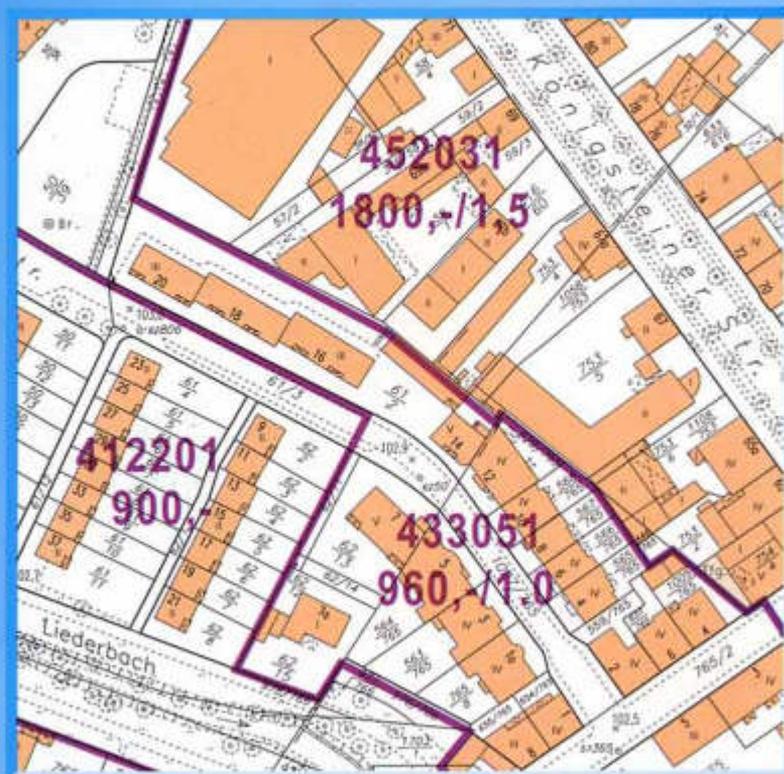


# Grundstücksmarkt Frankfurt am Main

## 1996

### Berichte-Analysen-Trends



**Gutachterausschuß für  
Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen  
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**

ISSN 0945-0033

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorwort</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksverkehr - Grundeigentumswechsel 1994 bis 1996</b> .....	<b>4</b>
2.1	Fallhäufigkeit .....	4
2.2	Geldumsatz .....	5
2.3	Flächenumsatz .....	6
2.4	Marktteilnehmer .....	7
2.5	Rechtsgeschäfte .....	9
2.6	Entwicklungsstufen des Grundeigentums .....	10
2.7	Allgemeine Entwicklung .....	11
<b>3</b>	<b>Preisentwicklung</b> .....	<b>12</b>
3.1	Bauland .....	12
3.2	Nichtbauland .....	13
3.3	Bebaute Grundstücke .....	14
3.3.1	Einfamilienhäuser .....	14
3.3.2	Mehrfamilienhäuser .....	15
<b>4</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Wertrelevante Daten des Grundstücksmarktes</b> .....	<b>19</b>
5.1	Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise .....	19
5.2	Bodenpreisindices .....	20
5.3	Liegenschaftszinssätze .....	23
5.4	Gebäude- und Ertragsfaktoren .....	24
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	<b>25</b>
6.1	Wohnungseigentumsmarkt .....	25
6.2	Teileigentumsmarkt .....	40
<b>7</b>	<b>Ladenmieten</b> .....	<b>41</b>
<b>8</b>	<b>Büromarkt</b> .....	<b>44</b>
8.1	Leerstand .....	44
8.2	Angebotsentwicklung .....	44
8.3	Vermietungen .....	44
8.4	Preise .....	45
8.5	Ausblick .....	46
<b>9</b>	<b>Entwicklung der Büromieten</b> .....	<b>47</b>
<b>10</b>	<b>Gutachterausschuß und Geschäftsstelle</b> .....	<b>49</b>
10.1	Rechtliche Grundlagen .....	49
10.2	Der Gutachterausschuß .....	49
10.3	Die Geschäftsstelle .....	49
10.4	Leistungsangebote .....	50
<b>11</b>	<b>Frankfurt a.M. - die Stadt</b> .....	<b>55</b>

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen  
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**

Autoren *Dipl.-Ing. Michael Debus  
Der Wohnungseigentumsmarkt in Frankfurt am Main*  
  
*Martyn J. Harrop, F.R.I.C.S.  
Geschäftsführender Gesellschafter/Partner DTZ Zadelhoff  
Büromarkt*  
  
*IHK Frankfurt am Main  
Ladenmieten*

Redaktion *Geschäftsstelle Grundlagen  
Dipl.-Ing. Andreas Sentek*

Mitarbeit *Dipl.-Verw.wirt Michael Schiller*

Anschrift *Braubachstraße 15  
D-60311 Frankfurt am Main*

Telefon *(069) 21 23 67 81*  
Telefax *+49 69 21 23 07 82*

E-Mail *vermessungsamt@stadt-frankfurt.de*  
*<http://www.stadt-frankfurt.de/stadtverwaltung/vermessungsamt>*

Kostenbeitrag 40,- DM zzgl. Versandkosten

© 1997. Vervielfältigung mit Quellenangabe gestattet

ISSN 0945-0033

## 1 Vorwort

Die Stadt Frankfurt am Main als zentraler Punkt der weitgespannten Wirtschaftsregion Rhein-Main ist eine der wichtigsten europäischen Finanz- und Dienstleistungsmetropolen. Dieser Stadt kommt eine wesentliche Bedeutung zu bei der Betrachtung überregionaler Immobilienmärkte. Veränderungen im Angebots- und Nachfragebereich, neue Tendenzen bei den Bodenpreisindices, neue Preisentwicklungen bei veränderten Flächennutzungen, bei Liegenschaftszinssätzen und Ertragsfaktoren aber auch bei Mieten, lassen sich in Frankfurt a. M. oft früher als in anderen Regionen feststellen. Ebenso sind Marktprognosen, die anhand der Frankfurter Daten gestellt werden, vielfach deutlich repräsentativer im Vergleich zu anderen Märkten.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt a. M. besteht derzeit aus 25 überwiegend freiberuflich tätigen Experten des Frankfurter Immobilienmarktes aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Jura, Betriebswirtschaft, Finanzwesen, Land- und Forstwirtschaft und Vermessungs- und Liegenschaftswesen. Sein gesetzlicher Auftrag besteht darin, die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu ermitteln, Wertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erstatten und durch Bereitstellung von Richtwerten zur Transparenz des Grundstücksmarktes beizutragen. Hierbei stützt er sich auf eine automatisiert geführte Sammlung von ausgewerteten Kaufverträgen und Urkunden (Kaufpreissammlung), die den Frankfurter Immobilienmarkt umfassend abbildet. (In Frankfurt a.M. liegen ca. 40 000 ausgewertete Verträge mit einem jährlichen Zuwachs von 3 400 Fällen vor.)

Der Gutachterausschuß legt hiermit seinen Marktbericht 96 vor, der sich tlw. inhaltlich aber auch äußerlich von seinen Vorgängern unterscheidet. Insbesondere die detaillierte Darstellung der Marktverhältnisse des Gewerbemarktes aber auch der Eigentumswohnungen stellt sicherlich eine wertvolle Informationsquelle auch für Insider dar.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses bedankt sich bei den an diesem Werk beteiligten Gutachtern und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle für ihre engagierte Arbeit und zugleich bei der Stadt Frankfurt am Main, die die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt hat.

**Bastian**

*Vorsitzender des Gutachterausschusses*

## 2 Grundstücksverkehr Grundeigentumswechsel 1994 bis 1996

### 2.1 Fallhäufigkeit

#### Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Vertrags-/Eigentumsart	1994	1995	1996
Unbebaute Grundstücke	277	270	284
Erbbaurechtsbegründungen	8	14	17
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0	0	0
Bebaute Grundstücke	605	780	887
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	29	47	57
Wohnungseigentum	1.872	1.912	1.821
Wohnungseigentumserbbaurechte	10	51	35
Teileigentum	-	190	243
Teileigentumserbbaurechte	-	3	4
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	116	305	360
<b>Insgesamt</b>	<b>2.917</b>	<b>3.572</b>	<b>3.708</b>

#### Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Vertrags-/Eigentumsart	1994	1995	1996
Unbebaute Grundstücke	9,5	7,6	7,7
Erbbaurechtsbegründungen	0,3	0,4	0,5
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	20,7	21,8	23,9
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	1,0	1,3	1,5
Wohnungseigentum	64,2	53,5	49,1
Wohnungseigentumserbbaurechte	0,3	1,4	0,9
Teileigentum	-	5,3	6,6
Teileigentumserbbaurechte	-	0,1	0,1
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	4,0	8,5	9,7
<b>Insgesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Grundeigentumswechsel - Veränderung zum Vorjahr in %

Vertrags-/Eigentumsart	1994	1995	1996
Unbebaute Grundstücke	-0,4	-2,5	5,2
Erbbaurechtsbegründungen	33,3	75,0	21,4
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	-25,0	28,9	13,7
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	-38,3	62,1	21,3
Wohnungseigentum	-29,1	-	-4,8
Wohnungseigentumserbbaurechte	-50,0	-	-31,4
Teileigentum	-	-	27,9
Teileigentumserbbaurechte	-	-	33,3
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	-19,4	162,9	18,0
<b>Insgesamt</b>	<b>-26,0</b>	<b>22,5</b>	<b>3,8</b>

2.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Vertrags-/Eigentumsart	1994	1995	1996
Unbebaute Grundstücke	975.818	536.055	354.851
Erbbaurechtsbegründungen	0	0	0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0	0	0
Bebaute Grundstücke	2.084.864	2.425.333	3.145.717
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	27.231	79.594	24.720
Wohnungseigentum	612.015	578.295	529.659
Wohnungseigentumserbbaurechte	2.112	17.461	10.937
Teileigentum	-	27.104	24.386
Teileigentumserbbaurechte	-	84	111
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	44.246	672.772	688.350
Insgesamt	3.746.286	4.336.698	4.778.731

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Vertrags-/Eigentumsart	1994	1995	1996
Unbebaute Grundstücke	26,0	12,4	7,4
Erbbaurechtsbegründungen	0,0	0,0	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	55,7	55,9	65,8
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	0,7	1,8	0,5
Wohnungseigentum	16,3	13,3	11,1
Wohnungseigentumserbbaurechte	0,1	0,4	0,2
Teileigentum	-	0,6	0,5
Teileigentumserbbaurechte	-	0,0	0,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	1,2	15,5	14,4
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Vertrags-/Eigentumsart	1994	1995	1996
Unbebaute Grundstücke	131,2	-45,1	-33,8
Erbbaurechtsbegründungen	0,0	0,0	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	-45,5	16,3	29,7
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	-12,9	192,3	-68,9
Wohnungseigentum	-23,2	-	-8,4
Wohnungseigentumserbbaurechte	-62,8	-	-37,4
Teileigentum	-	-	-10,0
Teileigentumserbbaurechte	-	-	32,1
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	-80,4	1420,5	2,3
Insgesamt	-29,4	15,8	10,2

2.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m<sup>2</sup>

Vertrags-/Eigentumsart	1994	1995	1996
Unbebaute Grundstücke	585	549	455
Erbbaurechtsbegründungen	27	37	31
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0	0	0
Bebaute Grundstücke	370	616	1.088
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	36	47	32
Wohnungseigentum	109	109	114
Wohnungseigentumserbbaurechte	1	4	3
Teileigentum	-	5	5
Teileigentumserbbaurechte	-	0	0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	168	384	845
Insgesamt	1.296	1.751	2.573

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Vertrags-/Eigentumsart	1994	1995	1996
Unbebaute Grundstücke	45,1	31,4	17,7
Erbbaurechtsbegründungen	2,1	2,1	1,2
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	28,5	35,2	42,3
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	2,8	2,7	1,2
Wohnungseigentum	8,4	6,2	4,4
Wohnungseigentumserbbaurechte	0,1	0,2	0,1
Teileigentum	-	0,3	0,2
Teileigentumserbbaurechte	-	0,0	0,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	13,0	21,9	32,8
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Vertrags-/Eigentumsart	1994	1995	1996
Unbebaute Grundstücke	36,0	-6,2	-17,1
Erbbaurechtsbegründungen	-15,6	37,0	-16,2
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	-21,6	66,5	76,6
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	12,5	30,6	-31,9
Wohnungseigentum	-31,9	-	4,6
Wohnungseigentumserbbaurechte	0,0	-	-25,0
Teileigentum	-	-	0,0
Teileigentumserbbaurechte	-	-	0,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	-37,5	128,6	120,1
Insgesamt	-7,2	35,1	46,9

2.4 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer (Veräußerer/Erwerber) - Absolute Häufigkeit

Veräußerer/Erbbaurechtsgeber	1994	1995	1996
Natürliche Person(en)	1.849	2.050	2.116
Bund	0	78	30
Land	17	1	5
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	64	54	106
Wohnungsunternehmen	365	467	379
Sonstige juristische Person(en)	595	908	1.058
Immobilienfonds	0	4	3
Kirche(n), Stiftung(en)	27	10	11
Insgesamt	2.917	3.572	3.708

Marktteilnehmer (Veräußerer/Erwerber) - Relative Häufigkeit

Veräußerer/Erbbaurechtsgeber	1994	1995	1996
Natürliche Person(en)	63,4	57,4	57,1
Bund	0,0	2,2	0,8
Land	0,6	0,0	0,1
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	2,2	1,5	2,9
Wohnungsunternehmen	12,5	13,1	10,2
Sonstige juristische Person(en)	20,4	25,4	28,5
Immobilienfonds	0,0	0,1	0,1
Kirche(n), Stiftung(en)	0,9	0,3	0,3
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Marktteilnehmer (Veräußerer/Erwerber) - Veränderung zum Vorjahr in %

Veräußerer/Erbbaurechtsgeber	1994	1995	1996
Natürliche Person(en)	-26,6	10,9	3,2
Bund	0,0	0,0	-61,5
Land	-5,6	-94,1	400,0
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	0,0	-15,6	96,3
Wohnungsunternehmen	10,6	27,9	-18,8
Sonstige juristische Person(en)	-39,9	52,6	16,5
Immobilienfonds	0,0	0,0	-25,0
Kirche(n), Stiftung(en)	22,7	-63,0	10,0
Insgesamt	-26,0	22,5	3,8

**Marktteilnehmer (Veräußerer/Erwerber) - Absolute Häufigkeit**

Erwerber	1994	1995	1996
Natürliche Person(en)	2.622	3.213	3.277
Bund	0	2	11
Land	10	5	1
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	56	39	75
Wohnungsunternehmen	22	16	35
Sonstige juristische Person(en)	191	267	229
Immobilienfonds	4	3	4
Kirche(n), Stiftung(en)	12	20	16
Erbbaurechtsnehmer	-	7	60
Insgesamt	2.917	3.572	3.708

**Marktteilnehmer (Veräußerer/Erwerber) - Relative Häufigkeit**

Erwerber	1994	1995	1996
Natürliche Person(en)	89,9	89,9	88,4
Bund	0,0	0,1	0,3
Land	0,3	0,1	0,0
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	1,9	1,1	2,0
Wohnungsunternehmen	0,8	0,4	0,9
Sonstige juristische Person(en)	6,5	7,5	6,2
Immobilienfonds	0,1	0,1	0,1
Kirche(n), Stiftung(en)	0,4	0,6	0,4
Erbbaurechtsnehmer	-	0,2	1,6
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

**Marktteilnehmer (Veräußerer/Erwerber) - Veränderung zum Vorjahr in %**

Erwerber	1994	1995	1996
Natürliche Person(en)	-26,8	22,5	2,0
Bund	0,0	0,0	450,0
Land	66,7	-50,0	-80,0
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	-13,8	-30,4	92,3
Wohnungsunternehmen	57,1	-27,3	118,8
Sonstige juristische Person(en)	-25,4	39,8	-14,2
Immobilienfonds	0,0	-25,0	33,3
Kirche(n), Stiftung(en)	-40,0	66,7	-20,0
Erbbaurechtsnehmer	-	-	757,1
Insgesamt	-26,0	22,5	3,8

2.5 Rechtsgeschäfte

Rechtsgeschäft - Absolute Häufigkeit

Rechtsvorgang	1994	1995	1996
Kauf	2.793	3.397	3.567
Tausch	37	4	8
Auseinandersetzung	2	4	9
Erbbaurechtsbestellung	10	15	18
Erbbaurechtsnachtrag	20	26	45
Versteigerung	48	126	61
Enteignung	0	0	0
Vorkaufsrecht	0	0	0
Insgesamt	2.910	3.572	3.708

Rechtsgeschäft - Relative Häufigkeit

Rechtsvorgang	1994	1995	1996
Kauf	96,0	95,1	96,2
Tausch	1,3	0,1	0,2
Auseinandersetzung	0,1	0,1	0,2
Erbbaurechtsbestellung	0,3	0,4	0,5
Erbbaurechtsnachtrag	0,7	0,7	1,2
Versteigerung	1,6	3,5	1,6
Enteignung	0,0	0,0	0,0
Vorkaufsrecht	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Rechtsgeschäft - Veränderung zum Vorjahr in %

Rechtsvorgang	1994	1995	1996
Kauf	-26,9	21,6	5,0
Tausch	105,6	-89,2	100,0
Auseinandersetzung	-87,5	100,0	-125,0
Erbbaurechtsbestellung	25,0	50,0	20,0
Erbbaurechtsnachtrag	-33,3	30,0	73,1
Versteigerung	50,0	162,5	-51,6
Enteignung	0,0	0,0	0,0
Vorkaufsrecht	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	-25,8	22,7	3,8

Rechtsgeschäfte 1996 untereinander in v.H.

Veräußerer	Erwerber									Veräuß. insgesamt
	Nat. Person(en)	Bund	Land	Gemeinde	Whg.-unternehmen	Sonst. jur. Person(en)	Immobilienfonds	Kirche(n) Stift.	Erbbaurechtsnehmer	
Natürliche Person(en)	50,4	0,1	0,0	1,7	0,3	3,4	..	0,3	..	56,2
Bund	0,3	0,1	..	0,1	0,3	..	0,0	0,0	0,0	0,8
Land	..	..	0,0	0,1	0,0	..	0,0	0,0	0,0	0,1
Gemeinde	0,9	..	0,0	0,0	0,1	0,3	0,0	..	1,5	2,9
Wohnungsunternehmen	9,9	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1	10,2
Sonst. jur. Personen	26,6	0,1	0,0	..	0,1	2,4	0,1	0,1	..	29,4
Immobilienfonds	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Kirche(n), Stiftung(en)	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	..	0,0	0,0	0,0	0,3
Erbbaurechtsnehmer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	88,4	0,3	..	2,0	0,9	6,2	0,1	0,4	1,7	100,0

2.6 Entwicklungsstufen des Grundeigentums

Entwicklungsstufen des Grundeigentums - Absolute Häufigkeit

Entwicklungszustand	1994	1995	1996
Nichtbauland	169	163	163
Bauerwartungsland	14	15	14
Rohbauland	14	13	15
Bauland - unbebaut	151	138	153
Bauland - bebaut ohne WSE	610	911	1.009
Insgesamt	958	1.240	1.354

Entwicklungsstufen des Grundeigentums - Relative Häufigkeit

Entwicklungszustand	1994	1995	1996
Nichtbauland	17,6	13,1	12,0
Bauerwartungsland	1,5	1,2	1,0
Rohbauland	1,5	1,0	1,1
Bauland - unbebaut	15,8	11,1	11,3
Bauland - bebaut ohne WSE	63,7	73,5	74,5
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Entwicklungsstufen des Grundeigentums - Veränderung zum Vorjahr in %

Entwicklungszustand	1994	1995	1996
Nichtbauland	-9,6	-3,6	0,0
Bauerwartungsland	-12,5	7,1	-6,7
Rohbauland	16,7	-7,1	15,4
Bauland - unbebaut	-14,2	-8,6	10,9
Bauland - bebaut ohne WSE	-24,6	49,3	10,8
Insgesamt	-20,2	29,4	9,2

## 2.7 Allgemeine Entwicklung

Nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) ist zur Führung der Kaufpreissammlung jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Die Übereignungsverträge werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet. Die für die Wertermittlung notwendigen Informationen werden in anonymisierter Form gespeichert. Seit dem 01.01.1995 setzt der Gutachterausschuß hierfür das Programmsystem KPS-PC © (PC-geführte Kaufpreissammlung für Gutachterausschüsse) in einem lokalen Abteilungsnetz unter Novell © ein. Die Kaufpreissammlungen der Jahre 1975 bis 1994 wurden in den neuen Datenbestand überführt. Da in diesem Zeitraum manche Informationen nicht so detailliert erhoben worden sind, ist teilweise ein unmittelbarer Vergleich der hier aufgeführten Auswertungen ab 1995 mit den Daten bis 1994 nicht möglich. So wurde beispielsweise eine Klassifizierung der Einfamilienhausgrundstücke (Reihenmittel-/Reihenendhaus usw.) sowie eine Unterscheidung von Wohnungs- und Teileigentum bis 1994 nicht vorgenommen.

