

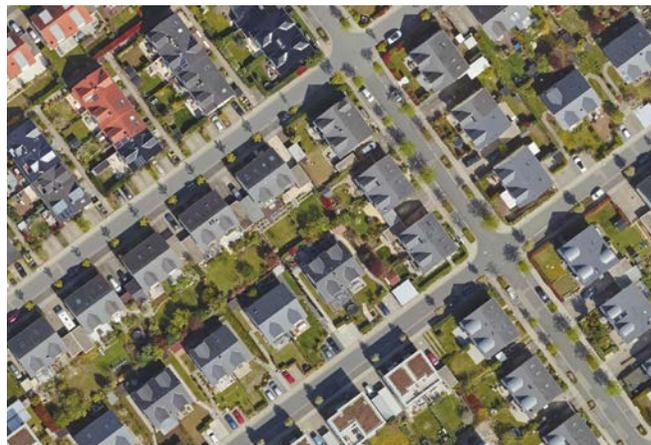


Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main



35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main

Fakten und Entwicklungen von 1984 bis 2018





VORWORT

Vor gut 10 Jahren legte der Gutachterausschuss Frankfurt seine Publikation „25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main Fakten und Entwicklungen von 1984 bis 2008“ vor. Die globale Immobilienkrise war noch nicht überwunden und Frankfurt mit dem volatilsten deutschen Büromarkt verzeichnete tiefe Umsatzeinbußen auf dem Immobilienmarkt. Diese Veröffentlichung zeigte auf, dass die Immobilienkrise der Jahre 2007/2008 durchaus vorhersehbar war und die wirtschaftlichen Verluste der Anleger vermeidbar gewesen wären.

Aktuell steht die Sorge der Mehrheit der Bevölkerung im Rhein-Main-Gebiet nach der Bezahlbarkeit des Wohnens im Vordergrund. Die seit 10 Jahren stark steigenden Wohnimmobilienpreise führen teilweise zu einer Verdrängung der ursprünglichen Wohnbevölkerung. Um die Gentrifizierungstendenzen analysieren und geeignete politische Maßnahmen ergreifen zu können, ist eine langfristige Analyse des Frankfurter Immobilienmarktes unerlässlich.

Daher liegt der Fokus der aktuell vorliegenden Publikation auf der Entwicklung des Wohnungsmarktes, insbesondere der Preise für Wohnungseigentum.

Ich freue mich daher, dass der Gutachterausschuss die Entwicklung des Immobilienmarktes und insbesondere dieses Immobilienteilmarktes näher beleuchtet und zur Transparenz auf dem Immobilienmarkt beiträgt.

Mike Josef
Dezernent für Planen und Wohnen
der Stadt Frankfurt am Main

Inhalt

BÜRO UND GEWERBE	6	WOHNUNGSMARKT	20	Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr	38
Frankfurter Büromarkt insgesamt	7	Wohnungseigentum	21	Neubau	38
Umsätze und Transaktionen	7	Umsatz und Anzahl insgesamt	21	Baujahr ab 2000 ohne Neubau	41
Mittlere Preise für Büroimmobilien	8	Neubau	22	Baujahr 1975 bis 1999	42
Umsätze nach Klassen	9	Relative Preise und Anzahl	22	Baujahr ab 1975 ohne Neubau	43
Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel, City West, Innenstadt und Bankenviertel	10	Absolute Preise	23	Baujahr 1950-1974	46
Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel und City West	11	Mittlere Wohnfläche	24	Baujahr vor 1950	49
Bodenrichtwertentwicklung in der Innenstadt und im Bankenviertel	12	Indices: relative und absolute Preise und Wohnungsgrößen	25	Spitzenpreise von Wohnungseigentum	52
Betrachtung der Bürobezirke	13	Indices: Anzahl der Neubauverkäufe je Bezirk	26	Mehrfachverkäufe von Wohnungseigentum 2006-2017	53
Grafische Übersicht	13	Frankfurt nach Norden, Süden, Westen, Osten, Mitte	27	Anteil mehrfach veräußerter Eigentumswohnungen	53
Anzahl der Kaufverträge	14	Durchschnittspreise von Wohnungseigentum in 5-Jahres-Zeiträumen – Neubau	27	Kaufpreisentwicklung Mehrfachverkäufe	54
Summe bereinigter Kaufpreise	15	Anzahl der Verkäufe	28	Eigenheime: Alle Typen	56
Kaufpreissummen und Transaktionen je Bürobezirk	16	Durchschnittliche Preise	29	Umsatz und Anzahl insgesamt	56
Kaufpreissummen Bürobezirk 1 - CBD	16	Wohnflächen	30	Eigenheime: Neubau	57
Transaktionen Bürobezirk 1 - CBD	17	Vergleich zentraler und dezentraler Bezirke Frankfurts	31	Absolute Preise und Anzahl	57
Umsatzsummenverteilungen in 5-Jahreszeiträumen	18	Relative Preise	32	Anzahl nach Gebäudetyp	58
Von 1984 bis 2003	18	Mittlere Wohnflächen	33	Grundstücksgröße	59
Von 2003 bis 2018	19	Preise von großen Neubauwohnungen (über 130 m ²)	34	Eigenheime: Bestandsobjekte	60
		Bestandsobjekte	35	Mittlerer Kaufpreis und Anzahl	60
		Relative Preise und Anzahl	35	Anzahl nach Gebäudetyp	61
		Absolute Preise	36	Grundstücksgröße	62
		Mittlere Wohnfläche	37	Eigenheime: Reihenmittelhäuser	63
				Umsatz und Anzahl insgesamt	63

Inhalt

WOHNUNGSMARKT

Neubau – Mittlerer Kaufpreis und Anzahl	64
Neubau – Relative Preise	65
Neubau – Wohnfläche	66
Neubau – Grundstücksfläche	67
Bestandsobjekte – Umsatz und Anzahl insgesamt	68
Bestandsobjekte – Relative Preise	69
Bestandsobjekte – Wohnfläche	70
Bestandsobjekte – Grundstücksgröße	71
Freistehende Eigenheime	72
Absolute Preise und Anzahl	72
Mittlere Grundstücksfläche (m ²)	73
Vergleich von Eigenheim mit Wohnungseigentum (WSE)	74
Neubau und Bestandsobjekte	74
Neubau	75
Bestandsobjekte	76
Mehrfamilienhäuser	77
Umsatz und Anzahl (in Mio. €)	77
Mittlerer Kaufpreis (in Mio. €)	78

DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

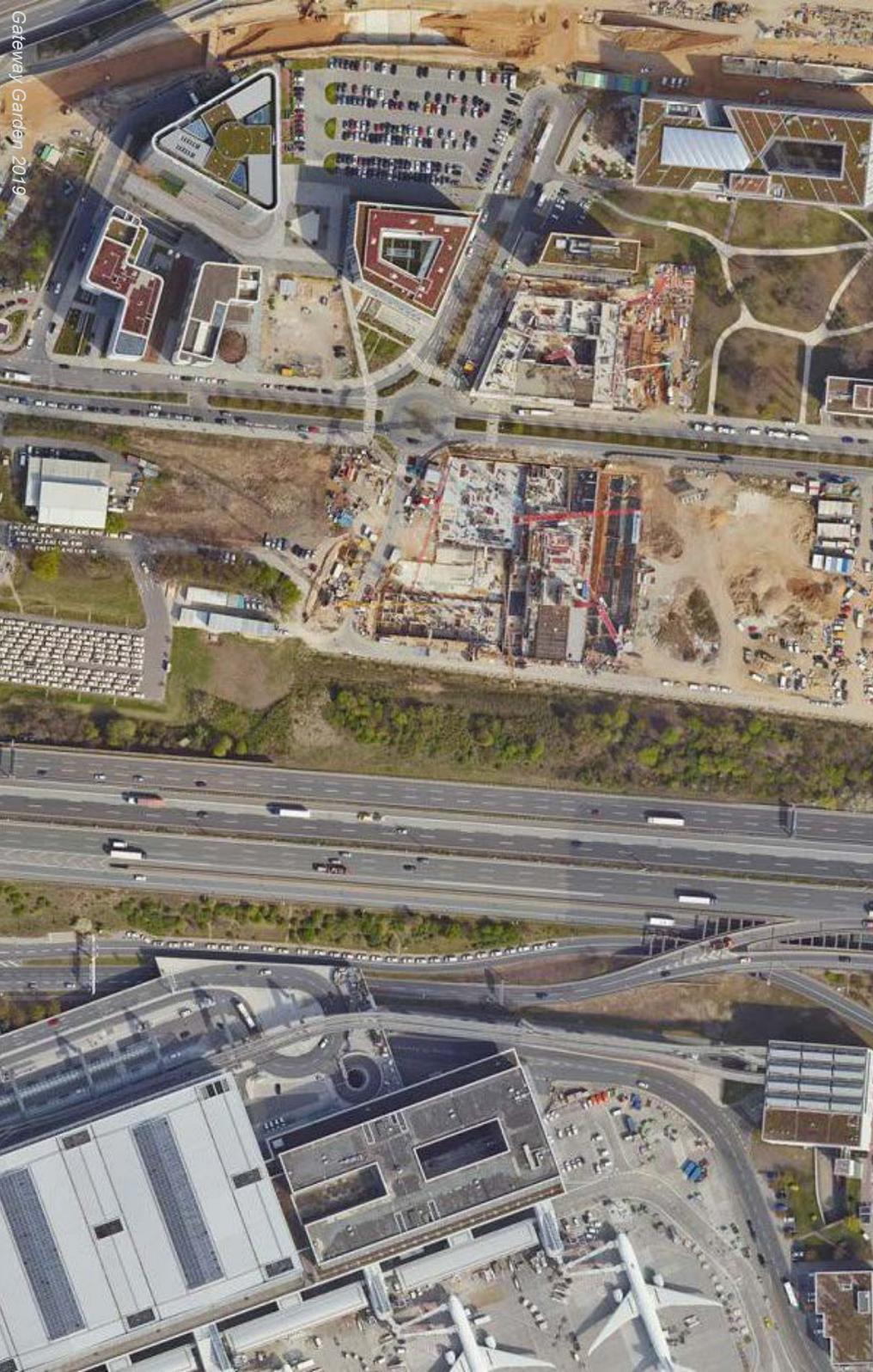
	79
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienwohnhäuser	80
1985 bis 1998 und 2003 bis 2008	80
2009 bis 2018	81
1999 bis 2002 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 und 80 Jahren	82
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	83
1985 bis 1998 und 2003 bis 2008	83
Liegenschaftszinssätze 2009 bis 2018	84
1999 bis 2002 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 und 80 Jahren	85
Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude	86
1985 bis 1999 und 2003 bis 2008	86
2009 bis 2018	87
2000 bis 2002 Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre	88
Ertragsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser	89
1987 bis 1994	89
Ab 1995	90
Ertragsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser (gemischt genutzt)	91
Ertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude	92
Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstücke	93

Ertragswertobjekte mit homogener Nutzung (im Hinblick auf die Miethöhen) über alle Geschosse	93
Ertragswertobjekte mit Nutzungsschwerpunkt (im Hinblick auf die Miethöhen) im Erdgeschoss	94
Wohn-/gemischt genutzte Ertragsobjekte	94
Umrechnungskoeffizienten Geschosswohnungsbau	95
2010 bis 2016	95
Ab 2017	96
Umrechnungskoeffizienten für Bürogrundstücke	97
Umrechnungskoeffizienten für Einzelhandel	98
Bodeneckwerte Büro und Einzelhandel	104
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1988 bis 1997	104
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1998 bis 2004	105
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 2005 bis 2012	106
Bodeneckwerte Wohnungsbau	107
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1988 bis 1997	107
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1998 bis 2004	108
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 2005 bis 2012	109
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1988 bis 1997	110
Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1998 bis 2012	111
Bodeneckwerte Gewerbe	112
Bodeneckwerte Landwirtschaft und Grünflächen	113
Bodenwertentwicklung Büro, Handel und Gewerbe	114
Bodenwertentwicklung Wohnbauland	115
Bodenpreisindex Büro	116

Inhalt

DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Bodenpreisindices Wohnbau, Handel und Gewerbe	117	Nettoanfangsrendite Büro	130	Flächenumsatz [ha] unbebaute Wohnimmobilien	150
Gebäundefaktoren Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe nach Baujahren	118	Transaktionen	131	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	151
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 1995 bis 2000	118	1984 bis 2007	131	Transaktionen bebaute Gewerbeimmobilien	152
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2001 bis 2011 2012 bis 2018 (folgende Seite)	119	2008 bis 2018	132	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	153
Gebäundefaktoren Reihenmittelhäuser nach Baujahren	121	Grafische Darstellung 2008 bis 2018	133	Geldumsatz in Mio. € bebaute Gewerbeimmobilien	154
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 1996 bis 2000	121	Geldumsatz in Mio. €	134	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	155
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2001 bis 2005	122	1984 bis 2007	134	Flächenumsatz [ha] bebaute Gewerbeimmobilien	156
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2006 bis 2011 2012 bis 2018 (folgende Seite)	123	2008 bis 2018	135	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	157
Gebäundefaktoren Mehrfamilienhaus nach Lage	125	Grafische Darstellung 2008 bis 2018	136	Transaktionen bebaute Wohnimmobilien	158
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2012 bis 2015	125	Flächenumsatz in ha	137	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	159
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2016 bis 2018	126	1984 bis 2007	137	Geldumsatz in Mio. € bebaute Wohnimmobilien	160
Gebäundefaktoren Reihenmittelhaus nach Lage	127	2008 bis 2018	138	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	161
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2012 bis 2015	127	Grafische Darstellung 2008 bis 2018	139	Flächenumsatz [ha] bebaute Wohnimmobilien	162
Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2016 bis 2018	128	Transaktionen unbebaute Gewerbeimmobilien	140	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	163
Nettoanfangsrendite Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe	129	Grafische Darstellung 1995 bis 2018	141	Zwangsversteigerungen	164
		Grafische Darstellung 2008 bis 2018	141	Änderungen in der Vertragsauswertung & Sonstiges	165
		Flächenumsatz [ha] unbebaute Gewerbeimmobilien	142	Impressum	166
		Grafische Darstellung 1995 bis 2018	143		
		Transaktionen unbebaute Wohnimmobilien	144		
		Grafische Darstellung 1995 bis 2018	145		
		Geldumsatz in Mio. € unbebaute Wohnimmobilien	146		
		Grafische Darstellung 1995 bis 2018	147		
		Grafische Darstellung 1995 bis 2018	148		
		Grafische Darstellung 1995 bis 2018	149		



FRANKFURT, DIE BANKENSTADT- EIN VORURTEIL?

