



## Grundstücksmarkt Frankfurt am Main 2000/2001

Berichte - Analysen - Trends

### Vorwort

Entgegen der bundesweit rückläufigen Umsatzentwicklung am Grundstücksmarkt hat das Umsatzvolumen in Frankfurt deutlich zugenommen. Insgesamt erhöhte sich im Jahr 2000 der Geldumsatz gegenüber 1999 um ca. 38 % und betrug über 7,8 Milliarden DM. Besonders intensiv wurden bebaute Bürogrundstücke nachgefragt. Ansonsten ist die Umsatzsteigerung auf nahezu allen Teilmärkten feststellbar. Mit der vorliegenden verkürzten Berichtsfassung kann der Gutachterausschuss seinen Kunden somit gestraffte und aussagekräftige Informationen zum Frankfurter Immobilienmarkt anbieten. Zugleich wird an dieser Stelle erneut der Hinweis gegeben, dass zusätzliche und detaillierte Daten zeitnah zur Verfügung gestellt werden können.

Dipl.-Ing. Torsten Bastian  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

### 1 Umsätze

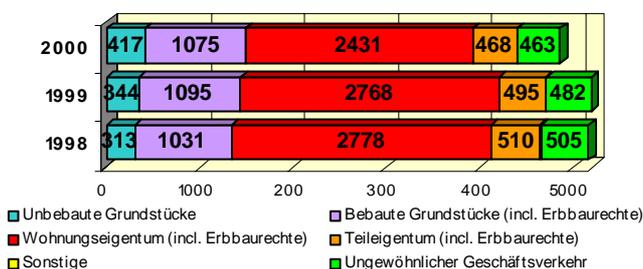
#### 1.1 Gesamtumsatz

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle		
	1998	1999	2000
Unbebaute Grundstücke	313	344	417
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	1.031	1.095	1.075
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	2.778	2.768	2.431
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	510	495	468
Sonstige	25	11	8
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	505	482	463
<b>Insgesamt</b>	<b>5.162</b>	<b>5.195</b>	<b>4.862</b>

Vertrags-/Eigentumsart	Umsatz in Mio DM		
	1998	1999	2000
Unbebaute Grundstücke	764,9	735,1	1.459,9
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	2.309,3	3.319,6	4.877,2
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	841,9	865,9	809,7
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	37,4	34,3	37,4
Sonstige	0,0	0,2	1,7
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	560,9	696,3	625,1
<b>Insgesamt DM</b>	<b>4.514,3</b>	<b>5.651,4</b>	<b>7.811,0</b>
<b>Insgesamt €</b>	<b>2.308,1</b>	<b>2.889,5</b>	<b>3.993,7</b>

Vertrags-/Eigentumsart	Fläche in m <sup>2</sup>		
	1998	1999	2000
Unbebaute Grundstücke	998.188	729.492	1.085.867
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	833.952	746.178	933.818
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	177.209	174.759	166.159
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	15.122	9.807	15.222
Sonstige	27.976	125.399	32.011
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	291.021	466.592	256.910
<b>Insgesamt</b>	<b>2.343.468</b>	<b>2.252.227</b>	<b>2.489.987</b>

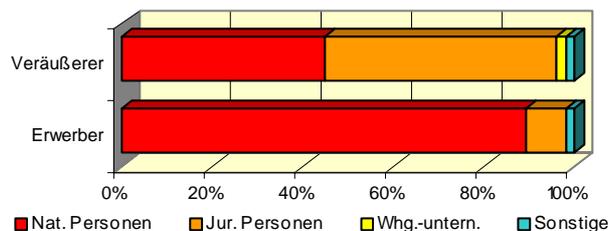
#### Fallzahlen 1998 - 2000



### 1.2 Marktteilnehmer

Veräußerer	Erwerber									Ins-ges.
	Nat. Pers.	Bund	Land	Stadt	Whg. Unt.	Jur. Pers.	Imm. fond.	Ki./Stift	Erbh. nehm.	
Nat. Personen	40,7	0	0	0,4	0,1	3,5	0	0,2	0	44,9
Bund	0,2	0	0	0,1	0	0,1	0	0	0	0,4
Land	0	0	0	0	0	0,1	0	0	0	0,2
Stadt	0,5	0	0	0	0	0,4	0	0	0,2	1,2
Whg. untern.	1,8	0	0	0	0	0,1	0	0	0	1,9
Jur. Personen	46,1	0	0	0,1	0	4,3	0,6	0	0	51,2
Immob.fonds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kirche/Stift	0,2	0	0	0	0	0,1	0	0	0	0,3
Erbbau.nehmer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>89,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>8,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>100</b>

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



### 1.3 Teilmärkte

#### 1.3.1 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1998	1999	2000
Handel	3	9	13
Büro und Verwaltung	18	18	27
Gewerbegrundstücke	4	9	10
Industriegrundstücke	0	2	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	2	1	2
Hofstellen	0	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>27</b>	<b>39</b>	<b>52</b>

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio DM		
	1998	1999	2000
Handel	40,1	123,2	144,2
Büro und Verwaltung	389,9	326,0	873,0
Gewerbegrundstücke	2,2	40,5	18,0
Industriegrundstücke	0,0	4,3	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	4,0	0,3	3,0
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
<b>Insgesamt DM</b>	<b>436,2</b>	<b>494,3</b>	<b>1.038,2</b>
<b>Insgesamt €</b>	<b>223,0</b>	<b>252,7</b>	<b>530,8</b>

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m <sup>2</sup>		
	1998	1999	2000
Handel	51	84	105
Büro und Verwaltung	206	71	177
Gewerbegrundstücke	4	62	28
Industriegrundstücke	0	9	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	1	0	1
Hofstellen	0	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>262</b>	<b>226</b>	<b>311</b>

Der Büro- und Verwaltungssektor nimmt eine beherrschende Stellung ein. Im Vergleich zum Vorjahr waren in diesem Bereich bis zu dreistellige Steigerungsraten zu verzeichnen.

