



# Grundstücksmarkt Frankfurt am Main 2001/2002

Berichte - Analysen - Trends



## Vorwort

Nach dem Willen des Gesetzgebers haben die Gutachterausschüsse insbesondere die Transparenz des Grundstücksmarktes sicherzustellen. Dies geschieht üblicherweise in Form von Marktberichten.

In den vergangenen Jahren sind von den Marktteilnehmern in Frankfurt am Main verstärkt Wünsche nach der Bereitstellung von differenzierten immobilienmarktspezifischen und ökonomischen Daten geäußert worden. Diese Ansprüche können von der hiesigen Geschäftsstelle im Bedarfsfall weitgehend abgedeckt werden, da ein umfassendes digitales Auskunftssystem u. a. über Grundstückswerte, Immobilien, Planung und Kataster bereits zur Verfügung steht.

Aufgrund der Vielfalt der Interessen der Kunden und unter wirtschaftlichen Aspekten erscheint es aber weiterhin zweckmäßig, den Marktbericht nur in verkürzter Form zu veröffentlichen.

Dipl.-Ing. Torsten Bastian  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

## 1 Umsätze

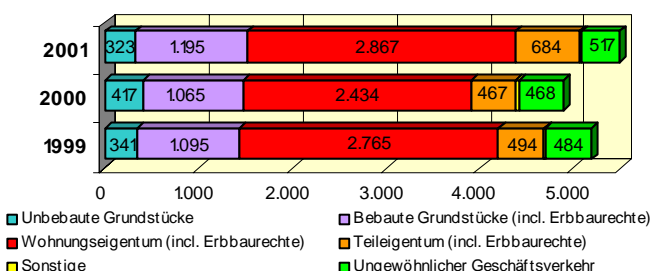
### 1.1 Gesamtumsatz

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle		
	1999	2000	2001
Unbebaute Grundstücke	341	417	323
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	1.095	1.065	1.195
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	2.765	2.434	2.867
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	494	467	684
Sonstige	11	40	20
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	484	468	517
<b>Insgesamt</b>	<b>5.190</b>	<b>4.891</b>	<b>5.606</b>

Vertrags-/Eigentumsart	Umsatz in Mio €		
	1999	2000	2001
Unbebaute Grundstücke	369,3	764,4	439,1
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	1.697,3	2.448,6	2.747,3
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	440,1	414,5	500,0
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	17,5	19,2	18,3
Sonstige	0,1	0,9	9,9
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	356,6	330,1	373,9
<b>Insgesamt</b>	<b>2.880,9</b>	<b>3.977,6</b>	<b>4.088,3</b>

Vertrags-/Eigentumsart	Fläche in m <sup>2</sup>		
	1999	2000	2001
Unbebaute Grundstücke	707.275	1.081.745	856.705
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	746.178	912.254	803.169
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	174.444	165.561	191.746
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	9.805	15.537	7.066
Sonstige	125.399	122.937	131.225
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	468.126	261.257	451.036
<b>Insgesamt</b>	<b>2.231.227</b>	<b>2.559.291</b>	<b>2.440.947</b>

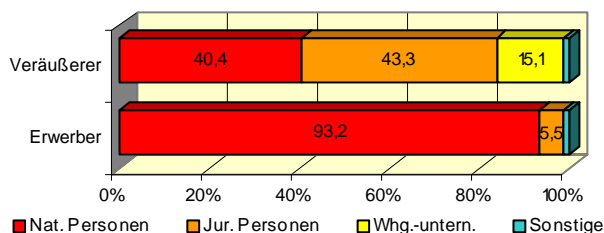
### Fallzahlen 1999 - 2001



## 1.2 Marktteilnehmer

Veräußerer	Erwerber									Insges.
	Nat. Pers.	Bund	Land	Stadt	Whg.-unt.	Jur. Pers.	Imm. fond	Ki./Stift	Erb. nehm	
Nat. Personen	37,3	0,1	0,0	0,5	0,0	2,3	0,0	0,1	0,0	<b>40,4</b>
Bund	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,1</b>
Land	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,1</b>
Stadt	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,1	<b>0,8</b>
Whg.-unter.	14,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	<b>15,1</b>
Jur. Personen	40,4	0,0	0,0	0,1	0,0	2,6	0,0	0,1	0,0	<b>43,3</b>
Immob.fonds	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,1</b>
Kirche/Stift	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,1</b>
Erbbaunehmer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>93,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>5,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>100</b>

Auf der Erwerberseite stellen weiterhin die natürlichen Personen den mit Abstand größten Käuferkreis, auf der Veräußererseite folgen nach juristischen und natürlichen Personen mit 15,1 % die Wohnungsunternehmen, deren Anteil im Vorjahr nur bei 1,9 % lag.



## 1.3 Teilmärkte

### 1.3.1 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1999	2000	2001
Handel	9	13	3
Büro und Verwaltung	20	29	41
Gewerbegrundstücke	9	9	9
Industriegrundstücke	2	0	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	1	3	4
Hofstellen	0	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>41</b>	<b>54</b>	<b>57</b>

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio €		
	1999	2000	2001
Handel	63,0	73,7	27,3
Büro und Verwaltung	172,1	459,7	343,5
Gewerbegrundstücke	20,7	5,6	19,8
Industriegrundstücke	2,2	0,0	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	0,2	11,5	7,5
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
<b>Insgesamt</b>	<b>258,2</b>	<b>550,5</b>	<b>398,1</b>

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m <sup>2</sup>		
	1999	2000	2001
Handel	84	105	9
Büro und Verwaltung	74	181	249
Gewerbegrundstücke	62	18	98
Industriegrundstücke	9	0	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	0	5	8
Hofstellen	0	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>229</b>	<b>309</b>	<b>364</b>

Die erheblichen Umsatzschwankungen im Büro- und Gewerbesektor lassen nicht auf Preisveränderungen gegenüber dem Jahr 2000 schließen, da sich diese durch einige wenige Großtransaktionen ergeben.

