



Grundstücksmarkt Frankfurt am Main 2004/2005

Berichte - Analysen - Trends



Vorwort

Immobilieninvestitionen und Marktkennnisse

Erfolgreiche Investitionen auf dem Immobilienmarkt setzen qualifizierte und seriöse Analysen der Marktchancen voraus.

Daten zur Standortqualität, Kenntnisse der örtlichen und regionalen Planungsaktivitäten sowie ökonomische und statistische Kennziffern zu Boden- und Gebäudewerten gehören mit zum Fundament einer Investitionsentscheidung. Diese Informationen werden vom Gutachterausschuss ständig gesammelt und unter Verwendung aktueller wissenschaftlicher Methoden ausgearbeitet und aufbereitet.

Sie stehen in neutraler und objektiver Form den Marktteilnehmern jederzeit zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Torsten Bastian
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1 Preisentwicklung

1.1 Unbebaute Grundstücke

1.1.1 Bauland

Das Preisniveau von Eigenheimgrundstücken blieb im Jahr 2004 weitgehend stabil. Der Flächenumsatz für Eigenheimgrundstücke ging vor allem für Reihenhausgrundstücke weiter zurück. Grundstücke, die sich für freistehende Eigenheimbebauung oder für die Bebauung von Doppelhäusern eignen, zeigten hingegen eine stabile Nachfrage.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser war analog zum Jahr 2003 gering. Eine rege Nachfrage herrschte bezüglich innenstadtnaher Baugrundstücke in besserer Lage. Diese Lagegunst resultiert vor allem aus der bereits vorhandenen guten Infrastruktur. Darüber hinaus ist in diesen Lagen mit weiteren störenden Baumaßnahmen nicht zu rechnen.

Die Situation des Frankfurter Büromarktes wird durch weiter zunehmenden Leerstand und weiter zurückgehende Mieten geprägt. Da außerdem noch keine prinzipielle Trendwende zu erkennen ist, hat dies auch Auswirkungen auf die Bodenwerte. Es werden kaum Bürogrundstücke gehandelt, da die Marktbeurteilungen von Käufern und Verkäufern sehr divergent sind. Aus diesem Grund gingen die Bodenwerte für Bürogrundstücke im Jahre 2004 je nach Lage zwischen 5 und 18 % zurück.

Bodeneckwertniveau für Bauland [€/m²]

Büro, Handel, Gewerbe und Industrie		
Büro	350,- (GFZ 1,0)	bis 11.500,- (GFZ 5,0)
Handel	1.800,- (GFZ 2,5)	bis 18.000,- (GFZ 6,0)
Gewerbe	220,-	bis 450,-
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	440,-	
Einfache Lage	380,-	
Historisch gewachsene Ortskerne		
Sachwertmarkt	420,-	
Ertragswertmarkt	520,-	bei GFZ 1,0

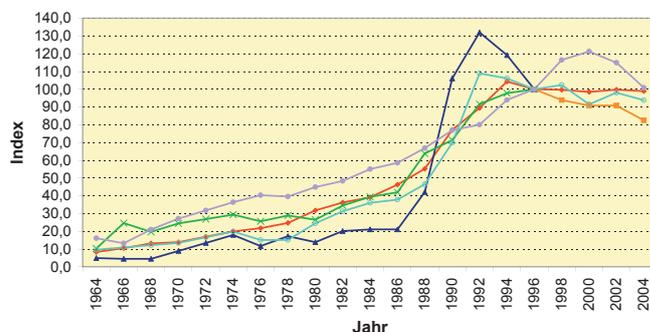
1.1.1.1 Bodenpreisindices

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

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

Jahr	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	..	..	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	..	..	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	..	..	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	..	..	93,8	100,9

Kursive Werte = Interpoliert



Die Bodenpreisindices für Bürogrundstücke werden nur bis 1996 aufgeführt, da sich durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenveränderungen ergaben. Diese Veränderungen lassen Marktbeurteilungen nur bedingt zu. Daher werden ab dem Jahr 1996 die Bodeneckwertentwicklungen als Index dargestellt, die eine bessere Markttransparenz gewährleisten.

Entwicklung Bodeneckwertniveau für Büros

Jahr	City GFZ 5,0	City-Rand GFZ 3,0	Subzentren GFZ 2,0	Sonstige Lagen GFZ 1,0
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1997	87,0	90,0	90,4	85,1
1998	87,0	80,0	90,4	85,1
1999	87,0	80,0	90,4	85,1
2000	87,0	80,0	90,4	85,1
2001	87,0	90,0	90,4	90,0
2002	93,5	93,9	93,1	97,8
2003	93,5	93,9	93,1	88,1
2004	80,8	78,2	83,8	78,3
2005	72,3	66,5	79,1	68,5

1.1.2 Nichtbauland

Das Preisniveau für landwirtschaftlich genutzte Flächen blieb 2004 unverändert.

Im Bereich der Freizeitgärten konnten - je nach Lage - minimale Preissteigerungen bzw. leichte Preisrückgänge festgestellt werden.

Bodeneckwertniveau	€/m ²
Ackerland, alle Lagen	7,0
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	5,0
Dauerklein- und Freizeitgärten	
Mitte/Nordwest	20,0
Osten von Frankfurt	24,0
Norden von Frankfurt	20,0
Westen von Frankfurt	16,0
Süden von Frankfurt	35,0

1.2 Bebaute Grundstücke

Der Eigenheimmarkt stagniert. Bei den Verkaufszahlen für Reihenmittelhäuser war 2004 bei stabilen Preisen ein Rückgang um rd. 26 % festzustellen. Stabile Verkaufszahlen und wachsende Umsätze für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zeigen, dass individuelle Wohngebäude derzeit gefragter sind als standardisierte Reihenhäuser.

Bei Mietwohnobjekten stieg der Umsatz 2004 aufgrund mehrerer Großtransaktionen auf über 370 Mio. €.

