



Grundstücksmarkt Frankfurt am Main 1999/2000

Berichte - Analysen - Trends

Vorwort

Rückläufige Verkaufszahlen und zahlreiche Gespräche mit Teilnehmern des Frankfurter Grundstücksmarktes haben zu der Erkenntnis geführt, dass das Interesse an der bisherigen aufwendigen und teuren Präsentation des Marktberichtes nachgelassen hat. Nach Abwägung der Argumente hat sich der Gutachterausschuss daher entschlossen, einen verkürzten und erheblich preisgünstigeren Bericht zu erstellen, zumal Detailinformationen jederzeit und aktuell über die neuen Medien bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten sind. Für diese Maßnahmen bittet der Gutachterausschuss auch auf diesem Weg um Verständnis und hofft zugleich auf ein positives Feedback seiner Kunden.

Dipl.-Ing. Torsten Bastian
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1 Umsätze

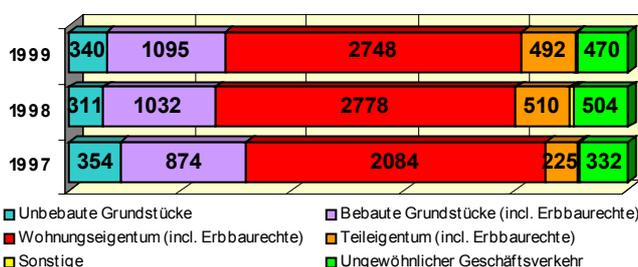
1.1 Gesamtumsatz

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle		
	1997	1998	1999
Unbebaute Grundstücke	354	311	340
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	874	1.032	1.095
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	2.084	2.778	2.748
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	225	510	492
Sonstige	16	25	12
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	332	504	470
Insgesamt	3.885	5.160	5.157

Vertrags-/Eigentumsart	Umsatz in Mio DM		
	1997	1998	1999
Unbebaute Grundstücke	383,8	700,7	663,0
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	2.841,7	2.311,4	2.992,2
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	637,3	842,0	857,3
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	17,6	37,4	34,3
Sonstige	0,4	0,0	0,2
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	146,2	560,6	940,2
Insgesamt DM	4.027,0	4.452,1	5.487,2
Insgesamt €	2.059,0	2.276,3	2.805,6

Vertrags-/Eigentumsart	Fläche in m²		
	1997	1998	1999
Unbebaute Grundstücke	878.876	958.914	706.918
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	749.735	835.470	669.520
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	128.262	177.137	173.490
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	11.168	15.122	9.820
Sonstige	58.506	27.976	125.902
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	561.473	1.693.949	1.162.381
Insgesamt	2.388.020	3.708.568	2.848.031

Fallzahlen 1997 - 1999



1.2 Marktteilnehmer

Veräußerer	Erwerber									Insges.
	Nat. Pers.	Bund	Land	Stadt	Whg. Unt.	Jur. Pers.	Imm. fond	Ki./ Stift	Erb. nehm.	
Nat. Personen	41,9	0	0	0,6	0,1	2,8	0	0,1	0	45,6
Bund	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1
Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,1
Stadt	0,4	0	0	0	0	0,3	0	0	0,3	1
Whg. untern.	4,7	0	0	0	0	0,2	0	0	0	4,9
Jur. Personen	45,2	0	0	0	0	2,9	0	0	0	48,2
Immob. fonds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kirche/Stift	0,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0,2
Erbbau. nehmer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Insgesamt	92,3	0	0	0,6	0,2	6,3	0	0,2	0,3	100

Auf der Erwerberseite stellen die natürlichen Personen den mit Abstand größten Käuferkreis, auf der Veräußererseite rangieren die juristischen Personen vor den natürlichen Personen.



1.3 Teilmärkte

1.3.1 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1997	1998	1999
Handel	6	3	7
Büro und Verwaltung	10	15	14
Gewerbegrundstücke	2	3	7
Industriegrundstücke	0	0	2
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	1	2	0
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	19	23	30

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio DM		
	1997	1998	1999
Handel	94,7	40,1	79,1
Büro und Verwaltung	81,3	321,5	252,6
Gewerbegrundstücke	5,3	2,0	31,9
Industriegrundstücke	0,0	0,0	4,3
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	0,2	4,0	0,0
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt DM	181,5	367,6	367,9
Insgesamt €	45,9	92,9	93,0

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m²		
	1997	1998	1999
Handel	22	51	61
Büro und Verwaltung	33	165	55
Gewerbegrundstücke	6	3	47
Industriegrundstücke	0	0	9
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	1	1	0
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	62	220	172

Bei gleichbleibendem Umsatz haben sich die Fallzahlen bei einem um 22 % rückläufigen Flächenumsatz um rd. 30 % gesteigert, die jedoch von einigen Großtransaktionen beeinflusst wird.

