



Grundstücksmarkt Frankfurt am Main 2006/2007

Berichte - Analysen - Trends

HESSEN



Vorwort

Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main

Liebe Leserinnen und Leser,

anlässlich einer Fachtagung zu o. g. Thema hat neben den städtebaulichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen auch die ökonomische Betrachtungsweise eine zentrale Rolle gespielt. Der Gutachterausschuss hat hierbei einen wesentlichen Beitrag zur Beantwortung der viel diskutierten Fragestellung „Lohnt sich die Umwandlung von Büroobjekten?“ geleistet. Unter anderem sind die aktuellen Kaufpreise und Mieten von Eigentumswohnungen und Bürogebäuden und ihre räumliche Verteilung innerhalb des Stadtgebietes dargestellt worden. Lebhaftes Interesse hat die Darstellung der Verlagerung von Büros bzw. ihre Zentralisierung auf bestimmte Stadtregionen gefunden. Anhand der Transaktions- und Umsatzzahlen der letzten drei Jahre auf dem Wohnungs- und Büroimmobilienmarkt ist die sprunghaft gestiegene Nachfrage der Investoren nach hochwertigen Objekten in beiden Marktsegmenten deutlich geworden. Hohe Aufmerksamkeit haben die vorgelegten Vergleichszahlen der Nettoanfangsrenditen im Wohnungs- und Büroimmobilienmarkt bzw. ihre lagemäßige Verteilung im Stadtgebiet gefunden. Modellrechnungen zur Wirtschaftlichkeit von Umwandlungen rundeten den Beitrag des Gutachterausschusses ab. Der Gutachterausschuss wertet die zahlreichen im Nachgang zur Veranstaltung eingegangenen Anfragen als Indiz für die Wertschätzung seiner Arbeit.



Dipl.-Ing. Torsten Bastian
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1 Preisentwicklung

1.1 Unbebaute Grundstücke

1.1.1 Bauland

Die Preise für Bauland zeigen sich 2006 stabil bis leicht steigend. Die 2005 bereits verlangsamte Abwärtsentwicklung am Büromarkt ist 2006 zum Stillstand gekommen, in Spitzenlagen sind die Preise für Bürogrundstücke sogar um rd. 5 % gestiegen, allerdings ist die Nachfrage weiterhin gering. Der Einzelhandel weist ein unverändertes Preisniveau

Büro, Handel, Gewerbe und Industrie		
Büro	350,- (GFZ 1,0)	bis 11.500,- (GFZ 5,0)
Handel	1.600,- (GFZ 2,5)	bis 18.000,- (GFZ 6,0)
Gewerbe	220,-	bis 450,-
Industrie	180,-	
Mehrfamilienhausgrundstücke		
Sehr gute Wohnlage	950,-	bei GFZ 1,0
Gehobene Wohnlage	650,-	bei GFZ 1,0
Mittlere Wohnlage	580,-	bei GFZ 1,0
Mäßige/Sehrmäßige Wohnlage	420,-	bei GFZ 1,0
Einfamilienhausgrundstücke		
Sehr gute Wohnlage	560,-	
Gehobene Wohnlage	500,-	
Mittlere Wohnlage	440,-	
Mäßige/Sehrmäßige Wohnlage	380,-	
Historisch gewachsene Ortskerne		
Sachwertmarkt	420,-	
Ertragswertmarkt	520,-	bei GFZ 1,0

auf, einzelne 1b-Lagen haben sich jedoch erholt, so dass auch hier eine Bodenpreissteigerung von rd. 5 % festzustellen ist. Gewerbliche Flächen sind sehr preisstabil, noch immer werden für klassische Gewerbegrundstücke 220 € pro m² bezahlt.

In sehr guten und gehobenen innenstadtnahen Lagen verstärkt sich der Bodenpreisanstieg. Nach einer Wertsteigerung von rd. 15 % in den Jahren 2004 und 2005 stiegen die Preise 2006 um weitere rd. 30 %, was vor allem aus der Nachfrage nach hochwertigen, innenstadtnahen Eigentumswohnungen resultiert. In mittleren Wohnlagen war eine Preissteigerung von rd. 10 % zu beobachten.

Die Grundstückspreise für Eigenheimgrundstücke blieben 2006 wie bereits in den Vorjahren stabil. Lediglich in sehr guten Eigenheimlagen wurden 5 % mehr bezahlt.

1.1.1.1 Lageklassifizierung

In Frankfurt am Main gibt es fünf Lageklassen, die sich je nach Nutzungsart unterscheiden:

- Büro:** 1 = City - Bankenviertel / City - Westend
 2 = City - Innenstadt
 3 = City - Rand
 4 = Subzentren
 5 = Sonstige Lagen

- Einzelhandel:** 1 = City - 1a
 2 = City - 1b
 3 = City - 1c
 4 = Geschosswohnungsbaugebiete (Stadtteilzentren)
 5 = sonstige Nahversorgungsgebiete

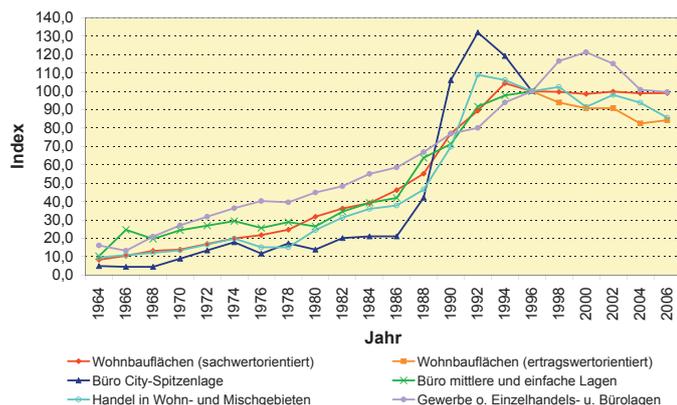
- Wohnen:** 1 = sehr gute Lage
 2 = gehobene Lage
 3 = mittlere Lage
 4 = mäßige Lage
 5 = sehr mäßige Lage

1.1.1.2 Bodenpreisindices

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

Die Bodenpreisindices werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenveränderungen. Die Bodenpreisindices für Bürogrundstücke werden daher nicht mehr aufgeführt. Statt dessen wird die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke seitdem als Bodeneckwertentwicklung dargestellt.

	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe o. Einzelhandels- u. Bürolagen
1996	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
2006	99,0	84,3	85,7	99,6



Entwicklung Bodeneckwertniveau Bürogrundstücke

	City-Westend 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
2006	68,0	66,5	74,5	68,5
2007	72,3	66,5	74,5	68,5

1.1.2 Nichtbauland

Das Preisniveau für landwirtschaftlich genutzte Flächen war 2006 stabil bis leicht fallend. Bei den Freizeitgärten war die Entwicklung überwiegend stabil, lediglich im Süden waren Preissteigerungen von rd. 13 % festzustellen.

Bodeneckwertniveau	€/m ²
Ackerland, alle Lagen	6,-
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	5,-
Dauerklein- und Freizeitgärten	
Mitte/Nordwest	21,-
Osten von Frankfurt	22,-
Norden von Frankfurt	20,-
Westen von Frankfurt	17,-
Süden von Frankfurt	40,-

1.2 Bebaute Grundstücke

Mit einem Bevölkerungswachstum von über 10.000 Personen 2006 (rd. 1,5 % der Gesamtbevölkerung) zählt Frankfurt zu den wenigen Wachstumsregionen in Deutschland. Daher werden neben den Eigentumswohnungen auch Eigenheime stark nachgefragt. Dies zeigt sich neben den hohen Umsatzzahlen auch in dem stabilen Preisgefüge.

