



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 [€/m²]

| 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 |

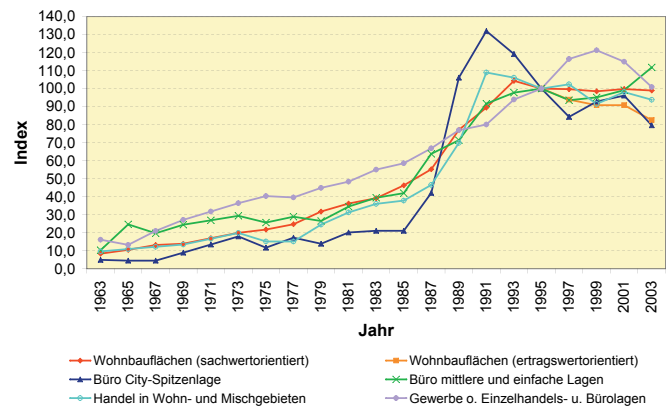
1.1.1.1 Bodenpreisindices

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,- €/m²
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

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 ² |
|------------------------------------|------------------|
| 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

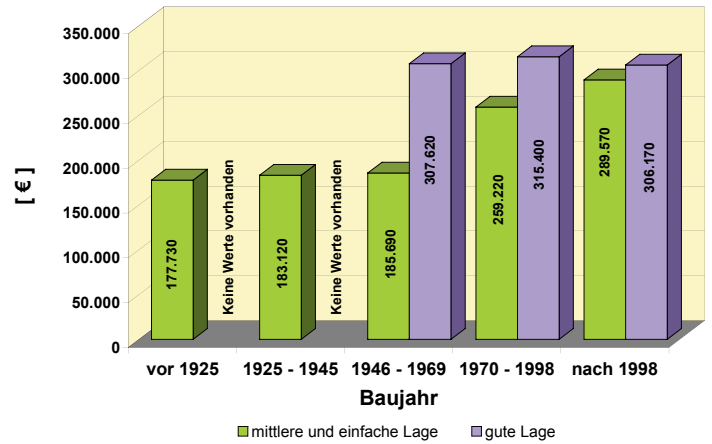
Reihenmittelhäuser - gute Lage Grundstücksfläche 100 - 300 m²

| Jahr | Fälle | Minimum € | Maximum € | Mittlerer Kaufpreis € | Std.-fehler ±% |
|----------------------------|-------|-----------|-----------|-----------------------|----------------|
| Baujahr vor 1925 | | | | | |
| 2002 | 0 | - | - | - | - |
| 2003 | 0 | - | - | - | - |
| Baujahr 1925 - 1945 | | | | | |
| 2002 | 3 | 250.000 | 400.000 | 328.330 | .. |
| 2003 | 1 | .. | .. | .. | .. |
| Baujahr 1946 - 1969 | | | | | |
| 2002 | 4 | 173.000 | 310.000 | 255.240 | 12,0 |
| 2003 | 2 | 258.000 | 357.240 | 307.620 | .. |
| Baujahr 1970 - 1998 | | | | | |
| 2002 | 4 | 269.110 | 357.500 | 311.650 | 5,8 |
| 2003 | 5 | 200.000 | 430.000 | 315.400 | 11,9 |
| Baujahr nach 1998 | | | | | |
| 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 m²