Obwohl in Frankfurt die meisten und das höchste Wohnhochhaus stehen, wird zumindest umsatzmäßig der Frankfurter Immobilienmarkt weiterhin vom Bürosektor dominiert. Diese Umsatzdominanz würde sich noch extremer zeigen, falls die Share-Deals hinzugerechnet würden. Eine Fokussierung des Frankfurter Immobilienmarktes auf den Bürosektor wäre eine zu einseitige Betrachtung. Monostrukturen gelten seit Jahren als konjunkturell anfällig. Selbst die einstige monofunktionale Bürostadt Niederrad befindet sich in einem Strukturwandel hin zu einem urbanen Wohnviertel. Auch werden neue Bürogebäude zumeist als Hybridgebäude konzipiert.

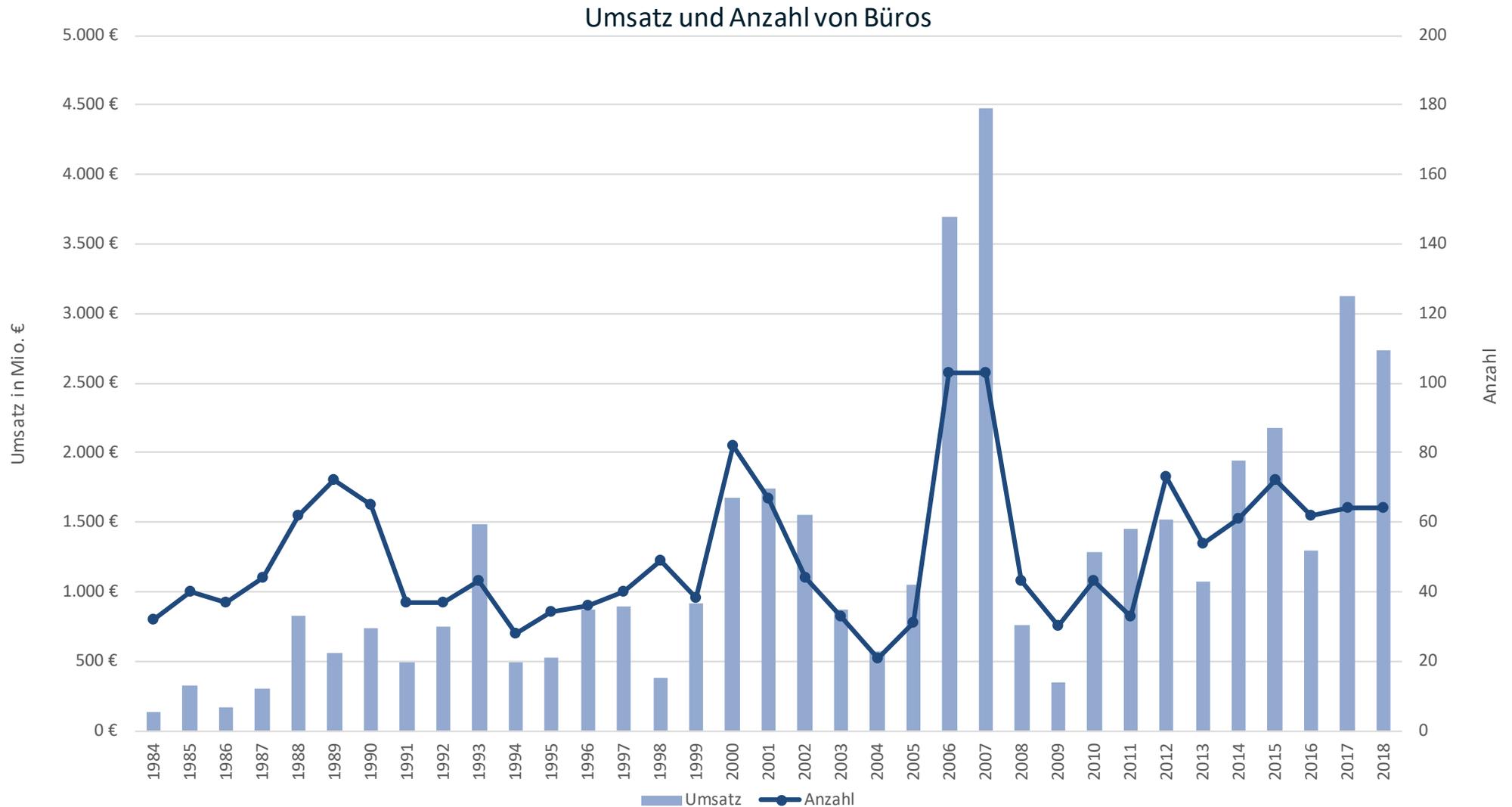
Inwieweit der Brexit eine Stärkung des Bankenstandortes in Frankfurt bewirkt bzw. die strukturellen Umbauprozesse der beiden deutschen Großbanken, die in Frankfurt ihren Hauptsitz haben, auffangen wird, steht noch nicht fest. Es bleibt daher spannend, welche Entwicklung der Frankfurter Büromarkt zukünftig nehmen wird.

Bisher bildete das Jahr 2007 mit einem Umsatz von rd. 4,5 Milliarden Euro in Büroimmobilien den höchsten Wert. Umso kräftiger fiel die Bankenkrise ins Gewicht, die bereits im 2. Halbjahr des Jahres 2007 einsetzte und 2009 für einen Umsatztiefstand von rd. 350 Mio. € sorgte.

Auch wenn das Umsatzniveau von 2007 aktuell nicht erreicht wird, so ist der mittlere Preis einer Büroimmobilie derzeit höher als 2007. Ein Anzeichen dafür, dass sich der Büromarkt in den letzten Jahren in den meisten Lagen im Aufwind befindet, spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenrichtwerte und den steigenden Mieten wider. Hinzu kommt, dass aufgrund des Anlagegedrucks und des Niedrigzinsniveaus die Renditen sinken. Da der Frankfurter Büromarkt sehr volatil ist, reagiert der Frankfurter Bürosektor sehr empfindlich auf internationale Krisen und Entwicklungen.