1.2.1 Reihenmittelhäuser

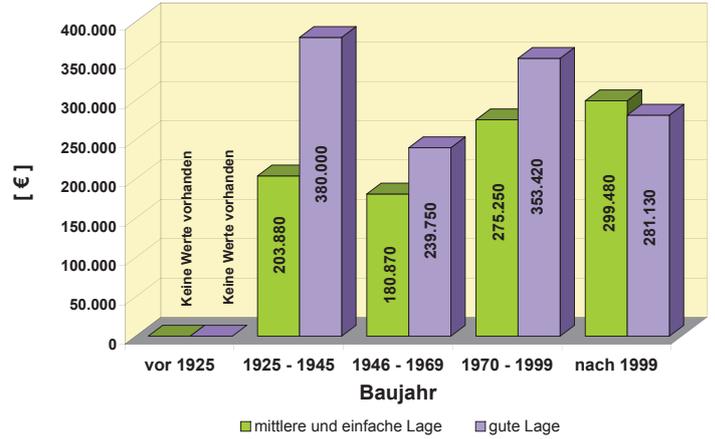
Reihenmittelhäuser - gute Lage Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
Baujahr vor 1925					
2003	0	-	-	-	-
2004	0	-	-	-	-
Baujahr 1925 - 1945					
2003	1	..	..	..	..
2004	3	305.000	470.000	380.000	..
Baujahr 1946 - 1969					
2003	2	258.000	357.240	..	..
2004	4	160.000	274.000	239.750	11,2
Baujahr 1970 - 1999					
2003	5	200.000	430.000	315.400	11,9
2004	5	300.000	392.650	353.420	4,8
Baujahr ab 1999					
2003	12	249.500	357.200	306.170	4,4
2004	7	254.500	317.000	281.130	4,1

Reihenmittelhäuser - mittlere und einfache Lage Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
Baujahr vor 1925					
2003	4	153.390	225.000	177.730	9,1
2004	2	110.000	254.000	..	..
Baujahr 1925 - 1945					
2003	34	110.000	280.000	183.120	4,3
2004	28	125.000	280.000	203.880	3,9
Baujahr 1946 - 1969					
2003	54	114.040	265.000	185.690	3,4
2004	47	111.010	290.000	180.870	4,3
Baujahr 1970 - 1999					
2003	24	210.000	326.000	259.220	2,6
2004	18	220.000	335.000	275.250	3,0
Baujahr ab 1999					
2003	108	236.500	351.500	289.710	1,0
2004	66	244.000	357.500	299.480	1,2

Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser in guter und mittlerer/einfacher Lage

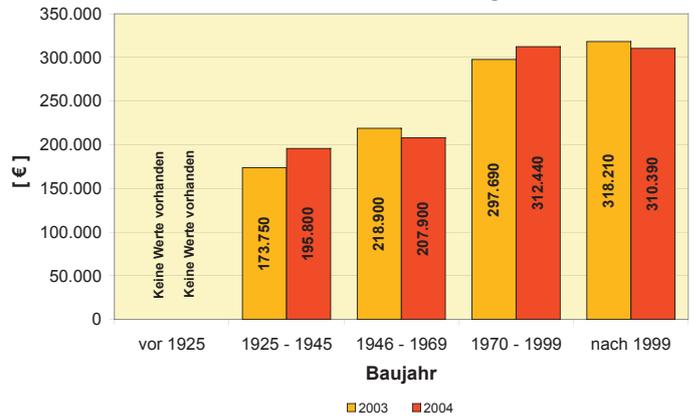


1.2.2 Reihenhendhäuser

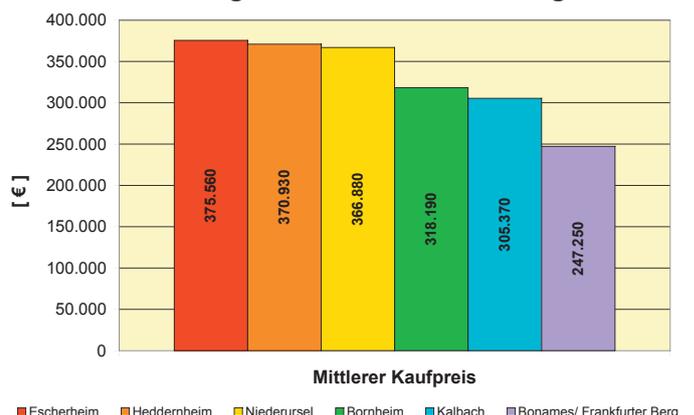
Reihenhendhäuser - mittlere und einfache Lage Grundstücksfläche 150 - 400 m²

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.-fehler ±%
Baujahr vor 1925					
2003	2	135.000	179.000	..	..
2004	0	-	-	-	-
Baujahr 1925 - 1945					
2003	4	155.000	200.000	173.750	6,5
2004	5	118.000	290.000	195.800	14,3
Baujahr 1946 - 1969					
2003	29	140.110	368.000	218.900	5,7
2004	14	150.000	300.000	207.900	5,7
Baujahr 1970 - 1999					
2003	8	260.000	332.000	297.690	3,2
2004	9	229.000	395.000	312.440	5,2
Baujahr ab 1999					
2003	53	265.000	386.000	318.210	1,4
2004	30	267.000	359.700	310.390	1,5

Mittlere Kaufpreise für Reihenhendhäuser in mittlerer und einfacher Lage



1.2.3 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime

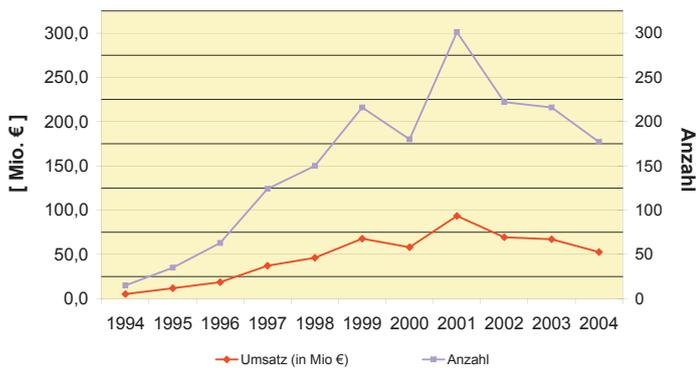


Die Transaktionszahlen verteilen sich wie folgt:

