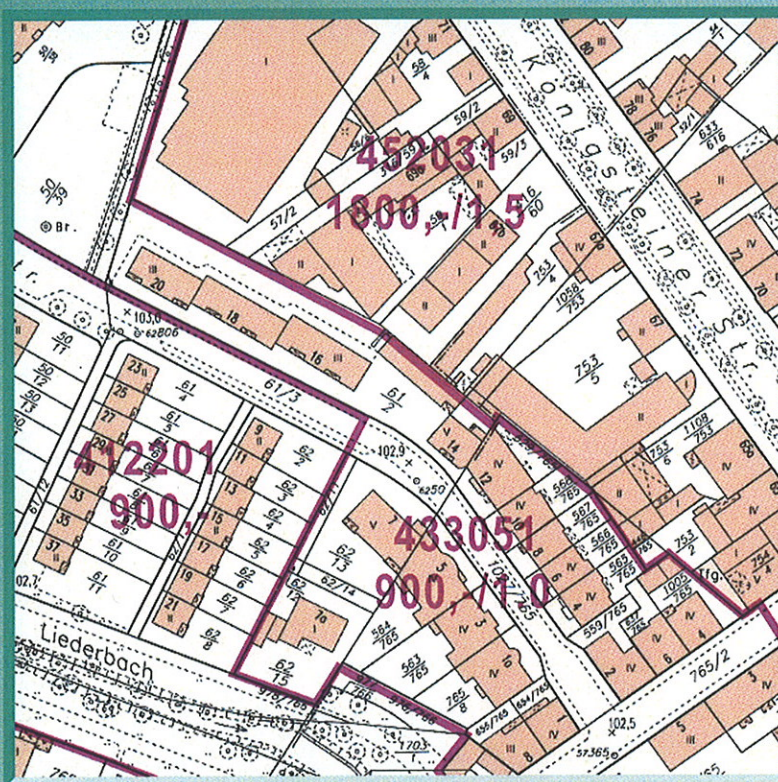


Grundstücksmarkt Frankfurt am Main

1997

Berichte-Analysen-Trends



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

ISSN 0945-0033

Inhalt

1	Vorwort	3
2	Allgemeine Entwicklung	4
3	Grundstücksverkehr - Grundeigentumswechsel 1995 bis 1997	6
3.1	Fallhäufigkeit	6
3.2	Geldumsatz	7
3.3	Flächenumsatz	8
3.4	Marktteilnehmer	9
3.5	Rechtsgeschäfte	11
3.6	Entwicklungsstufen des Grundeigentums	12
4	Grundstücksverkehr - Grundeigentumswechsel 1995 bis 1997 (Teilmärkte)	13
4.1	Nichtbauland	13
4.1.1	Fallhäufigkeit	13
4.1.2	Geldumsatz	14
4.1.3	Flächenumsatz	15
4.2	Bauerwartungsland	16
4.2.1	Fallhäufigkeit	16
4.2.2	Geldumsatz	16
4.2.3	Flächenumsatz	17
4.3	Rohbauland	17
4.3.1	Fallhäufigkeit	17
4.3.2	Geldumsatz	18
4.3.3	Flächenumsatz	18
4.4	Unbebautes Wohnbauland	19
4.4.1	Fallhäufigkeit	19
4.4.2	Geldumsatz	20
4.4.3	Flächenumsatz	21
4.5	Unbebautes Gewerbebauland - Selbständig bebaubare Grundstücke	22
4.5.1	Fallhäufigkeit	22
4.5.2	Geldumsatz	23
4.5.3	Flächenumsatz	24
4.6	Bebaute Grundstücke - Wohnimmobilien	25
4.6.1	Fallhäufigkeit	25
4.6.2	Geldumsatz	26
4.6.3	Flächenumsatz	27
4.7	Bebaute Grundstücke - Gewerbeimmobilien	28
4.7.1	Fallhäufigkeit	28
4.7.2	Geldumsatz	29
4.7.3	Flächenumsatz	30
5	Preisentwicklung	31
5.1	Bauland	31
5.1.1	Sachwertorientierter Bodenmarkt	31
5.1.2	Ertragsorientierter Bodenmarkt	33
5.2	Nichtbauland	35
5.3	Bebaute Grundstücke	36
5.3.1	Sachwertmarkt	36
5.3.2	Ertragswertmarkt	41
6	Bodenwerte	42
6.1	Bodeneckwerte	42
6.2	Bodenrichtwerte	43

7	Wertrelevante Daten des Grundstücksmarktes	45
7.1	Bodenpreisindices	45
7.2	Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise	48
7.3	Liegenschaftszinssätze	48
7.4	Gebäude- und Ertragsfaktoren	49
7.4.1	Mehrfamilienhäuser	49
7.4.2	Reihenmittelhäuser	50
8	Wohnungs- und Teileigentum	51
8.1	Der Wohnungseigentumsmarkt	51
8.2	Teileigentum	66
8.3	Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen	67
9	Der Erbbaurechtsmarkt	68
10	Der Büroflächenmarkt	71
10.1	Fakten und Trends	71
10.2	Umsatz	71
10.3	Nachfrage	73
10.4	Mieten	74
10.5	Investmentmarkt	75
11	Gutachterausschuß und Geschäftsstelle	76
11.1	Rechtliche Grundlagen	76
11.2	Der Gutachterausschuß	76
11.3	Die Geschäftsstelle	76
11.4	Leistungsangebote	77
11.4.1	Verkehrswertgutachten nach § 193 BauGB	77
11.4.1.1	Stellenwert der Bodenrichtwerte auf die Erbschafts- und Schenkungssteuerveranlagung	77
11.4.2	Richtwertbescheinigungen nach § 196 Abs. 3 BauGB	78
11.4.3	Marktbericht	79
11.4.4	Auszüge aus der Kaufpreissammlung	79
12	Frankfurt am Main - die Stadt	83
13	Übersicht der Gutachterausschüsse im Umfeld von Frankfurt am Main	85

1 Vorwort

Die allgemeine wirtschaftliche Situation und strukturelle Veränderungen insbesondere im Segment Büroflächen haben die Immobilienmärkte in den deutschen Großstädten wesentlich beeinflusst.

Zahlreiche Analysen privater Beobachter kommen zu unterschiedlichen, tlw. widersprüchlichen Erkenntnissen hinsichtlich der Marktsituation und ihrer Weiterentwicklung.

Bei dieser unübersichtlichen Ausgangslage muß daran erinnert werden, daß der Gesetzgeber im Dritten Kapitel des Baugesetzbuches mit den Gutachterausschüssen unabhängige und interessenneutrale Institutionen geschaffen hat, die u.a. die Aufgabe haben, die notwendige Transparenz der Immobilienmärkte sicherzustellen. Vergleichbare umfassende Aktivitäten im Hinblick auf eine Offenlage des Grundstücksmarktes sind im europäischen Ausland nicht bekannt.

Auch die bundesweit durchgeführten Blitzumfragen des Deutschen Städtetages bei 51 deutschen Großstädten zur Entwicklung der Kauffälle und der Preise hinsichtlich der Marktsegmente unbebaute und bebaute Grundstücke bzw. Wohnungseigentum helfen wesentlich, die angestrebte Transparenz sicherzustellen.

Der für Frankfurt a.M. zuständige Gutachterausschuß, der aus 25 überwiegend freiberuflichen Experten des Frankfurter Immobilienmarktes aus den Bereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Jura, Betriebswirtschaft, Finanzwesen, Land- und Forstwirtschaft und Vermessungs- und Liegenschaftswesen besteht, legt hiermit seinen Marktbericht 1997 vor. Er stützt sich hierbei auf eine automatisiert geführte Sammlung von ausgewerteten Grundstücksübereignungsverträgen, die den örtlichen Immobilienmarkt umfassend abbilden.

In Frankfurt a.M. liegen derzeit rd. 60.000 ausgewertete Vertragsfälle und Urkunden mit einem jährlichen Zuwachs von ca. 3.800 Fällen vor.

Allein im Jahr 1997 wurden ca. 4.200 Bodenrichtwertauskünfte mündlich und 415 schriftlich erteilt.

Der Ausschuß ist überzeugt, daß die zahlreichen und detaillierten Ergebnisse im Bericht eine wertvolle und unabhängige Informationsquelle für die Marktteilnehmer darstellen.

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses bedankt sich bei allen, die an diesem Bericht mitgewirkt haben und zugleich bei der Stadt Frankfurt a.M., welche die erforderlichen Sachmittel zur Verfügung gestellt hat.

Dipl.-Ing. Torsten Bastian

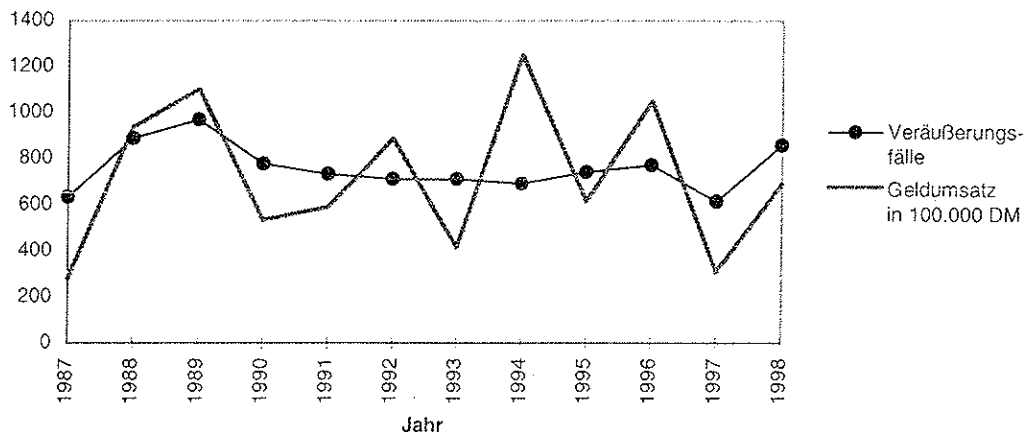
Vorsitzender des Gutachterausschusses

2 Allgemeine Entwicklung

Nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) führt der Gutachterausschuß eine Kaufpreissammlung. Gemäß § 195 BauGB sind alle beurkundenden Stellen verpflichtet, dem Gutachterausschuß Vertragsabschriften der Verträge zu übersenden, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Die Übereignungsverträge werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ausgewertet, die für die Wertermittlung notwendigen Informationen in anonymisierter Form gespeichert. Für die Kaufpreissammlung ungeeignete Erwerbsvorgänge betreffen Rechtsgeschäfte, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugeordnet werden können, z.B. bei Vorliegen ungewöhnlicher Verhältnisse, Transaktionen unter Verwandten und die Anpassung von Erbbaurechtsbedingungen. Die Vertragsinhalte werden 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 09.02.1998. Dies bedeutet, daß sich die Umsatzzahlen in späteren Veröffentlichungen noch geringfügig ändern können.

Im ersten Quartal 1997 erreichten den Gutachterausschuß lediglich 614 Veräußerungsfälle mit einem Geldumsatzvolumen von 309 Mio. DM gegenüber 772 Fällen mit 1.046,9 Mio DM im Vorjahr und 276,3 Mio. DM bei 631 Fällen im Jahr 1987. Der Einfluß der Grunderwerbssteuererhöhung hat sich deutlich bemerkbar gemacht. Nach einer kurzen Erholungsphase erreichte der Grundstücksmarkt insgesamt nahezu das Niveau des Jahres 1996, der Geldumsatz ging allerdings um rd. 20% zurück.

Grundeigentumswechsel im jeweils 1. Quartal



Im Jahr 1990 wurden 59,8% aller **Rechtsgeschäfte zwischen natürlichen Personen** abgeschlossen. 1993 waren es noch 59,1%, 1996 noch 50,4% und 1997 nur noch 45,3%.

1990 waren 21,7% aller Veräußerer Wohnungsunternehmen und sonstige juristische Personen (in das Handelsregister eingetragene Unternehmen), 1993 bereits 33,5%, 1996 bereits 39,6% und 1997 bereits 46,3%. Der Anteil aller Veräußerungen dieser Marktteilnehmer an natürliche Personen lag 1990 bei 17,3%, 1993 bei 30,0%, 1996 bei 36,5% und 1997 bei 42,3%. Das Kaufverhalten aller Beteiligten auf dem Frankfurter Grundstücksmarkt hat sich weiterhin deutlich verändert.

Bei **landwirtschaftlichen Flächen** blieb das Preisgefüge mit rd. 12,- DM/m² stabil. Die Preise für **Freizeitgrundstücke** zogen zum Teil leicht an. Die höchsten Kaufpreise wurden am Sachsenhäuser Berg mit teilweise über 100,- DM/m² registriert. Ein Einfluß der neuen Bebauungspläne über „wohnungsfertige Gärten“ auf die Preisgestaltung konnte bisher nicht festgestellt werden.

Je nach Grad der Bauerwartung wurden für **Bauerwartungsland** (Wohnnutzung) zwischen 100,-- und 308,-- DM/m² Grundstücksfläche gezahlt. **Rohbaulandflächen** (Wohnnutzung) erzielten Preise zwischen 290,-- und 625,-- DM/m².

Die rückläufige **Preisentwicklung bei Eigenheimgrundstücken** im Jahr 1996 wurde 1997 kompensiert. Der Markt tendierte zu kleineren Grundstücken. Gut zwei Drittel aller veräußerten Baugrundstücke hatten eine Grundstücksfläche unter 500 m². Ohne Berücksichtigung von Grundstücken, die noch einer Aufteilung bedürfen (Flächen über 1.500 m²), hat sich der Marktanteil der Grundstücksankäufe von Flächen unter 200 m² gegenüber 1996 nahezu verdoppelt. Eigenheimgrundstücke erzielten in guten Lagen rd. 1.200,-- DM/m², in mittleren Wohnlagen rd. 900,-- DM/m² und in einfachen Lagen rd. 600,-- DM/m², wobei zu beobachten war, daß die Schere zwischen den höchsten und den niedrigsten Preisen kleiner wurde.

Der Grundeigentumswechsel von **Baugrundstücken für den Geschoßwohnungsbau** nahm gegenüber den letzten beiden Jahren bei stabilen Preisen zu. Bei einer baulichen Ausnutzung von GFZ 1,0 wurde in guten Lagen durchschnittlich rd. 1.500,-- DM/m² und in allen anderen Lagen rd. 1.200,-- DM/m² gezahlt.

In den typischen Gewerbegebieten hat sich der Markt konsolidiert. Für **Gewerbegrundstücke** (ohne Büronutzung und Handel) waren vor 1997 noch Eigentumswechsel für ca. 600,-- DM/m² zu beobachten. 1997 lag das Preisniveau bei rd. 550,-- DM/m².

Veräußerungen von **Baugrundstücken für den Einzelhandel in Geschäftslagen** sowie für **Büronutzung** lagen 1997 nur in geringem Umfang vor. Daher mußten bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte auch die Mietpreisentwicklung und die Veräußerungen bebauter Grundstücke in diesen Lagen berücksichtigt werden.

Den stärksten Umsatzverlust verzeichneten die Ib- und Ic-Lagen im Einzelhandel. Sowohl das Mietpreisniveau für Büronutzung als auch der entsprechende Bodenrichtwert von 1996 auf 1997 blieben relativ stabil.

Aufgrund detaillierter Untersuchungen beschloß der Gutachterausschuß für die angesprochenen Lagen zum 31.12.1997 u.a. folgende Bodenrichtwerte :

- Zeil 35.000,-- DM/m² bei GFZ 6,0
- Ib-Lagen 12.000,-- DM/m² bei GFZ 4,0
- Ic-Lagen 9.000,-- DM/m² bei GFZ 4,0
- Schweizer Straße 4.200,-- DM/m² bei GFZ 2,5

In Bereichen mit strukturellen Veränderungen (z.B. Alt-Sachsenhausen) wurden die stärksten Rückgänge der Bodenrichtwerte festgestellt.

Für **Reihenhäuser** der Baujahre 1995 bis 1997 mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 190 m² wurden 1997 im Mittel 580.000,-- DM bezahlt. Gegenüber 1996 war hinsichtlich der Kaufpreise kein signifikanter Unterschied feststellbar. Die meisten Reiheneigenheimneubauten wurden in Heddernheim mit einem Anteil von 41% (1996: 43%), gefolgt von Nieder-Eschbach mit 26% (1996: 20%) und Bergen-Enkheim mit 16% (1996: 13%) veräußert. 1997 lag der Ortsteil Niederrad mit einem Anteil von 11% an vierter Stelle, 1996 Praunheim mit 24%.

Die Preise je m² Wohnfläche bei Eigenheimen entsprechen nahezu denen von Eigentumswohnungen. Bei Ertragsobjekten sind lohnende Gewinnspannen bei der Umwandlung in WEG-Objekte nach wie vor erkennbar. Hinsichtlich der einzelnen Wohnlagen haben sich die Preisspannen weiterhin verkleinert. Gegenüber 1996 zeigt sich der Frankfurter Grundstücksmarkt nach einer Konsolidierungsphase insgesamt erholt. se

3 Grundstücksverkehr - Grundeigentumswechsel 1995 bis 1997

3.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Vertrags-/Eigentumsart	1995	1996	1997
Unbebaute Grundstücke	272	294	347
Erbbaurechtsbegründungen	14	17	15
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	2	2	1
Bebaute Grundstücke	777	892	823
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	43	56	47
Wohnungseigentum	1.935	1.979	1.977
Wohnungseigentumserbbaurechte	51	34	25
Teileigentum	148	270	276
Teileigentumserbbaurechte	3	4	3
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	311	399	309
Insgesamt	3.556	3.947	3.823

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Vertrags-/Eigentumsart	1995	1996	1997
Unbebaute Grundstücke	7,6	7,4	9,1
Erbbaurechtsbegründungen	0,4	0,4	0,4
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,1	0,1	0,0
Bebaute Grundstücke	21,9	22,6	21,5
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	1,2	1,4	1,2
Wohnungseigentum	54,4	50,1	51,7
Wohnungseigentumserbbaurechte	1,4	0,9	0,7
Teileigentum	4,2	6,8	7,2
Teileigentumserbbaurechte	0,1	0,1	0,1
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	8,7	10,1	8,1
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderung zum Vorjahr in %

Vertrags-/Eigentumsart	1995	1996	1997
Unbebaute Grundstücke	-2,2	8,1	18,0
Erbbaurechtsbegründungen	55,6	21,4	-11,8
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	0,0	-50,0
Bebaute Grundstücke	28,2	14,8	-7,7
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	48,3	30,2	-16,1
Wohnungseigentum	-	2,3	-0,1
Wohnungseigentumserbbaurechte	-	-33,3	-26,5
Teileigentum	-	82,4	2,2
Teileigentumserbbaurechte	-	33,3	-25,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	159,2	28,3	-22,6
Insgesamt	21,4	11,0	-3,1

3.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Vertrags-/Eigentumsart	1995	1996	1997
Unbebaute Grundstücke	536.940	507.191	377.675
Erbbaurechtsbegründungen	0	0	0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	814	1267	443
Bebaute Grundstücke	2.423.735	3.141.812	2.803.742
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	77.874	22.660	33.730
Wohnungseigentum	587.706	583.129	600.148
Wohnungseigentumserbbaurechte	17.461	10.387	7.078
Teileigentum	16.124	30.668	21.118
Teileigentumserbbaurechte	84	111	84
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	677.170	716.314	142.621
Insgesamt	4.337.908	5.013.539	3.986.639

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Vertrags-/Eigentumsart	1995	1996	1997
Unbebaute Grundstücke	12,4	10,1	9,5
Erbbaurechtsbegründungen	0,0	0,0	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	55,9	62,7	70,3
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	1,8	0,5	0,8
Wohnungseigentum	13,5	11,6	15,1
Wohnungseigentumserbbaurechte	0,4	0,2	0,2
Teileigentum	0,4	0,6	0,5
Teileigentumserbbaurechte	0,0	0,0	0,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	15,6	14,3	3,6
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Vertrags-/Eigentumsart	1995	1996	1997
Unbebaute Grundstücke	-45,0	-5,5	-25,5
Erbbaurechtsbegründungen	0,0	0,0	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	55,7	-65,0
Bebaute Grundstücke	16,2	29,6	-10,8
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	186,0	-70,9	48,9
Wohnungseigentum	-4,3	-0,8	2,9
Wohnungseigentumserbbaurechte	594,6	-40,5	-31,9
Teileigentum	-	90,2	-31,1
Teileigentumserbbaurechte	-	32,1	-24,3
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	1.205,5	5,8	-80,1
Insgesamt	15,4	15,6	-20,5

3.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Vertrags-/Eigentumsart	1995	1996	1997
Unbebaute Grundstücke	549	593	830
Erbbaurechtsbegründungen	37	31	57
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	5	3	1
Bebaute Grundstücke	613	984	1.225
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	42	30	34
Wohnungseigentum	111	124	129
Wohnungseigentumserbbaurechte	4	3	2
Teileigentum	12	14	13
Teileigentumserbbaurechte	0	0	0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	403	893	533
Insgesamt	1.776	2.675	2.824

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Vertrags-/Eigentumsart	1995	1996	1997
Unbebaute Grundstücke	30,9	22,2	29,4
Erbbaurechtsbegründungen	2,1	1,2	2,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,3	0,1	0,0
Bebaute Grundstücke	34,5	36,8	43,4
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	2,4	1,1	1,2
Wohnungseigentum	6,3	4,6	4,6
Wohnungseigentumserbbaurechte	0,2	0,1	0,1
Teileigentum	0,7	0,5	0,5
Teileigentumserbbaurechte	0,0	0,0	0,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	22,7	33,4	18,9
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Vertrags-/Eigentumsart	1995	1996	1997
Unbebaute Grundstücke	-6,3	8,0	40,0
Erbbaurechtsbegründungen	32,1	-16,2	83,9
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	-40,0	-66,7
Bebaute Grundstücke	65,7	60,5	24,5
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	16,7	-28,6	13,3
Wohnungseigentum	-	11,7	4,0
Wohnungseigentumserbbaurechte	-	-25,0	-33,3
Teileigentum	-	16,7	-7,1
Teileigentumserbbaurechte	-	0,0	0,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	131,6	121,6	-40,3
Insgesamt	36,2	50,6	5,6

3.4 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer (Veräußerer) - Absolute Häufigkeit

Veräußerer/Erbaurechtsgeber	1995	1996	1997
Natürliche Person(en)	2.032	2.208	1.915
Bund	78	33	18
Land	1	5	11
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	54	113	91
Wohnungsunternehmen	465	400	226
Sonstige juristische Person(en)	912	1175	1.546
Immobilienfonds	4	3	1
Kirche(n), Stiftung(en)	10	10	15
Insgesamt	3.556	3.947	3.823

Marktteilnehmer (Veräußerer) - Relative Häufigkeit

Veräußerer/Erbaurechtsgeber	1995	1996	1997
Natürliche Person(en)	57,1	55,9	50,1
Bund	2,2	0,8	0,5
Land	0,0	0,1	0,3
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	1,5	2,9	2,4
Wohnungsunternehmen	13,1	10,1	5,9
Sonstige juristische Person(en)	25,6	29,8	40,4
Immobilienfonds	0,1	0,1	0,0
Kirche(n), Stiftung(en)	0,3	0,3	0,4
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Marktteilnehmer (Veräußerer) - Veränderung zum Vorjahr in %

Veräußerer/Erbaurechtsgeber	1995	1996	1997
Natürliche Person(en)	9,7	8,7	-13,3
Bund	0,0	-57,7	-45,5
Land	-94,1	400,0	120,0
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	-16,9	109,3	-19,5
Wohnungsunternehmen	25,7	-14,0	-43,5
Sonstige juristische Person(en)	52,8	28,8	31,6
Immobilienfonds	0,0	-25,0	-66,7
Kirche(n), Stiftung(en)	-63,0	0,0	50,0
Insgesamt	21,4	11,0	-3,1

Marktteilnehmer (Erwerber) - Absolute Häufigkeit

Erwerber	1995	1996	1997
Natürliche Person(en)	3.194	3.485	3.412
Bund	2	11	4
Land	5	4	0
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	39	76	72
Wohnungsunternehmen	16	36	17
Sonstige juristische Person(en)	269	247	259
Immobilienfonds	3	4	0
Kirche(n), Stiftung(en)	20	18	13
Erbbaurechtsnehmer	8	66	46
Insgesamt	3.556	3.947	3.823