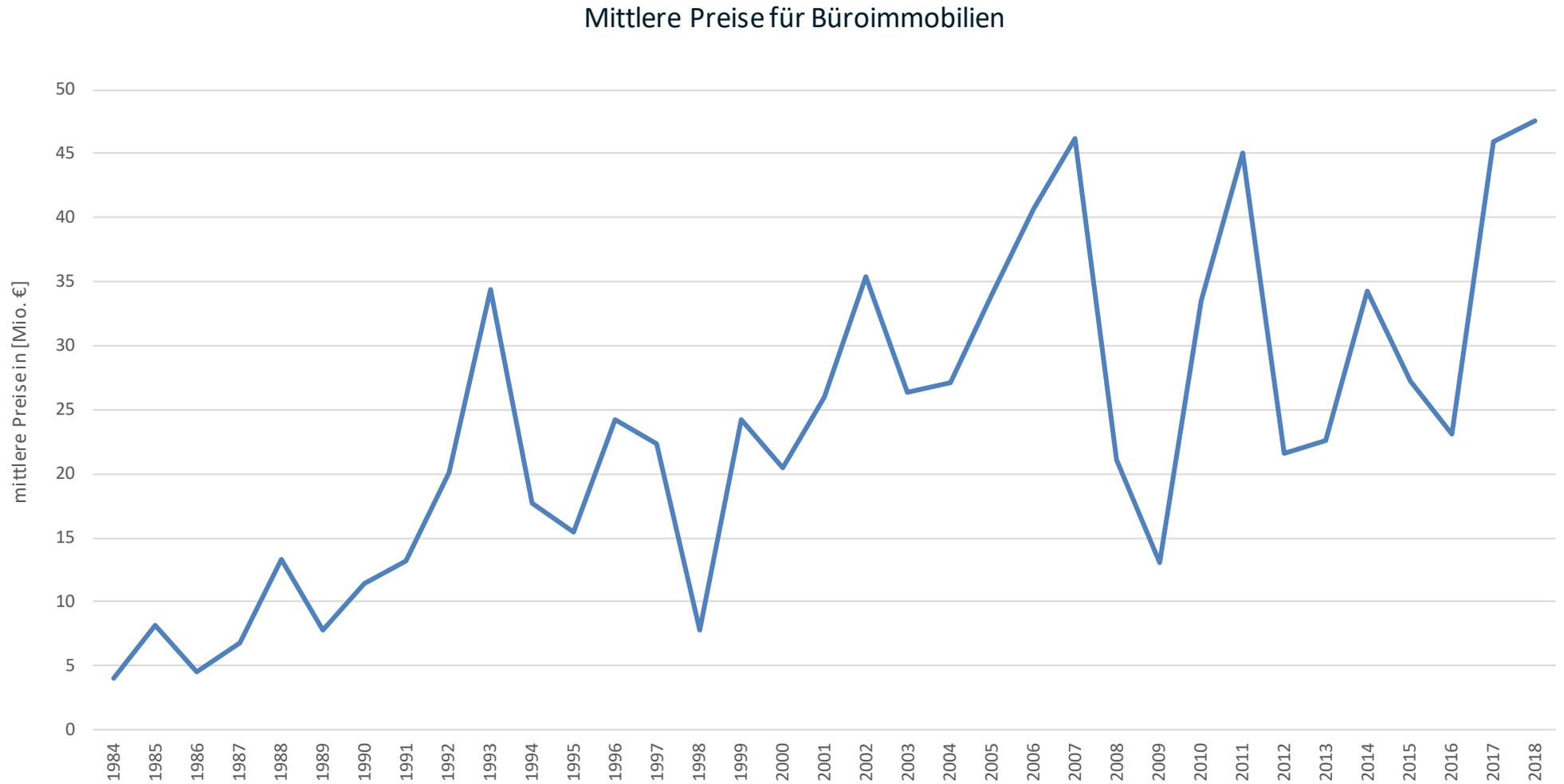
Frankfurter Büromarkt insgesamt

Umsätze und Transaktionen



Frankfurter Büromarkt insgesamt

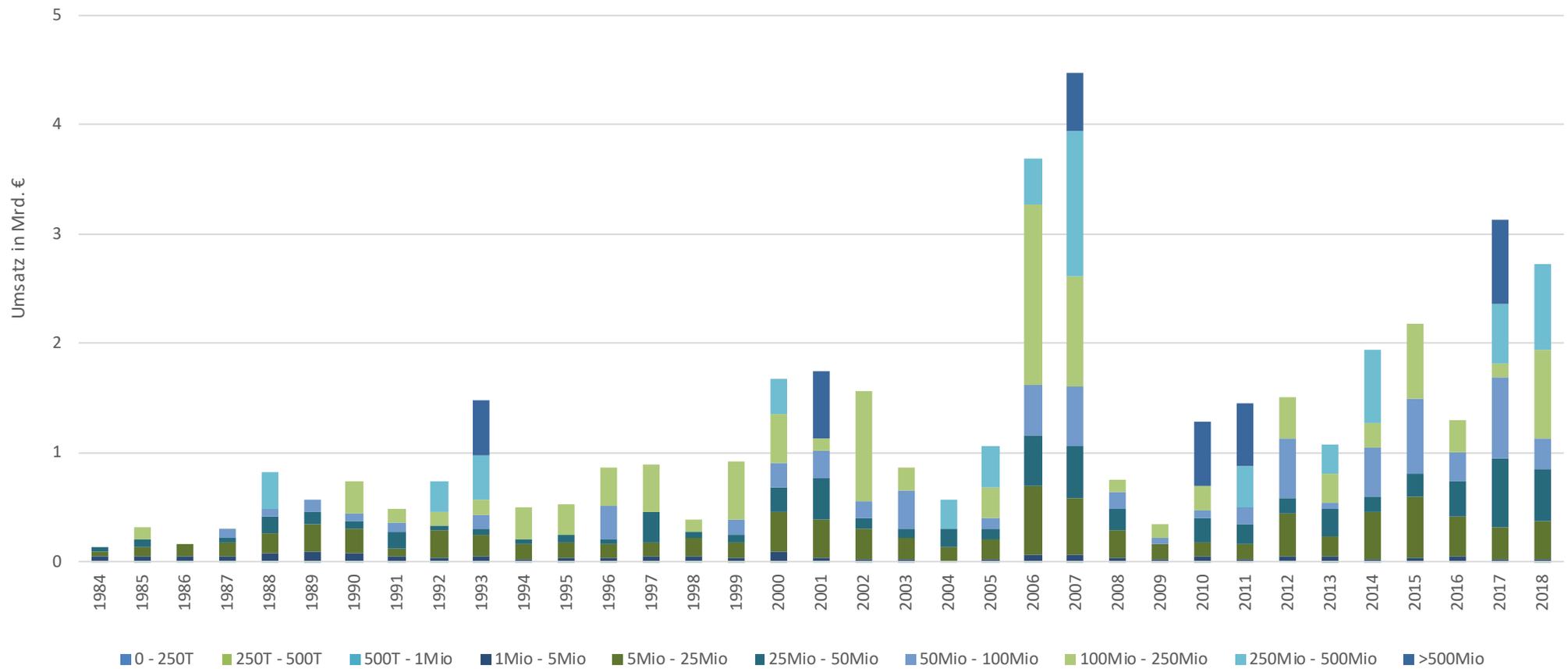
Mittlere Preise für Büroimmobilien



Frankfurter Büromarkt insgesamt

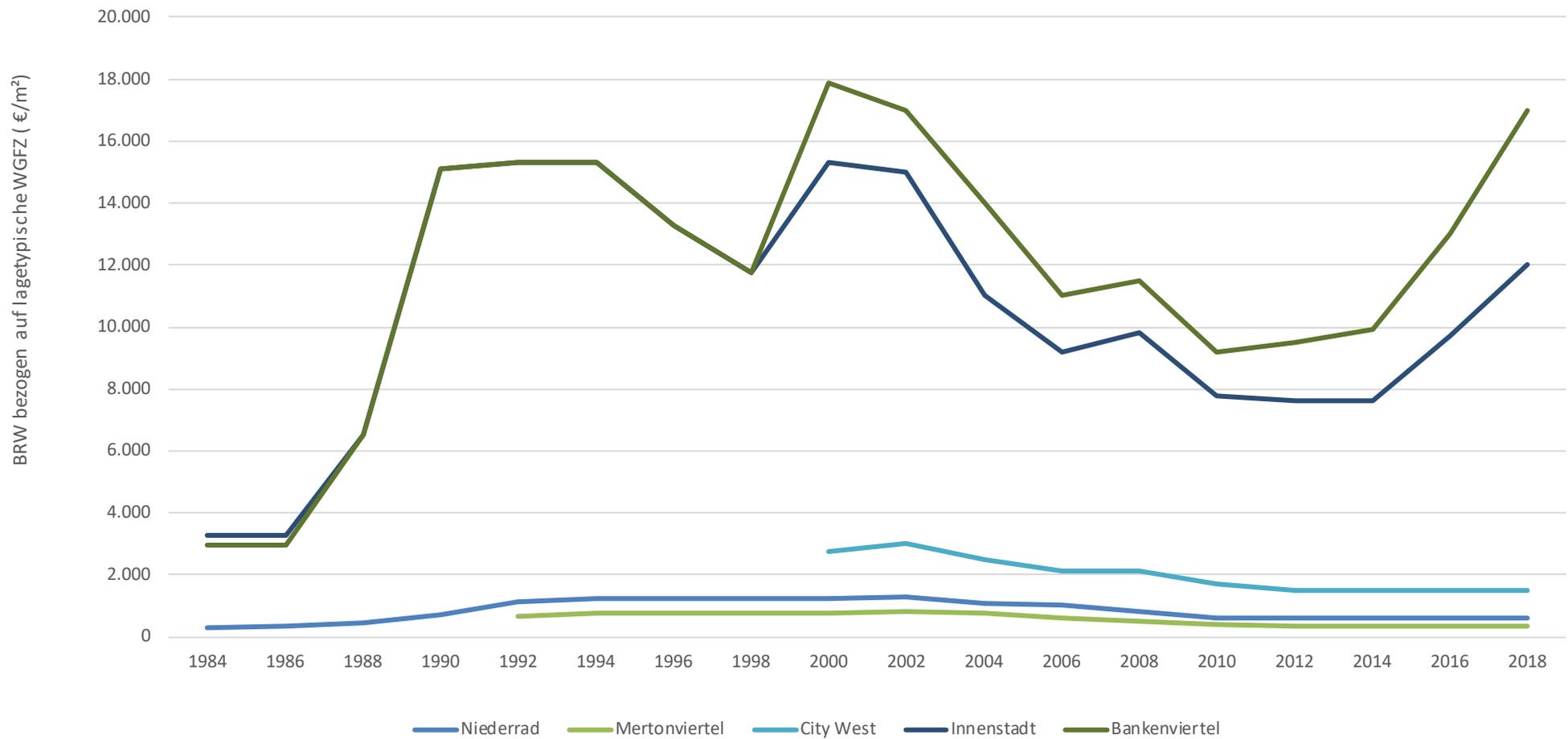
Umsätze nach Klassen

Klassifizierte Büroimmobilienumsätze



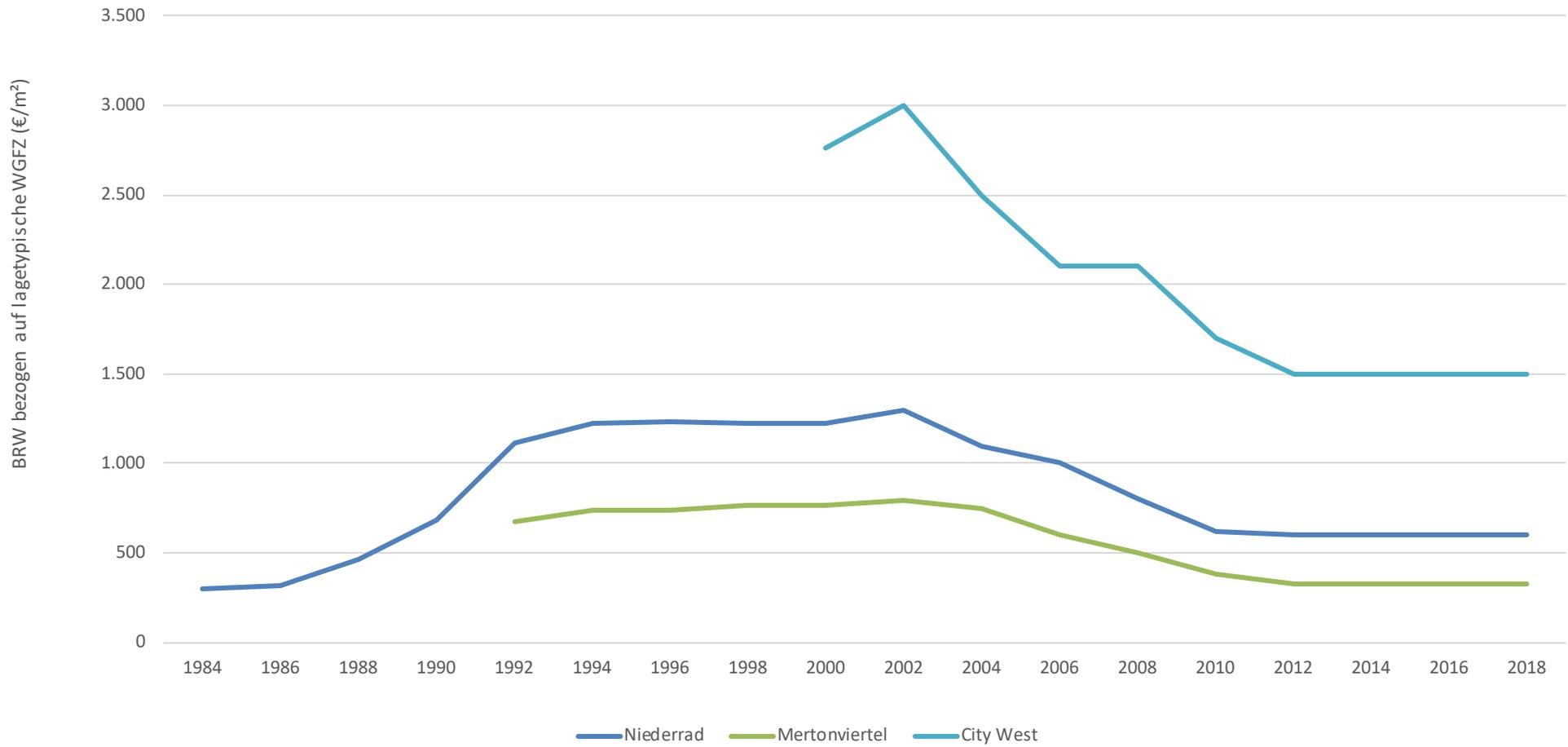
Bodenwerte

Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel, City West, Innenstadt und Bankenviertel