1.3.2 Bebaute Gewerbeimmobilien

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1997	1998	1999
Handel	5	8	4
Büro und Verwaltung	39	35	31
Gewerbegrundstücke	12	30	13
Industriegrundstücke	0	0	3
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	3	8	5
Hofstellen	0	1	0
Insgesamt	59	82	56

Bebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio DM		
	1997	1998	1999
Handel	25,9	75,4	9,6
Büro und Verwaltung	1.772,9	620,5	1.750,6
Gewerbegrundstücke	157,6	108,5	42,9
Industriegrundstücke	0,0	0,0	13,9
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	7,7	420,0	35,0
Hofstellen	0,0	3,4	0,0
Insgesamt DM	1.964,1	1.227,8	1.852,0
Insgesamt €	496,5	310,4	468,2

Bebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m ²		
	1997	1998	1999
Handel	10	11	5
Büro und Verwaltung	180	71	92
Gewerbegrundstücke	177	217	76
Industriegrundstücke	0	0	11
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	1	32	10
Hofstellen	0	38	0
Insgesamt	368	369	194

Im Jahr 1999 wurden rd. 32 % weniger Gewerbeimmobilien veräußert als 1998, dennoch wurde eine Umsatzsteigerung von rd. 50 % erzielt. Der Flächenumsatz ging hingegen um rd. 47 % zurück, was insbesondere auf die rückläufigen Veräußerungen von Gewerbeimmobilien zurückzuführen ist.

1.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1997	1998	1999
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	17	18	11
- Doppelhaushälften	14	21	19
- Reihenmittelhäuser	33	26	29
- Reihenendhäuser	9	9	13
- Sonstige	0	0	3
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	43	32	40
- Gemischte Nutzung	9	2	14
Insgesamt	125	108	129

Unbebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio DM		
	1997	1998	1999
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	7,7	7,0	4,4
- Doppelhaushälften	4,9	15,8	12,5
- Reihenmittelhäuser	11,9	57,5	26,1
- Reihenendhäuser	1,8	3,2	3,8
- Sonstige	0,0	0,0	2,0
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	109,1	100,7	101,0
- Gemischte Nutzung	25,0	1,4	61,7
Insgesamt DM	160,4	185,6	211,5
Insgesamt €	82,0	94,9	108,1

Unbebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m ²		
	1997	1998	1999
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	9	8	5
- Doppelhaushälften	6	21	14
- Reihenmittelhäuser	14	101	29
- Reihenendhäuser	2	4	4
- Sonstige	0	0	4
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	209	126	100
- Gemischte Nutzung	17	1	25
Insgesamt	257	261	181

Beim Geldumsatz (rd. 14 % mehr als im Vorjahr) und bei den Fallzahlen (rd. 19 % mehr als 1998) ist für den Bereich der unbebauten Wohnimmobilien eine Belebung des Marktes zu erkennen.

Der Flächenumsatz blieb mit rd. 30 % hinter dem Flächenumsatz des Vorjahres zurück.

1.3.4 Bebaute Wohnimmobilien

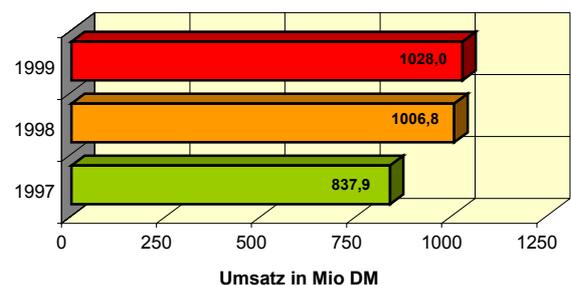
In dem Segment „bebaute Wohnimmobilien“ übertreffen die Umsätze in ihrer Gesamtheit die Umsätze der Vorjahre. Da in den Umsatzzahlen auch einige wenige Großtransaktionen enthalten sind, ist hieraus noch kein unmittelbarer Trend für den Immobilienmarkt abzuleiten.

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1997	1998	1999
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	108	141	115
- Doppelhaushälften	107	124	109
- Reihenmittelhäuser	203	214	260
- Reihenendhäuser	73	82	122
- Sonstige	3	19	61
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	159	206	175
- Gemischte Nutzung	99	93	106
Insgesamt	752	879	948

Bebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio DM		
	1997	1998	1999
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	102,7	121,0	97,5
- Doppelhaushälften	65,6	87,5	72,2
- Reihenmittelhäuser	102,6	112,9	139,6
- Reihenendhäuser	42,8	47,8	74,2
- Sonstige	3,8	15,3	49,5
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	263,3	409,7	344,5
- Gemischte Nutzung	257,1	212,6	250,5
Insgesamt DM	837,9	1.006,8	1.028,0
Insgesamt €	428,4	514,8	525,6

Bebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m ²		
	1997	1998	1999
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	70	90	78
- Doppelhaushälften	46	48	40
- Reihenmittelhäuser	39	40	48
- Reihenendhäuser	20	23	34
- Sonstige	0	7	21
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	98	119	115
- Gemischte Nutzung	67	54	64
Insgesamt	340	381	400

Entwicklung des Geldumsatzes von bebauten Wohnimmobilien - insgesamt 1997-1999



2 Preisentwicklung

2.1 Unbebaute Grundstücke

2.1.1 Bauland

Die Kaufpreise für Eigenheimgrundstücke blieben konstant und lagen bei durchschnittlich 900 DM/m².

Die Grundstückspreise für den Geschosswohnungs-
bau blieben stabil mit leicht fallender Tendenz bei einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.150,- DM/m² bei GFZ 1,0.