Marktteilnehmer (Erwerber) - Relative Häufigkeit

Erwerber	1995	1996	1997
Natürliche Person(en)	89,8	88,3	89,2
Bund	0,1	0,3	0,1
Land	0,1	0,1	0,0
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	1,1	1,9	1,9
Wohnungsunternehmen	0,4	0,9	0,4
Sonstige juristische Person(en)	7,6	6,3	6,8
Immobilienfonds	0,1	0,1	0,0
Kirche(n), Stiftung(en)	0,6	0,5	0,3
Erbbaurechtsnehmer	0,2	1,7	1,2
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Marktteilnehmer (Erwerber) - Veränderung zum Vorjahr in %

Erwerber	1995	1996	1997
Natürliche Person(en)	21,4	9,1	-2,1
Bund	0,0	450,0	-63,6
Land	-50,0	-20,0	0,0
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	-30,4	94,9	-5,3
Wohnungsunternehmen	-27,3	125,0	-52,8
Sonstige juristische Person(en)	38,7	-8,2	4,9
Immobilienfonds	-25,0	33,3	0,0
Kirche(n), Stiftung(en)	66,7	-10,0	-27,8
Erbbaurechtsnehmer	-	725,0	-30,3
Insgesamt	21,4	11,0	-3,1

3.5 Rechtsgeschäfte

Rechtsgeschäft - Absolute Häufigkeit

Rechtsvorgang	1995	1996	1997
Kauf	3.380	3.799	3.671
Tausch	4	10	12
Auseinandersetzung	4	9	8
Erbbaurechtsbestellung	15	18	17
Erbbaurechtsnachtrag	26	48	28
Versteigerung	127	63	86
Enteignung	0	0	0
Vorkaufsrecht	0	0	1
Insgesamt	3.556	3.947	3.823

Rechtsgeschäft - Relative Häufigkeit

Rechtsvorgang	1995	1996	1997
Kauf	95,1	96,3	96,0
Tausch	0,1	0,3	0,3
Auseinandersetzung	0,1	0,2	0,2
Erbbaurechtsbestellung	0,4	0,5	0,4
Erbbaurechtsnachtrag	0,7	1,2	0,7
Versteigerung	3,6	1,6	2,2
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	1995	1996	1997
Kauf	20,5	12,4	-3,4
Tausch	-89,2	150,0	20,0
Auseinandersetzung	100,0	125,0	-11,1
Erbbaurechtsbestellung	36,4	20,0	-5,6
Erbbaurechtsnachtrag	30,0	84,6	-41,7
Versteigerung	164,6	-50,4	36,5
Enteignung	0,0	0,0	0,0
Vorkaufsrecht	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	21,7	11,0	-3,1

Rechtsgeschäfte 1997 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)	45,3	0,0	0,0	1,4	0,2	3,1	0,0	0,1	0,0	50,1
Bund	0,3	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,5
Land	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	..	0,0	0,3
Gemeinde	1,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,3	0,0	0,1	0,8	2,4
Wohnungsunternehmen	5,7	0,0	0,0	..	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	5,9
Sonst. jur. Personen	36,6	0,0	0,0	0,2	0,1	3,1	0,0	0,1	0,3	40,4
Immobilienfonds	0,0	0,0	0,0	0,0	..	0,0	0,0	0,0	0,0	..
Kirche(n), Stiftung(en)	0,2	0,0	0,0	0,1	..	..	0,0	..	0,0	0,4
Erbbaurechtsnehmer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
insgesamt	89,3	0,1	0,0	1,9	0,4	6,8	0,0	0,3	1,2	100,0

3.6 Entwicklungsstufen des Grundeigentums

Entwicklungsstufen des Grundeigentums - Absolute Häufigkeit

Entwicklungszustand	1995	1996	1997
Nichtbauland	162	165	174
Bauerwartungsland	15	14	12
Rohbauland	14	16	22
Bauland - unbebaut	140	163	179
Bauland - bebaut ohne WSE	910	1.026	919
Insgesamt	1.241	1.384	1.306

Entwicklungsstufen des Grundeigentums - Relative Häufigkeit

Entwicklungszustand	1995	1996	1997
Nichtbauland	13,1	11,9	13,3
Bauerwartungsland	1,2	1,0	0,9
Rohbauland	1,1	1,2	1,7
Bauland - unbebaut	11,3	11,8	13,7
Bauland - bebaut ohne WSE	73,3	74,1	70,4
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Entwicklungsstufen des Grundeigentums - Veränderung zum Vorjahr in %

Entwicklungszustand	1995	1996	1997
Nichtbauland	-4,1	1,9	5,5
Bauerwartungsland	7,1	-6,7	-14,3
Rohbauland	-6,7	14,3	37,5
Bauland - unbebaut	-7,3	16,4	9,8
Bauland - bebaut ohne WSE	48,5	12,7	-10,4
Insgesamt	29,0	11,5	-5,6

se

4 Grundstücksverkehr - Grundeigentumswechsel 1995 bis 1997 (Teilmärkte)

4.1 Nichtbauland

4.1.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Nichtbauland	1995	1996	1997
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0	0	0
Landwirtschaftliche Flächen	30	32	30
Ökologisch bedeutsames Grünland	2	9	12
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0	0
Erwerbsgartenbauflächen	4	3	3
Freizeitnutzung - allgemein	0	0	0
Dauerkleingärten	10	9	5
Freizeitgärten	98	87	104
Insgesamt	144	140	154

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Nichtbauland	1995	1996	1997
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0,0	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	20,8	22,9	19,5
Ökologisch bedeutsames Grünland	1,4	6,4	7,8
Forstwirtschaftliche Flächen	0,0	0,0	0,0
Erwerbsgartenbauflächen	2,8	2,1	1,9
Freizeitnutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Dauerkleingärten	6,9	6,4	3,2
Freizeitgärten	68,1	62,1	67,5
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderung zum Vorjahr in %

Nichtbauland	1995	1996	1997
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	-	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	-	6,7	-6,3
Ökologisch bedeutsames Grünland	-	350,0	33,3
Forstwirtschaftliche Flächen	-	0,0	0,0
Erwerbsgartenbauflächen	-	-25,0	0,0
Freizeitnutzung - allgemein	-	0,0	0,0
Dauerkleingärten	-	-10,0	-44,4
Freizeitgärten	-	-11,2	19,5
Insgesamt	-	-2,8	10,0

4.1.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Nichtbauland	1995	1996	1997
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0	0	0
Landwirtschaftliche Flächen	3.144	1.272	8.142
Ökologisch bedeutsames Grünland	47	336	890
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0	0
Erwerbsgärtenbauflächen	139	661	130
Freizeitnutzung - allgemein	0	0	0
Dauerkleingärten	633	598	680
Freizeitgärten	3.828	2.326	4.823
Insgesamt	3.828	2.326	4.823

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Nichtbauland	1995	1996	1997
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0,0	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	40,4	24,5	55,5
Ökologisch bedeutsames Grünland	0,6	6,5	6,1
Forstwirtschaftliche Flächen	0,0	0,0	0,0
Erwerbsgärtenbauflächen	1,8	12,7	0,9
Freizeitnutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Dauerkleingärten	8,1	11,5	4,6
Freizeitgärten	49,1	44,8	32,9
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Nichtbauland	1995	1996	1997
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	-	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	-	-59,5	540,1
Ökologisch bedeutsames Grünland	-	614,9	164,9
Forstwirtschaftliche Flächen	-	0,0	0,0
Erwerbsgärtenbauflächen	-	375,5	-80,3
Freizeitnutzung - allgemein	-	0,0	0,0
Dauerkleingärten	-	-5,5	13,7
Freizeitgärten	-	-39,2	107,4
Insgesamt	-	-33,3	182,4

4.1.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Nichtbauland	1995	1996	1997
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0	0	0
Landwirtschaftliche Flächen	254	107	529
Ökologisch bedeutsames Grünland	3	24	45
Forstwirtschaftliche Flächen	0	0	0
Erwerbsgartenbauflächen	2	14	3
Freizeitnutzung - allgemein	0	0	0
Dauerkleingärten	7	9	18
Freizeitgärten	64	51	74
Insgesamt	330	205	669

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Nichtbauland	1995	1996	1997
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0,0	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	77,0	52,2	79,1
Ökologisch bedeutsames Grünland	0,9	11,7	6,7
Forstwirtschaftliche Flächen	0,0	0,0	0,0
Erwerbsgartenbauflächen	0,6	6,8	0,4
Freizeitnutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Dauerkleingärten	2,1	4,4	2,7
Freizeitgärten	19,4	24,9	11,1
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Nichtbauland	1995	1996	1997
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	-	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	-	-57,9	394,4
Ökologisch bedeutsames Grünland	-	700,0	87,5
Forstwirtschaftliche Flächen	-	0,0	0,0
Erwerbsgartenbauflächen	-	600,0	-78,6
Freizeitnutzung - allgemein	-	0,0	0,0
Dauerkleingärten	-	28,6	100,0
Freizeitgärten	-	-20,3	45,1
Insgesamt	-	-37,9	226,3

4.2 Bauerwartungsland

4.2.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Bauerwartungsland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	14	5	7
Gewerbliche Bauflächen	0	2	0
Sonderbauflächen	1	7	3
Insgesamt	15	14	10

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Bauerwartungsland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	93,3	35,7	70,0
Gewerbliche Bauflächen	0,0	14,3	0,0
Sonderbauflächen	6,7	50,0	30,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderung zum Vorjahr in %

Bauerwartungsland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	-	-64,3	40,0
Gewerbliche Bauflächen	-	0,0	0,0
Sonderbauflächen	-	600,0	-57,1
Insgesamt	-	-6,7	-28,6

4.2.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Bauerwartungsland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	2.910	1.151	636
Gewerbliche Bauflächen	0	109	0
Sonderbauflächen	77	2.042	281
Insgesamt	2.987	3.302	917

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Bauerwartungsland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	97,4	34,9	69,4
Gewerbliche Bauflächen	0,0	3,3	0,0
Sonderbauflächen	2,6	61,8	30,6
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Bauerwartungsland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	-	-60,4	-44,7
Gewerbliche Bauflächen	-	0,0	0,0
Sonderbauflächen	-	2.551,9	-86,2
Insgesamt	-	10,5	-72,2

4.2.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Bauerwartungsland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	11	6	3
Gewerbliche Bauflächen	0	1	0
Sonderbauflächen	0	12	3
Insgesamt	11	19	6

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Bauerwartungsland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	100,0	31,6	50,0
Gewerbliche Bauflächen	0,0	5,3	0,0
Sonderbauflächen	0,0	63,2	50,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Bauerwartungsland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	-	-45,5	-50,0
Gewerbliche Bauflächen	-	0,0	0,0
Sonderbauflächen	-	0,0	-75,0
Insgesamt	-	72,7	-68,4

4.3 Rohbauland

4.3.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Rohbauland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	12	11	14
Gewerbliche Bauflächen	1	1	5
Sonderbauflächen	0	4	3
Insgesamt	13	16	22

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Rohbauland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	92,3	68,8	63,6
Gewerbliche Bauflächen	7,7	6,3	22,7
Sonderbauflächen	0,0	25,0	13,6
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderung zum Vorjahr in %

Rohbauland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	-	-8,3	27,3
Gewerbliche Bauflächen	-	0,0	400,0
Sonderbauflächen	-	0,0	-25,0
Insgesamt	-	23,1	37,5

4.3.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Rohbauland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	1.826	1.867	5.825
Gewerbliche Bauflächen	410	1.583	5.016
Sonderbauflächen	0	26.257	138
Insgesamt	2.236	29.707	10.979

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Rohbauland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	81,7	6,3	53,1
Gewerbliche Bauflächen	18,3	5,3	45,7
Sonderbauflächen	0,0	* 88,4	1,3
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Rohbauland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	-	2,2	212,0
Gewerbliche Bauflächen	-	286,1	216,9
Sonderbauflächen	-	0,0	-99,5
Insgesamt	-	1.228,6	-63,0

4.3.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Rohbauland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	3	5	14
Gewerbliche Bauflächen	1	2	6
Sonderbauflächen	0	18	0
Insgesamt	4	25	20

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Rohbauland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	75,0	20,0	70,0
Gewerbliche Bauflächen	25,0	8,0	30,0
Sonderbauflächen	0,0	72,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Rohbauland	1995	1996	1997
Wohnbauflächen	-	66,7	180,0
Gewerbliche Bauflächen	-	100,0	200,0
Sonderbauflächen	-	0,0	0,0
Insgesamt	-	525,0	-20,0

4.4 Unbebautes Wohnbauland

4.4.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	5	16	19
- Doppelhaushälften	17	29	15
- Reihenmittel-/Stadthäuser	22	15	33
- Reihenendhäuser	3	4	9
- Atriumhäuser	0	0	0
- in Gemengelage	1	1	0
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau	33	36	43
- Gemischt genutzte Gebäude	5	4	7
Insgesamt	86	105	126

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	5,8	15,2	15,1
- Doppelhaushälften	19,8	27,6	11,9
- Reihenmittel-/Stadthäuser	25,6	14,3	26,2
- Reihenendhäuser	3,5	3,8	7,1
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	1,2	1,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	38,4	34,3	34,1
- Gemischt genutzte Gebäude	5,8	3,8	5,6
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	-	220,0	18,8
- Doppelhaushälften	-	70,6	-48,3
- Reihenmittel-/Stadthäuser	-	-31,8	120,0
- Reihenendhäuser	-	33,3	125,0
- Atriumhäuser	-	0,0	0,0
- in Gemengelage	-	0,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	-	9,1	19,4
- Gemischt genutzte Gebäude	-	-20,0	75,0
Insgesamt	-	22,1	20,0

4.4.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	3.030	7.618	9.601
- Doppelhaushälften	9.689	9.227	5.376
- Reihenmittel-/Stadthäuser	28.632	12.950	11.899
- Reihenendhäuser	496	1.204	1.791
- Atriumhäuser	0	0	0
- in Gemengelage	80	85	0
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau	60.274	85.275	109.006
- Gemischt genutzte Gebäude	51.640	37.632	20.722
Insgesamt	153.841	153.991	158.395

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	2,0	4,9	6,1
- Doppelhaushälften	6,3	6,0	3,4
- Reihenmittel-/Stadthäuser	18,6	8,4	7,5
- Reihenendhäuser	0,3	0,8	1,1
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	0,1	0,1	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	39,2	55,4	68,8
- Gemischt genutzte Gebäude	33,6	24,4	13,1
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	-	151,4	26,0
- Doppelhaushälften	-	-4,8	-41,7
- Reihenmittel-/Stadthäuser	-	-54,8	-8,1
- Reihenendhäuser	-	142,7	48,8
- Atriumhäuser	-	0,0	0,0
- in Gemengelage	-	6,3	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	-	41,5	27,8
- Gemischt genutzte Gebäude	-	-27,1	-44,9
Insgesamt	-	0,1	2,9

4.4.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	3	7	12
- Doppelhaushälften	9	12	7
- Reihenmittel-/Stadthäuser	29	16	14
- Reihenendhäuser	1	1	2
- Atriumhäuser	0	0	0
- in Gemengelage	0	0	0
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau	44	81	209
- Gemischt genutzte Gebäude	21	26	14
Insgesamt	107	143	258

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	2,8	4,9	4,7
- Doppelhaushälften	8,4	8,4	2,7
- Reihenmittel-/Stadthäuser	27,1	11,2	5,4
- Reihenendhäuser	0,9	0,7	0,8
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	0,0	0,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	41,1	56,6	81,0
- Gemischt genutzte Gebäude	19,6	18,2	5,4
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	-	133,3	71,4
- Doppelhaushälften	-	33,3	-41,7
- Reihenmittel-/Stadthäuser	-	-44,8	-12,5
- Reihenendhäuser	-	0,0	100,0
- Atriumhäuser	-	0,0	0,0
- in Gemengelage	-	0,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	-	84,1	158,0
- Gemischt genutzte Gebäude	-	23,8	-46,2
Insgesamt	-	33,6	80,4

4.5 Unbebautes Gewerbebauland
Selbständig bebaubare Grundstücke

4.5.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	3	4	6
Büro und Verwaltung	10	8	8
Gewerbegrundstücke	10	8	5
Industriegrundstücke	0	2	0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten,	3	1	1
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	26	23	20

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	11,5	17,4	30,0
Büro und Verwaltung	38,5	34,8	40,0
Gewerbegrundstücke	38,5	34,8	25,0
Industriegrundstücke	0,0	8,7	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	11,5	4,3	5,0
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	-	0,0	0,0
Handel	-	33,3	50,0
Büro und Verwaltung	-	-20,0	0,0
Gewerbegrundstücke	-	-20,0	-37,5
Industriegrundstücke	-	0,0	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	-	-66,7	0,0
Hofstellen	-	0,0	0,0
Insgesamt	-	-11,5	-13,0

4.5.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	13.268	39.103	84.111
Büro und Verwaltung	356.700	162.495	86.572
Gewerbegrundstücke	21.004	6.736	11.003
Industriegrundstücke	0	215.700	0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	32.760	960	175
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	423.732	424.994	181.861

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	3,1	9,2	46,3
Büro und Verwaltung	84,2	38,2	47,6
Gewerbegrundstücke	5,0	1,6	6,1
Industriegrundstücke	0,0	50,8	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	7,7	0,2	0,1
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	-	0,0	0,0
Handel	-	194,7	115,1
Büro und Verwaltung	-	-54,4	-46,7
Gewerbegrundstücke	-	-67,9	63,3
Industriegrundstücke	-	0,0	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	-	-97,1	-81,8
Hofstellen	-	0,0	0,0
Insgesamt	-	0,3	-57,2

4.5.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	11	55	20
Büro und Verwaltung	62	22	30
Gewerbegrundstücke	43	9	14
Industriegrundstücke	0	182	0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	7	0	1
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	123	268	65

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	8,9	20,5	30,8
Büro und Verwaltung	50,4	8,2	46,2
Gewerbegrundstücke	35,0	3,4	21,5
Industriegrundstücke	0,0	67,9	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	5,7	0,0	1,5
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	-	0,0	0,0
Handel	-	400,0	-63,6
Büro und Verwaltung	-	-64,5	36,4
Gewerbegrundstücke	-	-79,1	55,6
Industriegrundstücke	-	0,0	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	-	0,0	0,0
Hofstellen	-	0,0	0,0
Insgesamt	-	117,9	-75,7

4.6 Bebaute Grundstücke - Wohnimmobilien

4.6.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	165	127	129
- Doppelhaushälften	134	111	120
- Reihenmittel-/Stadthäuser	160	200	204
- Reihenendhäuser	51	85	85
- Atriumhäuser	1	1	0
- in Gemengelage	3	7	0
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau	200	268	201
- Gemischt genutzte Gebäude	108	101	104
Insgesamt	822	900	843

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	20,1	14,1	15,3
- Doppelhaushälften	16,3	12,3	14,2
- Reihenmittel-/Stadthäuser	19,5	22,2	24,2
- Reihenendhäuser	6,2	9,4	10,1
- Atriumhäuser	0,1	0,1	0,0
- in Gemengelage	0,4	0,8	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	24,3	29,8	23,8
- Gemischt genutzte Gebäude	13,1	11,2	12,3
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	-	-23,0	1,6
- Doppelhaushälften	-	-17,2	8,1
- Reihenmittel-/Stadthäuser	-	25,0	2,0
- Reihenendhäuser	-	66,7	0,0
- Atriumhäuser	-	0,0	0,0
- in Gemengelage	-	133,3	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	-	34,0	-25,0
- Gemischt genutzte Gebäude	-	-6,5	3,0
Insgesamt	-	9,5	-6,3

4.6.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	143.681	99.389	111.033
- Doppelhaushälften	81.010	69.250	70.606
- Reihenmittel-/Stadthäuser	77.141	95.806	104.069
- Reihenendhäuser	30.494	48.932	47.873
- Atriumhäuser	750	630	0
- in Gemengelage	1.010	4.133	0
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau	290.676	657.161	308.913
- Gemischt genutzte Gebäude	317.041	206.096	251.981
Insgesamt	941.803	1.181.397	894.475

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	15,3	8,4	12,4
- Doppelhaushälften	8,6	5,9	7,9
- Reihenmittel-/Stadthäuser	8,2	8,1	11,6
- Reihenendhäuser	3,2	4,1	5,4
- Atriumhäuser	0,1	0,1	0,0
- in Gemengelage	0,1	0,3	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	30,9	55,6	34,5
- Gemischt genutzte Gebäude	33,7	17,4	28,2
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	-	-30,8	11,7
- Doppelhaushälften	-	-14,5	2,0
- Reihenmittel-/Stadthäuser	-	24,2	8,6
- Reihenendhäuser	-	60,5	-2,2
- Atriumhäuser	-	-16,0	0,0
- in Gemengelage	-	309,2	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	-	126,1	-53,0
- Gemischt genutzte Gebäude	-	-35,0	22,3
Insgesamt	-	25,4	-24,3

4.6.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	122	161	84
- Doppelhaushälften	58	45	51
- Reihenmittel-/Stadthäuser	33	40	550
- Reihenendhäuser	16	24	23
- Atriumhäuser	0	0	0
- in Gemengelage	1	3	0
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau	106	386	120
- Gemischt genutzte Gebäude	58	59	78
Insgesamt	394	718	906

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	31,0	22,4	9,3
- Doppelhaushälften	14,7	6,3	5,6
- Reihenmittel-/Stadthäuser	8,4	5,6	60,7
- Reihenendhäuser	4,1	3,3	2,5
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	0,3	0,4	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	26,9	53,8	13,2
- Gemischt genutzte Gebäude	14,7	8,2	8,6
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
EFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	-	32,0	-47,8
- Doppelhaushälften	-	-22,4	13,3
- Reihenmittel-/Stadthäuser	-	21,2	1.275,0
- Reihenendhäuser	-	50,0	-4,2
- Atriumhäuser	-	0,0	0,0
- in Gemengelage	-	200,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	-	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau	-	264,2	-68,9
- Gemischt genutzte Gebäude	-	1,7	32,2
Insgesamt	-	82,2	26,2

4.7 Bebaute Grundstücke - Gewerbeimmobilien

4.7.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	9	12	5
Büro und Verwaltung	38	39	39
Gewerbegrundstücke	20	40	13
Industriegrundstücke	2	5	0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	5	13	2
Hofstellen	3	3	0
Insgesamt	77	112	59

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	11,7	10,7	8,5
Büro und Verwaltung	49,4	34,8	66,1
Gewerbegrundstücke	26,0	35,7	22,0
Industriegrundstücke	2,6	4,5	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	6,5	11,6	3,4
Hofstellen	3,9	2,7	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	-	0,0	0,0
Handel	-	33,3	-58,3
Büro und Verwaltung	-	2,6	0,0
Gewerbegrundstücke	-	100,0	-67,5
Industriegrundstücke	-	150,0	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	-	160,0	-84,6
Hofstellen	-	0,0	0,0
Insgesamt	-	45,5	-47,3

4.7.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	127.498	110.190	52.337
Büro und Verwaltung	1.610.553	1.777.537	1.737.386
Gewerbegrundstücke	200.290	173.405	199.407
Industriegrundstücke	15.943	9.667	0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	45.750	202.726	4.700
Hofstellen	4.542	1.860	0
Insgesamt	2.004.576	2.275.385	1.993.830

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	6,4	4,8	2,6
Büro und Verwaltung	80,3	78,1	87,1
Gewerbegrundstücke	10,0	7,6	10,0
Industriegrundstücke	0,8	0,4	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	2,3	8,9	0,2
Hofstellen	0,2	0,1	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	-	0,0	0,0
Handel	-	-13,6	-52,5
Büro und Verwaltung	-	10,4	-2,3
Gewerbegrundstücke	-	-13,4	15,0
Industriegrundstücke	-	-39,4	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	-	343,1	-97,7
Hofstellen	-	-59,0	0,0
Insgesamt	-	13,5	-12,4

4.7.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	5	21	9
Büro und Verwaltung	100	175	182
Gewerbegrundstücke	153	183	178
Industriegrundstücke	6	14	0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	13	16	1
Hofstellen	29	3	0
Insgesamt	306	412	370

