



# Grundstücksmarkt Frankfurt am Main 2003/2004



Berichte - Analysen - Trends

## Vorwort

### Immobilienprognosen mit Fragezeichen

Zunehmend bemühen sich Investoren um Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Entwicklung ihrer Immobilie.

Institute und Institutionen liefern den Marktteilnehmern immer neue Zahlenwerke für kurzfristige Prognosen. Diese Stellen verkennen oft, dass nur Langzeituntersuchungen helfen können, künftige Wertentwicklungen vorherzusagen. Gleichmaßen sollte sich der Investor aber auch fragen, welche Qualität die Datenbasis hat, auf der die Prognose beruht.

Hierzu kann der Frankfurter Gutachterausschuss wesentliche Hilfestellung liefern, da er umfassend qualifiziertes und langfristig gesichertes Datenmaterial, das für Prognosen geeignet ist, zur Verfügung stellen kann. Diese Chancen sollten Investoren und Institute gleichermaßen nutzen.

Dipl.-Ing. Torsten Bastian  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

## 1 Preisentwicklung

### 1.1 Unbebaute Grundstücke

#### 1.1.1 Bauland

Das Preisniveau von Eigenheimgrundstücken blieb auch im Jahr 2003 weitgehend stabil. Der in den Vorjahren beobachtete Preisrückgang in guten Wohnlagen setzte sich nicht weiter fort, während in den einfachen Wohnlagen weiter ein leichter Preisanstieg um ca. 10 % festzustellen ist, mit dem Ergebnis, dass sich die Preisschere zwischen guten und einfachen Wohnlagen weiter schließt.

Bei inzwischen rückläufiger Nachfrage nach Eigentumswohnungen setzte sich der Preisrückgang in Geschosswohnungsbaugebieten in mittleren und einfachen Wohnlagen (ca. 10-15 %), bei gleichzeitig stabilem Preisniveau in guten Wohnlagen, fort. Baugrundstücke in historisch gewachsenen Ortslagen sind auch aufgrund der bereits bestehenden Infrastruktur weiterhin gefragt (ca. + 5 %), woraus sich eine zunehmende Anpassung der Bodenwerte zu den sonstigen Wohngebieten ergibt.

Die konjunkturelle Entwicklung und der dadurch bedingte weitere Rückgang der Mieten in den Bereichen Büro- und Einzelhandelsnutzung schlugen sich, mit Ausnahme der Spitzenlage im Einzelhandel, verstärkt in den je nach Lage um ca. 10-20 % sinkenden Bodenpreisen nieder.

#### Bodenrichtwertniveau für Bauland [ €/m<sup>2</sup> ]

Büro, Handel, Gewerbe und Industrie	
Büro	400,- (GFZ 1,0) bis 14.000,- (GFZ 5,0)
Handel	1.800,- (GFZ 2,5) bis 18.000,- (GFZ 6,0)
Gewerbe, gute Lage	450,-
Gewerbe	220,-
Industrie	180,-
Mehrfamilienhausgrundstücke	
Gute Lage	720,- bei GFZ 1,0
Mittlere Lage	520,- bei GFZ 1,0
Einfache Lage	420,- bei GFZ 1,0
Einfamilienhausgrundstücke	
Gute Lage	530,-
Mittlere Lage	460,-
Einfache Lage	380,-
Historisch gewachsene Ortskerne	
Sachwertmarkt	420,-
Ertragswertmarkt	520,- bei GFZ 1,0

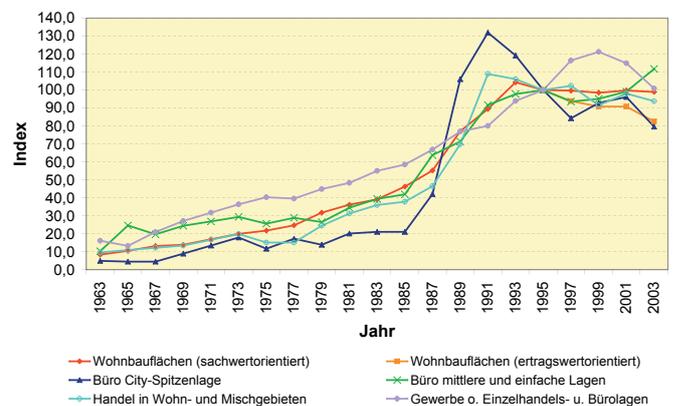
### 1.1.1.1 Bodenpreisindices

Stichtag: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres  
Währungsbasis = Euro

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

	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Büro City-Spitzenlage	Büro mittlere und einfache Lagen	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe o. Einzelhandels- u. Bürolagen
1964	8,4	-	4,9	10,3	9,7	16,1
1966	10,5	-	4,5	24,6	10,9	13,3
1968	13,2	-	4,5	19,7	12,2	21,0
1970	13,9	-	9,0	24,4	13,4	27,1
1972	16,9	-	13,4	26,9	16,7	31,8
1974	20,0	-	17,9	29,4	19,9	36,4
1976	21,8	-	11,7	25,7	15,2	40,3
1978	24,7	-	17,3	28,9	15,2	39,6
1980	31,8	-	13,9	26,5	24,5	44,9
1982	36,3	-	20,2	34,5	31,3	48,4
1984	39,2	-	21,1	39,4	36,0	55,1
1986	46,3	-	21,1	42,0	37,9	58,6
1988	55,2	-	42,1	63,8	46,6	66,9
1990	77,1	-	106,1	71,4	69,8	76,9
1992	89,4	-	132,0	91,7	109,0	80,1
1994	104,4	-	119,2	97,8	106,1	94,0
1996	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	99,7	93,9	84,3	93,6	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	92,8	95,2	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	96,1	99,2	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	79,6	111,8	93,8	100,9

Kursive Werte = Interpoliert



Beispiel:

Bekannter Bodenwert eines Einfamilienhausgrundstückes zum 01.01.2004: 460,- €/m<sup>2</sup>  
Gesucht sind die Bodenwerte zum a) 01.01.1964 und b) 01.01.1996

Berechnung:

$$a) \frac{460,- \text{ €/m}^2 \times 8,4}{98,9} = \text{rd. } 39,- \text{ €/m}^2 \quad (\text{rd. } 76,- \text{ DM/m}^2)$$

$$b) \frac{460,- \text{ €/m}^2 \times 100,0}{98,9} = \text{rd. } 465,- \text{ €/m}^2 \quad (\text{rd. } 910,- \text{ DM/m}^2)$$

### Bodenrichtwertauskünfte

Telefon: 0 - 90 01 - 10 08 32  
(2,- Euro/Minute, mo - fr 9:00 - 12:00 Uhr)

Internet: [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de)

### 1.1.2 Nichtbauland

Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein leichter Anstieg des Preisniveaus zu beobachten.