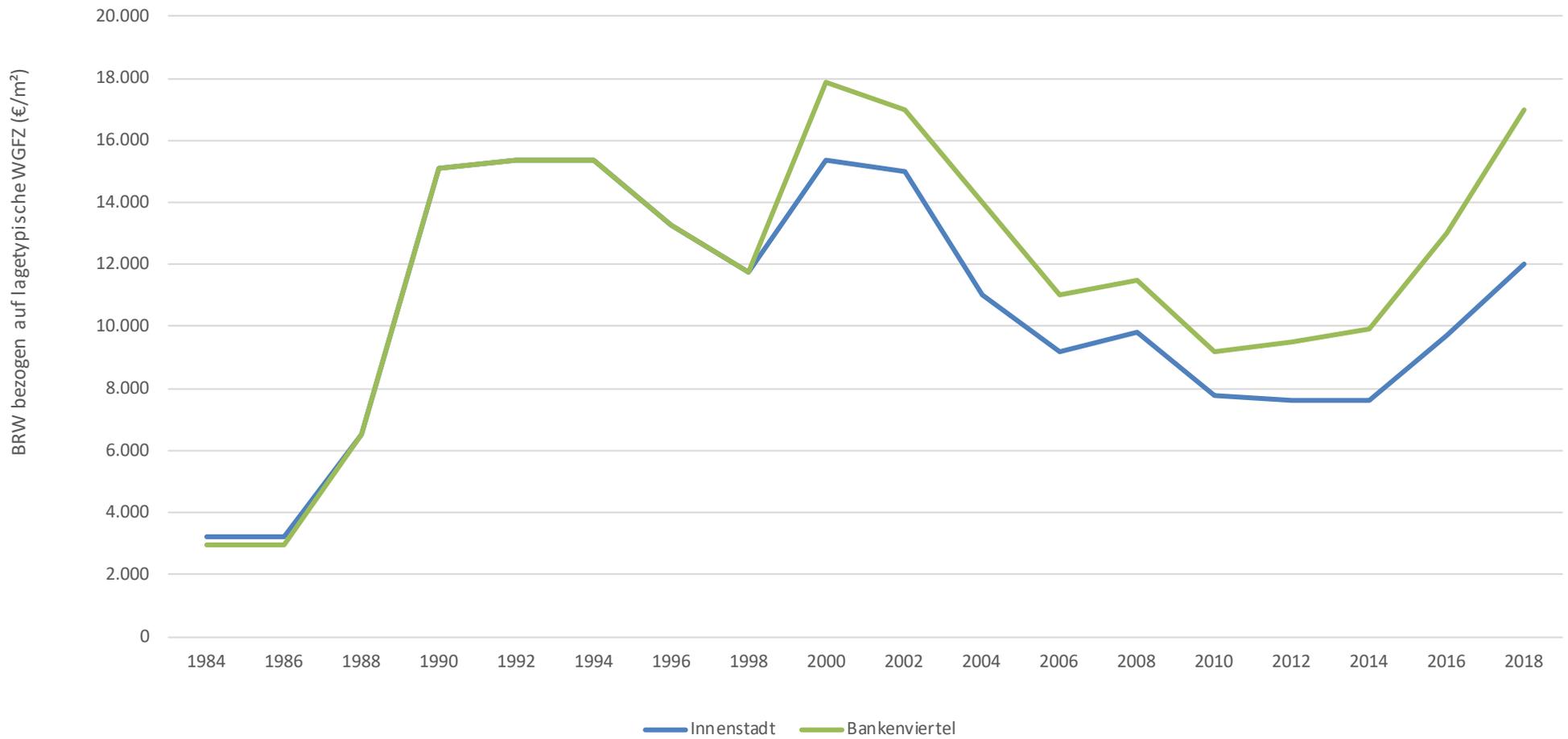
Bodenwerte

Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel und City West



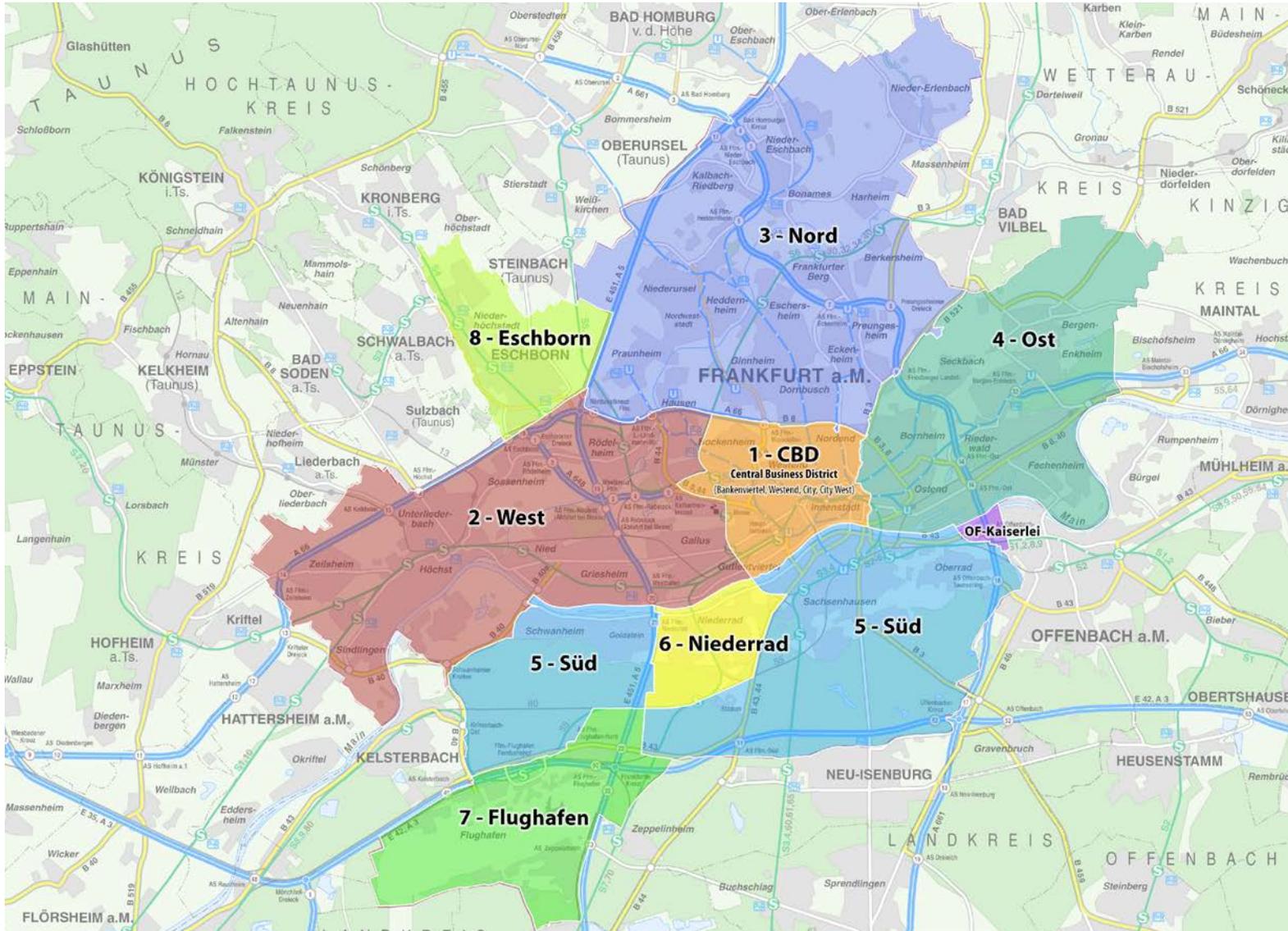
Bodenwerte

Bodenrichtwertentwicklung in der Innenstadt und im Bankenviertel



Betrachtung der Bürobezirke

Grafische Übersicht



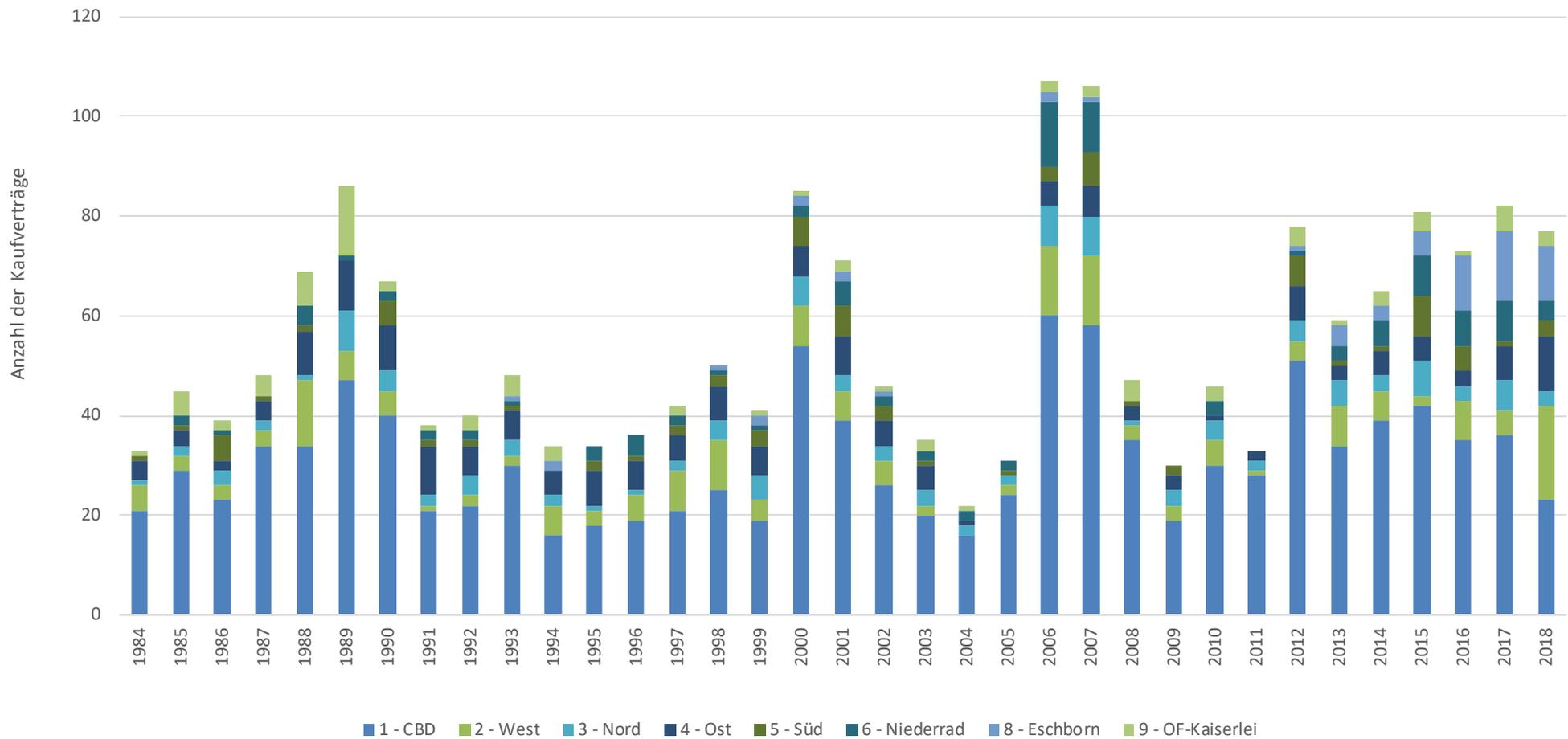
Anmerkung zum Bürobezirk 7 (Flughafen): In diesem Bezirk sind nicht ausreichend Kaufverträge über bebaute Grundstücke vorhanden, so dass hier keine Analysen möglich sind.

(Quelle: Teilnehmer der Büroflächenabstimmungsrunde: Aengelvelt, BNP Paribas (ehem. AtisReal), AtisReal, Colliers Schön & Lopez Schmitt, Cushman & wakefield, CBRE, Dr. Lübke, DTZ, JLL, Knight Frank, NAI Apollo, Savills, OBV)