### 1.3.2 Bebaute Gewerbeimmobilien

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1999	2000	2001
Handel	9	10	13
Büro und Verwaltung	44	81	70
Gewerbegrundstücke	22	25	32
Industriegrundstücke	2	0	2
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	8	3	3
Hofstellen	1	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>86</b>	<b>119</b>	<b>120</b>

Bebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio €		
	1999	2000	2001
Handel	17,9	23,6	170,2
Büro und Verwaltung	1.000,7	1.646,5	1.889,6
Gewerbegrundstücke	171,4	82,4	71,6
Industriegrundstücke	2,3	0,0	18,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	18,5	2,0	3,1
Hofstellen	0,4	0,0	0,0
<b>Insgesamt</b>	<b>1.211,1</b>	<b>1.754,6</b>	<b>2.152,4</b>

Bebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m²		
	1999	2000	2001
Handel	10	12	9
Büro und Verwaltung	133	238	179
Gewerbegrundstücke	189	194	114
Industriegrundstücke	5	0	61
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	130	1	1
Hofstellen	10	0	0
<b>Insgesamt</b>	<b>477</b>	<b>445</b>	<b>364</b>

Das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien wird geprägt durch zwei Veräußerungen im Bankenviertel, die 39 % des gesamten Geldumsatzes belegen. Zwei Drittel des Geldumsatzes in diesem Teilmarkt entfallen auf Objekte mit Kaufpreisen zwischen 1 und 20 Mio. €. In 8 Fällen wurden Preise von 20 bis 30 Mio. € gezahlt, in weiteren 9 Fällen zwischen 30 und 100 Mio. €.

### 1.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1999	2000	2001
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	13	24	11
- Doppelhaushälften	22	14	12
- Reihenmittelhäuser	30	48	33
- Reihenendhäuser	13	25	11
- Sonstige	3	6	2
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	44	53	33
- Gemischte Nutzung	13	14	6
<b>Insgesamt</b>	<b>138</b>	<b>184</b>	<b>108</b>

Unbebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio €		
	1999	2000	2001
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	2,4	12,4	2,7
- Doppelhaushälften	6,5	3,2	4,0
- Reihenmittelhäuser	13,0	42,9	10,8
- Reihenendhäuser	2,0	5,0	1,4
- Sonstige	1,1	1,2	0,3
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	45,3	133,9	85,1
- Gemischte Nutzung	31,1	55,4	2,2
<b>Insgesamt</b>	<b>101,3</b>	<b>254,0</b>	<b>106,5</b>

Unbebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m²		
	1999	2000	2001
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	5	17	6
- Doppelhaushälften	15	6	11
- Reihenmittelhäuser	29	118	29
- Reihenendhäuser	4	10	3
- Sonstige	4	3	1
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	88	194	144
- Gemischte Nutzung	24	55	5
<b>Insgesamt</b>	<b>169</b>	<b>403</b>	<b>199</b>

Die Transaktionsdaten der unbebauten Wohnimmobilien korrespondieren unmittelbar mit denen der bebauten. Aus dem regen Marktgeschehen des Jahres 2000 bei unbebauten Objekten resultiert das starke Angebot 2001 bei den bebauten Wohnimmobilien.

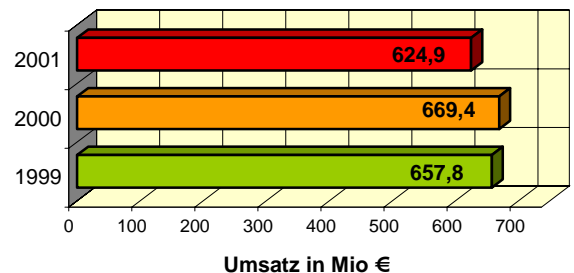
### 1.3.4 Bebaute Wohnimmobilien

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	1999	2000	2001
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	103	90	105
- Doppelhaushälften	101	69	96
- Reihenmittelhäuser	273	237	285
- Reihenendhäuser	124	90	165
- Sonstige	134	160	122
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	211	199	203
- Gemischte Nutzung	113	114	127
<b>Insgesamt</b>	<b>1.059</b>	<b>959</b>	<b>1.103</b>

Bebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio €		
	1999	2000	2001
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	42,3	48,3	50,6
- Doppelhaushälften	33,0	21,6	29,3
- Reihenmittelhäuser	73,2	63,5	76,4
- Reihenendhäuser	37,2	27,5	52,2
- Sonstige	45,5	159,3	37,9
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	286,3	163,6	197,9
- Gemischte Nutzung	140,3	185,5	180,6
<b>Insgesamt</b>	<b>657,8</b>	<b>669,4</b>	<b>624,9</b>

Bebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m²		
	1999	2000	2001
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	76	64	79
- Doppelhaushälften	36	23	31
- Reihenmittelhäuser	51	44	51
- Reihenendhäuser	34	25	44
- Sonstige	47	61	44
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	135	145	136
- Gemischte Nutzung	71	79	93
<b>Insgesamt</b>	<b>450</b>	<b>441</b>	<b>478</b>

Entwicklung des Geldumsatzes von bebauten Wohnimmobilien - insgesamt - 1999 - 2001