Soweit in dieser Veröffentlichung von ungeeigneten Erwerbsvorgängen die Rede ist, betrifft dies Rechtsgeschäfte, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden können, z.B. bei Vorliegen ungewöhnlicher Verhältnisse, Transaktionen unter Verwandten und ab 1995 auch die Anpassung von Erbbaurechtsbedingungen.

Da auch die Kaufpreissammlung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geführt werden muß, werden die Vertragsinhalte zunächst erfaßt und später nach besonderen Gesichtspunkten stichprobenartig gänzlich untersucht und ausgewertet. Dies trifft nicht für Verträge über Wohnungs- und Sondereigentum sowie unbebaute Objekte zu.

Die vorliegenden Ergebnisse basieren auf dem Datenbestand vom 28.01.1997. Dies bedeutet, daß sich hinsichtlich der Umsatzzahlen für 1996 noch Änderungen ergeben können, da es bedauerlicherweise immer wieder vorkommt, daß Vertragsurkunden erst Monate (!) nach dem Beurkundungsdatum dem Gutachterausschuß zur Verfügung gestellt werden. In einer Stadt wie Frankfurt a.M. können sich - wie die Erfahrung zeigt - vor allem die Geldumsätze deutlich verändern, sofern Verträge über Großobjekte den Gutachterausschuß derart verspätet erreichen.

Trotz gestiegener Geld- und Flächenumsätze insgesamt sind die Preise pro Einheit in einzelnen Teilmärkten nach überproportionalen Steigerungsphasen in den letzten Jahren in den unterschiedlichsten Größenordnungen gefallen.

Im Jahr 1990 wurden 59,8% aller Rechtsgeschäfte zwischen natürlichen Personen abgeschlossen. 1993 waren es noch 59,1% und 1996 nur noch 50,4%.

1990 waren 21,7% aller Veräußerer Wohnungsunternehmen und sonstige juristische Personen (in das Handelsregister eingetragene Unternehmen), 1993 bereits 33,5% und 1996 immerhin 39,6%. Der Anteil aller Veräußerungen dieser Marktteilnehmer an natürliche Personen lag 1990 bei 17,3%, 1993 bei 30,0% und 1996 bei 36,5%. Auch das Kaufverhalten aller Beteiligten auf dem Frankfurter Grundstücksmarkt hat sich somit grundlegend geändert.

Bauerwartungsland für Eigenheimbebauung erzielte 1995/96 einen Durchschnittspreis von 180,- DM/m<sup>2</sup>, für Mehrfamilienhausbebauung wurden durchschnittlich 300,- DM/m<sup>2</sup> gezahlt. Rohbauland wurde im gleichen Zeitraum mit durchschnittlich 460,- DM/m<sup>2</sup> gehandelt, wobei ein signifikanter Unterschied zwischen den Preisen für sach- und ertragswertorientierte Grundstücke nicht feststellbar war.

Bei der Vergabe von Erbbaurechten entfielen 80,7% aller Fälle auf Wohngrundstücke, 16,1% auf Gewerbeflächen und 3,2% auf Flächen für den Gemeinbedarf. Als Erbbaurechtsgeber traten für die Eigenheimbebauung in 42,3% der Fälle die Gemeinde und mit 57,7% Wohnungsbauunternehmen und sonstige juristische Personen auf. Bei einer Erbbaurechtslaufzeit von 99 Jahren wurden hierfür durchschnittlich 25,- DM/m<sup>2</sup> p.a. als Erbbauzins vereinbart. Für Gewerbegrundstücke wurde bei einer Laufzeit von 60 Jahren ein mittlerer Erbbauzins von 22,- DM/m<sup>2</sup> p.a. beurkundet.

Der Grundstücksmarkt insgesamt befindet sich in einer Konsolidierungsphase und entspricht der gesamtwirtschaftlichen Situation. Ob die Talsohle möglicherweise durchschritten ist, bleibt abzuwarten.

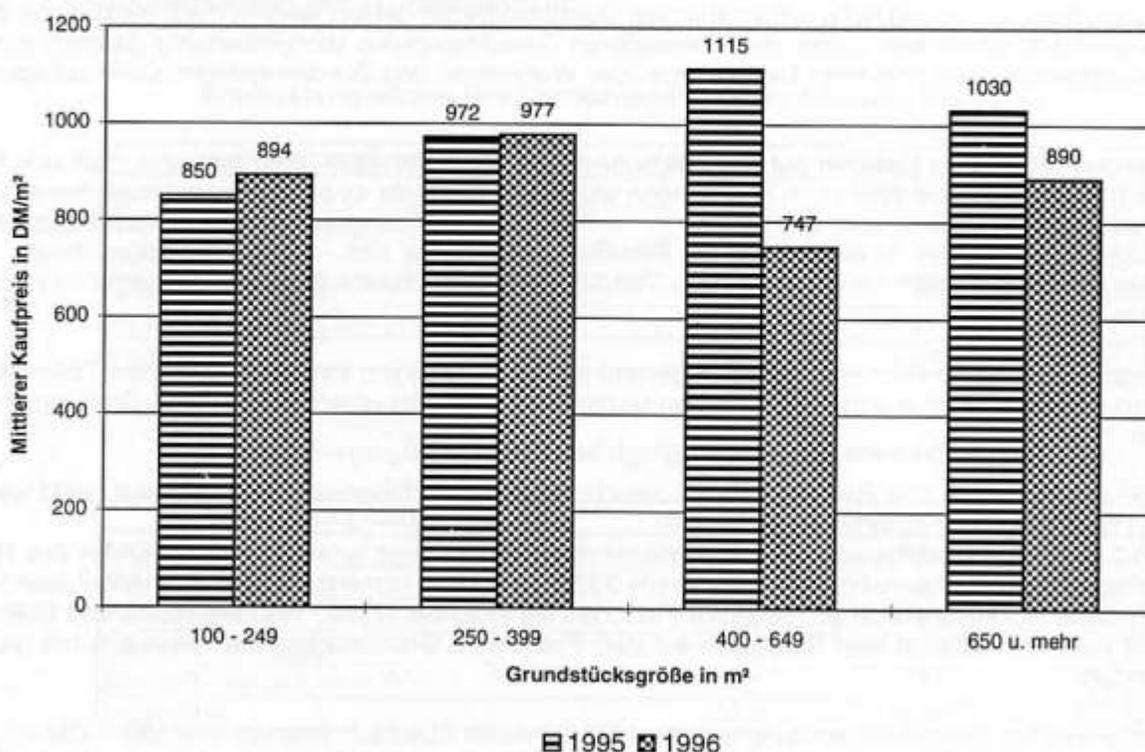
### 3 Preisentwicklung

#### 3.1 Bauland

##### Sachwertorientierter Bodenmarkt Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	Mittelwert DM/m <sup>2</sup>	Std.- fehl. ±%	Ver- änd. %
1994	981	6,5	-1,7
1995	919	4,2	-6,3
1996	848	5,2	-7,7

##### Kaufpreise in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



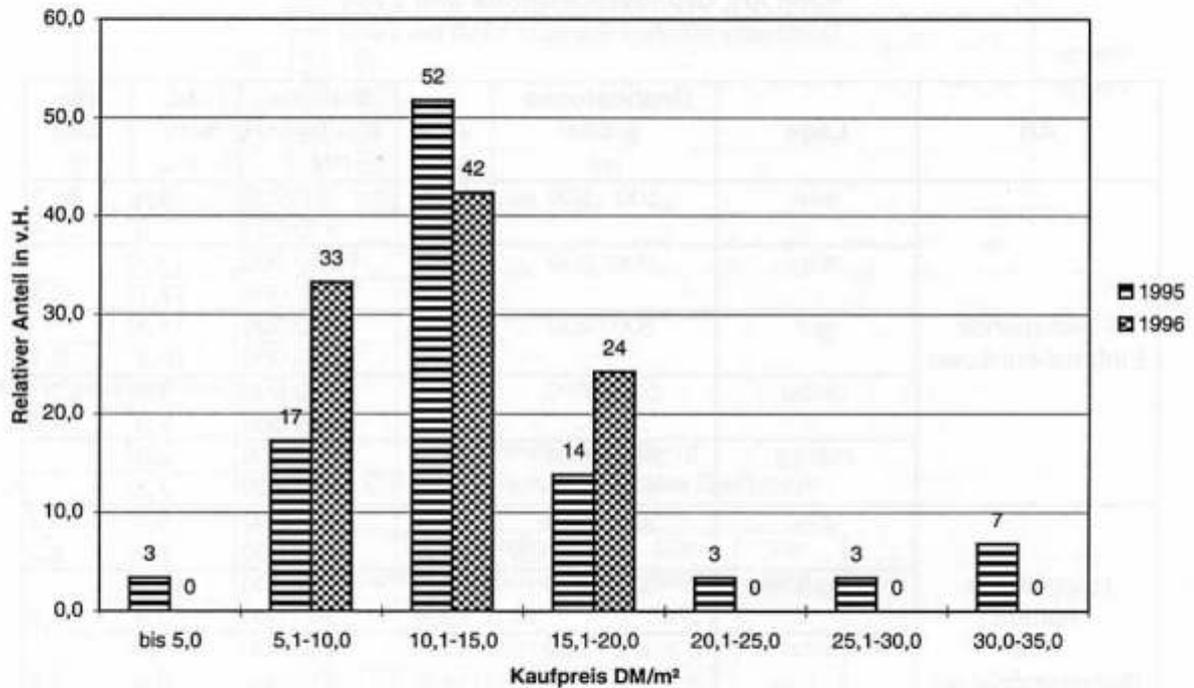
##### Ertragswertorientierter Bodenmarkt <sup>(1)</sup>

Jahr	90%-Vertrauensbereich von DM/m <sup>2</sup> bis DM/m <sup>2</sup>		Mittlerer Kaufpreis DM/m <sup>2</sup>	Ver- änderung %
1995	1120	1600	1360	-
1996	940	1400	1170	-14

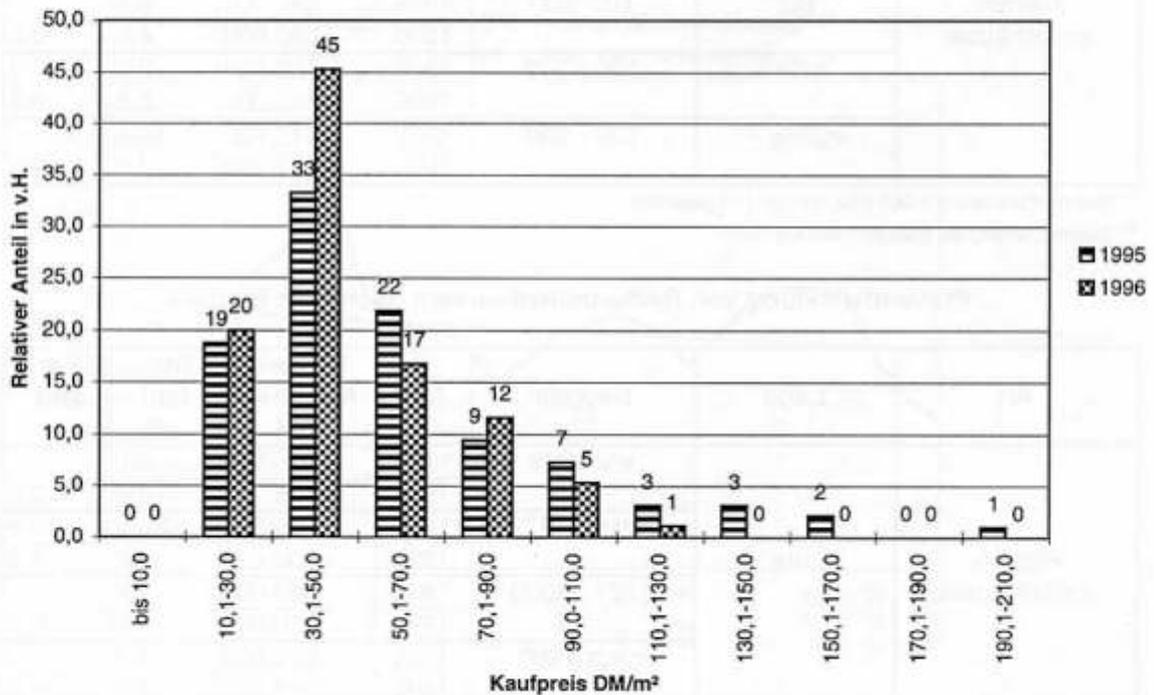
<sup>(1)</sup> Durchschnittliche Jahresmittelwerte bei einer baulichen Ausnutzung (GFZ) von 1,0, alle Lagen, ohne Berücksichtigung lagebedingter Zu- oder Abschläge.

3.2 Nichtbauland

Landwirtschaftliche Flächen (Grundstücksgrößen über 500 m<sup>2</sup>)



Freizeitgärten - alle Teilmärkte



3.3 Bebaute Grundstücke

3.3.1 Einfamilienhäuser

**Preisentwicklung von Einfamilienhäusern  
nach Art, Grundstücksgröße und Lage**  
Durchschnittliches Baujahr 1950 bis 1960

Art	Lage	Grundstücksgröße m <sup>2</sup>	Jahr	Mittlerer Kaufpreis DM <sup>(1)</sup>	Std.- fehl. ±%	Ver- änd. %	
Freistehende Einfamilienhäuser	alle	500 - 800	1995	800.000	6,6	18,3	
			1996	970.000	7,9	21,4	
	alle	über 800	1995	1.280.000	13,7	..	
			1996	1.210.000	17,7	-5,5	
	gut	500 -800	1995	1.170.000	15,9	..	
			1996	1.210.000	10,4	3,1	
	mittel	500 - 800	1995	720.000	4,0	..	
			1996	755.000	6,9	4,8	
	mäßig	500 - 800	1995	575.000	3,8	..	
			1996	625.000	7,2	..	
Doppelhaus- hälften und Reihenendhäuser	alle	300 - 600	1995	635.000	5,4	-23,7	
			1996	690.000	5,2	8,3	
	gut	300 - 600	1995	985.000	11,9	..	
			1996	940.000	5,4	-4,3	
	mittel	300 - 600	1995	580.000	5,2	..	
			1996	610.000	6,8	6,0	
	mäßig	300 - 600	1995	475.000	7,7	..	
			1996	370.000	10,2	-22,5	
	Reihen- mittelhäuser	alle	100 - 300	1995	490.000	2,9	-3,8
				1996	470.000	2,5	-3,5
gut		100 -300	1995	590.000	6,1	..	
			1996	590.000	4,8	-0,3	
mittel		100 - 300	1995	460.000	2,9	-9,0	
			1996	460.000	2,9	-0,4	
mäßig <sup>(2)</sup>		100 - 300	1995	415.000	14,9	..	
			1996	370.000	8,7	-9,9	

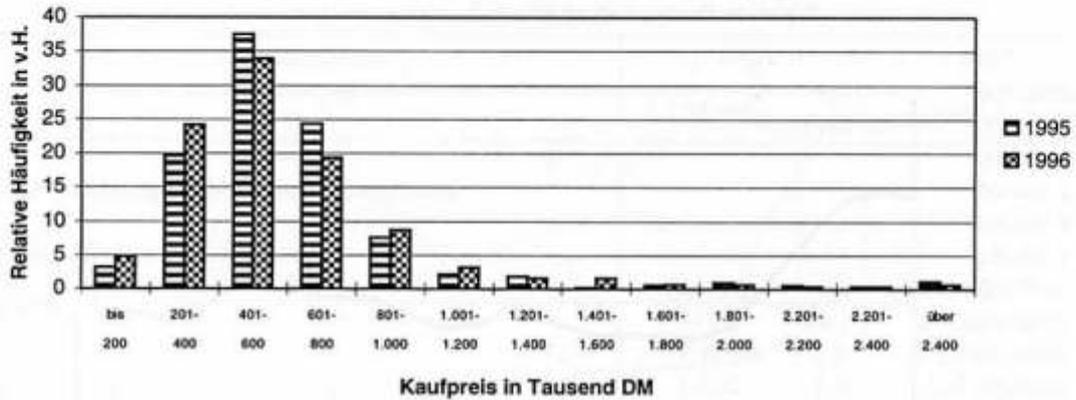
<sup>(1)</sup> Alle Kaufpreise auf 5.000 bzw. 10.000 DM gerundet

<sup>(2)</sup> Durchschnittliches Baujahr 1980 bis 1990

**Preisentwicklung von Reihenmittelhäusern nach dem Baujahr**

Art	Lage	Baujahr	Jahr	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.- fehl. ±%	Ver- änd. %
Reihen- mittelhäuser	alle	vor 1949	1995	435.000	4,9	..
			1996	445.000	3,5	2,2
		1949 - 1970	1995	530.000	6,0	-10,9
			1996	500.000	4,6	-5,9
		1971 - 1990	1995	590.000	4,4	..
			1996	550.000	4,9	-6,9
		nach 1990	1995	620.000	2,9	..
			1996	575.000	4,6	-7,3

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



3.3.2 Mehrfamilienhäuser

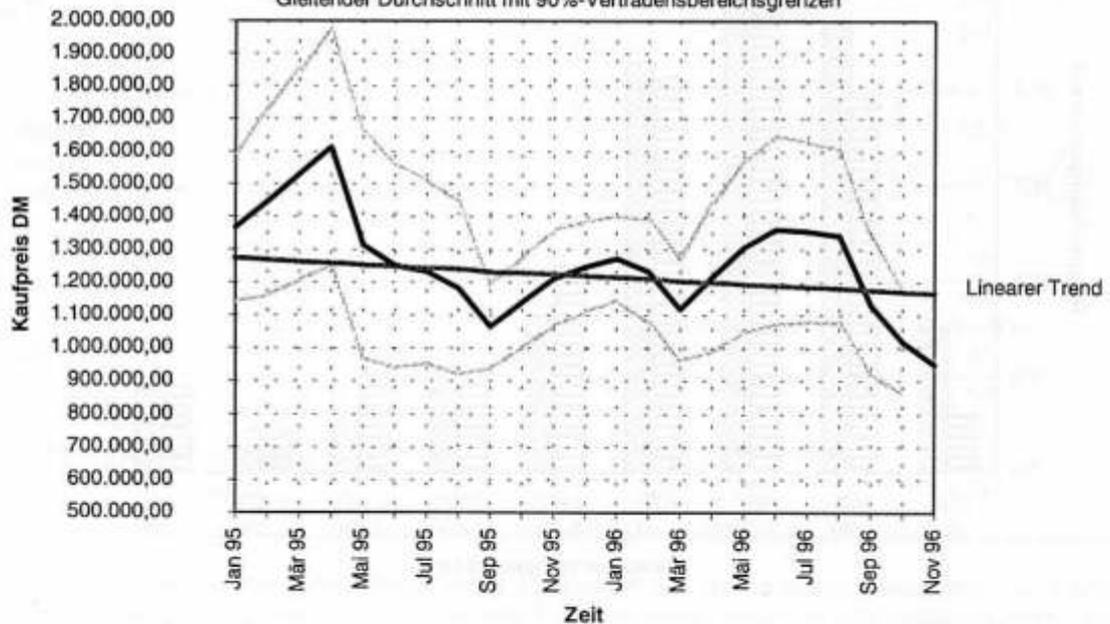
Preisentwicklung  
Reine Wohnnutzung, alle Baujahre