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	1,6	5,1	2,4
Büro und Verwaltung	32,7	42,5	49,2
Gewerbegrundstücke	50,0	44,4	48,1
Industriegrundstücke	2,0	3,4	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	4,2	3,9	0,3
Hofstellen	9,5	0,7	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderung zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1995	1996	1997
Gewerbliche Nutzung - allgemein	-	0,0	0,0
Handel	-	320,0	-57,1
Büro und Verwaltung	-	75,0	4,0
Gewerbegrundstücke	-	19,6	-2,7
Industriegrundstücke	-	133,3	0,0
Hotels, Gast-/Vergnügungsstätten	-	23,1	-93,8
Hofstellen	-	-89,7	0,0
Insgesamt	-	34,6	-10,2

se

5 Preisentwicklung

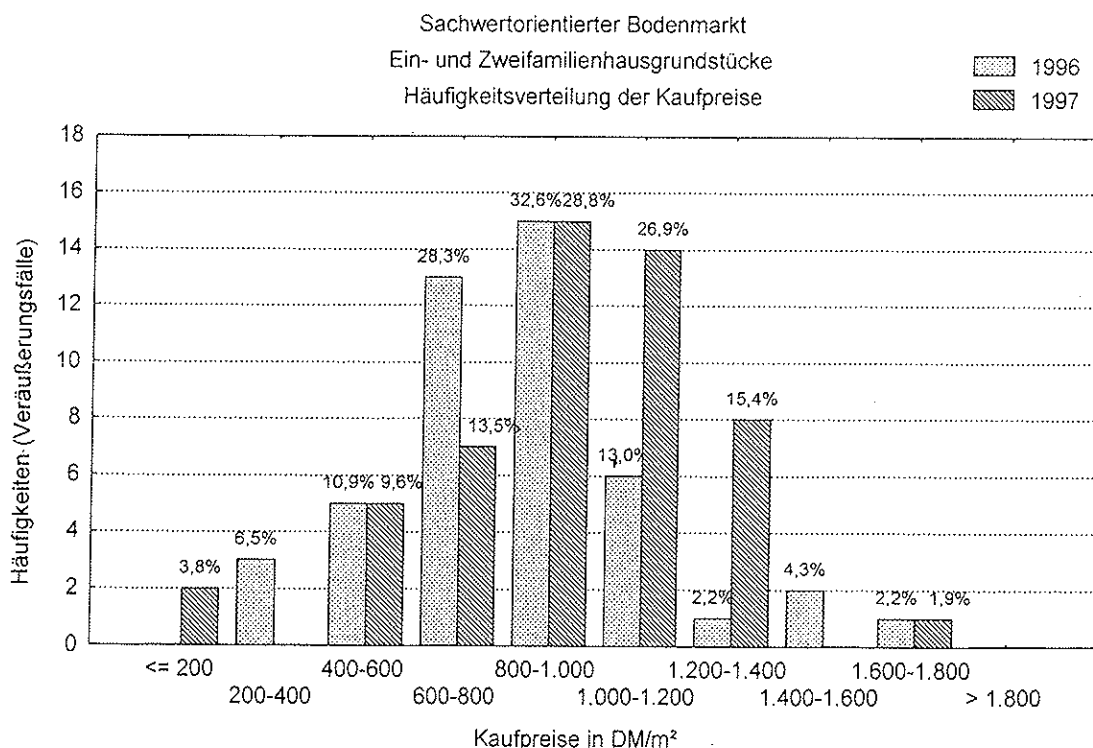
5.1 Bauland

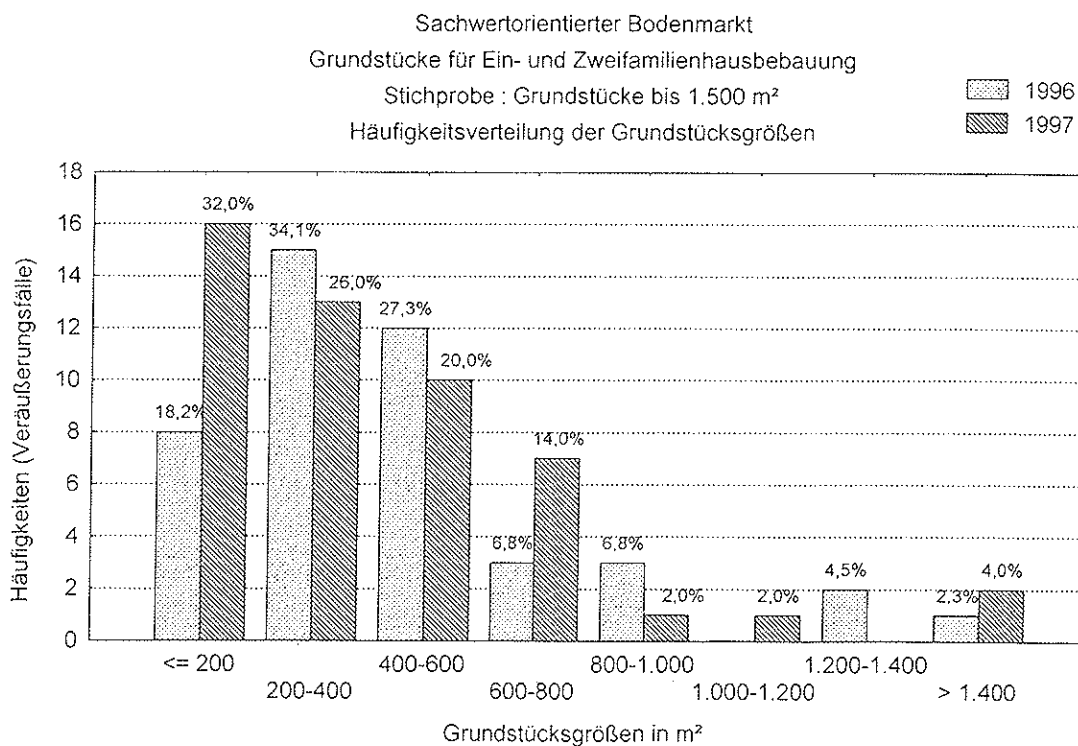
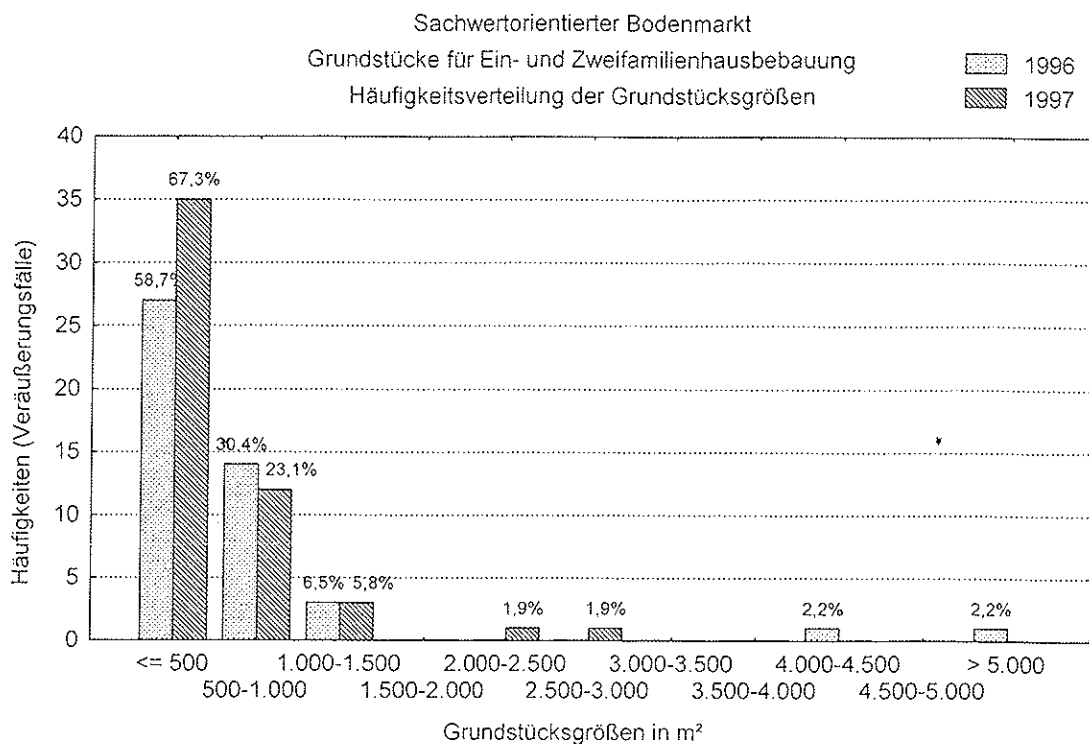
5.1.1 Sachwertorientierter Bodenmarkt

Sachwertorientierter Bodenmarkt
Ein- u. Zweifamilienhausgrundstücke

Jahr	Mittelwert DM/m ²	Std.- fehl. ±%	Ver- änd. %
1994	981	6,5	-1,7
1995	919	4,2	-6,3
1996	848	5,2	-7,7
1997	908	1,3	+7,1

Das durchschnittliche Jahresmittel beinhaltet alle Kaufpreise ohne Berücksichtigung etwaiger Zu- und Abschläge hinsichtlich der Lage, Grundstücksgröße und Erschließungszustand.



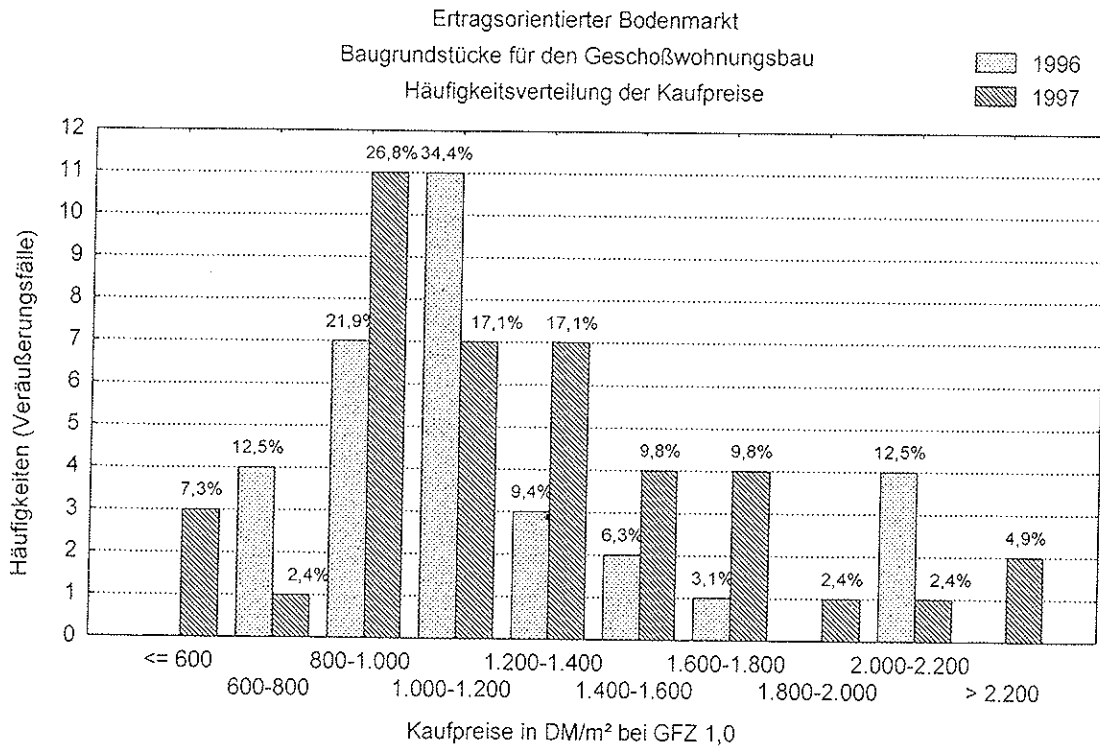


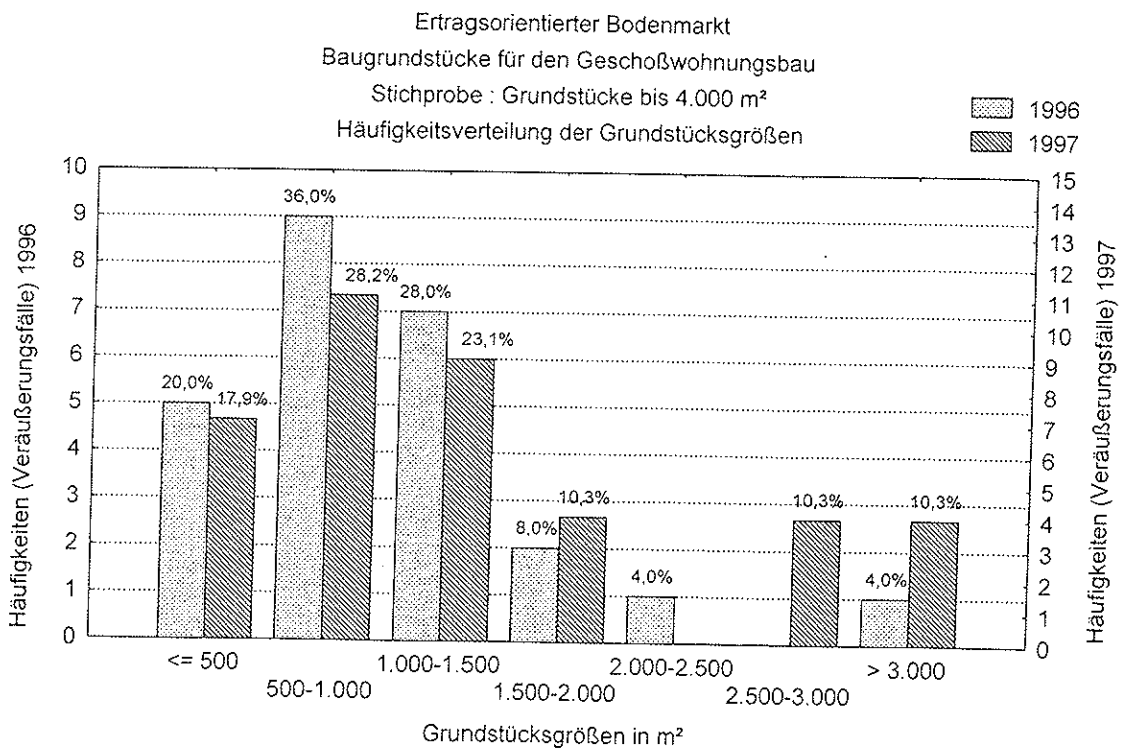
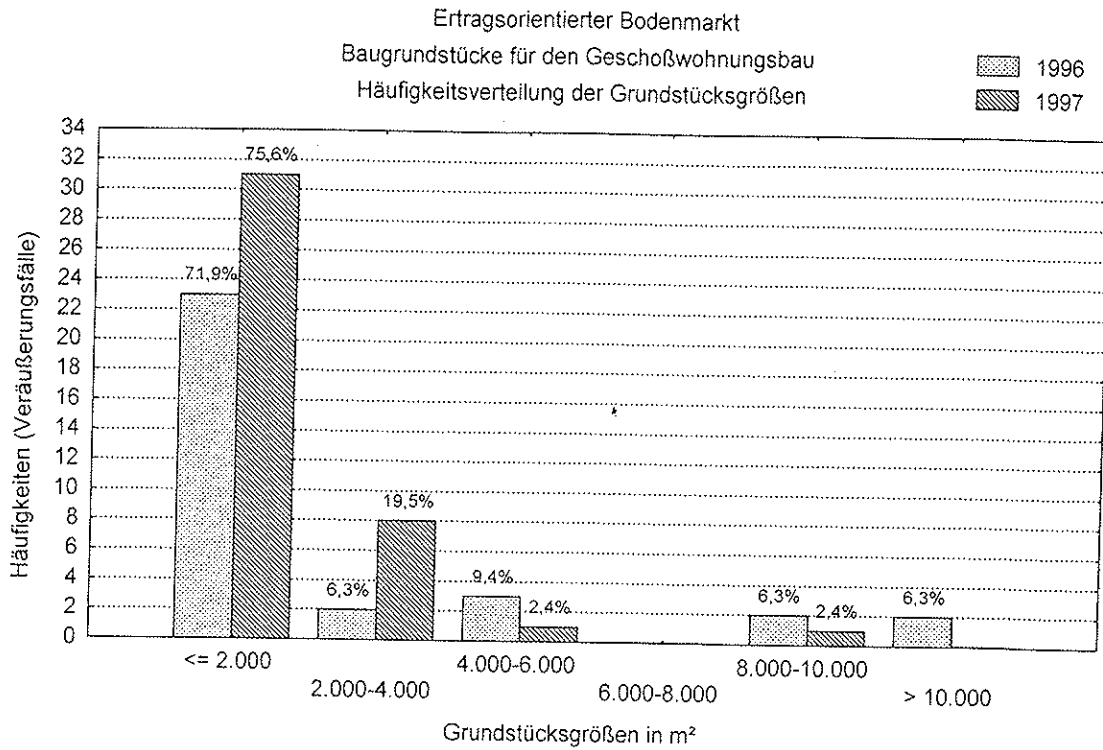
5.1.2 Ertragsorientierter Bodenmarkt

Jahr	90%-Vertrauensbereich		Mittlerer Kaufpreis DM/m ²	Ver- änderung %
	von DM/m ²	bis DM/m ²		
1995	1.120	1.600	1.360	-
1996	940	1.400	1.170	-14
1997	990	1.360	1.165	±0

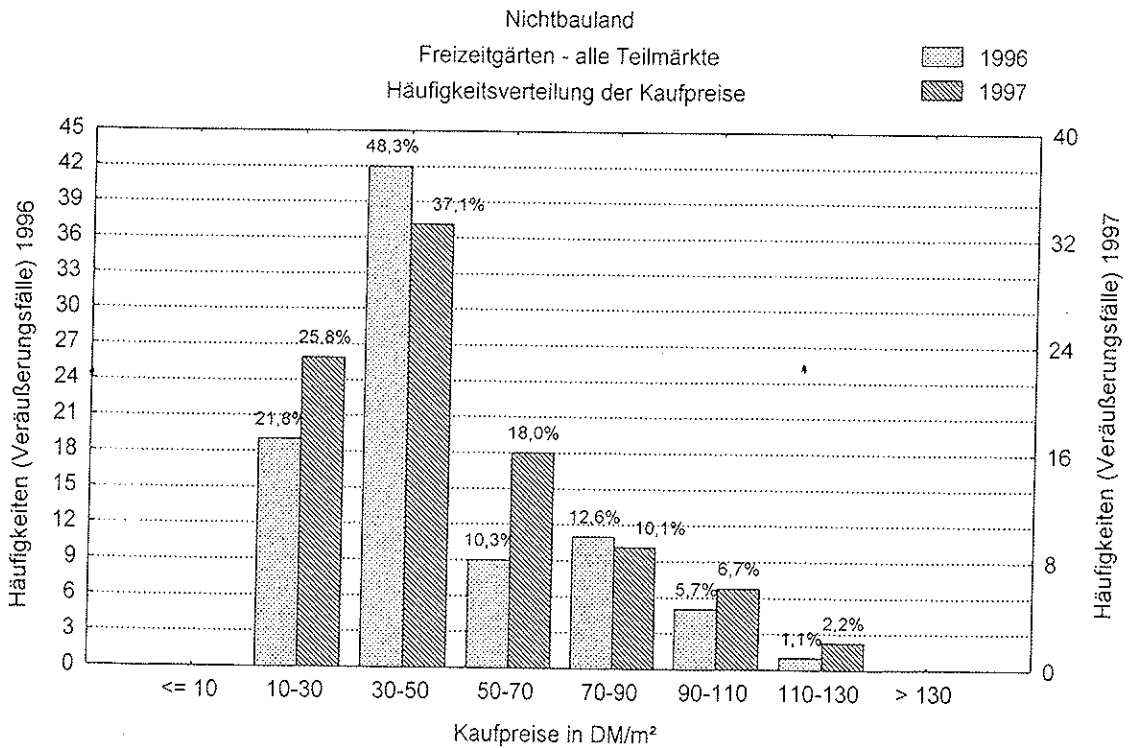
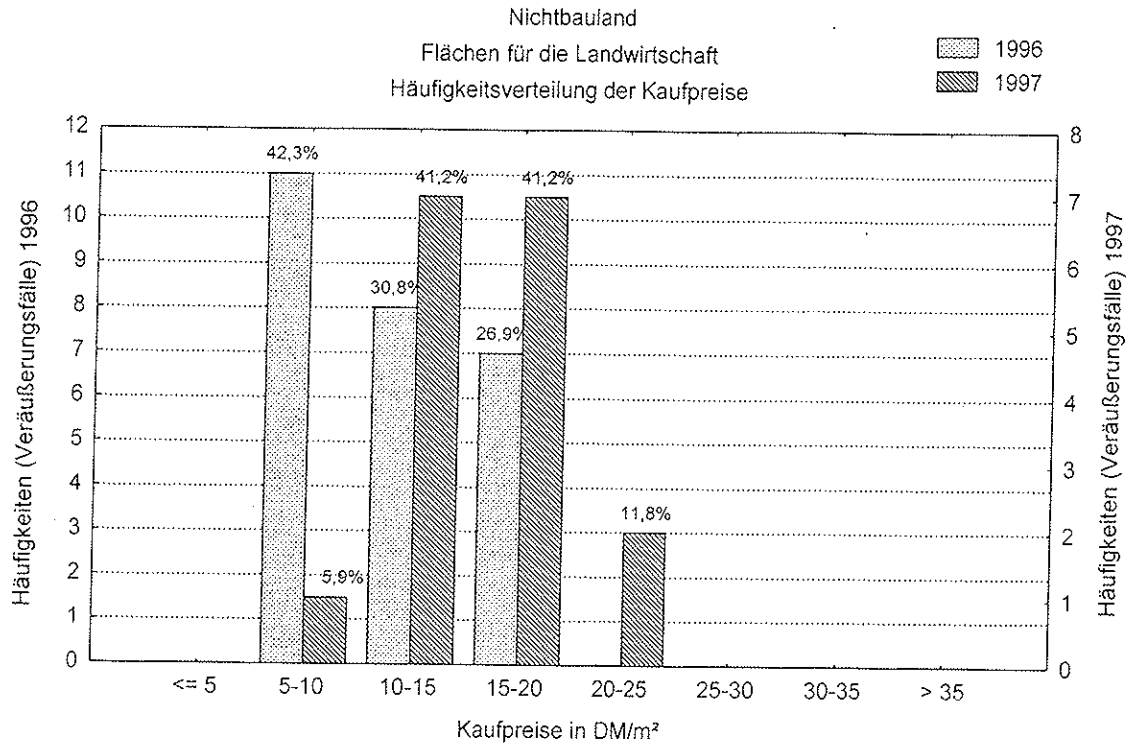
⁽¹⁾ Durchschnittliche Jahresmittelwerte bei einer baulichen Ausnutzung (GFZ) von 1,0, alle Lagen, ohne Berücksichtigung lagebedingter Zu- oder Abschläge.

Die Angaben der jährlichen Mittelwerte basieren auf der Berechnung gewichteter gleitender Halbjahresdurchschnitte und beinhalten alle Fälle ohne Berücksichtigung der Lage und sonstiger preisbeeinflussender Merkmale.





5.2 Nichtbauland



5.3 Bebaute Grundstücke

Aufgrund des heteromorphen Teilmarktes 'Bebaute Grundstücke' ist die Beantwortung der Frage nach dem mittleren Preisniveau und der Preisentwicklung in v.H. zum Vorjahr in Kenntnis eines Konglomerates von Prädiktorvariablen nahezu unmöglich und wäre auch nicht sachgerecht, zumal einerseits bestimmte Einflußgrößen in der Praxis überhaupt nicht erfaßt werden können und andererseits ein sinnvoll gestraffter Kriterienkatalog nicht genügend Fälle für eine Mittelwertbildung zur Verfügung stellt. Eine Standardisierung ist allenfalls bei Reihenmittelhausneubauten denkbar.