### 1.3.2 Bebaute Gewerbeimmobilien

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1998	1999	2000
Handel	9	9	10
Büro und Verwaltung	39	43	84
Gewerbegrundstücke	39	21	27
Industriegrundstücke	0	3	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	13	8	3
Hofstellen	1	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>101</b>	<b>84</b>	<b>124</b>

Bebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio DM		
	1998	1999	2000
Handel	76,3	34,9	46,2
Büro und Verwaltung	704,4	1.954,7	3.280,4
Gewerbegrundstücke	136,6	325,8	166,7
Industriegrundstücke	0,0	13,9	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	423,6	36,1	4,0
Hofstellen	3,4	0,0	0,0
<b>Insgesamt DM</b>	<b>1.344,3</b>	<b>2.365,4</b>	<b>3.497,3</b>
<b>Insgesamt €</b>	<b>687,3</b>	<b>1.209,4</b>	<b>1.788,1</b>

Bebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m <sup>2</sup>		
	1998	1999	2000
Handel	12	10	12
Büro und Verwaltung	86	131	241
Gewerbegrundstücke	271	183	206
Industriegrundstücke	0	11	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	38	130	1
Hofstellen	38	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>445</b>	<b>465</b>	<b>460</b>

Wie schon bei den unbebauten Grundstücken wird auch bei den bebauten Gewerbeimmobilien der Markt von den Büro- und Verwaltungsgebäuden dominiert. Insgesamt gesehen ergibt sich bei den Fallzahlen sowie beim Geldumsatz eine Steigerung um rd. 47 % bei leicht rückläufigem Flächenumsatz (-1,1 %).

### 1.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1998	1999	2000
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	20	12	25
- Doppelhaushälften	21	22	14
- Reihemittelhäuser	26	30	48
- Reihenendhäuser	9	13	24
- Sonstige	0	3	6
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	34	46	54
- Gemischte Nutzung	2	14	14
<b>Insgesamt</b>	<b>112</b>	<b>140</b>	<b>185</b>

Unbebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio DM		
	1998	1999	2000
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	9,9	4,4	24,7
- Doppelhaushälften	15,8	12,8	6,3
- Reihemittelhäuser	57,5	26,3	83,8
- Reihenendhäuser	3,2	3,8	9,5
- Sonstige	0,0	2,1	2,4
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	101,1	109,2	263,4
- Gemischte Nutzung	1,4	61,8	108,3
<b>Insgesamt DM</b>	<b>188,9</b>	<b>220,4</b>	<b>498,4</b>
<b>Insgesamt €</b>	<b>96,6</b>	<b>112,7</b>	<b>254,8</b>

Unbebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m <sup>2</sup>		
	1998	1999	2000
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	11	5	17
- Doppelhaushälften	21	15	6
- Reihemittelhäuser	101	29	118
- Reihenendhäuser	4	4	10
- Sonstige	0	4	3
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	131	109	195
- Gemischte Nutzung	1	25	55
<b>Insgesamt</b>	<b>269</b>	<b>191</b>	<b>404</b>

Im Bereich der unbebauten Wohnimmobilien ist weiterhin ein lebhaftes Marktgeschehen mit Steigerungsraten bei den Fallzahlen um rd. 32 %, beim Geldumsatz von rd. 126 % und beim Flächenumsatz mit rd. 112 % festzustellen.

### 1.3.4 Bebaute Wohnimmobilien

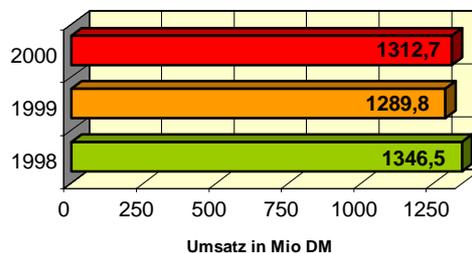
Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1998	1999	2000
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	160	143	131
- Doppelhaushälften	143	127	88
- Reihemittelhäuser	220	272	242
- Reihenendhäuser	87	127	92
- Sonstige	21	68	96
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	246	211	198
- Gemischte Nutzung	96	113	115
<b>Insgesamt</b>	<b>973</b>	<b>1061</b>	<b>962</b>

Bebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio DM		
	1998	1999	2000
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	125,6	105,7	119,3
- Doppelhaushälften	91,1	77,2	52,7
- Reihemittelhäuser	114,3	142,7	128,8
- Reihenendhäuser	49,9	74,6	55,1
- Sonstige	16,4	55,2	274,0
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	637,2	559,9	319,2
- Gemischte Nutzung	312,0	274,5	363,6
<b>Insgesamt DM</b>	<b>1.346,5</b>	<b>1.289,8</b>	<b>1.312,7</b>
<b>Insgesamt €</b>	<b>688,5</b>	<b>659,5</b>	<b>671,2</b>

Bebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m <sup>2</sup>		
	1998	1999	2000
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	98	100	83
- Doppelhaushälften	51	45	29
- Reihemittelhäuser	41	50	46
- Reihenendhäuser	24	35	26
- Sonstige	8	25	36
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	243	135	144
- Gemischte Nutzung	60	71	80
<b>Insgesamt</b>	<b>525</b>	<b>461</b>	<b>444</b>

Der Geldumsatz zeigt eine leicht steigende Tendenz (+ 1,8 %) auf, während die Fallzahlen (- 9,3 %) sowie der Flächenumsatz (- 3,7 %) rückläufig sind.