Jahr	Mittlerer Kaufpreis DM <sup>(1)</sup>	Std.-fehl. ±%	Veränd. %
1994	1.320.000	4,6	--
1995	1.410.000	5,6	+6,7
1996	1.330.000	5,7	-6,0

<sup>(1)</sup> Alle Preismittel auf 10.000 DM gerundet

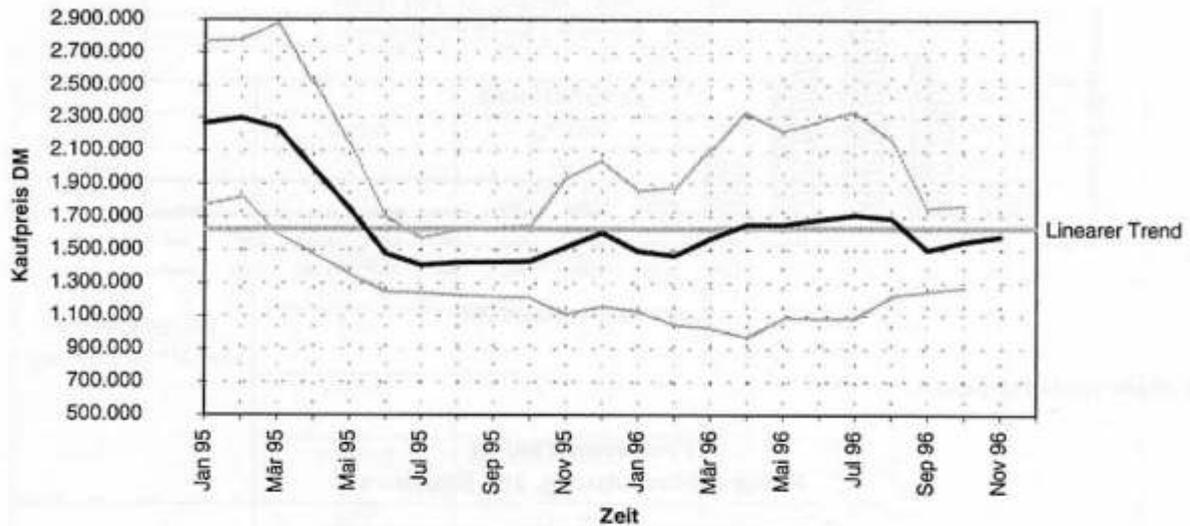
Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern  
Baujahr vor 1949 ( reine Wohnnutzung )

Gleitender Durchschnitt mit 90%-Vertrauensbereichsgrenzen



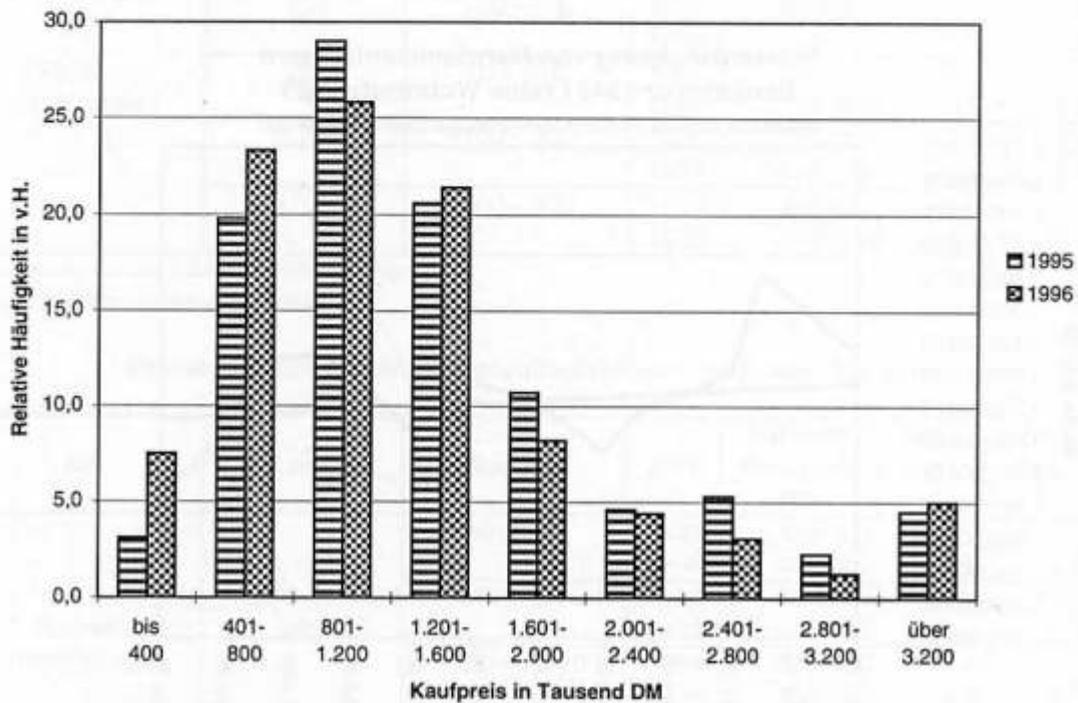
**Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern  
Baujahr nach 1949 ( reine Wohnnutzung )**

Gleitender Durchschnitt mit 90%-Vertrauensbereichsgrenzen



Dargestellt sind gleitende 6-Monats-Mittelwerte. Der lineare Trend wurde jeweils aus Veräußerungen der Jahre 1994 bis 1996 berechnet.

**Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise  
Mehrfamilienhäuser, alle Baujahre ( reine Wohnnutzung )**



4 Bodenrichtwerte

Bodeneckwerte 1996 und 1997

Wertrelevante Nutzung	1996		1997	
	DM/m <sup>2</sup>	bei GFZ	DM/m <sup>2</sup>	bei GFZ
<b>Bauland (erschließungsbeitragsfrei)</b>				
<i>Geschäftslagen Büronutzung</i>				
City	23.000	5,0	20.000	5,0
City-Rand	5.000	3,0	4.500	3,0
Subzentren	2.100	2,0	1.900	2,0
Sonstige Lagen	1.000	1,0	850	1,0
<i>Geschäftslage Einzelhandel</i>				
Citylage - Ia	40.000	6,0	38.000	6,0
Citylage - Ib	15.800	4,0	15.000	4,0
Citylage - Ic	11.000	4,0	10.000	4,0
In Geschoßwohnungsbaugebieten	4.500	2,5	4.300	2,5
<i>Geschoßwohnungsbaugebiete</i>				
Gute Lage	1.560 ± 450	1,0	1.400	1,0
Mittlere und einfache Lage	1.280 ± 250	1,0	1.200	1,0
<i>Historisch gewachsene Ortskerne</i>				
Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	850		800	
Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	1.050	1,0	1.050	1,0
<i>Eigenheimgebiete</i>				
Gute Lage	1.300 ± 250		1.150	
Mittlere Lage	900 ± 200		850	
Mäßige Lage	500		550	
<i>Gewerbegebiete</i>				
Gewerbegebiet (ohne Büros, Handel)	470		550	
<b>Flächen für die Landwirtschaft u. Grünflächen</b>				
Ackerland, alle Lagen	13 ± 2		12	
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	10 ± 2		10	
Dauerklein- und Freizeitgärten	Teilmärkte		Teilmärkte	
Mitte/Nordwest	50		60	
Osten von Frankfurt	50		50	
Norden von Frankfurt	50		45	
Westen von Frankfurt	35		30	
Süden von Frankfurt	90		70	

Bodeneckwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte wertrelevante Nutzungen und Lageklassen. Eine Übertragung der Bodeneckwerte auf bestimmte Bodenrichtwertzonen ist grundsätzlich nicht sachgerecht. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte mit einer für die Richtwertzone typischen Nutzungsmöglichkeit und Grundstücksgröße, angegeben in DM/m<sup>2</sup>. Hinweis: Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung !

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstücksqualität, wie sie in der jeweiligen Richtwertzone überwiegend anzutreffen ist. Im Einzelfall kann eine Orientierung an den benachbarten Richtwertzonen angebracht sein. Besonderheiten einer einzelnen Liegenschaft können bei der Richtwertermittlung keine Beachtung finden. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus der Gliederung der Bodenrichtwerte noch aus den Eintragungen in den Richtwertkarten hergeleitet werden.

In Geschößwohnungsbaugebieten können die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt im Altbestand (Mietwohnungsbau) herangezogen werden, weil die zugrunde liegenden Verkaufspreise überwiegend für Eigentumswohnungsbau bezahlt wurden. Der Bodenwertansatz in Geschäftslagen geht davon aus, daß eine handelsbetriebliche Nutzung nur im Erdgeschoß stattfindet.

Die ausgewiesenen Richtwerte für Gewerbe- und Industriegebiete berücksichtigen nicht eine eventuell vorhandene Baumassenziffer im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Bei der Bodenrichtwertermittlung hat die Mehrwertsteuer keine Beachtung gefunden. Die im Innenstadtbereich festgestellten Richtwerte beruhen auf Kaufpreisen bebauter Liegenschaften, abzüglich der von der Geschäftsstelle festgestellten Sachwerte oder aufgrund von Kaufpreisauswertungen von Abbruchobjekten. Die Richtwerte sind für eine Grundstücksqualität ohne eine evtl. Belastung durch Altablagerungen ermittelt worden. Für den Fall, daß solche vorhanden sein sollten, sind die finanziellen Folgen durch Einzelgutachten eines hierfür besonders befähigten Institutes oder eines solchen Sachverständigen festzustellen. Besonderheiten, wie z. B. Rechte an Grundstücken oder U- und S-Bahn-Unterführungen wurden nicht berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt und in einer Richtwertkarte (Maßstab 1 : 5000 ) zonal nachgewiesen. Jeder Richtwertzone ist eine sechsstellige Richtwertzonenummer zugeordnet, wobei die letzten drei Ziffern für die Datenverwaltung von Bedeutung sind und die ersten drei Ziffern die Richtwertzone nach folgender Tabelle klassifizieren :

### 1. Stelle : Entwicklungsstufe

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 1 = Flächen für die Landwirtschaft | 3 = Rohbauland                               |
| 2 = Bauerwartungsland              | 4 = Baureifes Land (erschließungskostenfrei) |

### 2. Stelle : Nutzungsart

#### a) für Entwicklungsstufe 1

- 0 = Sonderflächen
- 1 = Ackerland
- 3 = Ökologisch bedeutsames Grünland
- 5 = Forstwirtschaftliche Flächen
- 6 = Erwerbsgartenbau
- 7 = Dauerkleingärten
- 8 = Freizeitgärten

#### b) für die Entwicklungsstufen 2, 3 und 4

- 0 = Sonderflächen (z.B. Sanierungsgebiet...)
- 1 = Eigenheimgebiete
- 3 = Geschößwohnungsbaugebiete
- 5 = Geschäftslagen
- 6 = Lagen mit überwiegender Büronutzung
- 7 = Gewerbe- und Industriegebiete
- 9 = Historisch gewachsene Ortskerne

### 3. Stelle : Lage

- 1 = Gute Lage
- 2 = Mittlere Lage
- 3 = Mäßige Lage

**Beispiel :** In der Richtwertzone mit der Nr. 452031 an der Königsteiner Straße (s.Einband) wurde ein Bodenrichtwert von 1.800,- DM/m<sup>2</sup> für Bauland, Geschäftslage in mittlerer Lage beschlossen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grundstücke mit einer baulichen Ausnutzung von GFZ 1,5. Für Grundstücke mit einer hiervon abweichenden tatsächlichen GFZ kann dieser Bodenrichtwert mit den entsprechenden Umrechnungskoeffiziente in Abschnitt 5.1 (Seite 19) umgerechnet werden. Für ein Grundstück mit einer GFZ von 2,1 ergibt sich ein Bodenwert von  $1,487 \cdot 1800 / 1,22 = 2.190 \text{ DM/m}^2$  bei homogener Nutzung über alle Geschosse.

## 5 Wertrelevante Daten des Grundstücksmarktes

### 5.1 Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise

Eine homogene Nutzung über alle Geschosse liegt vor, falls das Mietniveau in allen Ebenen relativ konstant ist, z. B. mehrgeschossige Mietwohnhäuser, Bürogebäude. Eine inhomogene Nutzung zeigt sich bei Gebäuden, in denen das Mietniveau einer Ebene (in der Regel Erdgeschoß) stark von der Miethöhe der anderen Geschosse abweicht, z. B. Mietwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß.

#### Umrechnungskoeffizienten für Ertragsobjekte mit homogener Nutzung über alle Geschosse

$$\text{Koeff} = 0,557 + 0,443 \cdot \text{GFZ}$$

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	..	..	0,911	0,956
1,	1	1,044	1,089	1,133	1,177	1,222	1,266	1,310	1,354	1,399
2,	1,443	1,487	1,532	1,576	1,620	1,665	1,709	1,753	1,797	1,842

#### Umrechnungskoeffizienten für Ertragsobjekte mit Nutzungsschwerpunkt im Erdgeschoß

$$\text{Koeff} = \text{GFZ}^{0,778}$$

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	..	..	0,841	0,921
1,	1	1,077	1,152	1,226	1,299	1,371	1,441	1,511	1,580	1,648
2,	1,715	1,781	1,847	1,912	1,976	2,040	2,103	2,166	2,228	2,290

#### Umrechnungskoeffizienten für Bürogrundstücke in bester Citylage (Ia-Lage)

$$\text{Koeff} = \text{GFZ}^{1,042}$$

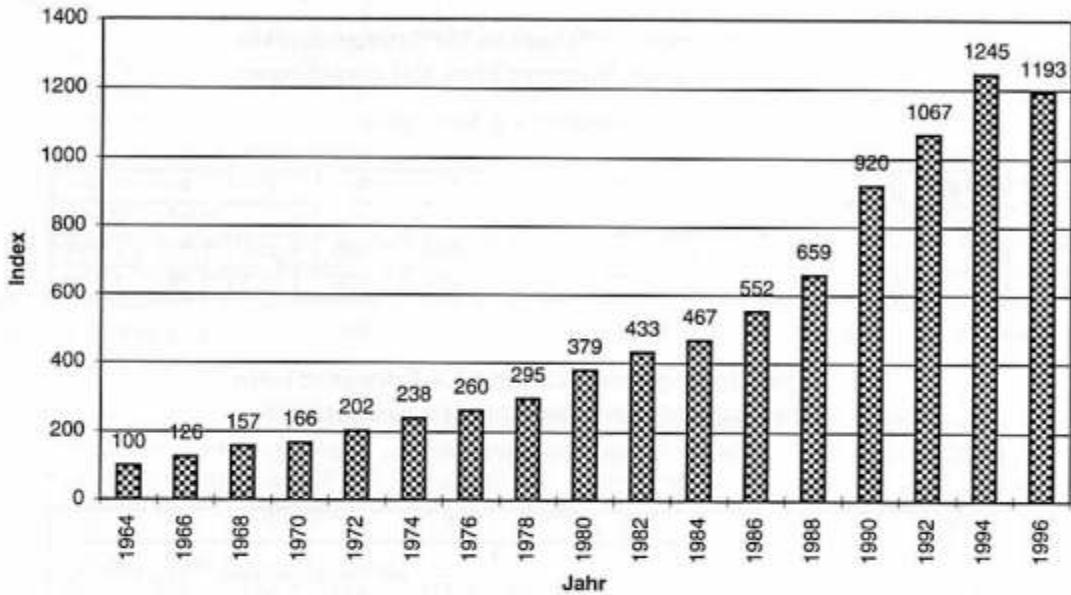
GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	..	..	0,793	0,896
1,	1	1,104	1,209	1,314	1,420	1,526	1,632	1,738	1,845	1,952
2,	2,059	2,166	2,274	2,382	2,490	2,598	2,706	2,815	2,924	3,033
3,	3,142	3,251	3,360	3,470	3,579	3,689	3,799	3,909	4,019	4,129

Die o. a. Umrechnungskoeffizienten resultieren aus Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und wurden bereits in den Marktberichten 1992/1993 bzw. 1993/1994 veröffentlicht. Diese Umrechnungskoeffizienten bildeten die Grundlage für die Bodenrichtwertermittlung zum 31.12.1995. Da Umrechnungskoeffizienten eine zeitabhängige Größe darstellen, bedürfen sie von Zeit zu Zeit einer Überprüfung. Die Umrechnungskoeffizienten wurden für Bereiche angegeben, für die entsprechendes Datenmaterial vorlag. Eine Umrechnung mittels Gleichung für andere GFZ-Bereiche kann nicht auf Daten gestützt werden.

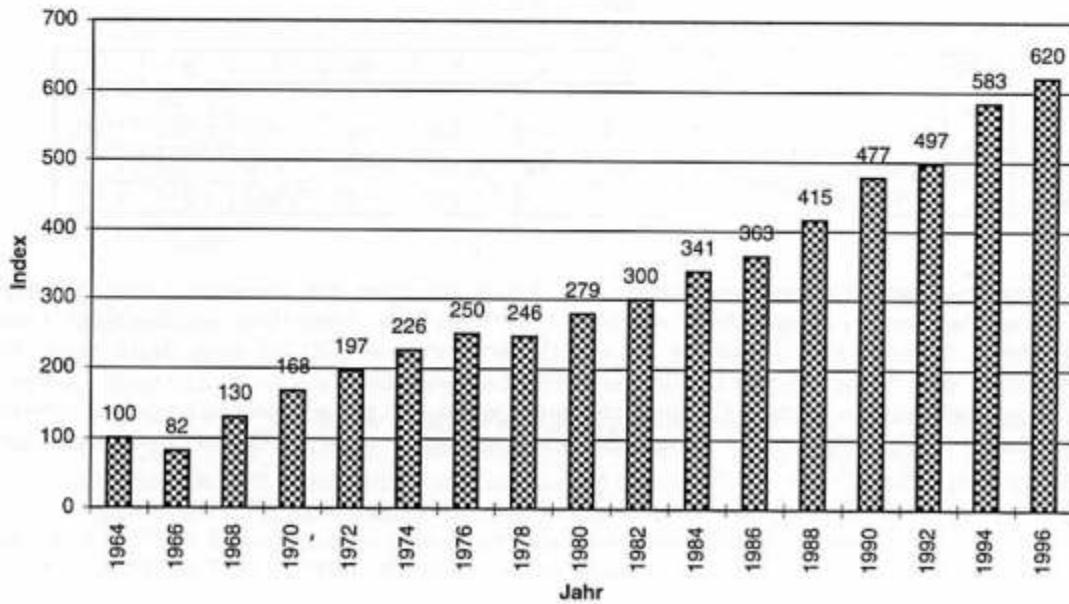
2 Bodenpreisindices

Der Gutachterausschuß ermittelt alle zwei Jahre die Bodenpreisindices auf der Basis 1964 = 100 für baureifes Land unterschiedlicher Nutzungsarten aus den Werten aller Bodenrichtwertzonen. Die Indices beziehen sich jeweils auf den 1. Januar des angegebenen Jahres.