Den Frankfurter Wohnimmobilienmarkt haben auch ausländische Investoren entdeckt. In Niederursel wurden von einem Investor Wohnimmobilien für über 90 Mio. € erworben, zwei Verkäufe in Sachsenhausen erzielten insgesamt einen Preis von rund 50 Mio. €. Frankfurt ist mit diesen wenigen Großtransaktionen allerdings noch nicht von der sogenannten „Heuschreckenplage“ betroffen.

1.2.1 Reihenmittelhäuser

Reihenmittelhäuser - Lage 1

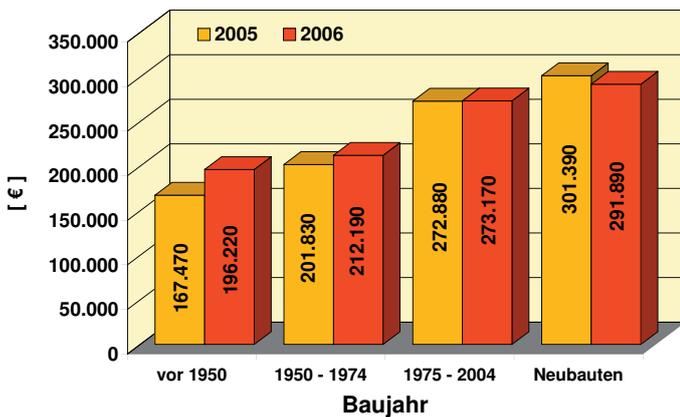
Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Für Reihenmittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 100 bis 300 m² wurden 2006 in sehr guter Lage zwischen 255.500 € und 335.000 € bezahlt. Der mittlere Kaufpreis für diese Objekte lag bei rd. 300.000 €. Aufgrund der geringen Transaktionszahlen ist eine Aufgliederung auf die verschiedenen Baualtersklassen in dieser Lage nicht möglich.

Reihenmittelhäuser - Lagen 2 - 5
Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €
Alle Baujahre				
2005	277	144.440	370.090	266.070
2006	228	90.000	429.000	259.980
Baujahr vor 1950				
2005	43	115.000	268.000	167.470
2006	28	129.000	292.500	196.220
Baujahr 1950 - 1974				
2005	41	108.000	308.500	201.830
2006	40	90.000	312.500	212.190
Baujahr 1975 - 2004				
2005	26	200.000	350.000	272.880
2006	12	237.000	310.000	273.170
Neubauten				
2005	154	221.350	370.090	301.390
2006	128	189.362	414.080	291.890

Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser
Lagen 2 - 5, Grundstücksgröße 100 - 300 m²

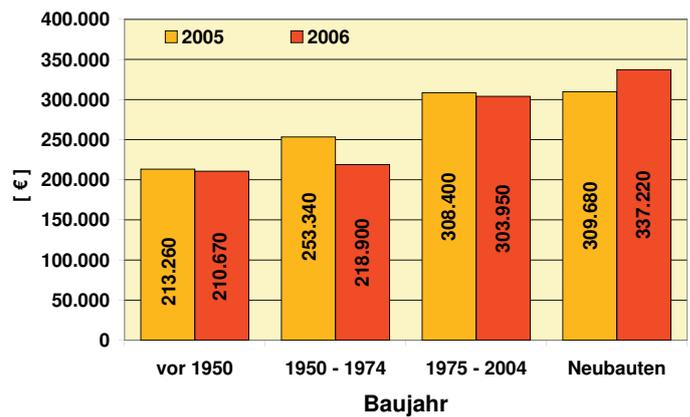


1.2.2 Reihenendhäuser

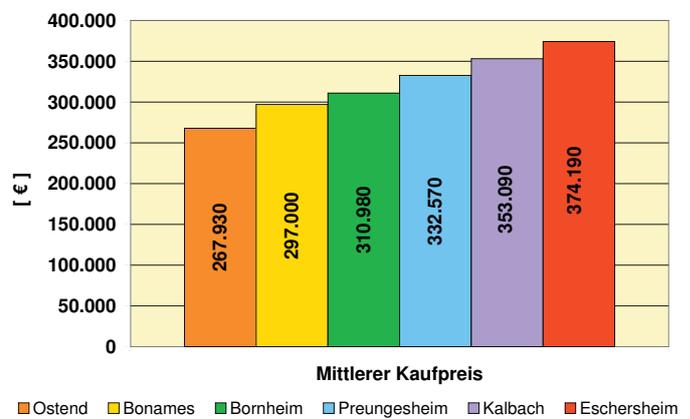
Reihenendhäuser - Lagen 2 - 5
Grundstücksfläche 150 - 400 m²

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €
Alle Baujahre				
2005	101	191.310	399.000	298.860
2006	79	145.000	432.000	297.480
Baujahr vor 1950				
2005	10	148.090	300.000	213.260
2006	3	180.000	242.000	210.670
Baujahr 1950 - 1974				
2005	15	155.000	375.000	253.340
2006	10	170.000	275.000	218.900
Baujahr 1975 - 2004				
2005	13	235.000	370.000	308.400
2006	10	255.000	360.000	303.950
Neubauten				
2005	66	219.900	399.000	309.680
2006	42	251.900	445.200	337.220

Mittlere Kaufpreise für Reihenendhäuser
Lagen 2 - 5, Grundstücksgröße 150 - 400 m²



1.2.3 Ortsteilbezogene Preise für Neubaugegenheiten



Die Transaktionszahlen verteilen sich wie folgt:

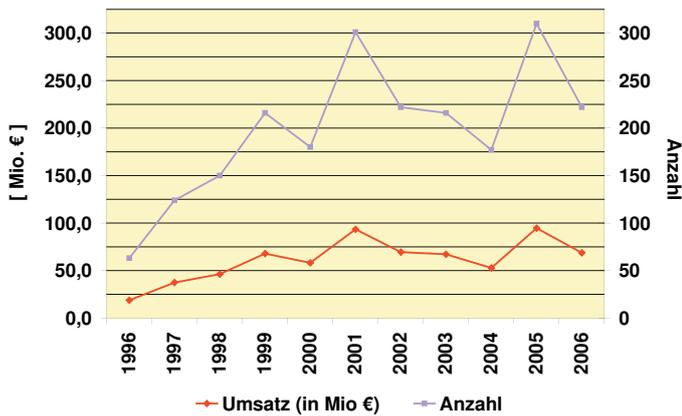
Ostend	62	Bonames	15
Bornheim	42	Preungesheim	14
Kalbach	36	Eschersheim	11

Das typische Neubaugegenheim der letzten Jahre, das zwei- bis zweieinhalbstöckige Reihenmittelhaus, ist derzeit nur begrenzt nachgefragt. Zunehmend müssen Investoren auf die Nachfragewünsche kleinerer Käufergruppen reagieren. Es werden sowohl vierstöckige Reihenhäuser auf Grundstücken unter 100 m² erbaut, andererseits auch komfortable, großzügige Doppelhäuser.

1.2.4 Entwicklung des Neubaugegenheimmarktes

Jahr	Umsatz in Mio €	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße (m ²)
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
2005	94,6	65.975	310	213
2006	67,7	47.702	220	218

Entwicklung des Neubau-eigenheimmarktes



1.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser in sehr guten Lagen wurden 2006 je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 375.000 € bis rd. 1,1 Mio. € erzielt.

In mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 120.000 € und rd. 680.000 €.

1.2.6 Mietwohnobjekte

Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden im Jahr 2006 insgesamt 326 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 480 Mio. € getätigt. Damit stieg das Umsatzvolumen im Vergleich zum Vorjahr bei nahezu gleichbleibender Veräußerungszahl (2005: 328 Transaktionen) um rd. 6 %.

Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1925) wechselten im Mittel für rd. 1,1 Mio. € den Eigentümer, Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1974) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 2,1 Mio. €. Im Bereich Neubauten wurden 2006 lediglich zwei Objekte veräußert.

1.3 Wohnungs- und Sondereigentum

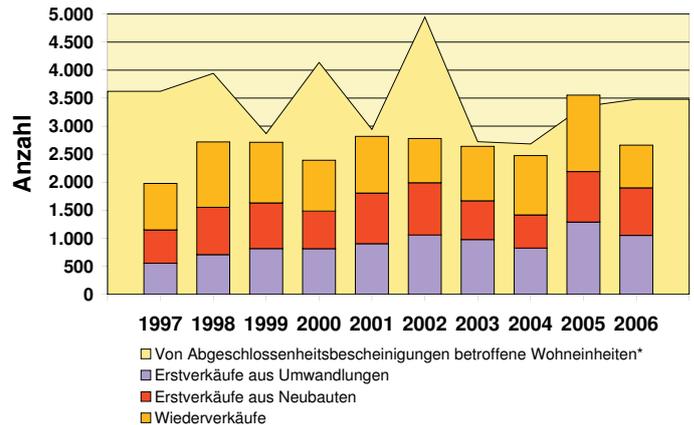
1.3.1 Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen haben die Transaktionen 2006 gegenüber dem Vorjahr um rd. 21 % abgenommen. Der Rückgang war überwiegend in der Baujahresklasse 1950 - 1974 zu verzeichnen. Die Tatsache, dass sich der Umsatz lediglich um rd. 10 % reduziert hat, lässt sich zum einen durch die in allen Baujahresklassen gezahlten höheren Preise erklären, zum anderen dadurch, dass der Verkauf niedrigpreisiger Wohnungen ab-, der Verkauf hochpreisiger Wohnungen hingegen zugenommen hat.

Großwohnungen erzielen bei stabilen bis wachsenden Verkaufszahlen weiterhin die höchsten Preise. Während die Transaktionen bei Wohnungen über 130 m² nahezu gleich blieben, haben sie für Wohnungsgrößen von 111 - 130 m² 2006 um 29 % zugenommen.

Die Zahl der kürzlich umgewandelten Eigentumswohnungen bewegt sich auf Vorjahresniveau. Dennoch liegt diese Zahl auch 2006 erheblich über der der Verkaufszahlen. Die Strategie der „Umwandler“ scheint weiterhin zu sein, auch längere Vermarktungszeiten zu akzeptieren und pri-

Gegenüberstellung veräußerte Wohnungen insgesamt und von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffene Wohneinheiten

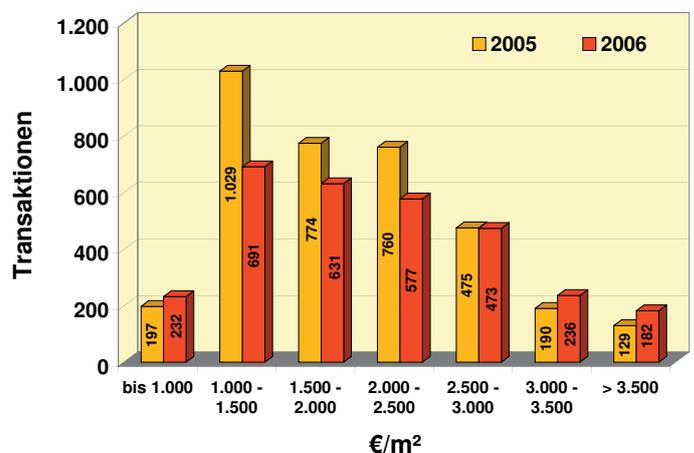


*Quelle: Bauaufsicht Frankfurt a.M.

mär zu versuchen, die umgewandelten Wohnungen entweder an den Mieter zu veräußern oder zu warten, bis sie mietfrei wird.

Aufgrund des Leerstandes im Bürosektor werden auch vereinzelt Bürogebäude oder mit Büros belegte Stockwerke in (Eigentums-)Wohnungen umgewandelt. Diese Verfahrensweise kann für das einzelne Objekt wirtschaftlich sein, wird aber das Leerstandsproblem im Bürobereich nicht entscheidend beeinflussen.

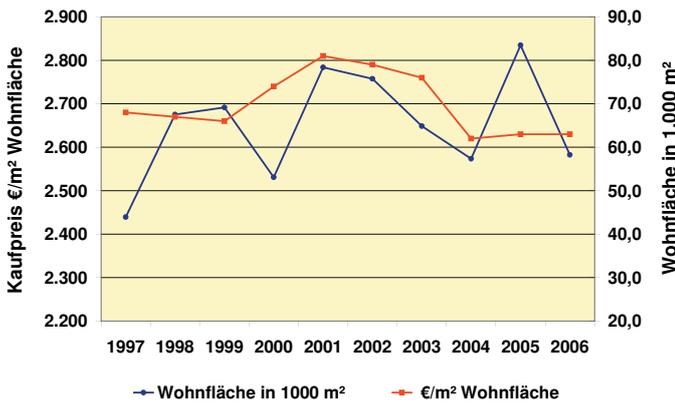
Häufigkeitsverteilung der gezahlten Preise pro m²



1.3.1.1 Veräußerung von Neubau-eigentumswohnungen

Jahr	Umsatz in Mio €	Wohnfläche in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
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
2005	221,9	83.498	902	2.630
2006	155,1	58.244	604	2.630

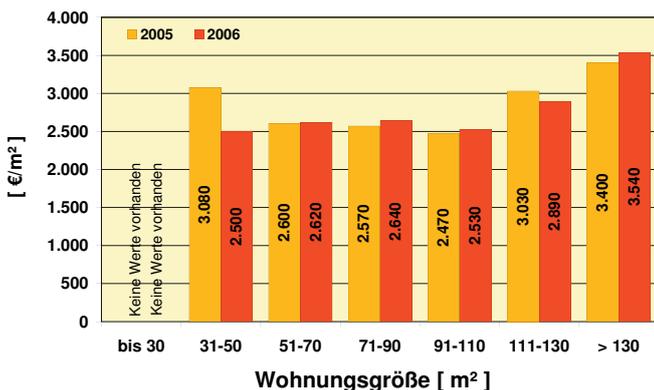
Entwicklung von Neubaeigentumswohnungen Preise pro m² Wohnfläche und umgesetzte Wohnfläche



1.3.1.2 Kaufpreise für Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahr	Fälle	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	Mittlerer Kaufpreis €/m ²
Wohnungsgröße bis 30 m²				
2005	0	-	-	-
2006	0	-	-	-
Wohnungsgröße 31 - 50 m²				
2005	7	2.210	3.890	3.080
2006	3	2.340	2.610	2.500
Wohnungsgröße 51 - 70 m²				
2005	84	1.840	3.530	2.600
2006	90	1.860	3.460	2.620
Wohnungsgröße 71 - 90 m²				
2005	199	1.870	3.400	2.570
2006	155	1.840	3.670	2.640
Wohnungsgröße 91 - 110 m²				
2005	123	1.830	3.280	2.470
2006	123	1.850	3.510	2.530
Wohnungsgröße 111 - 130 m²				
2005	38	2.020	3.980	3.030
2006	49	2.100	4.630	2.890
Wohnungsgröße über 130 m²				
2005	25	2.600	4.290	3.400
2006	24	3.090	4.130	3.540

Mittlere Preise für Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Wohnungsgröße



