



Grundstücksmarkt Frankfurt am Main 2002/2003



Berichte - Analysen - Trends

Vorwort

Zur Zeit haben die Skeptiker Konjunktur.

Dennoch kann die Lage auf dem Frankfurter Immobilienmarkt im Jahr 2002 noch als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Dass es nicht zum befürchteten Ergebnis kam, lag vor allem an den überdurchschnittlich hohen Umsätzen im letzten Quartal des Jahres 2002. Höchstwahrscheinlich hat die Diskussion über bevorstehende Steueränderungen die Phantasie der Marktteilnehmer in besonderem Maß angeregt.

Besonders auffallend ist aus hiesiger Sicht, dass die Eigentumsquote der Frankfurter signifikant gestiegen ist. Ein Beleg dafür, dass die Stadt als Wohnort wieder zunehmend akzeptiert wird.

Dipl.-Ing. Torsten Bastian
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1 Preisentwicklung

1.1 Unbebaute Grundstücke

1.1.1 Bauland

Das Preisniveau von Eigenheimgrundstücken blieb im Jahre 2002 stabil. In guten Wohnlagen setzte sich der leichte Preisrückgang des Vorjahres fort, so dass sich die Preisschere zwischen guten und einfachen Wohnlagen weiter schließt.

Trotz hoher Nachfrage nach Eigentumswohnungen nahmen die Preise in Geschosswohnungsbaugebieten in mittleren und einfachen Lagen leicht ab. Die guten Wohnlagen zeigten hingegen ein stabiles Preisniveau. Trotz der Probleme des Grundstückszuschnittes werden Baugrundstücke in historisch gewachsenen Ortslagen zunehmend gefragt. Die Bodenwerte in diesen Bereichen gleichen sich den anderen Wohngebieten zunehmend an.

Der Rückgang der Mieten im Bereich Büro sowie der Einzelhandelsnutzung zeigte sich bisher nur vereinzelt in einem Bodenpreisrückgang. Der Markt befindet sich vielmehr in einer Konsolidierungsphase, so dass in diesen Bereichen nur wenige Grundstücke zum Verkauf gelangten.

Bodeneckwerte Bauland (erschließungsbeitragsfrei)

Wertrelevante Nutzung	2003***	
	€/m ²	bei GFZ
Büronutzung		
City - Bankenviertel	16.000	5,0*
City - Westend	11.000	5,0*
City - Innenstadt	8.000	5,0*
City-Rand	2.400	3,0
Subzentren	1.000	2,0
Sonstige Lagen	450	1,0
Geschäftslage Einzelhandel		
Citylage - Ia	17.000	6,0
Citylage - Ib	5.300	4,0
Citylage - Ic	3.900	4,0
In Geschosswohnungsbaugebieten	2.000	2,5
Geschosswohnungsbaugebiete**		
Gute Lage	720	1,0
Mittlere und einfache Lage	550	1,0
Historisch gewachsene Ortskerne		
Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	420	
Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	500	1,0
Eigenheimgebiete		
Gute Wohnlage	530	
Mittlere Wohnlage	460	
Einfache Wohnlage	350	
Gewerbegebiete		
Gewerbegebiet (ohne Büros, Handel)	250	

* Bei GFZ >5,0 ist eine lineare Umrechnung des Bodenrichtwertes nicht mehr möglich

** Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungsbau bestimmt

*** Die Bodeneckwerte 2003 (Stand: 31.12.2002) wurden bezugnehmend auf die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise beschlossen. Im Einzelfall kann daher der Bodeneckwert trotz stabilem bis steigendem Markt gesunken sein

Besuchen Sie uns auch im Internet! Unter

www.gutachterausschuss.frankfurt.de

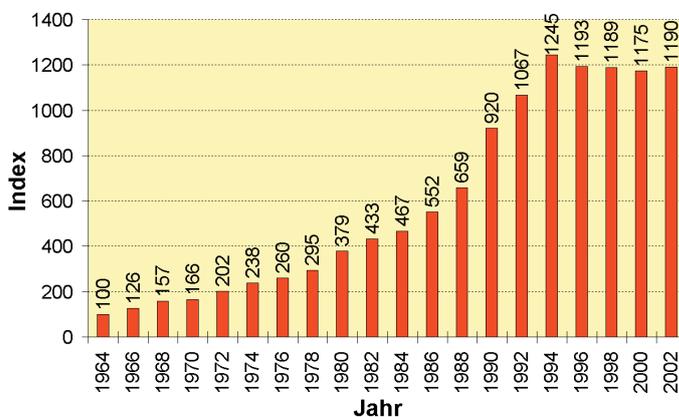
können Sie die aktuellen Bodenrichtwerte rund um die Uhr abrufen.

1.1.1.1 Bodenpreisindices

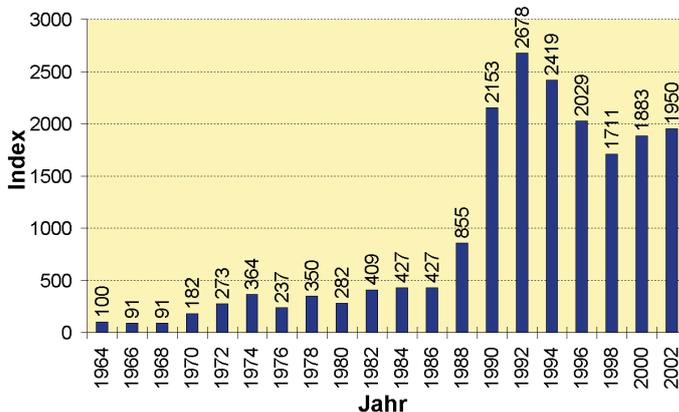
Stichtag: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres

Die Bodenpreisindices werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. in den Bereichen Büro- und Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet.