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

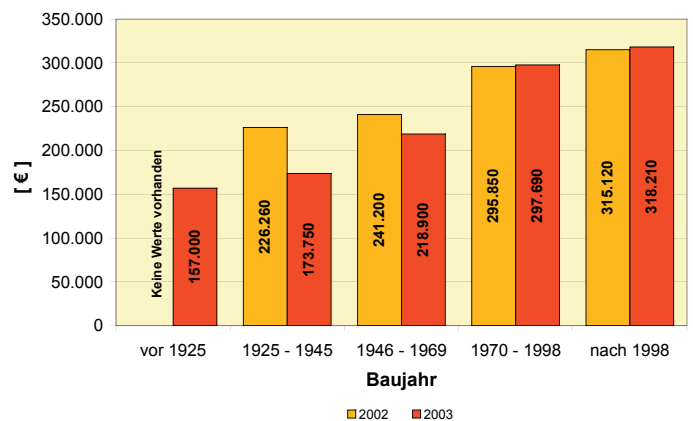


1.2.2 Reihenhäuser

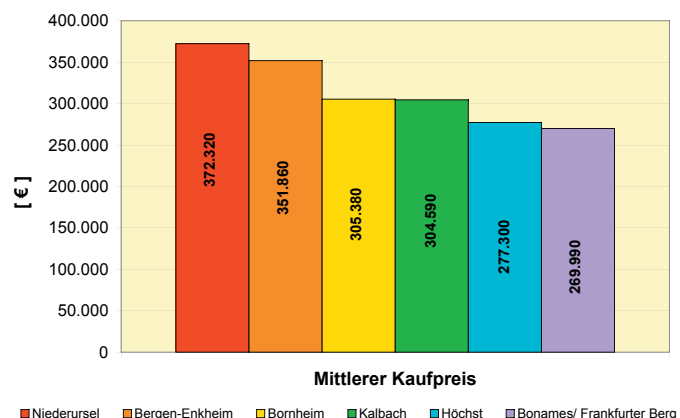
Reihenhäuser - mittlere und einfache Lage Grundstücksfläche 150 - 400 m²

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



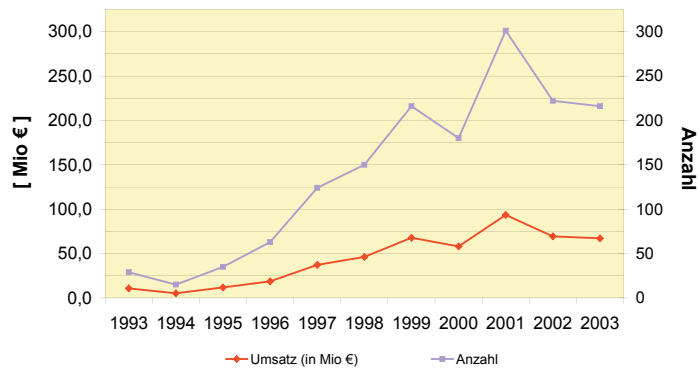
Die Transaktionszahlen verteilen sich vor allem wie folgt:

| | | | |
|----------------|----|--------------------------|----|
| 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 ² | Anzahl | durchschn. Grundstücksgröße (m ²) |
|------|-----------------|-------------------------------------|--------|---|
| 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 €/m² bezahlt. Neubaueigentumswohnungen wechselten durchschnittlich für 2.680 €/m² den Eigentümer. Die niedrigsten Preise wurden mit knapp 1.500 €/m² für unmittelbare Nachkriegsbauten erzielt. Dieser günstige Preis resultiert zum einen aus der oft einfachen Bauweise und zum anderen aus der Größe der Wohnanlagen.

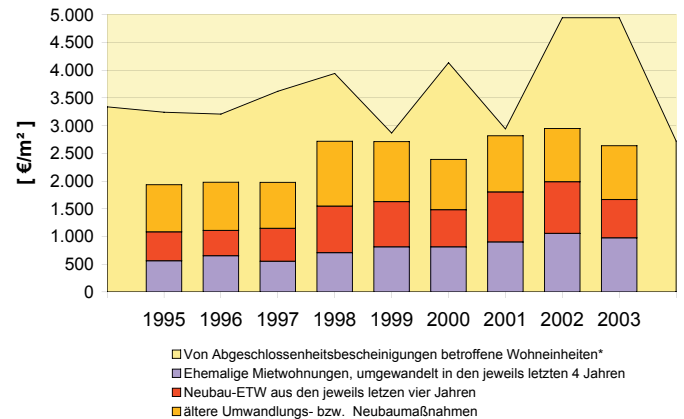
Die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen wird für die nächsten Jahre zurückhaltend beurteilt, was sich darin niederschlägt, dass im Jahre 2003 sehr wenig Bauflächen zur Errichtung von Wohnungseigentumsanlagen erworben wurden. Aus diesem Grund ist auch nicht damit zu rechnen, dass die Umsatzzahlen 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 m² die höchsten Preise je m² 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 €/m² 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 €/m² den mit Abstand höchsten Wert. In Bockenheim, Sachsenhausen und im Nordend lagen die Preise von älteren neu umgewandelten Wohnungen bei knapp über 2.000 €/m².