Flächen für freizeigtärtnerische Nutzung im Geltungsbereich eines (zukünftigen) Bebauungsplanes erzielen höhere Preise als entsprechende Flächen ohne rechtliche Absicherung.

Bodenrichtwertniveau	€/m <sup>2</sup>
Ackerland, alle Lagen	7,0
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	5,0
Dauerklein- und Freizeitgärten	
Mitte/Nordwest	20,0
Osten von Frankfurt	22,0
Norden von Frankfurt	22,0
Westen von Frankfurt	20,0
Süden von Frankfurt	38,0

### 1.2 Bebaute Grundstücke

Der Trend hin zum Einfamilienhaus ist ungebrochen, wobei das Reihenmittelhaus weiterhin den beliebtesten Eigenheimtyp in Frankfurt am Main darstellt.

Die Veräußerungen im Geschosswohnungsbau sind im Vergleich zu den Vorjahren rückläufig. Mögliche Ursachen dürften in den Änderungen der Steuergesetzgebung sowie in der konjunkturellen Entwicklung zu suchen sein (s. 1.3.1).

#### 1.2.1 Reihenmittelhäuser

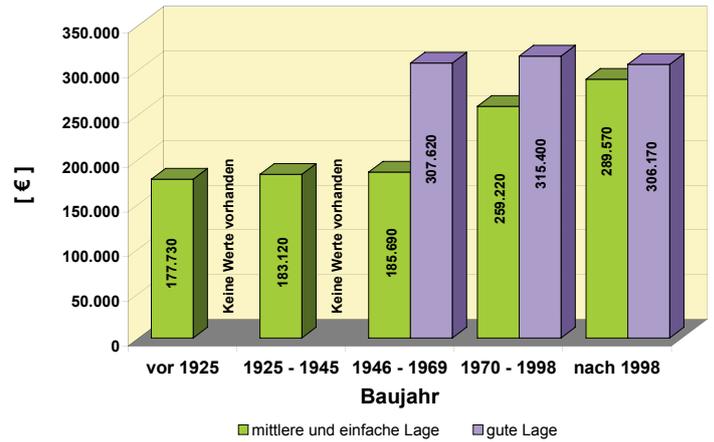
**Reihenmittelhäuser - gute Lage**  
Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
<b>Baujahr vor 1925</b>					
2002	0	-	-	-	-
2003	0	-	-	-	-
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>					
2002	3	250.000	400.000	328.330	..
2003	1	..	..	..	..
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>					
2002	4	173.000	310.000	255.240	12,0
2003	2	258.000	357.240	307.620	..
<b>Baujahr 1970 - 1998</b>					
2002	4	269.110	357.500	311.650	5,8
2003	5	200.000	430.000	315.400	11,9
<b>Baujahr nach 1998</b>					
2002	16	285.810	370.000	340.120	2,4
2003	12	249.500	357.200	306.170	4,4

**Reihenmittelhäuser - mittlere und einfache Lage**  
Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
<b>Baujahr vor 1925</b>					
2002	3	127.830	209.000	163.740	..
2003	4	153.390	225.000	177.730	9,1
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>					
2002	22	135.500	295.000	211.620	4,9
2003	34	110.000	280.000	183.120	4,3
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>					
2002	41	139.270	291.000	215.670	2,7
2003	54	114.040	265.000	185.690	3,4
<b>Baujahr 1970 - 1998</b>					
2002	19	219.000	345.000	278.140	3,1
2003	24	210.000	326.000	259.220	2,6
<b>Baujahr nach 1998</b>					
2002	100	231.630	362.500	284.530	0,9
2003	109	236.500	351.500	289.570	1,0

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

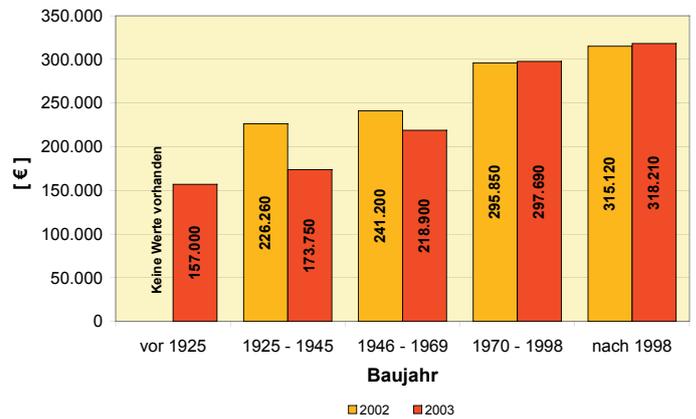


#### 1.2.2 Reihenhäuser

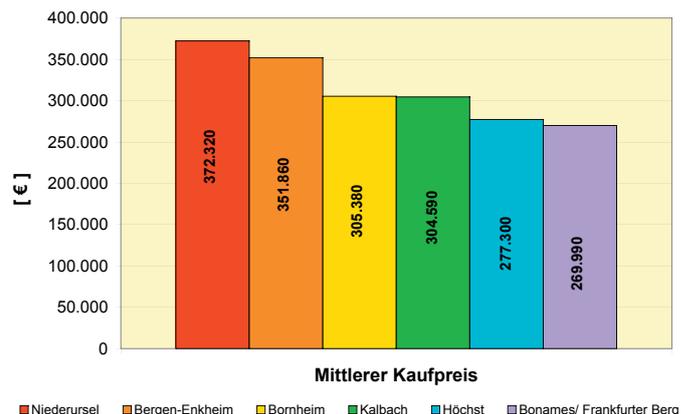
**Reihenhäuser - mittlere und einfache Lage**  
Grundstücksfläche 150 - 400 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
<b>Baujahr vor 1925</b>					
2002	0	-	-	-	-
2003	2	135.000	179.000	157.000	..
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>					
2002	8	158.500	350.000	226.260	9,6
2003	4	155.000	200.000	173.750	6,5
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>					
2002	15	160.000	310.000	241.200	4,5
2003	29	140.110	368.000	218.900	5,7
<b>Baujahr 1970 - 1998</b>					
2002	8	250.000	356.500	295.850	4,4
2003	8	260.000	332.000	297.690	3,2
<b>Baujahr nach 1998</b>					
2002	49	252.990	380.200	315.120	1,6
2003	53	265.000	386.000	318.210	1,4