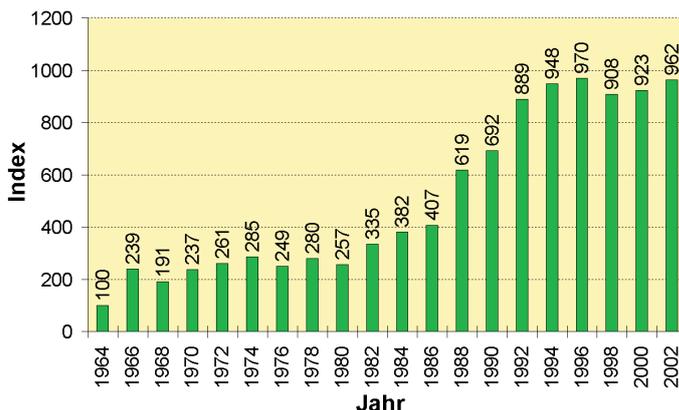
Wohnbauflächen
Sachwertorientierter Bodenmarkt (alle Lagen)



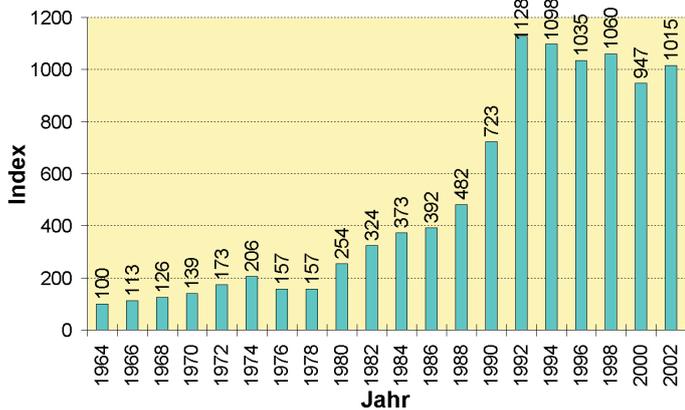
Büronutzung - City-Spitzenlage



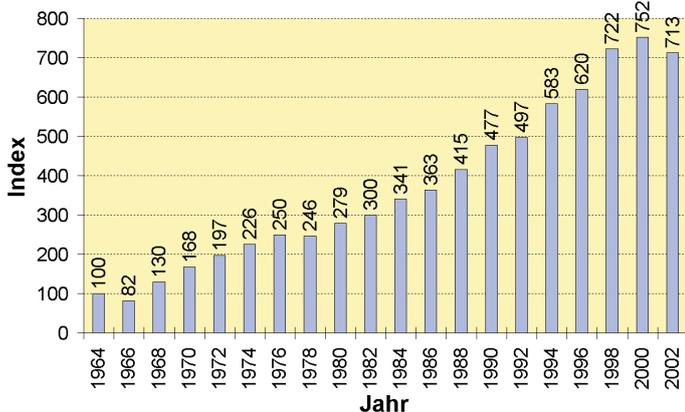
Büronutzung - Mittlere und einfache Lagen



Handel in Wohn- und Mischgebieten



Gewerbe ohne Einzelhandels- und Bürolagen



1.1.2 Nichtbauland

Landwirtschaftliche Flächen werden zunehmend in besseren Lagen erworben, so dass sich der durchschnittlich bezahlte Quadratmeterpreis erhöht. Ein Preisunterschied zwischen den Flächen für freizeitgärtnerische Nutzung im Geltungsbereich eines (zukünftigen) Bebauungsplanes und außerhalb eines Bebauungsplanes lässt sich derzeit noch nicht nachweisen.

Bodeneckwerte

Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen

Wertrelevante Nutzung	2003* €/m ²
Ackerland, alle Lagen	6,5
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	5,0
Dauerklein- und Freizeitgärten	
Mitte/Nordwest	25,0
Osten von Frankfurt	22,0
Norden von Frankfurt	22,0
Westen von Frankfurt	16,0
Süden von Frankfurt	42,0

* Die Bodeneckwerte 2003 (Stand: 31.12.2002) wurden bezugnehmend auf die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise beschlossen. Im Einzelfall kann daher der Bodeneckwert trotz stabilen bis steigendem Markt gesunken sein.

1.2 Bebaute Grundstücke

Aufgrund der vermuteten Steuergesetzänderung zum Jahresende zeigte sich ein dem Rekordjahr 2001 vergleichbarer Immobilienumsatz. Diese sehr hohen Verkaufszahlen wurden trotz in etwa gleichbleibenden Kaufpreisen erzielt. Aufgrund dieser Zahlen ist erkennbar, dass im Vergleich zum Vorjahr zwar 33 % weniger Neubaeigenheime verkauft wurden, dass aber dennoch die Umsatzzahlen von Wohngebäuden zunahm. - Neubauten sind Gebäude, die jeweils in den letzten 5 Jahren erstellt wurden (2002: Baujahre ab 1998).

Im Eigenheimmarkt ist eine Entwicklung hin zum individuellen Wohnungsbau erkennbar.

Dennoch bleibt das Reihemittelhaus der beliebteste Eigenheimhaustyp in Frankfurt am Main.

Die Veräußerungen im Geschosswohnungsbau haben im Verhältnis zu den Vorjahren erheblich zugenommen. Diese Zunahme der Verkaufszahlen von Mehrfamilienwohnhäusern ist ein Indiz für die ungebrochene Gewinnerwartung bei der Umwandlung von Mietwohngebäuden in Eigentumswohnungen (s. 1.3.1.4). Außerdem werden Wohngebäude sowie gemischt genutzte Objekte zunehmend als lohnende Renditeobjekte (s. 3.6) betrachtet.