### Entwicklung des Geldumsatzes von bebauten Wohnimmobilien - insgesamt - 1998 - 2000



## 2 Preisentwicklung

### 2.1 Unbebaute Grundstücke

#### 2.1.1 Bauland

Die Kaufpreise für Eigenheimgrundstücke wiesen eine steigende Tendenz (+ 10 %) auf und liegen durchschnittlich bei 990,- DM/m<sup>2</sup>.

Gleiches gilt für Grundstückspreise für den Geschosswohnungsbau mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.260,- DM/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 1,0 (+ rd. 11 %).

### 2.1.1.1 Bodeneckwerte

Wertrelevante Nutzung	2000		2001	
	DM/m <sup>2</sup>	bei GFZ	DM/m <sup>2</sup>	bei GFZ
<b>Bürolagen</b>				
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	4.500	3,0
Subzentren	1.900	2,0	1.900	2,0
Sonstige Lagen	850	1,0	900	1,0
<b>Geschäftslagen (Einzelhandel)</b>				
Citylage - Ia	35.000	6,0	35.000	6,0
Citylage - Ib	11.500	4,0	11.000	4,0
Citylage - Ic	8.000	4,0	8.000	4,0
In Geschosswohnungsbaugebieten	4.000	2,5	4.000	2,5
<b>Geschosswohnungsbaugebiete*</b>				
Gute Lage	1.300	1,0	1.400	1,0
Mittlere und einfache Lage	1.150	1,0	1.200	1,0
<b>Historisch gewachsene Ortskerne</b>				
Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	800		800	
Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	1000	1,0	950	1,0
<b>Eigenheimgebiete</b>				
Gute Wohnlage	1.100		1.100	
Mittlere Wohnlage	900		950	
Einfache Wohnlage	700		700	
<b>Gewerbegebiete</b>				
Gewerbegebiet (ohne Büros, Handel)	550		500	

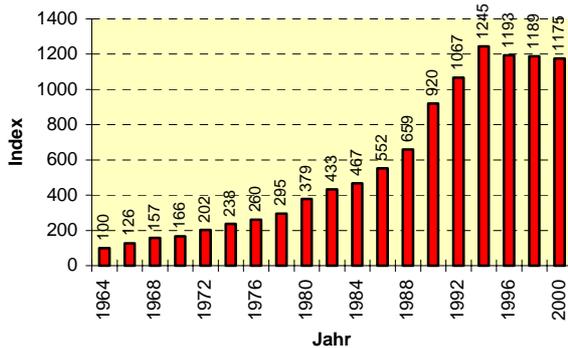
\* Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungsbau bestimmt

Die Preise in den Geschäfts- sowie in den Bürolagen blieben insgesamt gesehen stabil.

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

### 2.1.1.2 Bodenpreisindices

Wohnbauflächen:  
Sachwertorientierter Bodenmarkt (alle Lagen)



## 2.1.2 Nichtbauland

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen blieben stabil und liegen derzeit bei 11,- DM/m<sup>2</sup>.

Im Segment Dauerklein- und Freizeitgärten ist ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen. Stadtweit beträgt der Preis durchschnittlich 45,- DM/m<sup>2</sup>.

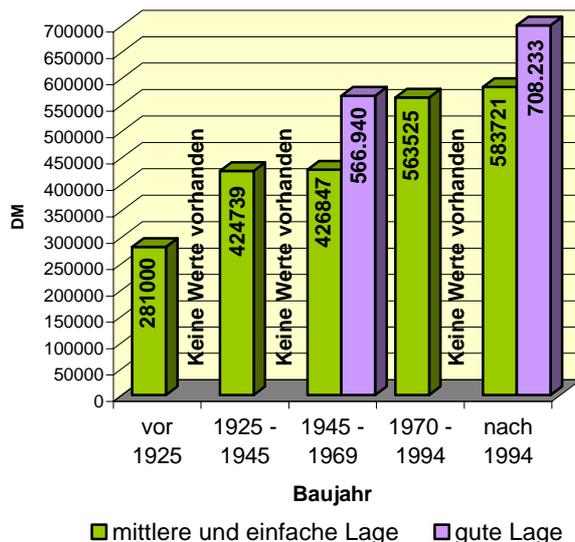
## 2.2 Bebaute Grundstücke

### 2.2.1 Reihenmittelhäuser

Gut ausgestattete Reihenmittelhäuser (Neubau-Erstbezug) mit einer Grundstücksgröße von rd. 220 m<sup>2</sup> kosteten in guter Lage rd. 730.000,- DM.

In mittleren/einfachen Lagen wurden entsprechende Objekte mit rd. 170 m<sup>2</sup> Grundstück für rd. 585.000,- DM veräußert.

