

Grundstücksmarkt

Frankfurt am Main

1998

Inhalt

1	Vorwort	4
2	Allgemeine Entwicklung	5
3	Grundstücksverkehr – Grundeigentumswechsel 1996 bis 1998	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 1996 bis 1998 (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 – Selbständig bebaubare Grundstücke	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
7	Wertrelevante Daten des Grundstücksmarktes	43
7.1	Bodenpreisindices	43
7.2	Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise	43
7.3	Liegenschaftszinssätze	44
7.4	Gebäude- und Ertragsfaktoren	45
7.4.1	Mehrfamilienhäuser	45
7.4.2	Reihenmittelhäuser	46

8	Wohnungs- und Teileigentum	47
8.1	Der Wohnungseigentumsmarkt.....	47
8.2	Teileigentum.....	62
9	Der Büroflächenmarkt	63
9.1	Umsatz.....	63
9.2	Leerstand.....	63
9.3	Nachfrage.....	63
9.4	Zukünftiges Angebot.....	64
9.5	Mietpreise.....	64
9.6	Frankfurt - Stadt der Banken.....	64
9.7	Innerstädtische Flächen verzeichnen Hochkonjunktur.....	64
9.8	Große Flächen sind Mangelware.....	65
10	Gutachterausschuß und Geschäftsstelle	66
10.1	Rechtliche Grundlagen.....	66
10.2	Der Gutachterausschuß.....	66
10.3	Die Geschäftsstelle.....	66
10.4	Leistungsangebote.....	67
10.4.1	Verkehrswertgutachten nach § 193 BauGB.....	67
10.4.2	Stellenwert der BRW auf die Erbschafts- und Schenkungssteuerveranlagung.....	67
10.4.3	Richtwertbescheinigungen nach § 196 Abs. 3 BauGB.....	68
10.4.4	Bodenrichtwertkarte 1998.....	69
10.4.5	Marktbericht.....	69
10.4.6	Auszüge aus der Kaufpreissammlung.....	69
11	Frankfurt am Main – die Stadt	70
12	Übersicht der Gutachterausschüsse im Umfeld von Frankfurt am Main	72
13	Stichwortverzeichnis	74
14	Impressum	75

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 interessen-neutrale 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 1998 vor. Er stützt sich hierbei auf eine automatisiert geführte Sammlung von ausgewerteten Kaufverträgen, die den örtlichen Immobilienmarkt umfassend abbilden.

In Frankfurt a. M. liegen derzeit rd. 64.000 ausgewertete Vertragsfälle und Urkunden mit einem jährlichen Zuwachs zwischen 4.000 und 5.000 Fällen vor.

Allein im Jahre 1998 wurden ca. 4.300 Richtwertauskünfte mündlich und 528 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 am Main, die die erforderlichen Sachmittel zur Verfügung gestellt hat.

Dipl.-Ing. Torsten Bastian

Vorsitzender des Gutachterausschusses

2 Allgemeine Entwicklung

Frankfurt am Main, wirtschaftlicher Mittelpunkt der wirtschaftsstärksten Region Europas, Sitz der Europäischen Zentralbank, registrierte 1998 einen regen Anstieg von Grundstückstransaktionen. Im mittelfristigen Vergleich zu den Jahren 1993 bis 1997 nahmen die Grundstücksgeschäfte um 29 % zu, die Geldumsätze hingegen um 6 % ab. Hinsichtlich der Rekordumsätze des Jahres 1988 erreichten bei allgemein stabil bis leicht fallendem Preisniveau die Fallhäufigkeit 66 % und die Geldumsätze lediglich 54 % der Werte von vor 10 Jahren, so daß explizit langfristig gesehen von einem „boomenden“ Grundstücksmarkt noch nicht gesprochen werden kann, umso mehr, als ein starker Geschäftsaufschwung gemessen anhand der Gewinne und Geldumsätze nicht beobachtet werden konnte. Wirtschaftliche Sicherheit, niedrige Hypothekenzinsen sowie die günstigen Immobilienpreise führten zweifelsohne zu diesem positiven Trend am Grundstücksmarkt, der sich auch in den Monaten Januar bis April 1999 bestätigt.

Den größten Zuwachs verzeichnete der Teilmarkt Wohnungseigentum. Mit rd. 2.700 Einheiten wurden rd. 33 % mehr Eigentumswohnungen als 1997 veräußert, was mittlerweile 54 % aller Veräußerungsfälle entspricht. Gegenüber 1997 nahm die Zahl der Abgeschlossenheitserklärungen um rd. 9 % zu. 73 % aller Wohnungseigentümererwerber hatten ihren Wohnsitz in Frankfurt am Main (1997 = 66 %). Mit rd. 14 % nahm die Zahl der Käufer mit Sitz in der Rhein-Main-Region um 2 Prozentpunkte ab. Obgleich sich der Anteil der Erwerber mit Wohnsitz im übrigen Bundesgebiet mit 13 % um 5 Prozentpunkte verringerte, Käufer aus Ländern der Europäischen Union und anderen Ländern nur vereinzelt auftraten, ist Frankfurt am Main für Kapitalanlagen durchaus attraktiv. Hinsichtlich der Preisentwicklung wird auf Kapitel 8 verwiesen.

Aufgrund der regen Kauf­tätigkeit bei Wohnimmobilien, 90 % aller Verkäufe, erzielten die Veräußerungen von bebauten Grundstücken mit rd. 19 % ebenfalls beachtliche Zuwachsraten. Daß der Flächen- und Geldumsatz diese Entwicklung nicht bestätigt, ist im wesentlichen auf den Einfluß von relativ wenigen Veräußerungen von Großobjekten in bis zu dreistelliger Millionenhöhe, vor allem im gewerblichen Bereich, zurückzuführen.

Die Preise für Mehrfamilienhäuser gaben leicht nach (s. Kap. 7.4). Objekte dieser Art wechselten im Durchschnitt mit dem 15,5-fachen der Jahresrohmiete den Besitzer. Für Reihenmittelhäuser wurden durchschnittlich rd. 4.700 DM/m² Wohnfläche (inkl. Bodenanteil) gezahlt. Bei den Neubauten war aufgrund kleinerer Grundstücke und fallenden Baukosten ein deutlicher Preisrückgang erkennbar.

Die Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken für Eigenheime und den Geschößwohnungsbau war stabil (s. Kap. 5 u. 6). Für Bauerwartungsland wurde durchschnittlich 180 DM/m² gezahlt, Rohbauland kostete - je nach Verfahrensstand - 400 bis 700 DM/m².

Landwirtschaftliche Flächen waren mit durchschnittlich 11 DM/m² etwas preiswerter als im Vorjahr. Die Preise für Dauerklein- und Freizeitgärten blieben allgemein stabil, lediglich im Süden (Sachsenhausen) wurde ein leichter Preisanstieg registriert.

3 Grundstücksverkehr – Grundeigentumswechsel 1996 bis 1998

3.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Vertrags-/Eigentumsart	1996	1997	1998
Unbebaute Grundstücke	297	354	307
Erbbaurechtsbegründungen	17	15	24
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	2	1	0
Bebaute Grundstücke	890	825	980
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	56	49	65
Wohnungseigentum	1.983	2.036	2.703
Wohnungseigentumserbbaurechte	34	39	48
Teileigentum	171	278	477
Teileigentumserbbaurechte	4	3	23
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	401	332	421
Insgesamt	3.855	3.932	5.048

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Vertrags-/Eigentumsart	1996	1997	1998
Unbebaute Grundstücke	7,7	9,0	6,1
Erbbaurechtsbegründungen	0,4	0,4	0,5
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,1	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	23,1	21,0	19,4
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	1,5	1,2	1,3
Wohnungseigentum	51,4	51,8	53,5
Wohnungseigentumserbbaurechte	0,9	1,0	1,0
Teileigentum	4,4	7,1	9,4
Teileigentumserbbaurechte	0,1	0,1	0,5
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	10,4	8,4	8,3
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderungen zum Vorjahr in %

Vertrags-/Eigentumsart	1996	1997	1998
Unbebaute Grundstücke	9,2	19,2	-13,3
Erbbaurechtsbegründungen	21,4	-11,8	60,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	-50,0	0,0
Bebaute Grundstücke	14,5	-7,3	18,8
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	30,2	-12,5	32,7
Wohnungseigentum	2,5	2,7	32,8
Wohnungseigentumserbbaurechte	-33,3	14,7	23,1
Teileigentum	0,0	62,6	71,6
Teileigentumserbbaurechte	33,3	-25,0	666,7
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	28,1	-17,2	26,8
Insgesamt	13,0	2,0	28,4

3.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Vertrags-/Eigentumsart	1996	1997	1998
Unbebaute Grundstücke	503.231	383.750	622.944
Erbbaurechtsbegründungen	0	0	0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	1.267	443	0
Bebaute Grundstücke	3.304.580	2.803.568	2.316.846
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	22.660	38.136	39.131
Wohnungseigentum	584.814	623.430	819.644
Wohnungseigentumserbbaurechte	10.387	10.697	14.314
Teileigentum	19.696	21.115	36.313
Teileigentumserbbaurechte	111	84	840
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	716.526	146.244	540.338
Insgesamt	DM 5.163.272	4.027.467	4.390.370
	€ 2.639.939	2.059.211	2.244.761

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Vertrags-/Eigentumsart	1996	1997	1998
Unbebaute Grundstücke	9,7	9,5	14,2
Erbbaurechtsbegründungen	0,0	0,0	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	64,0	69,6	52,8
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	0,4	0,9	0,9
Wohnungseigentum	11,3	15,5	18,7
Wohnungseigentumserbbaurechte	0,2	0,3	0,3
Teileigentum	0,4	0,5	0,8
Teileigentumserbbaurechte	0,0	0,0	0,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	13,9	3,6	12,3
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Vertrags-/Eigentumsart	1996	1997	1998
Unbebaute Grundstücke	-6,3	-23,7	62,3
Erbbaurechtsbegründungen	0,0	0,0	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	55,7	-65,0	0,0
Bebaute Grundstücke	36,3	-15,2	-17,4
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	-70,9	68,3	2,6
Wohnungseigentum	-0,5	6,6	31,5
Wohnungseigentumserbbaurechte	-40,5	3,0	33,8
Teileigentum	0,0	7,2	72,0
Teileigentumserbbaurechte	32,1	-24,3	900,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	5,0	-79,6	269,5
Insgesamt	19,3	-22,0	9,0

3.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Vertrags-/Eigentumsart	1996	1997	1998
Unbebaute Grundstücke	558	879	902
Erbbaurechtsbegründungen	31	57	27
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	3	1	0
Bebaute Grundstücke	945	711	769
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	30	38	57
Wohnungseigentum	125	134	170
Wohnungseigentumserbbaurechte	3	3	6
Teileigentum	12	12	14
Teileigentumserbbaurechte	0	0	1
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	894	561	685
Insgesamt	2.601	2.396	2.631

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Vertrags-/Eigentumsart	1996	1997	1998
Unbebaute Grundstücke	21,5	36,7	34,3
Erbbaurechtsbegründungen	1,2	2,4	1,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	0,1	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	36,3	29,7	29,2
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	1,2	1,6	2,2
Wohnungseigentum	4,8	5,6	6,5
Wohnungseigentumserbbaurechte	0,1	0,1	0,2
Teileigentum	0,5	0,5	0,5
Teileigentumserbbaurechte	0,0	0,0	0,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	34,4	23,4	26,0
Insgesamt	100	100	100

Flächenumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Vertrags-/Eigentumsart	1996	1997	1998
Unbebaute Grundstücke	1,6	57,5	2,6
Erbbaurechtsbegründungen	-16,2	83,9	-52,6
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	-40,0	-66,7	0,0
Bebaute Grundstücke	54,2	-24,8	8,2
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	-28,6	26,7	50,0
Wohnungseigentum	12,6	7,2	26,9
Wohnungseigentumserbbaurechte	-25,0	0,0	100,0
Teileigentum	0,0	0,0	16,7
Teileigentumserbbaurechte	0,0	0,0	0,0
Ungeeignete Erwerbsvorgänge	117,5	-37,2	22,1
Insgesamt	46,8	-7,9	9,8

3.4 Marktteilnehmer

Marktteilnehmer (Veräußerer) - Absolute Häufigkeit

Veräußerer/Erbbauerechtsgeber	1996	1997	1998
Natürliche Person(en)	2.159	1.951	2.265
Bund	33	18	34
Land	5	11	5
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	116	92	64
Wohnungsunternehmen	386	243	168
Sonstige juristische Person(en)	1.143	1.600	2.486
Immobilienfonds	3	1	5
Kirche(n), Stiftung(en)	10	16	21
Insgesamt	3.855	3.932	5.048

Marktteilnehmer (Veräußerer) - Relative Häufigkeit

Veräußerer/Erbbauerechtsgeber	1996	1997	1998
Natürliche Person(en)	56,0	49,6	44,9
Bund	0,9	0,5	0,7
Land	0,1	0,3	0,1
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	3,0	2,3	1,3
Wohnungsunternehmen	10,0	6,2	3,3
Sonstige juristische Person(en)	29,6	40,7	49,2
Immobilienfonds	0,1	0,0	0,1
Kirche(n), Stiftung(en)	0,3	0,4	0,4
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Marktteilnehmer (Veräußerer) - Veränderungen zum Vorjahr in %

Veräußerer/Erbbauerechtsgeber	1996	1997	1998
Natürliche Person(en)	8,3	-9,6	16,1
Bund	-57,7	-45,5	88,9
Land	400,0	120,0	-54,5
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	114,8	-20,7	-30,4
Wohnungsunternehmen	-10,9	-37,0	-30,9
Sonstige juristische Person(en)	36,7	40,0	55,4
Immobilienfonds	-25,0	-66,7	400,0
Kirche(n), Stiftung(en)	0,0	60,0	31,3
Insgesamt	13,0	2,0	28,4

Marktteilnehmer (Erwerber) - Absolute Häufigkeit

Erwerber	1996	1997	1998
Natürliche Person(en)	3.394	3.514	4.552
Bund	11	5	3
Land	4	0	5
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	76	76	53
Wohnungsunternehmen	36	18	15
Sonstige juristische Person(en)	243	259	374
Immobilienfonds	4	0	7
Kirche(n), Stiftung(en)	18	14	16
Erbbaurechtsnehmer	69	46	23
Insgesamt	3.855	3.932	5.048