## 2 Preisentwicklung

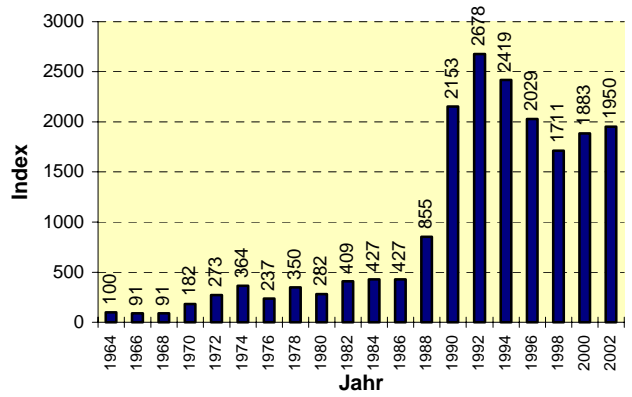
### 2.1 Unbebaute Grundstücke

#### 2.1.1 Bauland

Das Preisniveau von Einfamilienhausgrundstücken blieb mittelfristig stabil. In guten Lagen ist seit Mitte 2000 ein leichter Preisrückgang zu beobachten. Die Preissteigerungen des zweiten Halbjahres 2000 für Grundstücke in mittlerer Lage wurden durch einen negativen Trend im ersten Halbjahr 2001 kompensiert und trugen somit zur Konsolidierung des Preisniveaus bei. Für Baugrundstücke in einfacher Lage sind im Beobachtungszeitraum 1999-2001 keine wesentlichen Preisveränderungen feststellbar.

Die Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke stiegen nach einer Konsolidierungsphase bereits im ersten Halbjahr 2000 stark an, fielen aber im zweiten Halbjahr gleichermaßen auf das Niveau von 1999 zurück. In guten Lagen blieb das Preisniveau stabil, während in mittleren und einfachen Lagen ein leichter Rückgang festzustellen war.

### Büronutzung - City - Spitzenlage

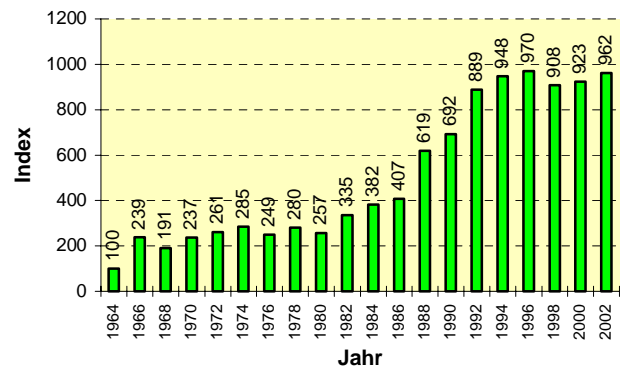


### 2.1.1.1 Bodeneckwerte

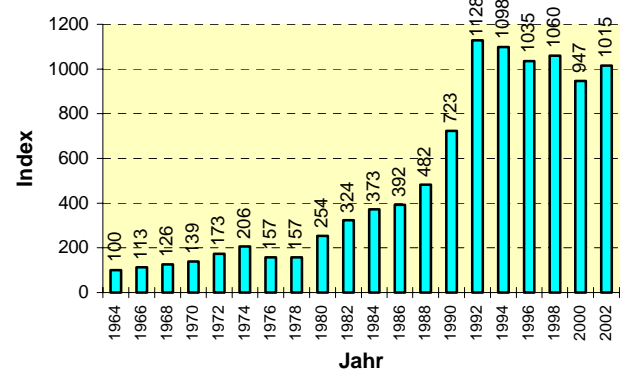
Wertrelevante Nutzung	2001		2002	
	€/m <sup>2</sup> ***	bei GFZ	€/m <sup>2</sup>	bei GFZ
<b>Bauland (erschließungsbeitragsfrei)</b>				
<i>Büronutzung</i>				
City - Bankenviertel	17.895	5,0	17.000	5,0*
City - Westend	10.226	5,0	11.000	5,0*
City - Innenstadt	7.669	5,0	8.000	5,0*
City-Rand	2.301	3,0	2.400	3,0
Subzentren	971	2,0	1.000	2,0
Sonstige Lagen	460	1,0	500	1,0
<i>Geschäftslage Einzelhandel</i>				
Citylage - Ia	17.895	6,0	18.000	6,0
Citylage - Ib	5.624	4,0	5.500	4,0
Citylage - Ic	4.090	4,0	4.000	4,0
In Geschosswohnungsbaugebieten	2.045	2,5	2.000	2,5
<i>Geschosswohnungsbaugebiete**</i>				
Gute Lage	716	1,0	720	1,0
Mittlere und einfache Lage	614	1,0	580	1,0
<i>Historisch gewachsene Ortskerne</i>				
Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	409		420	
Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	486	1,0	500	1,0
<i>Eigenheimgebiete</i>				
Gute Wohnlage	562		550	
Mittlere Wohnlage	486		460	
Einfache Wohnlage	358		350	
<i>Gewerbegebiete</i>				
Gewerbegebiet (ohne Büros, Handel)	256		250	
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen</b>				
Ackerland, alle Lagen	5,6		5,5	
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	5,1		5,0	
Dauerklein- und Freizeitgärten				
Mitte/Nordwest	23,0		25,0	
Osten von Frankfurt	23,0		20,0	
Norden von Frankfurt	25,6		25,0	
Westen von Frankfurt	17,9		18,0	
Süden von Frankfurt	40,9		40,0	

\* Bei GFZ >5,0 ist eine lineare Umrechnung des Bodenrichtwertes nicht mehr möglich.  
 \*\* Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungsbau bestimmt.  
 \*\*\* Umgerechnet mit Faktor 1,95583. Gerundet auf volle € (Bauland), auf eine Nachkommastelle (Nichtbauland)