Betrachtung der Bürobezirke

Anzahl der Kaufverträge

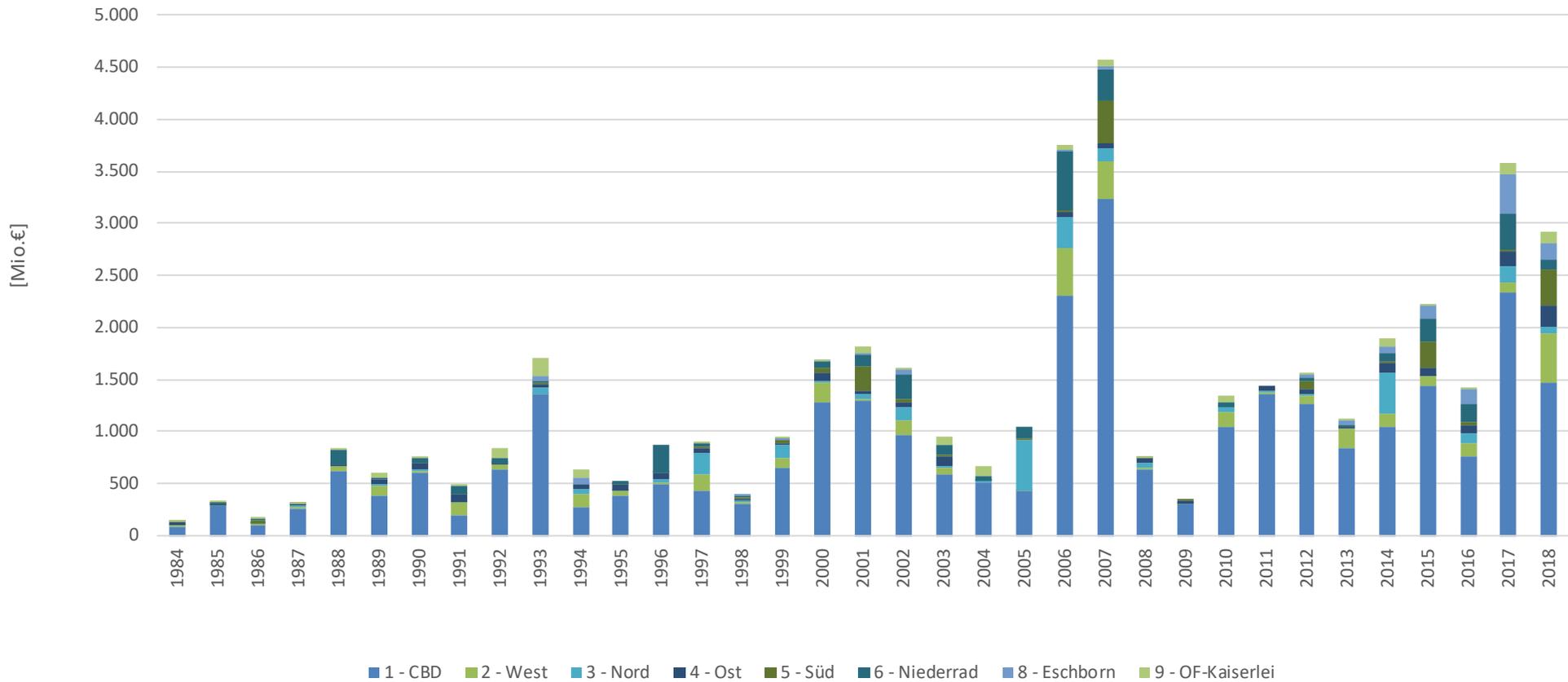
Anzahl der Kaufverträge je Bezirk



Betrachtung der Bürobezirke

Summe bereinigter Kaufpreise

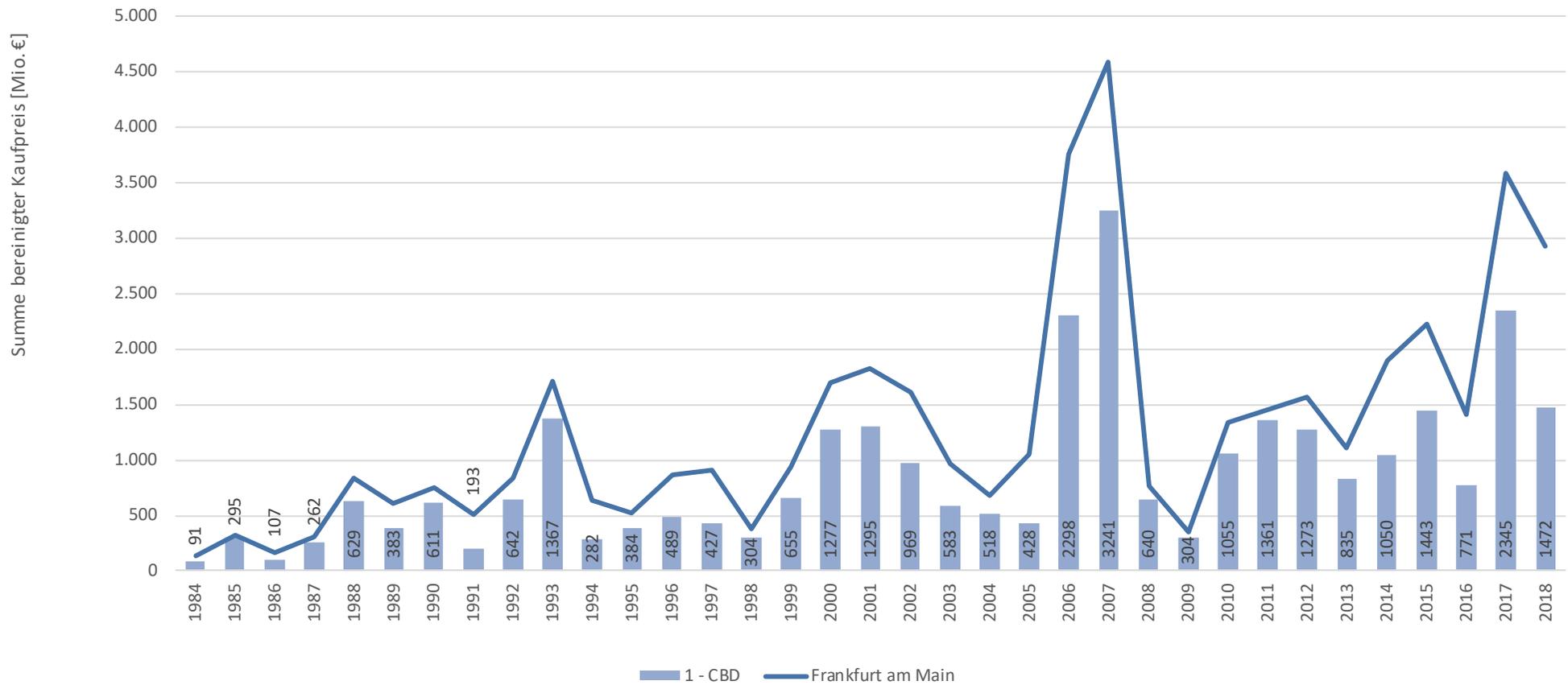
Summe bereinigter Kaufpreise je Bezirk



Kaufpreissummen und Transaktionen je Bürobezirk

Kaufpreissummen Bürobezirk 1 - CBD

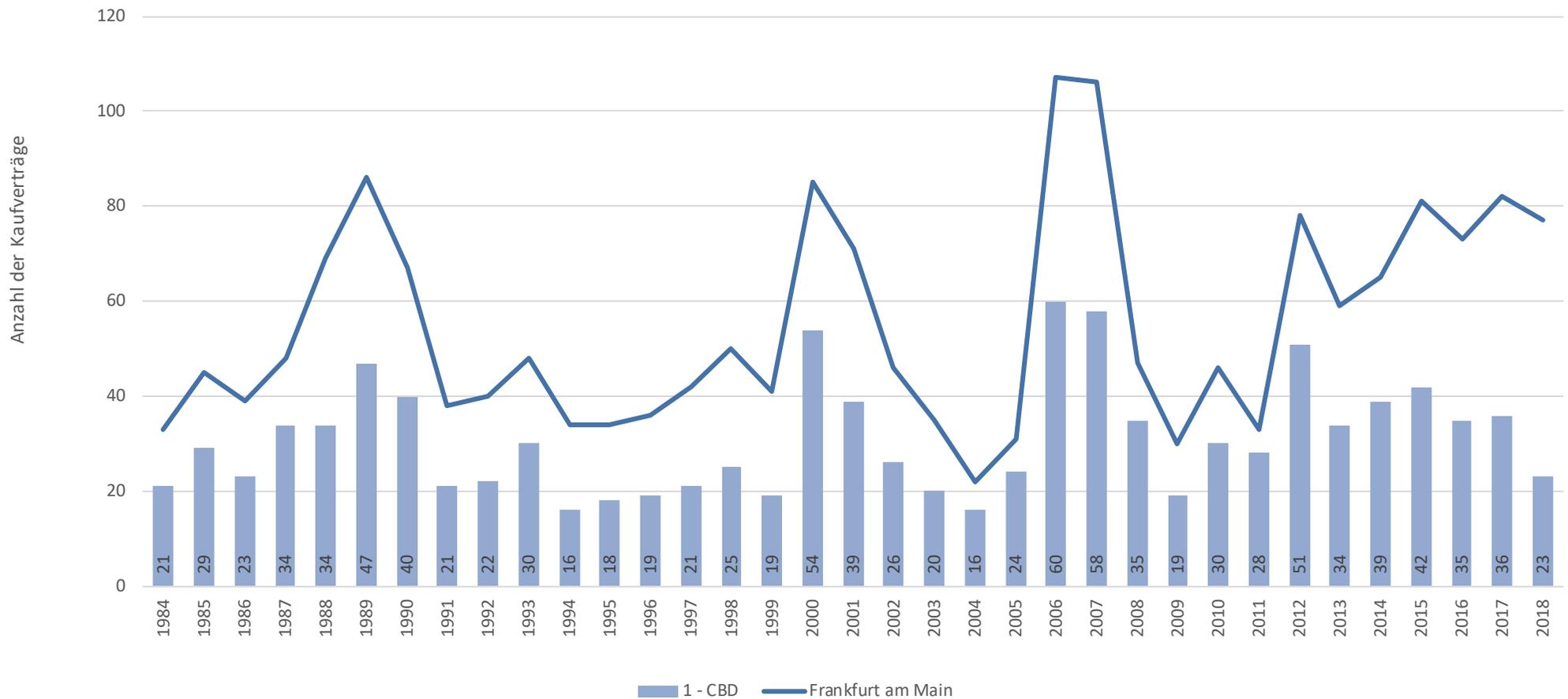
Summe bereinigter Kaufpreise
1 - CBD im Vergleich zum Gesamtumsatz



Kaufpreissummen und Transaktionen je Bürobezirk

Transaktionen Bürobezirk 1 - CBD

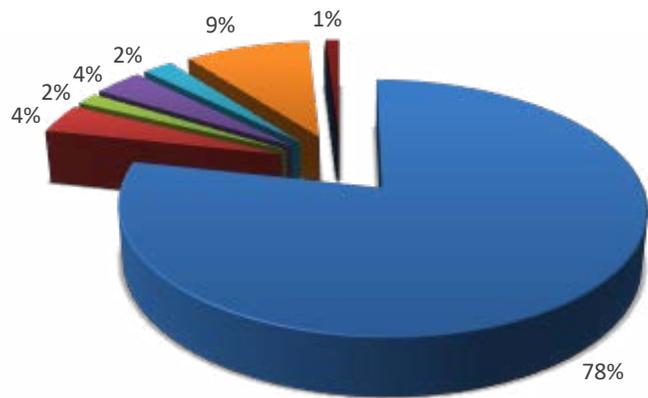
Anzahl der Kaufverträge
1- CBD im Vergleich zum Stadtgebiet



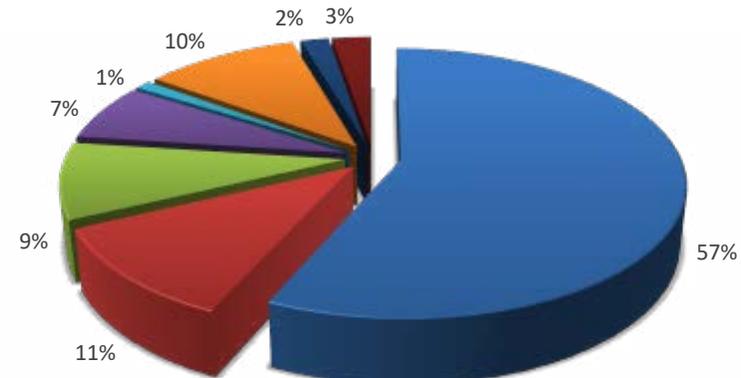
Umsatzsummenverteilungen in 5-Jahreszeiträumen

Von 1984 bis 2003

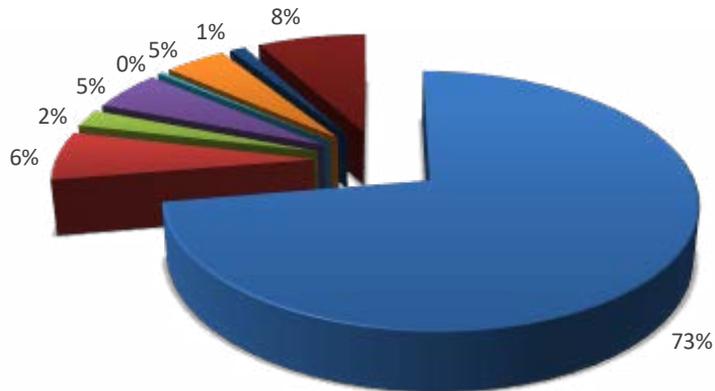
1984 - 1988



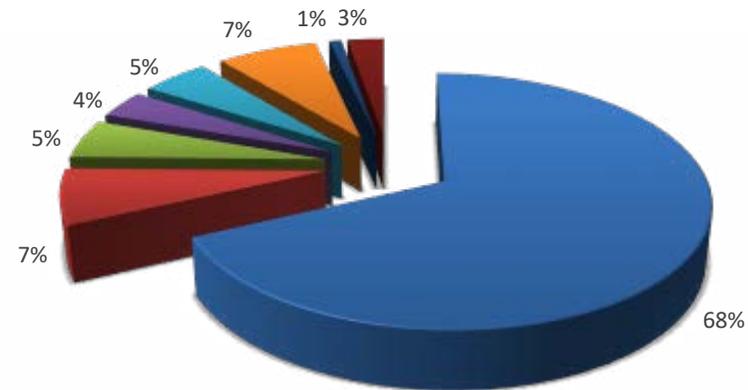
1994 - 1998



1989 - 1993



1999 - 2003



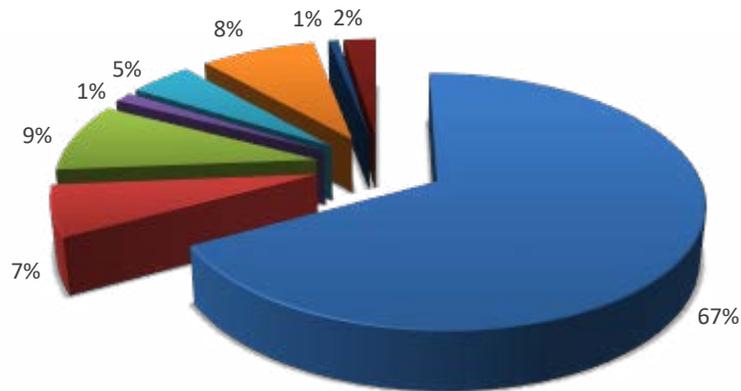
Legende

- CBD
- West
- Nord
- Ost
- Süd
- Niederrad
- Eschborn
- OF-Kaiserlei

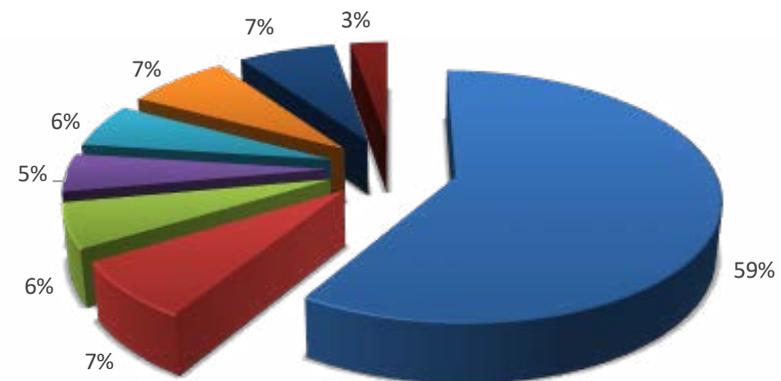
Umsatzsummenverteilungen in 5-Jahreszeiträumen