2.1.1.1 Bodeneckwerte

Wertrelevante Nutzung	1999		2000	
	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ
<i>Geschäftslagen Büronutzung</i>				
City - Bankenviertel	35.000	5,0	35.000	5,0
City - Westend	20.000	5,0	20.000	5,0
City - Innenstadt	15.000	5,0	15.000	5,0
City-Rand	4.000	3,0	4.000	3,0
Subzentren	1.900	2,0	1.900	2,0
Sonstige Lagen	850	1,0	850	1,0
<i>Geschäftslage Einzelhandel</i>				
Citylage - Ia	35.000	6,0	35.000	6,0
Citylage - Ib	11.500	4,0	11.000	4,0
Citylage - Ic	8.500	4,0	8.000	4,0
In Geschosswohnungsbaugebieten	4.100	2,5	4.000	2,5
<i>Geschosswohnungsbaugebiete*</i>				
Gute Lage	1.400	1,0	1.300	1,0
Mittlere und einfache Lage	1.200	1,0	1.150	1,0
<i>Historisch gewachsene Ortskerne</i>				
Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	800		800	
Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	1000	1,0	950	1,0
<i>Eigenheimgebiete</i>				
Gute Wohnlage	1.200		1.100	
Mittlere Wohnlage	900		900	
Einfache Wohnlage	600		700	
<i>Gewerbegebiete</i>				
Gewerbegebiet (ohne Büros, Handel)	550		550	

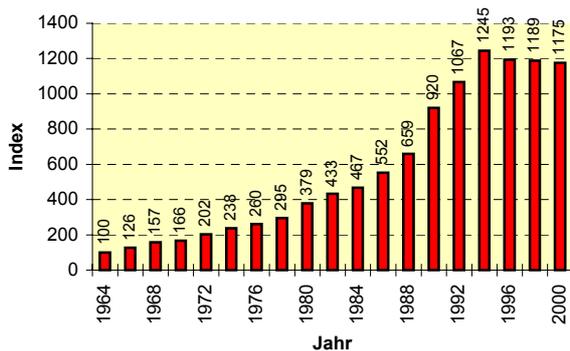
* Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungs-
bau bestimmt

Mit Ausnahme der Ia-Lagen verzeichnen die Handels-
lagen einen Rückgang der Bodenwerte.

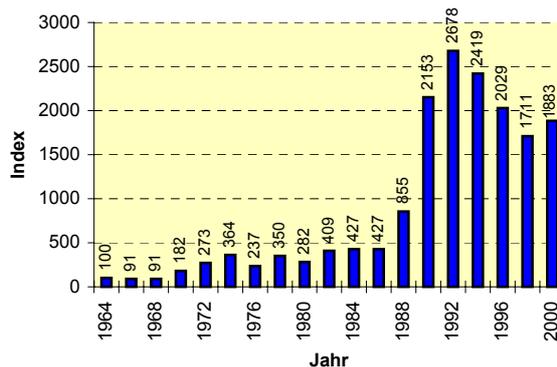
In Eigenheimgebieten ist zu beobachten, dass sich
die Schere zwischen einfachen und guten Wohnlagen
zunehmend schließt.

2.1.1.2 Bodenpreisindices

Wohnbauflächen:
Sachwertorientierter Bodenmarkt (alle Lagen)



Büronutzung - City: Spitzenlage



2.1.2 Nichtbauland

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen gingen um 1,- DM/m² zurück und liegen derzeit im Durchschnitt bei 11,- DM/m².

Im Segment Dauerklein- und Freizeitgärten ist ebenfalls ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen. Stadtweit beträgt der Preis durchschnittlich 40,- DM/m².

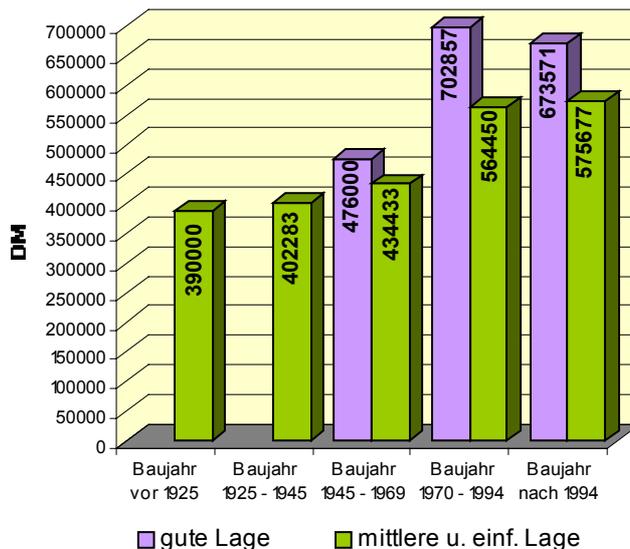
2.2 Bebaute Grundstücke

2.2.1 Reihenmittelhäuser

Für Reihenmittelhäuser in guten Lagen wurden im Mittel rd. 634.000,- DM bezahlt.

In mittleren und einfachen Lagen lag der im Durchschnitt bezahlte Kaufpreis bei 545.000,- DM.

Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser in guter Lage und mittlerer/einfacher Lage



Reihenmittelhäuser - gute Lage

Grundstücksflächen 100-300m²

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Baujahr vor 1925					
1998	0	-	-	-	-
1999	1	-	-	-	-
Baujahr 1925 - 1945					
1998	2	250.000	560.000	..	..
1999	0	-	-	-	-
Baujahr 1946 - 1969					
1998	5	460.000	635.000	550.000	6,0
1999	5	430.000	500.000	476.000	2,7
Baujahr 1970 - 1994					
1998	5	549.000	680.000	614.400	4,5
1999	7	630.000	820.000	702.857	4,3
Baujahr nach 1994					
1998	9	745.000	845.000	799.080	1,4
1999	7	610.000	760.000	673.571	3,8

2.2.2 Reihenendhäuser

Für Reihenendhäuser in guten Lagen wurden im Durchschnitt rd. 717.000,- DM, in mittleren und einfachen Lagen rd. 602.000,- DM gezahlt.

Reihenendhäuser - mittlere und einfache Lage

Grundstücksflächen 100-300 m

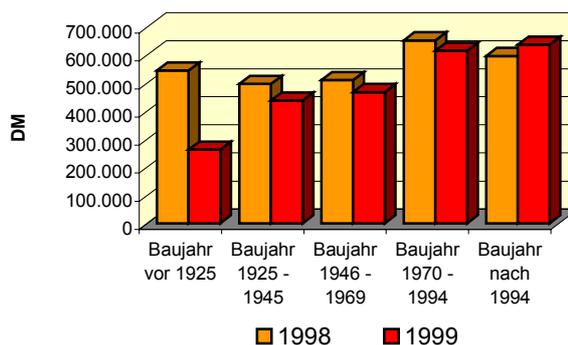
Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Baujahr vor 1925					
1998	2	490.000	598.000	..	..
1999	2	260.000	263.000	..	..
Baujahr 1925 - 1945					
1998	7	377.600	645.000	496.657	7,9
1999	5	340.000	560.000	437.100	8,8
Baujahr 1946 - 1969					
1998	12	316.000	680.000	510.083	6,6
1999	21	290.000	634.500	467.571	4,7
Baujahr 1970 - 1994					
1998	10	400.000	870.000	651.800	8,5
1999	13	534.500	700.000	615.040	2,8
Baujahr nach 1994					
1998	23	500.000	699.050	595.876	1,8
1999	45	529.350	754.500	636.759	1,3

Reihenmittelhäuser - mittlere und einfache Lage

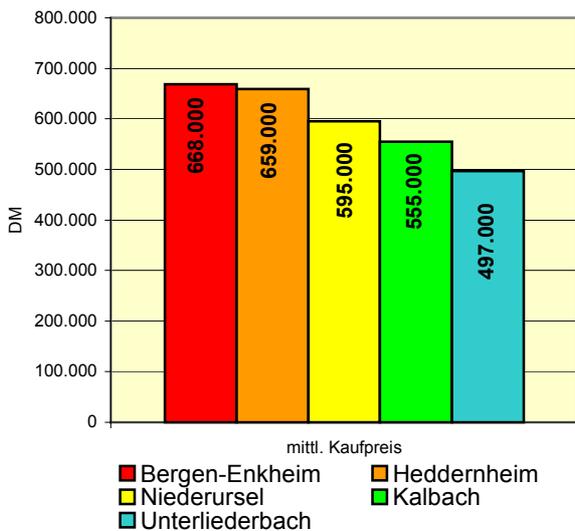
Grundstücksflächen 100-300m

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Baujahr vor 1925					
1998	2	365.000	372.000	..	..
1999	2	350.000	430.000	..	..
Baujahr 1925 - 1945					
1998	31	270.000	522.500	397.955	3,4
1999	29	220.000	580.000	402.283	4,6
Baujahr 1946 - 1969					
1998	27	245.000	620.000	418.630	5,1
1999	42	259.000	650.000	434.433	3,5
Baujahr 1970 - 1994					
1998	18	425.000	690.000	566.139	2,9
1999	20	455.000	660.000	564.450	2,4
Baujahr nach 1994					
1998	92	474.000	664.000	550.794	0,8
1999	114	465.000	694.700	575.677	1,1

Mittlere Kaufpreise für Reihenendhäuser in mittlerer und einfacher Lage



2.2.3 Ortsteilbezogene Preise für Neubaureiheneigenheime



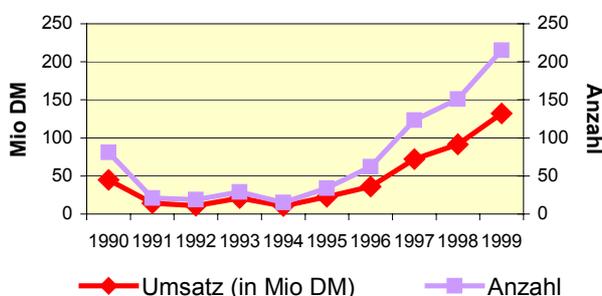
Die Verkäufe verteilen sich wie folgt:

Bergen-Enkheim	16 Fälle
Heddernheim	34 Fälle
Niederursel	33 Fälle
Kalbach	23 Fälle
Unterliederbach	43 Fälle

2.2.4 Entwicklung des Neubaueigenheimmarktes

Jahr	Umsatz in Mio DM	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße (m ²)
1990	45,1	21415	81	264
1991	14,4	6062	21	289
1992	11,1	3814	19	201
1993	21,2	8972	29	309
1994	10,4	3540	15	236
1995	22,7	9074	34	267
1996	36	11954	62	193
1997	72,4	28856	123	235
1998	91,7	30391	151	201
1999	132	42855	215	199

Entwicklung von Anzahl und Umsatz



Veräußerungen von Neubaueigenheimen nehmen seit 1995 stetig zu.