### Büronutzung - Mittlere und einfache Lagen



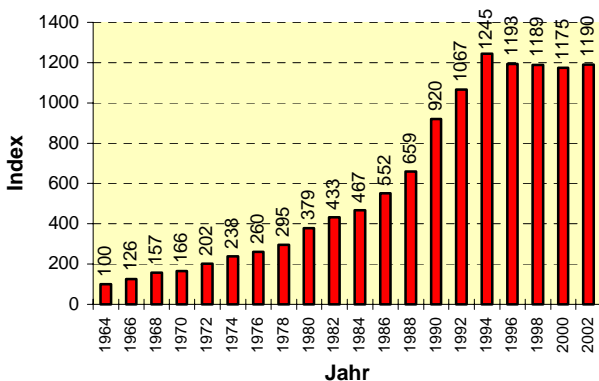
### Handel in Wohn- und Mischgebieten



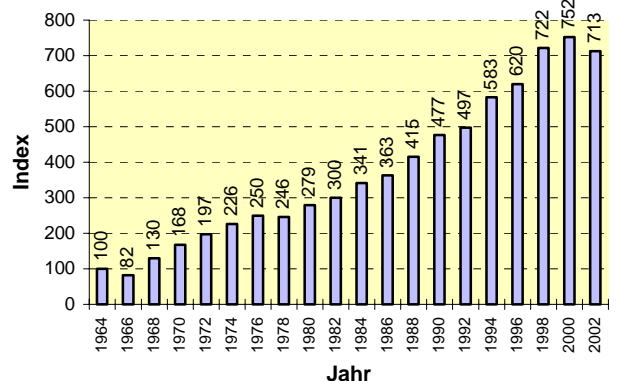
### 2.1.1.2 Bodenpreisindices

Stichtag: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres

#### Wohnbauflächen Sachwertorientierter Bodenmarkt (alle Lagen)



#### Gewerbe ohne Einzelhandels- und Bürolagen



## 2.1.2 Nichtbauland

Nach einem kurzfristigen Preisanstieg im 2. Halbjahr 2000 pendelten sich die Preise für Landwirtschaftliche Flächen im Jahr 2001 wieder auf das Niveau der Vorjahre ein und liegen derzeit bei durchschnittlich 5,50 €/m<sup>2</sup>.

Je nach Lage im Stadtgebiet werden für Freizeitgärten unterschiedliche Preise gezahlt. Die höchsten Preise wurden mit knapp 41 €/m<sup>2</sup> in Sachsenhausen/Oberrad bezahlt. Während sich im Westen die Preise mit durchschnittlich 18 €/m<sup>2</sup> behaupten konnten, fielen sie im östlichen Stadtgebiet um 13 % auf 20 €/m<sup>2</sup>. In den nördlichen Stadtteilen lag mit 25 €/m<sup>2</sup> das Preisniveau nur knapp unter dem des Vorjahres. Ein Preisanstieg ist mit 9 % lediglich für Freizeitgärten im citynahen Niddabereich erkennbar. Das Preisniveau liegt hier bei 25 €/m<sup>2</sup>.

## 2.2 Bebaute Grundstücke

### 2.2.1 Reihenmittelhäuser

Für das Wohnen in mittlerer Wohnlage (Neubau Erstbezug) wurden 2001 durchschnittlich 279.000 €, entsprechend 2.326 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt. Die mittlere Grundstücksfläche betrug 157 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche 130 m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Kubatur 644 m<sup>3</sup>. 69,2 % der Erwerber hatten ihren Wohnsitz bereits in Frankfurt am Main, 19,6 % kamen aus der Wirtschaftsregion Rhein-Main, 9,8 % aus anderen Bundesländern und 1,4 % aus Ländern der Europäischen Union.

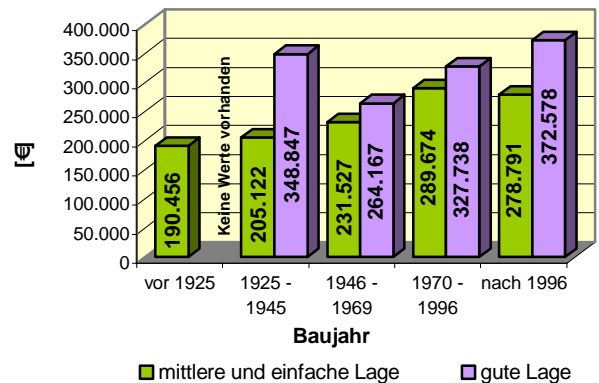
#### Reihenmittelhäuser - gute Lage Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
<b>Baujahr vor 1925</b>					
2000	0	-	-	-	-
2001	0	-	-	-	-
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>					
2000	0	-	-	-	-
2001	7	270.985	455.050	348.847	7,3
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>					
2000	8	178.952	368.130	280.285	7,9
2001	3	230.081	306.775	264.167	8,5
<b>Baujahr 1970 - 1996</b>					
2000	1	..	..	..	..
2001	5	304.219	368.130	327.738	4,1
<b>Baujahr nach 1996</b>					
2000	6	337.453	393.183	362.114	2,7
2001	4	355.808	419.259	372.578	4,2

#### Reihenmittelhäuser - mittlere und einfache Lage Grundstücksflächen 100 - 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
<b>Baujahr vor 1925</b>					
2000	7	117.597	171.283	143.673	5,4
2001	4	132.936	245.420	190.456	14,6
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>					
2000	28	140.605	281.211	217.166	3,5
2001	25	117.597	332.340	205.122	5,8
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>					
2000	36	130.379	327.227	218.244	3,9
2001	41	161.057	296.549	231.527	1,9
<b>Baujahr 1970 - 1996</b>					
2000	20	222.412	360.972	288.126	3,1
2001	19	250.533	334.896	289.674	2,2
<b>Baujahr nach 1996</b>					
2000	95	246.903	355.348	297.900	1,0
2001	138	210.652	357.904	278.791	1,0