Von 2003 bis 2018

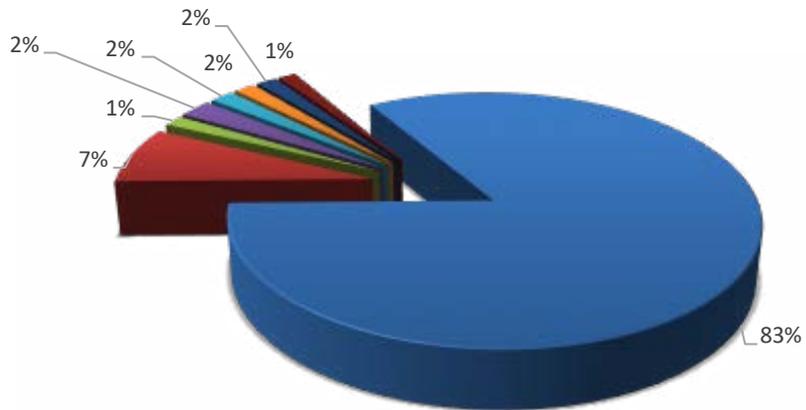
2004 - 2008



2014 - 2018



2009 - 2013



Legende

- CBD
- West
- Nord
- Ost
- Süd
- Niederrad
- Eschborn
- OF-Kaiserlei



Riedberg 2019

WOHNUNGSMARKT FRANKFURT

Frankfurt weist seit 1986 steigende Bevölkerungszahlen auf. In den letzten 10 Jahren wuchs die Bevölkerung von 672.000 auf 753.000 Einwohner (12%). Dies war nur durch die Entwicklung von mehreren großen Wohnbaugebieten u.a. Riedberg und die Bebauung des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs (Europaviertel) möglich. Auch Nachverdichtungen, kleinere Neubaugebiete und der Bau von mehreren Wohnhochhäusern trugen mit dazu bei, den erforderlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dennoch ist die Nachfrage wesentlich höher als das Angebot, was in den letzten Jahren zu Preissteigerungen bei Wohnimmobilien von durchschnittlich 10 % pro Jahr führte.

Der Umsatz für Eigentumswohnungen ist seit 2009 mit kleineren Ausnahmen sprunghaft gestiegen, wobei seit 2015 die Zahl der Verkäufe abnimmt. Die rapid gesunkene Zahl von Neubauten ist für diese Entwicklung mitverantwortlich. Aber auch die Verkaufsbereitschaft von Bestandswohnungen ist stark rückläufig, da rentierliche Anlagemöglichkeiten für den erzielten Kaufpreis fehlen.

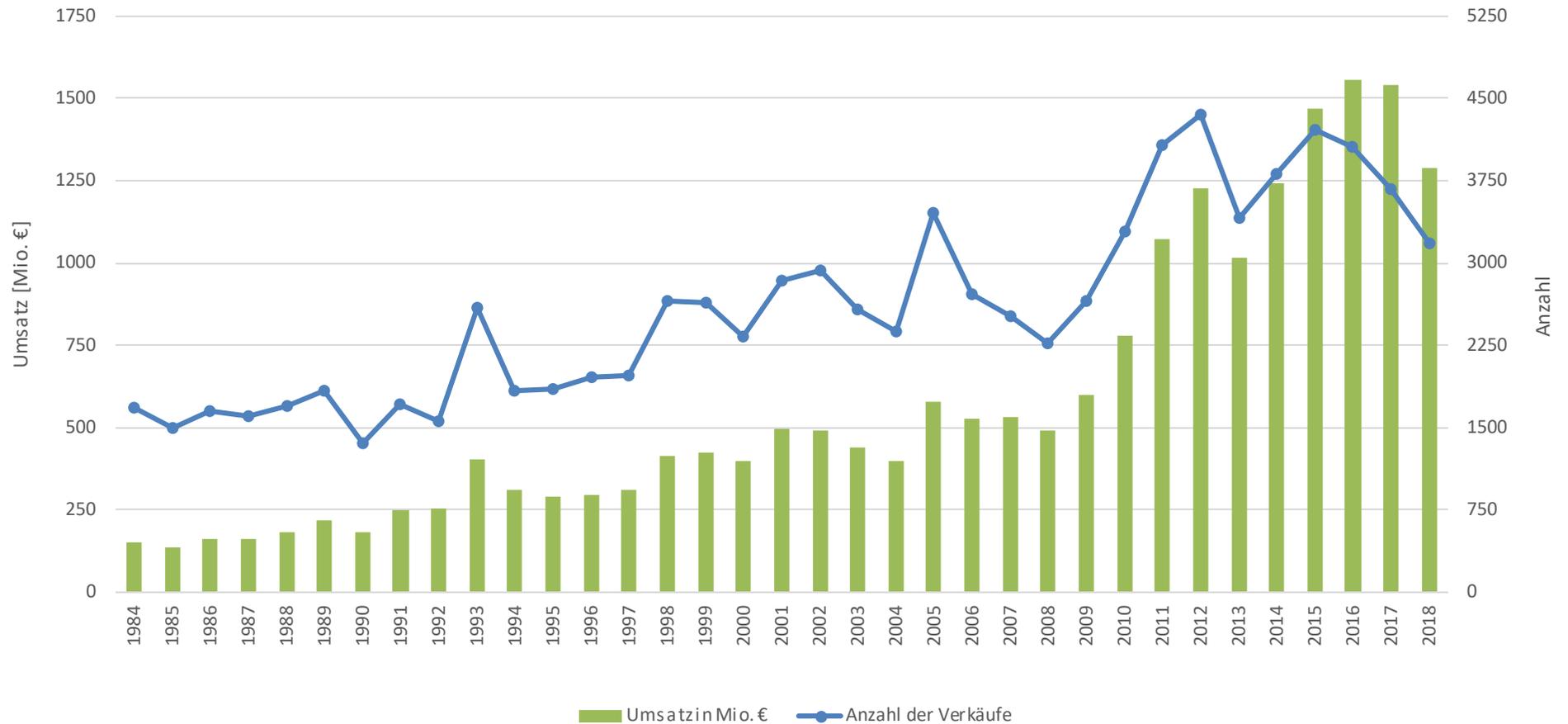
Es fällt auf, dass die absoluten Kaufpreise von Eigentumswohnungen wesentlich geringer steigen als die Quadratmeterpreise. Erwerber kaufen bei stark steigenden Preisen aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten verstärkt kleinere Wohnungen. Der Preis pro qm Wohnfläche für Neubaueigentumswohnungen ist hingegen seit 2009 von 3.074,- €/m² auf durchschnittlich 6.095,- €/m² (2018) gestiegen. Die Gründe hierfür sind neben dem zu geringen Angebot, dem Niedrigzinsniveau und fehlender alternativer Anlageformen auch an dem hohen Anteil an Luxuswohnungen zu suchen.

Der Index für den relativen Preis von Neubaueigentumswohnungen ist von 1985 bis 2018 über das dreifache gestiegen. Interessant ist, dass die Preisentwicklung je nach Stadtbezirk weitestgehend kongruent verlaufen, so dass kein Stadtteil von der allgemeinen Entwicklung abgekoppelt ist auch wenn die Preise je nach Stadtteil erheblich voneinander abweichen.