Sowohl beim Umsatz (132 Mio DM = Zuwachs um rd. 44 %) als auch bei der Anzahl (215 Fälle = Anstieg um rd. 42 %) der Veräußerungen lagen die Zahlen für 1999 über denen des Vorjahres.

2.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser in guten Lagen erzielten je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 670.000,- DM bis rd. 1,5 Millionen DM, in mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 400.000,- DM und rd. 1,2 Millionen DM.

2.2.6 Mietwohnobjekte

Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden im Jahr 1999 insgesamt 267 Veräußerungen getätigt. Das Umsatzvolumen lag bei rd. 565 Millionen DM. Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1925) wechselten im Mittel für rd. 1,2 Millionen DM den Eigentümer, Nachkriegsbauten (Baujahre 1946 - 1969) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1,5 Millionen DM.

2.3 Wohnungs- und Sondereigentum

2.3.1 Eigentumswohnungen

Das Jahr 1999 verzeichnete trotz der Attraktivität von anderen Geldanlagemöglichkeiten ähnliche Rekordzahlen wie das Vorjahr. Der Gesamtumsatz nahm bei leicht zurückgehendem Flächenumsatz um rd. 2 % zu. Dies bedeutet, dass insgesamt gesehen, für die Eigentumswohnungen etwas höhere Preise gezahlt wurden als im Jahr 1998. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass eine Marktverschiebung hin zu Erstverkäufen (Neubauten und Umwandlungen) stattfand.

Die Tatsache, dass Neubaueigentumswohnungen in einer ebenso hohen Anzahl wie im Vorjahr -bei gleichbleibend 5.200,- DM/m²- verkauft wurden, zeigt, dass das Angebot dieser Objekte die Nachfrage noch nicht übersteigt.

Der dominierende Einfluss der Lage auf die Preisbildung bezogen auf den Ortsteil ist nicht mehr in dem Maße erkennbar wie in früheren Jahren. Die Lage wird oft kleinräumiger betrachtet, so dass z. B. in Sachsenhausen bei Neubauwohnungen je nach näherer Umgebung teils ein sehr hohes, zum Teil aber auch ein sehr niedriges Preisniveau besteht. Ortsteilbezogene Preisunterschiede näherten sich 1999 an. Die Preise für Neubaueigentumswohnungen lagen zu 15 % unter 4.500,- DM/m², zu 75 % zwischen 4.500,- und 6.000,- DM/m² und zu 8 % zwischen 6.000,- und 7.000,- DM/m². Lediglich in 2 % der Verkäufe wurden Preise von über 7.000,- DM/m² erzielt. 70 % der Preise von über 6.000,- DM/m² wurden für Wohnungen in Sachsenhausen bezahlt.

Die Neubaveräußerungen von Eigentumswohnungen konzentrierten sich vor allem auf die Ortsteile Sachsenhausen mit 27 % (mittlerer Verkaufspreis 5.560,- DM/m²), Bockenheim mit 12 % (5.360,- DM/m²), Bornheim (4.800,- DM/m²) und Bergen-Enkheim mit 8 % (4.950,- DM/m²), sowie auf Eschersheim (5.330,- DM/m²) und Niederursel (4.780,- DM/m²) mit je 7 %.

Bei den älteren Bestandsimmobilien ist darauf zu achten, dass sowohl die Größe der Wohnungseigen-

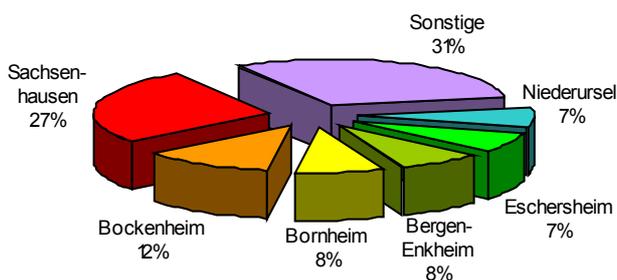
tumsanlage als auch der Modernisierungsgrad der Wohnungen stark preisbeeinflussend sind. Die Tatsache, ob eine Wohnung vermietet oder unvermietet verkauft wird, macht sich vor allem bei älteren Gebäuden erheblich bemerkbar und bedingt Preisunterschiede von ca. 25 %.

Bei der Kaufvertragsauswertung wird der Umstand berücksichtigt, ob die Wohnung an den bisherigen Mieter verkauft wird. Es ist in Bezug auf die Umwandlung von bestehenden Mietgebäuden nicht unmittelbar darauf zu schließen, dass hierdurch mittelfristig immer eine Verdrängung der bisherigen Mieter stattfindet, da teilweise die Mieter als Käufer auftreten.