**Mittlere Kaufpreise für Reihenhäuser in mittlerer und einfacher Lage**



#### 1.2.3 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime



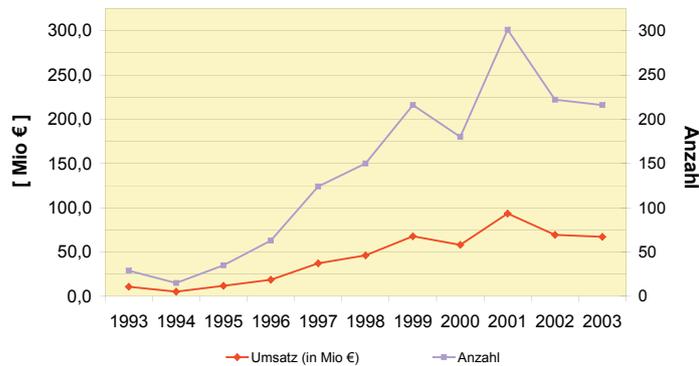
Die Transaktionszahlen verteilen sich vor allem wie folgt:

Niederursel	11	Kalbach	34
Bergen-Enkheim	12	Höchst	12
Bornheim	56	Bonames/Frankfurter Berg	45

### 1.2.4 Entwicklung des Neubaueigenheimmarktes

Jahr	Umsatz in Mio €	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )
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	48.467	222	218
2003	67,1	46.753	216	216

Entwicklung von Umsatz und Transaktionen



### 1.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser in guten Lagen wurden je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 350.000 € bis rd. 1,75 Mio. € erzielt.

In mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 150.000 € und rd. 929.000 €.

### 1.2.6 Mietwohnobjekte

Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden im Jahr 2003 insgesamt 244 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 255 Mio. € getätigt.

Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1925) wechselten im Mittel für rd. 700.000 € den Eigentümer, Nachkriegsbauten (Baujahr 1946 bis 1969) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1 Mio. €.

## 1.3 Wohnungs- und Sondereigentum

### 1.3.1 Eigentumswohnungen

Die Umsätze und die Zahl der Transaktionen nahmen bei den Eigentumswohnungen im Jahr 2003 gegenüber dem Vorjahr erheblich ab. Vor allem Neubauten verzeichneten einen Umsatzrückgang von ca. 24 %. Verkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1971 (ohne Neubauten) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 17 % ab. Erstaunlicherweise wurde diesem Umsatzrückgang nicht durch eine Reduzierung der Kaufpreise entgegengewirkt. Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen blieben im Verhältnis zum Vorjahr in allen Baualterstufen nahezu konstant. Für Eigentumswohnungen der Baujahre vor 1949 wurden im Schnitt 2.160 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Neubaueigentumswohnungen wechselten durchschnittlich für 2.680 €/m<sup>2</sup> den Eigentümer. Die niedrigsten Preise wurden mit knapp 1.500 €/m<sup>2</sup> für unmittelbare Nachkriegsbauten erzielt. Dieser günstige Preis resultiert zum einen aus der oft einfachen Bauweise und zum anderen aus der Größe der Wohnanlagen.

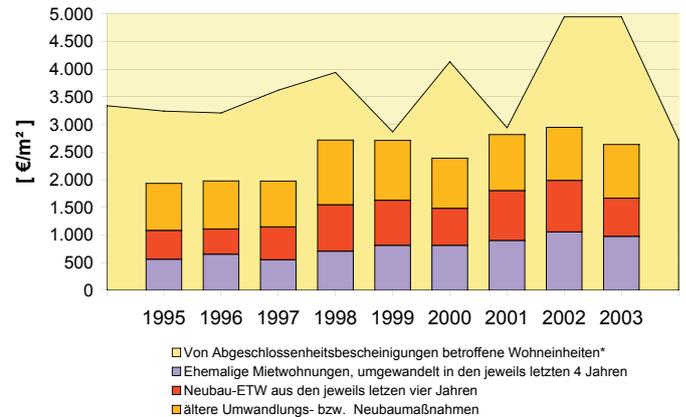
Die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen wird für die nächsten Jahre zurückhaltend beurteilt, was sich darin niederschlägt, dass im Jahre 2003 sehr wenig Bauflächen zur Errichtung von Wohnungseigentumsanlagen erworben wurden. Aus diesem Grund ist auch nicht damit zu rechnen, dass die Umsatzzahlen im Jahre 2004

ansteigen, es sei denn, Investoren beleben die Nachfrage durch eine Reduzierung der Verkaufspreise.

Der Umsatzrückgang bei dem Verkauf von Mehrfamilienhäusern zeigt, dass Investoren auch die Gewinnmöglichkeiten durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in den kommenden Jahren vorsichtig beurteilen. Dies wird umso mehr dadurch deutlich, dass in den zurückliegenden Jahren eine sehr große Anzahl von neugebildetem Wohnungseigentum entstanden ist, die Verkaufszahlen jedoch weit unter diesen Zahlen zurückliegen. Es existiert somit in Frankfurt ein großes Kontingent an Eigentumswohnungen, die zwar umgewandelt sind, aber bislang noch nicht zum Verkauf gelangten. Dieses Phänomen ist in erster Linie dadurch zu verstehen, dass größere Wohnungsbaugesellschaften ihren Mietwohnungsbestand großflächig umgewandelt haben, der Verkauf der Wohnungen aber nur stockend an die Mieter erfolgt. Darüber hinaus werden Wohnungen verkauft, sobald sie aufgrund eines Mieterwechsel leerstehen.

### Gegenüberstellung veräußerter 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

Der Leerstand von Wohnungen bietet die Möglichkeiten der Eigennutzung, die einer grundlegenden Sanierung und den Abschluss eines marktgerechten Mietvertrages. Dies sind auch die Gründe dafür, dass vermietete Eigentumswohnungen im Schnitt ca. 13-20 % preisgünstiger verkauft werden als Unvermietete. Ausnahmen hiervon bilden lediglich Neubauwohnungen mit einer entsprechend hohen Mietpreisgarantie, die als reine Kapitalanlagen erworben werden.

Eigentumswohnungen sind aufgrund ihrer Größe die preiswerteste Möglichkeit, Wohneigentum in Frankfurt zu erwerben. Zumeist erfolgt der Zuzug nach Frankfurt aufgrund des Arbeitsstellenangebotes. Üblicherweise wird der Zuziehende zunächst eine Mietwohnung in Anspruch nehmen. Nach ein paar Jahren kauft er eine Eigentumswohnung und sucht, sobald er diese finanziell abgetragen hat, nach einem Eigenheim. Daher erwirbt vor allem die bereits in Frankfurt wohnende Bevölkerung neue Wohnungen und Eigenheime.