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



### Reihenmittelhäuser - gute Lage

Grundstücksflächen 100-300m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
<b>Baujahr vor 1925</b>					
1999	1	-	-	..	..
2000	0	-	-	..	..
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>					
1999	0	-	-	..	..
2000	0	-	-	..	..
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>					
1999	5	430.000	500.000	476.000	2,7
2000	8	434.520	720.000	566.940	6,0
<b>Baujahr 1970 - 1995</b>					
1999	7	630.000	820.000	702.857	4,3
2000	1	-	-	..	..
<b>Baujahr nach 1994</b>					
1999	7	610.000	760.000	673.571	3,8
2000	6	660.000	769.000	708.233	2,7

### Reihenmittelhäuser - mittlere und einfache Lage

Grundstücksflächen 100-300m

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
<b>Baujahr vor 1925</b>					
1999	2	350.000	430.000	..	..
2000	7	230.000	335.000	281.000	5,4
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>					
1999	29	220.000	580.000	402.283	4,6
2000	28	275.000	550.000	424.739	3,5
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>					
1999	42	259.000	650.000	434.433	3,5
2000	36	255.000	640.000	426.847	3,9
<b>Baujahr 1970 - 1995</b>					
1999	20	455.000	660.000	564.450	2,4
2000	20	435.000	706.000	563.525	3,1
<b>Baujahr nach 1994</b>					
1999	114	465.000	694.700	575.633	1,1
2000	96	482.900	695.000	583.721	1,0

### 2.2.2 Reihenendhäuser

Reihenendhäuser in guter Lage (Neubau-Erstbezug, gute Ausstattung) mit rd. 280 m<sup>2</sup> Grundstück wurden für rd. 740.000,- DM verkauft.

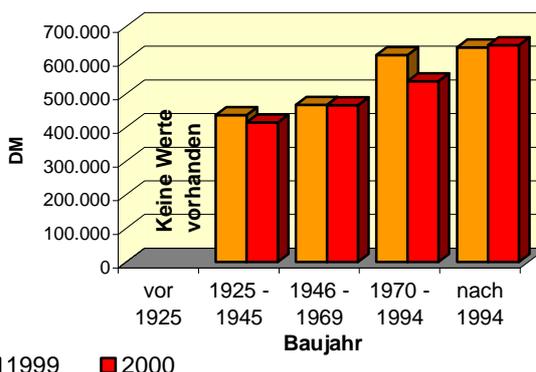
In mittleren und einfachen Lagen betrug das Preisniveau für Objekte mit rd. 260 m<sup>2</sup> Grundstück rd. 640.000,- DM.

### Reihenendhäuser - mittlere und einfache Lage

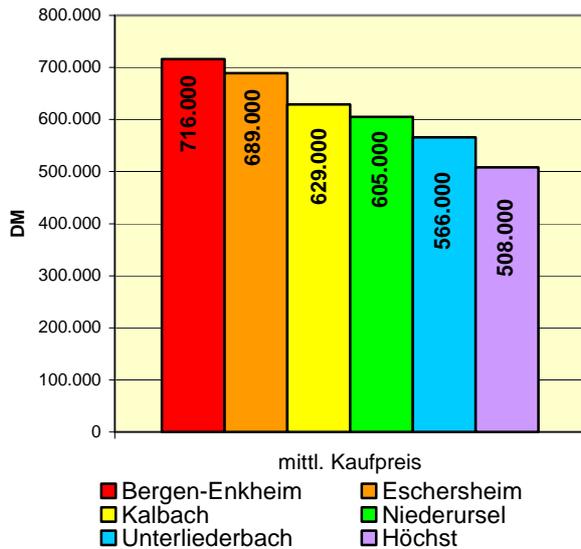
Grundstücksflächen 100-300 m

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
<b>Baujahr vor 1925</b>					
1999	2	260.000	263.000	..	..
2000	1	-	-	..	..
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>					
1999	5	340.000	560.000	437.100	8,8
2000	4	350.000	461.000	415.250	6,6
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>					
1999	21	290.000	634.500	467.571	4,7
2000	11	320.000	620.000	466.364	7,0
<b>Baujahr 1970 - 1995</b>					
1999	13	534.500	700.000	615.040	2,8
2000	6	450.000	750.000	537.000	9,0
<b>Baujahr nach 1994</b>					
1999	44	529.350	754.500	638.035	1,3
2000	38	575.000	750.000	644.798	1,3

### Mittlere Kaufpreise für Reihenendhäuser in mittlerer und einfacher Lage



### 2.2.3 Ortsteilbezogene Preise für Neubaureiheneigenheime



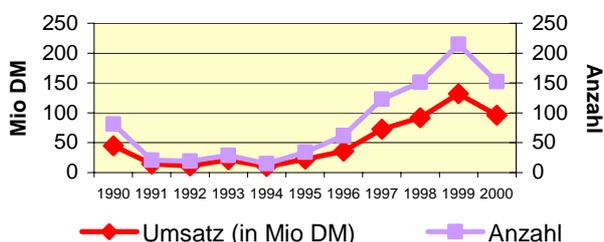
Die Verkäufe verteilen sich wie folgt:

Bergen-Enkheim	13 Fälle
Escherheim	11 Fälle
Kalbach	31 Fälle
Niederursel	23 Fälle
Unterliederbach	9 Fälle
Höchst	25 Fälle

### 2.2.4 Entwicklung des Neubaeigenheimmarktes

Jahr	Umsatz in Mio DM	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )
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
2000	96,2	31544	152	208

#### Entwicklung von Anzahl und Umsatz



### 2.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Freistehende Einfamilienhäuser in guten Lagen erzielten je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 790.000,- DM bis rd. 2,1 Millionen DM, in mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 400.000,- DM und rd. 1,3 Millionen DM.