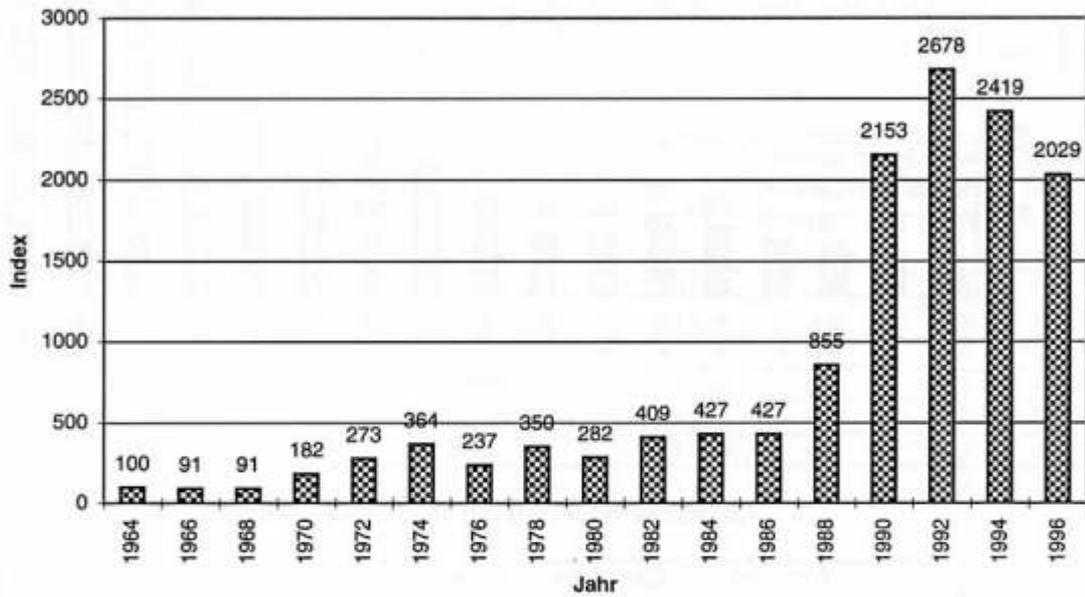
Wohnbauflächen - Sachwertorientierter Bodenmarkt (alle Lagen)



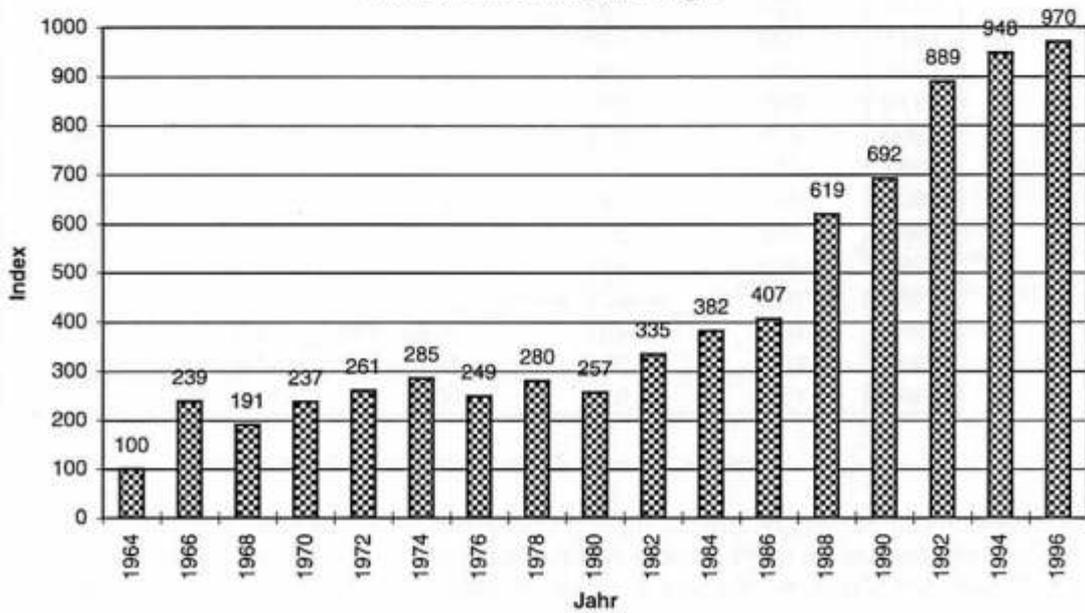
Gewerbe



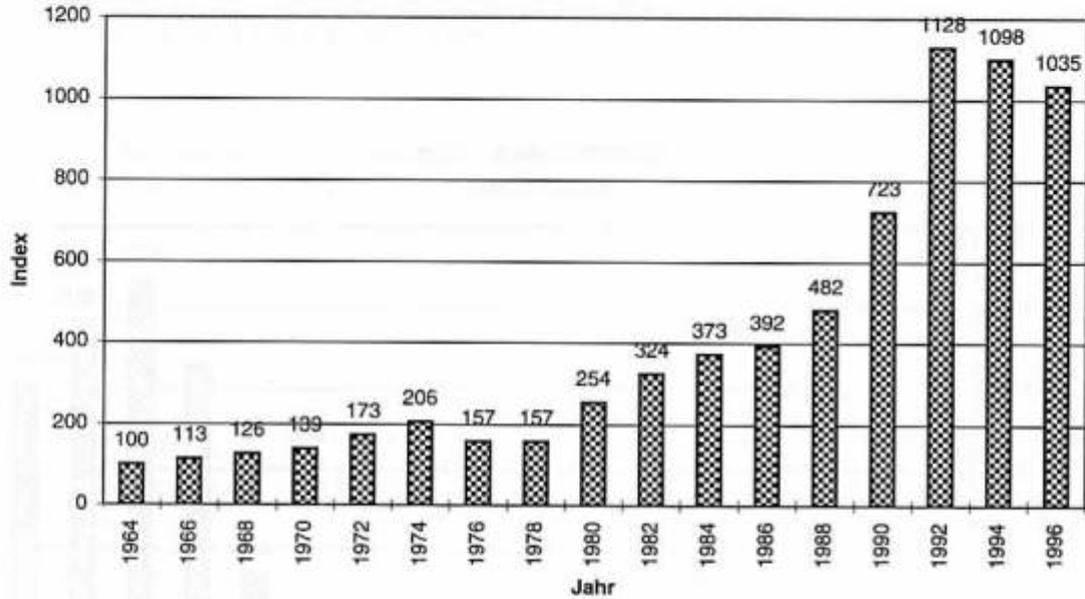
**Büronutzung - City Spitzenlage**



**Büronutzung  
Mittlere und einfache Lage**



**Handel  
in Wohn- und Mischgebieten**



**Zusammenstellung der Bodenpreisindizes**

Jahr	Wohnen Sachwert- markt	Gewerbe	Büro - City Spitzenlage	Büro mittlere u. einfache Lage	Handel in Wohn- u. Mischgebieten
1964	100	100	100	100	100
1966	126	82	91	239	113
1968	157	130	91	191	126
1970	166	168	182	237	139
1972	202	197	273	261	173
1974	238	226	364	285	206
1976	260	250	237	249	157
1978	295	246	350	280	157
1980	379	279	282	257	254
1982	433	300	409	335	324
1984	467	341	427	382	373
1986	552	363	427	407	392
1988	659	415	855	619	482
1990	920	477	2153	692	723
1992	1067	497	2678	889	1128
1994	1245	583	2419	948	1098
1996	1193	620	2029	970	1035

Hinweis: *Kursive Zahlen* sind interpolierte Werte !

Für Gebiete, in denen seit der letzten Ermittlung von Bodenrichtwerten Bebauungspläne in Kraft getreten sind oder sich die Grundstücksqualität durch andere Maßnahmen geändert hat, werden nach § 196 Abs. 2 BauGB die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung des Grundbesitzes ermittelt.

### 5.3 Liegenschaftszinssätze

Bei der Ertragswertermittlung wird zur Ermittlung des Reinertragsanteils u.a. der Liegenschaftszinssatz benötigt. Er wird aus Kaufpreisen bebauter Liegenschaften durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der tatsächlichen Erträge (Nettokaltmiete), der Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung (Instandhaltungs-, Bewirtschaftungskosten und Mietausfallwagnis), der jeweiligen Gebäuderestnutzungsdauer und des objektbezogenen Bodenrichtwertes zum Veräußerungszeitpunkt abgeleitet. Der Gutachterausschuß erhält rd. 60% aller gestellten Anfragen zurück.

Die Auskünfte der Eigentümer über die Ertragsverhältnisse werden einer kritischen Würdigung unterzogen. Bei leerstehendem Wohnraum oder Vorliegen extremer Mietpreise wird die ortsübliche Miete nach dem Mietspiegel in Ansatz gebracht. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wird nach sachverständiger Erfahrung eine Gebäudegesamtlebensdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht.

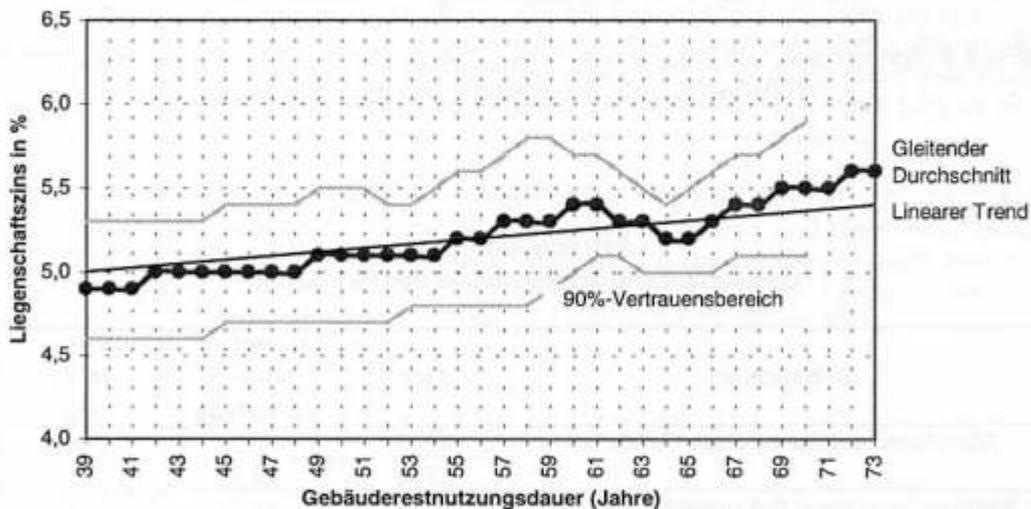
#### Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Objektart	Jahr	Mittlere Restnutz.-dauer Jahre	Liegenschaftszins %	Std.-fehl. ±%
Mehrfamilienhausgrundstücke (Wohnen)	1994	46	3,9	5,1
	1995	50	4,4	4,5
	1996	49	4,5	4,4
Mehrfamilienhausgrundstücke (gemischt genutzt)	1994	50	4,5	4,4
	1995	50	5,1	3,9
	1996	48	5,2	3,8
Büro-/Verwaltungsgebäude	1994	60	4,3	7,0
	1995	37	5,2 <sup>(1)</sup>	7,7
	1996	42	4,9	8,2

<sup>(1)</sup> Stichprobenumfang 5 Fälle

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze sind mit Veröffentlichungen anderer Städte, die zur Berechnung ausschließlich die Preise der Mietpreisspiegel als nachhaltige Mieten verwenden, nicht vergleichbar. Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Gebäuderestnutzungsdauer ließ sich mit statistischer Sicherheit nur für gemischt genutzte Mietwohnobjekte nachweisen.

#### Liegenschaftszins - Gemischt genutzte Gebäude



5.4 Gebäude- und Ertragsfaktoren

**Gebädefaktoren einschließlich Boden  
Reihenmittelhäuser**

Baujahr	Jahr	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Std.- fehl. ±%	DM/m <sup>3</sup> umbauter Raum	Std.- fehl. ±%
alle	1996	4.632	3,7	969	3,5
vor 1949 <sup>(1)</sup>	1996	4.312	5,3	932	5,9
nach 1949 <sup>(2)</sup>	1996	5.051	4,4	1.019	2,5

<sup>(1)</sup> Grundstücksgröße 170 m<sup>2</sup>, Mittl. Baujahr 1928, 450 m<sup>3</sup> umb. Raum, 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mäßiger Gebäudezustand, mittlere Ausstattung.

<sup>(2)</sup> Grundstücksgröße 210 m<sup>2</sup>, Mittl. Baujahr 1975, 560 m<sup>3</sup> umb. Raum, 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, guter Gebäudezustand, gute Ausstattung.

**Gebädefaktoren einschließlich Boden  
Mehrfamilienwohnhäuser ohne Gewerbe**

Baujahr	Jahr	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Std.- fehl. ±%
alle	1995	2.539	3,9
	1996	2.570	4,3
vor 1949 <sup>(1)</sup>	1995	2.348	4,5
	1996	2.368	4,4
nach 1949 <sup>(2)</sup>	1995	3.006	6,1
	1996	3.055	8,2

<sup>(1)</sup> MFH 4 Vollgeschosse, voll unterkellert, 3,3 m Geschoßhöhe, Baujahr ca. 1900, 480 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mittlere Ausstattung, tlw. modernisiert.

<sup>(2)</sup> MFH 4 Vollgeschosse, voll unterkellert, 2,75 m Geschoßhöhe, Baujahr ca. 1962, 560 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gute Ausstattung, tlw. modernisiert.

**Ertragsfaktoren  
Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre**

Gebäudeart	Jahr	n-facher Jahres- rohertrag	Std.- fehl. ±%
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	1995	18,3	3,8
	1996	18,3	3,8
Mehrfamilienhäuser mit gewerbl. Nutzung	1995	14,9	2,7
	1996	14,8	2,7

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

### 6.1 Der Wohnungseigentumsmarkt in Frankfurt am Main

Ab Vertragsabschlußdatum 01.01.1995 wurden, wie schon erwähnt, die Übereignungsverträge mittels eines neuen Programmes ausgewertet. Es wurde, um die Auswertung von Verträgen über Wohnungs- und Teileigentum effektiver zu gestalten, eine Datei mit den Daten aller dem Gutachterausschuß vorliegenden Teilungserklärungen aufgestellt. Ergänzt wurden diese Angaben durch weitere nicht personenbezogene Angaben, wie Alter des Gebäudes, ggfs. Wohnungsgröße etc.. Es ist davon auszugehen, daß nunmehr alle Wohnungs-/Teileigentumsanlagen erfaßt sind, in denen innerhalb der letzten 15 Jahre eine Veräußerung stattgefunden hat. Falls in einer Wohnungseigentumsanlage eine große Anzahl von Teileigentumsanteilen mit einem einheitlichen Miteigentumsanteil ( Tiefgaragenstellplätze etc.) vorlag, wurde nur eine Mustereinheit erfaßt. Die Datei umfaßt derzeit ca. 35.000 Wohnungs- und 6.000 Teileigentumseinheiten.

Zu beachten ist bei den nachfolgenden Grafiken und Tabellen, daß bei der Kaufvertragsauswertung vor 1995 eine Unterscheidung in Wohnungs- und Teileigentum nicht möglich war. Auch konnte die Nutzungsart der jeweiligen Einheit ( Laden, Tiefgaragenplatz, Dachgeschoßwohnung etc. ) nicht berücksichtigt werden. Da vor 1995 Kaufverträge über Tiefgaragenplätze u. ä. als für die Kaufpreissammlung nicht geeignete Übereignungsverträge ausgewertet wurden und der Anteil des verbliebenen höherwertigen Teileigentumsmarktes (Läden, Büros etc.) nur einen geringen Prozentsatz am gesamten Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ausmacht, ist der Einfluß dieser Teileigentumsverkäufe auf den Wohnungseigentumsmarkt dieser Jahre nur gering.

Die **Verteilung** der gespeicherten 35.000 Wohnungseigentumseinheiten bezogen **auf die Bevölkerungszahl** der Stadtbezirke wird in **Tabelle 1** dargestellt. Es handelt sich bei den Daten um keine exakten Werte, da die Gemarkungsgrenzen (bzw. Katasterbezirksgrenzen) nicht immer mit den Stadtbezirksgrenzen übereinstimmen. Dennoch veranschaulicht **Grafik 1** gut das Maß der Wohnungseigentumsbildung im Verhältnis zur Bevölkerungszahl.

Neben den individuellen Ausstattungsmerkmalen der jeweiligen Eigentumswohnung hat vor allem die **Lage** innerhalb des Frankfurter Stadtgebietes einen erheblichen Einfluß auf die Kaufpreishöhe. Die Lage wird beim Kauf mit bis zu  $\pm 30\%$  bezogen auf den für das ganze Stadtgebiet durchschnittlichen Wohnflächenwert (DM je  $m^2$ ) berücksichtigt (**Tabellen 2 - 5**).

Um die einzelnen Werte mit einer ausreichend umfangreichen Stichprobe ermitteln zu können, werden zum einen die Verkaufszeiträume 1995 und 1996 gemeinsam betrachtet und zum anderen die vom Kaufpreisverhalten vergleichbaren Gemarkungen (Grundbuch- und Katasterbezirke) zu Gruppen zusammengefaßt.

Der Verkauf von **Neubaueigentumswohnungen** erreichte im Jahre 1993 das mit Abstand höchste Umsatzergebnis. Dies war bekanntlich durch die in diesem Jahr auslaufenden Abschreibungsmodalitäten mitbeeinflußt. Seit 1994 erlebt dieser Teilmarkt einen Abschwung, der bis Ende 1996 noch nicht gestoppt werden konnte. Von 1994 bis 1996 sanken die Preise von durchschnittlich 5.885,- DM/ $m^2$  auf 5.220,- DM/ $m^2$  (**Tabelle 6**). Die Bauherren versuchen, diesen Preisverfall durch günstigeres Bauen zu kompensieren. Es wird allgemein davon ausgegangen, daß es in den nächsten Jahren zu weiteren Umsatzeinbußen kommt, falls es der Bauindustrie nicht gelingt, zu noch niedrigeren Preisen Neubaueigentumswohnungen anzubieten.

Die oft vertretene Auffassung, daß kleinere Wohnungen pro  $m^2$  Wohnfläche teurer seien als größere, findet in Frankfurt keine Bestätigung (**Tabelle 7**). Hierbei wird allerdings unterstellt, daß die Altersstruktur und Ausstattung homogen über alle **Wohnungsgrößen** verteilt ist. Lediglich die Großwohnungen weisen höhere Quadratmeterpreise auf. Ursache hierfür dürfte sein, daß ein Käufer, falls er für eine Eigentumswohnung über eine halbe Million DM ausgibt, auch höhere Ansprüche an die Lage und Ausstattung stellt.