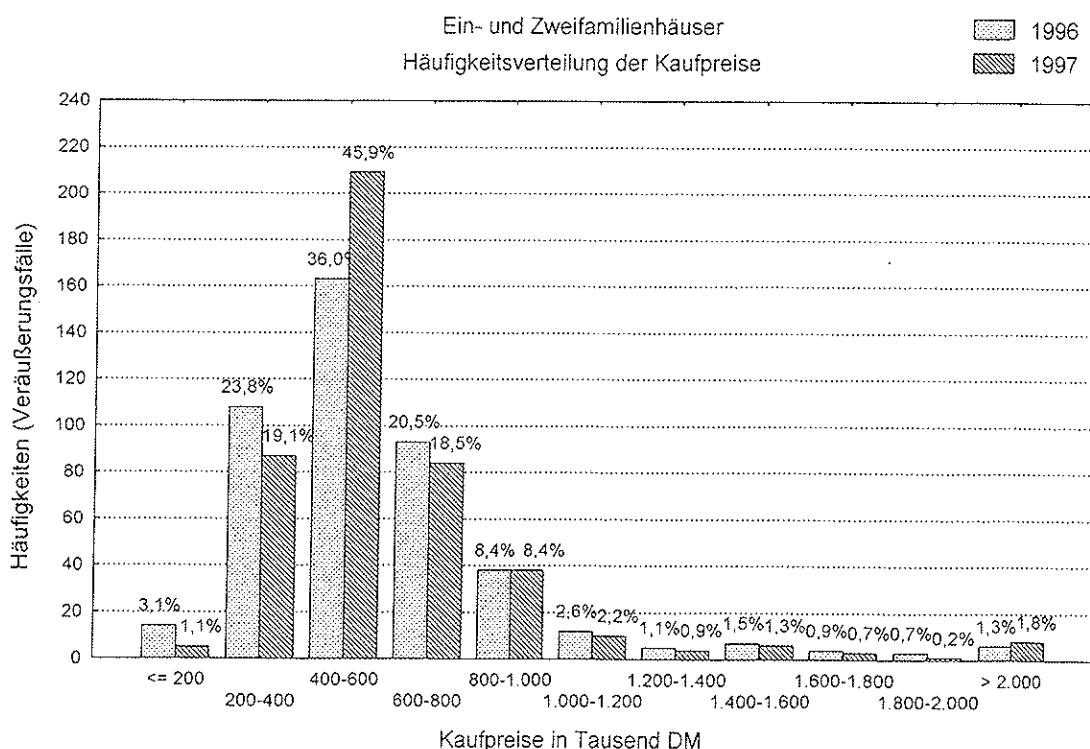
In den folgenden Tabellen sind die nachgewiesenen mittleren Kaufpreise überwiegend schon aufgrund der großen Preisspannen sowie der Bandbreite der Grundstücksgrößen keinesfalls als typisch anzusehen.

Die häufig gestellte Frage nach dem Wert eines bebauten Grundstückes läßt sich ohnehin nur im Rahmen einer individuellen Wertermittlung beantworten.

Grundstücksflächengrößen veräußerter bebauter Grundstücke

Art des Gebäudes	Mittlere Fläche m ²	Std.abw. ±m ²
Einfamilienhaus -freistehend-	550	270
Ein- u. Zweifamiliendoppelhaus	360	150
Reihenmittelhaus	180	65
Reihenendhaus	260	85
Mehrfamilienhaus < 5 Geschosse	400	300

5.3.1 Sachwertmarkt



Freistehende Einfamilienhäuser - gute Lagen
Grundstücksflächen 350 bis 850 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1995	9	600.000	1.350.000	960.000	8,4
1996	13	610.000	1.440.000	986.238	6,8
1997	9	700.000	1.250.000	928.889	6,3
Baujahr vor 1949					
1995	4	920.000	1.350.000	..	..
1996	1	950.000	950.000	..	..
1997	4	700.000	860.000	..	..
Baujahr 1949 - 1970					
1995	5	600.000	1.030.000	824.000	8,9
1996	9	610.000	1.475.000	1.042.344	8,9
1997	3	830.000	1.250.000	..	..
Baujahr 1971 - 1990					
1995	0	0	0	..	..
1996	4	700.000	1.440.000	..	..
1997	2	1.000.000	1.600.000	..	..
Baujahr nach 1990					
1995	0	0	0	0	0
1996	0	0	0	0	0
1997	0	0	0	0	0

Freistehende Einfamilienhäuser - mittlere u. mäßige Lagen
Grundstücksflächen 350 bis 850 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1995	47	400.000	925.000	670.878	2,8
1996	19	365.000	925.000	682.947	5
1997	17	300.000	875.000	564.560	7,6
Baujahr vor 1949					
1995	14	380.000	750.000	588.532	5,2
1996	8	312.000	805.000	598.688	9,8
1997	7	300.000	780.000	507.857	12,6
Baujahr 1949 - 1970					
1995	30	480.000	925.000	711.061	3
1996	10	365.000	1.200.000	785.850	11
1997	5	470.000	635.000	533.504	5,4
Baujahr 1971 - 1990					
1995	5	260.000	1.115.000	642.000	24,2
1996	4	645.000	815.000	..	..
1997	4	580.000	875.000	..	..
Baujahr nach 1990					
1995	0	0	0	0	0
1996	0	0	0	0	0
1997	1	..	..	..	..

Ein- u. Zweifamiliendoppelhäuser - gute Lagen
Grundstücksflächen 150 bis 600 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1995	9	545.000	1.930.000	1.012.056	13,5
1996	13	625.000	1.430.000	954.908	8,2
1997	19	520.000	1.150.000	846.526	4,8
Baujahr vor 1949					
1995	6	545.000	2.300.000	1.218.417	24,2
1996	5	685.000	1.600.000	1.027.000	16,5
1997	8	690.000	995.000	866.375	4
* Baujahr 1949 - 1970					
1995	4	798.000	1.300.000	..	..
1996	6	655.000	1.430.000	989.167	13
1997	10	500.000	1.150.000	803.500	9,6
Baujahr 1971 - 1990					
1995	0	0	0	0	0
1996	2	625.000	1.343.500	..	..
1997	1	..	..	..	..
Baujahr nach 1990					
1995	0	0	0	0	0
1996	1	..	..	..	..
1997	1	..	..	..	..

Ein- u. Zweifamiliendoppelhäuser - mittlere u. mäßige Lagen
Grundstücksflächen 150 bis 600 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1995	80	182.850	865.000	465.523	4,2
1996	49	211.000	800.000	500.750	4,8
1997	60	210.000	818.000	519.305	3,5
Baujahr vor 1949					
1995	38	182.850	785.000	405.779	6,8
1996	29	181.000	700.000	426.207	6,4
1997	32	210.000	780.000	467.381	5,3
Baujahr 1949 - 1970					
1995	35	310.000	820.000	516.476	3,9
1996	16	320.000	750.000	561.422	5,3
1997	17	300.000	800.000	527.853	5,7
Baujahr 1971 - 1990					
1995	2	203.000	1.000.000	..	..
1996	2	780.000	1.000.000	..	..
1997	6	600.000	705.000	642.333	2,4
Baujahr nach 1990					
1995	3	730.000	778.800	..	..
1996	0	0	0	0	0
1997	5	595.600	818.000	674.921	6,6

Reihenmittelhäuser - gute Lagen
Grundstücksflächen 100 bis 300 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1995	31	354.600	815.000	570.727	5
1996	21	430.000	755.000	628.810	3,5
1997	32	378.000	838.000	611.056	3,8
Baujahr vor 1949					
1995	13	354.600	815.000	472.962	9,2
1996	5	282.900	720.000	524.160	18,9
1997	7	486.000	800.000	591.571	8,6
Baujahr 1949 - 1970					
1995	8	440.000	780.000	593.500	8,2
1996	8	430.000	625.000	531.250	4,2
1997	8	378.000	699.000	566.625	7,6
Baujahr 1971 - 1990					
1995	3	695.000	785.000	..	..
1996	4	500.000	740.000	..	..
1997	2	595.000	680.000	..	..
Baujahr nach 1990					
1995	7	493.700	742.000	653.721	6,2
1996	5	690.000	755.000	720.000	1,5
1997	15	484.100	838.000	640.320	5,7

Reihenmittelhäuser - mittlere u. mäßige Lagen
Grundstücksflächen 100 bis 300 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1995	95	240.000	680.000	460.106	2,6
1996	132	242.400	625.600	441.291	1,9
1997	135	300.000	640.000	486.048	1,5
Baujahr vor 1949					
1995	42	236.000	515.000	362.336	3,5
1996	61	203.000	494.700	365.054	2,2
1997	33	227.000	510.000	359.458	3,4
Baujahr 1949 - 1970					
1995	25	288.000	634.000	482.080	3,8
1996	25	222.000	625.000	421.640	4,3
1997	33	276.975	570.000	423.413	3,8
Baujahr 1971 - 1990					
1995	16	450.000	680.000	574.875	2,5
1996	13	482.000	670.000	549.615	2,8
1997	14	440.000	640.000	531.193	3,2
Baujahr nach 1990					
1995	14	493.700	710.000	591.786	2,9
1996	33	470.000	625.600	541.158	1,2
1997	61	481.100	633.000	539.668	0,8

Reihenendhäuser - gute Lagen
Grundstücksflächen 150 bis 400 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.- fehler ±%
Alle Baujahre					
1995	9	321.900	870.000	604.678	11,7
1996	15	500.000	1.160.000	792.080	5,3
1997	11	450.000	842.500	647.764	6,2
Baujahr vor 1949					
1995	4	321.900	1.100.000	..	..
1996	5	590.000	1.160.000	832.000	13,2
1997	3	450.000	750.000	..	..
Baujahr 1949 - 1970					
1995	3	550.000	870.000	..	..
1996	4	500.000	1.695.000	..	..
1997	3	365.000	580.000	..	..
Baujahr 1971 - 1990					
1995	3	570.000	862.000	..	..
1996	5	785.000	895.000	843.600	2,1
1997	3	580.000	950.000	..	..
Baujahr nach 1990					
1995	0	0	0	0	0
1996	1	..	..	..	..
1997	4	592.800	842.500	..	..

Reihenendhäuser - mittlere u. mäßige Lagen
Grundstücksflächen 150 bis 400 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.- fehler ±%
Alle Baujahre					
1995	23	400.000	750.000	571.717	3,8
1996	39	300.000	749.000	529.687	3,3
1997	45	495.000	730.000	580.114	1,5
Baujahr vor 1949					
1995	6	400.000	670.000	528.333	8,8
1996	11	227.000	730.000	382.691	12,9
1997	6	400.000	730.000	550.833	8,3
Baujahr 1949 - 1970					
1995	9	420.000	720.000	557.578	6,5
1996	7	400.000	475.000	442.857	2,3
1997	14	380.000	670.000	549.036	3,5
Baujahr 1971 - 1990					
1995	4	550.000	790.000	..	..
1996	6	560.000	665.000	596.500	2,6
1997	5	300.000	675.000	522.000	11,8
Baujahr nach 1990					
1995	4	543.700	600.000	..	..
1996	17	476.592	690.000	569.423	2,5
1997	21	527.800	651.800	580.935	1,3

5.3.2 Ertragswertmarkt

Mehrfamilienhäuser - gute Lagen
 Grundstücksflächen 150 bis 800 m² - bis 7 Geschosse

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1995	16	820.000	4.850.000	1.991.563	14,1
1996	16	659.000	3.450.000	1.899.625	11,1
1997	23	640.000	3.250.000	1.936.696	7,5
Baujahr vor 1949					
1995	11	860.000	3.000.000	1.917.273	11,5
1996	10	659.000	2.600.000	1.584.400	13,6
1997	15	1.150.000	2.900.000	1.930.933	6,6
Baujahr 1949 - 1970					
1995	4	820.000	3.300.000	..	..
1996	7	2.250.000	4.300.000	3.155.643	10
1997	6	870.000	3.250.000	1.973.333	19,1
Baujahr 1971 - 1990					
1995	0	0	0	0	0
1996	0	0	0	0	0
1997	0	0	0	0	0
Baujahr nach 1990					
1995	0	0	0	0	0
1996	0	0	0	0	0
1997	1	..	..	..	..

Mehrfamilienhäuser - mittlere u. mäßige Lagen
 Grundstücksflächen 150 bis 800 m² - bis 7 Geschosse

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1995	79	360.000	2.250.000	1.153.962	4,5
1996	106	340.000	2.253.500	1.149.846	3,9
1997	116	334.000	2.140.000	1.072.710	4,3
Baujahr vor 1949					
1995	63	360.000	2.250.000	1.099.968	5,1
1996	83	340.000	2.000.000	1.074.413	4,3
1997	89	334.000	2.100.000	1.056.634	4,9
Baujahr 1949 - 1970					
1995	16	750.000	2.600.000	1.495.313	8,5
1996	19	591.890	2.600.000	1.509.047	9,2
1997	24	430.000	1.725.000	1.065.104	8
Baujahr 1971 - 1990					
1995	1	..	..	..	..
1996	3	800.000	1.800.000	..	..
1997	1	..	..	..	..
Baujahr nach 1990					
1995	0	0	0	0	0
1996	2	1.200.000	1.582.000	..	..
1997	1	..	..	..	..

6 Bodenwerte

6.1 Bodeneckwerte

Bodeneckwerte 1996, 1997 und 1998

Wertrelevante Nutzung	1996		1997		1998	
	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ
Bauland (erschließungsbeitragsfrei)						
<i>Geschäftslagen Büronutzung</i>						
City	23.000	5,0	20.000	5,0	20.000	5,0
City-Rand	5.000	3,0	4.500	3,0	4.000	3,0
Subzentren	2.100	2,0	1.900	2,0	1.900	2,0
Sonstige Lagen	1.000	1,0	850	1,0	850	1,0
<i>Geschäftslage Einzelhandel</i>						
Citylage - Ia	40.000	6,0	38.000	6,0	35.000	6,0
Citylage - Ib	15.800	4,0	15.000	4,0	12.000	4,0
Citylage - Ic	11.000	4,0	10.000	4,0	9.000	4,0
In Geschoßwohnungsbaugebieten	4.500	2,5	4.300	2,5	4.200	2,5
<i>Geschoßwohnungsbaugebiete</i>						
Gute Lage	1.560 ± 450	1,0	1.400	1,0	1.500	1,0
Mittlere und einfache Lage	1.280 ± 250	1,0	1.200	1,0	1.200	1,0
<i>Historisch gewachsene Ortskerne</i>						
Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	850		800		800	
Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	1.050	1,0	1.050	1,0	950	1,0
<i>Eigenheimgebiete</i>						
Gute Lage	1.300 ± 250		1.150		1.200	
Mittlere Lage	900 ± 200		850		900	
Mäßige Lage	500		550		600	
<i>Gewerbegebiete</i>						
Gewerbegebiet (ohne Büros, Handel)	470		550		550	
Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen						
Ackerland, alle Lagen	13 ± 2		12		12	
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	10 ± 2		10		10	
Dauerklein- und Freizeitgärten	Teilmärkte		Teilmärkte			
Mitte/Nordwest	50		60		50	
Osten von Frankfurt	50		50		50	
Norden von Frankfurt	50		45		50	
Westen von Frankfurt	35		30		35	
Süden von Frankfurt	90		70		90	

Bodeneckwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte wertrelevante Nutzungen und Lageklassen. Eine Übertragung der Bodeneckwerte auf bestimmte Bodenrichtwertzonen ist grundsätzlich nicht sachgerecht.

6.2 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte mit einer für die Richtwertzone typischen Nutzungsmöglichkeit und Grundstücksgröße, angegeben in DM/m². 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. Die Bodenrichtwerte für Bauland gehen von Erschließungsbeitragsfreiheit aus. Besonderheiten einer einzelnen Liegenschaft können bei der Richtwertermittlung keine Beachtung finden. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die beim Gutachterausschuß 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 Geschosswohnungsbaugebieten können die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt für den bebauten 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 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
- 2 = Bauerwartungsland
- 3 = Rohbauland
- 4 = Baureifes Land (erschließungskostenbeitragsfrei)

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 = Geschößwohnungsbauggebiete
- 5 = Geschäftslagen
- 6 = Lagen mit überwiegender Bironutzung
- 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 (siehe Einband) wurde ein Bodenrichtwert von 1.800,- DM/m² 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 Umrechnungskoeffizienten in Abschnitt 7.2 (Seite 48) umgerechnet werden. Für ein Grundstück mit einer GFZ von 2,1 ergibt sich ein Bodenwert von $1,479 \cdot 1800 / 1,217 = \text{rd. } 2.188 \text{ DM/m}^2$.

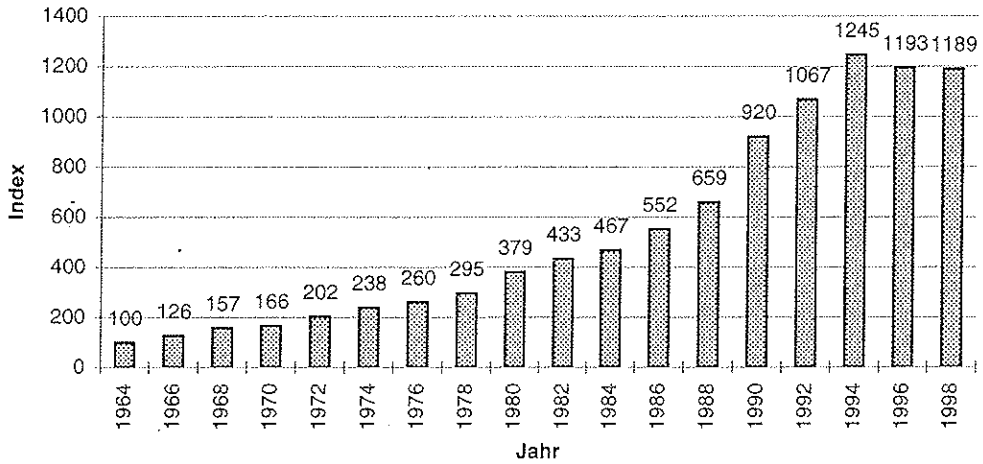
schl

7 Wertrelevante Daten des Grundstücksmarktes

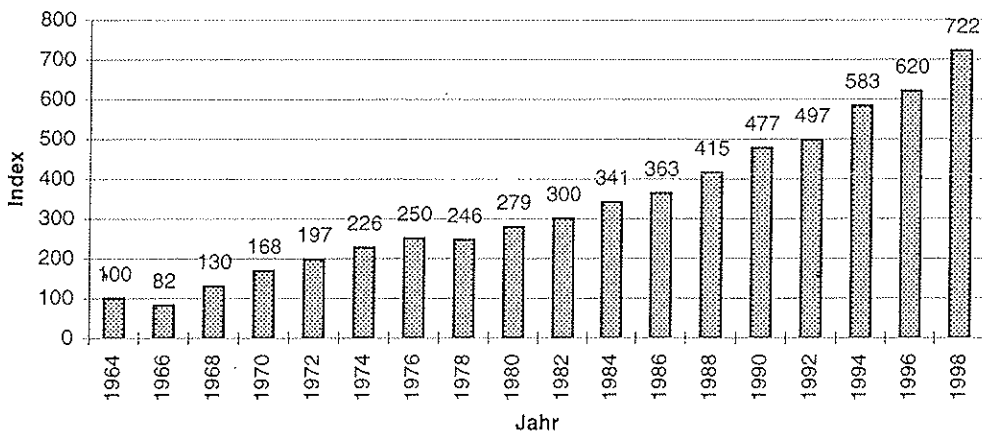
7.1 Bodenpreisindices

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.

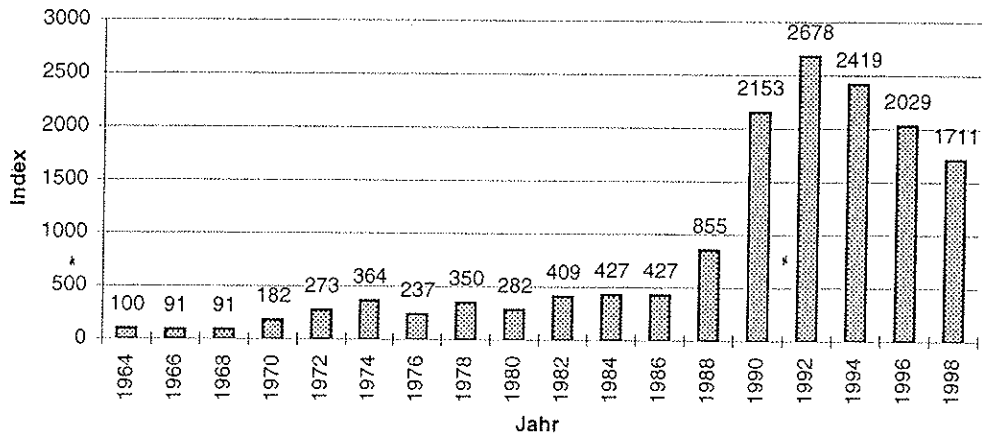
Wohnbauflächen - Sachwertorientierter Bodenmarkt (alle Lagen)



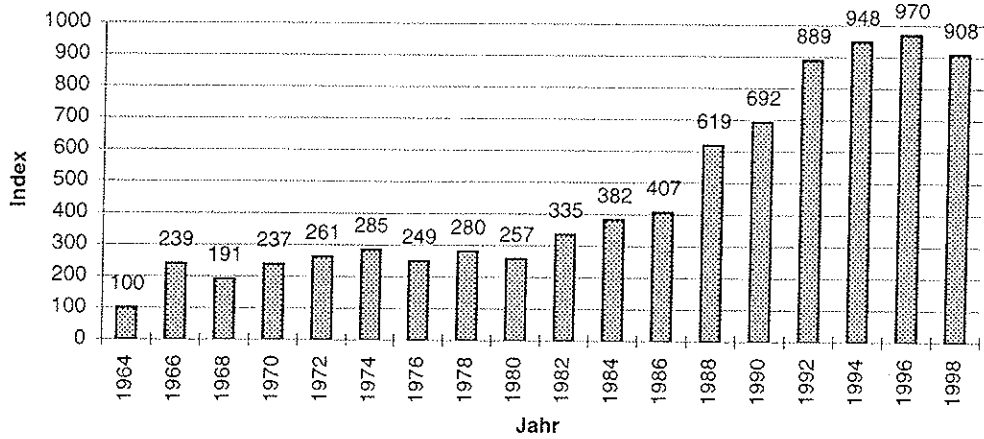
Gewerbe



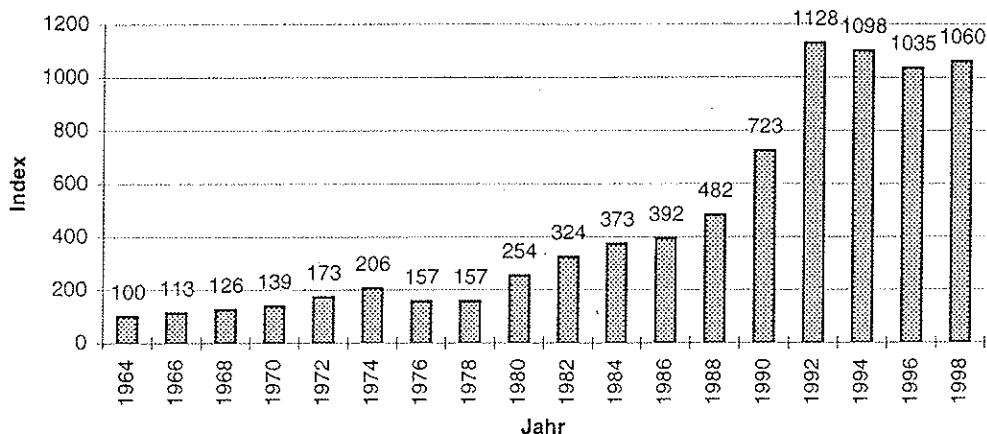
**Büronutzung - City
Spitzenlage**



**Büronutzung
Mittlere und einfache Lage**



**Handel
in Wohn- und Mischgebieten**



Zusammenstellung der Bodenpreisindices

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
1998	1189	722	1711	908	1060

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.

7.2 Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise

Umrechnungskoeffizienten für wohn-/gemischt genutzte Ertragsobjekte

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	..	0,888	0,924	0,961
1,	1,000	1,040	1,082	1,125	1,170	1,217	1,266	1,316	1,368	1,423
2,	1,479	1,538	1,598	1,662	1,727	1,795	1,866	1,939	2,015	2,094
3,	2,176	..	..	..	..	..	..	..	..	..

Die o.a. Umrechnungskoeffizienten resultieren aus Untersuchungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Diese Umrechnungskoeffizienten bildeten die Grundlage für die Bodenrichtwertermittlung zum 31.12.1997. Da Umrechnungskoeffizienten eine zeitabhängige Größe darstellen, bedürfen sie von Zeit zu Zeit einer Überprüfung.

Die Untersuchungen zeigten keine Signifikanz zwischen reinen Mietwohnobjekten und solchen mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß. Die bisher veröffentlichten Koeffizienten für Ertragsobjekte mit inhomogener Nutzung sind nicht mehr anwendbar.

Für Bürogrundstücke in bester Citylage (Ia-Lage) hat sich eine lineare Abhängigkeit des Bodenwertes von der Geschoßflächenzahl (GFZ) am Markt durchgesetzt. Die für derartige Objekte bisher veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten können folglich keine Anwendung mehr finden.

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.