Wie in den Vorjahren, so zeigt sich auch im Jahr 2003, dass zumeist Wohnungen über 130 m<sup>2</sup> die höchsten Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielen. Vor allem Wohnobjekte in Hanglage (Bergen-Enkheim und Riedberg) sowie am Fluss sind begehrt. Die teuersten Neubauwohnungen befinden sich im Westend, in Sachsenhausen sowie im Nordend mit durchschnittlich über 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Bereich Sachsenhausen (inkl. Westhafen) macht am Markt von neuem Wohnungseigentum einen Anteil von knapp 25 % aus. Neu umgewandelte Wohnungen erzielten im Westend mit durchschnittlich 2.750 €/m<sup>2</sup> den mit Abstand höchsten Wert. In Bockenheim, Sachsenhausen und im Nordend lagen die Preise von älteren neu umgewandelten Wohnungen bei knapp über 2.000 €/m<sup>2</sup>.

### Allgemeine Hinweise:

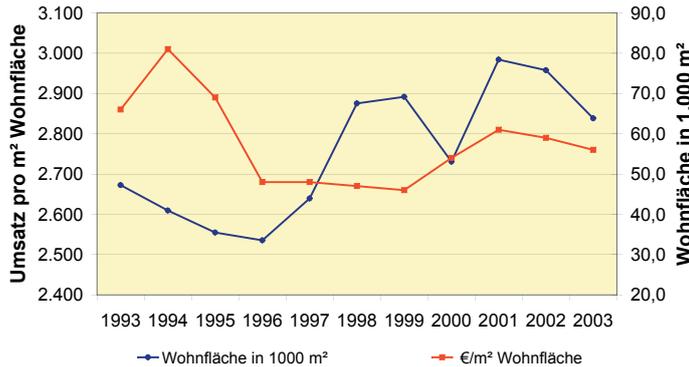
Grundlage für den Grundstücksmarktbericht sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten.

Umsätze (Kapitel 2) wurden aus 100%-Stichproben ermittelt. Den durchschnittlichen Preisen liegen 90%-Stichproben zu Grunde. Durchschnittliche Kaufpreise sind auf volle 10 Euro gerundet.

### 1.3.1.1 Veräußerungen von Neubaueigentumswohnungen

Jahr	Umsatz in Mio €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1993	134,9	47.233	682	2.860
1994	122,1	40.950	551	3.010
1995	102,5	35.474	526	2.890
1996	89,0	33.546	460	2.680
1997	117,1	43.932	595	2.680
1998	180,1	67.534	875	2.670
1999	185,1	69.174	868	2.660
2000	146,3	53.074	621	2.740
2001	221,0	78.400	936	2.810
2002	213,7	75.768	938	2.790
2003	177,9	63.815	715	2.760

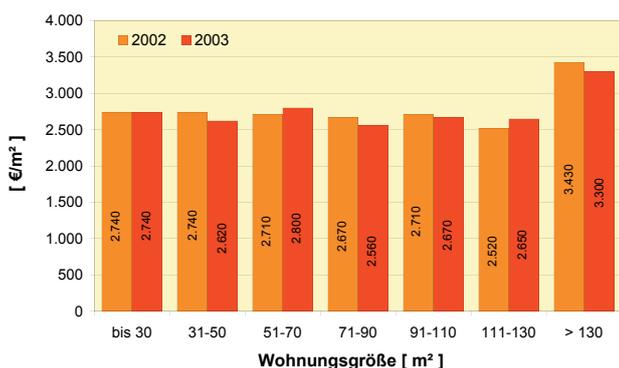
Entwicklung von Neubaueigentumswohnungen  
Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und umgesetzte Wohnfläche



### 1.3.1.2 Kaufpreise für Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Größe

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
<b>Wohnungsgröße bis 30 m<sup>2</sup></b>					
2002	16	2.690	2.780	2.740	0,3
2003	8	2.730	2.750	2.740	0,1
<b>Wohnungsgröße 31 - 50 m<sup>2</sup></b>					
2002	37	2.480	3.170	2.740	1,0
2003	10	1.800	3.410	2.620	7,5
<b>Wohnungsgröße 51 - 70 m<sup>2</sup></b>					
2002	240	2.170	3.310	2.710	0,5
2003	128	2.150	3.550	2.800	0,9
<b>Wohnungsgröße 71 - 90 m<sup>2</sup></b>					
2002	213	2.110	3.400	2.670	0,7
2003	171	1.940	3.190	2.560	0,7
<b>Wohnungsgröße 91 - 110 m<sup>2</sup></b>					
2002	73	2.200	3.600	2.710	1,3
2003	79	2.050	3.370	2.670	1,5
<b>Wohnungsgröße 111 - 130 m<sup>2</sup></b>					
2002	12	2.020	2.980	2.520	3,9
2003	23	1.820	3.700	2.650	3,9
<b>Wohnungsgröße über 130 m<sup>2</sup></b>					
2002	29	2.440	4.220	3.430	3,5
2003	26	2.380	3.970	3.300	3,0