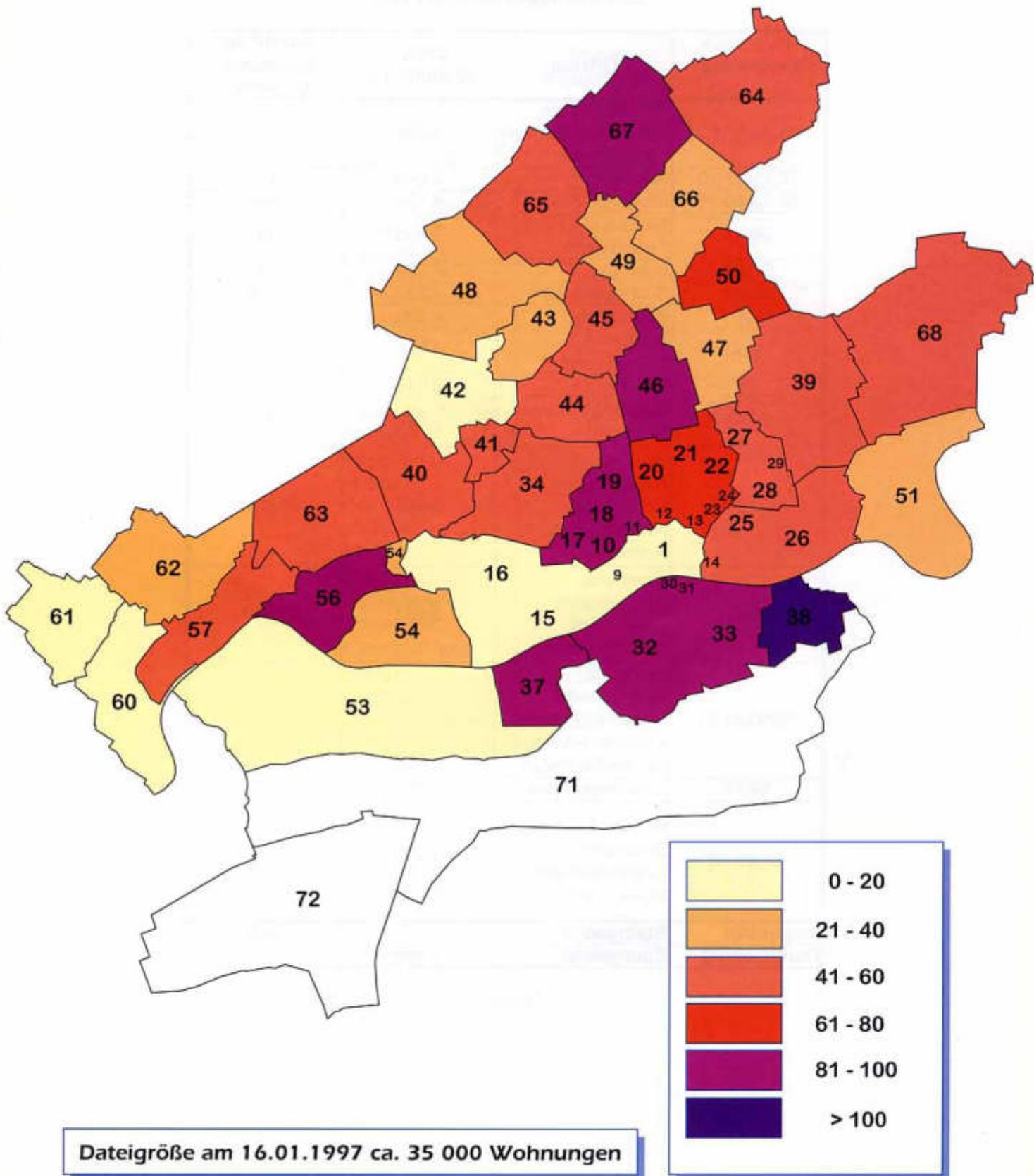
**Wohnungs- und Sondereigentum**  
**Häufigkeit der Wohneinheiten ( Eigentumswohnungen )**

Gemarkungen	Ortsteil	Häufigkeit	
		absolut	relativ pro 1000 Einwohner
1,9,15,16	Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut- / Gallusviertel	835	16
10,11,17-19	Westend	2.374	93
12,13,20-24	Nordend	4.370	74
14,25,26	Ostend, Riederwald	1.407	42
27-29	Bornheim	1.323	49
30-33	Sachsenhausen	5.359	97
34	Bockenheim	1.637	51
37	Niederrad	1.926	85
38	Oberrad	1.308	112
39	Seckbach	584	59
40	Rödelheim	843	47
41	Hausen	282	44
42	Praunheim	264	17
43	Heddernheim	344	22
44	Ginnheim	895	48
45	Eschersheim	745	54
46	Eckenheim	2.275	95
47	Preungesheim	330	39
48	Niederursel	431	29
49	Bonames	431	40
50	Berkersheim	156	71
51	Fechenheim	582	36
53	Schwanheim	278	14
54	Griesheim	494	23
56	Nied	1.388	81
57	Höchst	579	45
60	Sindlingen	132	14
61	Zeilsheim	151	13
62	Unterliederbach	424	31
63	Sossenheim	700	45
64	Nieder-Erlenbach	177	46
65	Kalbach	228	50
66	Harheim	88	22
67	Nieder-Eschbach	1.029	92
68	Bergen-Enkheim	815	51
71,72	Flughafen/Wald	40	ohne Berechn.
<b>Mittelwert</b>			54
<b>Summe</b>		35.224	

Tabelle 1

Die Einwohnerzahlen des Ortsteiles Dornbusch wurden den Gemarkungen Eckenheim und Ginnheim im Verhältnis 60 zu 40 zugeordnet.

# Häufigkeit von Wohnungseigentum pro 1000 EW nach Gemarkungen



**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr vor 1949  
Veräußerungen 1995 und 1996**

Gemarkungen	Ortsteil	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten
1,9,15,16	Alt-/ Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut- / Gallusviertel	3.578	53
10,11,17-19	Westend	5.040	52
12-14,20-25	Nordend, Ostend	4.134	364
26,51	Riederwald, Fechenheim	3.423	11
27-29	Bornheim	4.202	71
30-33	Sachsenhausen	4.331	117
34	Bockenheim	4.000	88
37,53	Niederrad, Schwanheim	4.028	27
38	Oberrad	3.516	20
39,68	Seckbach, Bergen- Enkheim	3.920	5
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	3.608	22
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	3.691	35
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder-Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder-Eschbach	..	..
54,56	Griesheim, Nied	3.664	7
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	4.372	73
<b>Insgesamt</b>	<b>Stadtgebiet</b>		<b>945</b>
<b>Durchschnitt</b>	<b>Stadtgebiet</b>	<b>4.130</b>	

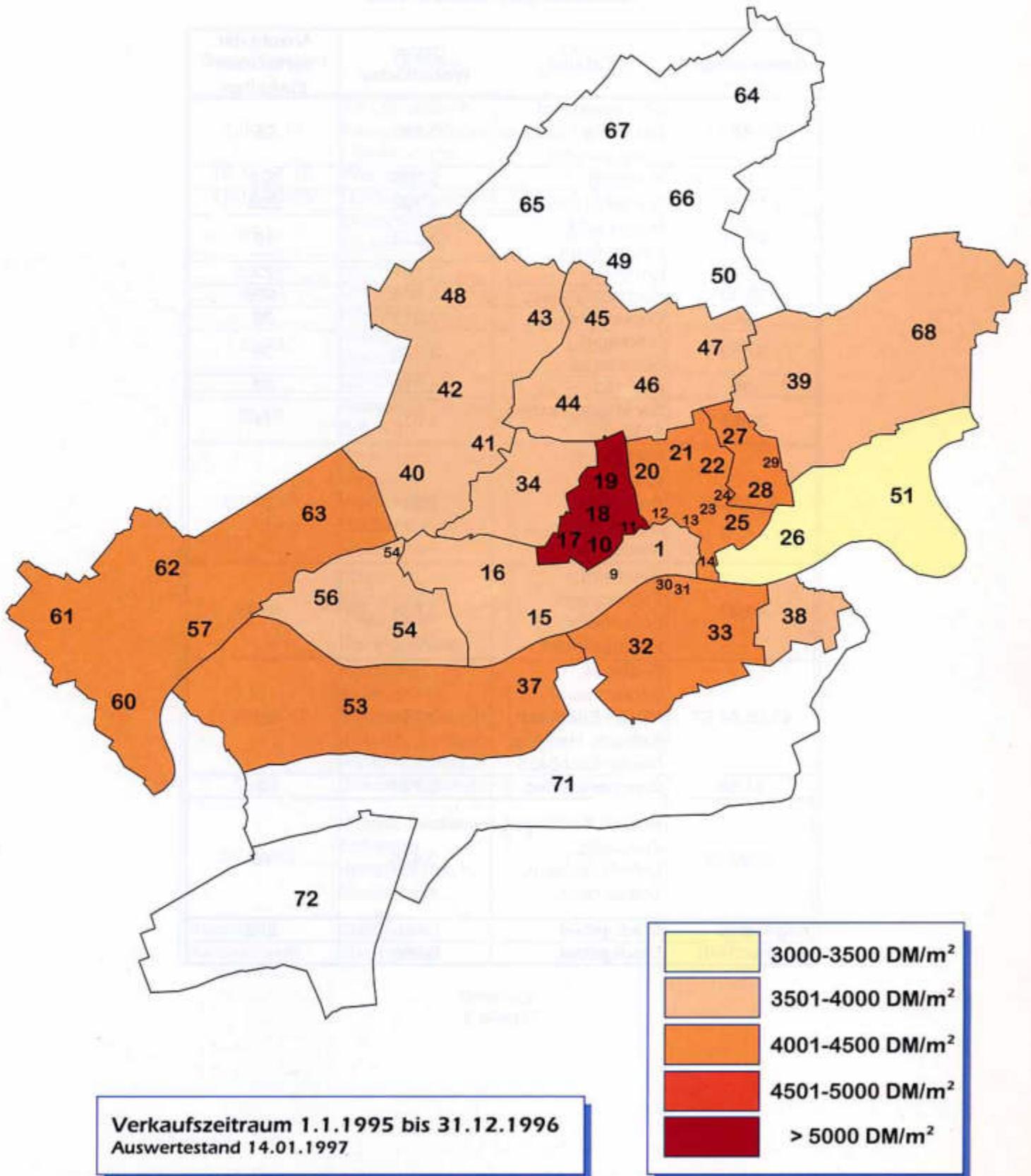
Tabelle 2

**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr 1949 - 1970  
Veräußerungen 1995 und 1996**

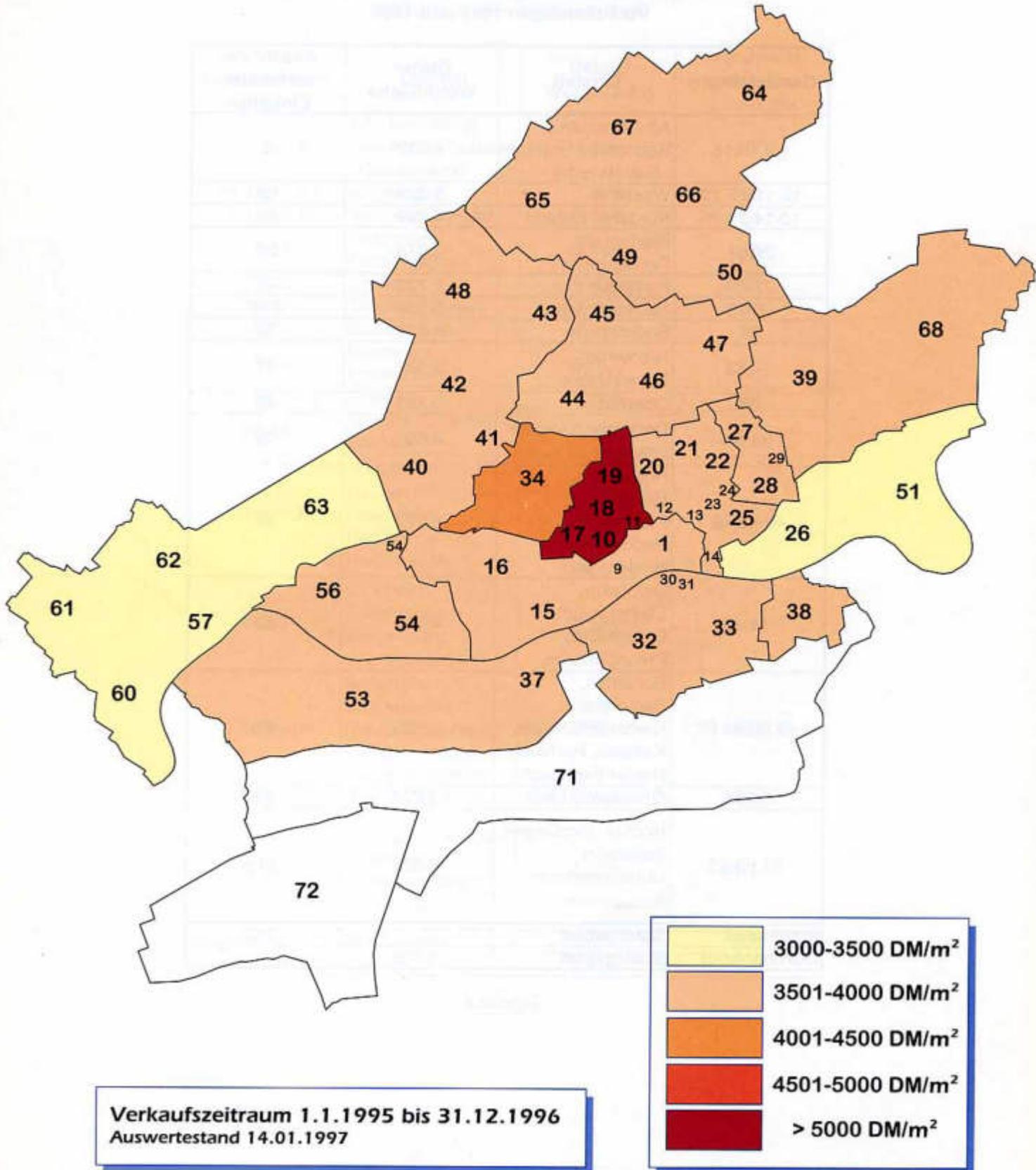
Gemarkungen	Ortsteil	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten
1,9,15,16	Alt-/ Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut- / Gallusviertel	3.832	25
10,11,17-19	Westend	5.305	120
12-14,20-25	Nordend, Ostend	3.753	209
26,51	Riederwald, Fechenheim	3.232	16
27-29	Bornheim	3.741	23
30-33	Sachsenhausen	3.844	126
34	Bockenheim	4.013	20
37,53	Niederrad, Schwanheim	3.775	39
38	Oberrad	3.576	27
39,68	Seckbach, Bergen- Enkheim	3.676	11
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	3.611	37
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	3.938	119
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder-Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder-Eschbach	3.791	21
54,56	Griesheim, Nied	3.797	9
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	3.416	70
<b>Insgesamt</b>	<b>Stadtgebiet</b>		872
<b>Durchschnitt</b>	<b>Stadtgebiet</b>	3.966	

Tabelle 3

# Preisniveau Wohnungseigentum DM/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche Baujahr vor 1949 nach Gemarkungen



# Preisniveau Wohnungseigentum DM/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche Baujahr 1949 bis 1970 nach Gemarkungen



**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr 1971 - 1990  
Veräußerungen 1995 und 1996**

Gemarkungen	Ortsteil	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten
1,9,15,16	Alt-/ Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut- / Gallusviertel	4.332	2
10,11,17-19	Westend	5.023	28
12-14,20-25	Nordend, Ostend	4.699	40
26,51	Riederwald, Fechenheim	2.878	26
27-29	Bornheim	3.703	76
30-33	Sachsenhausen	3.939	156
34	Bockenheim	4.519	32
37,53	Niederrad, Schwanheim	3.982	47
38	Oberrad	3.757	49
39,68	Seckbach, Bergen- Enkheim	4.090	20
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	4.177	54
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	4.049	62
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder-Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder-Eschbach	2.625	88
54,56	Griesheim, Nied	3.276	55
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	2.928	218
<b>Insgesamt</b>	<b>Stadtgebiet</b>		953
<b>Durchschnitt</b>	<b>Stadtgebiet</b>	3.601	