1.2.1 Reihemittelhäuser

Reihemittelhäuser - gute Lage

Grundstücksfläche 100 - 300 m²

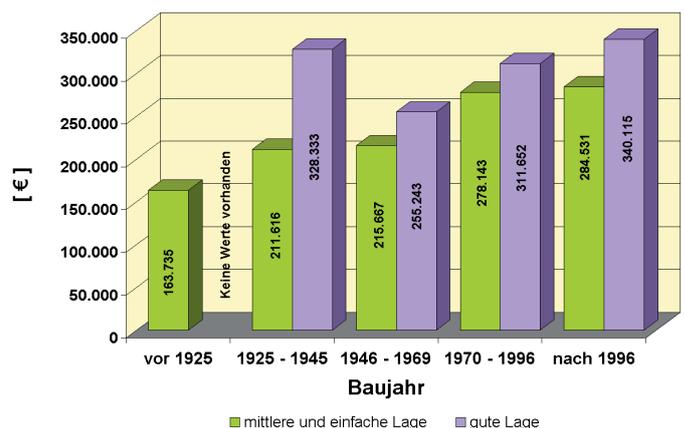
Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
Baujahr vor 1925					
2001	0	-	-	-	-
2002	0	-	-	-	-
Baujahr 1925 - 1945					
2001	7	270.985	455.050	348.847	7,3
2002	3	250.000	400.000	328.333	..
Baujahr 1946 - 1969					
2001	3	230.081	306.775	264.167	8,8
2002	4	173.000	310.000	255.243	12,0
Baujahr 1970 - 1997					
2001	5	304.219	368.130	327.738	4,1
2002	4	269.106	357.500	311.652	5,8
Baujahr nach 1997					
2001	3	355.808	358.876	357.018	..
2002	16	285.812	370.000	340.115	2,4

Reihemittelhäuser - mittlere und einfache Lage

Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
Baujahr vor 1925					
2001	4	132.936	245.420	190.456	14,6
2002	3	127.825	209.000	163.735	..
Baujahr 1925 - 1945					
2001	25	117.597	332.340	205.122	5,8
2002	22	135.500	295.000	211.616	4,9
Baujahr 1946 - 1969					
2001	41	161.057	296.549	231.527	1,9
2002	41	139.268	291.000	215.667	2,7
Baujahr 1970 - 1997					
2001	19	250.533	334.896	289.674	2,2
2002	19	219.000	345.000	278.143	3,1
Baujahr nach 1997					
2001	138	210.652	357.904	278.791	1,0
2002	100	231.630	362.500	284.531	0,9

Mittlere Kaufpreise für Reihemittelhäuser in guter und mittlerer/einfacher Lage

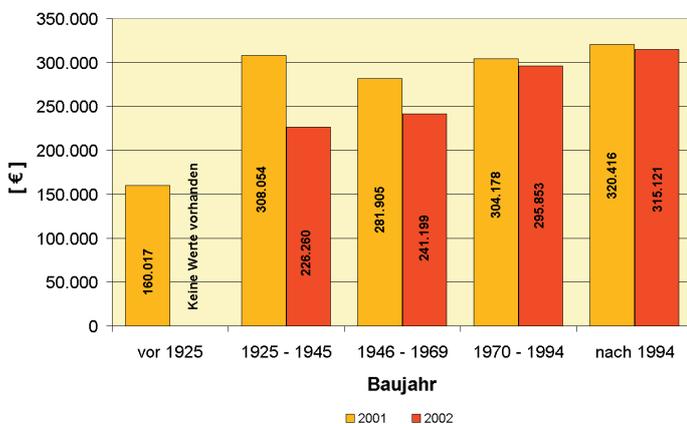


1.2.2 Reihenendhäuser

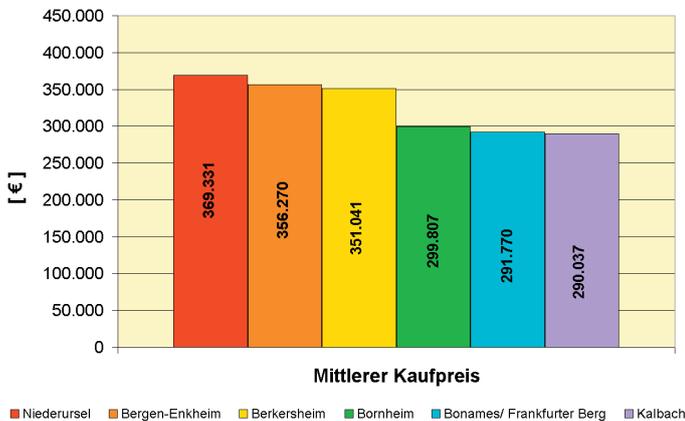
Reihenendhäuser - mittlere und einfache Lage Grundstücksfläche 150 - 400 m²

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
Baujahr vor 1925					
2001	3	153.388	168.726	160.017	..
2002	0	-	-	-	-
Baujahr 1925 - 1945					
2001	4	204.517	541.969	308.054	25,7
2002	8	158.500	350.000	226.260	9,6
Baujahr 1946 - 1969					
2001	14	189.178	393.695	281.905	5,7
2002	15	160.000	310.000	241.199	4,5
Baujahr 1970 - 1997					
2001	10	250.533	380.912	304.178	3,9
2002	8	250.000	356.500	295.853	4,4
Baujahr nach 1997					
2001	82	270.473	383.213	320.416	0,9
2002	49	252.993	380.200	315.121	1,6

Mittlere Kaufpreise für Reihenendhäuser in mittlerer und einfacher Lage



1.2.3 Ortsteilbezogene Preise für Neubaureiheneigenheime



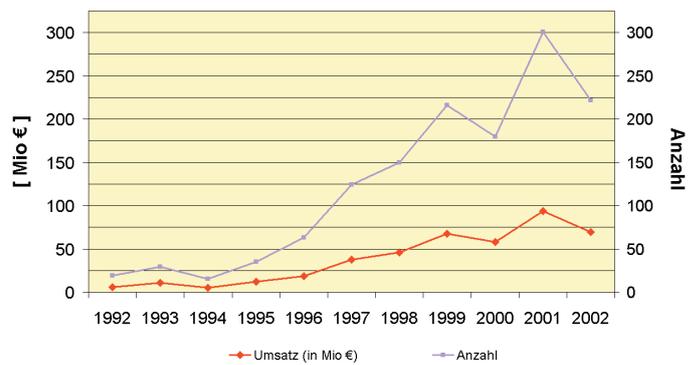
Die Transaktionszahlen verteilen sich wie folgt:

Niederursel	23	Bornheim	29
Bergen-Enkheim	13	Bonames/Frankfurter Berg	44
Berkersheim	16	Kalbach	50

1.2.4 Entwicklung des Neubaueigenheimmarktes

Jahr	Umsatz in Mio €	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße (m ²)
1992	5,7	3.814	19	201
1993	10,8	8.972	29	309
1994	5,3	3.540	15	236
1995	11,9	9.623	35	275
1996	18,7	12.178	63	193
1997	37,3	25.005	124	202
1998	46,2	29.621	150	197
1999	67,8	42.844	216	198
2000	58,1	37.783	180	210
2001	93,5	61.446	301	204
2002	69,4	48.429	222	218

Entwicklung von Umsatz und Transaktionszahlen



1.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser in guten Lagen wurden je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 310.000 € bis rd. 1,9 Mio. € erzielt.

In mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 125.000 € und rd. 800.000 €.

Trotz des großen Flächenverbrauchs bei einer entsprechenden Bauweise ist in diesem Marktbereich eine zunehmende Nachfrage erkennbar. Die Nachfrage nach neuen freistehenden Einfamilienhäusern kann nur in Einzelfällen befriedigt werden, da in den Neubaugebieten zumeist keine entsprechenden Bauflächen zur Verfügung stehen.

1.2.6 Mietwohnobjekte

Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden im Jahr 2002 insgesamt 313 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 356 Mio. € getätigt.

Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1925) wechselten im Mittel für rd. 810.000 € den Eigentümer, Nachkriegsbauten (Baujahr 1946 - 1969) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1,4 Mio. €.

Bei fallendem Zinsniveau werden auch Mietwohnobjekte mit einer Nettoanfangsrendite (s. 3.6) von knapp 5% wieder verstärkt als Anlageobjekte nachgefragt. Dennoch wird ein erheblicher Teil der Mietobjekte mit der Absicht erworben, sie kurz oder mittelfristig in Wohnungseigentum umzuwandeln.

1.3 Wohnungs- und Sondereigentum

1.3.1 Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen orientieren sich primär zum einen an der Lage, wobei hierbei verstärkt auch die kleinräumige Lage Beachtung findet und nicht die prinzipielle Stadteinteilung und zum anderen an der Ausgestaltung der einzelnen Wohnungseigentumsanlage. So wurden die meisten neuen Eigentumswohnungen in Sachsenhausen sowie in den Bereichen Nordend und Westend veräußert. Zusammen mit der Innenstadlage und dem Westhafenareal zeigen diese Gebiete für neue Eigentumswohnungen auch das höchste Preisniveau mit tlw. deutlich über 2.800 €/m² Wohnfläche. In diesen Preisen finden sich zum erheblichen Anteil auch Eigentumswohnungen unter dem Begriff „Wohnen am Fluß“ wieder.

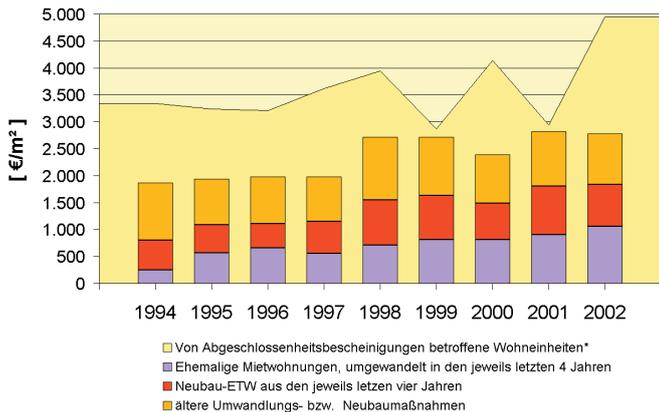
Dem frankfurt spezifischem Phänomen, dass große Eigentumswohnungen quadratmetermäßig die höchsten Kaufpreise erzielen, wurde in 2002 zunehmend Rechnung getragen, indem Wohnungen über 130 m² verstärkt zum Verkauf kamen. Diese Großwohnungen, die oft eine gute Ausstattung aufweisen und auch vorwiegend in besseren Wohnlagen vorzufinden sind, erzielen Kaufpreise, die bis zu 36 % über den Vergleichszahlen anderer Wohnungsgrößen liegen.

Da Eigentumswohnungen oft aus Eigenbedarfsgesichtspunkten erworben werden und zum anderen grundlegende Modernisierungsmaßnahmen nur in unvermietetem Zustand vorgenommen werden können, ist unverändert ein erheblicher Preisunterschied zwischen Bestandsimmobilien im vermieteten und im unvermieteten Zustand erkennbar. Bei den Baujahrsgruppen vor 1949, Baujahr 1949 - 1970 bzw. Baujahr 1971 bis 1997 wurden vermietete Wohnungen durchschnittlich 16 % bis 22 % unterhalb der Preise von unvermieteten Wohnungen gehandelt.

Vergleicht man die Summe der Anzahl von neu errichteten Eigentumswohnungen und neu umgewandelten Eigentumswohnungen mit den Wohnungen, die neu in Wohneigentum aufgeteilt wurden, ist zu erkennen, dass in den vergangenen Jahren pro Jahr über 1.000 Eigentumswohnungen nicht zum Verkauf kamen, obwohl sie aufgeteilt wurden.

Aufteilungen geschehen demzufolge einerseits oft ohne konkrete Verkaufsabsicht, andererseits durch große Wohnungsbaunternehmen, die ihren Wohnungsbestand je nach Kaufwilligkeit der Mieter bzw. nach jeweiligem Freiwerden der einzelnen Wohnungen verkaufen. Mit dem Verkauf von neu umgewandelten Wohnungen ist nicht in jedem Fall eine Mietverdrängung verbunden, da gerade bei Wohnungsbaugesellschaften die Wohnungen in erheblichem Umfang durch den Mieter erworben werden (s. 1.3.1.4).