Marktteilnehmer (Erwerber) - Relative Häufigkeit

Erwerber	1996	1997	1998
Natürliche Person(en)	88,0	89,4	90,2
Bund	0,3	0,1	0,1
Land	0,1	0,0	0,1
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	2,0	1,9	1,0
Wohnungsunternehmen	0,9	0,5	0,3
Sonstige juristische Person(en)	6,3	6,6	7,4
Immobilienfonds	0,1	0,0	0,1
Kirche(n), Stiftung(en)	0,5	0,4	0,3
Erbbaurechtsnehmer	1,8	1,2	0,5
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Marktteilnehmer (Erwerber) - Veränderungen zum Vorjahr in %

Erwerber	1996	1997	1998
Natürliche Person(en)	11,0	3,5	29,5
Bund	450,0	-54,5	-40,0
Land	-20,0	0,0	0,0
Kreis, Gemeinde, Gemeindeverband	94,9	0,0	-30,3
Wohnungsunternehmen	125,0	-50,0	-16,7
Sonstige juristische Person(en)	-5,8	6,6	44,4
Immobilienfonds	33,3	0,0	0,0
Kirche(n), Stiftung(en)	-10,0	-22,2	14,3
Erbbaurechtsnehmer	762,5	-33,3	-50,0
Insgesamt	13,0	2,0	28,4

3.5 Rechtsgeschäfte

Rechtsgeschäft - Absolute Häufigkeit

Rechtsvorgang	1996	1997	1998
Kauf	3.708	3.778	4.875
Tausch	10	12	6
Auseinandersetzung	9	8	3
Erbbaurechtsbestellung	18	17	24
Erbbaurechtsnachtrag	48	28	12
Versteigerung	62	88	128
Enteignung	0	0	0
Vorkaufsrecht	0	1	0
Insgesamt	3.855	3.932	5.048

Rechtsgeschäft - Relative Häufigkeit

Rechtsvorgang	1996	1997	1998
Kauf	96,2	96,1	96,6
Tausch	0,3	0,3	0,1
Auseinandersetzung	0,2	0,2	0,1
Erbbaurechtsbestellung	0,5	0,4	0,5
Erbbaurechtsnachtrag	1,2	0,7	0,2
Versteigerung	1,6	2,2	2,5
Enteignung	0,0	0,0	0,0
Vorkaufsrecht	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Rechtsgeschäft - Veränderungen zum Vorjahr in %

Rechtsvorgang	1996	1997	1998
Kauf	14,5	1,9	29,0
Tausch	150,0	20,0	-50,0
Auseinandersetzung	125,0	-11,1	-62,5
Erbbaurechtsbestellung	20,0	-5,6	41,2
Erbbaurechtsnachtrag	84,6	-41,7	-57,1
Versteigerung	-49,2	41,9	45,5
Enteignung	0,0	0,0	0,0
Vorkaufsrecht	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	13,0	2,0	28,4

3.6 Entwicklungsstufen des Grundeigentums

Entwicklungsstufen des Grundeigentums - Absolute Häufigkeit

Entwicklungszustand	1996	1997	1998
Nichtbauland	165	177	158
Bauerwartungsland	14	14	9
Rohbauland	16	24	6
Bauland - unbebaut	166	179	161
Bauland - bebaut ohne WSE *	1.026	925	1.093
Insgesamt	1.387	1.319	1.427

Entwicklungsstufen des Grundeigentums - Relative Häufigkeit

Entwicklungszustand	1996	1997	1998
Nichtbauland	11,9	13,4	11,1
Bauerwartungsland	1,0	1,1	0,6
Rohbauland	1,2	1,8	0,4
Bauland - unbebaut	12,0	13,6	11,3
Bauland - bebaut ohne WSE *	74,0	70,1	76,6
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Entwicklungsstufen des Grundeigentums - Veränderungen zum Vorjahr in %

Entwicklungszustand	1996	1997	1998
Nichtbauland	1,9	7,3	-10,7
Bauerwartungsland	-6,7	0,0	-35,7
Rohbauland	14,3	50,0	-75,0
Bauland - unbebaut	18,6	7,8	-10,1
Bauland - bebaut ohne WSE *	12,7	-9,8	18,2
Insgesamt	11,8	-4,9	8,2

* WSE = Wohnungs- und Sondereigentum

4 Grundstücksverkehr – Grundeigentumswechsel 1996 bis 1998 (Teilmärkte)

4.1 Nichtbauland

4.1.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Nichtbauland	1996	1997	1998
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0	0	0
Landwirtschaftliche Flächen	26	18	31
Ökologisch bedeutsames Grünland	8	11	13
Fortwirtschaftliche Flächen	0	0	1
Erwerbsgartenbauflächen	1	3	1
Freizeitnutzung - allgemein	0	0	0
Dauerkleingärten	8	4	1
Freizeitgärten	79	93	69
Insgesamt	122	129	116

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Nichtbauland	1996	1997	1998
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0,0	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	21,3	14,0	26,7
Ökologisch bedeutsames Grünland	6,6	8,5	11,2
Fortwirtschaftliche Flächen	0,0	0,0	0,9
Erwerbsgartenbauflächen	0,8	2,3	0,9
Freizeitnutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Dauerkleingärten	6,6	3,1	0,9
Freizeitgärten	64,8	72,1	59,5
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderungen zum Vorjahr in %

Nichtbauland	1996	1997	1998
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0,0	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	4,0	-30,8	72,2
Ökologisch bedeutsames Grünland	300,0	37,5	18,2
Fortwirtschaftliche Flächen	0,0	0,0	0,0
Erwerbsgartenbauflächen	-75,0	200,0	-66,7
Freizeitnutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Dauerkleingärten	14,3	-50,0	-75,0
Freizeitgärten	-6,0	17,7	-25,8
Insgesamt	0,0	5,7	-10,1

4.1.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Nichtbauland	1996	1997	1998
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0	0	0
Landwirtschaftliche Flächen	1.069	5.550	897
Ökologisch bedeutsames Grünland	335	838	899
Fortwirtschaftliche Flächen	0	0	23
Erwerbsgartenbauflächen	604	130	89
Freizeitnutzung - allgemein	0	0	0
Dauerkleingärten	448	80	20
Freizeitgärten	2.041	2.543	1.943
Insgesamt	DM	4.497	9.141
	€	2.299	4.674

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Nichtbauland	1996	1997	1998
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0,0	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	23,8	60,7	23,2
Ökologisch bedeutsames Grünland	7,4	9,2	23,2
Fortwirtschaftliche Flächen	0,0	0,0	0,6
Erwerbsgartenbauflächen	13,4	1,4	2,3
Freizeitnutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Dauerkleingärten	10,0	0,9	0,5
Freizeitgärten	45,4	27,8	50,2
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Nichtbauland	1996	1997	1998
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0,0	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	-64,8	419,2	-83,8
Ökologisch bedeutsames Grünland	612,8	150,1	7,3
Fortwirtschaftliche Flächen	0,0	0,0	0,0
Erwerbsgartenbauflächen	334,5	-78,5	-31,5
Freizeitnutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Dauerkleingärten	38,7	-82,1	-75,0
Freizeitgärten	-16,8	24,6	-23,6
Insgesamt	-25,1	103,3	-57,7

4.1.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Nichtbauland	1996	1997	1998
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0	0	0
Landwirtschaftliche Flächen	91	339	74
Ökologisch bedeutsames Grünland	24	43	50
Fortwirtschaftliche Flächen	0	0	1
Erwerbsgartenbauflächen	12	3	1
Freizeitnutzung - allgemein	0	0	0
Dauerkleingärten	8	2	0
Freizeitgärten	48	56	40
Insgesamt	183	443	166

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Nichtbauland	1996	1997	1998
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0,0	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	49,7	76,5	44,6
Ökologisch bedeutsames Grünland	13,1	9,7	30,1
Fortwirtschaftliche Flächen	0,0	0,0	0,6
Erwerbsgartenbauflächen	6,6	0,7	0,6
Freizeitnutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Dauerkleingärten	4,4	0,5	0,0
Freizeitgärten	26,2	12,6	24,1
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz – Veränderungen zum Vorjahr in %

Nichtbauland	1996	1997	1998
Land-/Forstwirtschaft - allgemein	0,0	0,0	0,0
Landwirtschaftliche Flächen	-63,7	272,5	-78,2
Ökologisch bedeutsames Grünland	700,0	79,2	16,3
Fortwirtschaftliche Flächen	0,0	0,0	0,0
Erwerbsgartenbauflächen	500,0	-75,0	-66,7
Freizeitnutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Dauerkleingärten	100,0	-75,0	0,0
Freizeitgärten	17,1	16,7	-28,6
Insgesamt	-39,2	142,1	-62,5

4.2 Bauerwartungsland

4.2.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Bauerwartungsland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	5	8	8
Gewerbliche Bauflächen	2	0	0
Sonderbauflächen	6	1	1
Insgesamt	13	9	9

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Bauerwartungsland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	38,5	88,9	88,9
Gewerbliche Bauflächen	15,4	0,0	0,0
Sonderbauflächen	46,1	11,1	11,1
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderungen zum Vorjahr in %

Bauerwartungsland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	-64,3	60,0	0,0
Gewerbliche Bauflächen	0,0	0,0	0,0
Sonderbauflächen	500,0	-500,0	0,0
Insgesamt	-13,3	-30,8	0,0

4.2.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Bauerwartungsland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	1.151	1.537	3.248
Gewerbliche Bauflächen	109	0	0
Sonderbauflächen	1.841	276	48
Insgesamt	DM 3.101	1.813	3.296
	€ 1.586	927	1.685

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Bauerwartungsland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	37,1	84,8	98,5
Gewerbliche Bauflächen	3,5	0,0	0,0
Sonderbauflächen	59,4	15,2	1,5
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Bauerwartungsland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	-60,4	33,5	111,3
Gewerbliche Bauflächen	0,0	0,0	0,0
Sonderbauflächen	2.390,9	-85,0	-82,6
Insgesamt	3,8	-41,5	81,8

4.2.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Bauerwartungsland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	6	5	17
Gewerbliche Bauflächen	1	0	0
Sonderbauflächen	12	3	0
Insgesamt	19	8	17

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Bauerwartungsland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	31,6	62,5	100,0
Gewerbliche Bauflächen	5,3	0,0	0,0
Sonderbauflächen	63,2	37,5	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Bauerwartungsland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	-45,5	-16,7	340,0
Gewerbliche Bauflächen	0,0	0,0	0,0
Sonderbauflächen	0,0	-75,0	-300,0
Insgesamt	72,7	-57,9	212,5

4.3 Rohbauland

4.3.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit

Rohbauland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	8	14	6
Gewerbliche Bauflächen	1	6	0
Sonderbauflächen	3	3	0
Insgesamt	12	23	6

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Rohbauland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	66,7	60,9	100,0
Gewerbliche Bauflächen	8,3	26,1	0,0
Sonderbauflächen	25,0	13,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderungen zum Vorjahr in %

Rohbauland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	-42,9	57,1	-42,3
Gewerbliche Bauflächen	0,0	500,0	-600,0
Sonderbauflächen	0,0	0,0	-300,0
Insgesamt	-7,7	91,7	-73,9

4.3.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Rohbauland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	1.550	6.185	12.302
Gewerbliche Bauflächen	1.583	7.126	0
Sonderbauflächen	26.252	138	0
Insgesamt	DM 29.385	13.449	12.302
	€ 15.024	6.876	6.290

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Rohbauland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	5,3	46,0	100,0
Gewerbliche Bauflächen	5,4	53,0	0,0
Sonderbauflächen	89,3	1,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Rohbauland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	15,1	399,0	98,9
Gewerbliche Bauflächen	286,1	450,2	-100,0
Sonderbauflächen	0,0	-9.474,3	-100,0
Insgesamt	1.314,2	-54,2	-8,5

4.3.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Rohbauland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	3	12	21
Gewerbliche Bauflächen	2	10	0
Sonderbauflächen	18	0	0
Insgesamt	23	22	21

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Rohbauland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	13,0	54,5	100,0
Gewerbliche Bauflächen	8,7	45,5	0,0
Sonderbauflächen	78,3	0,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Rohbauland	1996	1997	1998
Wohnbauflächen	0,0	400,0	75,0
Gewerbliche Bauflächen	100,0	500,0	-100,0
Sonderbauflächen	0,0	-100,0	0,0
Insgesamt	575,0	-4,3	-4,5

4.4 Unbebautes Wohnbauland – Selbständig bebaubare Grundstücke

4.4.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	12	17	18
- Doppelhaushälften	30	14	21
- Reihenmittelhäuser	15	33	26
- Reihenendhäuser	4	9	9
- Atriumhäuser	0	0	0
- in Gemengelage	0	0	0
- Stadthäuser	0	0	0
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE*)	32	43	31
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE*)	2	8	2
Insgesamt	95	124	107

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit (Fälle)

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	12,6	13,7	16,8
- Doppelhaushälften	31,6	11,3	19,6
- Reihenmittelhäuser	15,8	26,6	24,3
- Reihenendhäuser	4,2	7,3	8,4
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	0,0	0,0	0,0
- Stadthäuser	0,0	0,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE*)	33,7	34,7	29,0
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE*)	2,1	6,5	1,9
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderungen zum Vorjahr in % (Fälle)

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	140,0	41,7	5,9
- Doppelhaushälften	114,3	-53,3	50,0
- Reihenmittelhäuser	-28,6	120,0	-21,2
- Reihenendhäuser	33,3	125,0	0,0
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	0,0	0,0	0,0
- Stadthäuser	0,0	0,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE*)	6,7	34,4	-27,9
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE*)	-66,7	300,0	-75,0
Insgesamt	18,8	30,5	-13,7

* Baugrundstücke für künftiges Wohnungs- und Sondereigentum

4.4.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	7.365	7.698	7.017
- Doppelhaushälften	9.402	4.926	15.821
- Reihenmittelhäuser	16.150	11.899	57.505
- Reihenendhäuser	1.204	1.791	3.173
- Atriumhäuser	0	0	0
- in Gemengelage	0	0	0
- Stadthäuser	0	0	0
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	75.560	109.121	100.161
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	23.882	21.172	1.394
Insgesamt	DM 133.563	156.607	185.071
	€ 68.290	80.072	94.625

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	5,5	4,9	3,8
- Doppelhaushälften	7,0	3,1	8,5
- Reihenmittelhäuser	12,1	7,6	31,1
- Reihenendhäuser	0,9	1,1	1,7
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	0,0	0,0	0,0
- Stadthäuser	0,0	0,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	56,6	69,7	54,1
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	17,9	13,5	0,8
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	143,1	4,5	-8,8
- Doppelhaushälften	4,5	-47,6	221,2
- Reihenmittelhäuser	-38,0	-26,3	383,3
- Reihenendhäuser	142,7	48,8	77,2
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	0,0	0,0	0,0
- Stadthäuser	0,0	0,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	38,2	44,4	-8,2
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	-57,1	-11,3	-93,4
Insgesamt	-10,3	17,3	18,2