### 2.2.6 Mietwohnobjekte

Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden im Jahr 2000 insgesamt 260 Veräußerungen getätigt.

Das Umsatzvolumen lag bei rd. 596 Millionen DM. Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1925) wechselten im Mittel für rd. 1,3 Millionen DM den Eigentümer, Nachkriegsbauten (Baujahr 1946 - 1969) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1,3 Millionen DM.

## 2.3 Wohnungs- und Sondereigentum

### 2.3.1 Eigentumswohnungen

Im Jahre 2000 konnten die Rekordzahlen des Jahres 1999 nicht erzielt werden. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Bauträger nicht rechtzeitig genügend baureife Wohnbaugrundstücke erwarben. Der Ankauf von großen Wohnbauflächen für den Bau von Wohnungseigentumsanlagen im Jahre 1997 bewirkte 1998 und 1999 sehr hohe Verkaufszahlen bei neuen Eigentumswohnungen bei gleichbleibenden Preisen. Nachdem sich dieser Teilmarkt als gewinnbringend und stabil gezeigt hatte, wurde in 2000 wieder verstärkt in den Erwerb von unbebauten Flächen investiert. Hierdurch dürfte das Angebot an neuen Eigentumswohnungen in den nächsten Jahren wieder zunehmen.

Obwohl neuere Eigentumswohnungen einen Umsatzeinbruch von knapp 25 % erlitten, erzielten diese gegenüber dem Vorjahr leicht erhöhte Preise und liegen durchschnittlich bei 5.250,- DM/m<sup>2</sup>. Die Neubaumaßnahmen für Eigentumswohnungen konzentrierten sich vor allem auf die Lagen Eckenheim/Ginnheim sowie Sachsenhausen. In diesen Lagen wurden durchschnittlich 5.500,- DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht. Höhere Preise wurden im Nordend/Westend mit 5.750,- DM/m<sup>2</sup> und in der Innenstadt mit 6.450,- DM/m<sup>2</sup> erzielt. Die preiswertesten Neubauprodukte waren in Kalbach/Niederursel mit ca. 4.850,- DM/m<sup>2</sup> zu erwerben. - Die Wohnflächenpreise der Stadtteillagen sind nicht extremwertbereinigt.

Die Anzahl der verkauften neu umgewandelten Eigentumswohnungen nahm um lediglich 5,6 % ab, wodurch sich der Anteil neu umgewandelter Wohnungen am gesamten Wohnungseigentumsmarkt von 30 auf 34 % erhöhte. Umwandlungen von Altbauten (Baujahr vor 1949) nahmen absolut sogar leicht zu.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen der Baujahre 1971 bis 1995 und 1996 bis 2000 blieben trotz erheblicher gesunkener Umsätze stabil. Für Eigentumswohnungen der Baujahre 1971 bis 1995 wurden durchschnittlich 3.530,- DM/m<sup>2</sup> bezahlt, für neue Eigentumswohnungen hingegen 5.250,- DM/m<sup>2</sup>. In der Baujahresklasse 1949 bis 1970 gingen die Preise um 5 % auf 3.140,- DM/m<sup>2</sup> zurück. Bei den Baujahren vor 1949 war ein Preisanstieg von 4 % auf 4.200,- DM/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

Durchschnittlich wurde in Frankfurt für eine neue Eigentumswohnung 440.000,- DM bei einer mittleren Größe von 84 m<sup>2</sup> bezahlt. Hierdurch zeigt sich, dass der Quadratmeter Wohnfläche im Eigenheimbau (Reihenmittelhäuser) preiswerter zu erwerben ist als im Wohnungseigentumsmarkt.

Wie auch in den letzten Jahren bestätigt sich die Besonderheit, dass in Frankfurt und Wiesbaden vor

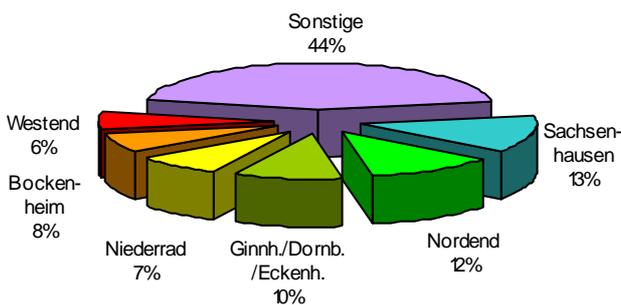
alle größeren Neubauwohnungen gefragt sind und oft höhere Quadratmeterpreise erzielen als im vorherrschenden Marktsegment (71 - 90 m<sup>2</sup>).

Durchschnittlich  $\frac{2}{3}$  aller neuen oder neu umgewandelter Eigentumswohnungen gelangen kurzfristig nicht auf den Markt (Im Jahre 2000 wurden 4.136 Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohneinheiten erteilt). Auch bei den umgewandelten Objekten führt der Verkauf oft nicht zu einer Mieterverdrängung, da die Kaufobjekte zunächst den Mietern zum Erwerb angeboten werden. Dadurch, dass bei Eigentumsmaßnahmen Eigentum auf einen größeren Personenkreis verteilt wird, erhöht sich der Grad der Eigentumsbildung der Frankfurter Bevölkerung.