1.3.1.3 Mittlere Preise nach Mietstatus

Baujahr/Mietstatus	2004		2005		2006	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Baujahr vor 1950	361	2.120	442	2.160	399	2.460
- hiervon vermietet	98	1.770	111	1.810	57	2.080
- hiervon unvermietet	251	2.310	314	2.330	313	2.590
- Mietstatus unbek.	9	1.520	14	1.170	20	1.910
Baujahr 1950 - 1974	990	1.440	1.453	1.420	1.108	1.530
- hiervon vermietet	404	1.410	763	1.370	304	1.520
- hiervon unvermietet	514	1.540	648	1.520	699	1.590
- Mietstatus unbek.	81	990	71	880	95	1.110
Baujahr 1975 - 2004	285	2.280	389	2.180	407	2.230
- hiervon vermietet	29	2.120	45	1.870	59	2.150
- hiervon unvermietet	250	2.320	333	2.230	304	2.320
- Mietstatus unbek.	7	1.630	10	1.570	35	1.710
Neubauten	286	2.590	486	2.620	473	2.690
- hiervon vermietet	24	2.720	2	..	0	-
- hiervon unvermietet	266	2.570	484	2.620	468	2.690
- Mietstatus unbek.	0	-	0	-	0	-

Vermietete Wohnungen wurden 2006 bis zu 25 % preisgünstiger verkauft wie unvermietete. Das hängt damit zusammen, dass dem Erwerber bei leerstehenden Wohnungen im Gegensatz zu vermieteten Objekten alle Möglichkeiten - Eigennutzung, grundlegende Sanierung oder Abschluss eines marktgerechten Mietvertrages - offenstehen. Eine Ausnahme hiervon bilden Neubaeigentumswohnungen, die oft als reine Kapitalanlagen mit einer entsprechend hohen Mietpreisgarantie erworben werden.

1.3.1.4 Umwandlungen

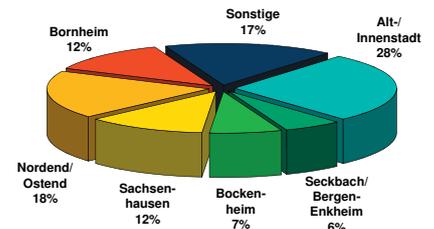
Eigentumsart	Relative Veräußerungen in v. H. je Jahr									
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Erstverkäufe aus Umwandlungen	28	26	30	34	32	38	37	33	36	39
Erstverkäufe aus Neubauten	30	31	30	28	32	28	26	24	25	32
Wiederverkäufe	42	43	40	38	36	34	37	43	39	29
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl Eigentumswohnungen insges.	1.978	2.718	2.713	2.391	2.818	2.779	2.639	2.474	3.554	2.661

Vor allem in innenstadtnahen Lagen werden ältere Mietwohnhäuser umgewandelt. Primär sind dies Häuser mit einem Baujahr um 1900 oder Ende der 50er Jahre. Die Umwandlungsobjekte bestehen durchschnittlich aus 11 Wohneinheiten und haben eine Wohnfläche von 850 m². Die mittleren Ankaufspreise der Mietobjekte liegen bei rd. 1.500 €/m², die mittleren Verkaufspreise bei rd. 2.500 €/m². Die durchschnittlichen Investitionskosten betragen 350 €/m². Das Verkaufsverhalten ist sehr unterschiedlich. Zum einen werden Objekte ohne Investitionskosten unter gleichbleibenden mietvertraglichen Regelungen verkauft, zum anderen versuchen die Umwandler die Objekte zu entmieten, grundlegend zu modernisieren (bis zu 1.200 €/m² Sanierungskosten) und leerstehend auf den Markt zu bringen.

1.3.1.5 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

	Jahr	Baujahr							
		vor 1950		1950 - 1974		1975 - 2004		Neubauten	
		Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	2005	6	1.930	99	1.460	17	2.350	124	2.230
	2006	10	1.680	35	1.540	16	2.520	114	2.280
Westend									
10, 11 u. 17-19	2005	36	2.940	93	1.850	27	2.360	11	4.010
	2006	51	3.680	117	2.180	48	2.220	0	-
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	2005	155	2.470	219	1.740	30	2.830	48	2.950
	2006	170	2.520	139	1.820	32	2.690	77	2.920
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	2005	13	1.330	76	1.260	10	940	2	..
	2006	1	..	49	1.250	1	..	0	-
Bornheim									
27-29	2005	48	2.290	72	1.480	7	2.430	8	2.460
	2006	22	2.430	43	1.420	0	-	51	3.040
Sachsenhausen, Westhafen									
30-33 u. 70	2005	50	2.380	114	1.390	74	2.630	120	3.310
	2006	37	2.460	94	1.570	101	2.820	50	3.230
Bockenheim									
34	2005	31	2.130	32	1.690	16	2.210	61	2.840
	2006	25	2.190	2	..	15	2.290	30	2.880
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	2005	7	1.300	76	1.300	17	1.950	3	2.290
	2006	7	1.200	95	1.340	12	1.620	0	-
Oberrad									
38	2005	6	1.510	28	1.390	12	1.740	7	2.470
	2006	0	-	17	1.210	1	..	0	-
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	2005	6	1.690	28	1.600	28	2.200	17	2.520
	2006	0	-	12	1.710	19	2.230	24	2.530
Rödelheim, Hausen. Praunheim, Heddernheim, Niederursel									
40-43 u. 48	2005	10	1.840	176	1.350	24	1.950	42	2.350
	2006	1	..	130	1.280	24	2.080	0	-
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	2005	24	1.700	137	1.500	50	1.880	9	1.910
	2006	20	1.660	93	1.620	30	2.030	41	2.340
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	2005	1	..	27	1.310	42	2.090	14	2.340
	2006	0	-	28	1.330	19	1.570	29	2.430
Griesheim, Nied									
54 u. 56	2005	20	1.010	207	1.220	11	2.010	7	2.480
	2006	0	-	88	1.240	4	1.870	1	..
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60-63	2005	22	1.340	81	1.310	36	1.740	4	2.110
	2006	10	1.350	111	1.300	24	1.360	0	-

Anteil der Veräußerungen von Neubaeigentumswohnungen in einzelnen Ortsteilen



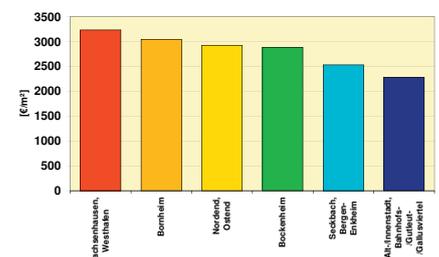
Bei der Untersuchung der mittleren Preise nach Ortsteilen wurden besondere Wohnungsformen wie Dachgeschoss, Maisonette etc. nicht berücksichtigt.

Wohnen am Fluss ist weiterhin ein Garant für hohe Verkaufspreise. Die teuersten Neubauwohnungen finden sich mit rd. 3.230 €/m² in Sachsenhausen und am Westhafen. In Bornheim lagen die Preise für neue Eigentumswohnungen bei rd. 3.040 €/m². Die meisten Transaktionen finden sich jedoch mit rd. 28 % im Bereich der Alt- und Innenstadt.

Obwohl einige große Wohnanlagen Preisrückgänge zu verzeichnen haben, sehen einige Investoren gute Vermarktungschancen für ein oder mehrere Wohnhochhäuser im Hochpreissegment.