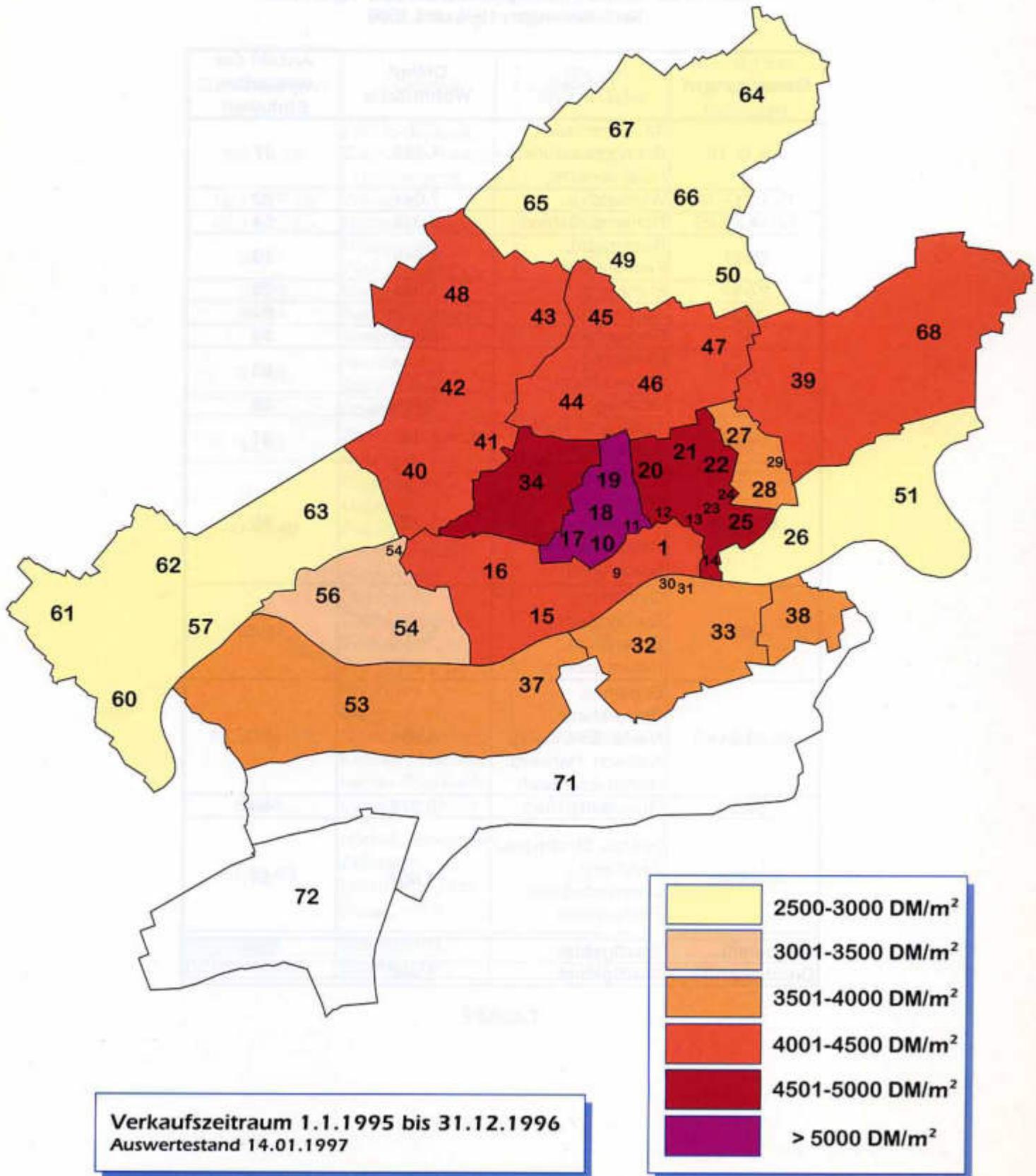
Tabelle 4

**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr 1991 - 1996  
Veräußerungen 1995 und 1996**

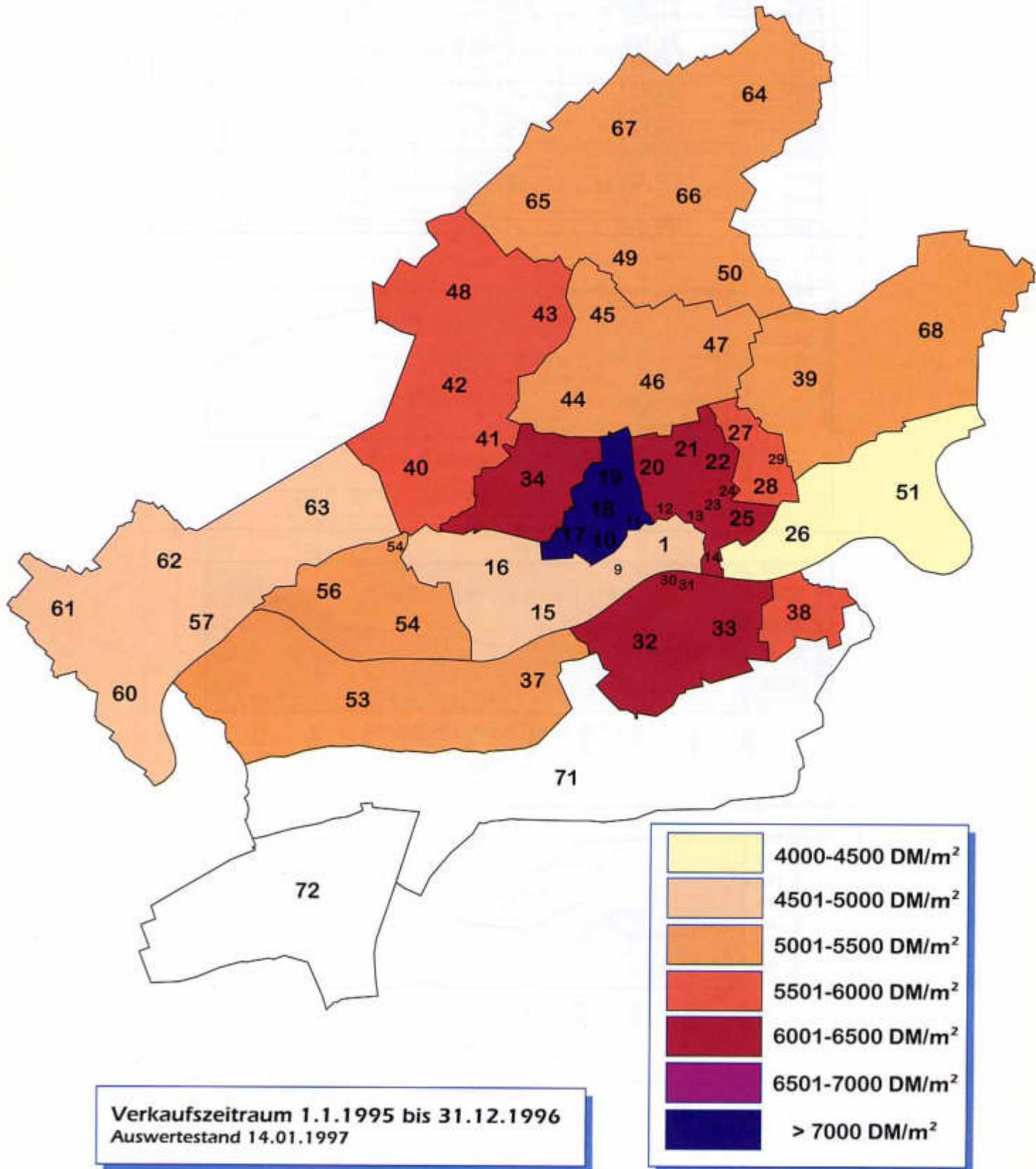
Gemarkungen	Ortsteil	DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten
1,9,15,16	Alt-/ Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut- / Gallusviertel	4.586	47
10,11,17-19	Westend	7.041	22
12-14,20-25	Nordend, Ostend	6.048	54
26,51	Riederwald, Fechenheim	4.446	10
27-29	Bornheim	5.824	29
30-33	Sachsenhausen	6.417	89
34	Bockenheim	6.250	33
37,53	Niederrad, Schwanheim	5.017	83
38	Oberrad	5.608	29
39,68	Seckbach, Bergen- Enkheim	5.383	87
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	5.857	60
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	5.173	108
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder-Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder-Eschbach	5.091	111
54,56	Griesheim, Nied	5.379	80
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	4.607	51
<b>Insgesamt</b>	<b>Stadtgebiet</b>		893
<b>Durchschnitt</b>	<b>Stadtgebiet</b>	5.460	

Tabelle 5

# Preisniveau Wohnungseigentum DM/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche Baujahr 1971 bis 1990 nach Gemarkungen



# Preisniveau Wohnungseigentum DM/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche Baujahr 1991 bis 1996 nach Gemarkungen



**Veräußerung von Wohnungs- und Sondereigentum  
Baujahr jeweils innerhalb der letzten 5 zurückliegenden Jahre**

Jahr	Umsatz in 1000 DM	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Umsatz DM/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1986	84.504	24.252	277	3.484
1987	77.938	22.376	256	3.483
1988	74.483	20.373	231	3.656
1989	140.017	34.528	411	4.055
1990	100.441	21.282	269	4.720
1991	127.549	23.833	303	5.352
1992	170.052	30.362	384	5.601
1993	263.795	47.233	682	5.585
1994	238.898	40.950	551	5.885
1995	198.206	35.069	521	5.659
1996	138.815	26.865	368	5.220

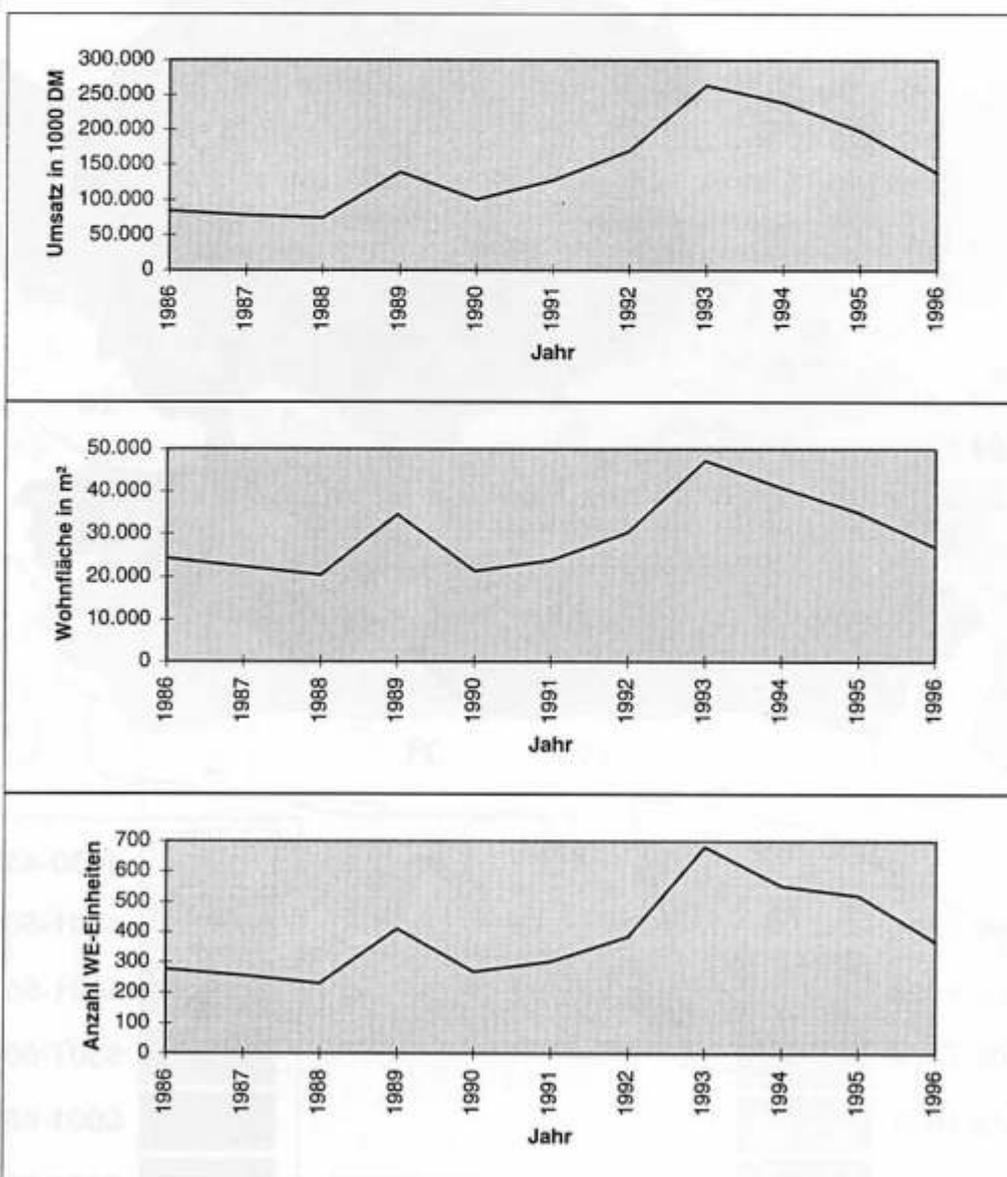


Tabelle 6

**Preisentwicklung von Eigentumswohnungen  
in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**

Jahr	Fälle Anz.	Minimum DM/m <sup>2</sup>	Maximum DM/m <sup>2</sup>	Mittelwert DM/m <sup>2</sup>	Std.- fehl. ±%	Ver- änd. %
<b>Wohnnutzung ohne Einschränkungen</b>						
1994	1.830	1.154	9.643	4.619	0,7	2,7
1995	1.690	1.154	9.068	4.415	0,7	-4,4
1996	1.655	709	10.526	4.003	0,7	-9,3
<b>Wohnungsgröße 20 bis 50 m<sup>2</sup></b>						
1994	450	1.154	9.643	4.438	1,2	-1,8
1995	463	1.974	8.846	4.546	1,2	2,4
1996	331	1.576	10.526	4.033	1,5	-11,3
<b>Wohnungsgröße 51 bis 70 m<sup>2</sup></b>						
1994	585	1.441	8.615	4.675	1,2	5,6
1995	558	1.154	8.477	4.590	1,1	-1,8
1996	559	1.181	9.510	4.073	1,2	-11,3
<b>Wohnungsgröße 71 bis 90 m<sup>2</sup></b>						
1994	454	1.386	9.615	4.681	1,3	3,8
1995	431	1.324	8.462	4.044	1,5	-13,6
1996	505	709	8.625	3.828	1,3	-5,3
<b>Wohnungsgröße 91 bis 115 m<sup>2</sup></b>						
1994	220	1.782	8.675	4.624	1,9	2,8
1995	165	1.323	7.474	4.105	2,4	-11,2
1996	168	1.770	9.769	4.042	2,3	-1,5
<b>Wohnungsgröße über 115 m<sup>2</sup></b>						
1994	117	1.339	9.043	4.800	3,0	5,5
1995	72	1.543	9.068	5.098	4,0	6,2
1996	92	1.418	7.841	4.410	2,5	-13,5

Tabelle 7

Wie unter Abschnitt 2.2 und 2.3 aufgezeigt, nahm von 1994 bis 1996 der Geldumsatz beim Verkauf von Wohnungseigentum um ca. 15 % ab, der Wohnflächenumsatz dagegen im gleichen Zeitraum allerdings leicht zu. Diese Tatsache begründet sich dadurch, daß zwar der Anteil von Neubaueigentumswohnungen zurückgeht, andererseits der Anteil der erst in den Jahren zuvor umgewandelten Wohnungen in den letzten vier Jahren sprunghaft angestiegen ist. Die Ursache hierfür liegt in der restriktiven Genehmigungspraxis bei Altbauten bis Mitte 1992.

**Umwandlungen nach dem Jahr der Teilungserklärung**

Jahr	1996	1995	1994	1993	1992	1990	1988
Teilungserklärung	1993 bis 1996	1992 bis 1995	1991 bis 1994	1990 bis 1993	1989 bis 1992	1987 bis 1990	1985 bis 1988
Veräußerungen	1835	1912	1866	2643	1598	1398	1800
Umwandlungen	591	553	245	389	38	47	135
Relativer Anteil	32%	29%	13%	15%	2%	3%	8%

Tabelle 8

In Zeiten ständig steigender Mieten sowie der zunehmenden Schwierigkeit Eigenbedarf bei vermieteten Objekten durchsetzen zu können, wird die Vermietung einer Eigentumswohnung bei Kaufvertragsabschluß als wertmindernd angesehen. Die Vermietung wird im Kaufpreis durchschnittlich mit einem Abschlag zwischen 5 und 15 % berücksichtigt. Einflußfaktoren für die Höhe des Abschlags bestehen u. a. im Baualter, in der Höhe der Miete, in den Anpassungsmöglichkeiten der Miete an die Ortsüblichkeit, in den Abschreibungsmöglichkeiten für vermietete und für Eigennutzung zur Verfügung stehende Wohnungen. Sollten sich in den kommenden Jahren diese Einflußgrößen ändern und/oder eine Mietpreissenkung eintreten, wird sich dies auf das Preisverhältnis zwischen vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen auswirken.

**Preisentwicklung von Eigentumswohnungen**

Baujahr/Mietstatus	1994		1995		1996	
	Anz.	DM/m <sup>2</sup>	Anz.	DM/m <sup>2</sup>	Anz.	DM/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr vor 1949</b>	439	4.252	492	4.176	477	4.028
- hiervon vermietet	104	3.613	83	3.747	83	3.637
- hiervon unvermietet	-	-	306	4.358	249	4.027
- Mietstatus unbekannt	320	4.443	103	3.980	145	4.254
<b>Baujahr 1949 - 1970</b>	427	4.008	449	4.179	428	3.740
- hiervon vermietet	82	3.796	78	3.710	83	3.595
- hiervon unvermietet	6	4.287	271	4.355	227	3.777
- Mietstatus unbekannt	339	4.055	100	4.069	118	3.770
<b>Baujahr 1971 - 1990</b>	456	4.071	450	3.747	511	3.465
- hiervon vermietet	58	3.833	38	3.841	119	3.060
- hiervon unvermietet	-	-	249	3.926	280	3.598
- Mietstatus unbekannt	394	4.104	163	3.452	112	3.565
<b>Baujahr 1991 - 1996</b>	544	5.897	521	5.659	417	5.191
- hiervon vermietet	24	6.119	26	5.699	12	4.490
- hiervon unvermietet	-	-	382	5.569	249	5.354
- Mietstatus unbekannt	478	5.881	113	5.955	156	4.986

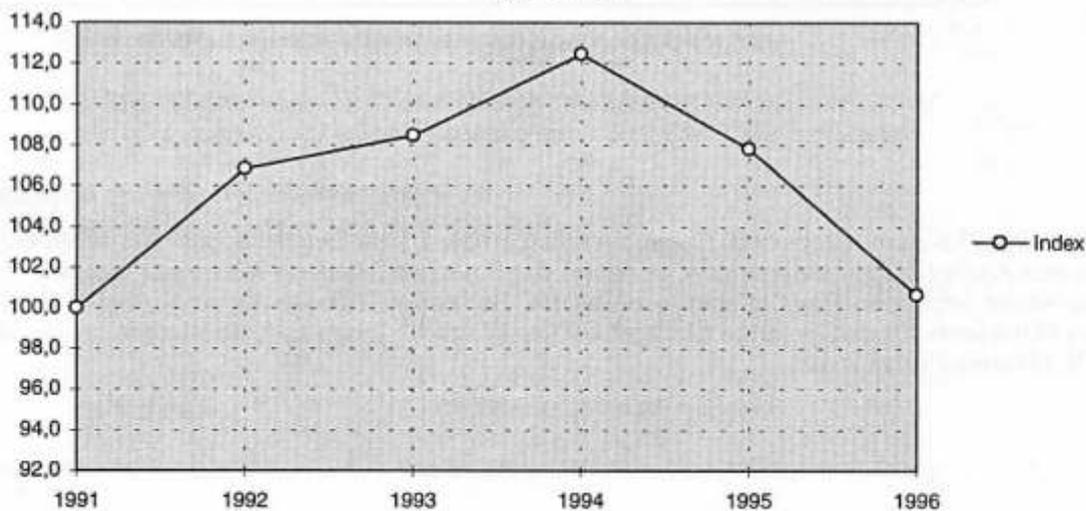
Tabelle 9

**Preisindices von Eigentumswohnungen  
1991 = 100**

Gebäude- baujahr	Wohnungs- größe in m <sup>2</sup>	1992	1993	1994	1995	1996
vor 1949	20 - 50	105	116	122	113	107
	51 - 70	111	117	111	110	111
	71 - 90	107	109	102	102	95
	91 - 115	113	111	101	101	104
1949 - 1960	20 - 50	103	98	110	116	100
	51 - 70	115	112	112	116	109
	71 - 90	116	115	112	103	93
	91 - 115	104	103	110	101	112
1961 - 1970	20 - 50	104	111	111	106	104
	51 - 70	107	113	111	110	104
	71 - 90	100	105	104	92	99
	91 - 115	94	106	104	111	111
1971 - 1980	20 - 50	105	108	108	102	94
	51 - 70	112	110	111	106	90
	71 - 90	110	115	107	100	90
	91 - 115	107	107	109	110	99
1981 - 1990	20 - 50	93	90	82	77	83
	51 - 70	105	94	96	96	90
	71 - 90	101	93	99	82	88
	91 - 115	109	101	104	88	89
1991 - 1996	20 - 50	101	99	101	103	90
	51 - 70	98	96	106	101	94
	71 - 90	104	104	108	106	96
	91 - 115	103	102	104	101	100

Tabelle 10

**Durchschnittliche Preisentwicklung  
1991 = 100**



## 6.2 Teileigentum

Die Rechtsform Teileigentum kann in der Kaufpreissammlung erst ab Vertragsdatum 01.01.1995 von Wohnungseigentum unterschieden werden. Aus diesem Grund ist eine Darstellung dieses Marktgebietes auch nur für die Jahre 1995 und 1996 möglich.

Die Preise für den höherwertigen Teileigentumsmarkt (Ladengeschäft / Gastronomie und Büroräume / Praxisräume) weisen eine starke Streuung auf. Dennoch zeigen beide Teilbereiche eine Normalverteilung. „Ausreißer“ wurden für die nachfolgenden Ausführungen nicht eliminiert.

Für **Ladengeschäfte / Gastronomie** wurden im gesamten Stadtgebiet 4.400,-- DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche gezahlt, für innenstadtnahe Lagen (Katasterbezirke 10 - 340) 4.650,-- DM/m<sup>2</sup> und für sonstige Lagen 3.900,-- DM/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Ladenfläche betrug 77 m<sup>2</sup>. Die Flächengrößen wurden, soweit vorhanden, den Teilungserklärungen entnommen. Eine Schwierigkeit in der Beurteilung dieser Werte liegt in der Tatsache, daß bis heute noch keine verbindliche Definition (DIN) für Ladenflächen und deren Berechnung vorliegt.

Für **Büro- und Praxisräume** wurden im Mittel 4.750,-- DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche bezahlt. Die Preise für innenstadtnahe Standorte lagen bei 5.000,-- DM/m<sup>2</sup> und für sonstige Lagen bei 4.000,-- DM/m<sup>2</sup>.

Das Marktsegment „**Lagerräume**“ erweist sich als so heterogen, daß hierüber kein verwendbarer Mittelwert bestimmt werden kann. Oft handelt es sich bei den Lagerräumen um Flächen im Dachgeschoß, die unterschiedlichen Ausbaustand aufweisen und sich für eine Inanspruchnahme durch Wohn- oder Büronutzung anbieten.