4.4.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	7	9	8
- Doppelhaushälften	12	6	21
- Reihenmittelhäuser	18	14	101
- Reihenendhäuser	1	2	4
- Atriumhäuser	0	0	0
- in Gemengelage	0	0	0
- Stadthäuser	0	0	0
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	70	209	126
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	21	15	1
Insgesamt	129	255	261

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	5,4	3,5	3,1
- Doppelhaushälften	9,3	2,4	8,0
- Reihenmittelhäuser	14,0	5,5	38,7
- Reihenendhäuser	0,8	0,8	1,5
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	0,0	0,0	0,0
- Stadthäuser	0,0	0,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	54,3	82,0	48,3
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	16,3	5,9	0,4
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	133,3	28,6	-11,1
- Doppelhaushälften	50,0	-50,0	250,0
- Reihenmittelhäuser	-35,7	-22,2	621,4
- Reihenendhäuser	0,0	100,0	100,0
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	0,0	0,0	0,0
- Stadthäuser	0,0	0,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	75,0	198,6	-39,7
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	-16,0	-28,6	-93,3
Insgesamt	22,9	97,7	2,4

4.5 Unbebautes Gewerbebauland – Selbständig bebaubare Grundstücke

4.5.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	4	6	3
Büro und Verwaltung	8	9	16
Gewerbegrundstücke	8	4	3
Industriegrundstücke	1	0	0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	1	1	2
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	22	20	24

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	18,2	30,0	12,5
Büro und Verwaltung	36,4	45,0	66,7
Gewerbegrundstücke	36,4	20,0	12,5
Industriegrundstücke	4,5	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	4,5	5,0	8,3
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	33,3	50,0	-50,0
Büro und Verwaltung	-11,1	12,5	77,8
Gewerbegrundstücke	-11,1	-50,0	-25,0
Industriegrundstücke	0,0	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	-66,7	0,0	100,0
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	-8,3	-9,1	20,0

4.5.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	34.219	84.111	40.141
Büro und Verwaltung	162.495	90.327	353.178
Gewerbegrundstücke	6.986	10.553	1.973
Industriegrundstücke	4.000	0	0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	960	175	4.015
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	DM	208.660	185.166
	€	106.686	94.674

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	16,4	45,4	10,1
Büro und Verwaltung	77,9	48,8	88,4
Gewerbegrundstücke	3,3	5,7	0,5
Industriegrundstücke	1,9	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	0,5	0,1	1,0
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	157,9	145,8	-52,3
Büro und Verwaltung	-47,5	-44,4	291,0
Gewerbegrundstücke	-66,1	51,1	-81,3
Industriegrundstücke	0,0	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	-97,1	-81,1	2.194,3
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	-44,5	-11,3	115,6

4.5.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	18	20	51
Büro und Verwaltung	22	30	263
Gewerbegrundstücke	9	14	3
Industriegrundstücke	8	0	0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	0	1	1
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	57	65	318

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	31,6	30,8	16,0
Büro und Verwaltung	38,6	46,2	82,7
Gewerbegrundstücke	15,8	21,5	0,9
Industriegrundstücke	14,0	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	0,0	1,5	0,3
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	63,6	11,1	155,0
Büro und Verwaltung	-52,2	36,4	776,7
Gewerbegrundstücke	-78,6	55,6	-78,6
Industriegrundstücke	0,0	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	0,0	0,0	0,0
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	-46,2	14,0	389,2

4.6 Bebaute Grundstücke – Wohnimmobilien

4.6.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	103	109	144
- Doppelhaushälften	97	106	128
- Reihenmittelhäuser	181	206	220
- Reihenendhäuser	77	75	85
- Atriumhäuser	1	0	3
- in Gemengelage	6	0	4
- Stadthäuser	2	1	5
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	219	156	205
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	99	99	92
Insgesamt	785	752	886

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	13,1	14,5	16,3
- Doppelhaushälften	12,4	14,1	14,4
- Reihenmittelhäuser	23,1	27,4	24,8
- Reihenendhäuser	9,8	10,0	9,6
- Atriumhäuser	0,1	0,0	0,3
- in Gemengelage	0,8	0,0	0,5
- Stadthäuser	0,3	0,1	0,6
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	27,9	20,7	23,1
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	12,6	13,2	10,4
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	-28,5	5,8	32,1
- Doppelhaushälften	-21,1	9,3	20,8
- Reihenmittelhäuser	25,7	13,8	6,8
- Reihenendhäuser	63,8	-2,6	13,3
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	500,0	0,0	0,0
- Stadthäuser	-33,3	-50,0	400,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	54,2	-28,8	31,4
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	-2,9	0,0	-7,1
Insgesamt	11,0	-4,2	17,8

4.6.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	83.189	103.408	124.575
- Doppelhaushälften	63.553	66.276	89.935
- Reihenmittelhäuser	84.833	104.426	118.650
- Reihenendhäuser	46.226	44.739	50.590
- Atriumhäuser	630	0	1.885
- in Gemengelage	3.833	0	2.146
- Stadthäuser	3.385	1.700	5.885
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	498.106	260.202	339.969
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	202.421	257.145	210.191
Insgesamt	DM 986.176	837.896	943.826
	€ 504.224	428.409	482.571

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	8,4	12,3	13,2
- Doppelhaushälften	6,4	7,9	9,5
- Reihenmittelhäuser	8,6	12,5	12,6
- Reihenendhäuser	4,7	5,3	5,4
- Atriumhäuser	0,1	0,0	0,2
- in Gemengelage	0,4	0,0	0,2
- Stadthäuser	0,3	0,2	0,6
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	50,5	31,1	36,0
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	20,5	30,7	22,3
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	-34,7	24,3	20,5
- Doppelhaushälften	-17,6	4,3	35,7
- Reihenmittelhäuser	20,6	23,1	13,6
- Reihenendhäuser	58,0	-3,2	13,1
- Atriumhäuser	-16,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	666,6	0,0	0,0
- Stadthäuser	15,7	-49,8	246,2
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	107,6	-47,8	30,7
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	-35,3	27,0	-18,3
Insgesamt	14,5	-15,0	12,6

4.6.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- freistehende Gebäude	62	70	111
- Doppelhaushälften	39	46	49
- Reihenmittelhäuser	35	40	42
- Reihenendhäuser	22	20	25
- Atriumhäuser	0	0	1
- in Gemengelage	3	0	2
- Stadthäuser	1	0	1
MFH-Grundstücke - allgemein	0	0	0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	275	97	105
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	58	67	54
Insgesamt	495	340	390

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	12,5	20,6	28,5
- Doppelhaushälften	7,9	13,5	12,6
- Reihenmittelhäuser	7,1	11,8	10,8
- Reihenendhäuser	4,4	5,9	6,4
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,3
- in Gemengelage	0,6	0,0	0,5
- Stadthäuser	0,2	0,0	0,3
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	55,6	28,5	26,9
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	11,7	19,7	13,8
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
EFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- freistehende Gebäude	-41,5	12,9	58,6
- Doppelhaushälften	-26,4	17,9	6,5
- Reihenmittelhäuser	20,7	14,3	5,0
- Reihenendhäuser	46,7	-9,1	25,0
- Atriumhäuser	0,0	0,0	0,0
- in Gemengelage	0,0	0,0	0,0
- Stadthäuser	0,0	0,0	0,0
MFH-Grundstücke - allgemein	0,0	0,0	0,0
- Geschößwohnungsbau (inkl.WSE)	257,1	-64,7	8,2
- Gemischte Nutzung (inkl. WSE)	3,6	15,5	-19,4
Insgesamt	46,9	-31,3	14,7

4.7 Bebaute Grundstücke - Gewerbeimmobilien

4.7.1 Fallhäufigkeit

Grundeigentumswechsel - Absolute Häufigkeit (Fälle)

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	9	5	8
Büro und Verwaltung	35	39	36
Gewerbegrundstücke	35	12	31
Industriegrundstücke	4	0	0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	12	3	8
Hofstellen	3	0	2
Insgesamt	98	59	85

Grundeigentumswechsel - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	9,2	8,5	9,4
Büro und Verwaltung	35,7	66,1	42,4
Gewerbegrundstücke	35,7	20,3	36,5
Industriegrundstücke	4,1	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	12,2	5,1	9,4
Hofstellen	3,1	0,0	2,4
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Grundeigentumswechsel - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	200,0	-44,4	60,0
Büro und Verwaltung	2,9	11,4	-7,7
Gewerbegrundstücke	75,0	-65,7	158,3
Industriegrundstücke	100,0	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	140,0	-75,0	166,7
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	53,1	-39,8	44,1

4.7.2 Geldumsatz

Geldumsatz in 1000 DM

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	90.020	25.897	75.408
Büro und Verwaltung	1.635.342	1.772.869	648.484
Gewerbegrundstücke	166.990	157.563	183.466
Industriegrundstücke	8.967	0	0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	369.667	7.675	419.958
Hofstellen	1.860	0	4.550
Insgesamt	DM	2.272.846	1.964.004
	€	1.162.088	1.004.179

Geldumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	4,0	1,3	5,7
Büro und Verwaltung	72,0	90,3	48,7
Gewerbegrundstücke	7,3	8,0	13,8
Industriegrundstücke	0,4	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	16,3	0,4	31,5
Hofstellen	0,1	0,0	0,3
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Geldumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	19,7	-71,2	191,2
Büro und Verwaltung	34,6	8,4	-63,4
Gewerbegrundstücke	-16,6	-5,6	16,4
Industriegrundstücke	-43,8	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	708,0	-97,9	5.371,8
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	46,4	-13,6	-32,2

4.7.3 Flächenumsatz

Flächenumsatz in 1000 m²

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0	0	0
Handel	18	10	11
Büro und Verwaltung	167	180	72
Gewerbegrundstücke	164	177	181
Industriegrundstücke	12	0	0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	20	1	32
Hofstellen	3	0	51
Insgesamt	384	368	347

Flächenumsatz - Relative Häufigkeit

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	4,7	2,7	3,2
Büro und Verwaltung	43,5	48,9	20,7
Gewerbegrundstücke	42,7	48,1	52,2
Industriegrundstücke	3,1	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	5,2	0,3	9,2
Hofstellen	0,8	0,0	14,7
Insgesamt	100,0	100,0	100,0

Flächenumsatz - Veränderungen zum Vorjahr in %

Preisbestimmende Nutzungsart	1996	1997	1998
Gewerbliche Nutzung - allgemein	0,0	0,0	0,0
Handel	800,0	-44,4	10,0
Büro und Verwaltung	83,5	7,8	-60,0
Gewerbegrundstücke	7,2	7,9	2,3
Industriegrundstücke	100,0	0,0	0,0
Hotels-, Gast- und Vergnügungsstätten	53,8	-95,0	3.100,0
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	44,9	-4,2	-5,7

5 Preisentwicklung

5.1 Bauland

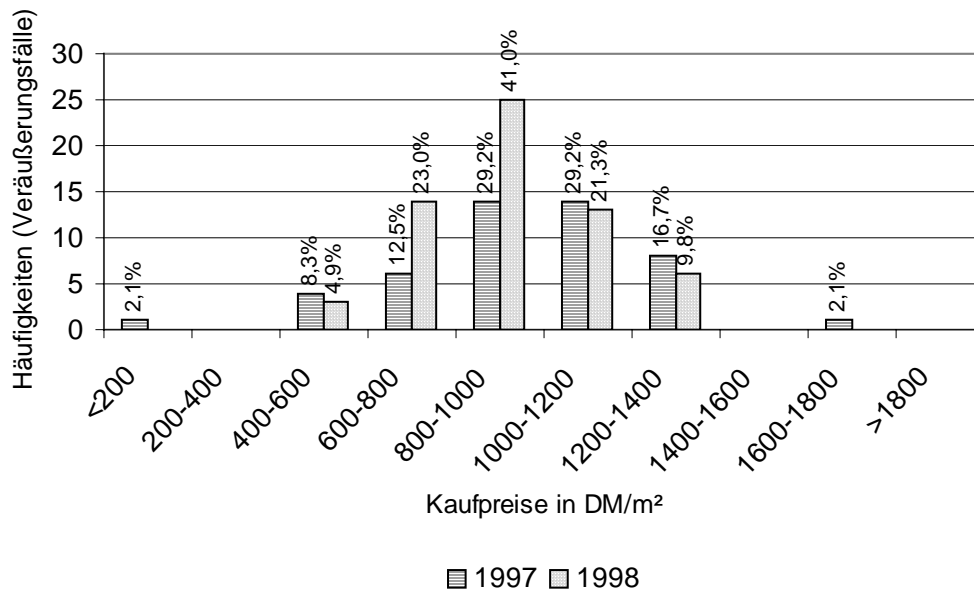
5.1.1 Sachwertorientierter Bodenmarkt

Sachwertorientierter Bodenmarkt
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

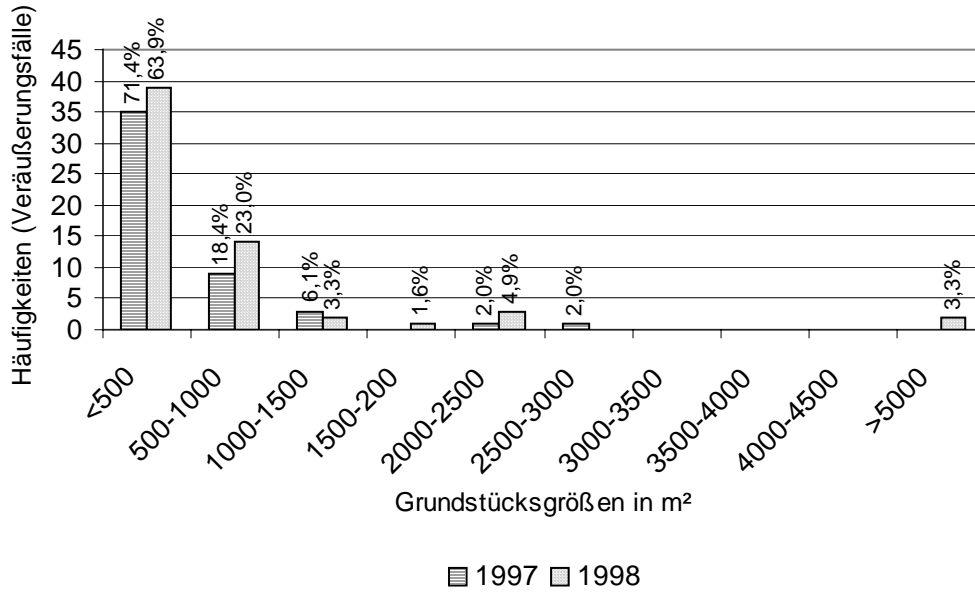
Jahr	Mittelwert DM/m ²	Std.- fehl. ±%	Ver- änd. %
1994	981	6,5	-1,7
1995	919	4,2	-6,3
1996	848	5,2	-7,7
1997	908	1,3	+7,1
1998	924	2,5	+1,0