7.3 Liegenschaftszinssätze

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Datenbasis : Extremwertbereinigte Stichproben

Jahr	Fälle	Minimum %	Maximum %	Mittlerer Zinssatz %	Std.-fehler ±%
Mehrfamilienhausgrundstücke (Wohnen)					
1996	58	2,7	6,2	4,3	2,3
1997	52	2,5	6,8	4,5	4,4
Mehrfamilienhausgrundstücke (gemischt genutzt)					
1996	36	4,0	6,6	5,1	2,0
1997	31	4,1	6,5	5,0	2,0
Büro- und Verwaltungsgebäude					
1996	19	3,3	6,9	4,8	4,2
1997	15	3,1	6,5	4,7	6,4

Bei der Ertragswertberechnung 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 Gebäudereinstutzungsdauer und des objektbezogenen Bodenrichtwertes zum Veräußerungszeitpunkt abgeleitet. Der Gutachterausschuß erhält bei negativem Trend 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 Gebäudegesamtnutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze sind mit Veröffentlichungen anderer Städte, die zur Berechnung ausschließlich die Preise der Mietpreisspiegel als nachhaltige Mieten verwenden, nicht vergleichbar.

7.4 Gebäude- und Ertragsfaktoren

7.4.1 Mehrfamilienhäuser

Gebäundefaktoren - Mehrfamilienhäuser
DM/m³ umb. Raum einschließlich Bodenanteil
 Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre
 Datenbasis : Extremwertbereinigte Stichproben

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis DM/m ³ umb. Raum	Std.- fehler ±%
Mehrfamilienhausgrundstücke (Wohnen)					
1996	56	269	842	525	3,7
1997	51	266	858	533	4,1
Mehrfamilienhausgrundstücke (gemischt genutzt)					
1996	31	243	883	504	5,7
1997	40	258	1.426	660	6,1

Gebäundefaktoren - Mehrfamilienhäuser
DM/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil
 Datenbasis : Extremwertbereinigte Stichproben

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis DM/m ² Wohnfläche	Std.- fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	66	1.444	4.006	2.577	3,4
1997	69	1.460	4.018	2.597	3,1
Baujahr vor 1949					
1996	40	1.474	3.153	2.225	3,1
1997	48	1.460	3.952	2.552	4,0
Baujahr nach 1949					
1996	21	1.863	4.536	3.120	4,8
1997	21	2.052	4.107	2.821	4,7

Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)
 Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre
 Datenbasis : Extremwertbereinigte Stichproben

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer n-facher Jahres- rohertrag	Std.- fehler ±%
Mehrfamilienhausgrundstücke (Wohnen)					
1996	55	12,4	22,5	17,3	2,3
1997	40	11,4	23,3	16,7	3,0
Mehrfamilienhausgrundstücke (gemischt genutzt)					
1996	29	12,4	17,4	15,0	2,0
1997	26	12,2	17,9	15,2	2,0
Büro- und Verwaltungsgebäude					
1996	13	12,3	18,5	15,6	3,8
1997	9	12,4	22,0	18,2	7,1

7.4.2 Reihemittelhäuser

Gebäundefaktoren - Reihemittelhäuser
DM/m³ umb. Raum einschließlich Bodenanteil

Datenbasis : Extremwertbereinigte Stichproben

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis DM/m ³ umb. Raum	Std.- fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	97	532	1.314	889	2,4
1997	116	669	1.226	957	1,2
Baujahr vor 1949					
1996	58	385	1.314	811	3,7
1997	26	511	1.345	902	5,1
Baujahr 1949 - 1970					
1996	22	873	1.246	1.035	2,1
1997	29	662	1.226	927	3,1
Baujahr 1971 - 1990					
1996	8	651	1.153	963	7,3
1997	13	718	1.066	922	3,1
Baujahr nach 1990					
1996	8	899	1.108	965	2,6
1997	50	822	1.128	972	1,1

Gebäundefaktoren - Reihemittelhäuser
DM/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Datenbasis : Extremwertbereinigte Stichproben

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis DM/m ² Wohnfläche	Std.- fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	98	2.694	6.429	4.353	2,4
1997	121	3.171	6.716	4.974	1,8
Baujahr vor 1949					
1996	59	1.836	6.286	3.938	3,6
1997	26	2.430	6.561	4.321	5,4
Baujahr 1949 - 1970					
1996	22	3.895	5.870	4.995	2,5
1997	29	3.297	6.716	4.910	3,8
Baujahr 1971 - 1990					
1996	8	3.929	5.882	4.984	5,2
1997	14	3.259	5.660	4.427	4,7
Baujahr nach 1990					
1996	9	3.798	4.979	4.425	4,1
1997	55	3.805	6.451	5.257	2,2

se

8 Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Der Wohnungseigentumsmarkt

Die Auswertung der Übereignungsverträge über Wohnungs- und Teileigentum mittels des Programms KPS-PC hat sich als sehr effektiv herausgestellt. Die für die hiesige Art der Auswertung benötigte Datei über alle vorhandenen Wohnungs-, Teileigentums- und Sondereigentumseinheiten in Frankfurt wurde weiter komplettiert. Die Datei umfaßt Anfang 1998 rd. 38.400 Wohneinheiten. Die Anzahl der Teileigentumseinheiten ist nicht repräsentativ, da bei größeren Tiefgaragenanlagen nur für einen einheitlichen Miteigentumsanteil eine Mustereinheit angelegt wurde. Bisher wurden ca. 6.600 Teileigentumseinheiten erfaßt.

Die Verteilung der gespeicherten Wohnungseigentumseinheiten bezogen auf die Bevölkerungszahl der Stadtbezirke wird in Tabelle 1 und Grafik 1 dargestellt. Bei der Analyse der Werte ist zu beachten, daß die Einwohnerzahlen des Ortsteiles Frankfurter Berg zu Bonames sowie die der Ortsteile Dornbusch (West) zu Ginnheim und Dornbusch (Ost) zu Eckenheim gerechnet wurden.

Erstaunlich ist, daß die relative Häufigkeit von Eigentumswohnungen pro 1000 Einwohner seit dem letzten Marktbericht teilweise erheblich gesunken ist. Dieses Phänomen ist dadurch zu erklären, daß zur Wohnbevölkerung nicht Angehörige der Stationierungsstreitkräfte zählen. Infolge des Zuzuges von anderen Bevölkerungskreisen in die durch den Abzug der ausländischen Streitkräfte leerstehenden Siedlungen erhöhten sich die erfaßten Bevölkerungszahlen in einzelnen Stadtbezirken z.T. erheblich (z.B. Berkersheim von 2.178 zum 31.12.1993 auf 3.164 zum 31.12.1996).

Einen nach wie vor erheblichen Einfluß auf die Kaufpreishöhe stellt die Lage des Objektes dar (Tabellen 2-5). Die Stadtteillage hat ihren Einfluß allerdings vermindert. In den Jahren 95/96 betrug er noch ± 30 % bei den Neubauten, hingegen 96/97 nur noch ca. ± 20 %; die Preisspannen haben sich vermindert, die Unterschiede in der Lagegunst nehmen ab.

Neben dem Modernisierungsgrad hat sich die Größe der Wohnungseigentumsanlage (Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten pro Anlage) als ein wesentlicher Wertfaktor herausgestellt:

Baujahr	Mittlere Wohnungsgröße in m ²	Mittlere Einheitenanzahl
vor 1949	72	16
1949 - 1970	62	34
1971 - 1992	76	108
1993 - 1997	73	40

Um die einzelnen Werte mit einer ausreichend umfangreichen Stichprobe ermitteln zu können, werden zum einen die Verkaufszeiträume 1996 und 1997 gemeinsam betrachtet und zum anderen die vom Kaufpreisverhalten vergleichbaren Gemarkungen (Grundbuch- und Katasterbezirke) zu Gruppen zusammengefaßt.

Gegenüber dem Grundstücksmarktbericht 1996 verzeichnen die Durchschnittswerte für das Stadtgebiet Preisnachlässe von 1 % bis 4%. Diese Preisrückgänge resultieren aus dem höheren Preisgefüge des Jahres 1995. Hingegen verläuft die Preisentwicklung von 1996 auf 1997 konstant.

Seit 1993 erlebte der Neubaueigentumswohnungsmarkt, bedingt durch die auslaufenden Abschreibungsmodalitäten, einen Preis- und Umsatzrückgang. Diese Entwicklung scheint in 1996 ein Ende gefunden zu haben. Die jährlichen Geldumsätze in DM bzw. Wohnflächenumsätze in m² nahmen um jeweils ca. 30% bei gleichbleibenden Preisen von 5.234,- DM/m² Wohnfläche zu (Tabelle 6).

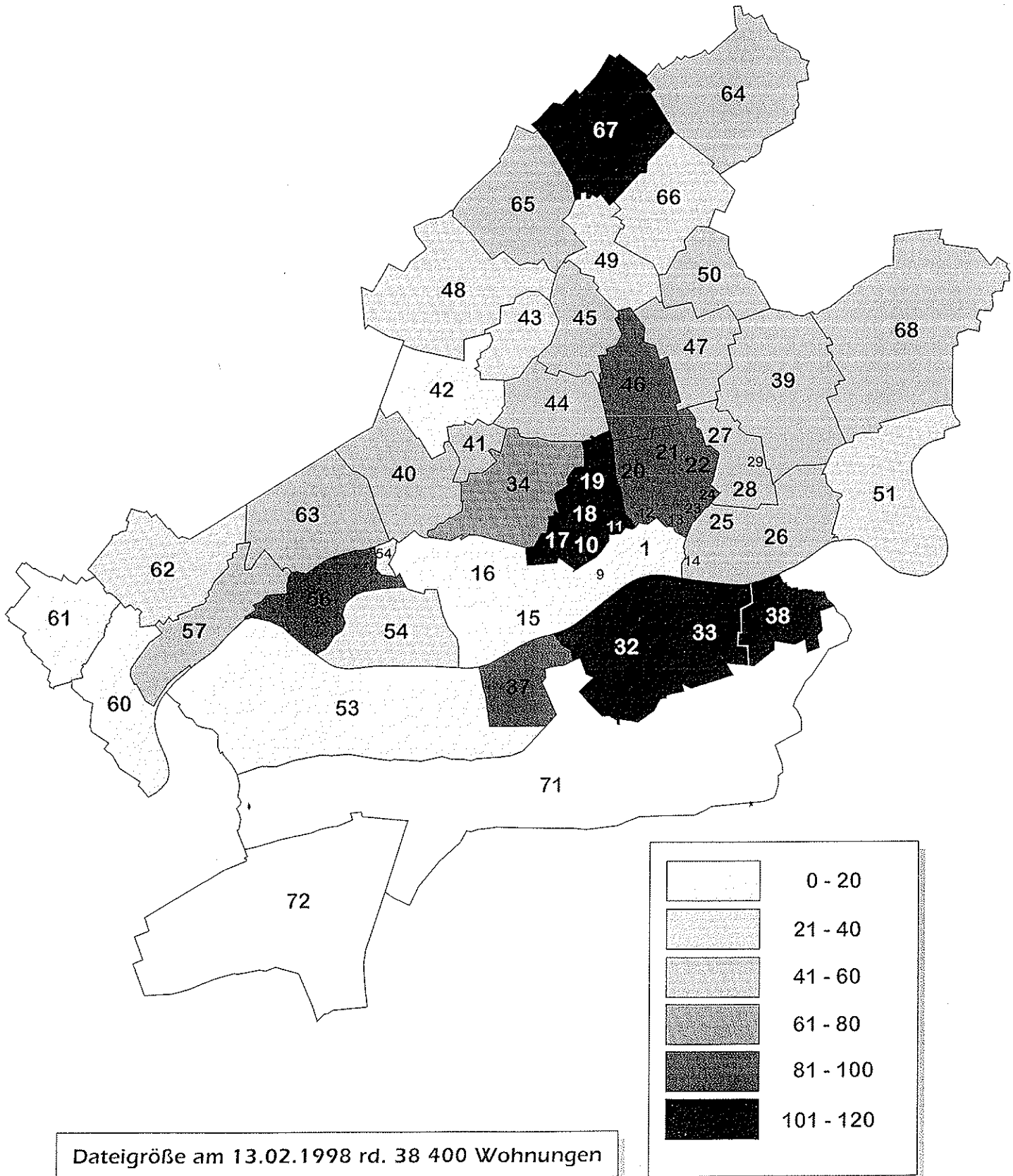
**Wohnungs- und Sondereigentum
Häufigkeit der Wohneinheiten (Eigentumswohnungen)**

Gemarkungen	Ortsteil	absolut	Häufigkeit	
			Einwohnerzahl 1997*	relativ pro 1000 Einwohner
1,9,15,16	Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut-/ Gallusviertel	878	51.278	17
10,11,17-19	Westend	2.642	25.229	105
12,13,20-24	Nordend	4.790	57.407	83
14,25,26	Ostend, Riederwald	1.520	32.463	47
27-29	Bornheim	1.535	26.550	58
30-33	Sachsenhausen	5.586	55.328	101
34	Bockenheim	2.128	29.511	72
37	Niederrad	1.986	22.081	90
38	Oberrad	1.344	11.701	115
39	Seckbach	584	9.779	60
40	Rödelheim	961	17.871	54
41	Hausen	284	6.846	41
42	Praunheim	291	15.592	19
43	Heddernheim	359	15.512	23
44	Ginnheim	1.050	21.233	49
45	Eschersheim	760	13.819	55
46	Eckenheim	2.419	25.739	94
47	Preungesheim	365	8.269	44
48	Niederursel	530	14.518	37
49	Bonames	438	11.531	38
50	Berkersheim	168	3.164	53
51	Fechenheim	586	16.228	36
53	Schwanheim	365	19.927	18
54	Griesheim	500	20.951	24
56	Nied	1.446	17.207	84
57	Höchst	707	12.496	57
60	Sindlingen	132	11.260	12
61	Zeilsheim	154	9.822	16
62	Unterliederbach	452	13.669	33
63	Sossenheim	747	15.473	48
64	Nieder-Erlenbach	192	3.945	49
65	Kalbach	233	4.511	52
66	Harheim	96	3.985	24
67	Nieder-Eschbach	1.174	11.275	104
68	Bergen-Enkheim	928	16.154	57
71,72	Flughafen/Wald	40		ohne Berechnung
Mittelwert				54
Summe		38.370	652.324	

* Quelle: Statistisches Jahrbuch 1997

Tabelle 1

Häufigkeit von Wohnungseigentum pro 1000 EW nach Gemarkungen



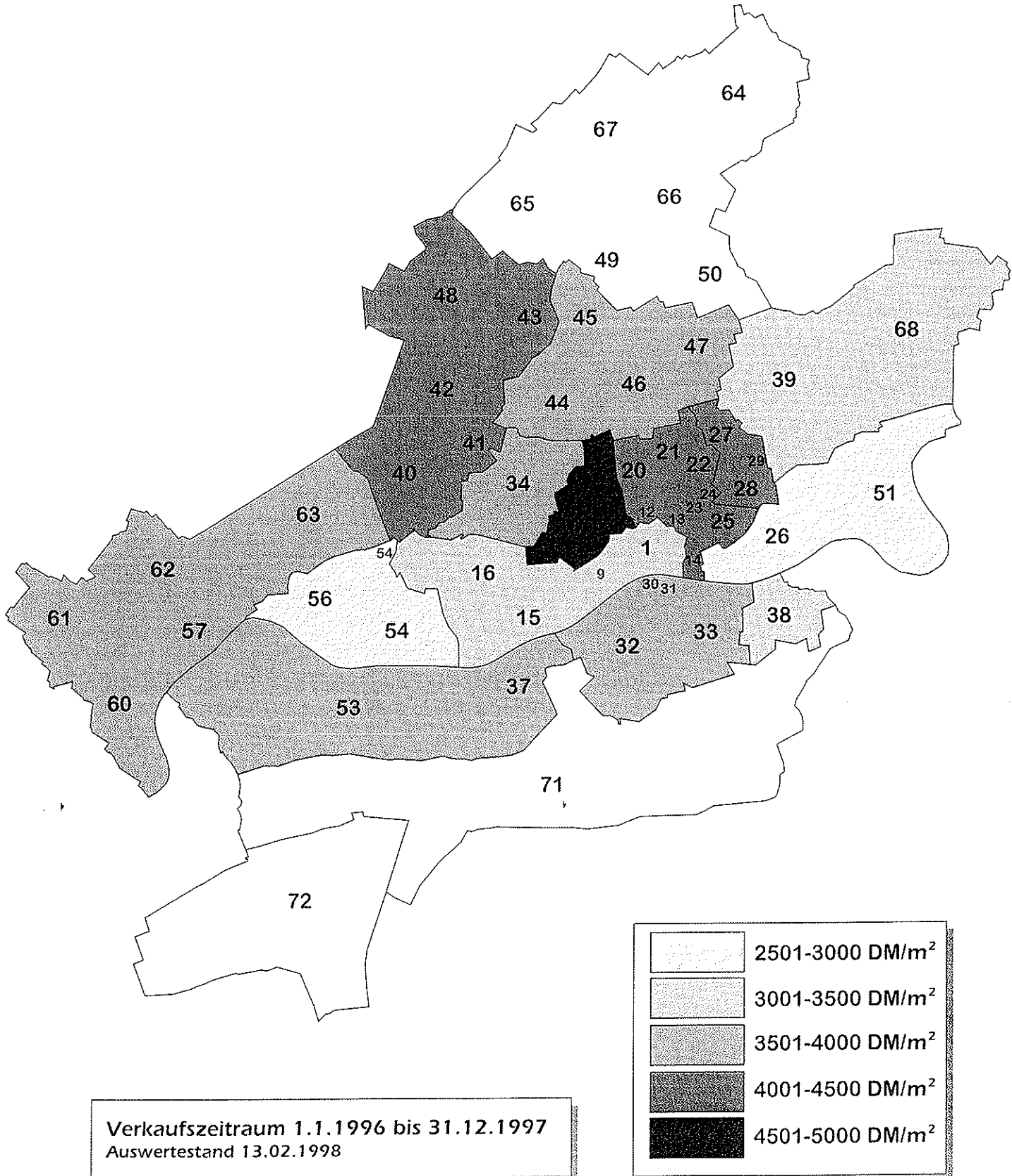
Grafik 1

**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr vor 1949
Veräußerungen 1996 und 1997**

Gemarkungen	Ortsteil	DM/m ² Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten	Standard- abweichung in %
1,9,15,16	Alt-/ Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut-/ Gallusviertel	3.324	55	18,6
10,11,17-19	Westend	4.771	54	18,1
12-14,20-25	Nordend, Ostend	4.235	397	25,3
26,51	Riederwald, Fechenheim	2.614	11	39,1
27-29	Bornheim	4.058	94	26,6
30-33	Sachsenhausen	3.958	134	25,8
34	Bockenheim	3.641	105	31,1
37,53	Niederrad, Schwanheim	3.941	25	20,7
38	Oberrad	3.081	9	26,1
39,68	Seckbach, Bergen-Enkheim	3.154	5	17,5
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	4.500	63	31,4
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	3.767	33	21,1
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder- Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder- Eschbach	0	0	0
54,56	Griesheim, Nied	2.650	10	25,9
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	3.835	75	34,2
Insgesamt	Stadtgebiet		1.070	
Durchschnitt	Stadtgebiet	4.027		

Tabelle 2

Preisniveau Wohnungseigentum DM/m² Wohn-/Nutzfläche Baujahr vor 1949 nach Gemarkungen



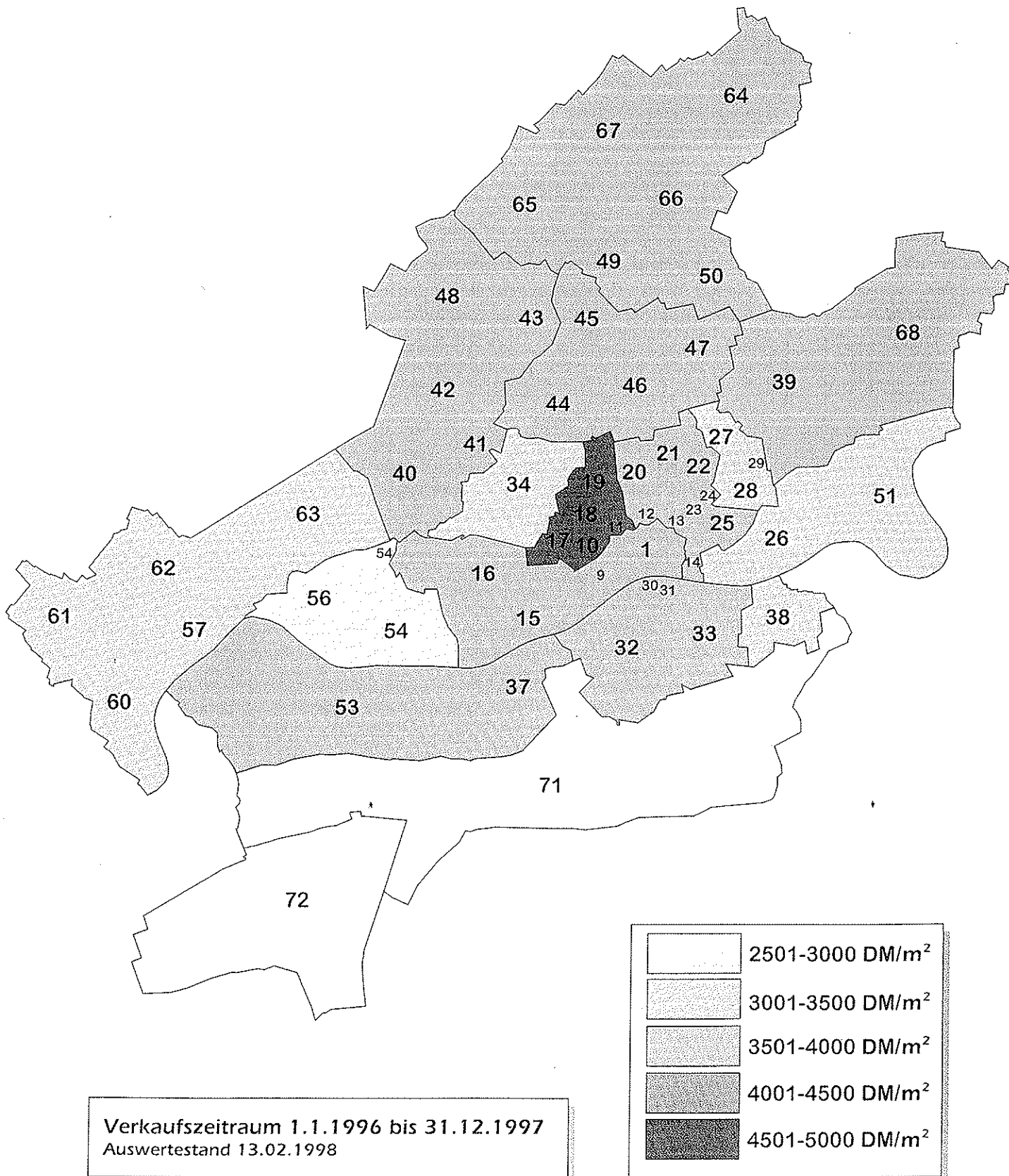
Grafik 2

**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr 1949 - 1970
Veräußerungen 1996 und 1997**

Gemarkungen	Ortsteil	DM/m ² Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten	Standard- abweichung in %
1,9,15,16	Alt-/ Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut-/ Gallusviertel	4.000	44	27,7
10,11,17-19	Westend	4.849	75	27,4
12-14,20-25	Nordend, Ostend	3.816	190	23,0
26,51	Riederwald, Fechenheim	3.106	19	22,5
27-29	Bornheim	3.425	17	16,8
30-33	Sachsenhausen	3.858	150	18,7
34	Bockenheim	3.398	22	23,0
37,53	Niederrad, Schwanheim	3.530	43	26,9
38	Oberrad	3.420	29	19,1
39,68	Seckbach, Bergen-Enkheim	3.640	18	11,8
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	3.509	41	16,0
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	3.826	127	15,4
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder- Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder- Eschbach	3.820	23	12,7
54,56	Griesheim, Nied	2.959	13	35,4
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach Sossenheim	3.336	54	14,2
Insgesamt	Stadtgebiet		865	
Durchschnitt	Stadtgebiet	3.801		

Tabelle 3

Preisniveau Wohnungseigentum DM/m² Wohn-/Nutzfläche Baujahr 1949 bis 1970 nach Gemarkungen