Allgemeine Hinweise:

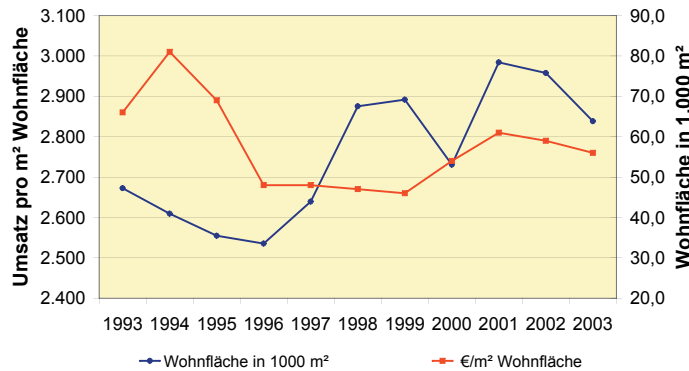
Grundlage für den Grundstücksmarktbericht sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten.

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 ² | Anzahl | €/m ² 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 |

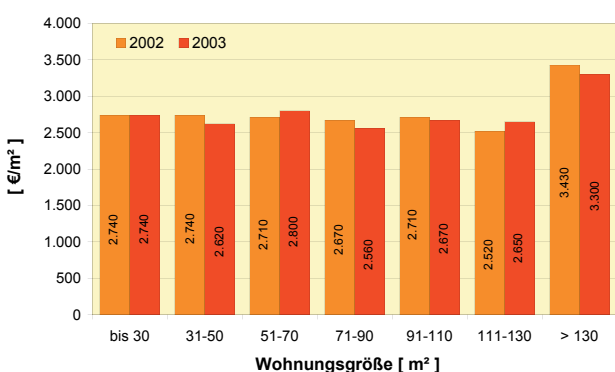
Entwicklung von Neubaueigentumswohnungen
Preise pro m² Wohnfläche und umgesetzte Wohnfläche



1.3.1.2 Kaufpreise für Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Größe

| Jahr | Fälle | Minimum € | Maximum € | Mittlerer Kaufpreis € | Std.-fehler ±% |
|--|-------|-----------|-----------|-----------------------|----------------|
| Wohnungsgröße bis 30 m² | | | | | |
| 2002 | 16 | 2.690 | 2.780 | 2.740 | 0,3 |
| 2003 | 8 | 2.730 | 2.750 | 2.740 | 0,1 |
| Wohnungsgröße 31 - 50 m² | | | | | |
| 2002 | 37 | 2.480 | 3.170 | 2.740 | 1,0 |
| 2003 | 10 | 1.800 | 3.410 | 2.620 | 7,5 |
| Wohnungsgröße 51 - 70 m² | | | | | |
| 2002 | 240 | 2.170 | 3.310 | 2.710 | 0,5 |
| 2003 | 128 | 2.150 | 3.550 | 2.800 | 0,9 |
| Wohnungsgröße 71 - 90 m² | | | | | |
| 2002 | 213 | 2.110 | 3.400 | 2.670 | 0,7 |
| 2003 | 171 | 1.940 | 3.190 | 2.560 | 0,7 |
| Wohnungsgröße 91 - 110 m² | | | | | |
| 2002 | 73 | 2.200 | 3.600 | 2.710 | 1,3 |
| 2003 | 79 | 2.050 | 3.370 | 2.670 | 1,5 |
| Wohnungsgröße 111 - 130 m² | | | | | |
| 2002 | 12 | 2.020 | 2.980 | 2.520 | 3,9 |
| 2003 | 23 | 1.820 | 3.700 | 2.650 | 3,9 |
| Wohnungsgröße über 130 m² | | | | | |
| 2002 | 29 | 2.440 | 4.220 | 3.430 | 3,5 |
| 2003 | 26 | 2.380 | 3.970 | 3.300 | 3,0 |