Im Westend, in dem gewöhnlich ebenfalls hohe Preise erzielt werden, wurden 2006 keine Neubauwohnungen verkauft. Altbauwohnungen sind dort jedoch sehr begehrt und erzielen mit rd. 3.680 €/m² sogar höhere Preise als Neubauten in den anderen Ortsteilen. Die Preise für Altbauwohnungen in Nordend/Ostend und in Sachsenhausen (inkl. Westhafen) liegen bei rd. 2.520 €/m² bzw. rd. 2.460 €/m².

Preise für Neubaeigentumswohnungen in einzelnen Ortsteilen



1.3.2 Teileigentum

Für Tiefgaragenplätze (Einfachparker) wurden 2006 im Mittel rd. 13.800 € bezahlt, wobei in der Innenstadt (Bezirke 1-33) im Mittel rd. 14.900 € gezahlt wurden, im sonstigen Stadtgebiet rd. 11.800 €. Garagen wurden im Mittel für rd. 8.800 € gehandelt, im Innenstadtgebiet für rd. 11.700 €, im sonstigen Stadtgebiet für rd. 6.900 €.

2 Umsätze

2.1 Gesamtumsatz

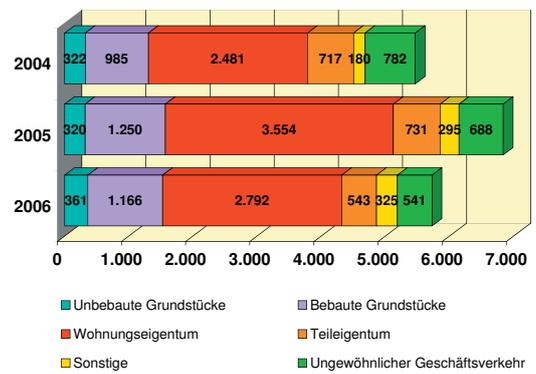
Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle		
	2004	2005	2006
Unbebaute Grundstücke	322	320	361
Erbbaurechtsbegründungen	16	35	69
Erbbaurechte an unbeb. Grdst.	3	1	3
Bebaute Grundstücke	985	1.250	1.166
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	54	101	113
Wohnungseigentum	2.481	3.554	2.792
Wohnungseigentumserbbaurechte	87	135	116
Teileigentum	717	731	543
Teileigentumserbbaurechte	20	23	24
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	782	688	541
Insgesamt	5.467	6.838	5.728

Vertrags-/Eigentumsart	Umsatz in Mio €		
	2004	2005	2006
Unbebaute Grundstücke	269,8	271,9	280,3
Erbbaurechtsbegründungen	0,0	0,0	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	3,6	0,7	0,9
Bebaute Grundstücke	1.437,7	2.314,3	4.141,5
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	28,6	74,3	82,3
Wohnungseigentum	404,7	585,2	526,1
Wohnungseigentumserbbaurechte	12,8	22,7	21,5
Teileigentum	22,9	21,8	19,0
Teileigentumserbbaurechte	0,7	0,2	56,0
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	289,1	301,7	683,2
Insgesamt	2.470,0	3.592,9	5.810,7

Vertrags-/Eigentumsart	Fläche in 1000 m ²		
	2004	2005	2006
Unbebaute Grundstücke	960	881	767
Erbbaurechtsbegründungen	10	36	69
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	10	2	10
Bebaute Grundstücke	734	1.111	1.105
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	27	99	55
Wohnungseigentum	180	285	8.666
Wohnungseigentumserbbaurechte	8	14	409
Teileigentum	10	10	1.735
Teileigentumserbbaurechte	0	0	43
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	1.082	334	1.039
Insgesamt	3.021	2.772	13.897

Die Umsatzentwicklung in Frankfurt war 2006 einerseits geprägt von rückläufigen Verkaufszahlen bei Wohnungseigentum und Eigenheimen, verursacht durch den Wegfall der Eigenheimzulage Ende 2005. Andererseits erlebte der Bürosektor einen nicht für möglich gehaltenen Verkaufsboom. Da fast 100 Büroobjekte (überwiegend im hochpreisigen Bereich) zum Verkauf kamen, stieg der Geldumsatz insgesamt um rd. 62%.

Transaktionen 2004 - 2006



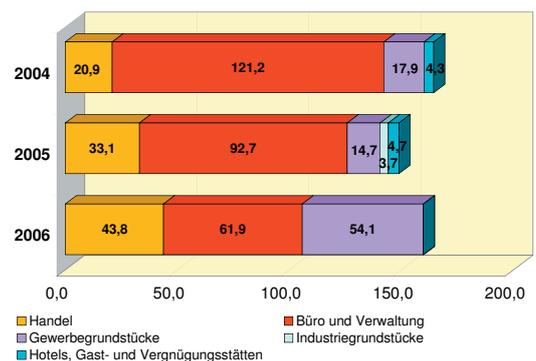
2.2 Teilmärkte

2.2.1 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2004	2005	2006
Handel	7	7	10
Büro und Verwaltung	11	12	7
Gewerbegrundstücke	14	11	19
Industriegrundstücke	0	3	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	3	2	0
Hofstellen	0	0	-
Insgesamt	35	35	36

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio. €		
	2004	2005	2006
Handel	20,9	33,1	43,8
Büro und Verwaltung	121,3	92,7	61,9
Gewerbegrundstücke	17,9	14,7	54,1
Industriegrundstücke	0,0	3,7	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	4,3	4,7	0,0
Hofstellen	0,0	0,0	-
Insgesamt	164,4	148,9	159,8

Geldumsatz 2004 - 2006



Unbebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m ²		
	2004	2005	2006
Handel	53	92	79
Büro und Verwaltung	55	55	28
Gewerbegrundstücke	78	48	132
Industriegrundstücke	0	20	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	7	3	0
Hofstellen	0	0	-
Insgesamt	193	218	239

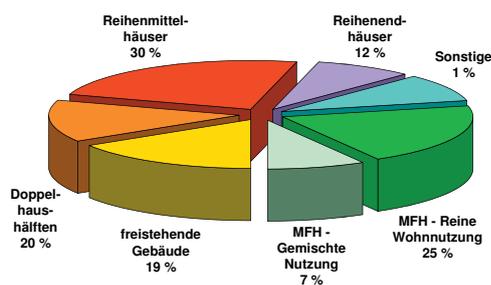
2.2.2 Bebaute Gewerbeimmobilien

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2004	2005	2006
Handel	11	10	12
Büro und Verwaltung	25	40	93
Gewerbegrundstücke	29	39	53
Industriegrundstücke	1	0	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	2	8	8
Hofstellen	0	0	-
Insgesamt	68	97	166

Bebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio. €		
	2004	2005	2006
Handel	183,4	56,1	164,0
Büro und Verwaltung	595,7	1.151,3	3.370,0
Gewerbegrundstücke	122,3	223,5	199,7
Industriegrundstücke	17,4	0,0	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	3,1	224,2	100,8
Hofstellen	0,0	0,0	-
Insgesamt	921,9	1.655,0	3.834,5

2.2.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2004	2005	2006
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	26	28	27
- Doppelhaushälften	22	19	23
- Reihenmittelhäuser	30	31	40
- Reihenendhäuser	15	18	14
- Sonstige	2	2	15
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	32	33	34
- Gemischte Nutzung	1	10	14
Insgesamt	128	141	167



Unbebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio. €		
	2004	2005	2006
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	4,9	7,7	9,9
- Doppelhaushälften	3,0	11,4	4,4
- Reihenmittelhäuser	15,0	26,9	10,0
- Reihenendhäuser	1,9	2,9	2,1
- Sonstige	0,2	0,2	2,1
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	49,0	43,4	41,1
- Gemischte Nutzung	0,4	20,2	17,0
Insgesamt	74,4	112,6	86,7