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



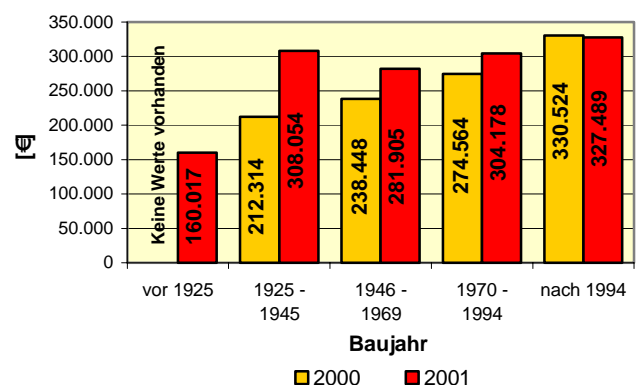
### 2.2.2 Reihenendhäuser

Das Erwerberprofil weist 70,1 % als Frankfurter Bürger aus, 23,4 % kamen aus der Wirtschaftsregion Rhein-Main und 6,5 % wohnten noch in anderen Bundesländern. Das typische Reihenendhaus in mittlerer Wohnlage hatte 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde mit 665 m<sup>3</sup> umbauten Raum auf einem Grundstück mit 232 m<sup>2</sup> erstellt. Je m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden rd. 2.585 € bezahlt. Objekte in guter Wohnlage erzielten einen mittleren Kaufpreis von 401.000 € bei einer Grundstücksfläche von 354 m<sup>2</sup>.

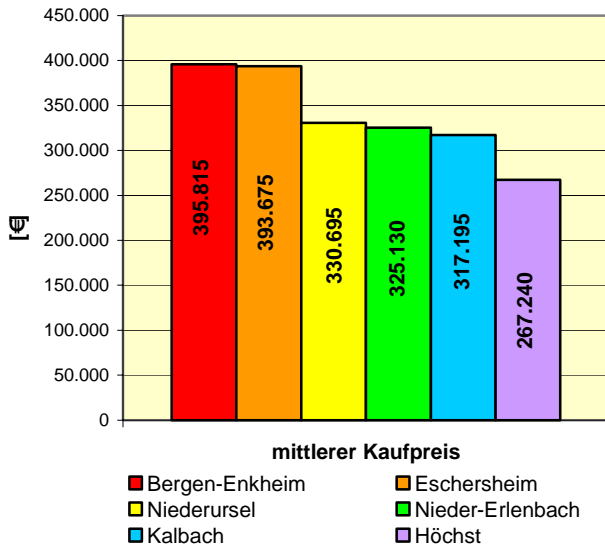
#### Reihenendhäuser - mittlere und einfache Lage Grundstücksflächen 150 - 400 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
<b>Baujahr vor 1925</b>					
2000	1	..	..	..	..
2001	3	153.388	168.726	160.017	2,8
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>					
2000	4	178.952	235.706	212.314	6,6
2001	4	204.517	541.969	308.054	25,7
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>					
2000	11	163.613	317.001	238.448	7,0
2001	14	189.178	393.695	281.905	5,7
<b>Baujahr 1970 - 1996</b>					
2000	6	230.081	383.469	274.564	9,0
2001	10	250.533	380.912	304.178	3,9
<b>Baujahr nach 1996</b>					
2000	38	293.993	383.469	330.524	1,3
2001	56	286.323	382.988	327.489	0,9

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



## 2.2.3 Ortsteilbezogene Preise für Neubaureiheneigenheime



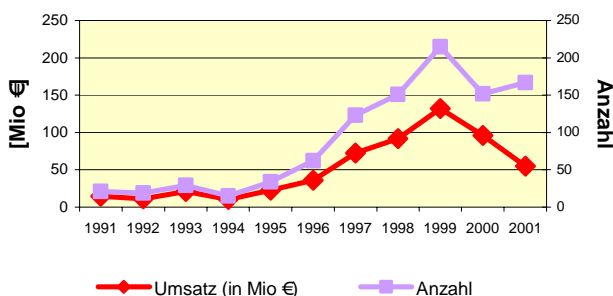
Die Verkäufe verteilen sich wie folgt:

Bergen-Enkheim	19
Eschersheim	10
Niederursel	19
Niedererlenbach	16
Kalbach	34
Höchst	21

## 2.2.4 Entwicklung des Neubaeigenheimmarktes

Jahr	Umsatz in Mio €	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )
1991	14,4	6.062	21	289
1992	11,1	3.814	19	201
1993	21,2	8.972	29	309
1994	10,4	3.540	15	236
1995	22,7	9.074	34	267
1996	36,0	11.954	62	193
1997	72,4	28.856	123	235
1998	91,7	30.391	151	201
1999	132,0	42.855	215	199
2000	96,2	31.544	152	208
2001	54,7	37.409	167	224

### Entwicklung von Anzahl und Umsatz



## 2.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser in guten Lagen wurden je nach Baujahr Kaufpreise von rund 220.000,- € bis rund 1,1 Millionen € erzielt.

In mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rund 205.000,- € und rund 486.000,- €

## 2.2.6 Mietwohnobjekte

Im Marktsegment „Mietwohnungsobjekte“ wurden im Jahr 2001 insgesamt 255 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 304 Millionen € getätigt.

Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1925) wechselten im Mittel für rd. 682.000 € den Eigentümer, Nachkriegsbauten (Baujahr 1946 - 1969) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 795.000 €.

