



Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main



35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main

Fakten und Entwicklungen von 1984 bis 2018



Inhalt

BÜRO UND GEWERBE	6	WOHNUNGSMARKT	20	Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr	38
Frankfurter Büromarkt insgesamt	7	Wohnungseigentum	21	Neubau	38
Umsätze und Transaktionen	7	Umsatz und Anzahl insgesamt	21	Baujahr ab 2000 ohne Neubau	41
Mittlere Preise für Büroimmobilien	8	Neubau	22	Baujahr 1975 bis 1999	42
Umsätze nach Klassen	9	Relative Preise und Anzahl	22	Baujahr ab 1975 ohne Neubau	43
Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel, City West, Innenstadt und Bankenviertel	10	Absolute Preise	23	Baujahr 1950-1974	46
Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel und City West	11	Mittlere Wohnfläche	24	Baujahr vor 1950	49
Bodenrichtwertentwicklung in der Innenstadt und im Bankenviertel	12	Indices: relative und absolute Preise und Wohnungsgrößen	25	Spitzenpreise von Wohnungseigentum	52
Betrachtung der Bürobezirke	13	Indices: Anzahl der Neubauverkäufe je Bezirk	26	Mehrfachverkäufe von Wohnungseigentum 2006-2017	53
Grafische Übersicht	13	Frankfurt nach Norden, Süden, Westen, Osten, Mitte	27	Anteil mehrfach veräußerter Eigentumswohnungen	53
Anzahl der Kaufverträge	14	Durchschnittspreise von Wohnungseigentum in 5-Jahres-Zeiträumen – Neubau	27	Kaufpreisentwicklung Mehrfachverkäufe	54
Summe bereinigter Kaufpreise	15	Anzahl der Verkäufe	28	Eigenheime: Alle Typen	56
Kaufpreissummen und Transaktionen je Bürobezirk	16	Durchschnittliche Preise	29	Umsatz und Anzahl insgesamt	56
Kaufpreissummen Bürobezirk 1 - CBD	16	Wohnflächen	30	Eigenheime: Neubau	57
Transaktionen Bürobezirk 1 - CBD	17	Vergleich zentraler und dezentraler Bezirke Frankfurts	31	Absolute Preise und Anzahl	57
Umsatzsummenverteilungen in 5-Jahreszeiträumen	18	Relative Preise	32	Anzahl nach Gebäudetyp	58
Von 1984 bis 2003	18	Mittlere Wohnflächen	33	Grundstücksgröße	59
Von 2003 bis 2018	19	Preise von großen Neubauwohnungen (über 130 m ²)	34	Eigenheime: Bestandsobjekte	60
		Bestandsobjekte	35	Mittlerer Kaufpreis und Anzahl	60
		Relative Preise und Anzahl	35	Anzahl nach Gebäudetyp	61
		Absolute Preise	36	Grundstücksgröße	62
		Mittlere Wohnfläche	37	Eigenheime: Reihenmittelhäuser	63
				Umsatz und Anzahl insgesamt	63

Inhalt

WOHNUNGSMARKT

Neubau – Mittlerer Kaufpreis und Anzahl	64
Neubau – Relative Preise	65
Neubau – Wohnfläche	66
Neubau – Grundstücksfläche	67
Bestandsobjekte – Umsatz und Anzahl insgesamt	68
Bestandsobjekte – Relative Preise	69
Bestandsobjekte – Wohnfläche	70
Bestandsobjekte – Grundstücksgröße	71
Freistehende Eigenheime	72
Absolute Preise und Anzahl	72
Mittlere Grundstücksfläche (m ²)	73
Vergleich von Eigenheim mit Wohnungseigentum (WSE)	74
Neubau und Bestandsobjekte	74
Neubau	75
Bestandsobjekte	76
Mehrfamilienhäuser	77
Umsatz und Anzahl (in Mio. €)	77
Mittlerer Kaufpreis (in Mio. €)	78

DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienwohnhäuser	80
1985 bis 1998 und 2003 bis 2008	80
2009 bis 2018	81
1999 bis 2002 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 und 80 Jahren	82
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	83
1985 bis 1998 und 2003 bis 2008	83
Liegenschaftszinssätze 2009 bis 2018	84
1999 bis 2002 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 und 80 Jahren	85
Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude	86
1985 bis 1999 und 2003 bis 2008	86
2009 bis 2018	87
2000 bis 2002 Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre	88
Ertragsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser	89
1987 bis 1994	89
Ab 1995	90
Ertragsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser (gemischt genutzt)	91
Ertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude	92
Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstücke	93

Ertragswertobjekte mit homogener Nutzung (im Hinblick auf die Miethöhen) über alle Geschosse	93
Ertragswertobjekte mit Nutzungsschwerpunkt (im Hinblick auf die Miethöhen) im Erdgeschoss	94
Wohn-/gemischt genutzte Ertragsobjekte	94
Umrechnungskoeffizienten Geschosswohnungsbau	95
2010 bis 2016	95
Ab 2017	96
Umrechnungskoeffizienten für Bürogrundstücke	97
Umrechnungskoeffizienten für Einzelhandel	98
Bodeneckwerte Büro und Einzelhandel	104
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1988 bis 1997	104
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1998 bis 2004	105
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 2005 bis 2012	106
Bodeneckwerte Wohnungsbau	107
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1988 bis 1997	107
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1998 bis 2004	108
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 2005 bis 2012	109
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1988 bis 1997	110
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1998 bis 2012	111
Bodeneckwerte Gewerbe	112
Bodeneckwerte Landwirtschaft und Grünflächen	113
Bodenwertentwicklung Büro, Handel und Gewerbe	114
Bodenwertentwicklung Wohnbauland	115
Bodenpreisindex Büro	116

Inhalt

DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Bodenpreisindices Wohnbau, Handel und Gewerbe	117	Nettoanfangsrendite Büro	130	Flächenumsatz [ha] unbebaute Wohnimmobilien	150
Gebäundefaktoren Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe nach Baujahren	118	Transaktionen	131	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	151
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 1995 bis 2000	118	1984 bis 2007	131	Transaktionen bebaute Gewerbeimmobilien	152
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2001 bis 2011 2012 bis 2018 (folgende Seite)	119	2008 bis 2018	132	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	153
Gebäundefaktoren Reihenmittelhäuser nach Baujahren	121	Grafische Darstellung 2008 bis 2018	133	Geldumsatz in Mio. € bebaute Gewerbeimmobilien	154
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 1996 bis 2000	121	Geldumsatz in Mio. €	134	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	155
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2001 bis 2005	122	1984 bis 2007	134	Flächenumsatz [ha] bebaute Gewerbeimmobilien	156
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2006 bis 2011 2012 bis 2018 (folgende Seite)	123	2008 bis 2018	135	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	157
Gebäundefaktoren Mehrfamilienhaus nach Lage	125	Grafische Darstellung 2008 bis 2018	136	Transaktionen bebaute Wohnimmobilien	158
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2012 bis 2015	125	Flächenumsatz in ha	137	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	159
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2016 bis 2018	126	1984 bis 2007	137	Geldumsatz in Mio. € bebaute Wohnimmobilien	160
Gebäundefaktoren Reihenmittelhaus nach Lage	127	2008 bis 2018	138	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	161
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2012 bis 2015	127	Grafische Darstellung 2008 bis 2018	139	Flächenumsatz [ha] bebaute Wohnimmobilien	162
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2016 bis 2018	128	Transaktionen unbebaute Gewerbeimmobilien	140	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	163
Nettoanfangsrendite Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe	129	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	141	Zwangsversteigerungen	164
		Grafische Darstellung 1995 bis 2018	141	Änderungen in der Vertragsauswertung & Sonstiges	165
		Geldumsatz in Mio. € unbebaute Gewerbeimmobilien	142	Impressum	166
		Grafische Darstellung 1995 bis 2018	143		
		Flächenumsatz [ha] unbebaute Gewerbeimmobilien	144		
		Grafische Darstellung 1995 bis 2018	145		
		Transaktionen unbebaute Wohnimmobilien	146		
		Grafische Darstellung 1995 bis 2018	147		
		Geldumsatz in Mio. € unbebaute Wohnimmobilien	148		
		Grafische Darstellung 1995 bis 2018	149		