Gegenüberstellung veräußerte Wohnungen insgesamt und von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffene Wohneinheiten
(Bei den veräußerten Wohnungen wurden 3 Kategorien unterschieden: in den letzten 4 J. umgewandelte Mietwohnungen, Neubauwohnungen u. ältere Maßnahmen)



*Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main

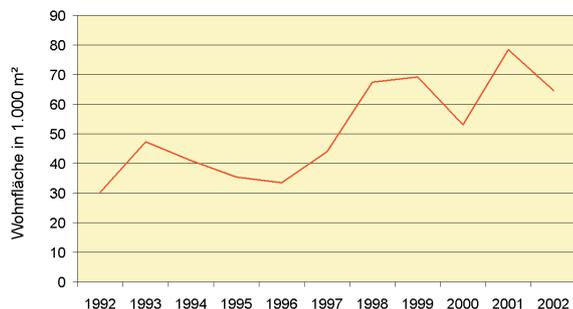
1.3.1.1 Veräußerungen von Neubauwohnungen

Jahr	Umsatz in Mio €	Wohnfläche in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
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
2002	183,6	64.539	761	2.816

Entwicklung der Preise pro m² Wohnfläche



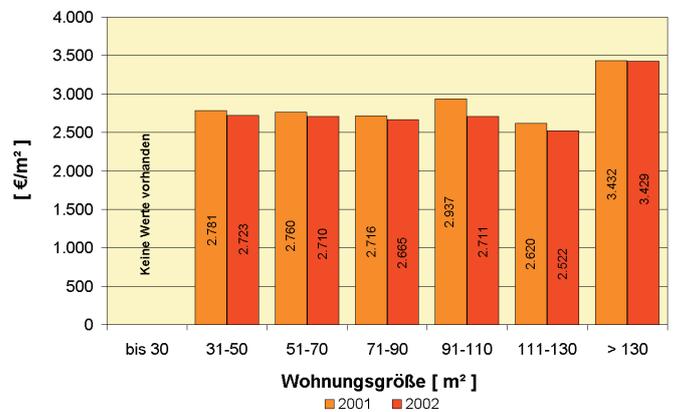
Entwicklung der insgesamt umgesetzten Wohnfläche



1.3.1.2 Kaufpreise für Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Größe

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
Wohnungsgröße bis 30 m²					
2001	1	..	..	..	..
2002	1	..	..	..	..
Wohnungsgröße 31 - 50 m²					
2001	37	2.337	3.339	2.781	1,6
2002	23	2.320	3.172	2.723	1,8
Wohnungsgröße 51 - 70 m²					
2001	215	2.210	3.422	2.760	0,6
2002	168	2.052	3.542	2.710	0,9
Wohnungsgröße 71 - 90 m²					
2001	209	2.121	3.527	2.716	0,7
2002	209	2.111	3.401	2.665	0,7
Wohnungsgröße 91 - 110 m²					
2001	111	2.310	3.547	2.937	1,0
2002	74	2.199	3.601	2.711	1,3
Wohnungsgröße 111 - 130 m²					
2001	27	2.032	3.469	2.620	2,8
2002	12	2.016	2.982	2.522	3,9
Wohnungsgröße über 130 m²					
2001	19	2.568	4.168	3.432	3,8
2002	30	2.437	4.217	3.429	3,3

Mittlere Preise für Neubaeigentumswohnungen



1.3.1.3 Mittlere Preise nach Mietstatus

Baujahr/Mietstatus	2000		2001		2002	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Baujahr vor 1949	371	2.124	452	2.148	409	2.173
- hiervon vermietet	89	1.748	155	1.800	119	1.899
- hiervon unvermietet	255	2.339	283	2.392	265	2.339
- Mietstatus unbekannt	25	1.541	11	2.119	16	1.879
Baujahr 1949 - 1970	628	1.587	711	1.582	829	1.451
- hiervon vermietet	319	1.431	311	1.426	437	1.290
- hiervon unvermietet	278	1.776	376	1.730	371	1.661
- Mietstatus unbekannt	26	1.691	20	1.367	19	1.496
Baujahr 1971 - 1997	378	1.746	383	1.771	465	1.707
- hiervon vermietet	50	1.833	61	1.635	156	1.540
- hiervon unvermietet	296	1.759	301	1.801	287	1.825
- Mietstatus unbekannt	37	1.530	26	1.544	21	1.271
Baujahr 1998 - 2002	485	2.685	664	2.772	547	2.721
- hiervon vermietet	3	2.947	29	2.875	10	2.743
- hiervon unvermietet	481	2.683	631	2.769	534	2.720
- Mietstatus unbekannt	2	1.927	1	..	2	2.669

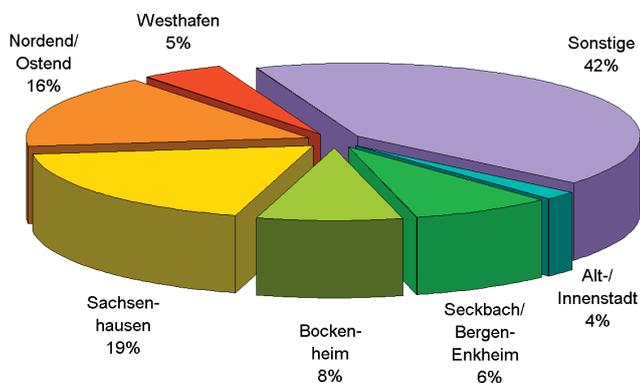
1.3.1.4 Umwandlungen

Eigentumsart	Relative Anteile in v.H. je Jahr									
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Ehem. Mietwohnungen, umgewandelt in den jeweils letzten 4 Jahren	13	29	33	28	26	30	34	32	38	
Neubau-ETW aus den jeweils letzten 4 Jahren	30	27	23	30	31	30	28	32	28	
ältere Umwandlungs- bzw. Neubaumaßnahmen	57	44	44	42	43	40	38	36	34	
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Anzahl der Eigentumswohnungen insgesamt	1.866	1.935	1.979	1.978	2.718	2.713	2.391	2.818	2.779	