Eschersheim	4	Bornheim	43
Heddernheim	6	Kalbach	44
Niederursel	4	Bonames/Frankfurter Berg	59

1.2.4 Entwicklung des Neubaueigenheimmarktes

Jahr	Umsatz in Mio €	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße (m ²)
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
2004	52,7	35.848	177	203

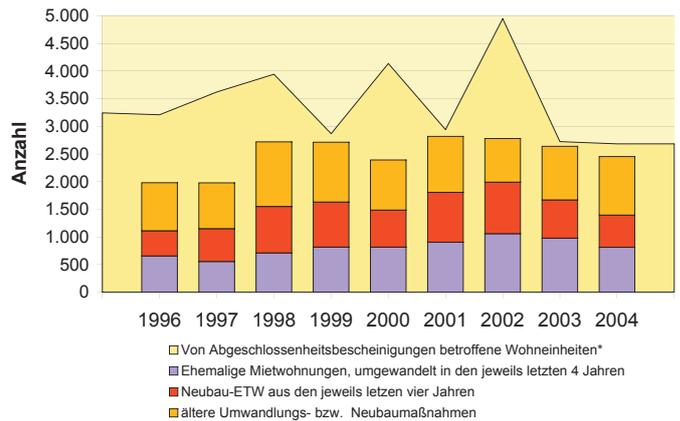


ansteigen, es sei denn, Investoren beleben die Nachfrage durch eine Reduzierung der Verkaufspreise.

Der durch den Erwerb von Mehrfamilienhäusern erzielte Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr zwar um 60 % gestiegen, dennoch kann hieraus nicht abgeleitet werden, dass Investoren durch Umwandlung und unmittelbaren Verkauf der Eigentumswohnungen sich erhebliche Gewinne versprechen. Nach wie vor liegt die Zahl der kürzlich umgewandelten Eigentumswohnungen erheblich über der der Verkaufszahlen. Dies ist dadurch begründet, dass „Umwandler“ nicht wie in zurückliegenden Jahren schnelle Veräußerungsgewinne erwarten, sondern auch eine längere Vermietungsphase akzeptieren. Die Anlage in Bestandsmietobjekte wird als neue Anlageform verstärkt entdeckt. Primär wird angestrebt, die umgewandelten Wohnungen an die Mieter zu verkaufen, oder sich mit dem Verkauf zu gedulden, bis die Wohnung mietfrei wird.

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 a. M.

1.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser in guten Lagen wurden je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 320.000 € bis rd. 1,57 Mio. € erzielt.

In mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 130.000 € und rd. 970.000 €.

1.2.6 Mietwohnobjekte

Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden im Jahr 2004 insgesamt 261 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 371 Mio. € getätigt. Gegenüber dem Vorjahr stieg infolge mehrerer Siedlungsverkäufe das Umsatzvolumen um rd. 45 %.

Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1925) wechselten im Mittel für rd. 770.000 € den Eigentümer, Nachkriegsbauten (Baujahr 1946 bis 1969) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1,5 Mio. €.

1.3 Wohnungs- und Sondereigentum

1.3.1 Eigentumswohnungen

Die Umsätze und die Zahl der Transaktionen nahmen bei den Eigentumswohnungen im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr erheblich ab. Vor allem Neubauten verzeichneten einen Umsatzrückgang von rd. 20 %. Verkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1971 (ohne Neubauten) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 15 % 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 2.150 €/m² bezahlt. Neubaueigentumswohnungen wechselten durchschnittlich für 2.600 €/m² den Eigentümer. Die niedrigsten Preise wurden mit knapp 1.500 €/m² für unmittelbare Nachkriegsbauten erzielt. Dieser niedrige 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. Dies zeigt sich daran, dass auch im Jahre 2004 sehr wenig Bauflächen zur Errichtung von Wohnungseigentumsanlagen erworben wurden. Aus diesem Grund ist auch nicht damit zu rechnen, dass die Umsatzzahlen im Jahre 2005

Der Leerstand von Wohnungen ermöglicht die Eigennutzung, eine grundlegende Sanierung oder den Abschluss eines marktgerechten Mietvertrages. Dies sind auch die Gründe dafür, dass vermietete Eigentumswohnungen im Schnitt ca. 8-30 % 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 variablen Wohnflächen die preisgünstigste 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 Neubauwohnungen und Eigenheime.

Wie in den Vorjahren, so zeigt sich auch im Jahr 2004, 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 in Sachsenhausen (inkl. Westhafen) und in Bornheim mit über 3.100 bzw. rd. 2.900 €/m². Der Bereich Sachsenhausen (inkl. Westhafen) macht am Markt von neuem Wohnungseigentum einen Anteil von knapp 23 % aus. Altbauwohnungen erzielten im Westend mit durchschnittlich 2.900 €/m² den mit Abstand höchsten Wert. Im Nordend bzw. in Bornheim wurden für ältere Wohnungen durchschnittlich 2.300 €/m² bzw. 1.850 €/m² Wohnfläche bezahlt.