2.3.1.1 Mittlere Kaufpreise für Neubaeigentumswohnungen nach Ortsteilen

Stadtbezirk(e)	Jahr	Baujahr							
		vor 1946		1946 - 1969		1970 - 1994		1995 - 1999	
		Anz.	DM/m²	Anz.	DM/m²	Anz.	DM/m²	Anz.	DM/m²
Alt-/Innenstadt, Bahnhof-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	1998	9	2.996	40	2.028	2	3.335	-	-
	1999	6	2.986	21	2.247	3	4.290	1	-
Westend									
10, 11 u. 17-19	1998	29	4.460	40	5.343	27	5.597	90	5.548
	1999	39	5.126	51	4.898	34	5.728	30	5.199
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	1998	182	4.081	138	3.535	26	4.035	41	5.516
	1999	176	4.228	142	3.594	12	3.916	20	5.370
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	1998	5	3.544	5	2.420	16	2.672	3	4.757
	1999	8	3.855	17	3.298	14	2.331	2	3.167
Bornheim									
27-29	1998	44	3.936	6	3.511	19	3.312	17	5.350
	1999	32	3.999	10	3.298	13	3.259	58	4.692
Sachsenhausen									
30-33	1998	53	4.239	66	3.854	71	3.371	161	5.501
	1999	48	4.543	98	3.964	63	3.466	222	5.406
Bockenheim									
34	1998	59	3.835	14	3.750	16	4.729	64	5.082
	1999	67	4.069	21	3.684	11	3.967	83	5.355
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	1998	13	2.667	13	2.970	78	4.237	94	4.915
	1999	13	2.600	13	3.573	58	3.470	38	4.837
Oberrad									
38	1998	1	-	34	2.380	18	2.944	16	4.907
	1999	1	-	64	2.576	16	3.196	15	4.568
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	1998	6	4.226	10	2.821	19	4.128	77	5.128
	1999	5	3.070	35	3.403	21	4.248	75	5.018
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddenheim, Niederursel									
40-43 u. 48	1998	29	3.698	25	3.535	30	3.922	66	5.145
	1999	5	3.254	76	2.319	29	3.752	77	4.993
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	1998	21	3.518	120	3.359	61	3.738	41	5.201
	1999	33	3.437	66	3.423	57	3.793	87	5.414
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	1998	-	-	101	2.470	81	2.616	35	4.914
	1999	3	2.029	78	2.631	68	2.621	36	4.727
Griesheim, Nied									
54 u. 56	1998	4	3.572	4	3.105	29	2.901	23	4.694
	1999	2	4.718	5	2.100	40	3.228	20	5.077
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60-63	1998	30	3.326	8	3.371	96	3.082	43	4.598
	1999	22	2.883	4	2.726	52	3.042	14	4.638

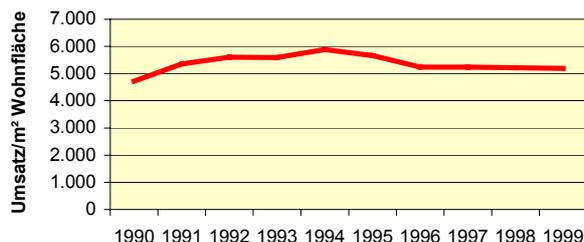
Veräußerung von Neubaeigentumswohnungen nach Ortsteilen



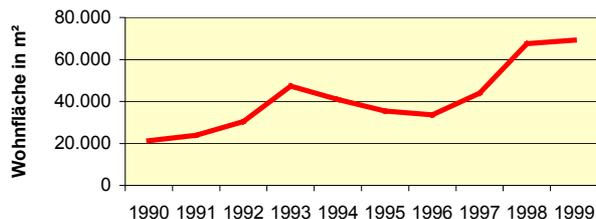
2.3.1.2 Veräußerung von Wohnungs- und Sonderigentum (Baujahr jew. letzte 5 Jahre)

Jahr	Umsatz in Mio DM	Wohnfläche in m²	Anzahl	DM/m² Wohnfläche
1990	100,0	21.282	269	4.720
1991	127,5	23.833	303	5.352
1992	170,1	30.362	384	5.601
1993	263,8	47.233	682	5.585
1994	238,9	40.950	551	5.885
1995	200,4	35.474	526	5.658
1996	174,1	33.546	460	5.239
1997	229,1	43.932	595	5.234
1998	352,3	67.534	875	5.213
1999	362,0	69.174	868	5.196

Entwicklung Umsatz/m² Wohnfläche



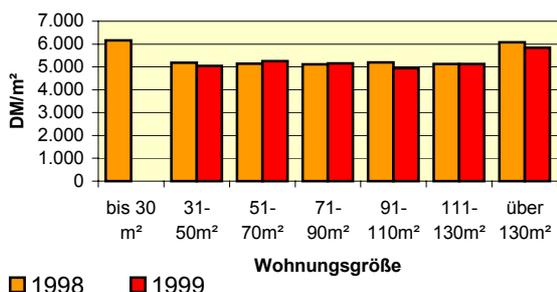
Entwicklung der umgesetzten Wohnfläche



2.3.1.3 Kaufpreise für Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen (Baujahr ab 1995) nach Größe

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
Wohnungsgröße bis 30 m²					
1998	2	5.833	6.500	6.166	..
1999	1	..	..	..	..
Wohnungsgröße 31 - 50 m²					
1998	82	4.652	6.327	5.179	1,0
1999	57	4.130	5.802	5.044	1,3
Wohnungsgröße 51 - 70 m²					
1998	225	4.083	6.242	5.142	0,6
1999	239	4.375	6.148	5.252	0,5
Wohnungsgröße 71 - 90 m²					
1998	273	4.144	6.181	5.110	0,6
1999	294	4.061	6.336	5.158	0,6
Wohnungsgröße 91 - 110 m²					
1998	79	3.781	6.840	5.198	1,6
1999	114	3.789	6.373	4.951	1,1
Wohnungsgröße 111 - 130 m²					
1998	50	3.322	6.592	5.132	2,3
1999	39	3.658	6.654	5.125	2,5
Wohnungsgröße über 130 m² m²					
1998	24	4.924	7.646	6.072	3
1999	34	4.005	7.857	5.841	3,8

Mittlere Preise für Neubauwohnungen



Der überwiegende Teil der veräußerten Wohnungen wies Größen zwischen 51 und 90 m² aus. Kleinstwohnungen wurden nahezu keine veräußert. Die höchsten Preise erzielten sehr große Wohnungen, ein Grund hierfür dürfte die Ausstattung sein.