Art des Teileigentums	Jahr	Fälle Anz.	Minimum DM	Maximum DM	Mittelwert DM	Std.-fehl. ±%	Veränd. %
Garagen	1995	17	4.500	30.000	16.735	10,7	
	1996	55	5.000	50.000	20.891	5,4	24,8
Stellplätze	1995	..	..	..	..	..	..
	1996	..	18.000	18.000	..	..	..
Tiefgaragenplätze ( 1 Platz )	1995	102	5.000	35.000	20.297	3,2	
	1996	113	5.000	30.000	21.175	2,2	4,3
Tiefgaragenplätze ( Doppelparker )	1995	..	9.000	15.000	12.000	..	
	1996	21	15.000	40.000	20.894	5,0	..

Tabelle 11

Die Preise für Garagen, Stell- und Tiefgaragenplätze sowie eine Einstellmöglichkeit in einem Doppelparker wurden aus Kaufverträgen entnommen, in denen der Stellplatz / Garage mit einem eigenen Miteigentumsanteil und einem separaten Preis ausgewiesen wurde. Bei den in **Tabelle 11** aufgezeigten Preisen handelt es sich um Mittelwerte für das gesamte Stadtgebiet. Die Werte für innenstadtnahe Lagen zeigen lediglich ein um 5 - 10 % höheres Preisniveau.

## 7 Ladenmieten

Die Frankfurter Immobilienbörse bei der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main hat eine Umfrage über den derzeitigen Stand der Ladenmieten im Gebiet der Stadt Frankfurt am Main durchgeführt. Die Auswertung der Umfrage erfolgte im Rahmen einer Diplomarbeit an der Fachhochschule Frankfurt am Main, Fachbereich Vermessungswesen.

Als Ergebnis der Auswertung der Mietpreise zeigten sich überwiegend unterschiedliche Mietspannen für Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup> und über 50 m<sup>2</sup>. In Teilgebieten umfassen die Mietspannen auch Ladenmieten zwischen 50 und 100 m<sup>2</sup> und über 100 m<sup>2</sup>. Andere Bereiche zeigen einheitliche Mietspannen für alle Ladengrößen. Im Bereich der Goethestraße und Große Bockenheimer Straße (Freßgass') ergaben sich Unterteilungen in Mietpreisspannen für Ladengrößen bis 30 m<sup>2</sup> und über 30 m<sup>2</sup>. Im Bereich der Kaiserstraße umfaßt die Mietpreisspanne alle Ladengrößen bis 200 m<sup>2</sup>.

Bei den Mietwerten wurde die Ausstattung der Ladenflächen nicht berücksichtigt, da die Gestaltung und Ausstattung der Geschäfte im allgemeinen von den Mietern nach den jeweiligen individuellen Anforderungen vorgenommen wird.

Eine Unterscheidung nach dem unterschiedlichen Baualter der Gebäude wurde nicht vorgenommen.

Im einzelnen ergaben sich folgende Mietspannen :

### 1. Innenstadt-Einkaufsstraßen und Nebenlagen

- **Bereich Hauptwache mit Steinweg, Goetheplatz, Rathenauplatz und Roßmarkt**

Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 130,-- bis DM 240,--/m<sup>2</sup>/Monat

Ladengrößen über 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 80,-- bis DM 200,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Bereich Goethestraße und Große Bockenheimer Straße (Freßgass')**

Ladengrößen bis 30 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 250,-- bis DM 380,--/m<sup>2</sup>/Monat

Ladengrößen über 30 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 110,-- bis DM 230,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Bereich Kaiserstraße zwischen Roßmarkt und Gallusanlage**

Ladengrößen bis 200 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 110,-- bis DM 140,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle auch unter DM 100,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Bereich Kaiserstraße zwischen Gallusanlage und Hauptbahnhof**

Ladengrößen bis 100 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 55,-- bis DM 90,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle auch über DM 100,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Nebenlagen der Haupteinkaufsstraßen innerhalb des Anlagenringes und des Bahnhofviertels**

Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 40,-- bis DM 120,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle auch darüberliegend

Ladengrößen 50 - 100 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 30,-- bis DM 105,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle auch darüberliegend

Ladengrößen über 100 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 20,-- bis DM 80,--/m<sup>2</sup>/Monat

## 2. Stadtteil-Einkaufsstraßen und Nebenlagen

- **Berger Straße**

Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 30,-- bis DM 90,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle zwischen Höhenstraße und  
Saalburgstraße auch bis DM 150,--/m<sup>2</sup>/Monat

Ladengrößen über 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 20,-- bis DM 75,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle zwischen Höhenstraße und  
Saalburgstraße auch bis DM 115,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Leipziger Straße**

Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 70,-- bis DM 100,--/m<sup>2</sup>/Monat

Ladengrößen über 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 40,-- bis DM 100,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle für Läden zwischen 30 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>  
auch bis DM 150,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Schweizer Straße**

Ladengrößen bis 140 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 30,-- bis DM 100,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Nebenlagen der Berger Straße, der Leipziger Straße und der Schweizer Straße**

Ladengrößen bis 180 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 15,-- bis DM 65,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle auch bis DM 90,--/m<sup>2</sup>/Monat

## 3. Nebenlagen innerhalb des Alleenringes

Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 15,-- bis DM 75,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle auch bis DM 100,--/m<sup>2</sup>/Monat

Ladengrößen über 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 15,-- bis DM 50,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle auch bis DM 70,--/m<sup>2</sup>/Monat

## 4. Nebenlagen außerhalb des Alleenringes

- **Gutleutviertel und Gallusviertel**

Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 20,-- bis DM 60,--/m<sup>2</sup>/Monat

Ladengrößen über 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 15,-- bis DM 45,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Sachsenhausen**

Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 20,-- bis DM 55,--/m<sup>2</sup>/Monat

Ladengrößen über 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 12,-- bis DM 50,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Bockenheim**

Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 18,-- bis DM 50,--/m<sup>2</sup>/Monat

Ladengrößen über 50 m<sup>2</sup>                      Mietspanne DM 12,-- bis DM 45,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Eschersheim, Ginnheim und Eckenheim**

Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup> Mietspanne DM 18,-- bis DM 55,--/m<sup>2</sup>/Monat

Ladengrößen über 50 m<sup>2</sup> Mietspanne DM 12,-- bis DM 45,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Rödelheim und Hausen**

Ladengrößen bis 50 m<sup>2</sup> Mietspanne DM 15,-- bis DM 45,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle auch bis DM 70,--/m<sup>2</sup>/Monat

Ladengrößen über 50 m<sup>2</sup> Mietspanne DM 13,-- bis DM 40,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle auch darüberliegend

- **Höchst, Unterliederbach und Sindlingen**

Alle Ladengrößen Mietspanne DM 10,-- bis DM 45,--/m<sup>2</sup>/Monat  
Einzelfälle Königsteiner Straße, Lauflage,  
auch bis DM 110,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Heddernheim, Praunheim und Niederursel**

Alle Ladengrößen Mietspanne DM 15,-- bis DM 35,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Preungesheim, Berkersheim, Harheim, Kalbach, Bonames, Nieder-Eschbach und Nieder-Erlenbach**

Alle Ladengrößen Mietspanne DM 12,-- bis DM 35,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Fechenheim und Oberrad**

Alle Ladengrößen Mietspanne DM 10,-- bis DM 35,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Niederrad, Griesheim, Schwanheim und Nied**

Alle Ladengrößen Mietspanne DM 10,-- bis DM 40,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Sossenheim und Zeilsheim**

Alle Ladengrößen Mietspanne DM 10,-- bis DM 30,--/m<sup>2</sup>/Monat

- **Bergen-Enkheim und Seckbach**

Alle Ladengrößen Mietspanne DM 12,-- bis DM 35,--/m<sup>2</sup>/Monat

## 8 Büromarkt

Vermietungsvolumen 1996 : .....	420.000 m <sup>2</sup>
Leerstand 31.12.1996 : .....	827.000 m <sup>2</sup>
Top-Mietniveau : .....	50 bis 60 DM/m <sup>2</sup> /Monat
Erwartetes Vermietungsvolumen 1. Halbjahr 1997 : .....	150.000 bis 170.000 m <sup>2</sup>

- höchstes Vermietungsvolumen der letzten 20 Jahre
- hohe Bedeutung großflächiger Anmietungen
- starkes Kostenbewußtsein seitens der Mieter
- Mietpreisreduzierungen außerhalb der innerstädtischen Top-Lage

### 8.1 Leerstand

Bei einem Büroflächenbestand von insgesamt rund 9,65 Mill. m<sup>2</sup> stehen in Frankfurt a.M. (inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) zum Jahresanfang rund 827.000 m<sup>2</sup> oder 8,6 % als kurzfristiges Angebot dem Markt zur Verfügung. Davon entfallen allein rund 400.000 m<sup>2</sup> (48%) auf die dezentralen Stadtteillagen und rund 102.000 m<sup>2</sup> (12%) auf die Bereiche außerhalb der Stadtgrenzen. Im Westend/Bankenviertel stehen rund 150.000 m<sup>2</sup> (18%) leer und in der City weitere rund 125.000 m<sup>2</sup> (15%).

Gegenüber dem Jahresanfang 1996 ist der Leerstand um knapp 50.000 m<sup>2</sup> oder 6% gestiegen, was im wesentlichen durch die Entwicklung in den sonstigen Stadtteillagen induziert war. Nach Altersgruppen festigt sich die Polarisierung in der Qualität der leerstehenden Flächen:

- auf Flächen in modernen bzw. neuwertig renovierten Gebäuden entfallen rund 47% des Leerstandes,
- auf Flächen in Gebäuden, die mindestens 15 Jahre alt sind und in der Zwischenzeit nicht den veränderten Ansprüchen angepaßt wurden, rund 41%.

### 8.2 Angebotsentwicklung

Der zukünftige Angebotszuwachs durch Neubauten in Frankfurt a.M. läßt sich mit relativer Sicherheit nur noch für einen eng begrenzten Zeitraum prognostizieren. Die Summe der Vorhaben reicht zwar schnell an die zwei Millionen-Grenze heran, doch haben die letzten Jahre in immer stärkerem Maße gezeigt, daß zwischen Vorhaben, festen Absichtserklärungen und der Tat teilweise mehrere Jahre vergehen können. Dies betrifft zum einen die Realisierung von Großprojekten wie Rebstockgelände oder Deutschherrnufer, aber auch vergleichsweise kleinere Projekte, die erst bei einer 50 bis 60%-igen Vorvermietung begonnen werden, nicht zuletzt auch mit dem Vorteil, besser auf die Nachfragerwünsche eingehen zu können.

Für 1997 können insgesamt rund 278.000 m<sup>2</sup> neuer Bürofläche erwartet werden, der Großteil davon (217.000 m<sup>2</sup> oder 78%) in den sonstigen Stadtteillagen. Hier zeigen sich Konzentrationen vor allem im westlichen Bereich der Stadt. Unter Berücksichtigung von Vorvermietungen ergibt sich damit ein verfügbares Angebot von rund 1,1 Mill. m<sup>2</sup>. Das entspricht etwa dem 3,4-fachen des durchschnittlichen Vermietungsvolumens der letzten drei Jahre.

In 1998 werden nach heutigem Kenntnisstand weitere rund 7.600 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt werden. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, daß sich zum einen Fertigstellungen aus 1997 in das Jahr 1998 hinein verschieben oder, daß die Marktlage einen geplanten Baubeginn fördert oder hemmt.

Hinzuweisen ist jedoch darauf, daß mittel- und langfristig im Gegenzug zur Fertigstellung von Eigennutzer-Objekten immer mehr Altbestandsflächen auf den Markt drücken werden.

### 8.3 Vermietungen

Der Frankfurter Büromarkt war 1996 von einer in diesem Ausmaß nicht erwarteten Anmietungs-dynamik gekennzeichnet. Das Vermietungsvolumen beläuft sich auf rund 420.000 m<sup>2</sup> und liegt damit nicht nur um 110.000 m<sup>2</sup> oder 35% höher als 1995, sondern markiert auch den Höhepunkt der letzten 20 Jahre. Dies kann als deutli-

ches Indiz dafür gewertet werden, daß das Verhältnis von Angebotsvielfalt und Mietpreisstruktur von den Mietinteressenten als sehr attraktiv bewertet werden.

Von diesem Gesamtvolumen entfallen rund 90% auf Flächen innerhalb der Stadtgrenzen von Frankfurt a.M. Und hier konzentrierten sich die Neuanmietungen in starkem Maße auf das Bankenviertel/Westend (80.000 m<sup>2</sup> oder 19%), Indiz für die Attraktivität der innerstädtischen Top-Lage. Der Großteil der Anmietungen (245.000 m<sup>2</sup> oder 58%) fand jedoch in den Stadtteillagen statt. Hier waren überdurchschnittlich die westlich der Stadtmitte gelegenen Flächen im Bereich Messe, Gallusviertel, City-West von Interesse.

Gekennzeichnet war die Nachfrage wie schon im Vorjahr im wesentlichen durch Wanderungsbewegungen bereits in der Region ansässiger Unternehmen. Dazu kamen Umzüge aus der Region in die Stadt hinein. Neuzuzüge von außen spielten nahezu keine Rolle. Ebenso blieben expansionsbedingte Neuanmietungen die Ausnahme. Vielmehr wurden Standorte zusammengelegt und der Wunsch unternommen, gleichzeitig den Gesamtflächenbedarf zu reduzieren, was folglich zur Neuanmietung einiger Großflächen führte, auf die letztendlich - bezogen auf die Flächen mit mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche - ein Anteil von fast 70% am Gesamtvolumen entfiel.

Überwiegend fiel die Anmietungsentscheidung auf moderne Flächen in Neubauten oder neuwertigen Objekten (285.000 m<sup>2</sup> oder 68%), unsanierte Altbestandsflächen (i.d.R. in über 15 Jahren alten Objekten) fanden dagegen nur in Einzelfällen Nachmieter.

Hauptnachfragegruppen waren EDV- und High-Tech-Unternehmen, Unternehmen aus Telekommunikation und Medien, Werbeagenturen und Unternehmensberatungen sowie bankbezogene Dienstleister. Vor dem Hintergrund der großen Flächenauswahl sind die Anforderungen an die Flächen hinsichtlich ihrer Flexibilität, Ausstattung und Wirtschaftlichkeit weiter gestiegen. Dabei ist das Kostenbewußtsein nicht länger mehr nur auf die Kaltmiete bezogen, sondern immer stärker werden auch die Nebenkosten mit in die Entscheidung einbezogen. Dieses hohe Informationsbedürfnis auch im Detail vor allem der Mietinteressenten für Großflächen beansprucht als Folge lange Entscheidungszeiträume.

Trotz ihres ausgeprägten Kostenbewußtseins akzeptierten die Mietinteressenten doch gleichzeitig, daß bestimmte Lage- und Qualitätsniveaus auch bestimmte Preisniveaus fordern. So wurde für 34.000 m<sup>2</sup> oder 8% der neu angemieteten Flächen ein Mietpreis von mindestens 50 DM/m<sup>2</sup>/Monat vereinbart. Für weitere 35.000 m<sup>2</sup> lag der Mietpreis bei 40 bis unter 50 DM/m<sup>2</sup>/Monat. Der Großteil der Flächen (248.000 m<sup>2</sup> oder 59%) wurde jedoch zu Preisen zwischen 20 bis unter 30 DM/m<sup>2</sup>/Monat angemietet.

#### 8.4 Preise

Die Preisforderungen der Anbieter standen 1996 unter starkem Druck und wurden hart verhandelt. Dabei war die Bereitschaft der Anbieter zur Gewährung von Incentives, so Umzugshilfen, mietfreier Zeiten oder Erstattung ausstehender Mieten, bereitwilliger als die nominale Reduzierung des Mietpreises. Nichtsdestotrotz mußten im Laufe des Jahres 1996 - mit Ausnahme bei den Top-Objekten - Mietpreisanpassungen nach unten vorgenommen werden, wobei die Abschläge in den dezentralen Lagen stärker ausfielen als im innerstädtischen Bereich.

Für die Mietpreise gelten folgende aktuellen Bandbreiten (Angaben in DM/m<sup>2</sup>/Monat) :

##### Flächen in Frankfurt a.M.

erstklassige Flächen in innerstädtischen Lagen .....	50 bis 60
Flächen mittlerer Qualität in innerstädtischen Lagen .....	28 bis 38
erstklassige Flächen in dezentralen Lagen .....	25 bis 30
Flächen mittlerer Qualität in dezentralen Lagen .....	15 bis 19

##### Flächen in Eschborn

erstklassige Flächen .....	23 bis 27
Flächen mittlerer Qualität .....	18 bis 22

##### Flächen in Offenbach-Kaiserlei

erstklassige Flächen .....	18 bis 22
Flächen mittlerer Qualität .....	15 bis 18

## 8.5 Ausblick

Die für Mietinteressenten in Frankfurt a.M. derzeit attraktive Kombination aus Angebotsvielfalt und Mietpreinsniveau fördert die Anmietungsentscheidung von Unternehmen, sei es im Zusammenhang mit unternehmensinternen Umstrukturierungen, sei es, daß ein latenter Bedarf nun eine Realisierungschance erhält, sei es, daß durch die Marktsituation ungeplanter Bedarf geweckt wird. Die Bevorzugung moderner Flächen bei der Anmietung und die Tatsache, daß es sich in starkem Maße um einen Flächentausch handelt, hat zur Folge, daß auch im Jahr 1997 über den Gesamtzeitraum Frankfurt a.M. betrachtet der Leerstand nicht abgebaut wird. Gleichzeitig wird sich die Schere zwischen nur sehr schwer wieder vermietbaren und modernen Ansprüchen genügenden Flächen weiter öffnen. Vor diesem Hintergrund kann für moderne Flächen weitgehendst von stabilen Mieten ausgegangen werden. Gleichzeitig werden die Anforderungen an die Umnutzungskreativität der Eigentümer und Entwickler für Altbestandsimmobilien steigen.