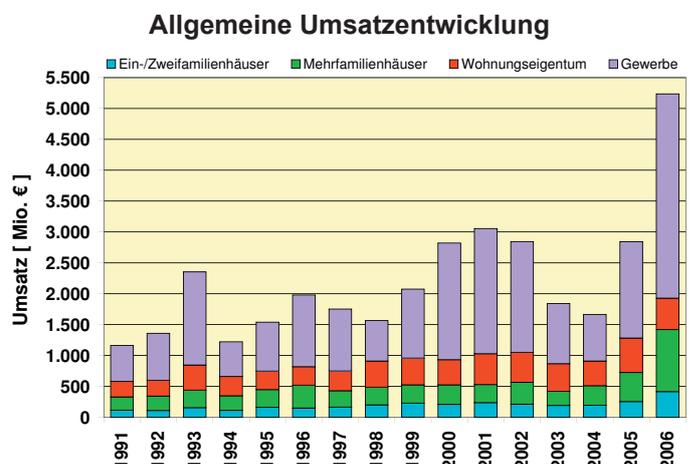
Unbebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m ²		
	2004	2005	2006
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	13	23	21
- Doppelhaushälften	7	42	9
- Reihenmittelhäuser	53	80	34
- Reihenendhäuser	4	6	4
- Sonstige	0	0	6
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	58	60	62
- Gemischte Nutzung	1	29	16
Insgesamt	136	240	152

2.2.4 Bebaute Wohnimmobilien

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2004	2005	2006
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	132	134	103
- Doppelhaushälften	113	122	104
- Reihenmittelhäuser	235	353	261
- Reihenendhäuser	113	152	113
- Sonstige	103	114	158
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	225	252	284
- Gemischte Nutzung	130	147	152
Insgesamt	1.051	1.274	1.175

Bebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio. €		
	2004	2005	2006
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	57,5	54,0	41,8
- Doppelhaushälften	31,0	34,9	33,6
- Reihenmittelhäuser	57,3	92,1	68,8
- Reihenendhäuser	32,0	44,9	33,1
- Sonstige	40,0	40,2	61,9
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	308,8	268,7	352,9
- Gemischte Nutzung	139,3	228,5	284,3
Insgesamt	665,9	763,4	876,5

2.2.5 Langfristige Umsatzentwicklung

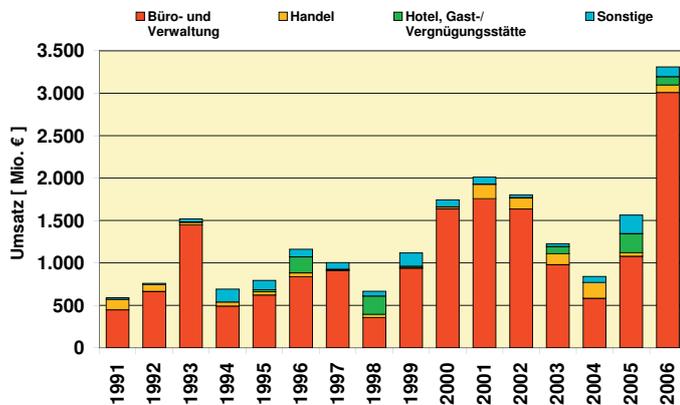


Diese Daten wurden über den Parameter „Gebäudenutzungsart“ (KPS-PC*) bzw. über das Feld „Gebäude/ER

träge - Bezeichnung“ (WF-AKuK*) untersucht. Sonstige Abfragen erfolgen in KPS-PC über die wertrelevante Nutzung, die jedoch erst seit 1995 erfasst wird. Hierdurch kann es möglicherweise zu geringen Abweichungen im Vergleich zu anderen veröffentlichten Daten kommen.

* Programmsysteme zur Auswertung der Kaufverträge

Teilmarkt Gewerbe



3 Bewertungsrelevante Grundstücksmarktdaten

3.1 Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise

Die Auswertung der Kaufverträge sowie die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten erfolgen 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

Für Bürogrundstücke in guten Lagen hat sich bis zu einer GFZ von ca. 5,0 ein Steigerungsverhältnis von 1 : 1 des Bodenwertes von der Geschossflächenzahl (GFZ) am Markt durchgesetzt. Diese Aussage trifft seit der Bodenrichtwertermittlung zum 31.12.2003 auch für Bürogrundstücke in mittleren Lagen zu. Für die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2005 gelten im Bürosektor für alle Lagen Umrechnungskoeffizienten im Verhältnis 1 : 1.

3.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Liegenschaftszinsermittlung wurden die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragswertverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt. Hierbei wurden signifikant abweichende Mieten auf das nachhaltig erzielbare Mietniveau angepasst. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurden auf der Basis des Mietspiegels von Jones Lang LaSalle (4. Quartal 2005) die Mieten auf Nachhaltigkeit überprüft. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und nachhaltiger Miete wurde die nachhaltige Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden Objekten wurde bei problembehafteten Objekten eine Vermietungsphase von 3 oder 5 Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandphase bereinigt wird. Over-/und Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4,5 % vorgenommen.

Fälle	Liegenschaftszins	Streuung		Std.-fehler	Durchschnittl. Restnutzungsdauer [Jahre]	Durchschnittl. Wohn-/Nutzfläche [m²]
		von	bis			
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe						
85	4,8	1,6	8,5	0,2	37	641
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe						
69	5,6	3,7	8,4	0,1	36	954
Büro- und Verwaltungsgebäude						
50	5,2	3,3	7,9	0,2	37	13.682

Bei zu niedrigen Mieten im Wohnungsbau wurden die rechtlich zulässigen Mietsteigerungsmöglichkeiten in Ansatz gebracht und ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um über 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert.

Auswirkung von Abweichungen in Größe, Lage, und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz (bezogen auf Mehrfamilienhäuser)

Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (Bodenrichtwert)	besser schlechter	fällt steigt
Größe (Wohnfläche)	größer kleiner	steigt fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher niedriger	steigt fällt

In sehr guten Wohnlagen beträgt der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser rd. 3,6 %, in mäßigen Wohnlagen rd. 5,1 %. Je nach Lage schwankt der Liegenschaftszinssatz bei Büros zwischen dem Bankenviertel und Westend mit rd. 4,7 %, sowie den Subzentren mit 5,8%.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie anderen gewerblichen Gebäuden liegt der Kaufvertrags

auswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde. Die Bewirtschaftungskosten wurden bei Bürogebäuden mit 13 - 15 % des Jahresrohertrages angesetzt, die Bewirtschaftungskosten bei Wohnimmobilien wurden entsprechend der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt.

Aufgrund der hohen Leerstandsdaten im Büroktor mit ca. 2 Mio. m² (inklusive Offenbach und Eschborn) ist der Büroktor in Frankfurt a.M. sehr schwierig zu beurteilen. Auch wird davon ausgegangen, dass es sich bei 300.000 m² bis 500.000 m² um strukturellen Leerstand handelt. Diese Flächen werden mittelfristig aus dem Markt fallen. Da sich einerseits die Eigentümer aufgrund der Vermietungssituation um einen Verkauf bemühen, zum anderen aber vor allem ausländische Investoren an einem Erwerb von Büroimmobilien interessiert sind, kam es 2006 zu einer Umsatzexplosion in diesem Marktsegment. Hier wurde mit rund 3,5 Mrd. € ein mehr als doppelt so hoher Umsatz als im bisherigen Spitzenjahr 2001 erzielt. Der Anteil der ausländischen Erwerber lag bei rund 70 %. Die ausländischen Investoren sehen in dem Deutschen Markt beachtliche Wertsteigerungspotentiale und dies vor allem bei den 5 bis 8 wichtigsten Wirtschaftsstandorten. Hinzu kommt die Zinsdifferenz zwischen Hypothekarzinsen und erzielbaren Renditen. Es wird damit gerechnet, dass die hohen Umsätze vor allem im Büroktor auch 2007 anhalten. Diese hohe Nachfrage nach Büros bewirkt trotz der bundesweit höchsten Leerstandsrate steigende Kaufpreise bzw. fallende Renditen.