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

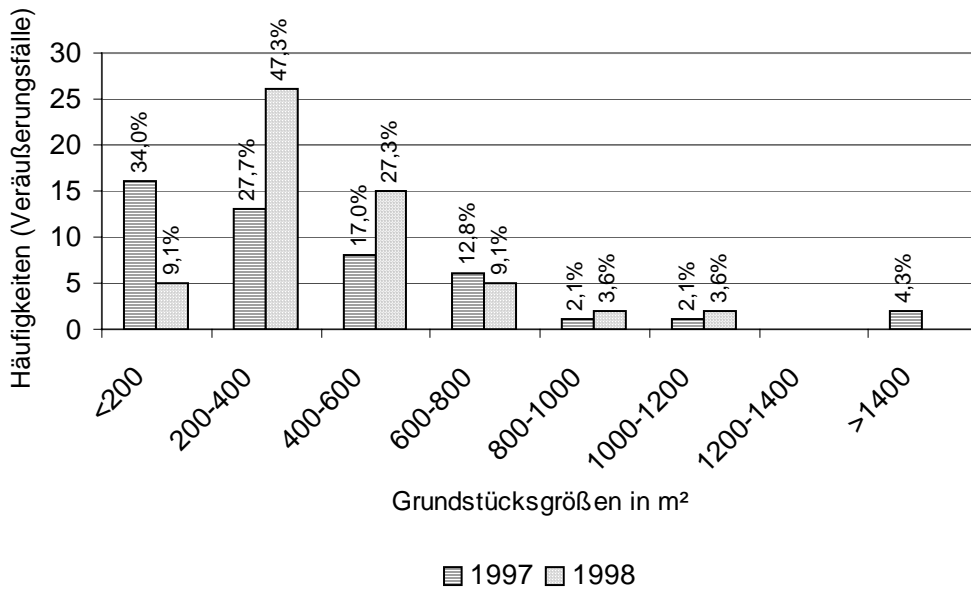
Sachwertorientierter Bodenmarkt
Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



Sachwertorientierter Bodenmarkt
 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung
 Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen



Sachwertorientierter Bodenmarkt
 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung
 Stichprobe: Grundstücke bis 1.500 m²
 Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen



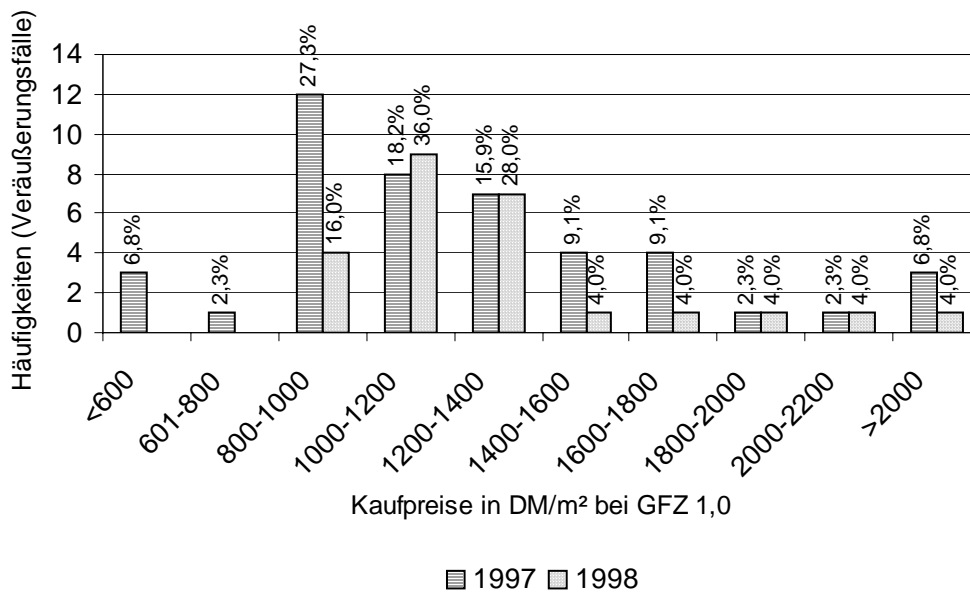
5.1.2 Ertragsorientierter Bodenmarkt

Jahr	90% Vertrauensbereich		Mittlerer Kaufpreis DM/m ²	Veränderung %
	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
1998	1.060	1.450	1.255	+7,2

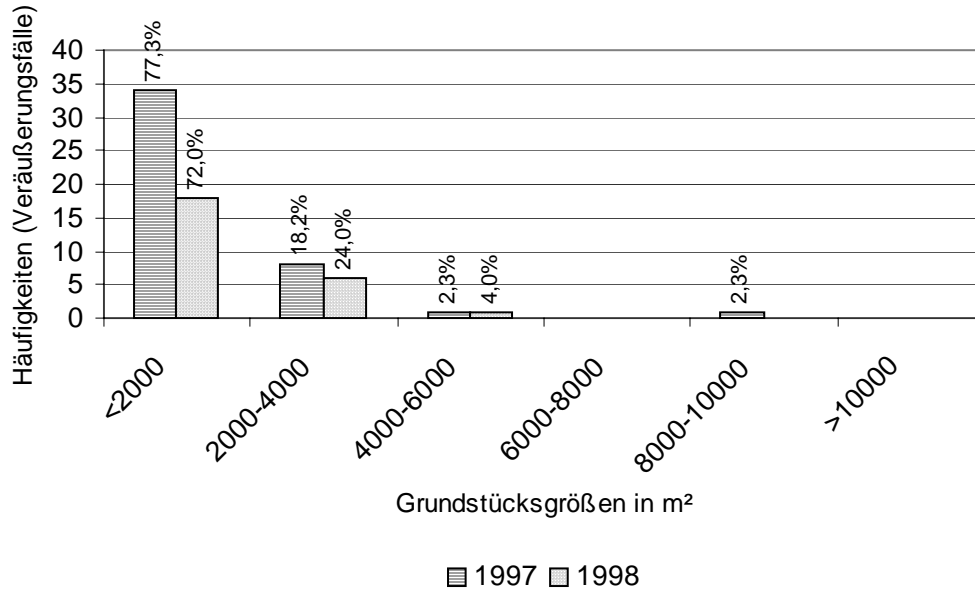
Durchschnittliche Jahresmittelwerte bei einer baulichen Ausnutzung (GFZ) von 1,0, alle Lagen

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

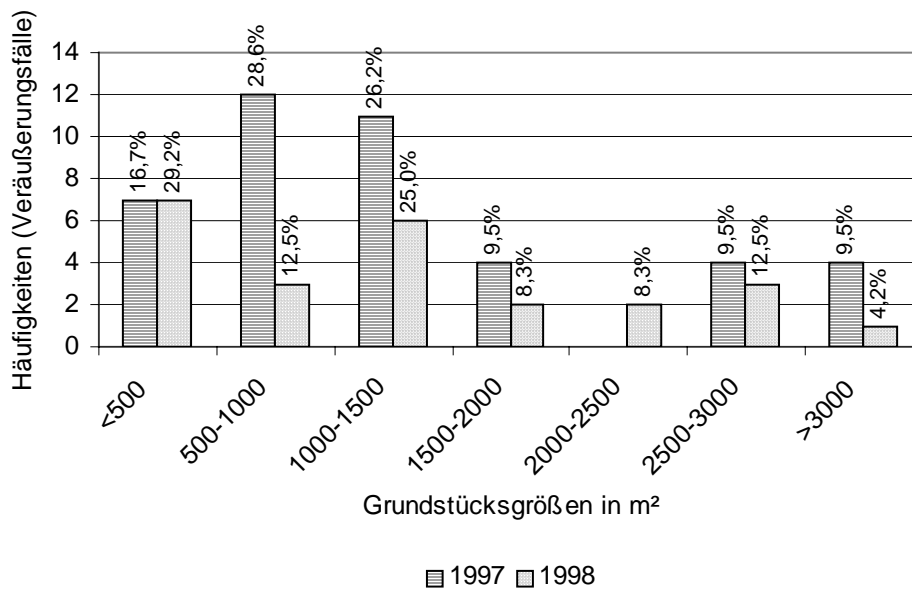
Ertragswertorientierter Bodenmarkt
Baugrundstücke für den Geschößwohnungsbau
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



Ertragswertorientierter Bodenmarkt
Baugrundstücke für den Geschößwohnungsbau
Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen

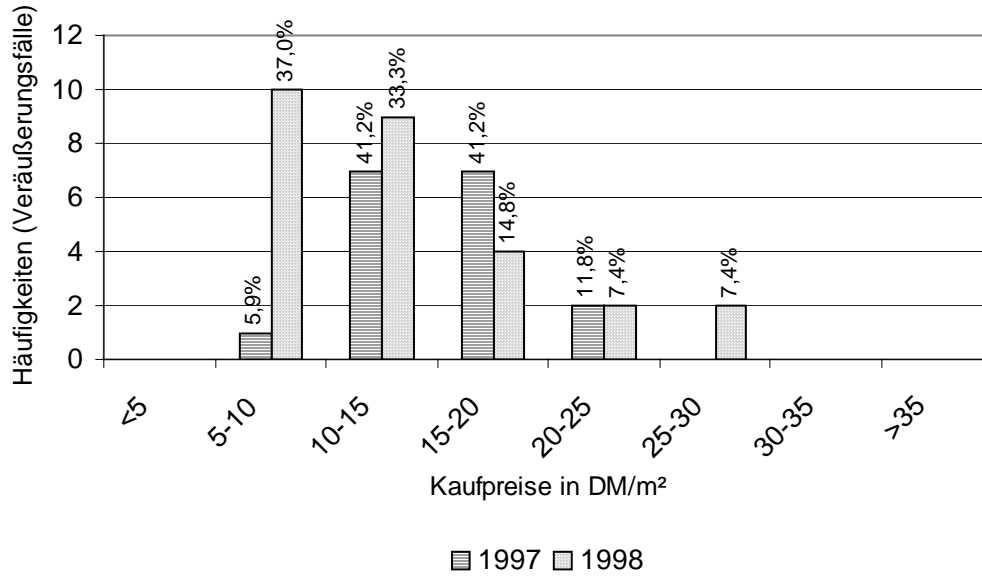


Ertragswertorientierter Bodenmarkt
Baugrundstücke für den Geschößwohnungsbau
Stichprobe: Grundstücke bis 4.000 m²
Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen

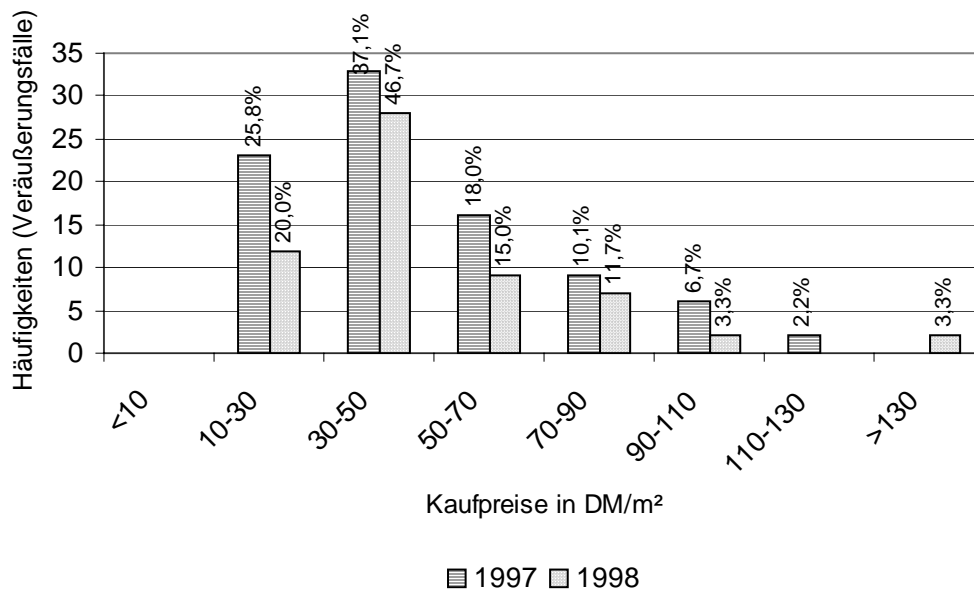


5.2 Nichtbauland

Nichtbauland
Flächen für die Landwirtschaft
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



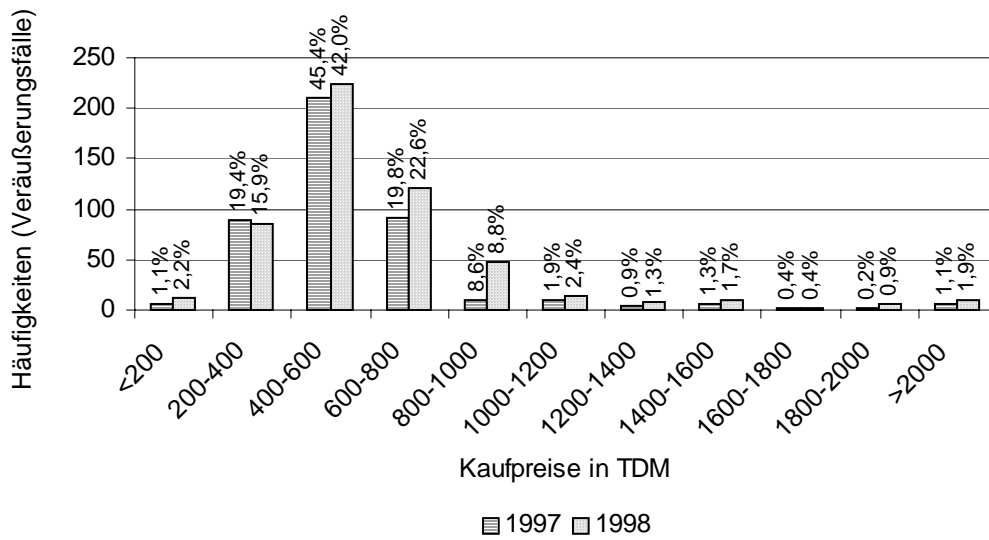
Nichtbauland
Freizeitgärten - alle Teilmärkte
Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise



5.3 Bebaute Grundstücke

5.3.1 Sachwertmarkt

Art des Gebäudes	Mittlere Fläche m ²	Std.abw. ± m ²
Einfamilienhaus -freistehend-	530	245
Ein- und Zweifamiliendoppelhaus	385	155
Reihenmittelhaus	190	60
Reihenendhaus	275	115
Mehrfamilienhaus <5 Geschosse	510	315



Freistehende Einfamilienhäuser - gute Lagen
Grundstücksflächen 350 bis 850 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	14	610.000	1.475.000	1.021.150	7,0
1997	10	700.000	1.600.000	996.000	8,5
1998	10	720.000	2.000.000	1.249.100	11,6
Baujahr vor 1949					
1996	1	950.000	950.000	..	..
1997	5	700.000	1.140.000	866.000	8,5
1998	4	816.000	1.875.000	..	..
Baujahr 1949 - 1970					
1996	9	610.000	1.475.000	1.042.344	8,9
1997	3	830.000	1.250.000	..	..
1998	6	720.000	2.000.000	1.286.667	15,5
Baujahr 1971 - 1990					
1996	4	700.000	1.440.000	..	..
1997	2	1.000.000	1.600.000	..	..
1998	0	0	0	0	0
Baujahr nach 1990					
1996	0	0	0	0	0
1997	0	0	0	0	0
1998	0	0	0	0	0

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

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	23	312.000	1.400.000	742.957	7,3
1997	20	300.000	900.000	568.376	7,3
1998	33	235.000	1.390.000	657.518	5,9
Baujahr vor 1949					
1996	9	312.000	1.400.000	687.722	15,0
1997	9	300.000	780.000	491.667	10,3
1998	11	260.000	860.000	575.000	9,1
Baujahr 1949 - 1970					
1996	10	365.000	1.200.000	785.850	11,0
1997	6	470.000	900.000	594.587	11,0
1998	17	235.000	900.000	619.918	6,6
Baujahr 1971 - 1990					
1996	4	645.000	815.000	..	..
1997	4	580.000	875.000	..	..
1998	4	694.500	1.000.000	..	..
Baujahr nach 1990					
1996	0	0	0	0	0
1997	1	300.000	300.000	..	..
1998	1	1.390.000	1.390.000	..	..

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

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	14	625.000	1.600.000	1.000.986	8,6
1997	21	500.000	1.330.400	853.067	5,5
1998	18	500.000	3.500.000	1.072.819	14,9
Baujahr vor 1949					
1996	5	685.000	1.600.000	1.027.000	16,5
1997	9	690.000	1.330.400	917.933	6,5
1998	11	500.000	3.500.000	1.155.455	21,8
Baujahr 1949 - 1970					
1996	6	655.000	1.430.000	989.167	13,0
1997	10	500.000	1.150.000	803.500	9,6
1998	5	695.000	1.486.350	1.000.150	15,7
Baujahr 1971 - 1990					
1996	2	625.000	1.343.500	..	..
1997	1	638.000	638.000	..	..
1998	2	650.000	950.000	..	..
Baujahr nach 1990					
1996	1	975.300	975.300	..	..
1997	1	980.000	980.000	..	..
1998	0	0	0	0	0

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

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	52	180.000	1.000.000	498.034	5,2
1997	65	150.000	1.625.000	547.051	4,9
1998	74	127.000	1.125.000	499.018	5,1
Baujahr vor 1949					
1996	32	181.000	800.000	460.469	6,8
1997	33	210.000	1.625.000	502.461	8,5
1998	48	127.000	1.100.000	404.615	6,2
Baujahr 1949 - 1970					
1996	18	180.000	750.000	521.264	7,3
1997	21	150.000	1.000.000	559.452	7,7
1998	15	435.000	1.125.000	588.133	7,5
Baujahr 1971 - 1990					
1996	2	780.000	1.000.000	..	..
1997	6	600.000	705.000	642.333	2,4
1998	4	830.000	1.000.000	927.500	3,9
Baujahr nach 1990					
1996	0	0	0	0	0
1997	5	595.600	818.000	674.921	6,6
1998	7	669.000	763.200	710.542	1,7

Reihenmittelhäuser - gute Lagen
Grundstücksflächen 100 bis 300 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	23	282.900	755.000	598.730	4,8
1997	34	350.000	857.500	610.626	4,0
1998	27	460.000	1.120.000	726.107	4,5
Baujahr vor 1949					
1996	5	282.900	720.000	524.160	18,9
1997	8	350.000	800.000	561.375	9,5
1998	6	530.000	1.120.000	856.863	11,9
Baujahr 1949 - 1970					
1996	9	430.000	680.000	547.778	4,7
1997	8	378.000	699.000	566.625	7,6
1998	5	460.000	635.000	550.000	6,0
Baujahr 1971 - 1990					
1996	4	500.000	740.000	..	..
1997	2	595.000	680.000	..	..
1998	5	560.000	850.000	674.600	7,3
Baujahr nach 1990					
1996	5	690.000	755.000	720.000	1,5
1997	16	484.100	857.500	653.894	5,6
1998	11	549.000	845.000	758.247	3,8

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

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	147	120.000	950.000	443.574	2,4
1997	158	201.000	790.000	479.063	1,9
1998	187	200.000	828.500	511.452	1,6
Baujahr vor 1949					
1996	69	120.000	700.000	360.120	3,2
1997	38	201.000	604.500	376.253	4,1
1998	36	200.000	828.500	398.531	4,6
Baujahr 1949 - 1970					
1996	26	222.000	950.000	441.962	6,1
1997	35	238.000	570.000	420.589	3,9
1998	28	250.000	660.000	439.964	5,2
Baujahr 1971 - 1990					
1996	15	482.000	700.000	569.667	3,3
1997	16	358.250	640.000	509.684	4,1
1998	21	254.000	770.000	539.500	4,4
Baujahr nach 1990					
1996	37	459.900	678.000	549.219	1,5
1997	69	481.100	790.000	558.243	1,3
1998	102	474.000	770.000	565.156	1,1

Reihenendhäuser - gute Lagen
Grundstücksflächen 150 bis 400 m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	17	500.000	1.695.000	892.718	8,8
1997	13	365.000	950.000	649.262	7,3
1998	10	600.000	960.000	714.830	5,5
Baujahr vor 1949					
1996	6	590.000	1.600.000	960.000	16,3
1997	3	450.000	750.000	..	..
1998	1	960.000	960.000	..	..
Baujahr 1949 - 1970					
1996	4	500.000	1.695.000	..	..
1997	3	365.000	580.000	..	..
1998	3	600.000	760.000	..	..
Baujahr 1971 - 1990					
1996	6	710.200	895.000	821.367	3,2
1997	3	580.000	950.000	..	..
1998	2	750.000	892.000	..	..
Baujahr nach 1990					
1996	1	798.000	798.000	..	..
1997	4	592.800	842.500	..	..
1998	4	606.900	640.000	..	..

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

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	45	227.000	950.000	519.951	4,4
1997	52	300.000	900.000	575.683	2,4
1998	58	320.000	870.000	583.556	2,6
Baujahr vor 1949					
1996	12	227.000	950.000	429.967	15,2
1997	7	400.000	900.000	600.714	10,5
1998	9	377.600	645.000	507.178	6,3
Baujahr 1949 - 1970					
1996	8	300.000	475.000	425.000	4,7
1997	15	338.000	780.000	544.300	5,0
1998	14	320.000	770.000	535.714	5,8
Baujahr 1971 - 1990					
1996	7	560.000	749.000	618.286	4,1
1997	5	300.000	675.000	522.000	11,8
1998	8	400.000	870.000	673.500	9,3
Baujahr nach 1990					
1996	18	476.592	830.000	583.900	3,4
1997	25	527.800	725.380	598.241	1,7
1998	27	480.000	754.500	607.172	2,2

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					
1996	19	659.000	4.300.000	2.138.605	11,4
1997	27	640.000	7.780.000	2.116.444	12,0
1998	23	900.000	3.700.000	2.153.900	8,6
Baujahr vor 1949					
1996	11	659.000	2.600.000	1.604.000	12,2
1997	17	640.000	3.100.000	1.923.765	8,0
1998	16	900.000	3.600.000	2.137.500	10,2
Baujahr 1949 - 1970					
1996	8	900.000	4.300.000	2.873.688	13,7
1997	9	870.000	3.250.000	1.851.111	14,6
1998	7	1.000.000	3.700.000	2.191.386	16,9
Baujahr 1971 - 1990					
1996	0	0	0	0	0
1997	0	0	0	0	0
1998	0	0	0	0	0
Baujahr nach 1990					
1996	0	0	0	0	0
1997	1	7.780.000	7.780.000	..	..
1998	0	0	0	0	0

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

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Alle Baujahre					
1996	114	340.000	3.205.001	1.252.185	4,6
1997	125	334.000	4.200.000	1.162.167	4,8
1998	182	300.000	5.250.000	1.328.191	4,3
Baujahr vor 1949					
1996	87	340.000	3.205.001	1.156.894	5,2
1997	97	334.000	4.200.000	1.146.154	5,6
1998	131	300.000	3.349.250	1.249.190	4,3
Baujahr 1949 - 1970					
1996	21	591.890	3.070.000	1.649.614	9,6
1997	25	430.000	2.140.000	1.130.700	8,8
1998	42	450.000	3.850.000	1.563.138	9,0
Baujahr 1971 - 1990					
1996	4	575.400	1.800.000	..	..
1997	2	2.500.000	2.775.000	..	..
1998	7	530.000	5.250.000	1.593.571	39,5
Baujahr nach 1990					
1996	2	1.200.000	1.582.000	..	..
1997	1	551.500	551.500	..	..
1998	2	500.000	780.000	..	..

6 Bodenwerte

6.1 Bodeneckwerte

Wertrelevante Nutzung	1998			1999		
	DM/m ²	€/m ²	bei GFZ	DM/m ²	€/m ²	bei GFZ
Bauland (erschließungsbeitragsfrei)						
<i>Geschäftslagen Büronutzung</i>						
- City-Bankenviertel	*	*		35.000	17.895,2	5,0
- City-Westend	*	*		20.000	10.225,8	5,0
- City-Innenstadt	*	*		15.000	7.669,4	5,0
- City-Rand	4.000	2.045,2	3,0	4.000	2.045,2	3,0
- Subzentren	1.900	971,5	2,0	1.900	971,5	2,0
- Sonstige Lagen	850	434,6	1,0	850	434,6	1,0
<i>Geschäftslagen Einzelhandel</i>						
- Citylage-Ia	35.000	17.895,2	6,0	35.000	17.895,2	6,0
- Citylage-Ib	12.000	6.135,5	4,0	11.500	5.879,9	4,0
- Citylage-Ic	9.000	4.601,6	4,0	8.500	4.346,0	4,0
- in Geschößwohnungsbaugebieten	4.200	2.147,4	2,5	4.100	2.096,3	2,5
<i>Geschoßwohnungsbaugebiete**</i>						
- Gute Lage	1.500	766,9	1,0	1.400	715,8	1,0
- Mittlere und einfache Lage	1.200	613,6	1,0	1.200	613,6	1,0
<i>Historisch gewachsene Ortskerne</i>						
- Alte Ortskerne-Sachwertmarkt	800	409,0		800	409,0	
- Alte Ortskerne-Ertragswertmarkt	950	485,7	1,0	1.000	511,3	1,0
<i>Eigenheimgebiete</i>						
- Gute Wohnlage	1.200	613,6		1.200	613,6	
- Mittlere Wohnlage	900	460,2		900	460,2	
- Einfache Wohnlage	600	306,8		600	306,8	
<i>Gewerbegebiete</i>						
- Gewerbegebiet (ohne Büros, Handel)	550	281,2		550	281,2	
Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen						
<i>Land- und forstwirtschaftliche Flächen</i>						
- Ackerland, alle Lagen	12	6,1		11	5,6	
- Forstwirtschaftliche Flächen, Wald	10	5,1		10	5,1	
<i>Dauerklein- und Freizeitgärten</i>						
- Mitte/Nordwest	50	25,6		45	23,0	
- Osten von Frankfurt	50	25,6		45	23,0	
- Norden von Frankfurt	50	25,6		50	25,6	
- Westen von Frankfurt	35	17,9		35	17,9	
- Süden von Frankfurt	90	46,0		100	51,1	

* 1999 wurde der Bereich City in 3 Teilbereiche untergliedert. In den Jahren zuvor wurde hierfür nur ein Bodeneckwert (1998 betrug dieser 20.000 DM/m² bei einer GFZ von 5,0) beschlossen.

** Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungsbau bestimmt.

Die Eurowerte wurden durch Division der DM-Werte mit dem am 31.12.1998 festgelegten Faktor (1,95583) errechnet und anschließend auf eine Nachkommastelle gerundet.

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

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.