### 2.3.1.1 Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

Stadtbezirk(e)	Jahr	Baujahr							
		vor 1946		1946 - 1969		1970 - 1995		1996 - 2000	
		Anz.	DM/m <sup>2</sup>	Anz.	DM/m <sup>2</sup>	Anz.	DM/m <sup>2</sup>	Anz.	DM/m <sup>2</sup>
Alt-/Innenstadt, Bahnhof-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	1999	6	2.986	21	2.247	3	4.290	3	5.772
	2000	6	2.939	16	2.819	0	..	36	6.037
Westend									
10, 11 u. 17-19	1999	39	5.126	51	4.898	34	5.728	30	5.233
	2000	41	5.972	50	4.979	22	5.529	14	5.367
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	1999	178	4.219	144	3.615	12	3.916	20	5.303
	2000	161	4.467	112	3.561	11	4.572	40	5.330
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	1999	8	3.855	17	3.298	14	2.331	2	3.167
	2000	4	2.951	16	3.461	9	2.243	1	..
Bornheim									
27-29	1999	32	3.999	10	3.298	13	3.259	58	4.692
	2000	20	3.491	16	3.243	12	3.427	30	5.287
Sachsenhausen									
30-33	1999	48	4.543	98	3.964	65	3.546	222	5.406
	2000	33	4.327	57	3.571	86	3.697	108	5.410
Bockenheim									
34	1999	68	4.106	21	3.684	26	4.923	69	5.402
	2000	70	4.149	26	3.324	16	4.578	43	5.382
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	1999	12	4.259	13	3.573	60	3.519	37	4.839
	2000	9	4.670	101	2.610	39	3.396	13	4.490
Oberrad									
38	1999	1	..	64	2.576	20	3.340	11	4.791
	2000	0	..	49	2.532	23	3.322	10	5.269
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	1999	5	3.070	35	3.403	35	4.298	67	5.088
	2000	1	..	17	3.664	25	4.142	46	5.211
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddenheim, Niederursel									
40-43 u. 48	1999	5	3.254	76	2.319	29	3.752	77	4.993
	2000	8	3.902	34	3.339	20	3.912	45	5.208
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	1999	33	3.437	66	3.423	65	3.879	84	5.450
	2000	44	3.117	78	3.407	46	3.815	113	5.316
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	1999	3	2.029	77	2.634	70	2.634	43	4.721
	2000	26	..	67	2.607	62	2.601	45	4.582
Griesheim, Nied									
54 u. 56	1999	2	4.718	5	2.100	40	3.228	18	5.068
	2000	7	3.679	8	2.710	48	3.766	15	5.062
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60-63	1999	22	2.883	4	2.726	58	2.967	13	4.696
	2000	21	2.837	22	2.391	29	3.219	15	4.789

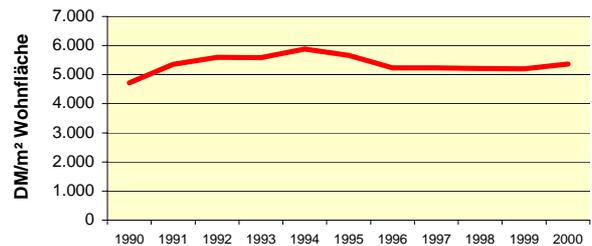
### Veräußerung von Neubaueigentumswohnungen nach Ortsteilen



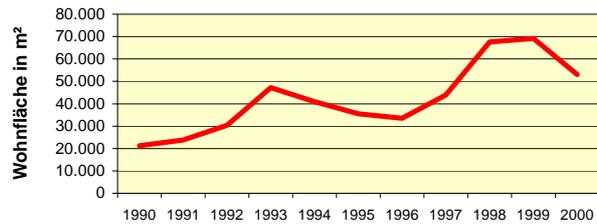
### 2.3.1.2 Veräußerung von Wohnungs- und Sonder Eigentum (Baujahr jew. letzte 5 Jahre)

Jahr	Umsatz in Mio DM	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	DM/m <sup>2</sup> 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
2000	286,2	53.074	621	5.362

#### Entwicklung DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche



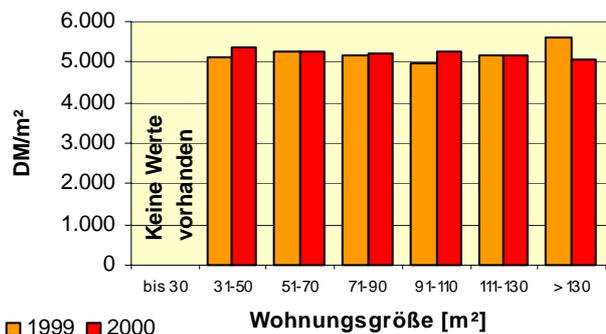
#### Entwicklung der umgesetzten Wohnfläche



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

Jahr	Fälle	Minimum DM	Maximum DM	Mittlerer Kaufpreis DM	Std.-fehler ±%
<b>Wohnungsgröße bis 30 m<sup>2</sup></b>					
1999	0	..	..	..	..
2000	1	..	..	..	..
<b>Wohnungsgröße 31 - 50 m<sup>2</sup></b>					
1999	48	4.167	5.802	5.135	1,3
2000	33	4.780	6.134	5.371	0,8
<b>Wohnungsgröße 51 - 70 m<sup>2</sup></b>					
1999	231	4.391	6.171	5.272	0,5
2000	147	4.368	6.383	5.273	0,7
<b>Wohnungsgröße 71 - 90 m<sup>2</sup></b>					
1999	284	4.178	6.336	5.179	0,6
2000	198	3.947	6.851	5.220	0,8
<b>Wohnungsgröße 91 - 110 m<sup>2</sup></b>					
1999	108	3.986	6.373	4.969	1,1
2000	112	4.208	6.515	5.278	1,0
<b>Wohnungsgröße 111 - 130 m<sup>2</sup></b>					
1999	35	3.797	6.654	5.184	2,7
2000	33	4.375	6.269	5.169	1,6
<b>Wohnungsgröße über 130 m<sup>2</sup></b>					
1999	33	3.213	7.857	5.626	4,2
2000	46	3.818	6.690	5.078	2,5