Da auch der Mietrückgang gestoppt wurde und einzelne Teilbereiche sogar wieder Mietsteigerungen aufweisen, werden vereinzelt zurückgestellte Neubauvorhaben umgesetzt. Diese Neubauvorhaben bewirken bei problembehafteten Büroimmobilien noch eine Verstärkung der Leerstandsproblematik. Die Nutzungsart und Ausstattung der Immobilie tritt zunehmend in den Hintergrund. Investitionsentscheidungen basieren weitestgehend nur noch auf einer reinen Cashflow-Betrachtung.

Diese „unnatürliche“ Marktentwicklung, dass nämlich trotz des sehr hohen Leerstandes die Kaufpreise und noch mehr die Umsätze steigen, ist demzufolge sehr nachfrageabhängig und wenig stabil. Erst dann, wenn eine erhebliche Nettoabsorption des Leerstandes stattfindet, kann diese Entwicklung als stabil betrachtet werden.

Weitere Informationen des Gutachterausschusses finden Sie im Internet:

www.gutachterausschuss.frankfurt.de

3.3 Gebäudefaktoren

3.3.1 Mehrfamilienhäuser

€/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler
Baujahr vor 1950				
66	853	2.989	1.504	62,7
Baujahr ab 1950				
28	983	2.000	1.383	52,4

3.3.2 Reihenmittelhäuser

€/m² Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler
Baujahr vor 1949				
11	1.720	3.418	2.241	165,2
Baujahr 1950 - 1974				
21	1.825	3.350	2.469	78,7
Baujahr 1975 - 2004				
17	1.736	2.850	2.286	78,3
Neubauten				
15	2.194	2.608	2.400	45,1

3.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

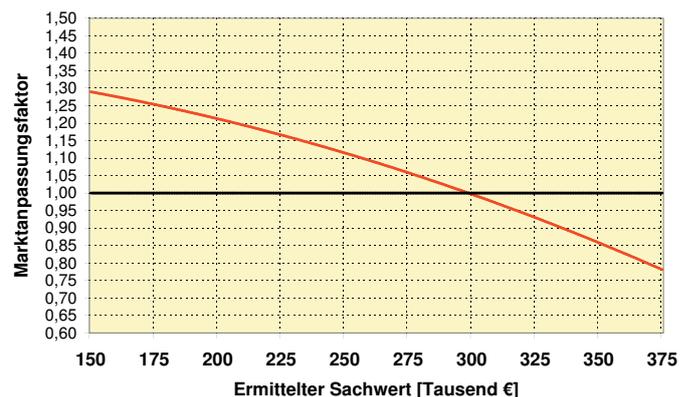
Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler	Durchschnittl. Restnutzungsdauer [Jahre]	Durchschnittl. Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)						
43	11,3	29,2	16,3	0,5	42	750
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)						
34	10,7	19,1	14,2	0,4	40	1.191
Büro- und Verwaltungsgebäude						
23	11,1	21,7	16,5	0,7	48	21.094

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. Die Anwendung dieser Faktoren wird für den Standardbewertungsfall empfohlen, individuelle Ungewöhnlichkeiten (z. B. zu großes Grundstück) sind gesondert zu berücksichtigen.

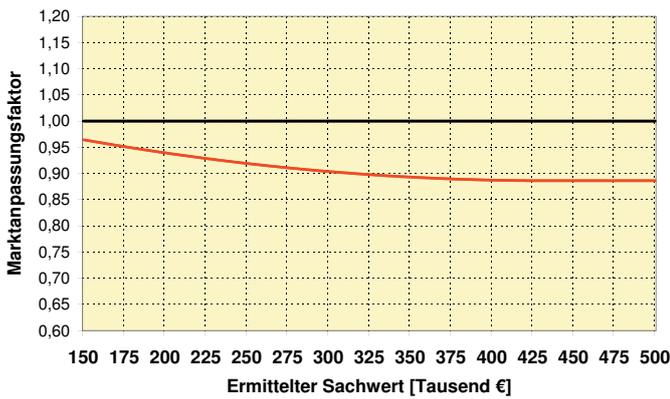
3.5.1 Reihenmittelhäuser

Lagen 2 und 3, Grundstücksgröße 100 - 300 m², Gesamtlebensdauer 80 Jahre, 80 - 160 m² Wohnfläche



3.5.2 Reihenendhäuser und Doppelhaus-hälften

Lagen 2 und 3, Grundstücksgröße 250 - 500 m²,
Gesamtlebensdauer 80 Jahre, 80 - 180 m² Wohnfläche



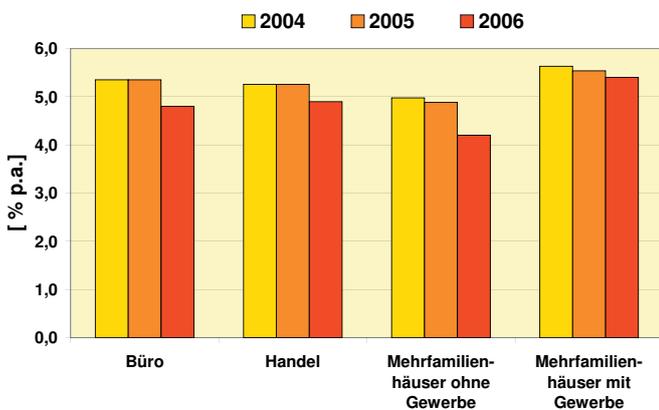
3.6 Nettoanfangsrendite

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

$$\text{NAR} = 100 * \frac{\text{Reinertrag lt. Vertragsmiete}}{\text{Kaufpreis lt. Vertrag inkl. Erwerbsnebenkosten}}$$

Der Reinertrag besteht aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Erwerbsnebenkosten werden mit 6,5 % berücksichtigt.

Nettoanfangsrenditen 2004 - 2006



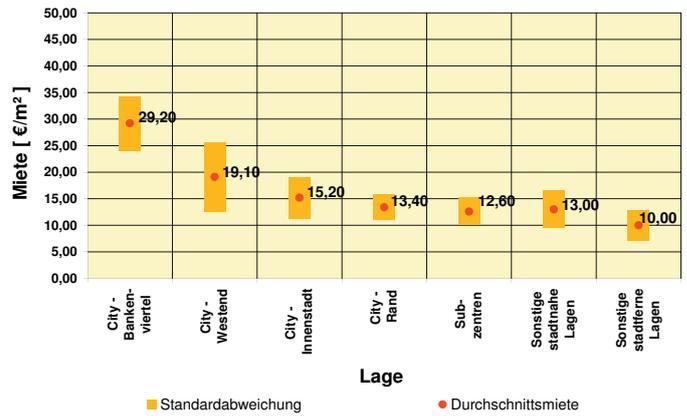
Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser o. Gewerbe	
			ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2004	18	3	59	51
2005	21	3	70	58
2006	44	4	89	71

3.7 Büromieten

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. Im Bereich City-Westend und in den sonstigen stadtnahen Lagen weicht die mittlere Miete aufgrund einiger hoher Mietverträge deutlich vom Median (Westend: 17 €/m², stadtnahe Lagen: 12,50 €/m²) ab.