## 2.3 Wohnungs- und Sondereigentum

### 2.3.1 Eigentumswohnungen

Analog den Aussagen des Gutachterausschusses über die Entwicklung des Neubaeigenheimmarktes bestätigte sich auch die Prognose über neue Eigentumswohnungen, dass nämlich aufgrund der großen Anzahl von Grundstückskäufen des Jahres 2000 mit einem Anstieg der Verkaufszahlen bei neuen Wohnungsimmobilen im Jahre 2001 zu rechnen sei. Es wurden mit 936 neuen Eigentumswohnungen mehr Einheiten veräußert als jemals zuvor. Dies ist umso erstaunlicher, da die Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von durchschnittlich 2.690,- € auf 2.760,- € anstiegen. Frankfurt am Main nimmt mit dieser Marktentwicklung bundesweit, aber auch im Verhältnis zum Umland, eine Sonderstellung ein. Obwohl sowohl bundesweit wie auch im Rhein-Main-Gebiet die Anzahl der genehmigten Wohnungen abnimmt, wurde mit 3.165 genehmigten Wohneinheiten seit Mitte der 90er Jahre ein Rekordergebnis erzielt.

Die Verkäufe von neuen Eigentumswohnungen finden vor allem auf ehemaligen Konversionsflächen statt. Für den hochpreisigen Bereich hat sich die Mainnähe als wichtiger Standortfaktor gezeigt (Westhafen etc.). Es wird aber auch versucht, in Baulücken größere Neubaumassnahmen umzusetzen. Dieses gewachsene Umfeld wird oft als Lagegunst beurteilt.

Neue Umwandlungen von Eigentumswohnungen stellen nach wie vor ein Drittel des gesamten Wohnungseigentumsmarktes anzahlmäßig dar. Vor allem größere Wohnungsbaugesellschaften versuchen sich von ihrem oft älterem Wohnungsbestand zu trennen, indem Mietwohngebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. In den vergangenen Jahren lag die Zahl der von neuen Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten zwischen 2.900 und 4.100 Wohneinheiten. Im Vergleich zu den getätigten Verkäufen ist zu erkennen, dass ein beachtlicher Anteil der umgewandelten Wohneinheiten kurzfristig nicht zu veräußern ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Wohnungsbaugesellschaften zunächst primär bemüht sind, ihre Wohnungen an die Mieter zu verkaufen und demzufolge eine längere Vermarktungszeit einplanen als dies bei Neubaumaßnahmen der Fall ist.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen der Baujahre 1949 bis 1970 und 1971 bis 1996 blieben bei durchschnittlichen Preisen von rd. 1.600,- €/m<sup>2</sup> beziehungsweise 1.810,- €/m<sup>2</sup> stabil. Für neue Eigentumswohnungen (Baujahre nach 1996) wurden bei ansteigenden Verkaufszahlen durchschnittlich 2.760,- €/m<sup>2</sup> (+ 2,6 %) bezahlt. Bei den Baujahren vor 1949 war ebenfalls ein Preisanstieg von 4,0 % auf 2.230,- €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

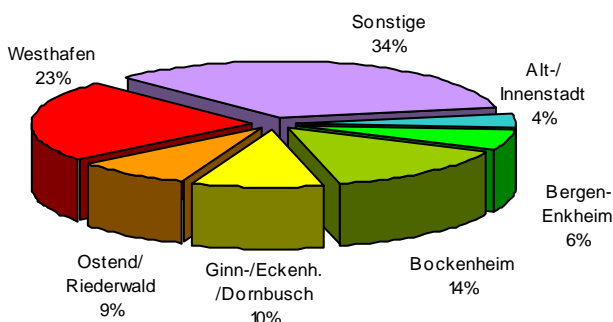
Durchschnittlich wurden in Frankfurt a.M. für eine neue Eigentumswohnung rd. 236.140,- € bei einer mittleren Größe von 84 m<sup>2</sup> bezahlt. Erneut zeigt sich, dass der Quadratmeter Wohnfläche im Eigenheimbau (Reihenmittelhäuser) preiswerter zu erwerben ist als im Wohnungseigentumsmarkt.

Sollten kurzfristig nicht größere Baulandflächen für den Wohnungsmarkt erworben werden, ist spätestens im Jahr 2003 mit einem Rückgang der Verkaufszahlen sowohl von neuen Eigentumswohnungen als auch von neuen Eigenheimen zu rechnen.

### 2.3.1.1 Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

Stadtbezirk(e)	Jahr	Baujahr							
		vor 1946		1946 - 1969		1970 - 1996		1997 - 2001	
		Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Alt-/Innenstadt, Bahnhof-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	2000	6	1.503	16	1.441	0	-	36	3.087
	2001	8	1.550	23	1.673	3	2.134	32	2.988
Westend									
10, 11 u. 17-19	2000	41	3.053	50	2.546	28	2.713	8	3.082
	2001	41	3.062	52	3.050	18	2.683	22	2.640
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	2000	166	2.292	113	1.821	11	2.338	59	2.743
	2001	213	2.321	127	1.766	16	2.330	76	2.846
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	2000	4	1.509	16	1.770	9	1.147	1	..
	2001	2	1.138	6	1.426	5	1.210	6	2.331
Bornheim									
27-29	2000	20	1.785	16	1.658	12	1.752	30	2.703
	2001	49	1.757	5	1.982	18	1.722	19	2.725
Sachsenhausen									
30-33	2000	33	2.213	57	1.826	89	1.936	104	2.778
	2001	66	2.477	35	1.927	67	1.683	179	3.048
Bockenheim									
34	2000	73	2.153	26	1.700	16	2.341	53	2.824
	2001	53	2.274	10	1.805	21	2.376	121	2.823
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	2000	9	2.388	101	1.334	39	1.736	12	2.308
	2001	13	2.319	98	1.314	32	1.943	11	2.169
Oberrad									
38	2000	0	-	49	1.295	23	1.698	10	2.694
	2001	1	..	26	1.266	46	1.731	13	2.708
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	2000	1	..	17	1.874	26	2.111	45	2.673
	2001	1	..	28	1.685	19	2.034	62	2.662
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Hedderheim, Niederursel									
40-43 u. 48	2000	8	1.995	34	1.707	21	2.022	48	2.643
	2001	15	2.169	62	1.724	27	2.069	50	2.634
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	2000	44	1.593	78	1.742	46	1.951	113	2.718
	2001	42	1.744	77	1.885	49	1.812	106	2.696
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	2000	26	3.127	67	1.333	62	1.330	44	2.333
	2001	12	2.788	69	1.386	66	1.403	73	2.448
Griesheim, Nied									
54 u. 56	2000	8	1.836	8	1.386	48	1.925	15	2.588
	2001	6	1.537	19	1.443	38	1.830	19	2.617
Höchst, Sindlingen, Zeilshaus, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60-63	2000	21	1.450	22	1.223	29	1.646	16	2.438
	2001	14	1.469	91	1.287	17	1.680	21	2.361