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)					
1997	54	2,5	6,8	4,4	2,3
1998	60	2,9	6,9	5,0	2,0
Mehrfamilienhausgrundstücke (gemischt genutzt)					
1997	31	4,1	6,5	5,0	2,0
1998	35	3,4	6,9	5,4	3,7
Büro- und Verwaltungsgebäude					
1997	15	3,1	6,5	4,7	6,4
1998	14	2,4	7,4	4,7	8,5

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 Gebäuderestnutzungsdauer 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 herangezogen. 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

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

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis DM/m ³ umb. Raum	Std.- fehler ± %
Mehrfamilienhausgrundstücke (Wohnen)					
1997	61	266	858	522	3,9
1998	67	277	763	505	3,1
Mehrfamilienhausgrundstücke (gemischt genutzt)					
1997	45	258	1.426	672	5,6
1998	33	224	968	561	6,1

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

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis DM/m ² Wohnfläche	Std.- fehler ± %
Alle Baujahre					
1997	82	1.460	4.018	2.584	2,9
1998	72	1.459	3.459	2.440	2,2
Baujahr vor 1949					
1997	57	1.460	3.952	2.517	3,7
1998	50	1.369	3.167	2.285	2,9
Baujahr nach 1949					
1997	25	2.052	4.107	2.838	4,3
1998	24	2.044	3.459	2.674	3,2

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

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer n-facher Jahres- rohertrag	Std.- fehler ± %
Mehrfamilienhausgrundstücke (Wohnen)					
1997	44	10,9	22,7	16,3	3,1
1998	49	11,7	20,6	15,5	1,9
Mehrfamilienhausgrundstücke (gemischt genutzt)					
1997	26	12,2	17,9	15,2	2,0
1998	27	10,4	17,0	13,5	2,2
Büro- und Verwaltungsgebäude					
1997	9	12,4	22,0	18,2	7,1
1998	4	11,9	21,0	16,7	12,0

7.4.2 Reihemittelhäuser

Gebädefaktoren 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					
1997	116	681	1.226	961	1,2
1998	105	708	1.234	965	1,4
Baujahr vor 1949					
1997	26	511	1.345	902	5,1
1998	32	727	1.232	995	2,4
Baujahr 1949 - 1970					
1997	30	662	1.226	932	3,1
1998	28	592	1.323	941	3,8
Baujahr 1971 - 1990					
1997	13	718	1.066	922	3,1
1998	20	721	1.186	962	3,2
Baujahr nach 1990					
1997	50	822	1.128	972	1,1
1998	26	784	1.123	941	1,6

Gebädefaktoren Reihemittelhäuser
DM/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil
 Datenbasis: Extremwertbereinigte Stichproben

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer Preis DM/m ² Wohnfläche	Std.-fehler ± %
Alle Baujahre					
1997	122	3.171	6.716	4.983	1,7
1998	103	3.195	6.446	4.727	1,5
Baujahr vor 1949					
1997	26	2.430	6.561	4.321	5,4
1998	32	3.356	6.446	4.779	2,9
Baujahr 1949 - 1970					
1997	30	3.297	6.716	4.947	3,7
1998	29	3.036	7.016	4.919	4,1
Baujahr 1971 - 1990					
1997	14	3.259	5.660	4.427	4,7
1998	19	3.390	6.232	4.761	3,7
Baujahr nach 1990					
1997	55	3.805	6.451	5.257	2,2
1998	27	3.697	5.644	4.606	1,9

8 Wohnungs- und Teileigentum

Michael Debus

8.1 Der Wohnungseigentumsmarkt

Die für die Auswertung von Übereignungsverträgen über Wohnungs- und Sondereigentum benötigte Datei über alle vorhandenen Wohnungs- und Sondereigentumseinheiten in Frankfurt am Main wurde weiter komplettiert. Es wurden auch Objekte mit aufgenommen, in denen bisher noch keine Veräußerungen stattgefunden haben. Die Datei umfaßte Anfang 1999 rd. 42.700 Wohneinheiten.

Die Verteilung der gespeicherten Wohnungs- und Sondereigentumseinheiten bezogen auf die Bevölkerungszahl der einzelnen Ortsteile wird in Tabelle 1, Grafik 1, dargestellt. Bei der Analyse der Werte ist zu beachten, daß die Einwohnerzahl des Ortsteiles Frankfurter Berg zu Bonames sowie die der Ortsteile Dornbusch (West) zu Ginnheim und Dornbusch (Ost) zu Eckenheim gerechnet wurden. Die Angaben über den Ortsteil Flughafen/Wald wurde in die Grafik nicht mit einbezogen, da aufgrund der geringen Einwohnerzahl die Häufigkeitsverteilung zu einer irreführenden Darstellung führen würde. In sehr vielen Ortsteilen hat sich die Zahl der Eigentumswohnungen relativ stark erhöht, was zum einen auf eine rege Neubautätigkeit aber auch auf einen nach wie vor ungebrochenen Trend zu Umwandlungen von Altbauten (Tabelle 8) zurückzuführen ist.

Das Jahr 1998 verzeichnete in Bezug auf die Umsatzzahlen wie auch im Hinblick auf die Zahl der übereigneten Wohnungs- und Sondereigentumseinheiten einen Rekord und dies, insgesamt gesehen, zu annähernd gleichbleibenden Preisen. Diese Rekordumsätze sind um so erstaunlicher, da die Rahmenbedingungen sich im Verhältnis zu 1997 nicht wesentlich verändert haben. Einfluß auf das Kaufverhalten zeigt sich zum einen in der bevorstehenden Währungsumstellung, in dem niedrigen Zinsniveau als auch in den auslaufenden Abschreibungsmodellen für den Osten Deutschlands. Auch die Bundestagswahl 1998 trug zu einer atypischen Jahresverteilung der Kaufverträge bei.

Vor allem die Nachfrage nach Neubaueigentumswohnungen war sehr hoch und trug verstärkt zu diesem Rekordergebnis bei. In diesem Teilmarkt blieben die Kaufpreise je m² Wohnfläche mit rd. 5.200,-- DM/m² genau wie in den Jahren 1996/1997 konstant. Diese Kaufpreise liegen höher als die entsprechenden Preise pro m² Wohnfläche im Bereich des Eigenheimbaues (Reihenmittelhäuser, siehe 7.4.2). Bei den Neubaumaßnahmen fällt auf, daß gut ausgestattete Wohnungen in guten Lagen zwar Werte über 6.500,-- DM/m² Wohnfläche (6 % aller Neubauveräußerungen) erzielen, allerdings die Kaufpreise bezogen auf die zusammengefaßten Ortsteilgruppen insgesamt (Tabelle 5) sich angenähert haben. In den Jahren 1995/1996 betrug bei den Neubauten der Kaufpreisunterschied bezogen auf die Stadtteillage ±30%. 1997/1998 schwankten die durchschnittlichen Preise pro m² Wohnfläche für Neubauwohnungen je nach Stadtlage zwischen rd. 5.748,-- DM/m² (Sachsenhausen) und rd. 4.500,-- DM/m² (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel sowie den westlichen Ortsteilen Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim). Die Lagegunst bezogen auf die Stadtteillagen nimmt weiterhin ab, dennoch trägt auch der engere Wohnumfeldbereich zu den hochpreisigen Einzelverkäufen wesentlich bei.

Die Altbauten mit Baujahren vor 1949 zeigen sich preislich stabil (Tabelle 2). In der Baualterstufe 1949 - 1970 (Tabelle 3) wurden wesentlich mehr Veräußerungen getätigt als in den vorangegangenen Jahren, dies allerdings zu beachtlich niedrigeren Preisen (1997/98 rd. 3.550,-- DM/m²). Diese Umsatzzunahme bei geringeren Preisen ist u.a. auch darauf zurückzuführen, daß sich Wohnungsbaugesellschaften von ihren Bestandsimmobilien trennten und zunächst den Mietern die Wohnungen angeboten wurden. Die Umsatzzahlen und die Preise bezüglich der Baualterstufe 1971 -1993 zeigten gegenüber den Vorjahren nur geringe Veränderungen.

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

Baujahr	Mittlere Wohnungsgröße in m ²	Mittlere Einheitenanzahl
vor 1949	73	16
1949 - 1970	63	51
1971 - 1993	74	112
1994 - 1998	76	42

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

Gemarkungen	Ortsteil	absolut	Häufigkeit	
			Einwohnerzahl am 31.12.1997*	relativ pro 1.000
1,9,15,16	Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut-/ Gallusviertel	1.040	46.817	22
10,11,17-19	Westend	2.871	25.109	114
12,13,20-24	Nordend	5.248	56.718	93
14,25,26	Ostend, Riederwald	1.690	32.360	52
27-29	Bornheim	1.643	26.562	62
30-33	Sachsenhausen	6.398	54.146	118
34	Bockenheim	2.366	31.716	75
37	Niederrad	2.132	22.328	95
38	Oberrad	1.588	11.667	136
39	Seckbach	607	9.806	62
40	Rödelheim	1.003	17.794	56
41	Hausen	311	6.957	45
42	Praunheim	347	15.673	22
43	Heddernheim	370	15.463	24
44	Ginnheim/ Dornbusch (West)	1.341	21.713	62
45	Eschersheim	833	13.769	60
46	Eckenheim/ Dornbusch (Ost)	2.461	25.945	95
47	Preungesheim	365	8.501	43
48	Niederursel	636	14.514	44
49	Bonames/ Frankfurter Berg	963	11.577	83
50	Berkersheim	177	3.175	56
51	Fechenheim	598	16.074	37
53	Schwanheim	368	20.007	18
54	Griesheim	524	20.868	25
56	Nied	1.576	17.058	92
57	Höchst	746	12.142	61
60	Sindlingen	143	8.890	16
61	Zeilsheim	176	12.065	15
62	Unterliederbach	466	13.720	34
63	Sossenheim	817	15.500	53
64	Nieder-Erlenbach	194	3.941	49
65	Kalbach	264	4.482	59
66	Harheim	123	4.004	31
67	Nieder-Eschbach	1.180	11.408	103
68	Bergen-Enkheim	1.081	16.358	66
71,72	Flughafen/Wald	52	419	124
Mittelwert				66
Summe		42.698	649.246	

*Quelle: Statistisches Jahrbuch 1998

Tabelle 1

Einfügen Grafik „Häufigkeit von Wohnungseigentum pro 1000 EW nach Gemarkungen“

**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr vor 1949
Veräußerungen 1997 und 1998**

Gemarkungen	Ortsteil	DM/m ² Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten	Standard- abweichung in %
1,9,15,16	Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut-/ Gallusviertel	3.260	42	19,5
10,11,17-19	Westend	4.637	62	24,9
12-14,20-25	Nordend, Ostend	4.155	397	25,7
26,51	Riederwald, Fechenheim	3.062	11	28,9
27-29	Bornheim	3.947	102	25,6
30-33	Sachsenhausen	3.969	131	26,2
34	Bockenheim	3.952	129	22,3
37,53	Niederrad, Schwanheim	3.596	24	20,1
38	Oberrad	3.091	3	48,9
39,68	Seckbach, Bergen-Enkheim	3.815	9	25,8
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	4.215	77	27,5
44-47	Ginnheim, Escherheim, Eckenheim, Preungesheim	3.720	39	19,5
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder-Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder-Eschbach	0	0	0,0
54,56	Griesheim, Nied	3.186	10	20,6
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	3.404	65	20,5
Insgesamt	Stadtgebiet		1.101	
Durchschnitt	Stadtgebiet	3.990		

Tabelle 2

Einfügen Grafik „Preisniveau Wohnungseigentum..... Baujahr vor 1949“

**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr 1949 - 1970
Veräußerungen 1997 und 1998**

Gemarkungen	Ortsteil	DM/m ² Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten	Standard- abweichung in %
1,9,15,16	Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut-/ Gallusviertel	2.845	80	46,1
10,11,17-19	Westend	5.276	85	22,7
12-14,20-25	Nordend, Ostend	3.716	225	22,5
26,51	Riederwald, Fechenheim	3.877	14	26,1
27-29	Bornheim	3.465	13	26,0
30-33	Sachsenhausen	3.923	145	18,5
34	Bockenheim	3.583	21	23,3
37,53	Niederrad, Schwanheim	3.150	34	24,5
38	Oberrad	2.734	51	23,8
39,68	Seckbach, Bergen-Enkheim	3.323	22	17,6
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	3.464	50	20,8
44-47	Ginnheim, Escherheim, Eckenheim, Preungesheim	3.554	197	18,7
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder-Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder-Eschbach	2.669	118	22,4
54,56	Griesheim, Nied	2.803	14	23,8
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	3.362	32	12,6
Insgesamt	Stadtgebiet		1.101	
Durchschnitt	Stadtgebiet	3.539		

Tabelle 3

Einfügen Grafik „ Preisniveau Wohnungseigentum.....Baujahr 1949 – 1970-

**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr 1971 - 1993
Veräußerungen 1997 und 1998**

Gemarkungen	Ortsteil	DM/m ² Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten	Standard- abweichung in %
1,9,15,16	Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut-/ Gallusviertel	3.856	3	28,5
10,11,17-19	Westend	5.232	47	16,8
12-14,20-25	Nordend, Ostend	4.058	42	21,9
26,51	Riederwald, Fechenheim	2.842	24	33,4
27-29	Bornheim	3.310	37	19,3
30-33	Sachsenhausen	3.665	156	30,6
34	Bockenheim	4.633	22	23,9
37,53	Niederrad, Schwanheim	3.359	104	24,6
38	Oberrad	3.216	41	23,8
39,68	Seckbach, Bergen-Enkheim	4.113	35	19,8
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	4.076	60	18,7
44-47	Ginnheim, Escherheim, Eckenheim, Preungesheim	3.904	108	23,2
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder-Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder-Eschbach	2.907	114	29,4
54,56	Griesheim, Nied	2.982	45	26,2
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	3.048	202	19,3
Insgesamt	Stadtgebiet		1.040	
Durchschnitt	Stadtgebiet	3.524		

Tabelle 4

Einfügen Grafik „Preisniveau Wohnungseigentum.....Baujahr 1971 - 1993

**Wohnungs- und Sondereigentum, Baujahr 1994 - 1998
Veräußerungen 1997 und 1998**

Gemarkungen	Ortsteil	DM/m ² Wohnfläche	Anzahl der verkauften Einheiten	Standard- abweichung in %
1,9,15,16	Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/ Gutleut-/ Gallusviertel	4.506	8	23,7
10,11,17-19	Westend	5.546	175	11,1
12-14,20-25	Nordend, Ostend	5.510	84	14,2
26,51	Riederwald, Fechenheim	4.747	6	7,9
27-29	Bornheim	5.210	30	7,0
30-33	Sachsenhausen	5.748	214	17,5
34	Bockenheim	5.335	127	8,5
37,53	Niederrad, Schwanheim	5.128	215	10,0
38	Oberrad	5.014	35	11,3
39,68	Seckbach, Bergen-Enkheim	5.184	136	10,7
40-43,48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	5.172	126	13,8
44-47	Ginnheim, Escherheim, Eckenheim, Preungesheim	5.116	91	23,1
49,50,64-67	Bonames, Berkersheim, Nieder-Erlenbach, Kalbach, Harheim, Nieder-Eschbach	4.799	112	12,4
54,56	Griesheim, Nied	4.687	59	16,9
57,60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	4.590	77	9,2
Insgesamt	Stadtgebiet		1.495	
Durchschnitt	Stadtgebiet	5.237		