Allgemeine Hinweise:

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

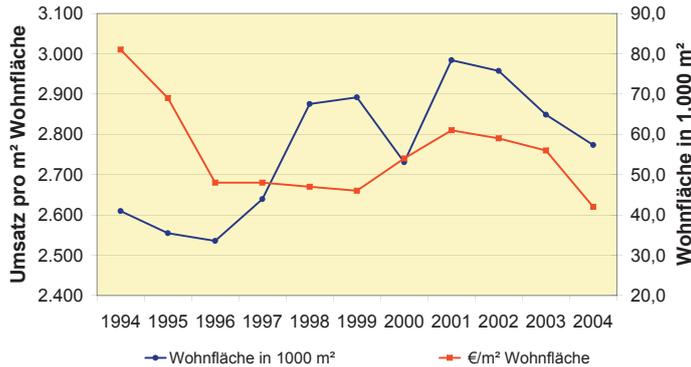
Umsätze (Kapitel 2) wurden aus allen Verträgen ermittelt. Den durchschnittlichen Preisen liegen zumeist extremwertbereinigte Stichproben zu Grunde. Durchschnittliche Kaufpreise sind auf volle 10 Euro gerundet.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht enthaltenen Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die bewertungsrelevanten Grundstücksmarktdaten (Kapitel 3) geben die allgemeine Marktlage wieder, für die Erstellung von Gutachten und Marktanalysen sind diese Daten mit Ausnahme der GFZ-Umrechnungskoeffizienten durch Auszüge aus der Kaufpreissammlung einer kritischen Würdigung zu unterziehen.

1.3.1.1 Veräußerungen von Neubaueigentumswohnungen

Jahr	Umsatz in Mio €	Wohnfläche in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
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	180,5	64.877	725	2.760
2004	152,9	57.358	620	2.620

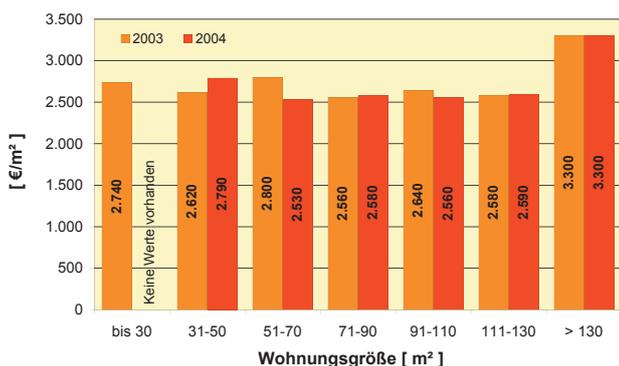
Entwicklung von Neubaueigentumswohnungen
Preise pro m² Wohnfläche und umgesetzte Wohnfläche



1.3.1.2 Kaufpreise für Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Größe

Jahr	Fälle	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	Mittlerer Kaufpreis €/m ²	Std.-fehler ±%
Wohnungsgröße bis 30 m ²					
2003	7	2.730	2.750	2.740	0,1
2004	1	..	..	..	..
Wohnungsgröße 31 - 50 m ²					
2003	10	1.800	3.410	2.620	7,5
2004	3	1.800	3.590	2.790	18,9
Wohnungsgröße 51 - 70 m ²					
2003	129	2.150	3.550	2.800	0,9
2004	93	1.890	3.210	2.530	1,4
Wohnungsgröße 71 - 90 m ²					
2003	172	1.940	3.190	2.560	0,7
2004	158	1.900	3.340	2.580	1,2
Wohnungsgröße 91 - 110 m ²					
2003	84	2.050	3.370	2.640	1,5
2004	64	1.810	3.370	2.560	2,3
Wohnungsgröße 111 - 130 m ²					
2003	23	1.820	3.470	2.580	3,6
2004	21	1.980	3.250	2.590	2,9
Wohnungsgröße über 130 m ²					
2003	26	2.380	3.970	3.300	3,0
2004	23	2.220	4.090	3.300	3,2

Mittlere Preise für Neubaueigentumswohnungen



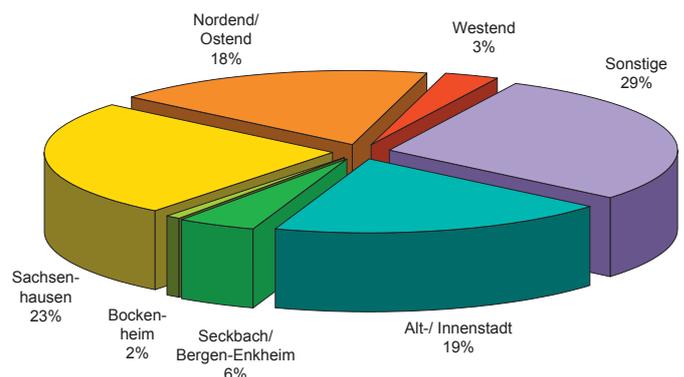
1.3.1.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

Jahr	Baujahr								
	vor 1946		1946 - 1969		1970 - 1999		ab 2000		
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	2003	11	2.000	85	1.450	0	-	66	2.700
	2004	3	2.240	71	1.530	1	..	75	2.340
Westend									
10, 11 u. 17-19	2003	36	2.820	21	2.410	15	2.500	35	3.000
	2004	32	2.910	50	2.100	16	2.470	11	2.720
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	2003	176	2.190	141	1.590	16	2.270	61	3.010
	2004	151	2.290	147	1.590	13	2.090	72	2.740
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	2003	2	..	63	1.460	4	1.270	0	-
	2004	1	..	36	1.160	7	950	1	..
Bornheim									
27-29	2003	40	2.010	14	1.860	51	1.820	11	2.510
	2004	46	1.840	18	1.590	36	1.710	9	2.900
Sachsenhausen, Westhafen									
30-33 u. 70	2003	45	2.560	65	1.520	58	1.750	113	3.130
	2004	36	2.400	118	1.340	61	1.700	100	3.120
Bockenheim									
34	2003	41	2.270	19	1.600	21	2.290	11	2.700
	2004	30	1.830	20	1.630	11	2.260	3	2.160
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	2003	5	1.890	73	1.380	20	1.950	10	2.290
	2004	3	1.830	69	1.350	19	1.680	0	-
Oberrad									
38	2003	2	..	11	1.190	44	1.550	2	..
	2004	4	1.590	6	1.200	28	1.420	1	..
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	2003	4	1.380	28	1.650	23	1.940	31	2.600
	2004	3	1.830	21	1.760	25	2.070	18	2.530
Rödelheim, Hausen. Praunheim, Heddenheim, Niederursel									
40-43 u. 48	2003	8	1.890	30	1.450	22	1.950	18	2.630
	2004	4	1.990	73	1.430	22	1.550	25	2.550
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	2003	24	1.630	145	1.550	36	1.690	58	2.500
	2004	15	1.750	85	1.560	45	1.820	23	2.270
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	2003	1	..	22	1.410	37	1.330	28	2.350
	2004	2	..	22	1.300	23	1.320	31	2.300
Griesheim, Nied									
54 u. 56	2003	2	..	49	1.200	44	1.380	19	2.490
	2004	0	-	47	1.200	33	1.330	14	2.560
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60-63	2003	16	1.380	32	1.360	16	1.770	24	2.160
	2004	16	1.220	37	1.420	11	1.660	10	2.250