### Mittlere Preise für Neubauwohnungen



### 2.3.1.4 Mittlere Kaufpreise nach Mietstatus

Baujahr/Mietstatus	1998		1999		2000	
	Anz.	DM/m²	Anz.	DM/m²	Anz.	DM/m²
<b>Baujahr vor 1949</b>	499	3.886	471	4.039	484	4.194
- hiervon vermietet	101	3.519	122	3.415	116	3.214
- hiervon unvermietet	365	4.073	307	4.369	336	4.706
- Mietstatus unbekannt	41	3.602	44	3.267	33	3.105
<b>Baujahr 1949 - 1970</b>	643	3.189	700	3.294	670	3.138
- hiervon vermietet	202	3.009	299	2.845	327	2.809
- hiervon unvermietet	387	3.283	399	3.552	318	3.554
- Mietstatus unbekannt	48	3.379	26	3.223	30	3.219
<b>Baujahr 1971 - 1995</b>	691	3.678	537	3.533	429	3.528
- hiervon vermietet	91	3.025	83	3.746	56	3.656
- hiervon unvermietet	500	3.712	404	3.562	337	3.538
- Mietstatus unbekannt	94	4.079	49	2.968	38	2.999
<b>Baujahr 1996 - 2000</b>	680	5.184	762	5.151	614	5.251
- hiervon vermietet	20	5.714	12	5.459	4	5.740
- hiervon unvermietet	644	5.184	747	5.144	608	5.249
- Mietstatus unbekannt	20	4.657	3	5.758	3	4.109

Vor allem in den Baujahresstufen vor 1949 und 1949 bis 1970 ist erkennbar, dass vermietete Wohnungen um ca. 20 % preiswerter verkauft werden als unvermietete Wohnungen. Neubauten werden nur in wenigen Ausnahmefällen vermietet verkauft. In diesen Fällen führt eine oft vereinbarte hohe Mietpreisgarantie zu erhöhten Verkaufserlösen.

### 2.3.1.5 Umwandlungen

Eigentumsart	Relative Anteile in v.H. je Jahr							
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Ehemalige Mietwohnungen, umgewandelt in den jeweils letzten 4 Jahren	15	13	29	33	28	26	30	34
Neubau-ETW aus den jeweils letzten vier Jahren	26	30	27	23	30	31	30	28
ältere Umwandlungs- bzw. Neubaumaßnahmen	59	57	44	44	42	43	40	38
	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl der Eigentumswohnungen insgesamt	2.643	1.866	1.935	1.979	1.978	2.718	2.713	2391

### 2.3.2 Teileigentum

Für einen Tiefgaragenplatz wurden 2000 im Mittel rd. 24.000,- DM gezahlt.

Für Garagen lag der mittlere Preis bei rd. 23.000,- 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 bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis ca. 5,0 eine lineare Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzung im Verhältnis 1:1 durchgesetzt.

### 3.2 Liegenschaftszinssätze

#### 3.2.1 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)

Lage	Jahre	Gebäuderestnutzungsdauer				
		20	40	60	80	100
gut	UVBG*	3,1	3,6	3,9	4,2	4,4
	MITTEL	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>
	OVBG*	3,8	4,1	4,5	4,9	5,5
mittel	UVBG*	3,5	4,0	4,3	4,5	4,8
	MITTEL	<b>3,8</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>	<b>4,9</b>	<b>5,3</b>
	OVBG*	4,0	4,3	4,8	5,3	5,8
einfach	UVBG*	3,8	4,3	4,5	4,8	5,0
	MITTEL	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>4,9</b>	<b>5,3</b>	<b>5,6</b>
	OVBG*	4,4	4,7	5,2	5,7	6,2

#### 3.2.2 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe (Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre)

Lage	Jahre	Gebäuderestnutzungsdauer				
		20	40	60	80	100
gut	UVBG*	3,8	4,1	4,2	4,3	4,3
	MITTEL	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>	<b>4,9</b>
	OVBG*	4,5	4,6	4,8	5,1	5,5
mittel	UVBG*	4,2	4,4	4,5	4,5	4,5
	MITTEL	<b>4,4</b>	<b>4,6</b>	<b>4,8</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>
	OVBG*	4,7	4,8	5,1	5,5	5,8
einfach	UVBG*	4,4	4,6	4,7	4,7	4,7
	MITTEL	<b>4,7</b>	<b>4,9</b>	<b>5,1</b>	<b>5,3</b>	<b>5,5</b>
	OVBG*	5,0	5,2	5,5	5,8	6,2

#### 3.2.3 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)

Lage	Jahre	Gebäuderestnutzungsdauer			
		20	40	60	80
gut	UVBG*	3,3	3,7	4,1	4,4
	MITTEL	<b>3,7</b>	<b>4,1</b>	<b>4,4</b>	<b>4,8</b>
	OVBG*	4,1	4,4	4,8	5,2
mittel	UVBG*	3,7	4,2	4,5	4,8
	MITTEL	<b>4,0</b>	<b>4,4</b>	<b>4,8</b>	<b>5,2</b>
	OVBG*	4,3	4,6	5,1	5,6
einfach	UVBG*	4,1	4,5	4,8	5,0
	MITTEL	<b>4,4</b>	<b>4,7</b>	<b>5,1</b>	<b>5,5</b>
	OVBG*	4,7	5,0	5,5	6,0