Wohnungseigentum

Umsatz und Anzahl insgesamt

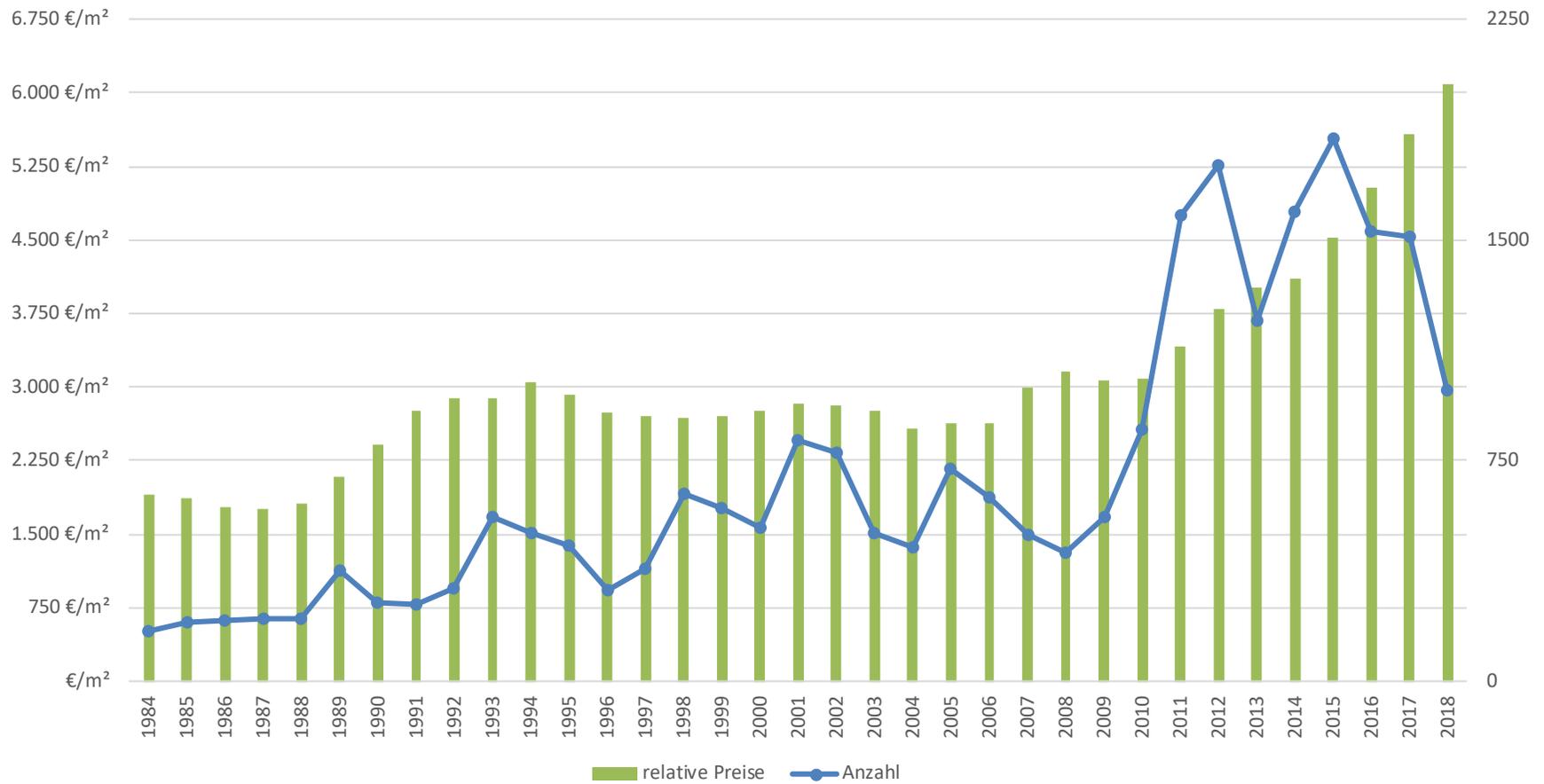
Wohnungseigentum insgesamt



Neubau

Relative Preise und Anzahl

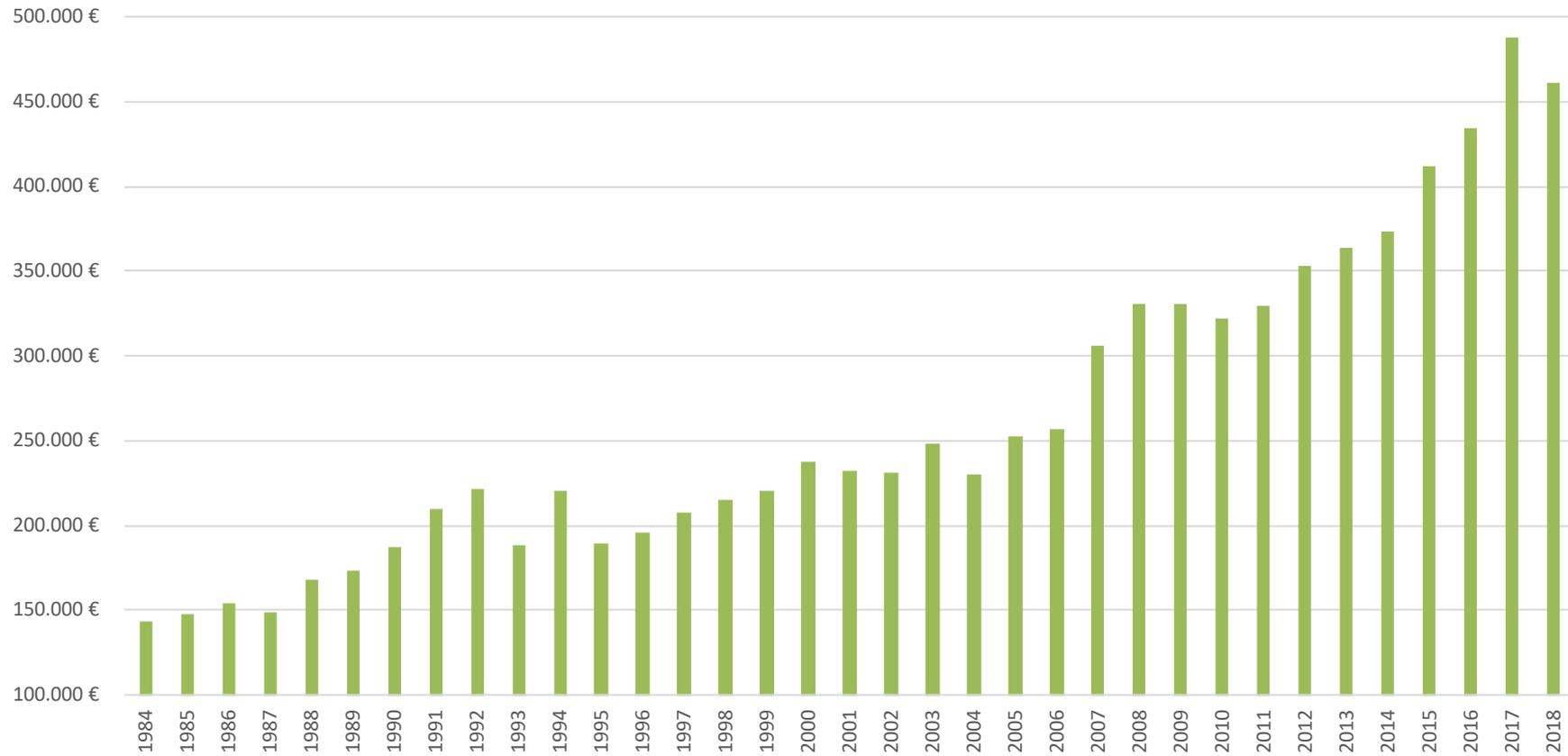
Wohnungseigentum - Neubau



Neubau

Absolute Preise

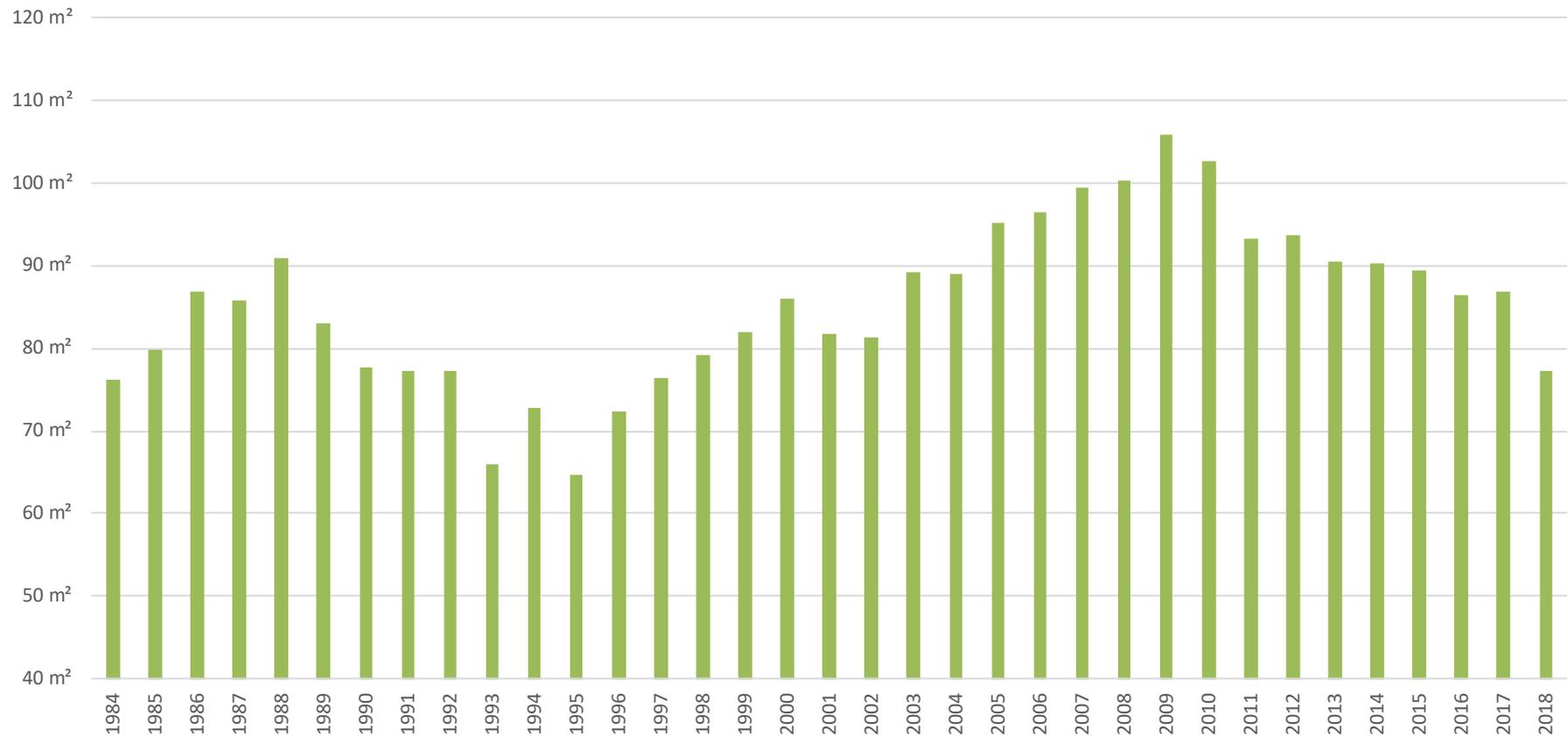
Wohnungseigentum - Neubau absolute Preise



Neubau

Mittlere Wohnfläche

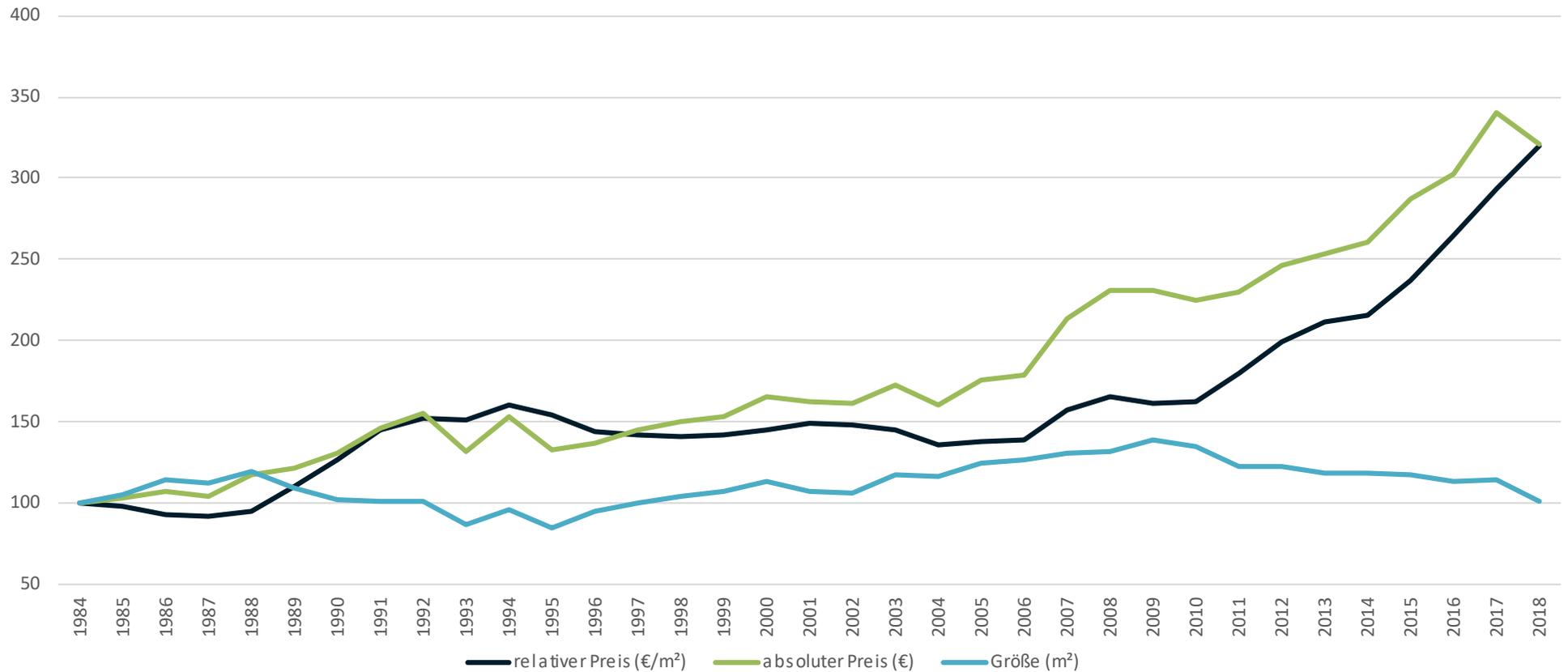
Wohnungseigentum - Neubau Wohnfläche



Neubau

Indices: relative und absolute Preise und Wohnungsgrößen

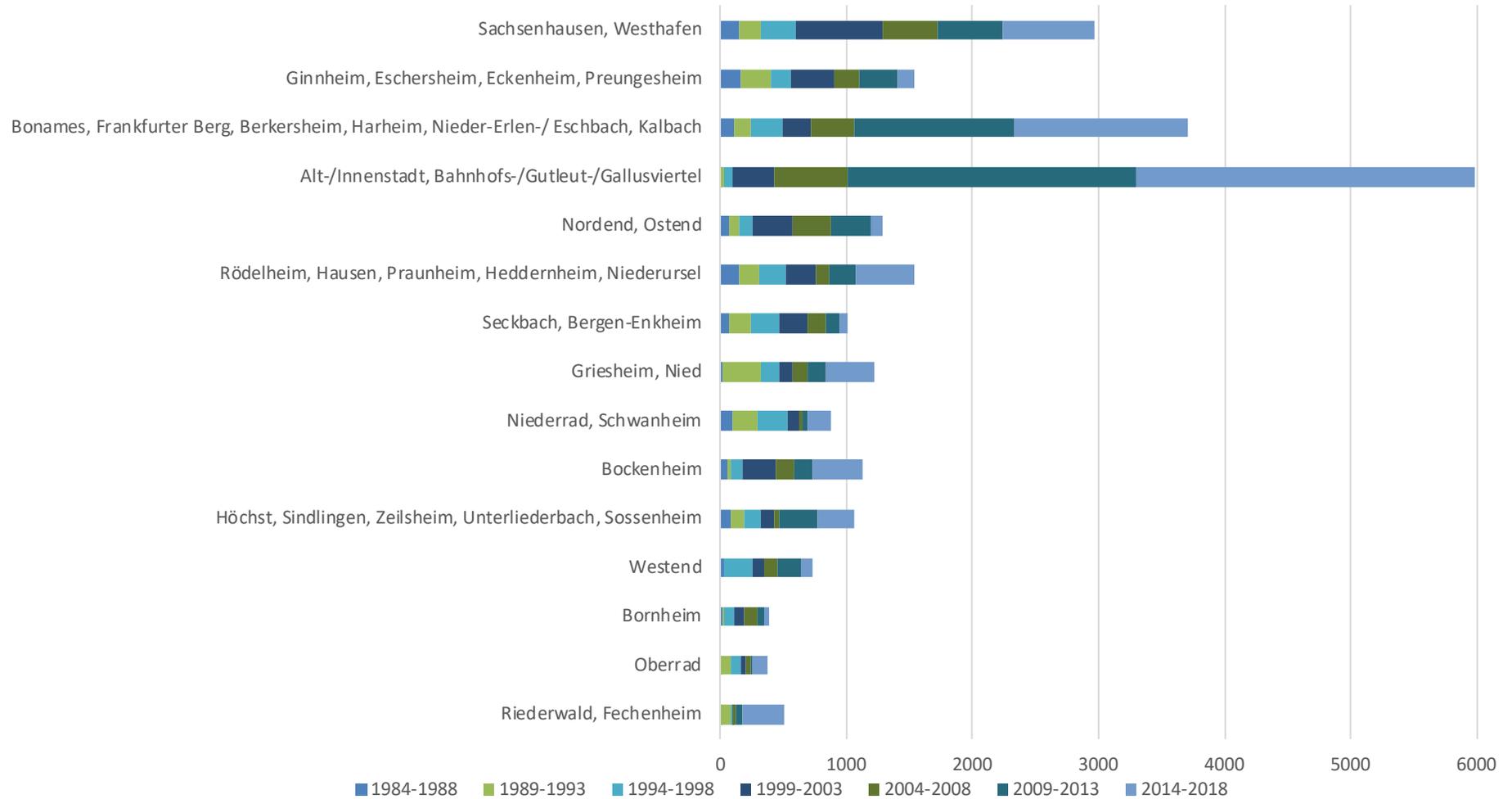
Wohnungseigentum-Neubau
Indexierte Werte: 1984 = 100