Bei der Untersuchung wurden besondere Wohnungsformen (Dachgeschosswohnung, Maisonette etc.) nicht berücksichtigt.

Die Objektgröße schlägt sich auf die Preise nieder: Im Vergleich zu Wohnungen in Objekten mit bis zu 6 Einheiten werden für Wohnungen in Objekten mit 7-19 Einheiten rd. 4 % niedrigere, in Objekten mit 20-99 Einheiten rd. 21 % niedrigere und in Objekten ab 100 Einheiten rd. 25 % niedrigere Preise pro m² Wohnfläche bezahlt.

Anteil der Veräußerungen von Neubaueigentumswohnungen in einzelnen Ortsteilen



1.3.1.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

Baujahr/Mietstatus	2002		2003		2004	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Baujahr vor 1949	406	2.180	426	2.160	355	2.120
- hiervon vermietet	119	1.900	112	1.870	97	1.770
- hiervon unvermietet	264	2.350	290	2.350	247	2.320
- Mietstatus unbekannt	16	1.880	19	1.340	9	1.520
Baujahr 1949 - 1970	834	1.450	806	1.470	841	1.470
- hiervon vermietet	442	1.290	455	1.370	362	1.430
- hiervon unvermietet	371	1.660	335	1.660	413	1.580
- Mietstatus unbekannt	19	1.500	17	1.080	72	1.000
Baujahr 1971 - 1999	464	1.710	385	1.730	331	1.710
- hiervon vermietet	156	1.540	83	1.560	66	1.630
- hiervon unvermietet	286	1.830	273	1.810	250	1.760
- Mietstatus unbekannt	21	1.270	31	1.270	16	1.210
Baujahr ab 2000	677	2.690	479	2.680	388	2.610
- hiervon vermietet	128	2.720	51	2.730	25	2.710
- hiervon unvermietet	558	2.690	427	2.670	363	2.600
- Mietstatus unbekannt	2	..	0	-	1	..

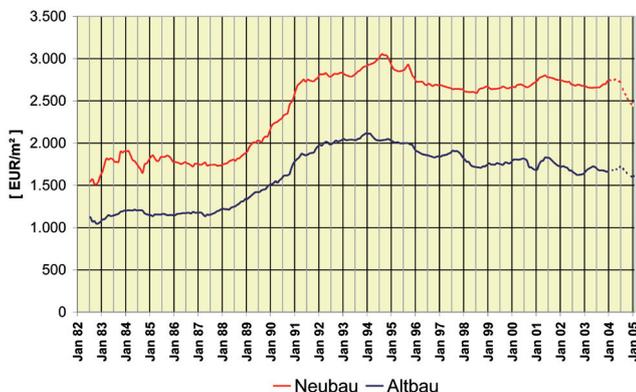
1.3.1.5 Umwandlungen

Eigentumsart	Relative Veräußerungen in v. H. je Jahr								
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ehemalige Mietwohnungen, umgewandelt in den jeweils letzten 4 Jahren	33	28	26	30	34	32	38	37	33
Neubau-ETW aus den jeweils letzten vier Jahren	23	30	31	30	28	32	28	26	24
ältere Umwandlungs- bzw. Neubaumaßnahmen	44	42	43	40	38	36	34	37	43
	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl der Eigentumswohnungen insgesamt	1.979	1.978	2.718	2.713	2.391	2.818	2.779	2.639	2.452

1.3.2 Teileigentum

Für Tiefgaragenplätze (Einfachparker) wurden 2004 im Mittel rd. 13.700 € bezahlt. Der mittlere Preis für Garagen lag bei rd. 9.900 €.

1.3.3 Preisentwicklung Wohnungseigentum 1983-2004



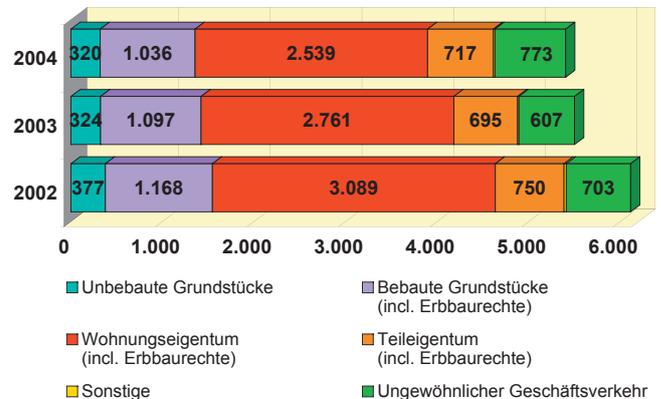
2 Umsätze

2.1 Gesamtumsatz

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle		
	2002	2003	2004
Unbebaute Grundstücke	377	324	320
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	1.168	1.097	1.036
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	3.089	2.761	2.539
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	750	695	717
Sonstige	25	15	17
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	703	607	773
Insgesamt	6.112	5.499	5.402