1.3.1.5 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

Stadt-bezirk(e)	Jahr	Baujahr							
		vor 1946		1946 - 1969		1970 - 1997		1998 - 2002	
		Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	2001	8	1.550	20	1.669	1	..	30	3.029
	2002	7	1.702	37	1.427	0	-	11	2.962
Westend									
10, 11 u. 17-19	2001	36	3.095	45	2.869	18	2.683	20	2.620
	2002	35	3.055	26	2.790	16	2.762	23	2.716
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	2001	167	2.236	119	1.763	14	2.262	71	2.838
	2002	164	2.292	125	1.657	17	2.255	94	2.836
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	2001	2	1.138	5	1.359	5	1.210	2	2.121
	2002	1	..	16	1.225	10	1.146	0	-
Bornheim									
27-29	2001	46	1.742	5	1.885	18	1.722	18	2.756
	2002	49	1.966	10	1.872	81	1.876	4	2.626
Sachsenhausen									
30-33	2001	55	2.423	34	1.903	61	1.608	155	3.032
	2002	29	2.452	28	1.965	58	1.680	107	2.972
Bockenheim									
34	2001	45	2.201	9	1.841	20	2.336	103	2.813
	2002	36	2.225	15	2.036	11	2.121	47	2.768
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	2001	11	2.203	98	1.314	28	1.929	7	2.396
	2002	9	1.913	106	1.332	26	1.945	5	2.639
Oberrad									
38	2001	1	..	23	1.224	42	1.730	10	2.723
	2002	0	-	21	1.288	51	1.577	7	2.769
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	2001	0	-	25	1.706	16	2.050	37	2.639
	2002	0	-	17	1.649	17	2.006	47	2.629
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddenheim, Niederursel									
40-43 u. 48	2001	10	2.081	61	1.726	26	2.020	35	2.650
	2002	10	2.129	86	1.238	21	1.957	31	2.535
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	2001	38	1.698	76	1.870	44	1.833	92	2.711
	2002	32	1.672	117	1.576	56	1.759	77	2.599
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	2001	1	..	63	1.372	56	1.345	50	2.468
	2002	4	3.324	37	1.395	37	1.348	26	2.663
Griesheim, Nied									
54 u. 56	2001	4	1.621	16	1.493	33	1.759	8	2.552
	2002	4	1.185	75	1.193	69	1.250	18	2.539
Höchst, Sindlingen, Zeilshiem, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60-63	2001	13	1.459	91	1.287	17	1.680	12	2.364
	2002	17	1.370	70	1.295	14	1.383	35	2.284
Westhafen									
70	2001	0	-	0	-	0	-	23	4.071
	2002	0	-	0	-	0	-	28	4.110

Anteil der Veräußerungen von Neubaeigentumswohnungen in einzelnen Ortsteilen



1.3.2 Teileigentum

Für Tiefgaragenplätze (Einfachparker) wurden im Mittel rd. 13.000 € bezahlt.

Für Garagen lag der mittlere Preis bei rd. 8.000 €.

2 Umsätze

2.1 Gesamtumsatz

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle		
	2000	2001	2002
Unbebaute Grundstücke	415	322	376
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	1.065	1.196	1.177
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	2.434	2.877	2.894
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	467	692	659
Sonstige	40	20	23
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	468	518	666
Insgesamt	4.889	5.625	5.795

Vertrags-/Eigentumsart	Umsatz in Mio €		
	2000	2001	2002
Unbebaute Grundstücke	763,8	402,3	747,8
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	2.448,6	2.782,9	2.512,2
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	414,5	502,2	478,8
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	19,2	18,4	23,3
Sonstige	0,9	9,9	0,0
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	220,4	382,1	594,7
Insgesamt	3.867,3	4.097,7	4.356,9

Ein nachweisbarer Rückgang der Verkaufszahlen kann nur für die Teilmärkte Büro- und Verwaltungsgebäude sowie neue Eigentumswohnungen und neue Eigenheime festgestellt werden, ansonsten zeigte sich der Frankfurter Grundstücksmarkt 2002 stabil.

Der Umsatzzuwachs 2002 gegenüber 2001 wurde überwiegend zum Jahresende erzielt. Die Fallzahlen lagen im November 60 %, im Dezember 63 % über den Transaktionszahlen des jeweiligen Vormonats. Zwar steigert sich der Umsatz regelmäßig zum Jahresende hin, jedoch lagen die Steigerungsraten in den Vorjahren im Dezember bei 12 - 34 %. Folgende Einflüsse auf Investitionsentscheidungen verursachten vermutlich die extremen Umsatzerhöhungen in November und Dezember 2002:

- angeblicher Wegfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2002
- Ggf. Änderung der Erbschafts- und Schenkungssteuerregelung rückwirkend zum 01.01.2003
- Beabsichtigte Steuerpflicht für Wertsteigerungsgewinne ab 21.02.2003
- Vermutung des Wegfalls der degressiven AfA. Reduzierung der Abschreibungssätze
- Investoren benötigen aufgrund von „Basel II“ höheren Eigenkapitalanteil

Der erhöhte Umsatz am Jahresende führte zu einem Umsatzrückgang Anfang 2003. Die Transaktionen im ersten Quartal 2003 lagen knapp 18 % unter den Transaktionen im ersten Quartal 2002. Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr um fast 68 % reduziert. Bei der veräußerten Fläche wurden knapp 44 % weniger umgesetzt als im ersten Quartal 2002.

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle (jew. 1. Quartal)		
	2001	2002	2003
Unbebaute Grundstücke	87	70	48
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	244	197	222
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	640	611	457
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	103	172	118
Sonstige	7	3	1
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	99	105	111
Insgesamt	1.180	1.158	957

2.2 Teilmärkte

2.2.1 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2000	2001	2002
Handel	13	2	5
Büro und Verwaltung	29	40	17
Gewerbegrundstücke	9	9	12
Industriegrundstücke	0	0	2
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	3	4	4
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	54	55	40

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2000	2001	2002
Handel	73,7	23,2	249,9
Büro und Verwaltung	459,7	309,8	381,6
Gewerbegrundstücke	5,6	19,8	17,6
Industriegrundstücke	0,0	0,0	2,8
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	11,5	7,5	8,3
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	550,5	360,3	660,2

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m ²		
	2000	2001	2002
Handel	105	1	39
Büro und Verwaltung	181	237	217
Gewerbegrundstücke	18	98	68
Industriegrundstücke	0	0	16
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	5	8	10
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	309	344	350