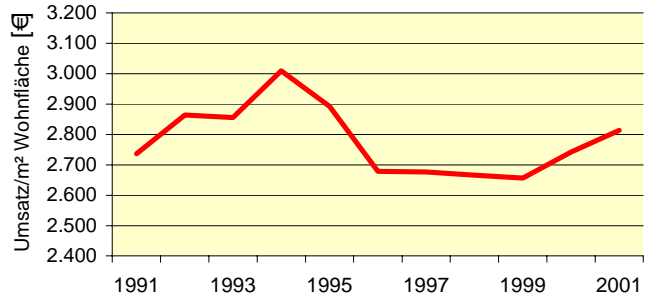
### Anteil der Veräußerungen von Neubaueigentumswohnungen in einzelnen Ortsteilen



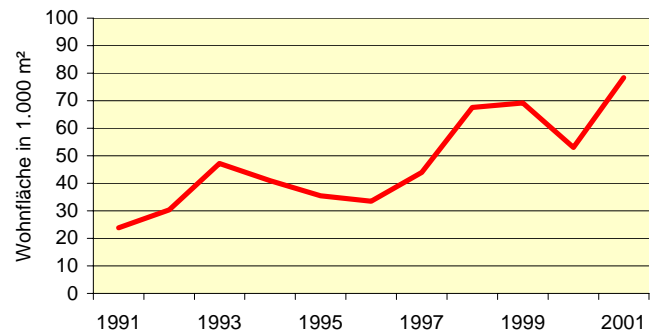
### 2.3.1.2 Veräußerung von Neubauwohnungen

Jahr	Umsatz in Mio €	Wohnfläche in m²	Anzahl	€/m² Wohnfläche
1991	65,2	23.833	303	2.736
1992	87,0	30.362	384	2.864
1993	134,9	47.233	682	2.856
1994	122,1	40.950	551	3.009
1995	102,5	35.474	526	2.893
1996	89,0	33.546	460	2.679
1997	117,1	43.932	595	2.676
1998	180,1	67.534	875	2.665
1999	185,1	69.174	868	2.657
2000	146,3	53.074	621	2.742
2001	221,0	78.400	936	2.813

### Entwicklung der Preise pro m² Wohnfläche



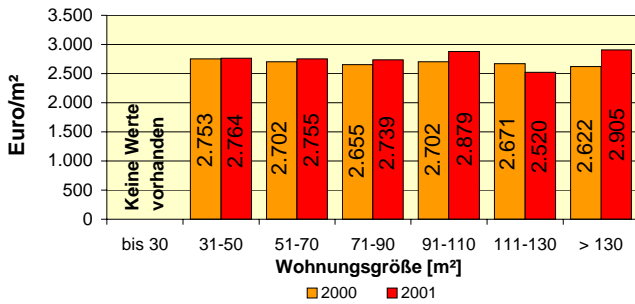
### Entwicklung der insgesamt umgesetzten Wohnfläche



### 2.3.1.3 Kaufpreise für Erstverkäufe von Neubauwohnungen (Baujahr ab 1997) nach Größe

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
<b>Wohnungsgröße bis 30 m²</b>					
2000	1	..	..	..	..
2001	1	..	..	..	..
<b>Wohnungsgröße 31 - 50 m²</b>					
2000	31	2.444	3.136	2.753	0,8
2001	40	2.239	3.339	2.764	1,6
<b>Wohnungsgröße 51 - 70 m²</b>					
2000	145	2.233	3.264	2.702	0,7
2001	233	2.151	3.470	2.755	0,6
<b>Wohnungsgröße 71 - 90 m²</b>					
2000	183	2.018	3.503	2.655	0,8
2001	244	2.121	3.527	2.739	0,7
<b>Wohnungsgröße 91 - 110 m²</b>					
2000	107	2.151	3.419	2.702	1,1
2001	159	2.222	3.579	2.879	0,9
<b>Wohnungsgröße 111 - 130 m²</b>					
2000	32	2.264	3.229	2.671	1,7
2001	43	1.973	2.999	2.520	1,7
<b>Wohnungsgröße über 130 m² m²</b>					
2000	43	2.038	3.421	2.622	2,6
2001	45	1.619	4.169	2.905	4,3