Mittlere Preise für Neubaueigentumswohnungen

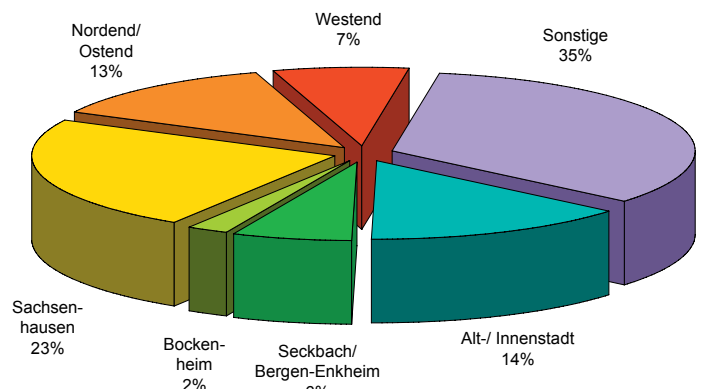


1.3.1.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

| Stadtbezirk(e) | Jahr | Baujahr | | | | | | | |
|--|------|----------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|-------------|------------------|
| | | vor 1946 | | 1946 - 1969 | | 1970 - 1998 | | 1999 - 2003 | |
| | | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² | Anz. | €/m ² |
| 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 €/m² 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 |
| Baujahr vor 1949 | 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 |
| Baujahr 1949 - 1970 | 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 |
| Baujahr 1971 - 1998 | 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 |
| Baujahr 1999 - 2003 | 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 | - |

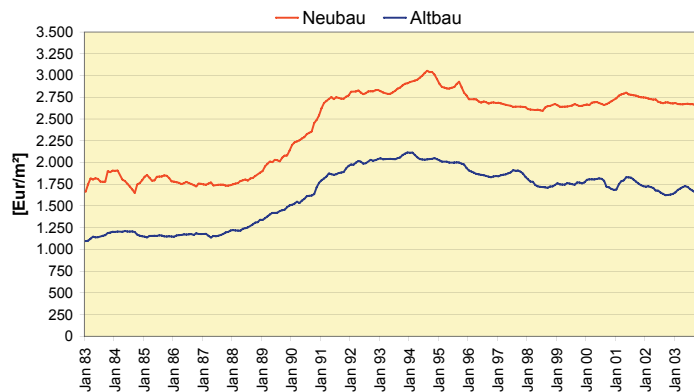
1.3.1.5 Umwandlungen

| 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



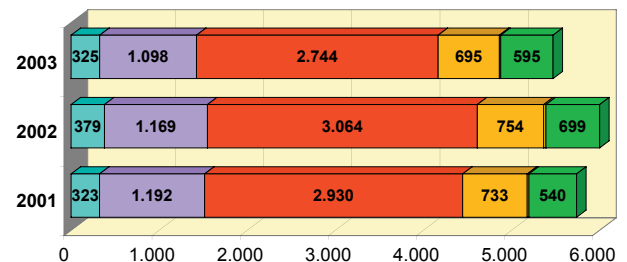
2 Umsätze

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 |
| Insgesamt | 5.738 | 6.090 | 5.472 |

| 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 |
| Insgesamt | 4.106,6 | 4.377,7 | 2.863,2 |

| 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 |
| Insgesamt | 2.456 | 2.720 | 2.933 |