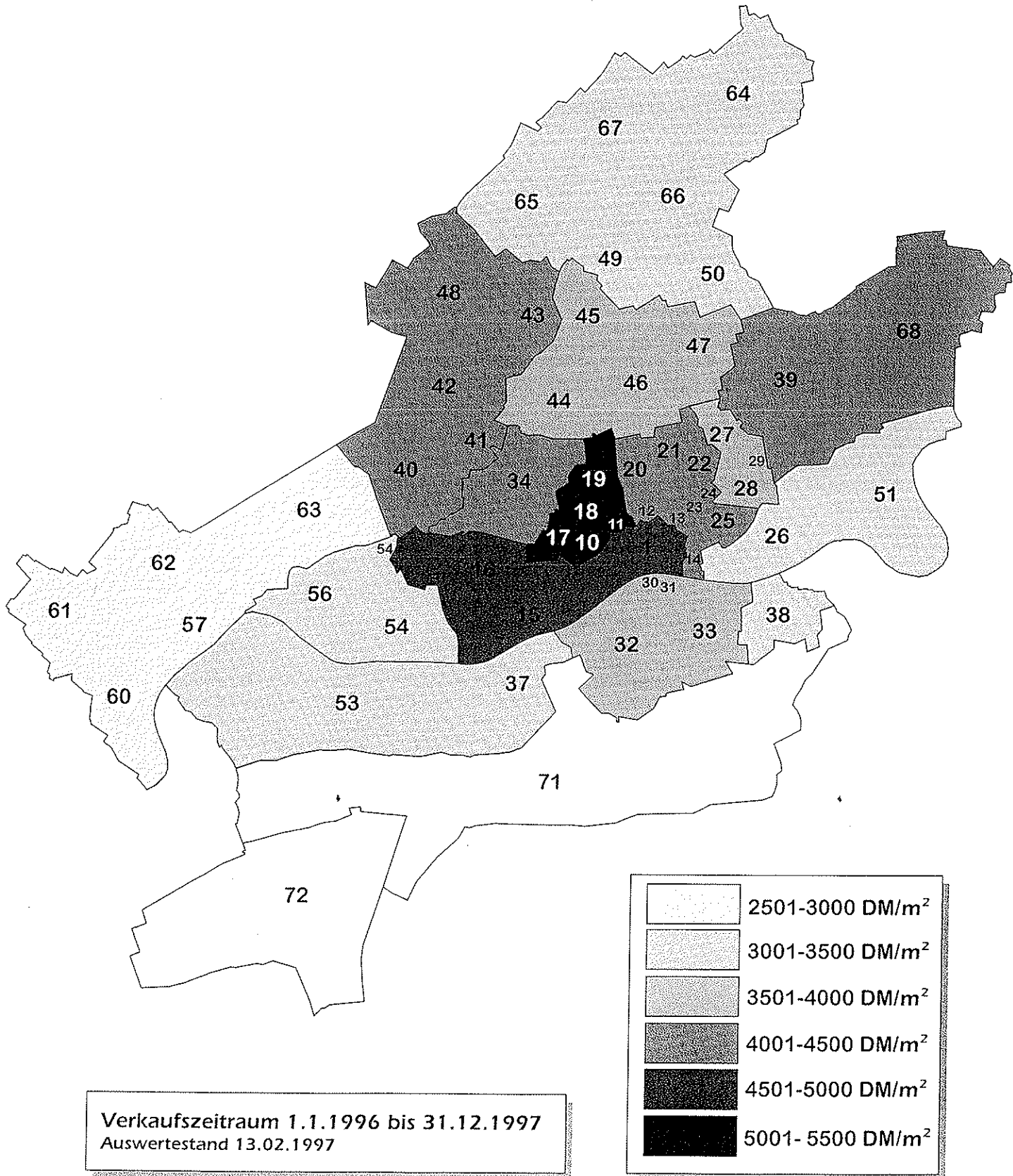
Grafik 3

**Wohnungs- und Sondereigentum - Baujahr 1971 - 1992
Veräußerungen 1996 und 1997**

Gemarkungen	Ortsteil	DM/m ² Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten	Standard- abweichung in %
1,9,15,16	Alt-/ Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut-/ Gallusviertel	4.520	3	14,5
10,11,17-19	Westend	5.036	38	23,6
12-14,20-25	Nordend, Ostend	4.307	33	20,4
26,51	Riederwald, Fechenheim	3.257	19	33,4
27-29	Bornheim	3.512	57	15,8
30-33	Sachsenhausen	3.829	157	30,6
34	Bockenheim	4.161	34	24,5
37,53	Niederrad, Schwanheim	3.493	80	22,7
38	Oberrad	3.413	43	23,1
39,68	Seckbach, Bergen-Enkheim	4.102	28	21,7
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	4.224	60	17,2
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	3.944	76	23,5
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder- Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder- Eschbach	3.326	43	27,9
54,56	Griesheim, Nied	3.213	48	20,2
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	2.906	260	17
Insgesamt	Stadtgebiet		979	
Durchschnitt	Stadtgebiet	3.574		

Tabelle 4

Preisniveau Wohnungseigentum DM/m² Wohn-/Nutzfläche Baujahr 1971 bis 1992 nach Gemarkungen



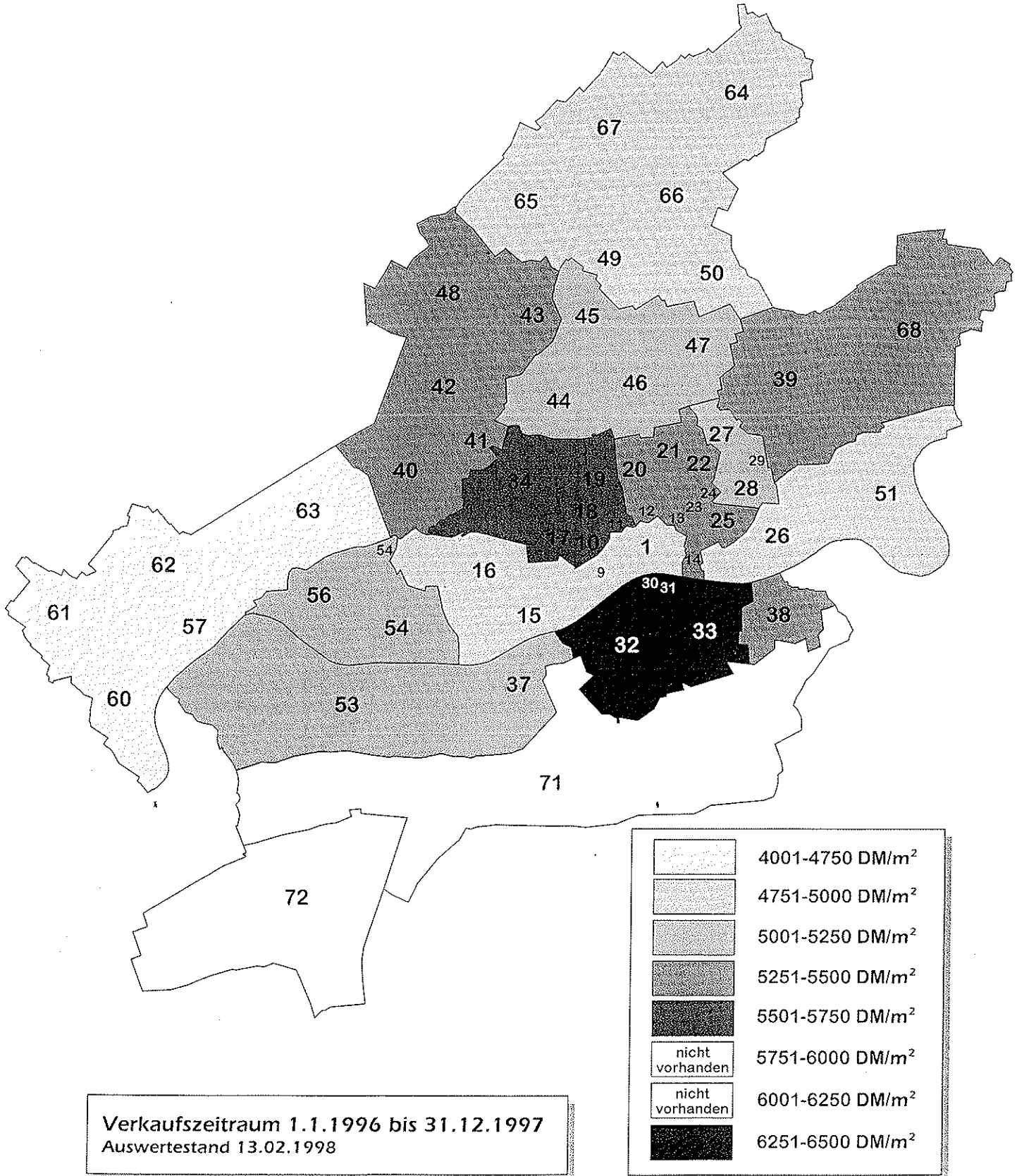
Grafik 4

**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr 1993 - 1997
Veräußerungen 1996 und 1997**

Gemarkungen	Ortsteil	DM/m ² Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten	Standard- abweichung in %
1,9,15,16	Alt-/ Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut-/ Gallusviertel	4.764	9	26,6
10,11,17-19	Westend	5.523	84	10,0
12-14,20-25,	Nordend, Ostend	5.295	65	10,6
26,51	Riederwald, Fechenheim	4.896	5	8,3
27-29	Bornheim	5.127	17	4,4
30-33	Sachsenhausen	6.284	82	16,3
34	Bockenheim	5.687	72	7,3
37,53	Niederrad, Schwanheim	5.020	139	17,7
38	Oberrad	5.279	33	10,8
39,68	Seckbach, Bergen-Enkheim	5.293	102	10,6
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	5.449	89	13,8
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	5.106	84	18,4
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder- Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder- Eschbach	4.840	123	12,0
54,56	Griesheim, Nied Höchst, Sindlingen,	5.016	66	11,8
57,60-63	Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	4.467	66	16,4
Insgesamt Durchschnitt	Stadtgebiet Stadtgebiet	5.245	1.036	

Tabelle 5

Preisniveau Wohnungseigentum DM/m² Wohn-/Nutzfläche Baujahr 1993 bis 1997 nach Gemarkungen

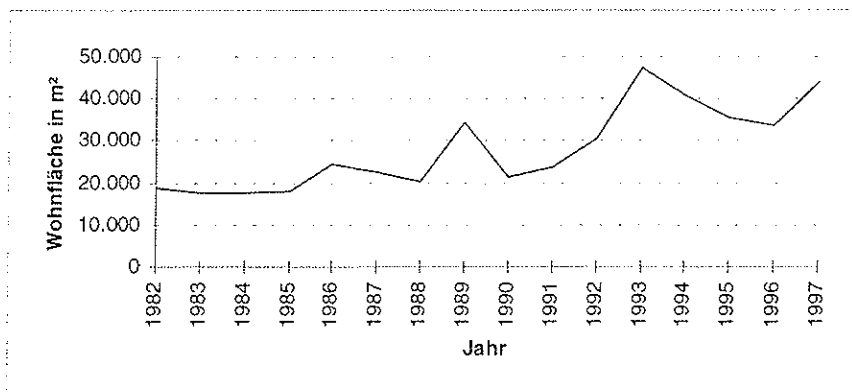
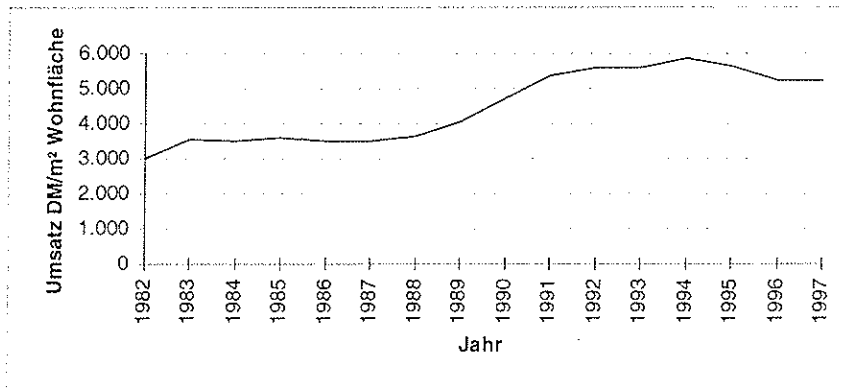


Grafik 5

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

Jahr	Umsatz in 1000 DM	Wohnfläche in m ²	Anzahl	Umsatz DM/m ² Wohnfläche
1982	56.591	18.878	232	3.010
1983	62.206	17.372	188	3.550
1984	60.330	17.743	216	3.492
1985	65.159	17.955	220	3.606
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	200.424	35.474	526	5.658
1996	174.086	33.546	460	5.239
1997	229.137	43.932	595	5.234

Tabelle 6



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

Jahr	Fälle Anz.	Minimum DM/m ²	Maximum DM/m ²	Mittelwert DM/m ²	Std.- fehl. ±%	Ver- änd. %
Wohnnutzung ohne Einschränkungen						
1995	1.711	1.154	9.068	4.414	0,7	0,0
1996	1.763	1.179	10.526	4.035	0,7	-8,6
1997	1.696	1.194	8.530	4.189	0,6	3,8
Wohnungsgröße 20 bis 50 m²						
1995	468	1.974	8.846	4.542	1,2	0,0
1996	359	1.923	10.526	4.053	1,4	-10,8
1997	383	1.389	7.619	3.994	1,4	-1,5
Wohnungsgröße 51 bis 70 m²						
1995	560	1.154	8.477	4.589	1,1	0,0
1996	600	1.181	9.510	4.107	1,2	-10,5
1997	600	1.194	7.542	4.301	1,1	4,7
Wohnungsgröße 71 bis 90 m²						
1995	438	1.324	8.462	4.045	1,5	0,0
1996	532	1.179	8.625	3.874	1,2	-4,2
1997	457	1.579	7.171	4.085	1,2	5,4
Wohnungsgröße 91 bis 115 m²						
1995	167	1.323	7.474	4.128	2,4	0,0
1996	175	1.770	9.769	4.073	2,3	-1,3
1997	171	1.359	7.435	4.317	2,0	6,0
Wohnungsgröße über 115 m²						
1995	75	2.245	9.068	5.098	3,8	0,0
1996	93	1.418	7.841	4.371	2,6	-14,3
1997	84	1.642	8.530	4.579	3,1	3,1

Tabelle 7

Die oft vertretene Auffassung, daß kleinere Wohnungen pro m² Wohnfläche teurer seien als größere, findet in Tabelle 7 keine Bestätigung. Für das Jahr 1997 ergibt eine Untersuchung der vorliegenden Preise:

Wohnungsgröße in m ²	mittleres Baujahr	Ausstattung	Anteil in % an Gesamtzahl (Tab. 7)	gute Lage	
				Anzahl Fälle	DM/m ² Wohnfläche
alle	1959	3,10	14	242	5.043
20 - 50	1955	3,22	8	32	4.643
51 - 70	1961	3,10	14	87	5.340
71 - 90	1961	3,02	11	49	4.767
91 - 115	1959	3,09	19	33	5.327
über 115	1959	2,98	49	41	4.824

Tabelle 7a

Wie zu erkennen, ist der Einfluß des Baujahres nur von untergeordneter Bedeutung; die Lage hingegen überlagert den Einfluß der Wohnungsgrößen in einem Maße, daß die Ergebnisse der Tabelle 7 ohne Lageberücksichtigung keine Anwendung in der Bewertungspraxis finden sollten. Daneben zeigt sich, daß Großwohnungen von der Ausstattung her als überdurchschnittlich zu beurteilen sind (aufwendig 1/einfachst 6).

Jahr	1988	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Teilungserklärung	1985 bis 1988	1987 bis 1990	1989 bis 1992	1990 bis 1993	1991 bis 1994	1992 bis 1995	1993 bis 1996	1994 bis 1997
Veräußerungen insgesamt	1.800	1.398	1.598	2.643	1.866	1.935	1.979	1.978
Umwandlungen	135	47	38	389	245	552	644	548
Relativer Anteil (in %)	8	3	2	15	13	29	33	28
Neubau relativer Anteil (in %)	13	19	24	26	30	27	23	30
ältere Neubaumaßnahmen ältere Umwandlungen relativer Anteil (in %)	79	78	74	59	57	44	44	42

Tabelle 8

Die Beseitigung der restriktiven Genehmigungspraxis bei der Umwandlung von Altbauten ab Mitte 1992 bzw. die gleichzeitige Bereitstellung von Bauland für die Errichtung von Wohnungseigentumsanlagen hat zu einem Anstieg der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen geführt. Vor allem der Anteil von Verkaufsfällen von neu umgewandelten Wohnungen der letzten 3 Jahre mit ca. 30 % erscheint als sehr hoch. Zum Teil erfolgte ein Verkauf an die Mieter, so daß eine Umwandlung nicht automatisch auch eine Mieterverdrängung bedeutet.

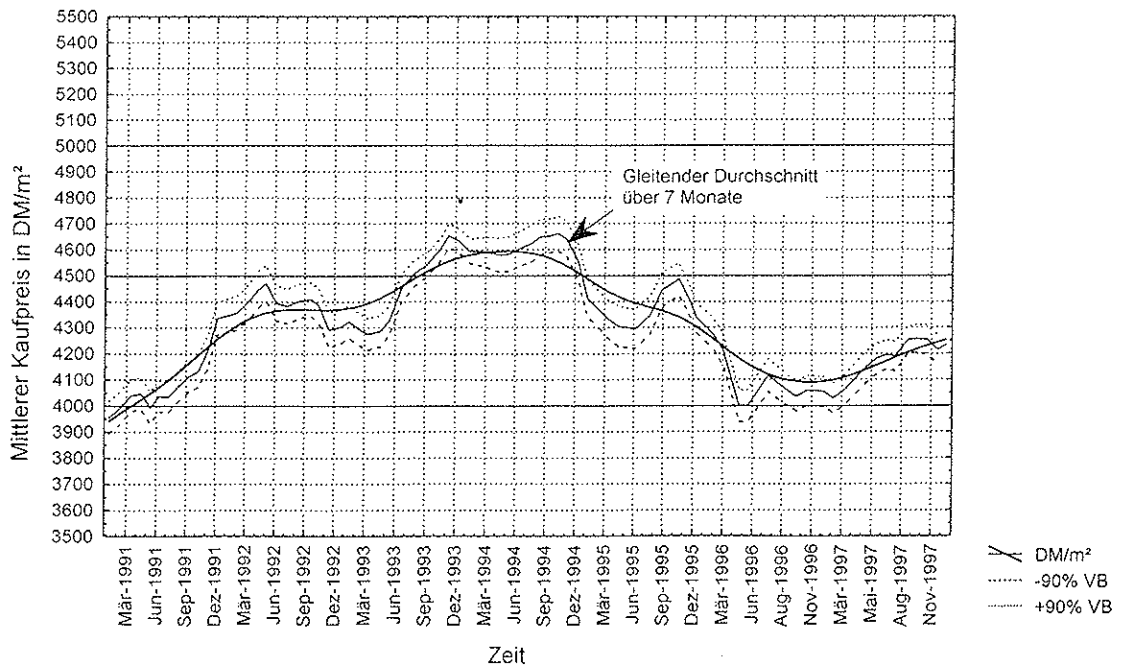
In Zeiten ständig steigender Mieten sowie der zunehmenden Schwierigkeit Eigenbedarf bei vermieteten Objekten durchsetzen zu können, wird die Vermietung einer Eigentumswohnung bei Kaufvertragsabschluß als wertmindernd angesehen. Die Vermietung wird im Kaufpreis durchschnittlich mit einem Abschlag zwischen 5 und 15 % berücksichtigt. Weitere 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	1995		1996		1997	
	Anz.	DM/m ²	Anz.	DM/m ²	Anz.	DM/m ²
Baujahr vor 1949	498	4.173	528	4.078	542	3.977
- hiervon vermietet	83	3.747	85	3.625	133	3.578
- hiervon unvermietet	310	4.353	277	4.085	357	4.089
- Mietstatus unbekannt	105	3.976	166	4.297	52	4.229
Baujahr 1949 - 1970	451	4.185	463	3.759	402	3.850
- hiervon vermietet	78	3.710	94	3.673	101	3.582
- hiervon unvermietet	272	4.362	247	3.783	225	3.983
- Mietstatus unbekannt	101	4.074	122	3.777	76	3.813
Baujahr 1971 - 1990	460	3.776	515	3.500	426	3.604
- hiervon vermietet	40	3.853	116	3.068	69	3.442
- hiervon unvermietet	258	3.958	286	3.614	289	3.732
- Mietstatus unbekannt	162	3.467	113	3.653	68	3.224
Baujahr 1991 - 1996	526	5.658	471	5.208	602	5.217
- hiervon vermietet	26	5.699	12	4.490	48	5.156
- hiervon unvermietet	387	5.569	280	5.373	482	5.273
- Mietstatus unbekannt	113	5.955	179	4.999	72	4.886

Tabelle 9

Wohnungs- und Sondereigentum
Allgemeine Preisentwicklung von Eigentumswohnungen



Preisindices von Eigentumswohnungen
1991 = 100

Gebäude- baujahr	Wohnungs- größe in m ²	1992	1993	1994	1995	1996	1997
vor 1949	20 - 50	105	116	122	113	107	107
	51 - 70	111	117	111	110	111	107
	71 - 90	107	109	102	102	95	97
	91 - 115	113	111	101	101	104	108
1949 - 1960	20 - 50	103	98	110	116	100	103
	51 - 70	115	112	112	116	109	116
	71 - 90	116	115	112	103	93	103
	91 - 115	104	103	110	101	112	117
1961 - 1970	20 - 50	104	111	111	106	104	98
	51 - 70	107	113	111	110	104	91
	71 - 90	100	105	104	92	99	101
	91 - 115	94	106	104	111	111	100
1971 - 1980	20 - 50	105	108	108	102	94	84
	51 - 70	112	110	111	106	90	93
	71 - 90	110	115	107	100	90	94
	91 - 115	107	107	109	110	99	99
1981 - 1990	20 - 50	93	90	82	77	83	88
	51 - 70	105	94	96	96	90	95
	71 - 90	101	93	99	82	88	84
	91 - 115	109	101	104	88	89	95
1991 - 1996	20 - 50	101	99	101	103	90	90
	51 - 70	98	96	106	101	94	92
	71 - 90	104	104	108	106	96	96
	91 - 115	103	102	104	101	100	94

Tabelle 10

8.2 Teileigentum

Die Preise für den höherwertigen Teileigentumsmarkt (Ladengeschäft / Gastronomie und Büroräume / Praxisräume) weisen eine starke Streuung auf.

Für **Ladengeschäfte / Gastronomie** wurden im gesamten Stadtgebiet rd. 4.150 DM/m² Nutzfläche gezahlt, für innenstadtnahe Lagen (Katasterbezirke 10 - 340) rd. 4.400 DM/m² und für sonstige Lagen rd. 3.950 DM/m². Die durchschnittliche Ladenfläche betrug rd. 120 m². 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 rd. 4.200 DM/m² Nutzfläche bezahlt. Die Preise für innenstadtnahe Standorte lagen bei rd. 4.400 DM/m² und für sonstige Lagen bei rd. 3.850 DM/m².

Das Marktsegment „**Lagerräume**“ erweist sich als so heterogen, daß hierüber kein verwendbarer Mittelwert ermittelt werden kann. Die Preise bewegen sich von rd. 520 DM/m² bis rd. 3.900 DM/m² Nutzfläche. Oft handelt es sich bei den Lagerräumen um Flächen im Dachgeschoß, die einen unterschiedlichen Ausbaustand aufweisen und sich für eine Inanspruchnahme als Wohn- oder Büroräume anbieten.