Vertrags-/Eigentumsart	Umsatz in Mio €		
	2002	2003	2004
Unbebaute Grundstücke	752,9	177,3	263,8
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	2.484,0	1.777,5	1.448,0
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	511,8	462,6	412,7
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	26,4	15,9	23,2
Sonstige	0,0	0,0	3,6
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	588,0	430,9	288,9
Insgesamt	4.363,1	2.864,0	2.440,2

Vertrags-/Eigentumsart	Fläche in 1000 m²		
	2002	2003	2004
Unbebaute Grundstücke	918	777	933
Bebaute Grundstücke (incl. Erbbaurechte)	906	693	758
Wohnungseigentum (incl. Erbbaurechte)	214	201	189
Teileigentum (incl. Erbbaurechte)	9	8	10
Sonstige	108	24	15
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	564	1.228	1.081
Insgesamt	2.719	2.930	2.987



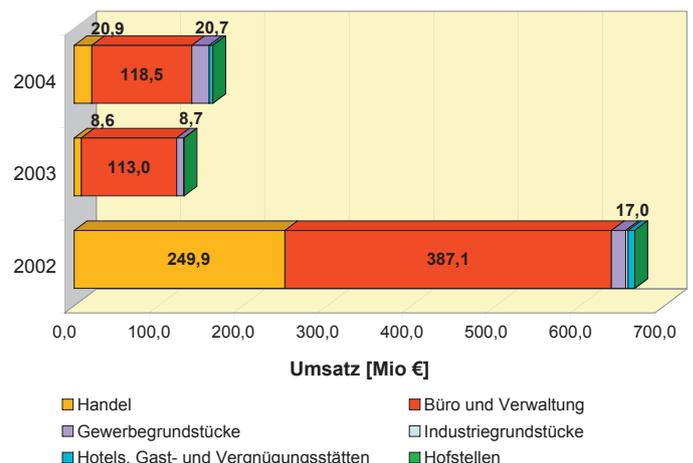
2.2 Teilmärkte

2.2.1 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2002	2003	2004
Handel	5	2	7
Büro und Verwaltung	18	13	10
Gewerbegrundstücke	11	8	15
Industriegrundstücke	2	0	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	4	0	3
Hofstellen	0	1	0
Insgesamt	40	24	35

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2002	2003	2004
Handel	249,9	8,6	20,9
Büro und Verwaltung	387,1	113,0	118,5
Gewerbegrundstücke	17,0	8,7	20,7
Industriegrundstücke	2,8	0,0	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	8,0	0,0	4,3
Hofstellen	0,0	0,2	0,0
Insgesamt	664,8	130,4	164,4

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m²		
	2002	2003	2004
Handel	39	16	53
Büro und Verwaltung	224	93	43
Gewerbegrundstücke	67	25	90
Industriegrundstücke	16	0	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	10	0	7
Hofstellen	0	9	0
Insgesamt	356	143	193



2.2.2 Bebaute Gewerbeimmobilien

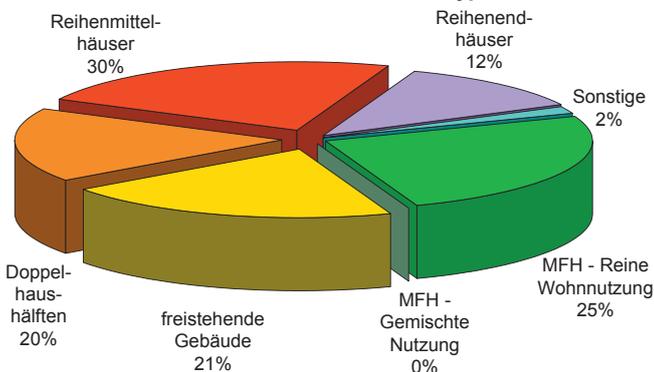
Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2002	2003	2004
Handel	20	8	11
Büro und Verwaltung	55	38	24
Gewerbegrundstücke	33	22	30
Industriegrundstücke	1	0	1
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	5	7	2
Hofstellen	0	1	0
Insgesamt	114	76	68

Bebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2002	2003	2004
Handel	152,0	129,7	183,4
Büro und Verwaltung	1.773,7	1.035,5	591,5
Gewerbegrundstücke	64,3	267,6	122,6
Industriegrundstücke	0,7	0,0	17,4
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	4,2	85,3	3,1
Hofstellen	0,0	0,4	0,0
Insgesamt	1.994,9	1.518,5	917,9

2.2.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2002	2003	2004
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	31	24	26
- Doppelhaushälften	16	26	22
- Reihenmittelhäuser	52	40	29
- Reihenendhäuser	22	16	15
- Sonstige	3	2	2
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	37	24	32
- Gemischte Nutzung	4	2	0
Insgesamt	165	134	126

Verteilung der Transaktionen unbebauter Wohnimmobilien 2004 auf die einzelnen Gebäudetypen



Unbebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2002	2003	2004
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	9,7	6,6	4,9
- Doppelhaushälften	2,8	4,0	3,0
- Reihenmittelhäuser	35,0	11,3	14,9
- Reihenendhäuser	3,5	2,2	1,9
- Sonstige	0,3	0,3	0,2
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	27,8	18,8	44,9
- Gemischte Nutzung	1,1	2,7	0,0
Insgesamt	80,2	45,9	69,9

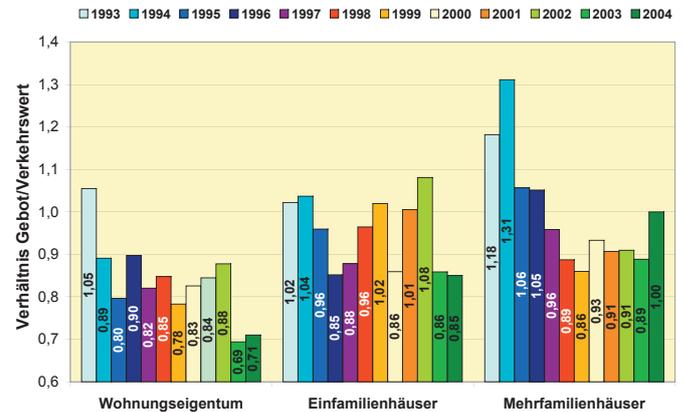
Unbebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m ²		
	2002	2003	2004
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	20	19	13
- Doppelhaushälften	6	9	7
- Reihenmittelhäuser	70	39	52
- Reihenendhäuser	8	5	4
- Sonstige	0	1	0
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	57	23	55
- Gemischte Nutzung	2	3	0
Insgesamt	163	99	131