### Mittlere Preise für Neubaueigentumswohnungen

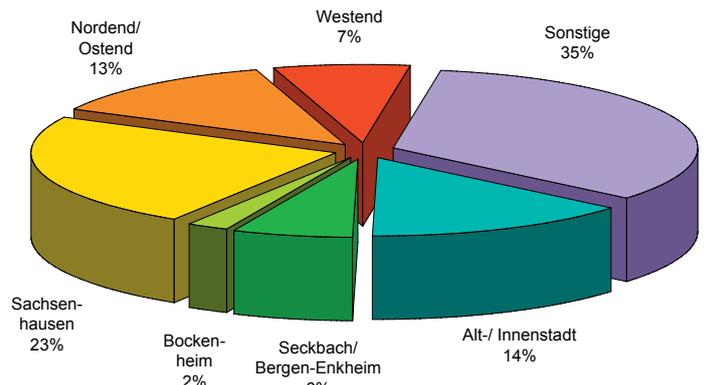


### 1.3.1.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

Stadtbezirk(e)	Jahr	Baujahr							
		vor 1946		1946 - 1969		1970 - 1998		1999 - 2003	
		Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
Alt-/Innenstadt, Bahnhof-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	2002	7	1.700	37	1.430	0	-	136	2.720
	2003	11	2.000	84	1.450	0	-	68	2.700
Westend									
10, 11 u. 17-19	2002	35	3.060	26	2.790	16	2.760	23	2.720
	2003	36	2.820	21	2.410	15	2.500	35	3.000
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	2002	164	2.290	125	1.660	17	2.260	94	2.840
	2003	176	2.190	141	1.590	16	2.270	61	3.010
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	2002	1	..	19	1.210	10	1.150	0	-
	2003	2	1.440	63	1.460	4	1.270	0	-
Bornheim									
27-29	2002	49	1.970	10	1.870	81	1.880	4	2.630
	2003	40	2.010	14	1.860	51	1.820	11	2.510
Sachsenhausen, Westhafen									
30-33 u. 70	2002	31	2.460	28	1.970	58	1.680	133	3.170
	2003	45	2.560	62	1.550	58	1.750	113	3.130
Bockenheim									
34	2002	36	2.230	15	2.040	11	2.120	47	2.770
	2003	41	2.270	18	1.590	21	2.290	11	2.700
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	2002	9	1.910	106	1.330	26	1.950	5	2.640
	2003	5	1.890	73	1.380	20	1.950	2	2.000
Oberrad									
38	2002	0	-	21	1.290	51	1.580	7	2.770
	2003	2	1.050	11	1.190	44	1.550	2	2.600
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	2002	0	-	17	1.650	17	2.010	47	2.630
	2003	4	1.380	28	1.650	23	1.940	31	2.600
Rödelheim, Hausen. Praunheim, Hedderheim, Niederursel									
40-43 u. 48	2002	10	2.130	85	1.240	21	1.960	32	2.540
	2003	8	1.890	30	1.450	22	1.950	18	2.630
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	2002	32	1.670	117	1.580	56	1.760	77	2.600
	2003	24	1.630	145	1.550	36	1.690	58	2.500
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	2002	4	3.320	37	1.400	37	1.360	27	2.670
	2003	0	-	22	1.410	37	1.330	28	2.350
Griesheim, Nied									
54 u. 56	2002	4	1.190	77	1.190	69	1.250	18	2.540
	2003	2	1.580	49	1.200	44	1.380	19	2.490
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60-63	2002	17	1.370	70	1.300	14	1.380	35	2.280
	2003	16	1.380	32	1.360	16	1.780	24	2.160

Die niedrigsten Preise für Neubaueigentumswohnungen wurden in den nördlichen und westlichen Stadtteilen mit unter 2.500 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Es zeigt sich weiterhin, dass das Kaufverhalten nicht nur vom jeweiligen Stadtteil abhängt, sondern die Kaufentscheidung kleinräumiger getroffen wird. Einen hohen Einfluss auf die Kaufentscheidung nehmen hierbei die vorhandene Infrastruktur einschließlich der Verkehrsanbindung sowie das nähere Wohnumfeld ein.

### Anteil der Veräußerungen von Neubaueigentumswohnungen in einzelnen Ortsteilen



### 1.3.1.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

Baujahr/Mietstatus	2001		2002		2003	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
<b>Baujahr vor 1949</b>	452	2.150	406	2.180	425	2.160
- hiervon vermietet	155	1.800	119	1.900	112	1.870
- hiervon unvermietet	283	2.390	264	2.350	290	2.350
- Mietstatus unbekannt	11	2.120	16	1.880	19	1.340
<b>Baujahr 1949 - 1970</b>	711	1.580	834	1.450	799	1.470
- hiervon vermietet	311	1.430	442	1.290	449	1.360
- hiervon unvermietet	376	1.730	371	1.660	334	1.660
- Mietstatus unbekannt	20	1.370	19	1.500	17	1.080
<b>Baujahr 1971 - 1998</b>	383	1.770	464	1.710	385	1.730
- hiervon vermietet	61	1.640	156	1.540	84	1.570
- hiervon unvermietet	301	1.800	286	1.830	273	1.810
- Mietstatus unbekannt	26	1.540	21	1.270	31	1.270
<b>Baujahr 1999 - 2003</b>	707	2.770	656	2.700	471	2.690
- hiervon vermietet	72	2.770	131	2.720	51	2.730
- hiervon unvermietet	628	2.770	538	2.720	421	2.680
- Mietstatus unbekannt	1	..	2	2.670	0	-

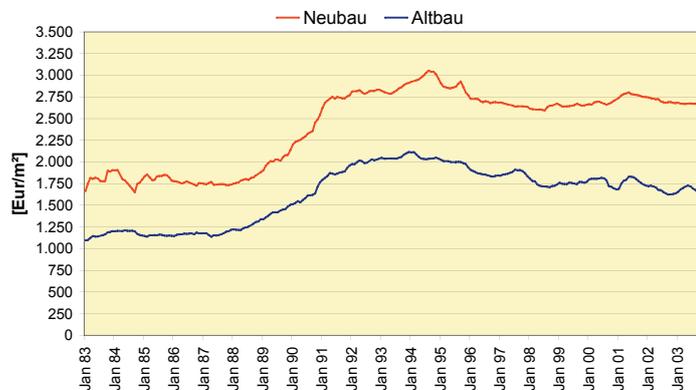
### 1.3.1.5 Umwandlungen

Eigentumsart	Relative Anteile in v.H. je Jahr								
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ehemalige Mietwohnungen, umgewandelt in den jeweils letzten 4 Jahren	29	33	28	26	30	34	32	38	37
Neubau-ETW aus den jeweils letzten vier Jahren	27	23	30	31	30	28	32	28	26
ältere Umwandlungs- bzw. Neubaumaßnahmen	44	44	42	43	40	38	36	34	37
	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl der Eigentumswohnungen insgesamt	1.935	1.979	1.978	2.718	2.713	2.391	2.818	2.779	2.639

### 1.3.2 Teileigentum

Für Tiefgaragenplätze (Einfachparker) wurden 2003 im Mittel rd. 11.400 € bezahlt. Der mittlere Preis für Garagen lag bei rd. 8.800 €.