### Vermietungen und Leerstand

Stadt Frankfurt/Eschborn/Offenbach-Kaiserlei

Teilraum	Vermietungen		Leerstand	
	Fläche m <sup>2</sup>	Rel. Anteil %	Fläche m <sup>2</sup>	Rel. Anteil %
Westend/Bankenviertel	80.000	19,0	150.000	18,1
City	22.000	5,2	125.000	15,1
Sonstige Stadtteillagen	245.000	58,3	400.000	48,4
Niederrad	30.000	7,1	50.000	6,0
Eschborn/OF-Kaiserlei	43.000	10,2	102.000	12,3
Insgesamt	420.000	100,0	827.000	100,0

### Vermietungen und Leerstand nach Gebäudealter

Stadt Frankfurt/Eschborn/Offenbach-Kaiserlei

Gebäudealter Jahre	Vermietungen		Leerstand	
	Fläche m <sup>2</sup>	Rel. Anteil %	Fläche m <sup>2</sup>	Rel. Anteil %
unter 5	285.000	67,9	390.000	47,2
5 bis unter 15	120.000	28,6	95.000	11,5
15 und älter	15.000	3,6	342.000	41,4
Insgesamt	420.000	100,0	827.000	100,0

Büroflächenbestand : 8,45 Mill. m<sup>2</sup> Stadt Frankfurt - 1,2 Mill. m<sup>2</sup> Eschborn/Offenbach-Kaiserlei

## 10 Entwicklung der Büromieten

## Entwicklung 1975 - 1988

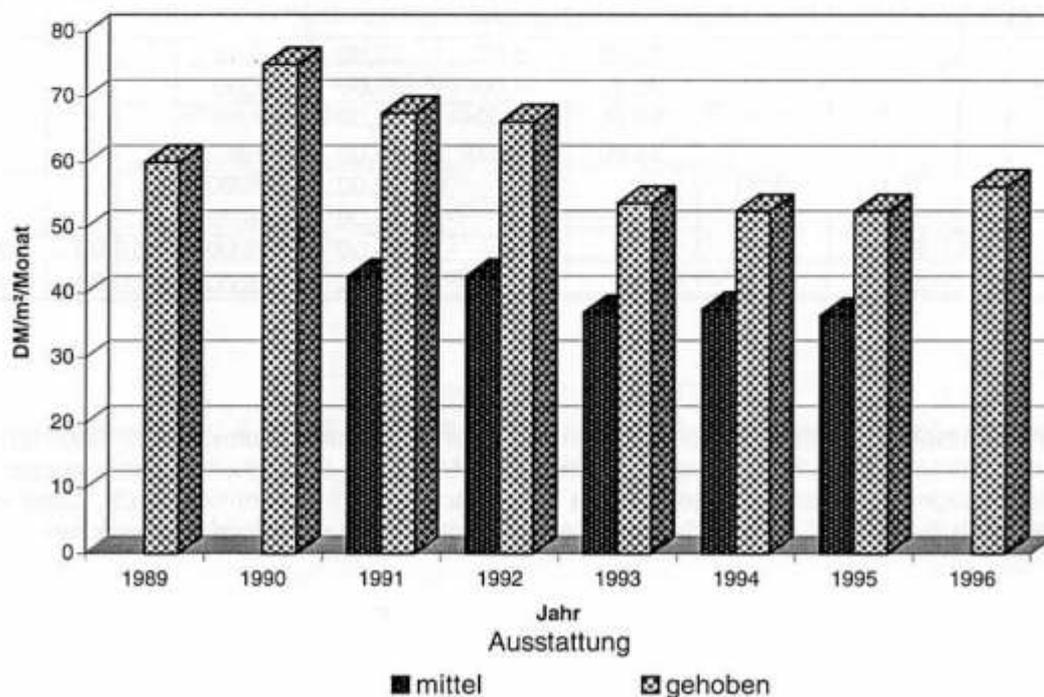
Jahr	Halb- jahr	Büromieten Niederrad		Büro gut Innenstadt/Westend		Büro Standard Innenstadt/Westend		Büromieten sonstige Lagen	
		DM/m <sup>2</sup>		DM/m <sup>2</sup>		DM/m <sup>2</sup>		DM/m <sup>2</sup>	
		Mittel	±	Mittel	±	Mittel	±	Mittel	±
1975	1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.	13,00	1,00	-	-	-	-	-	-
1976	1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.	-	-	-	-	-	-	-	-
1977	1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.	14,50	4,50	18,00	7,00	16,00	7,00	-	-
1978	1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.	-	-	23,00	2,00	15,00	2,00	-	-
1979	1.	-	-	24,00	3,00	15,00	2,00	-	-
	2.	-	-	25,00	3,00	16,00	2,00	-	-
1980	1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.	-	-	30,00	5,00	18,00	3,00	-	-
1981	1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.	-	-	24,00	8,00	20,00	6,00	-	-
1982	1.	17,00	1,00	21,00	3,00	19,00	1,00	17,00	2,00
	2.	-	-	-	-	-	-	-	-
1983	1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.	-	-	-	-	-	-	-	-
1984	1.	19,50	2,50	26,00	10,00	18,00	4,00	15,00	2,00
	2.	-	-	-	-	-	-	-	-
1985	1.	-	-	30,00	5,00	22,00	6,00	-	-
	2.	-	-	30,00	5,00	23,00	7,00	-	-
1986	1.	-	-	32,00	8,00	23,00	7,00	-	-
	2.	-	-	35,00	10,00	25,00	7,00	-	-
1987	1.	19,00	3,00	-	-	32,00	14,00	-	-
	2.	19,50	2,50	-	-	33,00	13,00	-	-
1988	1.	21,00	4,00	-	-	35,00	15,00	19,00	6,00
	2.	22,00	4,00	-	-	35,00	15,00	20,00	5,00

Die **Frankfurter Immobilienbörse** bei der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main berichtet halbjährlich über den Immobilienmarkt der Region Frankfurt am Main. Auf vielfachen Wunsch wurden alle vorliegenden Berichte ausgewertet und die Ergebnisse in tabellarischer Form zusammengefaßt, damit die Entwicklung der Büromieten in Frankfurt a.M. auch über einen größeren Zeitraum verfolgt werden kann.

Entwicklung 1989 - 1996

Jahr	Halb-jahr	Büromieten Niederrad		Büro gehobene Qualität Innenstadt		Büro mittlere Qualität Innenstadt		Büro gehobene Qualität Bankenviertel/ Westend		Büro mittlere Qualität Bankenviertel/ Westend		Büromieten sonstige Lagen	
		DM/m <sup>2</sup>		DM/m <sup>2</sup>		DM/m <sup>2</sup>		DM/m <sup>2</sup>		DM/m <sup>2</sup>		DM/m <sup>2</sup>	
		Mittel	±	Mittel	±	Mittel	±	Mittel	±	Mittel	±	Mittel	±
1989	1.	24,00	4,00	-	-	-	-	60,00	0,00	-	-	25,50	9,50
	2.	26,00	4,00	36,00	14,00	-	-	60,00	0,00	-	-	25,50	9,50
1990	1.	27,00	3,00	41,00	19,00	-	-	75,00	0,00	-	-	28,00	12,00
	2.	28,00	2,00	42,50	17,50	-	-	-	-	-	-	29,00	11,00
1991	1.	29,00	3,00	47,50	22,50	-	-	-	-	-	-	29,00	11,00
	2.	29,00	3,00	55,00	10,00	36,50	8,50	67,50	17,50	42,50	7,50	30,00	12,00
1992	1.	29,00	3,00	55,00	10,00	36,50	8,50	67,50	17,50	42,50	7,50	31,00	11,00
	2.	29,00	3,00	55,00	10,00	36,50	8,50	65,00	15,00	42,50	7,50	32,50	12,50
1993	1.	28,50	3,50	50,00	10,00	32,00	8,00	55,00	10,00	37,50	7,50	27,50	7,50
	2.	27,50	2,50	49,00	9,00	31,50	8,50	52,50	12,50	36,50	8,50	27,50	7,50
1994	1.	27,00	3,00	35,00	5,00	27,50	2,50	52,50	12,50	39,00	9,00	25,00	5,00
	2.	26,50	2,50	33,00	5,00	26,50	1,50	52,50	12,50	36,50	8,50	24,00	4,00
1995	1.	26,50	2,50	32,00	5,00	26,00	2,00	52,50	12,50	36,50	8,50	23,00	5,00
	2.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1996	1.	23,00	3,00	-	-	27,50	12,50	57,50	7,50	-	-	21,50	3,50
	2.	23,00	3,00	-	-	27,50	12,50	55,00	5,00	-	-	21,50	3,50

Büromieten Bankenviertel/Westend



## 10 Der Gutachterausschuß und seine Geschäftsstelle

### 10.1 Rechtliche Grundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bestehen in Hessen seit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960. Die gesetzlichen Grundlagen sind in dem, an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt gültigen Fassung geregelt. Für die Arbeit der Gutachterausschüsse ist außerdem die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung WertV88) vom 6.12.1988 (BGBl. I S. 2209) in ihrer jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

### 10.2 Der Gutachterausschuß

Der Gutachterausschuß ist ein Kollegialgremium, eine selbstständige, im Rahmen seiner Tätigkeit keinerlei Weisungen unterworfenen staatliche, dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Landeseinrichtung. Er unterliegt der Aufsicht des Regierungspräsidiums. Die Weisungsbefugnis des Regierungspräsidiums erstreckt sich nicht auf die Erstattung der Gutachten.

Die Aufgabengebiete des Gutachterausschusses umfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u. a.)
- Führung der Kaufpreissammlung
- Auskunftserteilung

### 10.3 Die Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Frankfurt a. M. - Stadtvermessungsamt - eingerichtet ist.

Zur Führung der Kaufpreissammlung werden dem Gutachterausschuß alle Übereignungsurkunden über Grundstücke innerhalb des Stadtgebietes von den beurkundenden Stellen zugesandt (§195 BauGB). Diese Verträge werden ausgewertet und in der Kaufpreissammlung unter strenger Beachtung aller datenschutzrechtlichen Bestimmungen statistisch weiterverarbeitet.

Zur Auswertung der Kaufpreissammlung werden meist ergänzende Informationen herangezogen, z. B. Bebauungspläne, Bauakten oder Angaben über Erträge und Kosten der Grundstücksbewirtschaftung. Hieraus werden für die Wertermittlung erforderliche Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätze ermittelt und andere problemspezifische statistische Untersuchungen durchgeführt.

## 10.4 Leistungsangebote

### 10.4.1 Verkehrswertgutachten nach § 193 BauGB

Die individuelle Bewertung eines Grundstückes sowie von Rechten an Grundstücken erfolgt zum beantragten Stichtag mit Beschluß des Gutachterausschusses.

Gutachten können von Eigentümern, Inhabern von Rechten, Mietern und bestimmten Behörden beantragt werden.

Für das Gutachten werden Gebühren und Auslagen erhoben. Die Ermittlung der Gebühren ist abhängig von der Höhe des ermittelten Wertes sowie von der Art des Bewertungsgegenstandes (bebaute bzw. unbebaute Liegenschaft, Rechte etc.).

Gemäß der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches, in Verbindung mit dem Gesetz über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Wertgutachten nach dem Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes, werden folgende Gebühren erhoben:

für unbebaute Grundstücke bei ermittelten Werten

1.	bis	100.000,-- DM	400,-- DM
2.	von	100.001,-- DM	
	bis	150.000,-- DM	500,-- DM
3.	von	150.001,-- DM	
	bis	200.000,-- DM	650,-- DM
4.	von	200.001,-- DM	
	bis	300.000,-- DM	800,-- DM
5.	von	300.001,-- DM	
	bis	400.000,-- DM	950,-- DM
6.	von	400.001,-- DM	
	bis	500.000,-- DM	1.100,-- DM
7.	von	500.001,-- DM	
	bis	750.000,-- DM	1.400,-- DM
8.	von	750.001,-- DM	
	bis	1.000.000,-- DM	1.650,-- DM
9.	von	1.000.001,-- DM	
	bis	1.500.000,-- DM	1.960,-- DM
10.	von	1.500.001,-- DM	
	bis	2.000.000,-- DM	2.200,-- DM
		für jede weiteren	
		500.000,-- DM	110,-- DM

Für bebaute Grundstücke sowie bebaute oder unbebaute Teilflächen davon beträgt die Gebühr das **Zweifache** der nach vorgenannter Staffelung ermittelten Gebühr. Für die Ermittlung anderer Werte beträgt die Gebühr das **Dreifache** der nach vorgenannter Staffelung ermittelten Gebühr.

### 10.4.2 Richtwertbescheinigungen nach § 196 Abs. 3 BauGB

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte mit einer für den Bereich typischen Nutzungsmöglichkeit und Grundstücksgröße, angegeben in DM/m<sup>2</sup>. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstücksqualität, wie sie in der jeweiligen Richtwertzone überwiegend anzutreffen ist. Besonderheiten einer einzelnen Liegenschaft können bei der Richtwertermittlung keine Beachtung finden. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle geführte Kaufpreissammlung.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus der Gliederung der Bodenrichtwerte noch aus den Eintragungen in den Richtwertkarten hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte liegen für folgende Stichtage vor:

31.12.1965, 31.12.1967, 31.12.1969, 31.12.1973, 31.12.1975, 31.12.1977,  
31.12.1979, 31.12.1981, 31.12.1983, 31.12.1985, 31.12.1987, 31.12.1989,  
31.12.1991, 31.12.1993, 31.12.1995.

Für sehr gute Bürolagen (Innenstadt) wurden zum 01.05.1989 zusätzlich Bodenrichtwerte ermittelt.

Einzelne Richtwerte bescheinigt auf Antrag die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig (30,- DM). Sprechzeiten sind montags und donnerstags von **08:30 Uhr** bis **12:00 Uhr**. Telefonisch erfragte Auskünfte (Tel.: (069) **21235833**) - täglich zwischen **09:30 Uhr** und **11:00 Uhr** sowie zu den Sprechzeiten - sind unverbindlich.

Richtwertkarten können beim Stadtvermessungsamt (Plankammer) in Frankfurt am Main, Braubachstraße 15, gelber Bauteil, 1. Obergeschoß, erworben werden.

#### **Bodenrichtwertkarten**

Vollständiger Satz incl. Ringbuchordner	1.600,- DM
Einzelnes Kartenblatt	40,- DM

#### **10.4.3 Marktbericht**

Der Gutachterausschuß erstellt zum Zwecke der Markttransparenz Marktberichte. Hierin werden Umsatzzahlen sowie Teilmärkte dargestellt und analysiert. Entsprechende Analysen liegen ab dem Jahre 1985 vor.

Aktueller Marktbericht	40,- DM
------------------------	---------

#### **10.4.4 Auszüge aus der Kaufpreissammlung**

Bei Vorlage eines berechtigten Interesses können Auszüge aus der Kaufpreissammlung beantragt werden. Diese Auszüge erfolgen grundsätzlich anonymisiert.

Grundgebühr	60,- DM
zuzüglich je Auswertungsfall bebaute Grundstücke	20,- DM
zuzüglich je Auswertungsfall unbebaute Grundstücke	15,- DM

Bei Auskünften aus der Kaufpreissammlung (Mittelwerte) ohne Übermittlung von Einzelwerten wird die Grundgebühr erhoben.

Für beantragte statistische Erhebungen wird nach Stundensatz von 108,- DM abgerechnet.

Wird von der Geschäftsstelle ausgefüllt

Az.: 62.5 / 14. \_\_\_\_\_

Antragsteller:

Name: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_

☎ \_\_\_\_\_

Telefax: \_\_\_\_\_

An den  
Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
und sonstige Wertermittlungen für den  
Bereich der Stadt Frankfurt am Main

60275 Frankfurt am Main

### Auszug aus der Kaufpreissammlung

Als

von der Industrie- und Handelskammer \_\_\_\_\_ öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken

\_\_\_\_\_  
beantrage ich zur sachgerechten Bewertung des/der Grundstücke(s)

Gemarkung: \_\_\_\_\_ Flur: \_\_\_\_\_ Flurstück(e): \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_

gemäß dem in Kopie beigefügten Auftrag  gemäß dem vorgelegten Auftrag

\_\_\_\_\_

Auskunft aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 ff Baugesetzbuch ( BauGB ) in Verbindung mit § 9 Abs. 2  
der Verordnung zur Durchführung des BauGB in der jeweils gültigen Fassung.

Nähere Angaben zur Selektion der Daten entnehmen Sie bitte der Rückseite dieses Antrages.

Ich verpflichte mich

- alle mündlich oder durch Auskunft erhaltene Angaben streng vertraulich zu behandeln und diese zu keinem anderen als dem zur sachgerechten Aufgabenerfüllung gehörenden Zweck zu verarbeiten, bekanntzugeben oder zugänglich zu machen,
- in das / die Gutachten nur anonymisierte Daten der Vergleichsgrundstücke aufzunehmen,
- die Daten bis zu ihrer Vernichtung so aufzubewahren, daß Unbefugte keine Kenntnis davon erhalten,
- die zur Verfügung gestellten Daten zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu vernichten.

Mir ist bekannt, daß Verstöße gegen die vorgenannten Verpflichtungen als Verletzung des Datenschutzes  
nach § 41 Hessisches Datenschutzgesetz (HDSG) vom 11.11.1986 ( GVBl. I, S. 309 ) bestraft werden können.

Gebühren werden nach § 15 der Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 21.02.1990 ( GVBl. I, S. 43ff )  
in der jeweils gültigen Fassung erhoben.

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

(Siegel)

Zutreffendes bitte ankreuzen.



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
☎ \_\_\_\_\_

An den  
Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
und sonstige Wertermittlungen für den  
Bereich der Stadt Frankfurt am Main  
Braubachstraße 15

60311 Frankfurt am Main

**GUTACHTENANTRAG**

Hiermit beantrage ich als Eigentümer(in) / Miteigentümer(in) / in Vollmacht der/s Eigentümer/s \* ein Verkehrswertgutachten nach § 193 ff Baugesetzbuch (BauGB) über die Liegenschaft

Straße: \_\_\_\_\_ Hausnummer: \_\_\_\_\_  
Bezirk: \_\_\_\_\_ Flur: \_\_\_\_\_ Flurstück(e): \_\_\_\_\_  
Mit-/Eigentümer (gemäß Grundbuchauszug): \_\_\_\_\_  
Grundbuchblatt-Nummer: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Vollmacht / Einverständniserklärung des Mit-/Eigentümers / Kopie des Erbscheines \* ist beigelegt.

Wertermittlungsstichtag: \_\_\_\_\_ (aktuell: Tag der Sitzung;  
zurückliegend: z.B. Tag der Eheschließung, Tag der  
Scheidung, Todestag)

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\* Nichtzutreffendes streichen

## 11 Frankfurt am Main - die Stadt

**Geographische Lage:** Pfarrturmspitze (Dom) 50°06'42,5" nördlicher Breite u. 8°41'09,4" östlicher Länge

Die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Sie ist in 45 Ortsteile unterteilt. Das Stadtgebiet wird in ostwestlicher Richtung vom Main durchflossen.

**Maximale Ausdehnung:** Ost-West 23,4 km, Nord-Süd 23,3 km

**Fläche:** 24836,4 ha bzw. 248,4 qkm

**Länge der Stadtgrenze:** rd.113 km

**Höchster Punkt:** 212 m über NN

**Tiefster Punkt:** 88 m über NN

**Ortszeit:** MEZ -25 Minuten 17 Sekunden

### Bevölkerung und Wirtschaft

Gesamt	Deutsche		Ausländer	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich
davon				
<b>Einwohner <sup>(1)</sup></b>				
652936	215777	249666	101030	86463
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte <sup>(2)</sup></b>				
464032	385990		78042	
<b>Arbeitslose <sup>(3)</sup></b>				
47355	32341		15014	
<b>Sozialhilfeempfänger <sup>(4)</sup></b>				
44731	23606		21125	

### Gebäude-, Wohnungs- und Wohnraumbestand <sup>(3)</sup>

Wohngebäude	Sonstige Gebäude mit Wohnungen	Nichtwohngebäude	Wohnungen	Wohnräume (einschl. Küchen)
66.502	2.446	23.932	327.699	1.199.187

Quelle: frankfurter statistische berichte 4'96

<sup>(1)</sup> Stand: 3. Quartal 1996

<sup>(2)</sup> Stand: 4. Quartal 1995

<sup>(3)</sup> Stand: 3. Quartal 1996

<sup>(4)</sup> Stand: 1995 (Angaben des Sozialamtes Frankfurt a.M.)

**Flächennutzung im gesamten Stadtgebiet**

Art der Nutzung <sup>(1)</sup>	31.12.1994		31.12.1993		31.12.1992	
	ha	%	ha	%	ha	%
Betriebsflächen	64,4	0,3	65,7	0,3	66,3	0,3
Gebäude und Freiflächen	7680,9	30,9	7673,9	30,9	7662,8	30,9
Erholungsflächen	1425,7	5,7	1421,2	5,7	1410,2	5,7
Waldflächen	3796,8	15,3	3786,8	15,2	3787,2	15,2
Flächen anderer Nutzung	264,1	1,1	264,8	1,1	264	1,1
Landwirtschaftsflächen	6796,7	27,4	3817,8	27,5	6838,6	27,5
Wasserflächen	547,1	2,2	551,7	2,2	551,7	2,2
Verkehrsflächen	4260,7	17,2	4253,8	17,1	4253,8	17,1
<b>Zusammen</b>	<b>24836,4</b>	<b>100,0</b>	<b>24835,4</b>	<b>100</b>	<b>24834,6</b>	<b>100</b>

Quelle: Liegenschaftskataster

<sup>(1)</sup> 1990 wurde das Liegenschaftskataster auf die neuen Nutzungsartbezeichnungen umgestellt. Eine Vergleichbarkeit mit früheren Jahren ist deshalb nur mit Einschränkungen möglich.

**Art der Flächennutzung**

