend-West mit Stand 01.09.2026.
- marchaeater-immobilien.de nennt Median-Angebotspreise für das Nordend-Ost mit Stand Februar 2026.
- immoportal.com nennt eine Preisspanne für Altbau-Eigentumswohnungen im Nordend mit Stand 01.07.2026.
- Dr. Klein, FMH und Interhyp nennen die Bauzinsen für zehnjährige Zinsbindung mit Stand September 2026.
- Das Statistische Bundesamt (Destatis) veröffentlicht den Häuserpreisindex für die sieben größten deutschen Städte für das 1. Quartal 2026 und das 4. Quartal 2025.
- Der Amtsgerichtsbeschluss zur Hessischen Mieterschutzverordnung vom Juni 2026 wird nach Berichten von hessenschau.de wiedergegeben.

Karten und Geodaten

- Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie stellt TopPlusOpen in der Kartendarstellung web_light_grau bereit, Datenlizenz Deutschland Namensnennung 2.0, Lizenztext <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>, abgerufen am 21.09.2026.
- Die Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation stellt das Digitale Orthophoto DOP20 über den WMS-Dienst des Landes Hessen bereit, Geobasisdaten © HVBG (2026), Nutzung frei nach § 24 HVGG, abgerufen am 21.09.2026.
- Die OpenStreetMap-Mitwirkenden liefern über Nominatim und Overpass die Straßengeometrie sowie die Standort- und Wegedaten für Lagebeschreibung und Karten, ODbL, Lizenztext <https://opendatacommons.org/licenses/odbl/>, abgerufen am 21.09.2026.

Frankfurt am Main, 21.09.2026, Dirk große Osterhues, digo.immo Verwaltung & Invest