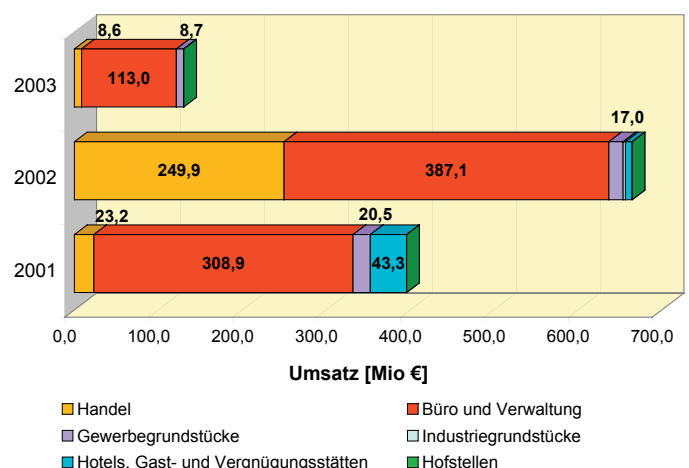
2.2 Teilmärkte

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 |
| Insgesamt | 55 | 40 | 24 |

| 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 |
| Insgesamt | 396,0 | 664,8 | 130,4 |

| 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 |
| Insgesamt | 350 | 356 | 143 |



2.2.2 Bebaute Gewerbeimmobilien

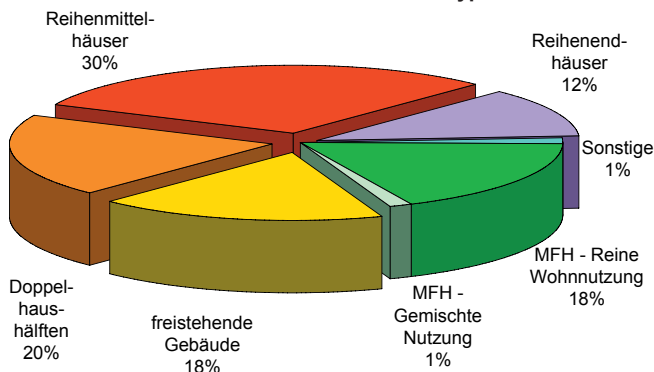
| Bebaute Gewerbeimmobilien | Anzahl der Fälle | | |
|--------------------------------------|------------------|------------|-----------|
| | 2001 | 2002 | 2003 |
| Handel | 13 | 20 | 8 |
| Büro und Verwaltung | 69 | 56 | 38 |
| Gewerbegrundstücke | 30 | 33 | 23 |
| Industriegrundstücke | 3 | 1 | 0 |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

| 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 |
| Insgesamt | 2.151,0 | 2.014,4 | 1.520,8 |

2.2.3 Unbebaute Wohnimmobilien

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

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 |
| - Reihemittelhäuser | 9,5 | 35,0 | 12,4 |
| - Reihenhäuser | 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 |
| Insgesamt | 107,1 | 81,3 | 46,8 |

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

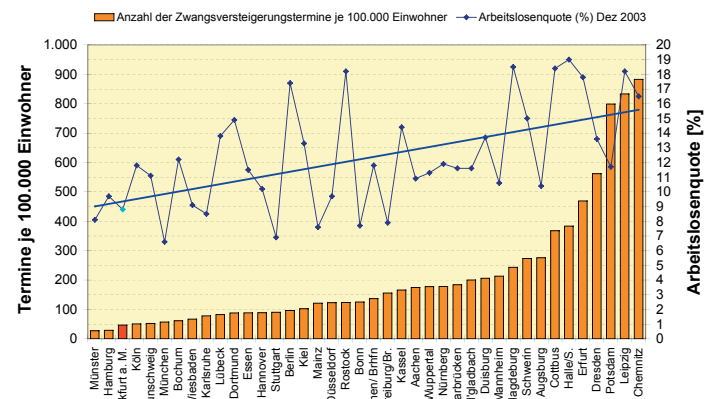
2.2.4 Bebaute Wohnimmobilien

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

| 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 |
| - Reihemittelhäuser | 76,3 | 68,0 | 73,8 |
| - Reihenhäuser | 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 |
| Insgesamt | 624,0 | 746,6 | 558,3 |