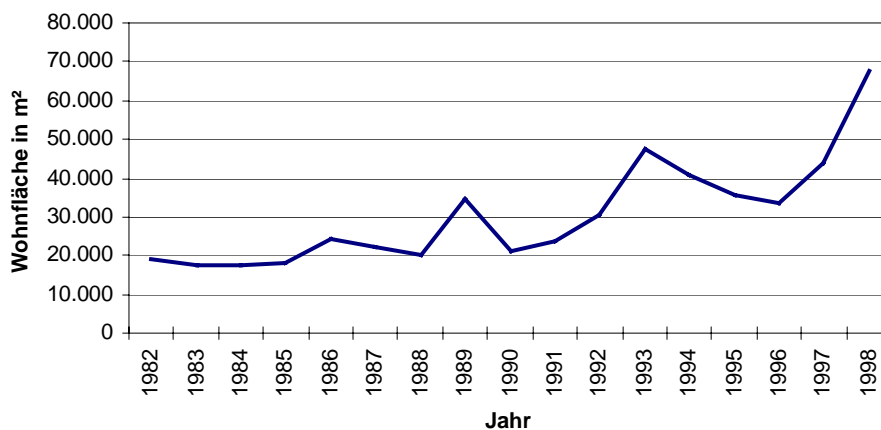
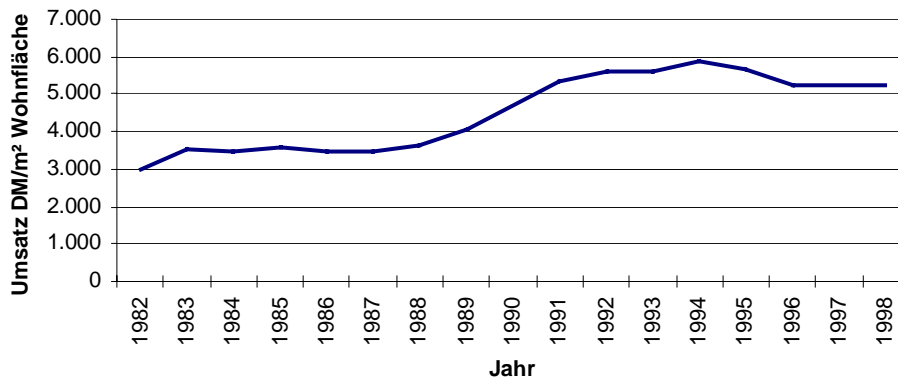
Tabelle 5

Einfügen Grafik „Preisniveau Wohnungseigentum.....Baujahr 1994 - 1998

**Veräußerungen 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
1998	353.803	67.534	875	5.213

Tabelle 6



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

Jahr	Fälle Anzahl	Minimum DM/m ²	Maximum DM/m ²	Mittelwert DM/m ²	Std. fehl. ± %	Ver- änd. %
Wohnnutzung ohne Einschränkungen						
1996	1.763	1.179	10.526	4.035	0,7	-8,6
1997	1.746	1.194	8.530	4.202	0,6	4,1
1998	2.355	1.346	8.262	4.028	0,6	-4,1
Wohnungsgröße 20 bis 50 m²						
1996	359	1.923	10.526	4.053	1,4	-10,8
1997	389	1.389	7.619	4.005	1,4	-1,2
1998	498	1.714	6.644	3.953	1,3	-1,3
Wohnungsgröße 51 bis 70 m²						
1996	600	1.181	9.510	4.107	1,2	-10,5
1997	608	1.194	7.542	4.303	1,1	4,8
1998	766	1.346	8.262	3.924	1,1	-8,8
Wohnungsgröße 71 bis 90 m²						
1996	532	1.179	8.625	3.874	1,2	-4,2
1997	482	1.579	7.171	4.098	1,2	5,8
1998	715	1.401	7.989	4.015	1,2	-2,0
Wohnungsgröße 91 bis 115 m²						
1996	175	1.770	9.769	4.073	2,3	-1,3
1997	175	1.359	7.435	4.327	1,9	6,2
1998	252	1.739	8.069	4.162	2,0	-3,8
Wohnungsgröße über 115 m²						
1996	93	1.418	7.841	4.371	2,6	-14,3
1997	91	1.642	8.530	4.681	3,0	7,2
1998	122	1.389	7.646	4.815	2,3	2,9

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 1998 ergibt eine Untersuchung der vorliegenden Preise folgendes Bild:

Wohnungsgröße in m ²	mittleres Baujahr	Ausstattung	Anteil in % an der Gesamtzahl (s. Tab. 7 vor- herige Seite)	gute Lage	
				Anzahl der Fälle	DM/m ² Wohnfläche
alle	1964	3,06	20	462	5.235
20 - 50	1960	3,23	9	47	5.489
51 - 70	1960	3,09	16	123	5.266
71 - 90	1971	2,97	18	131	5.207
91 - 115	1970	2,99	31	79	5.031
über 115	1959	2,93	67	82	5.286

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	1998
Veräußerungen insgesamt	1.800	1.398	1.598	2.643	1.866	1.935	1.979	1.978	2.718
Teilungserklärung	1985 bis 1988	1987 bis 1990	1989 bis 1992	1990 bis 1993	1991 bis 1994	1992 bis 1993	1993 bis 1996	1994 bis 1997	1995 bis 1998
Umwandlungen	135	47	38	389	245	552	644	548	717
Relativer Anteil (in %)	8	3	2	15	13	29	33	28	26
Neubau relativer Anteil (in %)	13	19	24	26	30	27	23	30	31
ältere Neubaumaßnahmen ältere Umwandlungen relativer Anteil (in %)	79	78	74	59	57	44	44	42	43

Tabelle 8

Die Beseitigung der restriktiven Genehmigungspraxis bei der Umwandlung von Altbauten (ab Mitte 1992) hat zu einem steilen Anstieg der Erstverkäufe bei in den letzten 4 Jahren umgewandelten Wohnungen geführt. Der relative Anteil dieser Wohnungen hat in den Jahren 1997 und 1998 zwar abgenommen, die absolute Zahl von 717 Erstverkäufen stellt allerdings einen Spitzenwert dar. Bei einigen dieser Verkäufe trennten sich Wohnungsunternehmen von ihren Bestandsimmobilien und verkauften primär an die Mieter.

In erster Linie verzeichnete der Verkauf von Neubauwohnungen die stärksten Zuwachsraten, sowohl prozentual als auch absolut.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

Baujahr/Mietstatus	1996		1997		1998	
	Anz.	DM/m ²	Anz.	DM/m ²	Anz.	DM/m ²
Baujahr vor 1949	528	4.078	554	3.980	547	3.999
- hiervon vermietet	85	3.625	135	3.575	111	3.615
- hiervon unvermietet	277	4.085	365	4.099	389	4.150
- Mietstatus unbekannt	166	4.297	54	4.194	47	3.656
Baujahr 1949 - 1970	463	3.759	407	3.853	694	3.355
- hiervon vermietet	94	3.673	103	3.583	221	3.211
- hiervon unvermietet	247	3.783	229	3.987	422	3.410
- Mietstatus unbekannt	122	3.777	75	3.812	51	3.524
Baujahr 1970 - 1990	515	3.500	433	3.605	552	3.402
- hiervon vermietet	116	3.068	72	3.418	94	3.163
- hiervon unvermietet	286	3.614	292	3.735	398	3.467
- Mietstatus unbekannt	113	3.653	69	3.246	60	3.349
Baujahr 1991 - 1998	471	5.208	645	5.221	903	5.185
- hiervon vermietet	12	4.490	51	5.247	27	5.485
- hiervon unvermietet	280	5.373	519	5.264	812	5.203
- Mietstatus unbekannt	179	4.999	75	4.906	64	4.834

Tabelle 9

**Preisindices von Eigentumswohnungen
1991 = 100**

Gebäude- baujahr	Wohnungs- größe in m ²	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
vor 1949	20 - 50	105	116	122	113	107	107	107
	51 - 70	111	117	111	110	111	107	107
	71 - 90	107	109	102	102	95	97	98
	91 - 115	113	111	101	101	104	108	99
1949 - 1960	20 - 50	103	98	110	116	100	103	93
	51 - 70	115	112	112	116	109	116	99
	71 - 90	116	115	112	103	93	103	95
	91 - 115	104	103	110	101	112	117	98
1961 - 1970	20 - 50	104	111	111	106	104	98	103
	51 - 70	107	113	111	110	104	91	76
	71 - 90	100	105	104	92	99	101	76
	91 - 115	94	106	104	111	111	100	121
1971 - 1980	20 - 50	105	108	108	102	94	84	88
	51 - 70	112	110	111	106	90	93	91
	71 - 90	110	115	107	100	90	94	97
	91 - 115	107	107	109	110	99	99	92
1981 - 1990	20 - 50	93	90	82	77	83	88	82
	51 - 70	105	94	96	96	90	95	93
	71 - 90	101	93	99	82	88	84	83
	91 - 115	109	101	104	88	89	95	101
1991 - 1998	20 - 50	101	99	101	103	90	90	85
	51 - 70	98	96	106	101	94	92	90
	71 - 90	104	104	108	106	96	96	101
	91 - 115	103	102	104	101	100	94	100

Tabelle 10

8.2 Teileigentum

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

Für **Ladengeschäfte / Gastronomie** wurden im gesamten Stadtgebiet rd. 4.350 DM/m² Nutzfläche gezahlt, für innenstadtnahe Lagen (Katasterbezirke 10 - 340) rd. 4.550 DM/m² und für sonstige Lagen rd. 3.900 DM/m². Die durchschnittliche Ladenfläche betrug rd. 105 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. 4.100 DM/m² Nutzfläche bezahlt. Die Preise für innenstadtnahe Standorte lagen bei rd. 4.400 DM/m² und für sonstige Lagen bei rd. 3.200 DM/m².

Für „**Lagerräume**“ wurden stark differierende Kaufpreise bezahlt. Rd. 2/3 aller Verkäufe liegen zwischen 500 DM/m² Nutzfläche und 2.000 DM/m² Nutzfläche. Die restlichen Veräußerungen erzielten z. T. erheblich höhere Preise, was zum einen auf den stark unterschiedlichen Ausbaustandard, zum anderen auf die derzeitige reale Nutzung oder Nutzungsmöglichkeit (Gaststätte, etc.) zurückzuführen ist. Fast alle „Lagerräume“ befinden sich im Dachgeschoß oder im Untergeschoß.

Art des Teileigentums	Jahr	Fälle Anzahl	Minimum DM	Maximum DM	Mittelwert DM	Std.-fehl ± %	Veränd. ± %
Garagen	1996	57	5.000	50.000	21.026	5,2	..
	1997	34	5.000	50.000	20.441	7,3	-1,5
	1998	36	10.000	30.000	20.117	5,5	-6,2
Stellplätze	1996	2	18.000	18.000	18.000	..	..
	1997	8	7.000	29.400	21.913	11,8	21,7
	1998	20	9.000	28.500	13.575	11,1	-38,1
Tiefgaragenplätze (1 Platz)	1996	125	5.000	30.000	21.090	2,1	5,3
	1997	141	3.000	29.000	21.179	2,1	0,4
	1998	283	7.000	49.000	22.048	1,3	..
Tiefgaragenplätze (2-/3-/4-fach-Parker)	1996	22	15.000	40.000	20.626	5,0	..
	1997	40	8.000	35.000	17.975	4,8	-12,9
	1998	58	13.300	40.000	18.503	3,0	..

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.

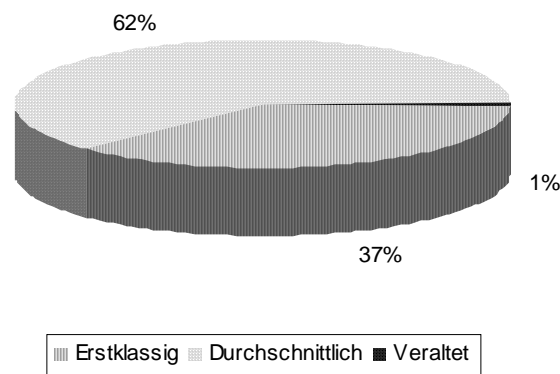
9 Der Büroflächenmarkt

Jones Lang Wootton Research

9.1 Umsatz

630.000 m² Bürofläche wurden 1998 in Frankfurt am Main (inkl. Eschborn und Kaiserlei) vermietet - so viel wie noch in keiner deutschen Stadt bisher. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine Umsatzsteigerung von ca. 80 % dar. Gefragt waren besonders Flächen in der Bankenlage, hier konnten 27 % des gesamten Umsatzes verbucht werden. 48 % des Umsatzes in der Bankenlage waren Flächen mit erstklassiger Ausstattungsqualität.

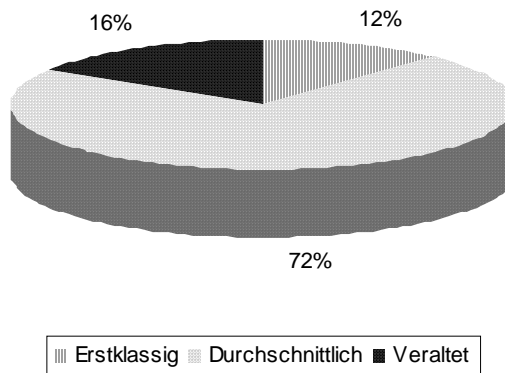
Büroflächenumsatz nach Ausstattungsqualität



9.2 Leerstand

Mit Stand Ende 1998 stehen noch ca. 610.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Verglichen mit dem Leerstand Ende 1997 ergibt sich somit ein Rückgang von rund 170.000 m² bzw. 22 %. Bei einem Gesamtflächenbestand von rund 9,2 Mio. m² errechnet sich eine Leerstandsrate von 6,6 %.

Büroflächenleerstand nach Ausstattungsqualität



9.3 Nachfrage

Insgesamt 374 Büroflächenanfragen mit einem Gesamtvolumen von 410.000 m² konnten in 1998 registriert werden. Dies entspricht einer Steigerung des Nachfragevolumens um 52 % gegenüber dem

Vorjahr (270.000 m²). Allein 187.000 m² (11 Anfragen) entfielen auf eine Flächengröße von 10.000 m² und mehr.

9.4 Zukünftiges Angebot

In den kommenden drei Jahren ist aus heutiger Sicht mit einem Fertigstellungsvolumen von ca. 515.000 m² Bürofläche zu rechnen (1999: 179.000 m², 2000: 126.000 m², 2001: 210.000 m²). Ca. 429.000 m² hiervon werden spekulativ errichtet und zur Vermietung auf dem Markt angeboten, etwa 291.000 m² dieser spekulativen Flächen sind zum heutigen Zeitpunkt im Bau. Rund 45.000 m² aller in den nächsten drei Jahren spekulativ auf den Markt kommenden Flächen sind bereits heute vorvermietet.

9.5 Mietpreise

Die nominale Spitzenmiete liegt derzeit im Bankenviertel bei 70,00 DM/m²/Monat. Keine Veränderungen zum Vorjahr weisen derzeit die Nominalmieten der restlichen Teilmärkte auf. Im Verlauf des Jahres 1998 konnte jedoch ein Ansteigen der Effektivmieten registriert werden. Die mit den Flächen gewichtete Durchschnittsmiete für neue Verträge liegt im gesamten Stadtgebiet 1998 mit 36,61 DM/m²/Monat um ca. 6 % höher als im Vorjahr.