2.2.4 Bebaute Wohnimmobilien

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2002	2003	2004
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	137	126	134
- Doppelhaushälften	99	119	113
- Reihenmittelhäuser	252	292	235
- Reihenendhäuser	118	128	113
- Sonstige	109	90	103
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	292	225	222
- Gemischte Nutzung	152	89	130
Insgesamt	1.159	1.069	1.050

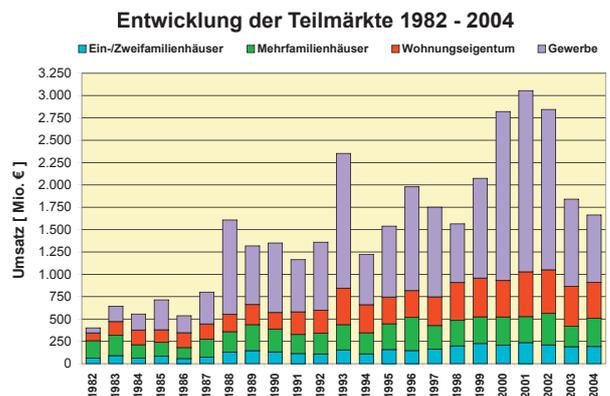
Bebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio €		
	2002	2003	2004
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	55,5	46,6	62,2
- Doppelhaushälften	27,2	30,3	31,0
- Reihenmittelhäuser	68,0	73,5	57,3
- Reihenendhäuser	34,5	35,7	32,0
- Sonstige	39,3	34,2	40,0
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	302,8	189,5	308,0
- Gemischte Nutzung	219,3	148,0	139,3
Insgesamt	746,6	557,8	669,8

2.2.5 Zwangsversteigerungen



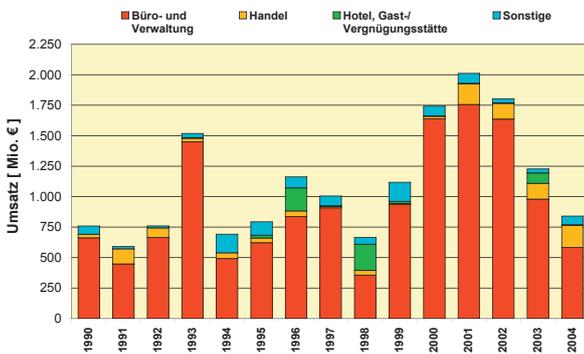
Im Jahre 2004 erfolgte in 234 Fällen ein Eigentumswechsel im Rahmen von Zwangsversteigerungen. Diese Zahl lag zwar um 100 % über dem Vorjahreswert, dennoch ist zu berücksichtigen, dass über die Hälfte aller Zwangsversteigerungen eine Eigentumsanlage betrafen. Die Erlöse der Versteigerungen lagen bei Eigentumswohnungen bei rund 70% der Gutachtenwerte, bei Eigenheimen bei rund 85 % der ermittelten Verkehrswerte. In vielen Fällen mussten allerdings auch die 70 % bzw. 50 % Schranke aufgehoben werden. Die Hinwendung von Investoren in den Mietwohnungsbau bestätigt sich auch bei den Zwangsversteigerungen. Mehrfamilienhäuser erzielten durchschnittlich den Verkehrswert und somit erheblich mehr als in den Vorjahren.

2.2.6 Langfristige Umsatzentwicklung



Diese Daten wurden über den Parameter Gebäudenutzungsart untersucht. Sonstige Abfragen erfolgen über die wertrelevante Nutzung, die jedoch erst seit 1995 erfasst wird. Hierdurch kann es möglicherweise zu geringen Abweichungen im Vergleich zu sonstigen veröffentlichten Daten kommen.

Entwicklung im Teilmarkt Gewerbe 1990 - 2004



Oft werden Immobilienwertentwicklungen zu kurzfristig betrachtet. Es wird lediglich danach gefragt, welche Umsatz- und Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr stattgefunden hat. Wie den Grafiken zu entnehmen ist, ist es sinnvoll, Immobilienwertentwicklungen zumindest mittelfristig zu betrachten. Hierbei zeigt sich, dass Frankfurt am Main nach wie vor den gleichen Umsatz erreicht wie Ende der 90er Jahre. Er bleibt allerdings wesentlich hinter den Jahren 2000 bis 2002 zurück. Die starken Schwankungen werden insbesondere durch den gewerblichen Bereich und hier vor allem durch den Bürosektor hervorgerufen.

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 von der Geschäftsstelle teilweise 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	Steuerung		Durchschnittl. Restnutzungsdauer [Jahre]	Durchschnittl. Wohn-/Nutzfläche [m ²]
		von	bis		
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe					
57	4,7	3,0	6,7	40	480
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe					
50	5,5	3,5	7,3	40	680
Büro- und Verwaltungsgebäude					
18	5,2	4,2	6,3	39	9.430

Die der Liegenschaftszinsermittlung zugrunde liegenden Daten stammen aus dem Jahr 2004. 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 (bezogen auf Mehrfamilienhäuser)

Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (Bodenrichtwert)	besser schlechter	fällt steigt
Größe (Wohnflächen)	größer kleiner	steigt fällt
Alter	jünger älter	fällt steigt
Nettokaltmiete	höher niedriger	steigt fällt