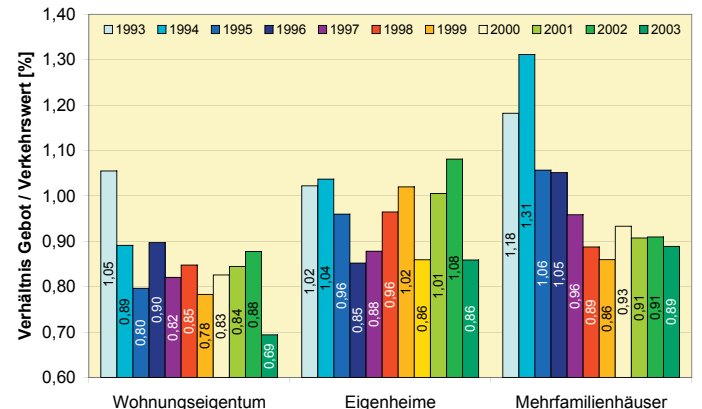
2.2.5 Zwangsversteigerungen

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 | Liegenschaftszins | 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 |
|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Lage (Bodenrichtwert) | besser schlechter | fällt steigt |
| Größe (Wohnfläche) | größer kleiner | steigt fällt |
| Alter | jünger älter | fällt steigt |
| Nettokaltmiete | 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 ± % |
|--------------------------|---------|---------|------------|-----------------|
| Baujahr vor 1946 | | | | |
| 53 | 711 | 1.984 | 1.307 | 3,0 |
| Baujahr nach 1945 | | | | |
| 22 | 960 | 1.590 | 1.288 | 3,1 |

3.3.2 Reihemittelhäuser

€/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

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

3.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

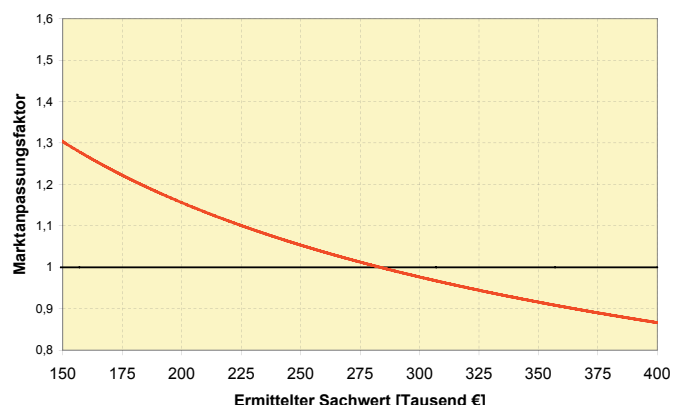
| Fälle | Minimum | Maximum | Mittelwert | Std.-fehler ± % |
|--|---------|---------|------------|-----------------|
| Mehrfamilienhäuser (Wohnen) | | | | |
| 62 | 10,4 | 20,7 | 15,2 | 2,0 |
| Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt) | | | | |
| 20 | 10,9 | 18,5 | 14,8 | 3,4 |
| Büro- und Verwaltungsgebäude | | | | |
| 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.