2.3.1.4 Mittlere Kaufpreise nach Mietstatus

Baujahr/Mietstatus	1997		1998		1999	
	Anz.	DM/m ²	Anz.	DM/m ²	Anz.	DM/m ²
Baujahr vor 1949	497	3.899	499	3.886	466	4.048
- hiervon vermietet	122	3.498	102	3.505	120	3.424
- hiervon unvermietet	329	4.030	359	4.090	302	4.376
- Mietstatus unbekannt	52	4.095	43	3.551	45	3.250
Baujahr 1949 - 1970	369	3.719	643	3.184	700	3.290
- hiervon vermietet	90	3.577	202	3.009	299	2.845
- hiervon unvermietet	210	3.850	386	3.279	398	3.541
- Mietstatus unbekannt	69	3.568	48	3.379	26	3.223
Baujahr 1971 - 1994	483	3.707	593	3.462	473	3.392
- hiervon vermietet	93	3.830	88	2.967	77	3.810
- hiervon unvermietet	319	3.811	411	3.441	351	3.367
- Mietstatus unbekannt	76	3.294	91	4.038	47	2.908
Baujahr 1995 - 1999	497	5.165	770	5.145	802	5.129
- hiervon vermietet	23	5.023	23	5.586	14	5.329
- hiervon unvermietet	420	5.182	728	5.150	784	5.123
- Mietstatus unbekannt	56	5.096	24	4.621	5	5.232

2.3.1.5 Umwandlungen

Jahr	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Veräußerungen insgesamt	2.643	1.866	1.935	1.979	1.978	2.718	2.713
Teilungserklärung	1990 bis 1993	1991 bis 1994	1992 bis 1993	1993 bis 1996	1994 bis 1997	1995 bis 1998	1996 bis 1999
Umwandlungen	389	245	552	644	548	717	804
Relativer Anteil (in %)	15	13	29	33	28	26	30
Neubau							
relativer Anteil (in %)	26	30	27	23	30	31	30
ältere Neubaumaßnahmen							
ältere Umwandlungen	59	57	44	44	42	43	40
relativer Anteil (in %)							

Der Trend, verstärkt bestehende Mietwohngebäude in Eigentumswohnungen umzuwandeln, blieb 1999 ungebrochen. Es wurden sogar 87 Wohnungen mehr umgewandelt als im Vorjahr. Der Anteil der Neubauveräußerungen lag mit 30 % aller Wohnungseigentumskäufe auf dem gleichen Niveau wie in den beiden Vorjahren. Der Anteil der Wiederveräußerungen nahm weiterhin ab (nur noch 40 %).

2.3.2 Teileigentum

Für Garagen wurden 1999 im gesamten Stadtgebiet rd. 19.000 DM gezahlt.

Für einen Tiefgaragenplatz lag der mittlere Preis bei 25.000 DM.

3 Bewertungsrelevante Grundstücksmarktdaten

3.1 Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise

3.1.1 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	..	..	..	..	..	..	..	..	..

3.1.2 Bürogrundstücke

Für Bürogrundstücke in bester Citylage (Ia-Lage) hat sich eine lineare Abhängigkeit des Bodenwertes von der Geschossflächenzahl (GFZ) am Markt durchgesetzt.

3.2 Liegenschaftszinssätze

3.2.1 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)

Lage	Jahre	Gebäuderestnutzungsdauer				
		20	40	60	80	100
gut	Min.	3,3	3,8	4,2	4,6	4,8
	Mittel	3,7	4,1	4,5	4,9	5,3
	Max.	4,0	4,3	4,7	5,2	5,8
mittel	Min.	3,8	4,3	4,6	4,9	5,2
	Mittel	4,0	4,4	4,8	5,2	5,6
	Max.	4,2	4,5	5,0	5,5	6,1
einfach	Min.	4,0	4,5	4,8	5,1	5,4
	Mittel	4,3	4,7	5,1	5,5	5,9
	Max.	4,6	5,0	5,4	6,0	6,5

3.2.2 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)

Lage	Jahre	Gebäuderestnutzungsdauer				
		20	40	60	80	100
gut	Min.	4,0	4,5	4,8	5,0	5,2
	Mittel	4,4	4,7	5,1	5,4	5,7
	Max.	4,8	5,0	5,3	5,8	6,3
mittel	Min.	4,2	4,7	5,0	5,1	5,3
	Mittel	4,5	4,9	5,2	5,6	5,9
	Max.	4,8	5,0	5,4	6,0	6,5
einfach	Min.	4,4	4,8	5,0	5,2	5,3
	Mittel	4,7	5,0	5,4	5,7	6,0
	Max.	5,0	5,2	5,7	6,2	6,8

3.2.3 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)