#### 3.2.4 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe (Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre)

Lage	Jahre	Gebäuderestnutzungsdauer			
		20	40	60	80
gut	UVBG*	4,3	4,6	4,7	4,8
	MITTEL	<b>4,7</b>	<b>4,9</b>	<b>5,1</b>	<b>5,3</b>
	OVBG*	5,2	5,2	5,4	5,7
mittel	UVBG*	4,7	4,9	5,1	5,1
	MITTEL	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>	<b>5,4</b>	<b>5,6</b>
	OVBG*	5,3	5,5	5,7	6,0
einfach	UVBG*	4,9	5,1	5,2	5,3
	MITTEL	<b>5,3</b>	<b>5,5</b>	<b>5,7</b>	<b>5,8</b>
	OVBG*	5,7	5,8	6,1	6,4

\* UVBG/OVBG = untere bzw. obere 90 %-Vertrauensbereichsgrenze

### 3.2.5 Büro- und Verwaltungsgebäude (Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre)

Lage	Gebäuderestnutzungsdauer 40 Jahre	
gut	UVBG*	4,6
	MITTEL	<b>4,9</b>
	OVBG*	5,2
mittel	UVBG*	5,0
	MITTEL	<b>5,3</b>
	OVBG*	5,6
einfach	UVBG*	5,3
	MITTEL	<b>5,8</b>
	OVBG*	6,3

\* UVBG/OVBG = untere bzw. obere 90 %-Vertrauensbereichsgrenze

### 3.3 Gebädefaktoren

#### 3.3.1 Mehrfamilienhäuser

DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschl. Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.- fehler ± %
<b>Baujahr vor 1946</b>				
76	1.310	3.939	2.500	3,2
<b>Baujahr nach 1945</b>				
29	1.582	3.989	2.682	4,9

#### 3.3.2 Reihenmittelhäuser

DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschl. Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.- fehler ± %
<b>Baujahr vor 1925</b>				
0	0	0	0	0,0
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>				
17	3.310	5.893	4.592	3,8
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>				
27	3.509	6.646	4.944	2,5
<b>Baujahr 1970 - 1995</b>				
14	3.830	5.532	4.444	3,3
<b>Baujahr nach 1995</b>				
70	3.774	5.185	4.543	0,8

### 3.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.- fehler ± %
<b>Mehrfamilienhäuser (Wohnen)</b>				
86	10,7	24,1	17,1	1,8
<b>Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)</b>				
57	10,9	20,8	15,4	1,9
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>				
22	12,0	19,1	15,9	2,5

### 3.5 Marktanpassungsfaktoren

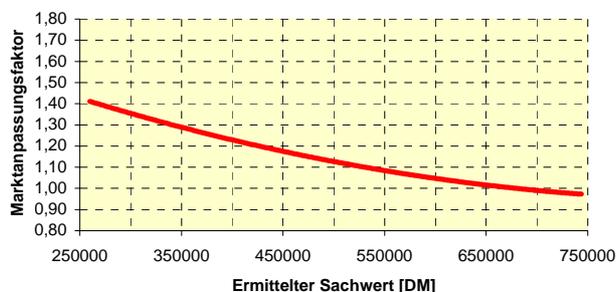
Bei der Bewertung bebauter Grundstücke des Sachwertmarktes ermöglicht der Marktanpassungsfaktor einen Rückschluss auf den marktüblichen Handelswert. Im Rahmen der Führung der Kaufpreissammlung ergibt sich dieser Faktor aus der Division des Kaufpreises durch den bei der Auswertung ermittelten Sachwert.

#### 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.

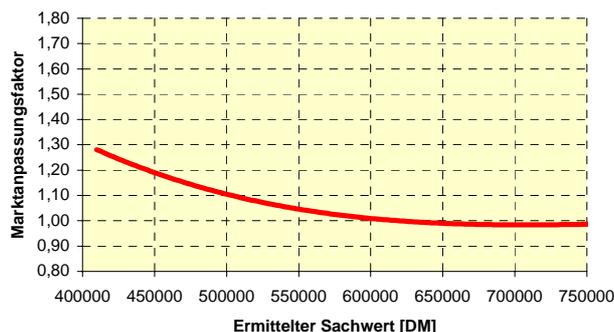
#### 3.5.2 Reihenmittelhäuser

Mittlere Lage, Grundstücksgröße 100 - 300 m<sup>2</sup>, Gesamtlebensdauer 80 Jahre, 80 - 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



#### 3.5.3 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Mittlere Lage, Grundstücksgröße 250 - 500 m<sup>2</sup>, Gesamtlebensdauer 80 Jahre, 80 - 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche.



### Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**  
 Redaktion 62.52 - Geschäftsstelle Grundlagen  
 Anschrift Braubachstraße 15  
 D-60311 Frankfurt am Main

Telefon +49 (0)69 21 23 67 81  
 Telefax +49 (0)69 21 23 07 82  
 E-Mail gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de  
 © 2001 Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main  
 Vervielfältigung mit Quellenangabe gestattet  
 1. Auflage 1.000 Exemplare  
 Druck Stadtvermessungsamt

Gebühr: 20,00 DM (zzgl. Versandkosten)