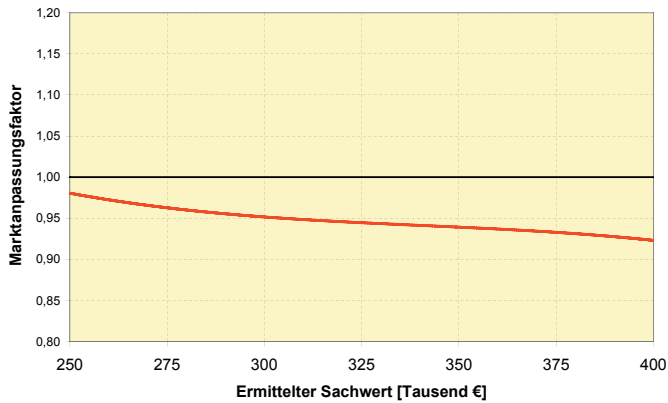
3.5.1 Reihemittelhäuser

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

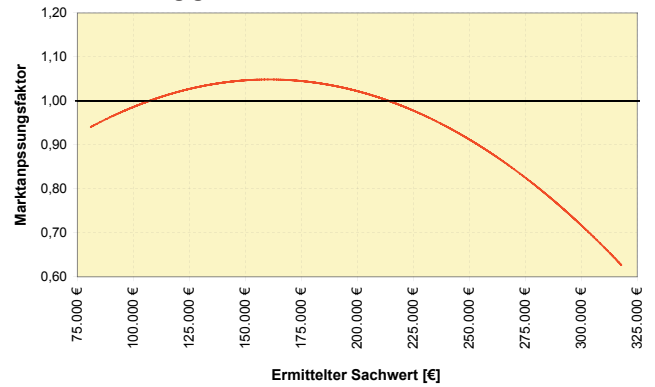


3.5.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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

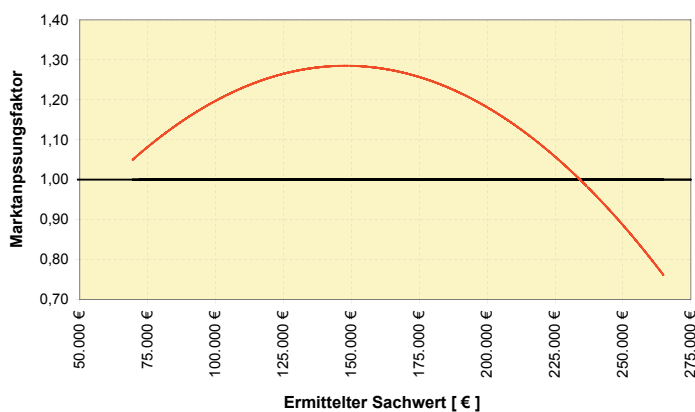
Bei Doppelhaushälften, Reihenend- sowie Reihenmittelhäusern ergeben sich beim Ansatz der üblichen Wertfaktoren auf Basis der extremwertbereinigten Stichprobe folgende mittlere Markt Anpassungsfaktoren:

| | 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 |

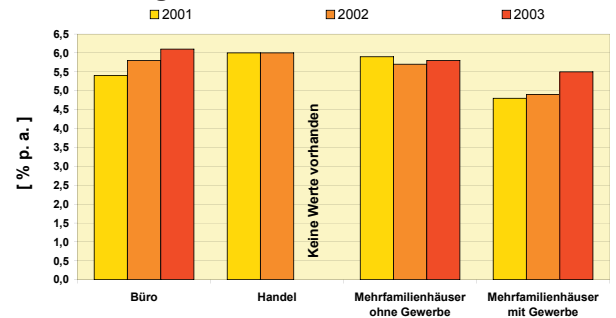
Bei Reihenmittelhäusern ist zu beobachten, dass erst bei einem Wertfaktor von 1,1 kein Markt Anpassungsfaktor anzubringen ist.

In Abhängigkeit vom Sachwert der Liegenschaft ergeben sich folgende Grafiken:

Reihenmittelhäuser in Abhängigkeit vom Sachwert bei Wertfaktor 0,5



3.6 Nettoanfangsrenditen



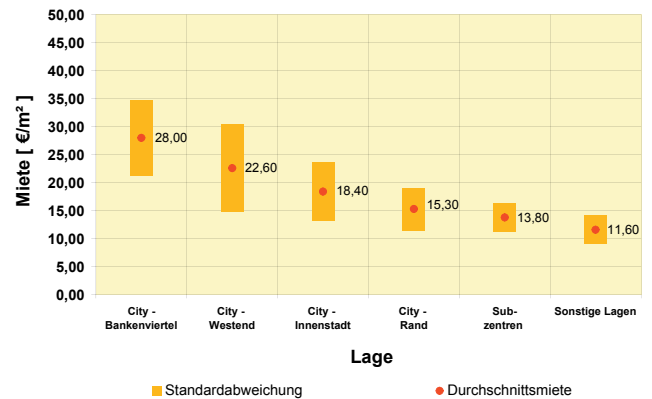
Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

| | 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)