Lage	Jahre	Gebäuderestnutzungsdauer			
		20	40	60	80
gut	Min.	3,3	3,8	4,2	4,6
	Mittel	3,8	4,2	4,6	5,0
	Max.	4,2	4,6	5,0	5,4
mittel	Min.	3,8	4,3	4,6	4,9
	Mittel	4,1	4,5	4,9	5,3
	Max.	4,4	4,8	5,2	5,7
einfach	Min.	4,1	4,5	4,9	5,2
	Mittel	4,4	4,8	5,2	5,7
	Max.	4,8	5,2	5,6	6,1

3.2.4 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)

Lage	Jahre	Gebäuderestnutzungsdauer			
		20	40	60	80
gut	Min.	4,3	4,8	5,1	5,4
	Mittel	4,8	5,1	5,5	5,8
	Max.	5,3	5,5	5,9	6,3
mittel	Min.	4,5	5,0	5,3	5,5
	Mittel	4,9	5,3	5,6	6,0
	Max.	5,3	5,6	6,0	6,5
einfach	Min.	4,7	5,1	5,3	5,5
	Mittel	5,1	5,4	5,8	6,1
	Max.	5,5	5,8	6,2	6,7

3.2.5 Büro- und Verwaltungsgebäude

Fälle	Minimum %	Maximum %	Mittlerer Zinssatz %	Std.-fehler ± %
15	4,0	6,0	4,7	4,3

Aufgrund der geringen Anzahl von Fällen ist eine differenzierte Darstellung -analog der Darstellung bei den Mehrfamilienhäusern- nicht möglich.

3.3 Gebädefaktoren

3.3.1 Mehrfamilienhäuser

DM/m² Wohnfläche einschl. Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Baujahr vor 1946				
70	1.472	3.922	2.495	2,9
Baujahr nach 1945				
37	1.479	4.054	2.715	4,1

3.3.2 Reihemittelhäuser

DM/m² Wohnfläche einschl. Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Baujahr vor 1925				
0	0	0	0	0,0
Baujahr 1925 - 1945				
22	3.456	5.678	4.608	2,8
Baujahr 1946 - 1969				
25	3.706	6.525	4.840	3,1
Baujahr 1970 - 1994				
17	3.327	5.503	4.498	3,6
Baujahr nach 1994				
85	3.251	5.809	4.410	1,6

3.4 Entwicklung der Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)				
88	11,6	22,0	16,6	1,2
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)				
53	11,4	20,3	15,3	2,0
Büro- und Verwaltungsgebäude				
12	14,3	19,0	16,3	3,1

3.5 Marktanpassungsfaktoren

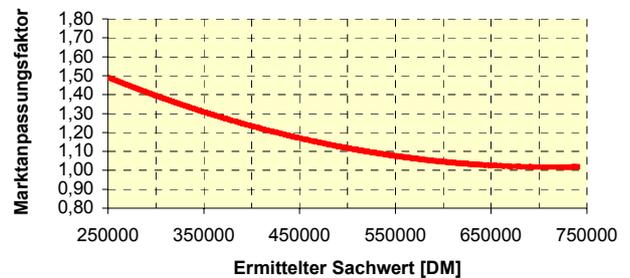
Bei der Bewertung bebauter Grundstücke des Sachwertmarktes ermöglicht der Marktanpassungsfaktor einen Rückschluss auf den marktüblichen Handelswert. Im Rahmen der Führung der Kaufpreissammlung ergibt sich dieser Faktor aus der Division des Kaufpreises durch den bei der Auswertung ermittelten Sachwert.

3.5.1 Freistehende Einfamilienhäuser

Das Kaufpreismaterial freistehender Einfamilienhäuser ist so indifferent, dass über die Marktanpassungsfaktoren dieser Objekte keine hinreichend sichere Aussage getroffen werden kann.

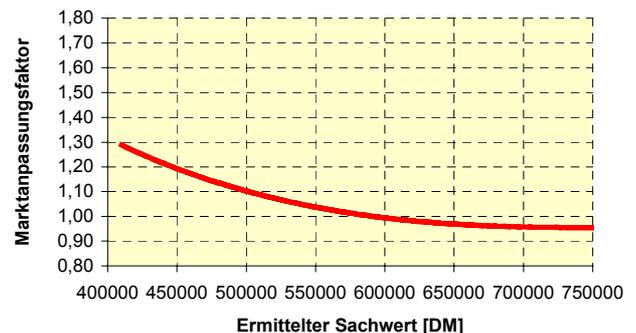
3.5.2 Reihemittelhäuser

Mittlere Lage, Grundstücksgröße 100 - 300 m², Gesamtlebensdauer 80 Jahre, 80 - 160 m² Wohnfläche.



3.5.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Mittlere Lage, Grundstücksgröße 250 - 500 m², Gesamtlebensdauer 80 Jahre, 80 - 180 m² Wohnfläche.



Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**
 Redaktion Geschäftsstelle Grundlagen
 Anschrift Braubachstraße 15
 D-60311 Frankfurt am Main

Telefon (069) 21 23 67 81
 Telefax +49 (0)69 21 23 07 82
 E-Mail gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
 © 2000 Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
 Vervielfältigung mit Quellenangabe gestattet
 1. Auflage 500 Exemplare
 Druck Stadtvermessungsamt

Gebühr: 20,00 DM (zzgl. Versandkosten)