## Mittlere Preise für Neubauwohnungen



### 2.3.1.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

Baujahr/Mietstatus	1999		2000		2001	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
<b>Baujahr vor 1949</b>	471	2.065	491	2.145	559	2.231
- hiervon vermietet	122	1.746	113	1.617	166	1.806
- hiervon unvermietet	307	2.234	340	2.409	370	2.458
- Mietstatus unbekannt	44	1.671	33	1.587	15	1.913
<b>Baujahr 1949 - 1970</b>	700	1.684	671	1.605	747	1.596
- hiervon vermietet	299	1.454	327	1.436	318	1.426
- hiervon unvermietet	399	1.816	319	1.817	403	1.756
- Mietstatus unbekannt	26	1.648	30	1.646	23	1.346
<b>Baujahr 1971 - 1996</b>	571	1.872	438	1.822	430	1.806
- hiervon vermietet	83	1.915	56	1.869	71	1.700
- hiervon unvermietet	446	1.903	346	1.839	332	1.833
- Mietstatus unbekannt	49	1.518	39	1.557	31	1.496
<b>Baujahr 1997 - 2001</b>	722	2.632	599	2.688	830	2.759
- hiervon vermietet	12	2.791	4	2.935	31	2.864
- hiervon unvermietet	707	2.628	593	2.685	799	2.758
- Mietstatus unbekannt	3	2.944	2	1.927	2	2.116

Im Vergleich erzielen mietfreie Eigentumswohnungen in umgewandelten Objekten der Baujahre bis 1970 um 23 bis 36 % höhere Kaufpreise als vermietete Wohnungen, was u.a. durch bestehende langjährige Mietverträge begründet ist.

### 2.3.1.5 Umwandlungen

Eigentumsart	Relative Anteile in v.H. je Jahr									
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	
Ehem. Mietwohnungen, umgewandelt in den jeweils letzten 4 Jahren	15	13	29	33	28	26	30	34	32	
Neubau-ETW aus den jeweils letzten vier Jahren	26	30	27	23	30	31	30	28	32	
Ältere Umwandlungs- bzw. Neubaumaßnahmen	59	57	44	44	42	43	40	38	36	
Anzahl der Eigentumswohnungen insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
	2.643	1.866	1.935	1.979	1.978	2.718	2.713	2.391	2.818	

### 2.3.2 Teileigentum

Für einen Tiefgaragenplatz wurden 2001 im Mittel rd. 12.600,- € gezahlt. Für Garagen lag der mittlere Preis bei rd. 9.800,- €.

## 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

Die vorliegenden Marktdaten zeigen, dass sich für Bürogrundstücke (bis GFZ 5,0) in allen Citylagen sowie in den Subzentren eine lineare Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzung im Verhältnis 1:1 durchgesetzt hat.

### 3.2 Liegenschaftszinssätze

#### 3.2.1 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe

Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre - Bj. bis 1944 u. nach 1965

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

#### 3.2.2 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe

Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre - Bj. bis 1944 u. nach 1965

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

#### 3.2.3 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - Baujahre 1945 bis 1965

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

#### 3.2.4 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - Baujahre 1945 bis 1965

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

#### 3.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre

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

\*UVBG/OVBG = untere/obere Vertrauensbereichsgrenze (90%-Stichprobe)

### 3.2.6 Nicht freistehende Einfamilienhäuser

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

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

### 3.2.7 Büro- und Verwaltungsgebäude

Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

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

\*UVBG/OVBG = untere/obere Vertrauensbereichsgrenze (90%-Stichprobe).

### 3.3 Gebädefaktoren

#### 3.3.1 Mehrfamilienhäuser

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
<b>Baujahr bis 1945</b>				
72	695	2.412	1.377	3,2
<b>Baujahr nach 1945</b>				
30	946	1.942	1.371	3,7

#### 3.3.2 Reihemittelhäuser

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
<b>Baujahr vor 1925</b>				
4	1.821	2.789	2.200	9,9
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>				
18	1.547	3.350	2.522	4,8
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>				
28	1.873	2.967	2.461	2,2
<b>Baujahr 1970 - 1996</b>				
10	2.175	2.906	2.447	3,2
<b>Baujahr nach 1996</b>				
58	1.696	2.962	2.246	1,8

### 3.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

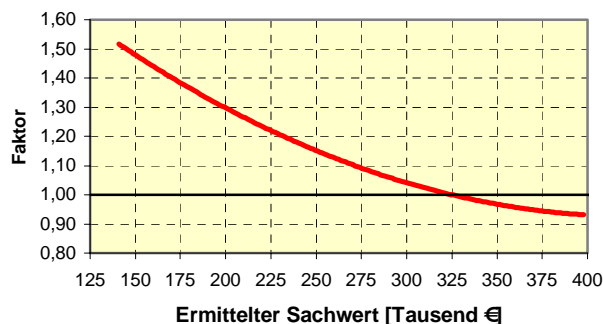
Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
<b>Mehrfamilienhäuser (Wohnen)</b>				
76	11,5	24,4	16,9	2,4
<b>Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)</b>				
41	11,7	18,3	14,4	2,1
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>				
32	11,9	20,5	16,2	2,5

### 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.

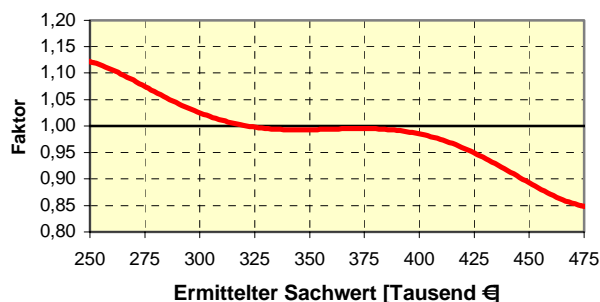
#### 3.5.1 Reihemittelhäuser

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



#### 3.5.2 Reiheneindhäuser 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  
 Redaktionsschluss 12.03.2002

Anschrift Braubachstraße 15  
 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 - Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>  
 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: 10,- € (zzgl. Versandkosten)