2.2.2 Bebaute Gewerbeimmobilien

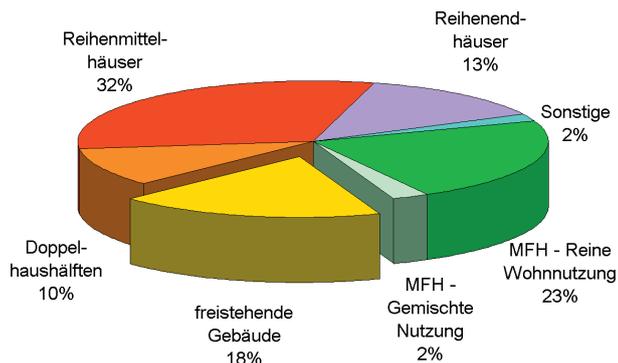
Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2000	2001	2002
Handel	10	13	20
Büro und Verwaltung	81	70	58
Gewerbegrundstücke	25	32	35
Industriegrundstücke	0	2	1
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	3	3	5
Hofstellen	0	0	0
Insgesamt	119	120	119

Bebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2000	2001	2002
Handel	23,6	170,2	152,0
Büro und Verwaltung	1.646,5	1.924,7	1.807,7
Gewerbegrundstücke	82,4	71,6	66,2
Industriegrundstücke	0,0	18,0	0,5
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	2,0	3,1	4,2
Hofstellen	0,0	0,0	0,0
Insgesamt	1.754,6	2.187,5	2.030,7

2.2.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2000	2001	2002
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	24	11	30
- Doppelhaushälften	14	12	17
- Reihenmittelhäuser	46	33	51
- Reihenendhäuser	24	10	22
- Sonstige	6	2	3
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	53	32	37
- Gemischte Nutzung	14	7	4
Insgesamt	181	107	164

Verteilung der Transaktionen unbebauter Wohnimmobilien 2002 auf die einzelnen Gebäudetypen



Der Verkauf von unbebauten Grundstücken für freistehende Gebäude hat sich gegenüber dem Vorjahr verdreifacht. Auch bei den bebauten Grundstücken nahmen die Transaktionen bei freistehenden Gebäuden um über 30 % zu. Dies belegt deutlich den derzeitigen Trend zum individuellen Wohnungsbau.

Unbebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2000	2001	2002
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	12,4	2,7	7,8
- Doppelhaushälften	3,2	4,0	3,9
- Reihenmittelhäuser	42,6	9,5	33,9
- Reihenendhäuser	4,8	1,2	3,5
- Sonstige	1,2	0,3	0,3
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	133,8	77,5	28,6
- Gemischte Nutzung	55,4	11,9	1,1
Insgesamt	253,5	107,1	79,0

Unbebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m ²		
	2000	2001	2002
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	17	6	18
- Doppelhaushälften	6	11	8
- Reihenmittelhäuser	118	28	67
- Reihenendhäuser	10	3	8
- Sonstige	3	1	0
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	194	143	58
- Gemischte Nutzung	55	11	2
Insgesamt	403	203	161

2.2.4 Bebaute Wohnimmobilien

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2000	2001	2002
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	87	103	138
- Doppelhaushälften	70	97	99
- Reihenmittelhäuser	237	286	252
- Reihenendhäuser	90	165	118
- Sonstige	160	123	108
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	201	203	293
- Gemischte Nutzung	114	127	152
Insgesamt	959	1.104	1.160

Bebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2000	2001	2002
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	44,7	49,9	55,7
- Doppelhaushälften	23,1	29,6	27,2
- Reihenmittelhäuser	63,5	76,7	68,0
- Reihenendhäuser	27,5	52,2	34,5
- Sonstige	49,6	38,3	38,9
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	165,7	197,9	303,8
- Gemischte Nutzung	185,5	180,6	219,3
Insgesamt	559,7	625,2	747,3

3 Bewertungsrelevante Grundstücksmarktdaten

3.1 Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise

Die Auswertung der Kaufverträge sowie die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten erfolgten auf der Grundlage der Definition des § 20 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1977 i. d. F. der Bekanntmachung v. 15.09.1977 (BGBl I S. 1763):

(1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

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

Für die Liegenschaftszinsermittlung wurden die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrundegelegt. Hierbei wurden extreme Miethöhen auf das nachhaltig erzielbare Mietniveau angepasst. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurden aufgrund der geringen Fallzahlen teilweise von der Geschäftsstelle die nachhaltig erzielbaren Mieten angesetzt. Es erfolgt eine Kontrolle, ob die Liegenschaftszinssätze aufgrund der tatsächlichen Mieten und den angesetzten nachhaltig erzielbaren Mieten voneinander abweichen.

3.2.1 Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe

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

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

3.2.2 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe

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

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

3.2.4 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - Baujahre 1945 bis 1965

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

3.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre

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

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
mittel	UVBG*	1,7	2,1	2,4	2,5
	MITTEL	2,3	2,6	2,9	3,2
	OVBG*	2,8	3,0	3,4	3,9
einfach	UVBG*	2,0	2,3	2,5	2,6
	MITTEL	2,6	2,9	3,3	3,6
	OVBG*	3,3	3,6	4,0	4,5

3.2.7 Büro- und Verwaltungsgebäude

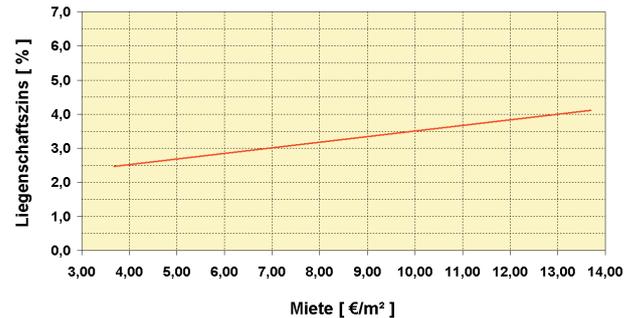
Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

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
mittel	UVBG*	4,6	4,8	4,7
	MITTEL	4,9	4,9	5,0
	OVBG*	5,2	5,1	5,2
einfach	UVBG*	4,8	4,9	4,9
	MITTEL	5,1	5,1	5,2
	OVBG*	5,4	5,3	5,4

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

3.2.8 Eigentumswohnungen

Die Miete berücksichtigt alle wertbildenden Faktoren, wie Lage, Ausstattung, Alter, Gebäudetyp, etc. Bei der zugrunde gelegten Miete handelt es sich um die zum Verkaufszeitpunkt erhobene Ist-Miete.