Art des Teileigentums	Jahr	Fälle Anz.	Minimum DM	Maximum DM	Mittelwert DM	Std.-fehl ±%	Veränd. ±%
Garagen	1995	9	4.500	20.000	13.333	14,0	-
	1996	57	5.000	50.000	21.026	5,2	..
	1997	34	5.000	50.000	21.441	7,3	2,0
Stellplätze	1995	1	15.000	15.000	15.000	..	-
	1996	2	18.000	18.000	18.000	..	-
	1997	8	7.000	29.400	21.913	11,8	..
Tiefgaragenplätze (1 Platz)	1995	79	5.000	26.520	20.028	3,7	-
	1996	125	5.000	30.000	21.090	2,1	5,3
	1997	141	3.000	29.000	21.179	2,1	0,4
Tiefgaragenplätze (Doppelparker)	1995	2	9.000	15.000	12.000	..	-
	1996	22	15.000	40.000	20.626	5,0	..
	1997	40	8.000	35.000	17.975	4,8	-12,9

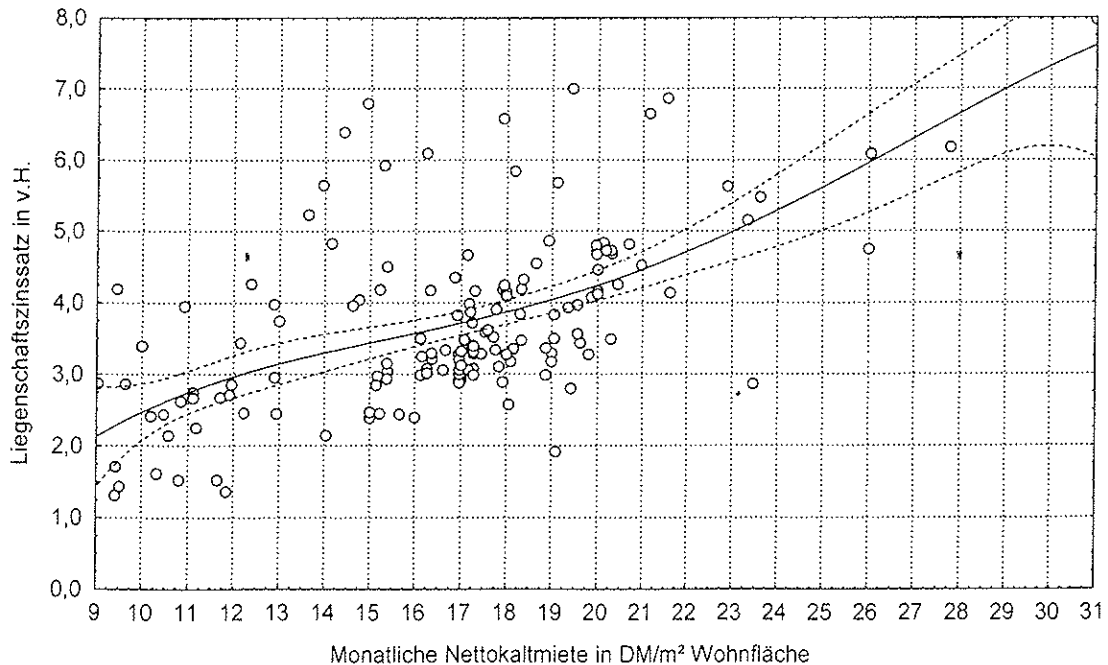
Tabelle 11

Die Preise für Garagen, Stell- und Tiefgaragenplätze sowie Einstellmöglichkeiten in Garagenanlagen (Duplex u. Triplexgaragen) 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.

8.3 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen

$$y = -7,754 + 2,163 \cdot x - 0,163 \cdot x^2 + 0,006 \cdot x^3 - 6,53e-5 \cdot x^4$$



de

9 Der Erbbaurechtsmarkt

Im Rahmen einer Diplomarbeit wurde die Preisbildung beim Verkauf von Erbbaurechten und mit Erbbaurechten belasteter Grundstücke anhand vorliegender Kaufpreise der beim Gutachterausschuß geführten Kaufpreissammlung untersucht.

Begriffsbestimmung

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Bauwerk auf fremden Grund und Boden zu errichten und zu unterhalten. Es ist eine Ausnahme von dem Grundsatz, daß ein Gebäude wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks ist und nicht Gegenstand besonderer Rechte sein kann (§§ 93, 946 BGB). Das Erbbaurecht ist in der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 geregelt.

Begründung

Das Erbbaurecht als dingliches Recht an einem Grundstück (§ 1 Abs. 1 ErbbauVO) bedarf zu seiner Entstehung der Einigung der Beteiligten über seine Bestellung und der Eintragung im Grundbuch (§ 873 BGB). Das Erbbaurecht wird an erster Rangstelle in Abt. II des Grundbuchs des damit belasteten Grundstücks, außerdem als selbständiges Recht auf einem eigenen Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch, § 14 Abs. 1 ErbbauVO) eingetragen.

Laufzeit

Zur Dauer des Erbbaurechts enthält die ErbbauVO keine Regelung. Das Erbbaurecht kann unbefristet bestellt werden (sog. ewiges Erbbaurecht), doch ist eine Befristung üblich, früher häufig auf 99 Jahre, heute vermehrt auf 30 bis 60 Jahre - je nach Lebensdauer des Bauwerks, der Tilgungsdauer der Finanzierung und der Abschreibungsmodalitäten.

Erbbauzins

Die Ausgabe eines Erbbaurechts war früher vor allem sozial bedingt. Die Grundstückseigentümer (zumeist Kommunen, Kirchen, Stiftungen) wollten hierdurch einer einkommenschwächeren Bevölkerung die Errichtung eines eigenen Hauses ermöglichen. Neuerdings werden Erbbaurechte verstärkt auch aus wirtschaftlichen Interessen vergeben. Das Nutzungsrecht für die Überlassung des Grundstücks wird entweder als wiederkehrende Leistung, i.d.R. jährlich 4 bis 6% des Grundstückswerts oder als kapitalisierte einmalige Erbbauzinszahlung geleistet.

Erbbauzinsanpassung

Der Erbbauzins kann nach Höhe und Zeit für die gesamte Laufzeit des Vertrages im voraus festgelegt werden. Zumeist wird aber vereinbart, daß der Erbbauzins einem bestimmten Prozentsatz des Bodenwertes entspricht oder - bei Wohnungserbbaurechten - der Entwicklung der Lebenshaltungskosten und/oder der Einkommen angepaßt werden soll.

Vorkaufsrechte

Oft wird bei der Einräumung eines Erbbaurechts sowohl ein Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer am Erbbaurecht als auch ein Vorkaufsrecht für den Erbbauberechtigten am Grundstück festgelegt. Gerade das Vorkaufsrecht für den Grundstückseigentümer erweist sich häufig als Belastung, da der Eigentümer die Nichtausübung des Vorkaufsrechts des öfteren von der Zustimmung des Erwerbers zu Änderungen der Erbbauzinskonditionen abhängig macht.

Beendigung des Erbbaurechts

Läuft die vertragliche Laufzeit aus, so steht dem bisherigen Erbbaurechtsnehmer zumeist eine Entschädigung für das Bauwerk zu. Diese Entschädigungszahlung kann der Grundstückseigentümer dadurch umgehen, daß er dem Erbbauberechtigten eine Verlängerung des Erbbaurechts für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks anbietet.

Unter Heimfall versteht man das Recht des Eigentümers bei Vertragsverstößen des Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder einen Dritten zu verlangen.

Wertfaktor gemäß den Wertermittlungs-Richtlinien (WertR)

Zur Ermittlung des Wertes des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ist von dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks auszugehen. Zur Berücksichtigung der Wertminderung infolge der Belastung des Grundstücks durch das Erbbaurecht ist der Minderertrag (Differenz zwischen dem am Stichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren und wegen der neben dem Erbbauzins dem Grundstückseigentümer zustehenden sonstigen vertraglichen und gesetzlichen Rechte mit einem Wertfaktor zu multiplizieren. Dieser Wertfaktor ist abhängig von dem Gewicht der Beeinträchtigungen des Grundstücks durch das Erbbaurecht. Der Wertfaktor und damit die Wertminderung ist um so größer, je größer die Einschränkungen für den Eigentümer sind, er ist um so kleiner, je geringer sie sind.

Das Kaufverhalten

Kauf des bebauten Erbbaurechts

Vom 01.01.1995 bis 30.04.1997 lagen 78 ausgewertete Kauffälle über Erbbaurechte mit Eigenheimbebauung vor. Diese Kaufpreise wurden in 4 Gruppen wie folgt aufgeteilt:

- Gruppe 1 : Freistehende Einfamilienhäuser, Baujahre 1937 bis 1980
- Gruppe 2 : Reihenmittelhäuser, Baujahre 1949 bis 1961
- Gruppe 3 : Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften/Reihenendhäuser, Baujahre 1925 bis 1971
- Gruppe 4 : Ein- und Zweifamiliendoppelhaushälften in der „Goldsteinsiedlung“, Baujahre 1925 bis 1971

Die mittels Marktfaktoren angepaßten Gebäudesachwerte wurden vom Kaufpreis in Abzug gebracht. Der verbleibende Kaufpreis stellt den Wert des Erbbaurechts dar. Grundlage der Analyse waren nicht die bei Vertrags-

abschluß noch gültigen Erbbaukonditionen, sondern vielmehr die neuen, aufgrund des Verkaufs angepaßten Erbbauzinsen (neue Erbbauzinsen werden häufig mittels Vorkaufsrechtsverzicht durchgesetzt).

Obwohl das zuvor beschriebene Verfahren fehlertheoretisch bedenklich ist, erlauben die Ergebnisse dennoch einen Rückschluß auf einen sinnvollen Bewertungsansatz.

Als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks wurde für den Eigenheimmarkt in der Diplomarbeit 5% angesetzt. Die ermittelten Wertfaktoren lagen in der Gruppe 1 bei 0,49 (Standardabweichung $S = \pm 0,12$), in Gruppe 2 bei 0,55 ($S = \pm 0,39$), in Gruppe 3 bei 0,60 ($S = \pm 0,29$) und in Gruppe 4 bei 0,46 ($S = \pm 0,15$).

Die Wertfaktoren, bezogen auf die Einzelpreise, reichen von negativen Werten bis zu plus Drei. Vergleichbare Erbbaurechtsuntersuchungen in anderen Bundesländern weisen ähnlich große Streuungen auf.

Hieraus ist zu schließen, daß die Erbbauberechtigten das Erbbaurecht wertmäßig nur sehr eingeschränkt beurteilen können. Nachfragen des Diplomanden bei verkaufswilligen Erbbaurechtsnehmern ergaben, daß in den meisten Fällen nur das Gebäude als Vertragsgegenstand genannt wurde, da für den Boden ja der Erbbauzins zu bezahlen sei. Die Gebäudeansätze waren aus diesem Grunde weit überhöht.

Kauf des Grundstückes durch den Erbbauberechtigten

In den Jahren 1996/1997 trat bei 34 Kauffällen von Wohngrundstücken für Eigenheime 19mal die Stadt als Grundstückseigentümerin und somit als Veräußerin der Erbbaugrundstücke auf. Im Magistratsbericht B 206 vom 10.04.1995 heißt es:

„Der Magistrat ist bereit, Erbbauberechtigten auf ihren Wunsch hin den Grund und Boden zu veräußern (und damit das bestehende Erbbauverhältnis aufzulösen). Dies soll grundsätzlich für alle bestehenden Vertragsverhältnisse gelten. Eine abweichende Entscheidung in Einzelfällen würde allenfalls beim Vorliegen konkreter sachlicher Gründe (beispielsweise stadtplanerischer Art) denkbar sein.

Kaufpreis soll der Verkehrswert des Grundstücks sein, wie er ohne das bestehende Erbbaurecht Geltung hätte. In der Regel wird sich der Verkehrswert am amtlichen Richtwert orientieren, wobei als Mindesthöhe eines Kaufpreises aber 600,--DM/m² vorgesehen sind. Vereinzelt liegen die amtlichen Richtwerte in Siedlungsgebieten noch unter dieser Marge. Der Mindestansatz von 600,-- DM/m² rechtfertigt sich dadurch, daß vornehmlich in geschlossenen Erbbaubereichen die Richtwerte hinter den Verkehrswerten für vergleichbare Grundstücke zurückbleiben, weil Grundstücksverkehr nicht in einem Maß stattfindet, das die Ableitung der Richtwerte aus tatsächlich abgeschlossenen Verträgen erlaubt.“

Dieser Magistratsbericht lag den Verkäufen der Stadt Frankfurt a.M. zugrunde, so daß die Kommune durchschnittlich zum jeweils vorliegenden Bodenrichtwert verkaufte. In den anderen 15 Fällen wurde das Grundstück im Mittel zu 72% des Bodenrichtwertes veräußert.

Die Ergebnisse des Eigenheimmarktes können nicht auf den Wohnungseigentumsmarkt übertragen werden, da beim Wohnungseigentum ohnehin der Bezug zum Grundstück nur noch beschränkt besteht. de

10 Der Büroflächenmarkt

10.1 Fakten und Trends

- In innerstädtischen Lagen hat der Mietpreis seine dominante Rolle bei der Entscheidungsfindung eingebüßt. Lage und Flächenqualität gewinnen wieder stärker an Bedeutung. So war 1997 eine deutliche Tendenz zur Anmietung in Innenstadtbereichen wie der Bankenlage, dem Westend, der City und dem Bahnhofsviertel zu verzeichnen. Etwa 43% des Gesamtumsatzes wurden in diesen Bereichen getätigt gegenüber knapp 31% in 1996. Auch der Anteil der vermieteten Flächen mit erstklassigem Ausstattungsstandard liegt 1997 in diesen Teilmärkten mit rund 23% deutlich über dem Anteil aller erstklassigen Flächenvermietungen, der insgesamt ca. 14% ausmacht.
- Die Nachfrageentwicklung in der Bankenlage ist nach wie vor sehr positiv. So liegt das Anfragevolumen 1997 hier bei rund 30% - gegenüber ca. 19% in 1996. Insgesamt entfielen im vergangenen Jahr, ebenso wie 1996, ca. 57% des Nachfragevolumens auf die innerstädtischen Teilmärkte.
- Es wird davon ausgegangen, daß das Interesse nicht ortsansässiger Unternehmen sowie ausländischer Firmen am Standort Frankfurt a.M. weiter anhalten wird und davon vor allem die innerstädtischen Lagen werden profitieren können. Daher ist in diesen Bereichen in 1998 ein Ansteigen der Netto-Absorption zu erwarten - ein erfreuliches Novum gegenüber den vergangenen fünf Jahren.
- 1997 lagen ca. 25% aller Büroflächenvermietungen in der Größenordnung über 5.000 m², wovon wiederum knapp ein Viertel in der Bankenlage getätigt wurden. Fast parallel hierzu verhielt sich im vergangenen Jahr die Nachfrage. Rund 25% aller Büroflächengesuche lagen über 5.000 m², ca. 66% dieser Flächen wiederum in der Bankenlage.
- Aufgrund des moderaten Fertigstellungsvolumens der kommenden zwei Jahre sowie der Tatsache, daß erstklassige Flächen über 5.000 m² in innerstädtischen Teilmärkten nur noch in wenigen Gebäuden verfügbar sind, tritt an diesen Standorten und in dieser Größenordnung eine Verknappung auf. Trotz dieser Entwicklung bleibt es fraglich, ob die Mietpreise bereits in 1998 anziehen werden. Der Kunde erwartet „individuelle Paketangebote“, aus deren Bestandteilen wie Lage, Ausstattung, Laufzeit des Vertrags, Verfügbarkeit der Fläche, Mietpreis, Nebenkosten etc. er bedürfnisadäquat aussuchen will. Die Bedingungen an die Fläche werden unterschiedlich definiert und der eine oder andere Kunde ist da durchaus bereit, über dem gängigen Mietpreisniveau abzuschließen.

10.2 Umsatz

1997 liegt der Gesamtumsatz bei einem Volumen von 350.000 m² vermieteter Bürofläche, dies inklusive Eschborn und Kaiserlei. Wie erwartet, ist damit gegenüber dem Rekordjahr 1996 ein Umsatzrückgang von rund 27% bzw. 127.000 m² zu verzeichnen. Dominante Umsatzstandorte 1997 (vgl. Abb. 1) waren die Bankenlage mit 17% (1996: knapp 9%), gefolgt von Frankfurt-West mit 16% (1996: 22%), der City mit 11% (1996: ca. 7%) sowie dem Westend mit 10% (1996: ca. 12%). Betrachtet man ausschließlich die innerstädtischen Bereiche, so ist auffällig, daß das Westend 1997 erst hinter der Bankenlage und der City erscheint. Aufgrund der guten Vermietungsergebnisse in 1996 sind die Topgebäude an diesem Standort einfach knapp geworden. Die Verlagerung in 1997 unterstreicht die Qualitäts- und Größenanforderungen an Büroflächen.

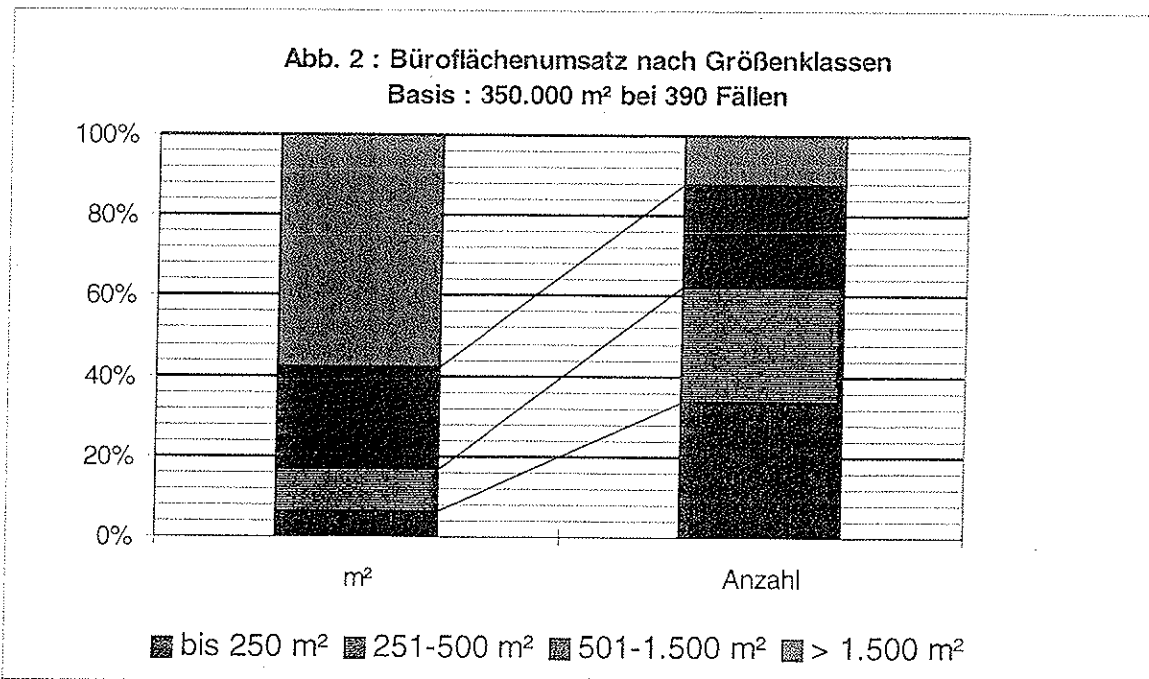
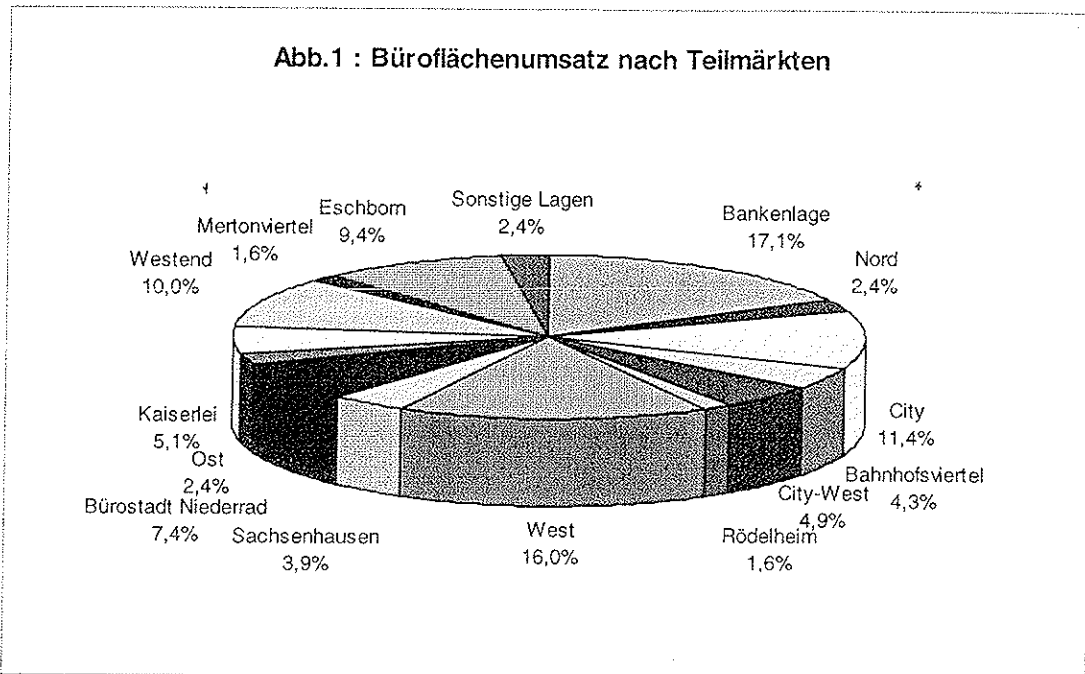
Hauptumsatzträger waren mit fast einem Viertel des Gesamtvolumens einmal mehr die Banken und Finanzdienstleister, knapp 10% entfielen auf unternehmensbezogene Dienstleister.

Wirft man einen Blick auf die unterschiedlichen Ausstattungsstandards der vermieteten Flächen, so ist zu beobachten, daß der Anteil von Flächen durchschnittlicher Qualität am Gesamtumsatz mit ca. 82% noch einmal gestiegen ist (1996: 77%), während knapp über 14% auf erstklassige Flächen (Kategorie A) entfielen (1996: 18%). Veraltete Flächen (Kategorie C) hielten dagegen mit knapp 4% ihren Anteil nahezu konstant.

Bei der Umsatzanalyse nach Größenklassen zeigt sich, daß den Löwenanteil am gesamten Umsatz - nimmt man die vermieteten Flächen in m² als Bezugspunkt - mit nicht ganz 58% die Flächengrößen über 1.500 m² ausmachen, ca. 25% lagen bei der Flächengröße zwischen 501 m² und 1.500 m². Auf die kleineren Flächengrößen von 251 - 500 m² und bis zu 250 m² entfiel der geringste Flächenanteil mit 10% bzw. 6,5%.

Umgekehrt verhielt sich das Verhältnis bei der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge: knapp 35% aller Mietverträge lagen im kleinflächigen Bereich bis 250 m² und ca. 13% in der Größenklasse über 1.500 m² (vgl. Abb. 2).

Grundsätzlich läßt sich feststellen, daß viele Unternehmen, gleich welcher Branche, auch 1997 ihren Flächenbestand optimiert, d.h. Neuanmietungen mit idealeren Flächenkonzeptionen vorgenommen haben oder bestehende Mietverhältnisse in punkto Grundriß, Miete, Laufzeit, Renovierungsverpflichtung etc. nachgebessert haben.



10.3 Nachfrage

Der steigende Trend aus 1996 konnte insgesamt nicht weitergeschrieben werden, die Nachfrage ist, überraschend, leicht zurückgegangen. Teilweise werden potentielle Mietinteressenten bereits bis zu zwei Jahre vor Ablauf ihres Mietvertrages von den jeweiligen Eigentümern mit attraktiven Mietvertragsangeboten zum Verbleib im Gebäude bewogen. Das heißt, der Nutzer wird, bevor er überhaupt in den Markt mit seiner Anfrage tritt, vom Eigentümer „ruhig gestellt“.

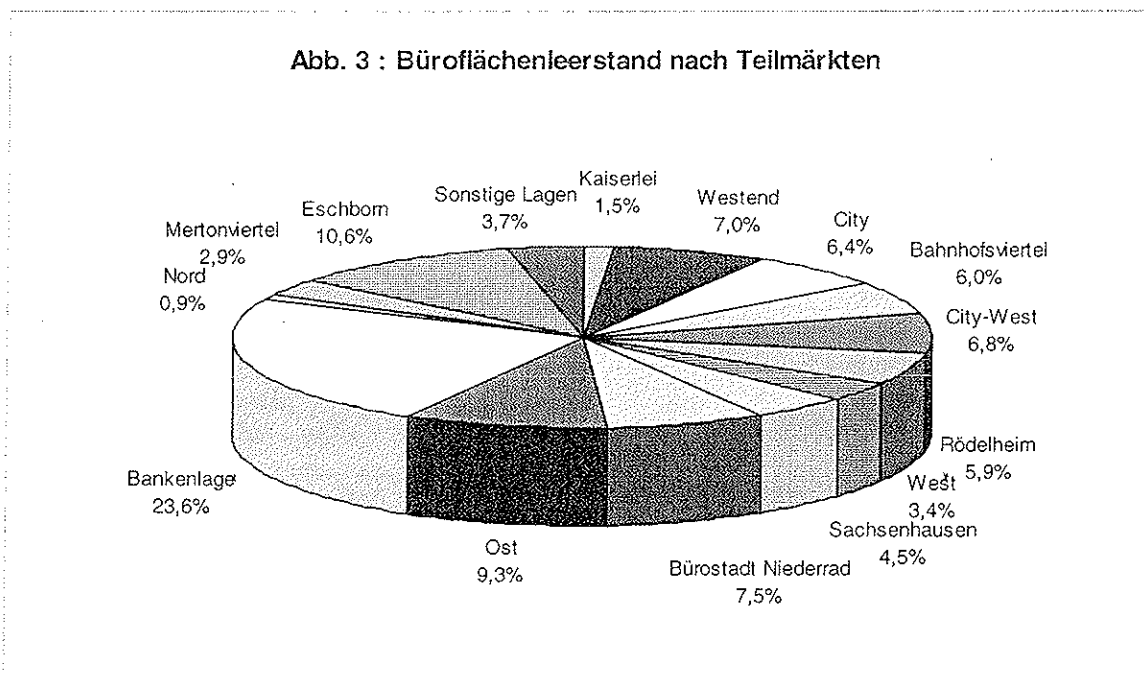
1997 wurde bei den Büroflächenanfragen ein Gesamtvolumen von rund 270.000 m² registriert. Positiv hat sich 1997 die Nachfrage nicht ortsansässiger Firmen entwickelt. Knapp 33% aller Nachfrager kamen von außerhalb (1996: ca. 26 %) und deckten damit immerhin insgesamt etwa 21% des Gesamtnachfragevolumens (1996: 18 %)

Wie beim Umsatz markieren auch bei der Nachfrage die Banken und Finanzdienstleister sowie die unternehmensbezogenen Dienstleistungen die Spitzenposition. Die EDV/Elektrotechnik und Bau- und Immobilien folgen auf den weiteren Plätzen.