Nachhaltigkeit der Mieten bei Bürogebäuden

Bürogebäude werden in Frankfurt aufgrund der derzeitigen Marktlage nur noch in reduziertem Umfang gehandelt. Die wenigen Vertragsabschlüsse zeigen ein Zurückgehen der Liegenschaftszinssätze. Unseres Erachtens bedeutet dies nicht, dass die Bürowerte anziehen, sondern dass vielmehr die Höhe der bei der Auswertung angesetzten nachhaltig erzielbaren Miete in Frage zu stellen ist. In Frankfurt werden die erzielten Mieten zugrunde gelegt, bei Leerstand werden durchschnittliche Mieten berücksichtigt. Würde man bei älteren Mietverträgen den oft bestehenden Over-rent berücksichtigen, so würden die Liegenschaftszinssätze noch stärker zurückgehen. Je nach Markteinschätzung werden die nachhaltig erzielbaren Mieten derzeit in Frankfurt sehr unterschiedlich eingeschätzt. Sinken die Mieten weiter, stagnieren sie für mehrere Jahre auf dem derzeitigen Niveau oder ist mit einem kurzfristigen Anstieg der Mieten zu rechnen? Diese Schwierigkeit der Marktbeurteilung sowie die Zunahme der Leerstände sind als erhöhtes Risiko bei der Wahl des Liegenschaftszinses zu berücksichtigen.

3.3 Gebäudefaktoren

3.3.1 Mehrfamilienhäuser

€/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Baujahr vor 1946				
43	825	2.148	1.473	4,1
Baujahr nach 1945				
8	761	2.250	1.453	10,9

3.3.2 Reihemittelhäuser

€/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Baujahr vor 1925				
0	0	0	0	0
Baujahr 1925 - 1945				
16	1.313	2.639	1.976	4,9
Baujahr 1946 - 1969				
30	986	2.768	1.904	6,1
Baujahr 1970 - 1999				
12	1.656	2.907	2.214	5,1
Baujahr nach 1999				
72	1.771	2.677	2.160	1,3

3.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)				
50	10,9	21,0	16,0	2,5
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)				
42	9,1	20,8	14,2	2,1
Büro- und Verwaltungsgebäude				
10	13,3	17,8	15,5	3,2

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.

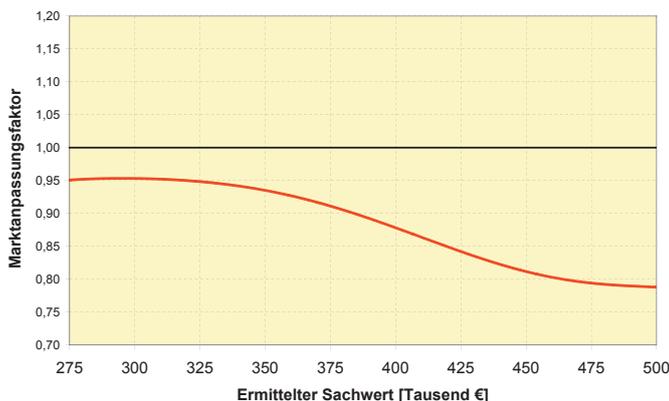
3.5.1 Reihemittelhäuser

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



3.5.2 Reihendhäuser und Doppelhaushälften

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



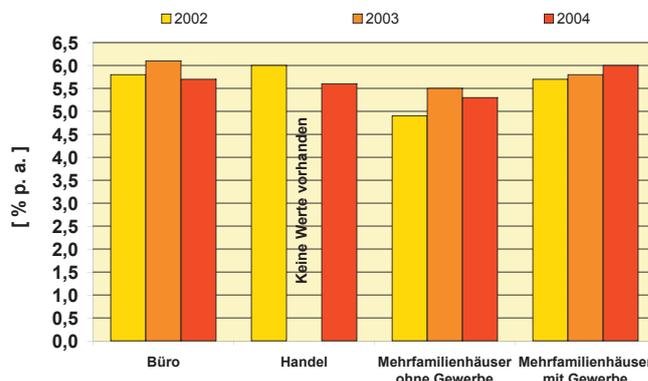
3.6 Nettoanfangsrenditen

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

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

Grunderwerbskosten und Abschreibung sind hierin nicht berücksichtigt.

Nettoanfangsrenditen 2002 - 2004



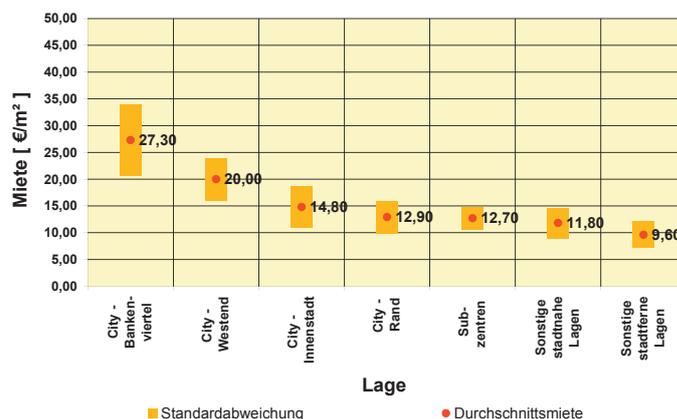
Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser	
			ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2002	35	10	86	51
2003	22	..	79	24
2004	18	3	58	51

3.7 Gewerbemieten

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

3.7.1 Büro



Anzahl der eingeflossenen Mieten

City-Bankenviertel	21	Subzentren	42
City-Westend	53	Sonstige stadtnahe Lagen	26
City-Innenstadt	61	Sonstige stadtferne Lagen	24
City-Rand	27		

Bodenrichtwertauskünfte

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

Internet: www.gutachterausschuss.frankfurt.de

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**
Redaktion 62.52 - Geschäftsstelle Grundlagen
Redaktionsschluss 01.03.2005

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>
© 2005 Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Vervielfältigung mit Quellenangabe gestattet
1. Auflage 1.250 Exemplare
Druck Stadtvermessungsamt

Gebühr: 20,- € (zzgl. Versandkosten von derzeit 2,50 €)