Lage	Minimum DM/m ²	Maximum DM/m ²
Bankenlage	40	70
Westend	35	58
City	26	40
Bahnhofsviertel	20	35
City-West	20	35
Rödelheim	19	30
West	19	30
Nord	20	28
Mertonviertel	26	30
Ost	18	25
Kaiserlei	16	25
Sachsenhausen	20	35
Niederrad	20	25
Eschborn	20	25

9.6 Frankfurt - Stadt der Banken

Den absoluten Spitzenreiter beim Umsatz bildete 1998 die Branche Banken und Finanzdienstleistungen mit einem Anteil von etwa 48 % am Gesamtumsatz. 10 der 11 Großanmietungen über 10.000 m² wurden ebenfalls von Banken getätigt. Kongruent hierzu verhält sich auch die von dieser Branche getätigte Nachfrage in 1998: 178.000 m², etwa 43 % der gesamten Neuanfragen, konnten den Banken und Finanzdienstleistern zugeschlagen werden. Bevorzugter Standort war hierbei sowohl beim Umsatz als auch bei der Nachfrage die Bankenlage, rund 38 % der Banken und Finanzdienstleister haben hier angemietet und ca. 71 % der Nachfragen dieses Sektors konnten hier registriert werden.

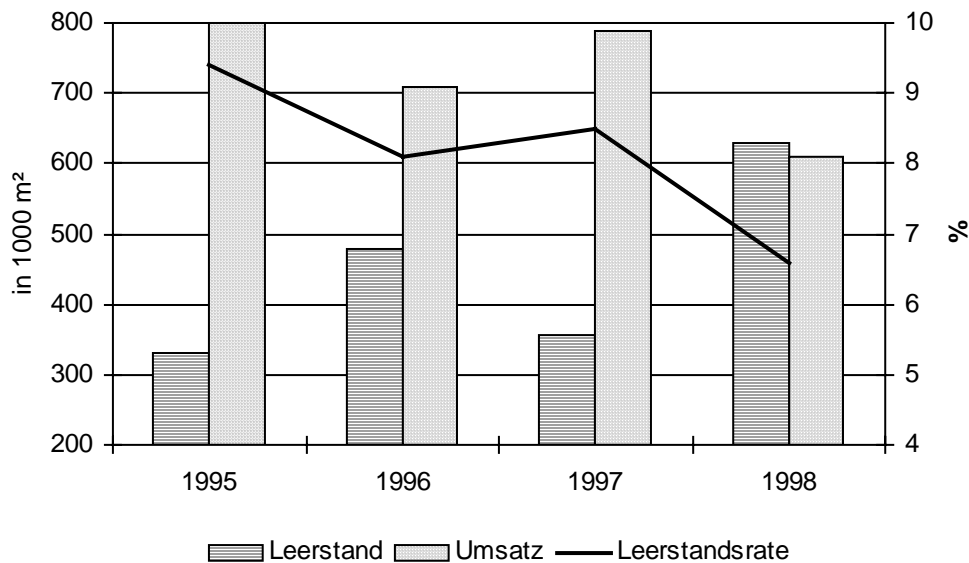
9.7 Innerstädtische Flächen verzeichnen Hochkonjunktur

Rund 69 % des gesamten Nachfragevolumens entfallen 1998 allein auf die drei innerstädtischen Lagen Bankenlage, Westend und City. Beim Umsatz liegt der Anteil dieser Teilmärkte bei immerhin noch ca. 42 % des gesamten Volumens. Im Vergleich zum Vorjahr ist damit eine Umsatzsteigerung von rund 93 % in diesen drei Teilmärkten zu verzeichnen, ein weiterer Hinweis darauf, daß die Bedeutung der innerstädtischen Lagen wieder zunimmt.

9.8 Große Flächen sind Mangelware

Daß in Frankfurt/M Bedarf für neue Büroprojekte besteht, wird u.a. durch den Mangel an großflächigen Mietobjekten zum Ende des Jahres 1998 verdeutlicht. Lediglich vier Objekte im gesamten Stadtgebiet bieten noch die Möglichkeit der Anmietung von Flächen über 10.000 m². Keine dieser Flächen befinden sich derzeit in den innerstädtischen Lagen. Zwei der Objekte liegen in der City-West, jeweils eine in Niederrad und Eschborn. Lediglich ca. 30 Objekte mit Flächen von über 5.000 m² (acht davon in den drei innerstädtischen Teilmärkten) stehen Ende 1998 kurzfristig zur Verfügung. Es ist anzunehmen, daß aufgrund dieses Engpasses neue zentrale Projekte gut auf dem Büroflächenmarkt zu plazieren wären. Aus heutiger Sicht ist daher zu erwarten, daß eine Reihe der im Hochhausrahmenplan von September 1998 ausgewiesenen Flächenreserven (ca. 1 Mio. m² Büroflächen) schon in den nächsten Jahren in konkrete Büroprojekte umgesetzt werden.

Büroflächenumsatz, -leerstand und -leerstandsrate



10 Gutachterausschuß und Geschäftsstelle

10.1 Rechtliche Grundlagen

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

10.2 Der Gutachterausschuß

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

Die Aufgabengebiete des Gutachterausschusses umfassen:

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

10.3 Die Geschäftsstelle

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

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

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

10.4 Leistungsangebote

10.4.1 Verkehrswertgutachten nach § 193 BauGB

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

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

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

Gemäß der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches, in Verbindung mit dem Gesetz über die Erhebung von Gebühren für die Erstattung von Wertgutachten nach dem Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes, werden folgende Gebühren (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 und für Wohnungs- und Sondereigentum beträgt die Gebühr das **Zweifache** der nach vorgenannter Staffelung ermittelten Gebühr. Für die Ermittlung anderer Werte beträgt die Gebühr das **Dreifache** der nach vorgenannter Staffelung ermittelten Gebühr.

10.4.2 Stellenwert der BRW auf die Erbschafts- und Schenkungssteuerveranlagung

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 eigengenutzt, 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.

10.4.3 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.

10.4.4 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.

10.4.5 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. zzgl. Versandkosten)

10.4.6 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. 112,-- DM) abgerechnet.

.....

Preisänderungen vorbehalten

11 Frankfurt am Main – die Stadt

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

Die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Sie ist in 45 Ortsteile unterteilt. Das Stadtgebiet wird in 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	davon		
	Deutsche	Ausländer	
Einwohner ⁽¹⁾			
650.814 (100,0 %)	465.197 (71,5 %)	185.617 (28,5 %)	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ⁽²⁾			
455.574 (70,0 %)	381.762 (58,7 %)	73.812 (11,34 %)	
Arbeitslose ⁽³⁾			
49.171 (7,5 %)	32.444 (5,0 %)	16.727 (2,6 %)	
Sozialhilfeempfänger (ohne Asylbewerber) ⁽⁴⁾			
47.327 (7,3 %)	25.259 (3,9 %)	22.068 (3,4 %)	
Gebäude-, Wohnungs- und Wohnraumbestand ⁽⁵⁾			
Wohngebäude	Sonstige Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen	Wohnräume (einschl. Küchen)
67.420	2.472	334.297	1.225.496

Quelle: statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 1998, Frankfurter statistische Berichte 3'98, Amtsblatt der Stadt Frankfurt am Main (Nr. 15, 130. Jh.)

⁽¹⁾ Stand: Dezember 1998

⁽²⁾ Stand: 3. Quartal 1997

⁽³⁾ Stand: Juni 1998

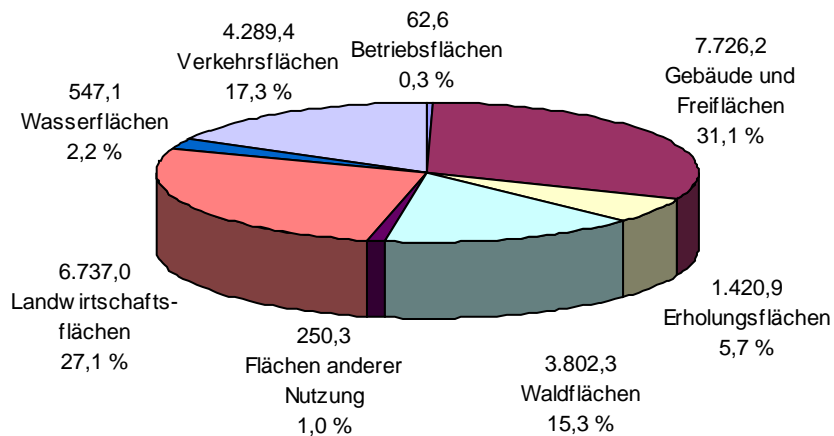
⁽⁴⁾ Stand: 1996 (Hessisches Statistisches Landesamt und Dezernatsverwaltungsamt Soziales und Jugend)

⁽⁵⁾ Stand: 2. Quartal 1998

Flächennutzung im gesamten Stadtgebiet

Art der Nutzung	31.12.97		31.12.96		31.12.95	
	ha	%	ha	%	ha	%
Betriebsflächen	62,9	0,3	62,6	0,3	64,3	0,3
Gebäude und Freiflächen	7.734,6	31,1	7.726,2	31,1	7.687,7	30,9
Erholungsflächen	1.435,1	5,8	1.420,9	5,7	1.429,8	5,7
Waldflächen	3.801,7	15,3	3.802,3	15,3	3.799,4	15,3
Flächen anderer Nutzung	250,1	1,0	250,3	1,0	260,9	1,1
Landwirtschaftsflächen	6.705,2	27,0	6.737,0	27,1	6.776,6	27,4
Wasserflächen	546,6	2,2	547,1	2,2	546,7	2,2
Verkehrsflächen	4.299,6	17,3	4.289,4	17,3	4.270,3	17,2
Gesamt	24.835,8	100,0	24.835,8	100,0	24.835,7	100,0

Quelle: Liegenschaftskataster



12 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.: 0611/314976

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich des Hochtaunuskreises
-Geschäftsstelle- (Katasteramt)
Louisenstraße 148
61348 Bad Homburg v.d.H.
☎ 06172/9467-52
Fax.: 06172/9467-55

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich der Kreisstadt Bad Homburg
Rathaus
Rathausplatz 1
61343 Bad Homburg v.d.H.
☎ 06172/100-246
Fax.: 06172/100-543

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Oberursel
Stadtverwaltung
Rathausplatz 1
61440 Oberursel
☎ 06171/502-457
Fax.: 06171/502-118

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Offenbach
Katasteramt
Bismarckstraße 79
63065 Offenbach am Main
☎ 069/80065-111
Fax.: 069/80065-120

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich des Landkreises Groß-Gerau
-Geschäftsstelle- (Katasteramt)
Adolf-Göbel-Straße 24
64521 Groß-Gerau
☎ 06152/8003-62
Fax.: 06152/8003-41

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises
-Geschäftsstelle- (Katasteramt)
Am Freiheitsplatz 2
63450 Hanau
☎ 06181/101-301
Fax.: 06181/101-502

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
☎ 06192/201-703/704
Fax.: 06192/201-737

Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige
Wertermittlungen für den Bereich der Kreisstadt Hofheim a. Ts.
Magistrat
Chinonplatz 2
65719 Hofheim
☎ 06192/202-244
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

13 Stichwortverzeichnis

Allgemeine Entwicklung	5
Auszüge aus der Kaufpreissammlung	69
Bauerwartungsland	16
Bauland	31
Bebaute Grundstücke	36
Bebaute Grundstücke - Gewerbeimmobilien	28
Bodeneckwerte	42
Bodenpreisindices	43
Bodenrichtwertkarte 1998	69
Bodenwerte	42
Der Büroflächenmarkt	63
Der Gutachterausschuß	66
Der Wohnungseigentumsmarkt	47
Die Geschäftsstelle	66
Entwicklungsstufen des Grundeigentums	12
Ertragsorientierter Bodenmarkt	33
Ertragswertmarkt	41
Fallhäufigkeit	6, 13, 16, 17, 19, 22, 25, 28
Flächenumsatz	8, 15, 17, 18, 21, 24, 27, 30
Frankfurt am Main – die Stadt	70
Gebäude- und Ertragsfaktoren	45
Geldumsatz	7, 14, 16, 18, 20, 23, 26, 29
Grundstücksverkehr – Grundeigentumswechsel 1996 bis 1998	6
Grundstücksverkehr – Grundeigentumswechsel 1996 bis 1998 (Teilmärkte)	13
Gutachterausschuß und Geschäftsstelle	66
Impressum	75
Leistungsangebote	67
Liegenschaftszinssätze	44
Marktbericht	69
Marktteilnehmer	9
Mehrfamilienhäuser	45
Nichtbauland	13, 35
Preisentwicklung	31
Rechtliche Grundlagen	66
Rechtsgeschäfte	11
Reihenmittelhäuser	46
Richtwertbescheinigungen nach § 196 Abs. 3 BauGB	68
Rohbauland	17
Sachwertmarkt	36
Sachwertorientierter Bodenmarkt	31
Stellenwert der Bodenrichtwerte auf die Erbschafts- und Schenkungssteueranlagung	67
Teileigentum	62
Übersicht der Gutachterausschüsse im Umfeld von Frankfurt am Main	72
Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise	43
Unbebautes Gewerbebauland – Selbständig bebaubare Grundstücke	22
Unbebautes Wohnbauland – Selbständig bebaubare Grundstücke	19
Verkehrswertgutachten nach § 193 BauGB	67
Wertrelevante Daten des Grundstücksmarktes	43
Wohnungs- und Teileigentum	47

14 Impressum

Herausgeber	<i>Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main</i>
Gastbeitrag	<i>Jones Lang Wootton Research Der Büroflächenmarkt</i>
Redaktion	<i>Geschäftsstelle Grundlagen Leitung Andreas Sentek</i>
Anschrift	<i>Braubachstraße 15 D-60311 Frankfurt am Main</i>
Telefon	<i>(069) 21 23 67 81</i>
Telefax	<i>+49 69 21 23 07 82</i>
E-mail	<i>gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de</i>
Internet	<i>http://www.stadt-frankfurt.de/stadtverwaltung/vermessungsamt</i>
Kostenbeitrag	<i>40,00 DM / 20,45 € (zzgl. Versandkosten)</i>
© 1999	<i>Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main Vervielfältigung mit Quellenangabe gestattet</i>
Auflage	<i>600 Exemplare</i>
Druck	<i>Druckerei Imbescheidt KG, Frankfurt a. M.</i>
ISSN 0945-0033	