3.3 Gebäudefaktoren

3.3.1 Mehrfamilienhäuser

€/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Baujahr vor 1946				
69	790	2.590	1.500	3,6
Baujahr nach 1945				
29	804	2.528	1.485	5,8

3.3.2 Reihemittelhäuser

€/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Baujahr vor 1925				
1	..	..	..	..
Baujahr 1925 - 1945				
14	1.518	2.913	2.278	4,6
Baujahr 1946 - 1969				
26	2.010	3.204	2.573	2,3
Baujahr 1970 - 1997				
12	1.991	2.708	2.330	2,4
Baujahr nach 1997				
54	1.866	2.769	2.265	1,5

3.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

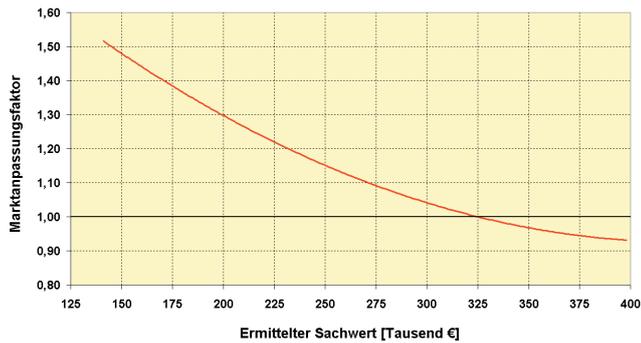
Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)				
80	11,5	25,0	17,2	2,3
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)				
40	9	20,3	14,5	2,8
Büro- und Verwaltungsgebäude				
24	10,3	19,3	14,9	2,7

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. Der Sachwert wird auf der Grundlage der NHK 95 unter Zugrundelegung eines Regionalfaktors von 1,10 ermittelt.

3.5.1 Reihemittelhäuser

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

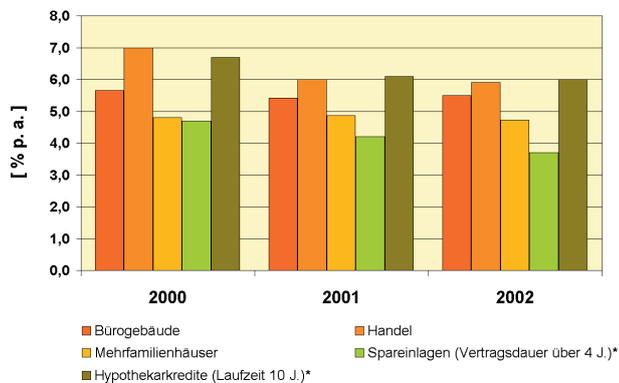


3.5.2 Reihendhäuser und Doppelhaushälften

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



3.6 Nettoanfangsrenditen



*Quelle: Deutsche Bundesbank

Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

	Bürogebäude	Handel	Mehrfamilienhäuser
2000	44	6	119
2001	50	10	93
2002	26	13	67

Die Nettoanfangsrendite stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt:

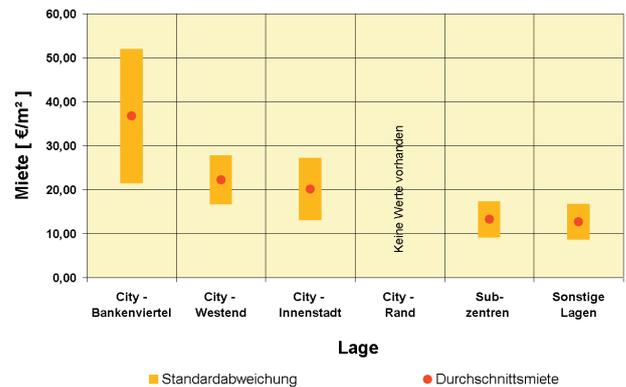
$$NAR = 100 * \frac{\text{Jahresreinertrag}}{\text{Bereinigten Kaufpreis}}$$

Gründerwerbskosten und Abschreibung sind hierin nicht berücksichtigt.

3.7 Gewerbemieten

Im Rahmen der Kaufvertragsauswertungen werden von den Erwerbern die Ist-Mieten erfragt. In den nachfolgenden Grafiken sind sowohl Altmieten, kürzlich angepasste Mieten, wie auch Neuvermietungen enthalten.

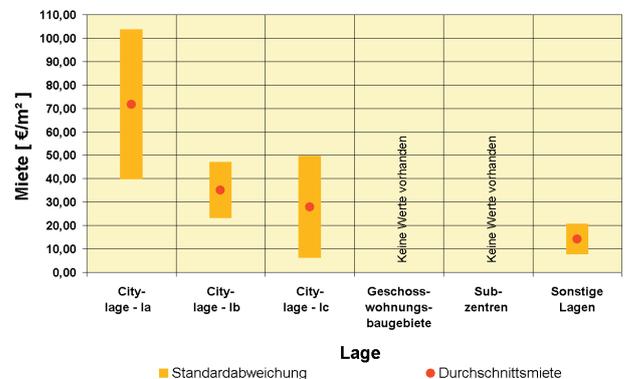
3.7.1 Büro



Anzahl der eingeflossenen Mieten

City - Bankenviertel	42
City - Westend	55
City - Innenstadt	52
City- Rand	..
Subzentren	16
Sonstige Lagen	42

3.7.2 Handel



Anzahl der eingeflossenen Mieten

Citylage - Ia	19
Citylage - Ib	18
Citylage - Ic	17
Geschosswohnungsbaugelände	..
Subzentren	..
Sonstige Lagen	48

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**
 Redaktion 62.52 - Geschäftsstelle Grundlagen
 Redaktionsschluss 31.03.2003

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
 © 2003 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: 15,- € (zzgl. Versandkosten)