### 1.3.3 Preisentwicklung Wohnungseigentum 1983-2003



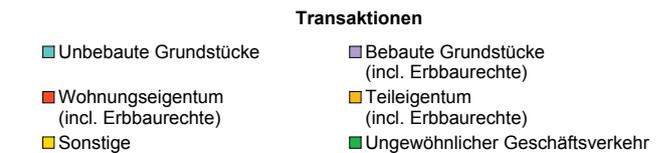
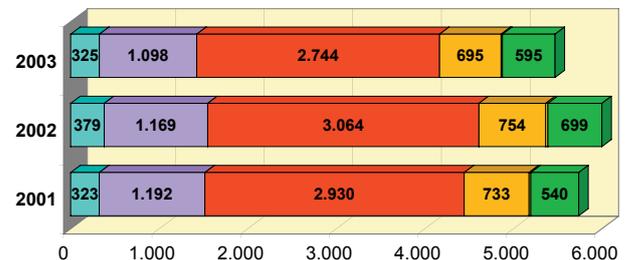
## 2 Umsätze

### 2.1 Gesamtumsatz

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle		
	2001	2002	2003
Unbebaute Grundstücke	323	379	325
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	1.192	1.169	1.098
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	2.930	3.064	2.744
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	733	754	695
Sonstige	20	25	15
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	540	699	595
<b>Insgesamt</b>	<b>5.738</b>	<b>6.090</b>	<b>5.472</b>

Vertrags-/Eigentumsart	Umsatz in Mio €		
	2001	2002	2003
Unbebaute Grundstücke	438,0	754,5	178,7
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	2.744,8	2.503,6	1.779,9
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	510,0	506,2	459,1
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	19,7	26,5	15,9
Sonstige	9,9	0,0	0,0
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	384,4	587,1	429,7
<b>Insgesamt</b>	<b>4.106,6</b>	<b>4.377,7</b>	<b>2.863,2</b>

Vertrags-/Eigentumsart	Fläche in 1000 m²		
	2001	2002	2003
Unbebaute Grundstücke	853	922	784
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	801	907	696
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	193	212	198
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	7	9	8
Sonstige	145	108	24
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	456	561	1.223
<b>Insgesamt</b>	<b>2.456</b>	<b>2.720</b>	<b>2.933</b>



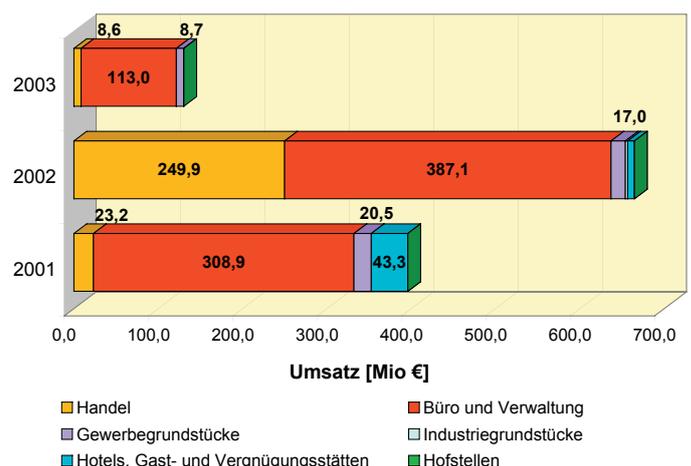
## 2.2 Teilmärkte

### 2.2.1 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2001	2002	2003
Handel	2	5	2
Büro und Verwaltung	38	18	13
Gewerbegrundstücke	10	11	8
Industriegrundstücke	0	2	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	5	4	0
Hofstellen	0	0	1
<b>Insgesamt</b>	<b>55</b>	<b>40</b>	<b>24</b>

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2001	2002	2003
Handel	23,2	249,9	8,6
Büro und Verwaltung	308,9	387,1	113,0
Gewerbegrundstücke	20,5	17,0	8,7
Industriegrundstücke	0,0	2,8	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	43,3	8,0	0,0
Hofstellen	0,0	0,0	0,2
<b>Insgesamt</b>	<b>396,0</b>	<b>664,8</b>	<b>130,4</b>

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m²		
	2001	2002	2003
Handel	1	39	16
Büro und Verwaltung	237	224	93
Gewerbegrundstücke	99	67	25
Industriegrundstücke	0	16	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	13	10	0
Hofstellen	0	0	9
<b>Insgesamt</b>	<b>350</b>	<b>356</b>	<b>143</b>



## 2.2.2 Bebaute Gewerbeimmobilien

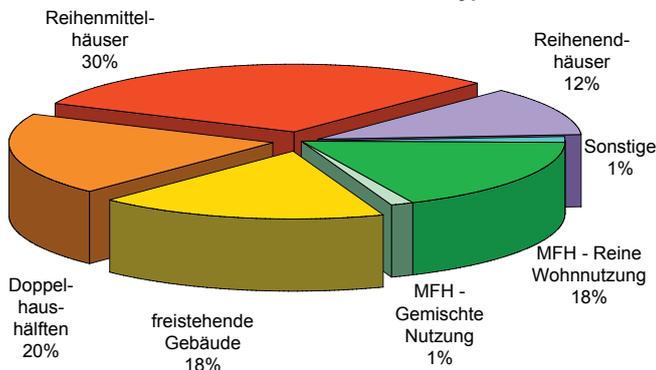
Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2001	2002	2003
Handel	13	20	8
Büro und Verwaltung	69	56	38
Gewerbegrundstücke	30	33	23
Industriegrundstücke	3	1	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	3	5	7
Hofstellen	0	0	1
<b>Insgesamt</b>	<b>118</b>	<b>115</b>	<b>77</b>

Bebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2001	2002	2003
Handel	170,2	152,0	129,7
Büro und Verwaltung	1.888,9	1.793,2	1.035,5
Gewerbegrundstücke	69,8	64,3	270,0
Industriegrundstücke	19,0	0,7	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	3,1	4,2	85,3
Hofstellen	0,0	0,0	0,4
<b>Insgesamt</b>	<b>2.151,0</b>	<b>2.014,4</b>	<b>1.520,8</b>

## 2.2.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2001	2002	2003
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	11	31	24
- Doppelhaushälften	12	17	27
- Reihenmittelhäuser	33	52	41
- Reihenendhäuser	10	22	16
- Sonstige	2	3	2
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	32	37	24
- Gemischte Nutzung	7	4	2
<b>Insgesamt</b>	<b>107</b>	<b>166</b>	<b>136</b>

Verteilung der Transaktionen unbebauter Wohnimmobilien 2003 auf die einzelnen Gebäudetypen



Unbebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2001	2002	2003
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	2,7	9,7	6,2
- Doppelhaushälften	4,0	3,9	4,3
- Reihenmittelhäuser	9,5	35,0	12,4
- Reihenendhäuser	1,2	3,5	2,2
- Sonstige	0,3	0,3	0,3
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	77,5	27,8	18,8
- Gemischte Nutzung	11,9	1,1	2,7
<b>Insgesamt</b>	<b>107,1</b>	<b>81,3</b>	<b>46,8</b>

Unbebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m²		
	2001	2002	2003
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	6	20	19
- Doppelhaushälften	11	8	10
- Reihenmittelhäuser	28	70	41
- Reihenendhäuser	3	8	5
- Sonstige	1	0	1
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	143	57	23
- Gemischte Nutzung	11	2	3
<b>Insgesamt</b>	<b>203</b>	<b>165</b>	<b>102</b>

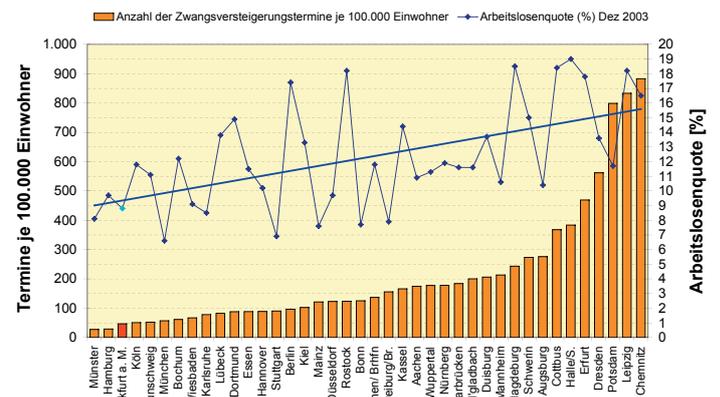
## 2.2.4 Bebaute Wohnimmobilien

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2001	2002	2003
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	103	137	126
- Doppelhaushälften	97	99	118
- Reihenmittelhäuser	285	252	293
- Reihenendhäuser	166	118	128
- Sonstige	123	109	91
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	203	292	225
- Gemischte Nutzung	126	152	89
<b>Insgesamt</b>	<b>1.103</b>	<b>1.159</b>	<b>1.070</b>

Bebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2001	2002	2003
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	49,9	55,5	46,8
- Doppelhaushälften	29,6	27,2	29,9
- Reihenmittelhäuser	76,3	68,0	73,8
- Reihenendhäuser	52,6	34,5	35,7
- Sonstige	38,3	39,3	34,7
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	197,9	302,8	189,5
- Gemischte Nutzung	179,4	219,3	148,0
<b>Insgesamt</b>	<b>624,0</b>	<b>746,6</b>	<b>558,3</b>

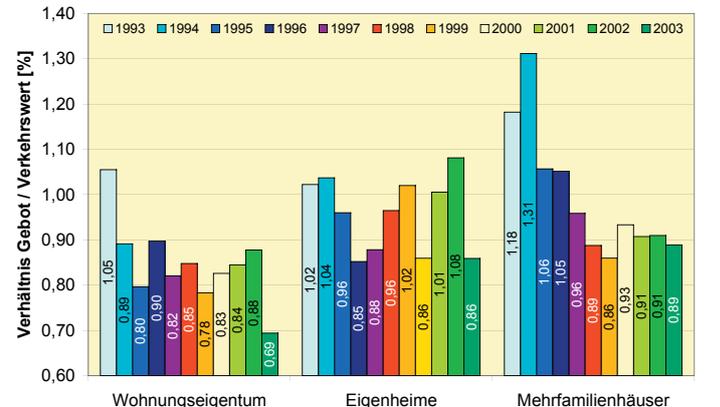
## 2.2.5 Zwangsversteigerungen

Zwangsversteigerungstermine je Einwohner / Arbeitslose 2003



Quelle: Argetra GmbH

Verhältnis Gebot / Verkehrswert Wohnungseigentum - Mehrfamilienhäuser - Eigenheime



Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und der zunehmend hohen Verschuldung der privaten Haushalte hat die Häufigkeit von Zwangsversteigerungen bundesweit in den vergangenen Jahren stets zugenommen. Wie aus der entsprechenden Grafik zu entnehmen ist, besteht auch eine Abhängigkeit zwischen Arbeitslosenquote und Zwangsversteigerungshäufigkeit. Aufgrund der Stärke des Wirtschaftsraumes Rhein-Main und der stabilen Bevölkerungszahlen ist zu erkennen, dass in Frankfurt die Zahl der Zwangsversteigerungen in Bezug auf die Bevölkerungszahl noch sehr gering ist. Dennoch gingen im Jahre 2003 die Erlösquoten bei den Versteigerungen auch in Frankfurt am Main weiter zurück. Vor allem Eigentumswohnungen können derzeit für ca. 70% ihres Verkehrswertes ersteigert werden. Aber auch bei der Versteigerung von

Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern werden durchschnittlich weniger als 90% des Verkehrswertes geboten.

Vor allem bei problembehafteten Immobilien fällt die 50%-Schranke (Mindestgebot) häufiger weg. Auch im ersten Versteigerungstermin verliert die 70% Schranke zunehmend an Bedeutung.

### 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 zugrunde gelegt. 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.

Fälle	Liegenschaftszinssatz	Streuung		Durchschnittl. Restnutzungsdauer [Jahre]	Durchschnittl. Wohn-/Nutzfläche [m²]
		von	bis		
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe					
78	5,1	3,9	6,2	38	610
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe					
24	5,4	4,5	6,4	48	760
Büro- und Verwaltungsgebäude					
20	5,6	4,7	6,6	39	6.270

Die der Liegenschaftszinsermittlung zugrunde liegenden Daten stammen aus dem Jahr 2003. Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde je nach Gebäudeart eine Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro und Verwaltungsgebäuden liegt der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde.

#### Auswirkung von Abweichungen in Größe, Lage, Alter und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz

Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
<b>Lage</b> (Bodenrichtwert)	besser schlechter	fällt steigt
<b>Größe</b> (Wohnfläche)	größer kleiner	steigt fällt
<b>Alter</b>	jünger älter	fällt steigt
<b>Nettokaltmiete</b>	höher niedriger	steigt fällt

Vor allem im Bereich der Büro- und Verwaltungsgebäude zeigen sich sehr unterschiedliche Kaufpreise, abhängig davon, ob für die jeweiligen Immobilien ein hohes oder geringes Vermietungsrisiko besteht. Bei einem höheren Vermietungsrisiko ist auf den Liegenschaftszinssatz ein entsprechender Zuschlag anzubringen. 2003 war keine signifikante Abhängigkeit bezüglich der Restnutzungsdauer mehr erkennbar. Der Lageeinfluss beträgt zumeist ± 0,2 %-Punkte.