Durchschnittsmieten Büros



Anzahl der eingeflossenen Mieten

City-Bankenviertel	56	Subzentren	43
City-Westend	57	Sonstige stadtnahe Lagen	26
City-Innenstadt	94	Sonstige stadferne Lagen	18
City-Rand	17		

3.8 Verkehrswertermittlung von Erbbaurechten im Eigenheimmarkt mittels Vergleichsfaktoren

Da eine sachgerechte Wertermittlung mit dem Wertfaktor nur vorgenommen werden kann, wenn auch eine Marktanpassung durchgeführt wird, stellt sich die Frage, weshalb nicht unmittelbar über Vergleichsfaktoren bewertet wird. Der Umweg über den unsicheren Wertfaktor erübrigt sich in solchen Fällen. Die neue Wertermittlungsrichtlinie 2006 führt nicht mehr wie bisher die üblichen Wertfaktoren auf, sondern empfiehlt die Bewertung von Erbbaurechten über Vergleichsfaktoren.

Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss Frankfurt am Main 227 Verkaufsfälle des Zeitraums 2000 bis 2006 über Erbbaurechtsgrundstücke mit Eigenheimnutzung analysiert. Als Ausreißer wurden Kaufverträge ausgeschlossen, welche einen Vergleichsfaktor über 1,2 aufwiesen. Bei diesen vereinzelt Fällen wurden entweder Liebhaberpreise gezahlt oder der Erbbaurechtsmarkt wurde völlig falsch beurteilt. Vergleichsfaktoren um 1,0 können allerdings durchaus marktkonform sein, da die Marktanpassungsfaktoren im Eigenheimmarkt auf eigenem Grundbesitz je nach Teilmarkt bis zu 1,4 betragen. Bei der Ermittlung der Gebäudesachwerte wurde die NHK 2000 (Normalherstellungskosten 2000) mit einem Regionalfaktor von 1,1 angewandt. Bei den herangezogenen Vergleichsdaten ergab sich durchschnittlich eine Grundstücksfläche von 320 m², eine Restlaufzeit des Erbbaurechtes von 75 Jahren, ein Baujahr von 1971, eine Restnutzungsdauer von 58 Jahren und eine Wohnfläche von 130 m².

Hierbei stellte sich heraus, dass im Hinblick auf die Vergleichsfaktoren keine zeitliche Abhängigkeit besteht. Die höchste Signifikanz zeigte sich in Bezug auf die Grundstücksfläche (Korrelationskoeffizient von 0,59). Der Einfluss der Restnutzungsdauer sowie der Wohnfläche ist sehr gering und kann vernachlässigt werden. Hinter

**Vergleichsfaktoren
für bebaute Erbbaugrundstücke (Eigenheimmarkt)
in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße**

m ²	Faktor	m^{2}	Faktor	m^{2}	Faktor	m^{2}	Faktor
100	0,87	350	0,63	600	0,53	850	0,46
110	0,85	360	0,62	610	0,52	860	0,46
120	0,83	370	0,62	620	0,52	870	0,46
130	0,82	380	0,61	630	0,52	880	0,45
140	0,81	390	0,61	640	0,52	890	0,45
150	0,79	400	0,60	650	0,51	900	0,45
160	0,78	410	0,60	660	0,51	910	0,45
170	0,77	420	0,60	670	0,51	920	0,45
180	0,76	430	0,59	680	0,50	930	0,44
190	0,75	440	0,59	690	0,50	940	0,44
200	0,74	450	0,58	700	0,50	950	0,44
210	0,73	460	0,58	710	0,50	960	0,44
220	0,72	470	0,57	720	0,49	970	0,44
230	0,71	480	0,57	730	0,49	980	0,43
240	0,70	490	0,57	740	0,49	990	0,43
250	0,69	500	0,56	750	0,48	1000	0,43
260	0,69	510	0,56	760	0,48	1010	0,43
270	0,68	520	0,55	770	0,48	1020	0,43
280	0,67	530	0,55	780	0,48	1030	0,42
290	0,67	540	0,55	790	0,47	1040	0,42
300	0,66	550	0,54	800	0,47	1050	0,42
310	0,65	560	0,54	810	0,47	1060	0,42
320	0,65	570	0,54	820	0,47	1070	0,42
330	0,64	580	0,53	830	0,47	1080	0,42
340	0,64	590	0,53	840	0,46	1090	0,41

der Restnutzungsdauer versteckt sich die wirtschaftlich sinnvolle Restlaufzeit des Erbbauvertrages. Gerade bei kurzen Restlaufzeiten der Verträge ist eine Angabe der zukünftigen Restlaufzeit nicht möglich, da diese je nach Absicht des Erwerbers, das Gebäude zu modernisieren oder eventuell sogar abzureißen und neu zu bebauen, unterschiedlich mit dem Erbbaurechtsnehmer ausgehandelt wird.

Auch wenn der Gutachterausschuss Frankfurt am Main im Eigenheimmarkt oft mit Regelgrundstücken arbeitet, wurde in der Analyse unabhängig von der Grundstücksgröße für die gesamte Fläche der Baulandwert angenommen. Erbbaurechte für Eigenheimbebauung machen in Frankfurt einen erheblichen Marktanteil aus, so dass in Einzelfällen auch ein unmittelbarer Preisvergleich möglich ist.

Zwecks Überprüfung der Praxistauglichkeit dieses neuen Verfahrens, wurden Bewertungsobjekte in bestehenden Gutachten nach dem finanzmathematischen Modell mit den Vergleichsfaktoren bewertet. In der Regel zeigte sich eine Abweichung der beiden Methoden unterhalb von ±15%. Dass diese sich ergebenden Vergleichsfaktoren nicht in jedem Spezialfall zu den Verkehrswerten führen, dürfte dem erfahrenen Sachverständigen selbstverständlich sein.

Allgemeine Hinweise:

Grundlage für den Grundstücksmarktbericht sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten. Die in diesem Grundstücksmarktbericht aufgeführten Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die Umsätze (Kapitel 2) werden aus allen Verträgen ermittelt. Bei sonstigen Umsätzen werden alle geeigneten und bedingt geeigneten Verträge herangezogen. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden bedingt geeignete Kaufverträge nicht berücksichtigt. Den durchschnittlichen Preisen liegen zumeist extremwertbereinigte Stichproben zu Grunde. Durchschnittliche Kaufpreise sind auf volle 10 €/m² gerundet.

Seit 2006 werden in Frankfurt am Main die Kaufverträge mit einer neuen Software ausgewertet. Dies führt u. a. zu einer Veränderung der Baujahresklassen. Unter Neubauten werden seitdem nur noch Objekte mit einem Baujahr in den letzten beiden Jahren verstanden. Damit ändert sich auch die Datengrundlage einiger Zeitreihen, es ergeben sich jedoch keine signifikanten Unterschiede. Diese Modifikation wird in den Zeitreihen durch eine gepunktete Linie dargestellt.

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) fallbezogen durch Auszüge aus der Kaufpreissammlung zu konkretisieren.

Die neue Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches erlangte am 27.04.2007 Rechtskraft. Hierdurch soll eine landesweite Datenbereitstellung forciert werden. Um lokal, aber auch landesweit den Anforderungen Rechnung tragen zu können, ist es erforderlich, dass die Kunden ihr Anforderungsprofil klar formulieren. Um entsprechende Vorschläge wird gebeten.

Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**
 Redaktion 62.52 - Geschäftsstelle Grundlagen
 Redaktionsschluss 18.03.2007

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>

© 2007 Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
 Vervielfältigung mit Quellenangabe gestattet

1. Auflage 1.200 Exemplare
 Druck Stadtvermessungsamt

Gebühr: 25,- € (zzgl. Versandkosten)