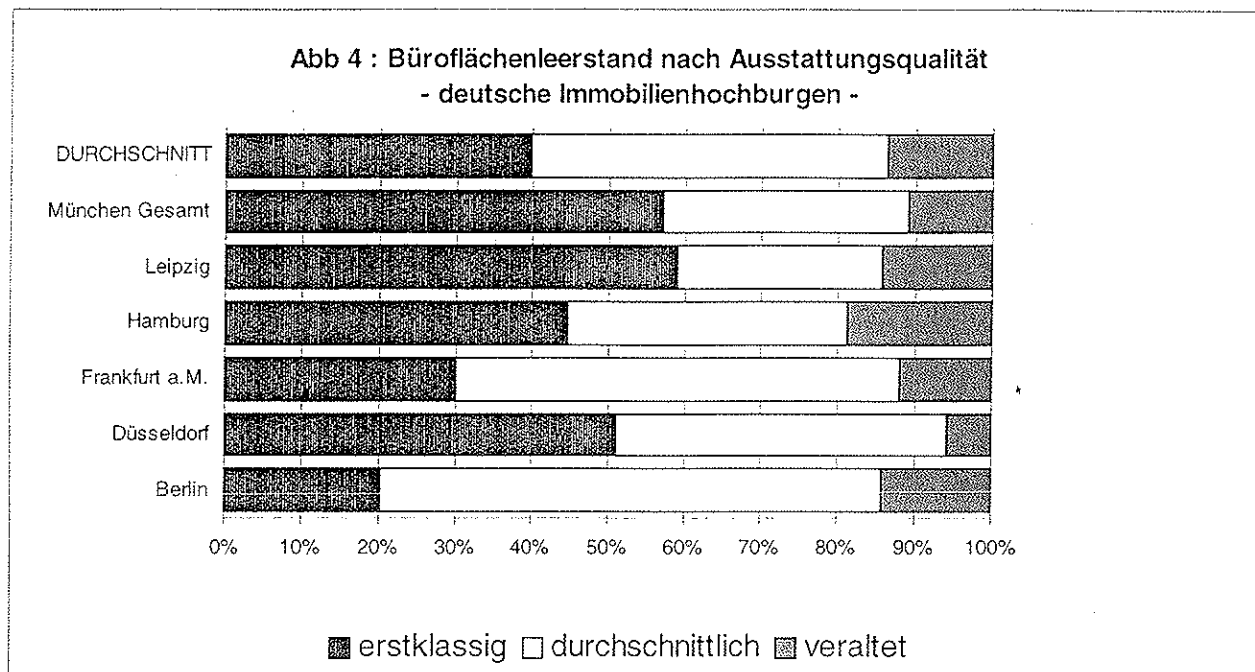
Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Leerstand erneut erhöht. Ende Dezember 1997 standen 780.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Bei einem Gesamtflächenbestand von 9,2 Mio. Quadratmeter Bürofläche ergibt sich daraus eine Leerstandsrate von ca. 8,5 %. Im Vergleich zu 1996 hat sich das Leerstandsvolumen um ca. 80.000 m² oder um rund 11% erhöht.

Nach wie vor dominiert der Flächentausch. Eine echte Netto-Absorption und damit ein Abbau des Leerstands konnte auch 1997 noch nicht realisiert werden. Den größten Anteil am Gesamt leerstand Frankfurts verzeichnet trotz guter Vermietungsergebnisse das Bankenviertel mit knapp 24 %, gefolgt von Eschborn mit knapp 11% und Frankfurt Ost mit 9,3%. Über niedrigste Leerstände können sich die Teilmärkte Nord und Kaiserlei mit knapp 1 bzw. 1,5% freuen (vgl. Abb. 3).

Abb. 3 : Büroflächenleerstand nach Teilmärkten



Auffällig auf dem Frankfurter Immobilienmarkt ist der im Vergleich zu anderen deutschen Immobilienhochburgen (Leipzig 59 %, München 57%, Düsseldorf 51% und Hamburg 45 %) mit ca. 30% nach wie vor niedrige Anteil erstklassiger Flächen am Gesamt leerstandsvolumen (1996: 23 %). Demgegenüber stehen in Hessens Immobilienmetropole knapp 58% mit durchschnittlicher Ausstattungsqualität (1996: 63 %), die nicht vermietet sind, und nur 12% (1996: 14%), deren Flächen als veraltet gelten müssen (vgl. Abb. 4).



In Anbetracht des in Frankfurt a.M. äußerst moderaten Neubauvolumens in den kommenden zwei Jahren könnte der Leerstand in 1998 insgesamt abgebaut und das Angebot reduziert werden. Nach derzeitigem Planungsstand werden nämlich in 1998 - zählt man die Gebäude, die einer Totalsanierung unterzogen werden und dann wieder dem Markt neu zugeführt werden, hinzu - ca. 106.000 m² auf den Markt kommen, 1999 sind es ca. 185.000 m². Dieses zusätzliche Flächenangebot konzentriert sich hauptsächlich auf die innerstädtischen Lagen sowie die Teilmärkte West und City-West. Grundsätzlich würde sich das Neubaugeschehen damit deutlich unter dem Umsatz-Level bewegen. Geht man gleichzeitig für 1998 von gleichbleibend guten Umsatzzahlen aus, könnte die Leerstandsrate auf dem Frankfurter Markt dann wieder unter 8% fallen.

Sicherlich gilt auch für das laufende Jahr: Flächentausch bleibt die treibende Kraft, zumal in den kommenden 12-24 Monaten Mietverträge auslaufen werden, die Anfang der 90er Jahre zu Spitzenkonditionen (aus Eigentümersicht) abgeschlossen wurden. Flexibilität haben die Vermieter allerorten bereits in den vergangenen Jahren gelernt und bewiesen, und sie werden auch dieses Jahr alles in ihren Möglichkeiten stehende tun, potentielle Kunden zum Umzug zu bewegen.

Flächenabsorption könnte in größerem Stil allenfalls von einer verstärkten Präsenz ausländischer Unternehmen ausgehen - die zu beobachtende Nachfrage läßt hoffen. In der Konsequenz würde diese Entwicklung weiter für die innerstädtischen Teilmärkte sprechen. Denn hier stehen die Gebäude, die von dieser Klientel gesucht wird: Toplage und Topausstattung bei einem Preis, den Qualität in dieser Form nun einmal hat.

10.4 Mieten

Die höchste nominale Spitzenmiete wird nach wie vor in der Bankenlage erzielt. Sie lag Ende 1997 bei DM 65,00/m²/Monat, damit knapp 8% über dem Vorjahresniveau. In den Teilmärkten Niederrad und Eschborn hat die Spitzenmiete 1997 um jeweils rund 14% auf DM 25,00/m²/Monat nachgegeben. Die übrigen Teilmärkte weisen 1997 stabile Spitzenmieten auf.

Die mit den Flächen gewichtete Durchschnittsmiete für neue Verträge ist 1997 um ca. 11% auf DM 34,60/m²/Monat gestiegen.

Büromieten

Lage	Minimum DM/m ²	Gewichteter Durchschnitt DM/m ²	Maximum DM/m ²
Bankenlage	40	55,28	65
Westend	35	41,11	58
City	26	36,05	40
Bahnhofsviertel	20	26,43	35
City-West	20	25,85	35
Rödelheim	20	21,67	30
West	19	30,91	28
Nord	20	15,49	28
Mertonviertel	26	29,24	30
Ost	18	23,61	25
Kaiserlei	16	16,36	25
Sachsenhausen	20	29,33	35
Niederrad	20	24,92	25
Eschborn	20	20,74	25

10.5 Investmentmarkt

Als Standort für Immobilien-Investitionen ist Deutschland derzeit sicherlich nicht die Nummer 1 - und das gilt sowohl für deutsche Anleger als auch für ausländische. Die großen institutionellen, aber auch die privaten Investoren übten sich 1997 in Zurückhaltung bzw. schauten sich deutlich stärker im Ausland um.

Geeignete Investmentobjekte sind in den deutschen Immobilienhochburgen rar, die Kaufpreisforderungen teilweise unangemessen hoch, die Renditen liegen unter den erzielbaren Werten im Ausland. Das Auslaufen der Sonderabschreibungsmöglichkeiten sorgte für den Verlust der Attraktivität ostdeutscher Immobilien und darüber hinaus boomten die Aktienmärkte, an denen sich auch der eine oder andere eher konservative Anleger direkt oder über Aktienfonds beteiligte. Letzteres sicherlich ein Grund für den enormen Rückgang der Mittelzuflüsse bei den offenen Immobilienfonds, die bis Ende November 1997 gegenüber dem Vergleichszeitraum 1996 nahezu eine Halbierung der Zuflüsse - von etwas über ca. DM 13,3 Mrd. auf DM 6,5 Mrd. -hinnehmen mußten.

Ausländische Investoren haben 1997 kaum Geld in deutsche Immobilien angelegt, allerdings könnte genau von dieser Seite vor dem Hintergrund einer längst fälligen Korrektur der Renditen mittelfristig ein Investitionsschub ausgehen.

In Frankfurt a.M. geht man von einem Transaktionsvolumen (ohne Wohnen und Eigennutzer) von rund DM 1 Mrd. in 1997 aus - was einer Halbierung des Vorjaheresergebnisses entsprechen würde. Maßgeblich geprägt war das 97er-Volumen durch den Megadeal des Verkaufs eines 80.000 m² großen Areals im Frankfurter Nordwesten. In den Frankfurter 1A-Lagen wurden 1997 Netto-Anfangsrenditen von 5% bis 5,75% erzielt.

Andreas Fuchs, JLW GmbH

11 Gutachterausschuß und Geschäftsstelle

11.1 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.

11.2 Der Gutachterausschuß

Der Gutachterausschuß ist ein Kollégialgremium, 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

11.3 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.

11.4 Leistungsangebote

11.4.1 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 (zuzüglich gesetzlicher MWSt) erhoben:

für unbebaute Grundstücke bei ermittelten Werten

1.	bis	100.000,-- DM	400,-- DM
2.	von	100.001,-- DM	
	bis	200.000,-- DM	650,-- DM
3.	von	200.001,-- DM	
	bis	300.000,-- DM	800,-- DM
4.	von	300.001,-- DM	
	bis	400.000,-- DM	950,-- DM
5.	von	400.001,-- DM	
	bis	500.000,-- DM	1.100,-- DM
6.	von	500.001,-- DM	
	bis	750.000,-- DM	1.400,-- DM
7.	von	750.001,-- DM	
	bis	1.000.000,-- DM	1.650,-- DM
8.	von	1.000.001,-- DM	
	bis	1.500.000,-- DM	1.960,-- DM
9.	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 von Wohnungs- und Sondereigentum und anderer Werte beträgt die Gebühr das **Dreifache** der nach vorgenannter Staffelung ermittelten Gebühr.

11.4.1.1 Stellenwert der Bodenrichtwerte bezogen auf die Erbschafts- und Schenkungssteueranlagung

Das Jahressteuergesetz 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) regelt die Besteuerung von Erbschafts- und Schenkungsvermögen neu; dies wirkt sich vor allem auf die Besteuerung von Immobilienvermögen aus.

Bislang wurden der Besteuerung Einheitswerte für den Hauptbesteuerungszeitpunkt 01.01.1964 zugrunde gelegt. An die Stelle dieser Einheitswerte treten kraft des Jahressteuergesetzes 1997 nunmehr Grundbesitzwerte, welche vom zuständigen Finanzamt für die Erbschafts- und Schenkungssteuer mit Wirkung vom 01.01.1996 wie folgt ermittelt werden:

- Unbebaute Grundstücke werden gemäß ihrer Fläche und ihrem Bodenrichtwert berechnet, wobei vom Bodenrichtwert ein 20%iger Abschlag vorgenommen wird.
- Bebaute Grundstücke werden mit dem 12,5fachen der im Durchschnitt der letzten 3 Jahre erzielbaren Jahresmiete taxiert, sofern es sich um vermietete Objekte handelt; sind die Objekte nicht vermietet oder eigen genutzt, so wird statt der durchschnittlichen Jahresmiete der letzten 3 Jahre die ortsübliche Jahresmiete veranschlagt. Wertminderungen wegen Alters werden bis zu einem Höchstsatz von maximal 25% des Gebäudewertes abgezogen. Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als der Wert, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre.

Grundlage dieser Berechnungen sind in der Regel Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine Grundstücksqualität, wie sie in der jeweiligen Richtwertzone überwiegend anzutreffen ist. Von dem Bodenrichtwert abweichende Grundstückswerte können sich u. a. ergeben bei

- einem anderen Maß der baulichen Nutzung (GFZ),
- einer anderen Art der baulichen Nutzung (z. B. gewerbliche Nutzung im Wohnbereich),
- einer ungewöhnlichen Grundstücksgröße,
- einem ungewöhnlichen Grundstücksschnitt,
- Denkmalschutz etc.

Der genaue Verkehrswert eines Grundstückes läßt sich zum Stichtag nur durch ein Verkehrswertgutachten ermitteln.

Daher sollte im Zweifelsfalle der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main (☎ 069/212-38140) zu Rate gezogen werden. Wir informieren, welche Bewertungsmöglichkeiten es gibt und wie von einem Verkehrswertgutachten profitiert werden kann.

11.4.2 Richtwertbescheinigungen nach § 196 Abs. 3 BauGB

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte mit einer für den Bereich typischen Nutzungsmöglichkeit und Grundstücksgröße, angegeben in DM/m². 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,
31.12.1990, 31.12.1991, 31.12.1993, 31.12.1995, 31.12.1997.

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 **08:00 Uhr bis 12:00 Uhr**. Telefonisch erfragte Auskünfte (Tel.: (069) **212/35833**) - täglich zwischen **09:30 Uhr und 11:00 Uhr** sowie zu den Sprechzeiten - sind unverbindlich.

Bodenrichtwertkarte 1998

CD-ROM 1.500,- DM

Die CD-ROM Bodenrichtwerte 1998 stellt u.a. folgende Funktionen zur Verfügung :

- Auswahl verschiedener Karten
- schnelles Wechseln zwischen den Karten
- blattschnittfreies Scrollen in allen Karten
- Suchen und Anzeigen von Objekten aus Registern (Ortsteile u. Siedlungen, Straßennamen u. alle Hausnummern, Flur, Flurstücksnummer)

Technische Voraussetzungen

IBM-kompatibler PC mit 80486-Prozessor oder höher, MS-Windows ab Version 3.1, CD-ROM-Laufwerk, mindestens 8 Mbyte RAM (empfohlen 16 Mbyte), ca. 5 Mbyte verfügbare Festplattenkapazität, Grafikkarte mit mindestens 256 Farben, Maus.

11.4.3 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 (ggf. zuzüglich Versandkosten)

11.4.4 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 (z.Zt. 108,- DM) abgerechnet.

.....

Preisänderungen vorbehalten

schl

Selektion für den Auszug aus der Kaufpreissammlung

Bitte selektieren Sie die Kaufpreissammlung nach folgenden Kriterien:

Anzahl der Vergleichspreise: etwa _____ Stück

Grundstücksart:	<input type="checkbox"/> unbebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/> bebaute Grundstücke	
Nutzung:	<input type="checkbox"/> Ackerfläche	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus	
	<input type="checkbox"/> Erwerbsgarten	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	
	<input type="checkbox"/> Dauerkleingarten	<input type="checkbox"/> Eigentumswohnungen	
	<input type="checkbox"/> Freizeitgarten	<input type="checkbox"/> Teileigentum	
	<input type="checkbox"/> Gewerbe	<input type="checkbox"/> Büro (tert. Sektor)	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Nutzung	_____	
Entwicklungsstufe:	<input type="checkbox"/> erschließungsbeitragsfrei	<input type="checkbox"/> erschließungsbeitragspflichtig	
	<input type="checkbox"/> Rohbauland	<input type="checkbox"/> Bauerwartungsland	
	<input type="checkbox"/> Außenbereich		
Erhebungszeitraum:	von _____	bis _____	
Grundstücksgröße:	von _____	bis _____	
Wohnungsgröße:	von _____	bis _____	
Baujahr und / oder Restnutzungsdauer	von _____	bis _____	
Lage:	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> mäßig
Vergleichsobjekte:	vermietet / unvermietet *		
bei Wohnungseigentum:	Lage im Geschoß _____		
Sonstige Angaben (u.a. Beschreibung des Bewertungsauftrages usw.)	_____		

* Nichtzutreffendes bitte streichen.
 Zutreffendes bitte ankreuzen.

Wird von der Geschäftsstelle ausgefüllt !

Antrag ist zulässig
 Antragsberechtigung ist - nicht - gegeben

Geprüft am: _____

Eingangsstempel

Unterschrift

☎ _____

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 beigefügt.

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

Ort / Datum

Unterschrift

* Nichtzutreffendes streichen

12 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 ost-westlicher Richtung vom Main durchflossen.

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

Fläche: 24835,8 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		davon Ausländer	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich
Einwohner ⁽¹⁾				
652.087 (100,0 %)	216.382 (33,1 %)	248.781 (38,2 %)	100.425 (15,4 %)	86.499 (13,3 %)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ⁽²⁾				
456.599 (70,0 %)	381.255 -58,50%		75.344 (11,5 %)	
Arbeitslose ⁽³⁾				
50.441 (7,7 %)	33.794 (5,2 %)		16.647 (2,5 %)	
Sozialhilfeempfänger (ohne Asylbewerber) ⁽⁴⁾				
44.642 (6,8 %)	23.569 (3,6 %)		21.073 (3,2 %)	

Gebäude-, Wohnungs- und Wohnraumbestand ⁽¹⁾				
Wohngebäude	Sonstige Gebäude mit Wohnungen	Nichtwohngebäude	Wohnungen	Wohnräume (einschl. Küchen)
67.157	2.464	23.990	332.114	1.217.836

Quelle: statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1997, Frankfurter statistische Berichte 4'97

⁽¹⁾ Stand: 2. Quartal 1997

⁽²⁾ Stand: 4. Quartal 1996

⁽³⁾ Stand: 2. Quartal 1997 (Arbeitsverwaltung Frankfurt am Main)

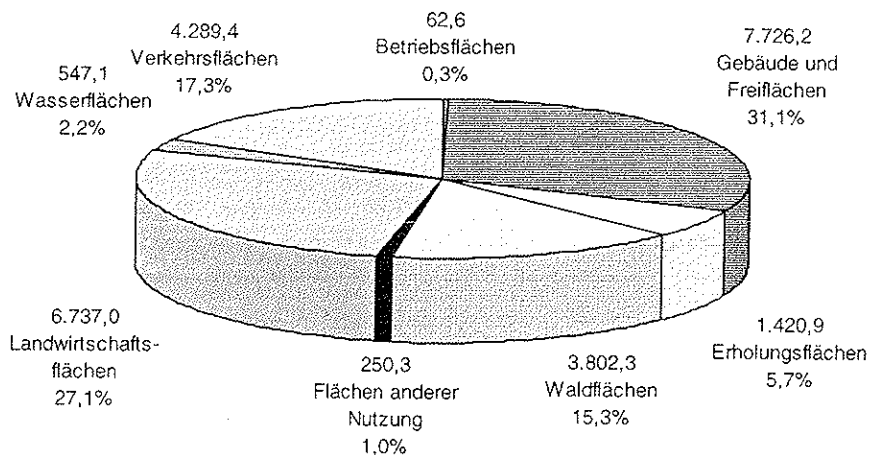
⁽⁴⁾ Stand: 1995 (Dezernatsverwaltungsamt Soziales und Jugend)

Flächennutzung im gesamten Stadtgebiet

Art der Nutzung ⁽¹⁾	31.12.1996		31.12.1995		31.12.1994	
	ha	%	ha	%	ha	%
Betriebsflächen	62,6	0,3	64,3	0,3	64,4	0,3
Gebäude und Freiflächen	7.726,2	31,1	7.687,7	31,0	7.680,9	30,9
Erholungsflächen	1.420,9	5,7	1.429,8	5,8	1.425,7	5,7
Waldflächen	3.802,3	15,3	3.799,4	15,3	3.796,8	15,3
Flächen anderer Nutzung	250,3	1,0	260,9	1,1	264,1	1,1
Landwirtschaftsflächen	6.737,0	27,1	6.776,6	27,3	6.796,7	27,4
Wasserflächen	547,1	2,2	546,7	2,2	547,1	2,2
Verkehrsflächen	4.289,4	17,3	4.270,3	17,2	4.260,7	17,2
Zusammen	24.836	100,0	24.836	100,0	24.836	100,0

Quelle: Liegenschaftskataster

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



schi

13 Übersicht der Gutachterausschüsse im Umfeld von Frankfurt am Main

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Offenbach am Main
Magistrat (Vermessungsamt)
Stadthof 13
63012 Offenbach a. M.
☎ 069/80652881
Fax.: 069/80652024

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden
☎ 0611/316352
Fax.: 0611/721433

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich des Hochtaunuskreises
-Geschäftsstelle- (Katasteramt)
Louisenstraße 148
61348 Bad Homburg v.d.H.
☎ 06172/9467-0
Fax.: 06172/9467-55

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich der Kreisstadt Bad Homburg
Rathaus
Marienbader Platz 1
61343-Bad Homburg v.d.H.
☎ 06172/100-246
Fax.: 06172/100-510

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Oberursel
Stadtverwaltung
Rathausplatz 1
61440 Oberursel
☎ 06171/502-457
Fax.: 06171/502-319

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Offenbach
Bauamt
Berliner Straße 60
63063 Offenbach am Main
☎ 069/8068322-327
Fax.: 069/80685553

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau
-Geschäftsstelle- (Katasteramt)
Adolf-Göbel-Straße 24
64521 Groß-Gerau
☎ 06152/8003-0
Fax.: 06152/8003-41

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises
-Geschäftsstelle- (Katasteramt)
Am Freiheitsplatz 2
63450 Hanau
☎ 06181/101294
Fax.: 06181/101502

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Maintal
Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt
Klosterhofstraße 4-6
63477 Maintal
☎ 06181/400-428
Fax.: 06181/400-459

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich des Main-Taunus-Kreises
-Geschäftsstelle- (Katasteramt)
Am Kreishaus 1-5
65719 Hofheim
☎ 06192/201703
Fax.: 06192/201737

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich der Kreisstadt Hofheim a. Ts.
Magistrat
Chinonplatz 2
65719 Hofheim
☎ 06192/202-230
Fax.: 06192/7654

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich des Wetteraukreises
-Geschäftsstelle- (Katasteramt)
Kaiserstraße 128
61169 Friedberg (Hessen)
☎ 06031/63341-43
Fax.: 06031/63912

Impressum

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

Gastbeitrag *Dipl.-Ing. Andreas Fuchs
Jones Lang Wootton GmbH Frankfurt am Main
Der Büroflächenmarkt*

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*

Internet *<http://www.stadt-frankfurt.de/stadtverwaltung/vermessungsamt>*

Kostenbeitrag 40,-- DM (zzgl. Versandkosten)

© 1998 *Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Vervielfältigung mit Quellenangabe gestattet*

Auflage *600 Exemplare*

Druck *Druckerei Imbescheidt KG, Frankfurt a.M.*

ISSN 0945-0033