### 3.3 Gebäudefaktoren

#### 3.3.1 Mehrfamilienhäuser

€/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
<b>Baujahr vor 1946</b>				
53	711	1.984	1.307	3,0
<b>Baujahr nach 1945</b>				
22	960	1.590	1.288	3,1

#### 3.3.2 Reihemittelhäuser

€/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
<b>Baujahr vor 1925</b>				
5	1.103	2.091	1.674	9,6
<b>Baujahr 1925 - 1945</b>				
20	1.182	2.662	1.950	4,4
<b>Baujahr 1946 - 1969</b>				
37	1.051	2.917	1.851	5,2
<b>Baujahr 1970 - 1998</b>				
19	1.830	2.552	2.140	1,9
<b>Baujahr nach 1998</b>				
74	1.931	2.803	2.290	1,1

#### 3.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
<b>Mehrfamilienhäuser (Wohnen)</b>				
62	10,4	20,7	15,2	2,0
<b>Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)</b>				
20	10,9	18,5	14,8	3,4
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>				
14	11,1	17	14,6	3,4

### 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 (inkl. Boden). Der Gebäudesachwert wird auf der Grundlage der NHK 2000 unter Zugrundelegung eines Regionalfaktors von 1,10 ermittelt.

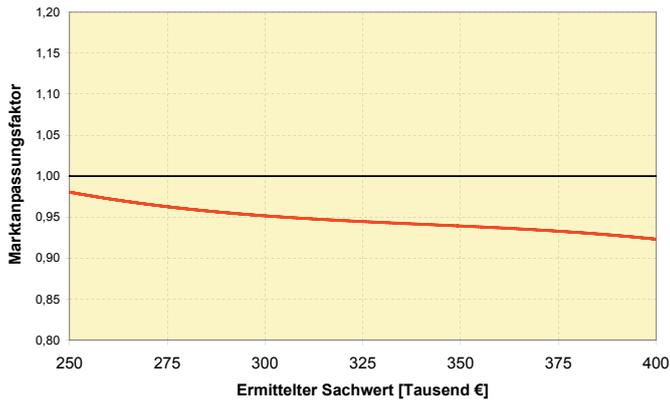
#### 3.5.1 Reihemittelhäuser

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

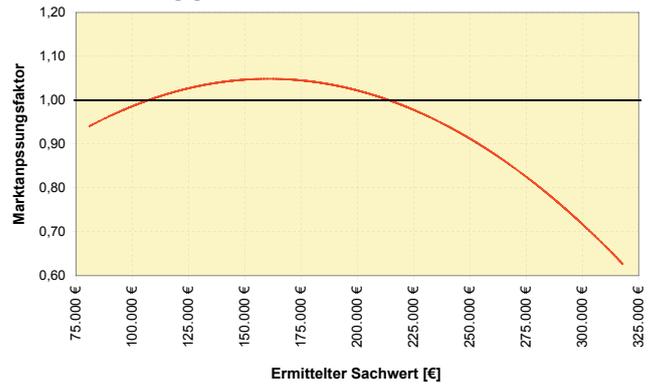


### 3.5.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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



### Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Abhängigkeit vom Sachwert bei Wertfaktor 0,5



### 3.5.3 Einfamilienhäuser auf Erbbaugrundstücken

Im Rahmen der Kaufvertragsauswertung wird von der Geschäftsstelle ein angemessener Erbbauszins von 5 % angesetzt. Die Summe der Sachwerte aus dieser Auswertung enthält die Werte der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen sowie den Bodenwertanteil des Erbbaurechts. In dieser Untersuchung wurden alle Veräußerungen von üblichen Erbbaurechten in den Jahren 2001 bis 2003 berücksichtigt, die mit einem nicht-freistehenden Einfamilienhaus (ab Baujahr 1945) bebaut sind.

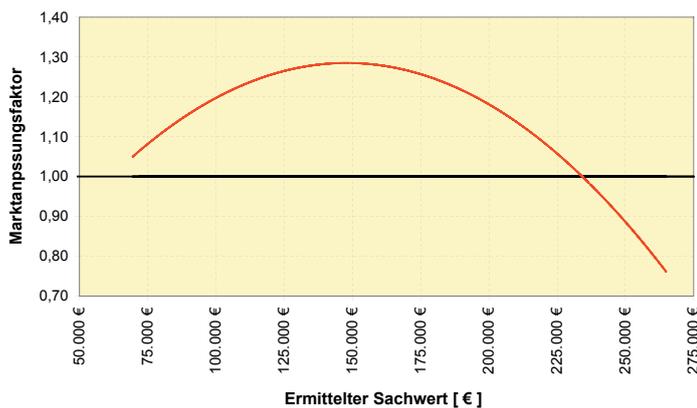
Bei Doppelhaushälften, Reihenend- sowie Reihenmittelhäusern ergeben sich beim Ansatz der üblichen Wertfaktoren auf Basis der extremwertbereinigten Stichprobe folgende mittlere Markt Anpassungsfaktoren:

	Wertfaktor				
	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7
Reihenmittelhäuser	1,39	1,32	1,26	1,21	1,16
Doppelhaushälften/ Reihenendhäuser	1,10	1,04	0,98	0,93	0,89

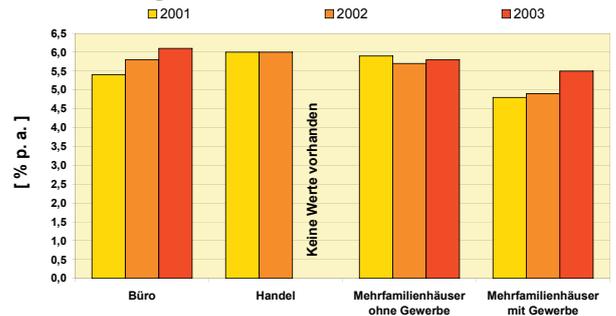
Bei Reihenmittelhäusern ist zu beobachten, dass erst bei einem Wertfaktor von 1,1 kein Markt Anpassungsfaktor anzubringen ist.

In Abhängigkeit vom Sachwert der Liegenschaft ergeben sich folgende Grafiken:

Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit vom Sachwert bei Wertfaktor 0,5



### 3.6 Nettoanfangsrenditen



Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe
2001	50	10	61	87
2002	35	10	51	86
2003	22	..	24	79

### 3.7 Gewerbemieten

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

#### 3.7.1 Büro



Anzahl der eingeflossenen Mieten

City - Bankenviertel	10	City - Rand	15
City - Westend	22	Subzentren	53
City - Innenstadt	38	Sonstige Lagen	13

### Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**  
Redaktion 62.52 - Geschäftsstelle Grundlagen  
Redaktionsschluss 31.03.2004

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  
© 2004 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)