Neubau

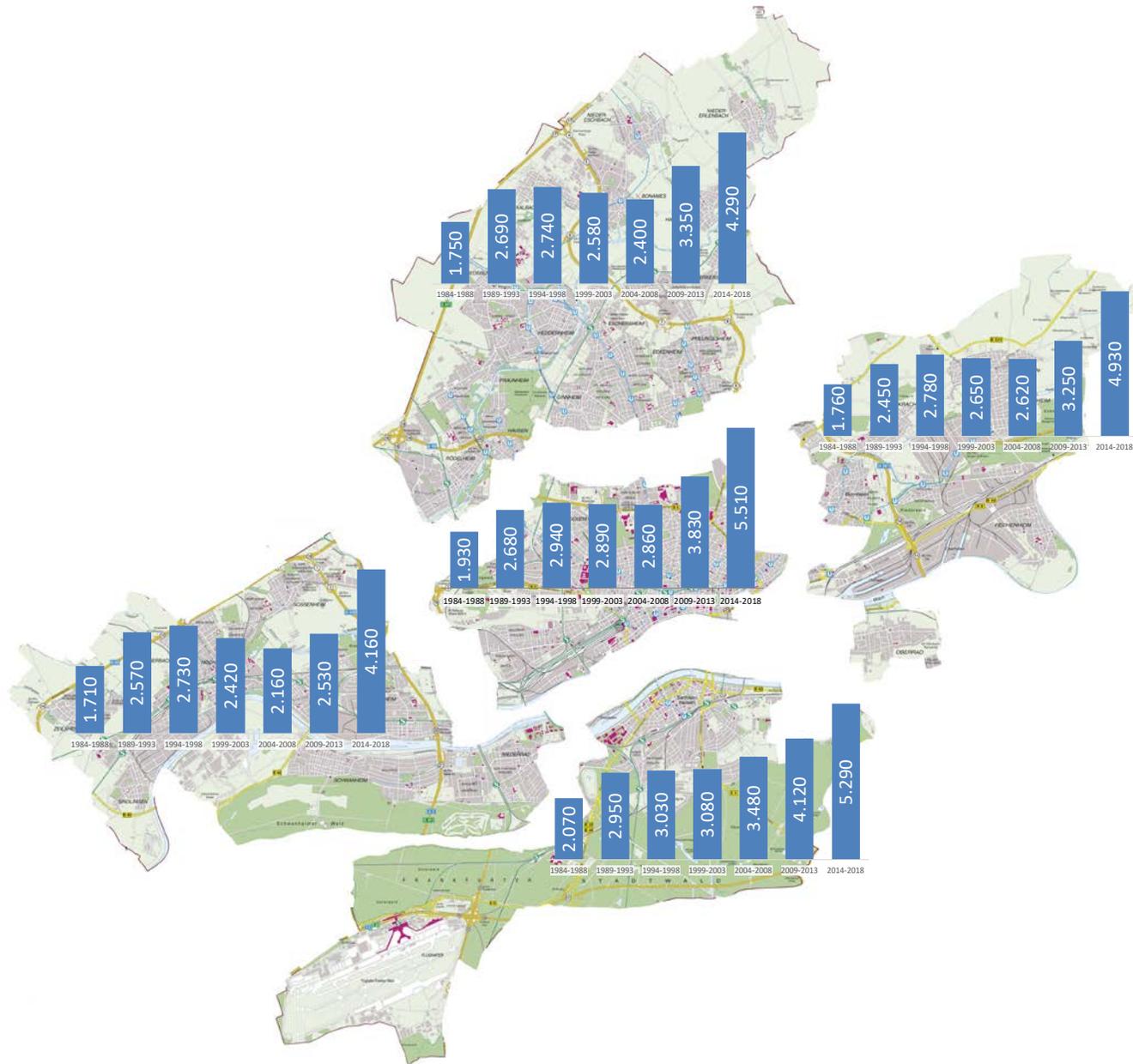
Anzahl der Neubauverkäufe je Bezirk

Summe der Neubauverkäufe von 1984 - 2018 in 5-Jahres-Intervallen
Anzahl je Stadtbezirk



Frankfurt nach Norden, Süden, Westen, Osten, Mitte

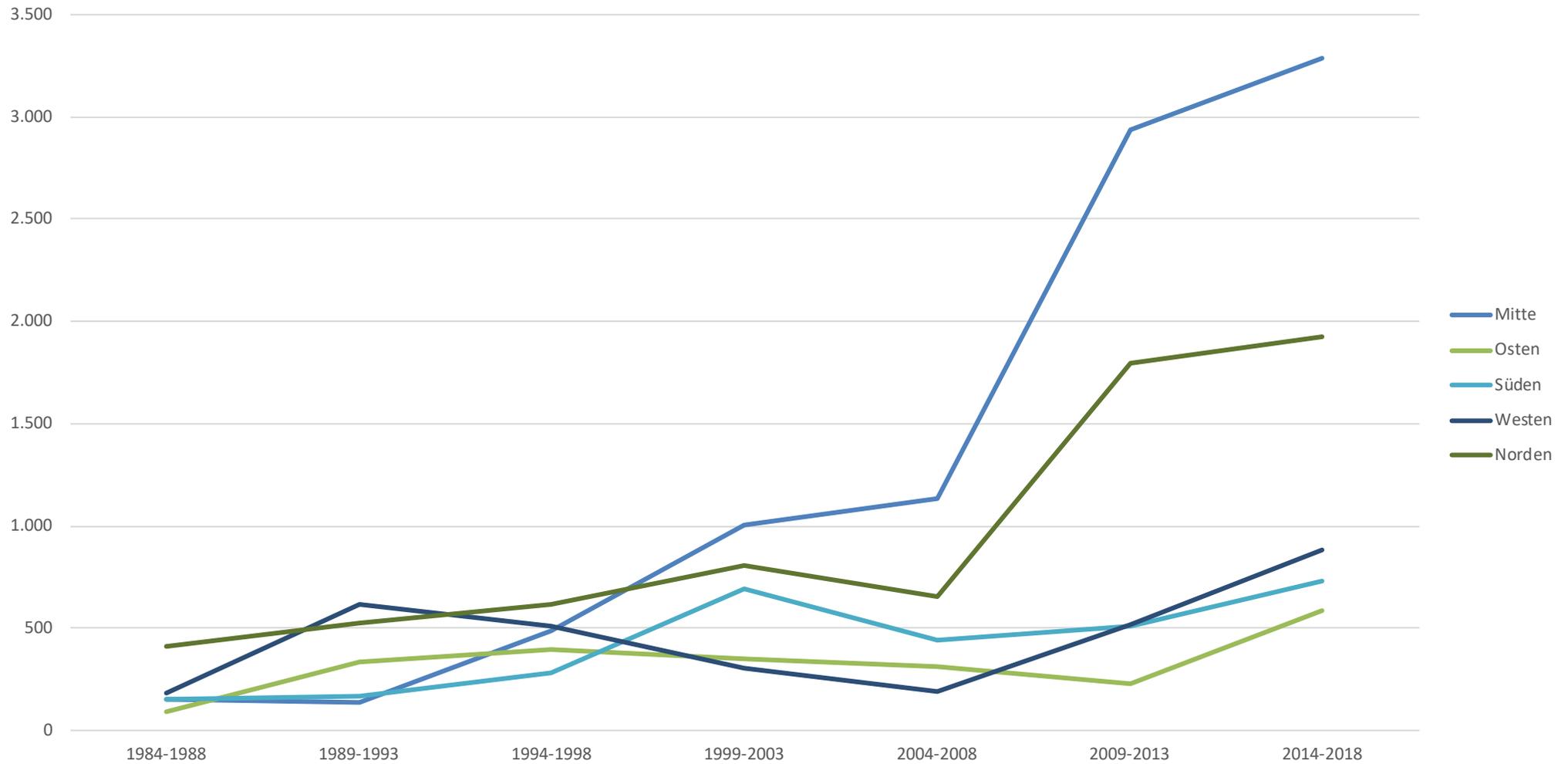
Durchschnittspreise von Wohnungseigentum in 5-Jahres-Zeiträumen – Neubau
(Angaben in €/m²)



Frankfurt nach Norden, Süden, Westen, Osten, Mitte

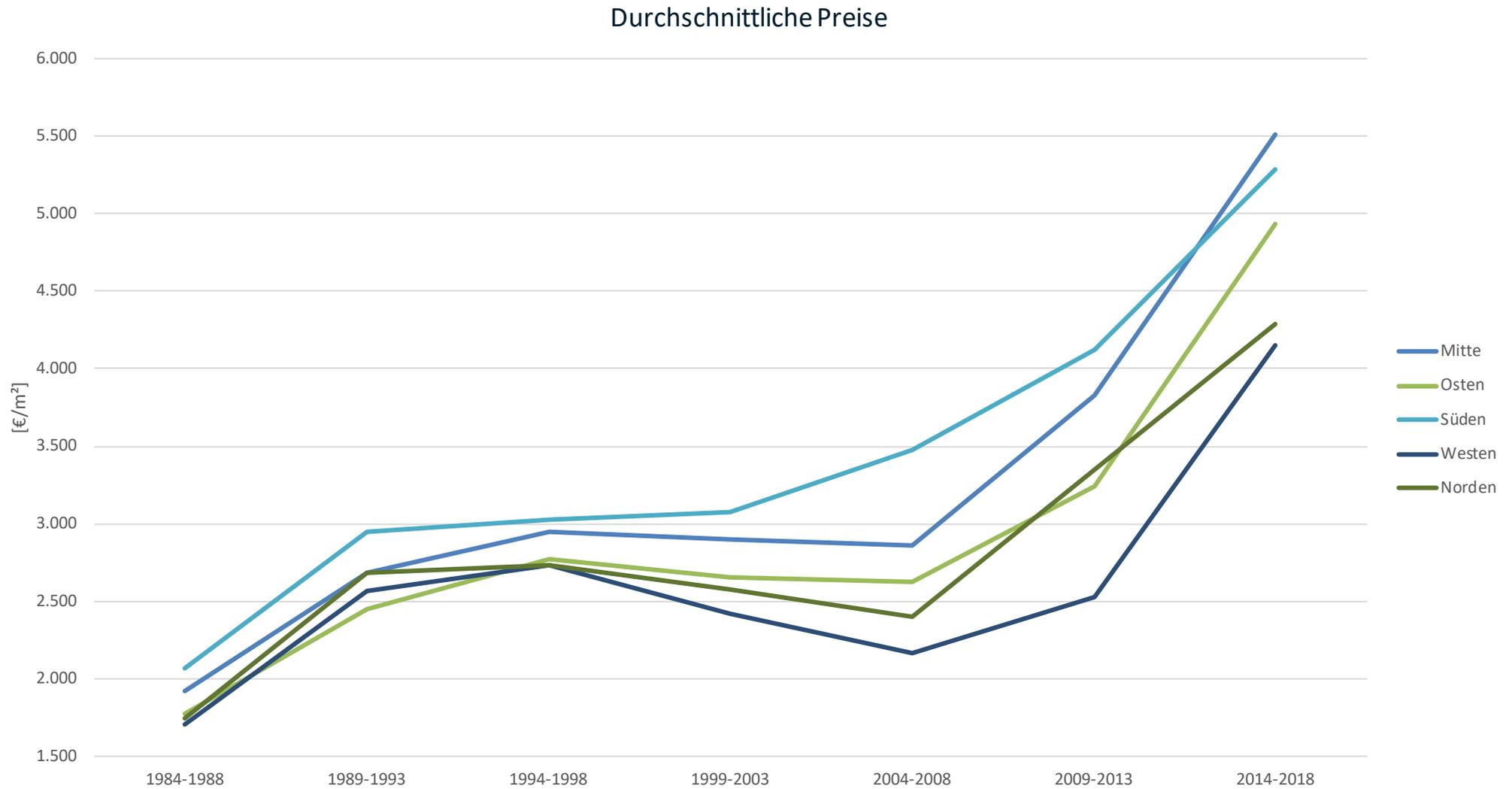
Anzahl der Verkäufe

Anzahl der Verkäufe



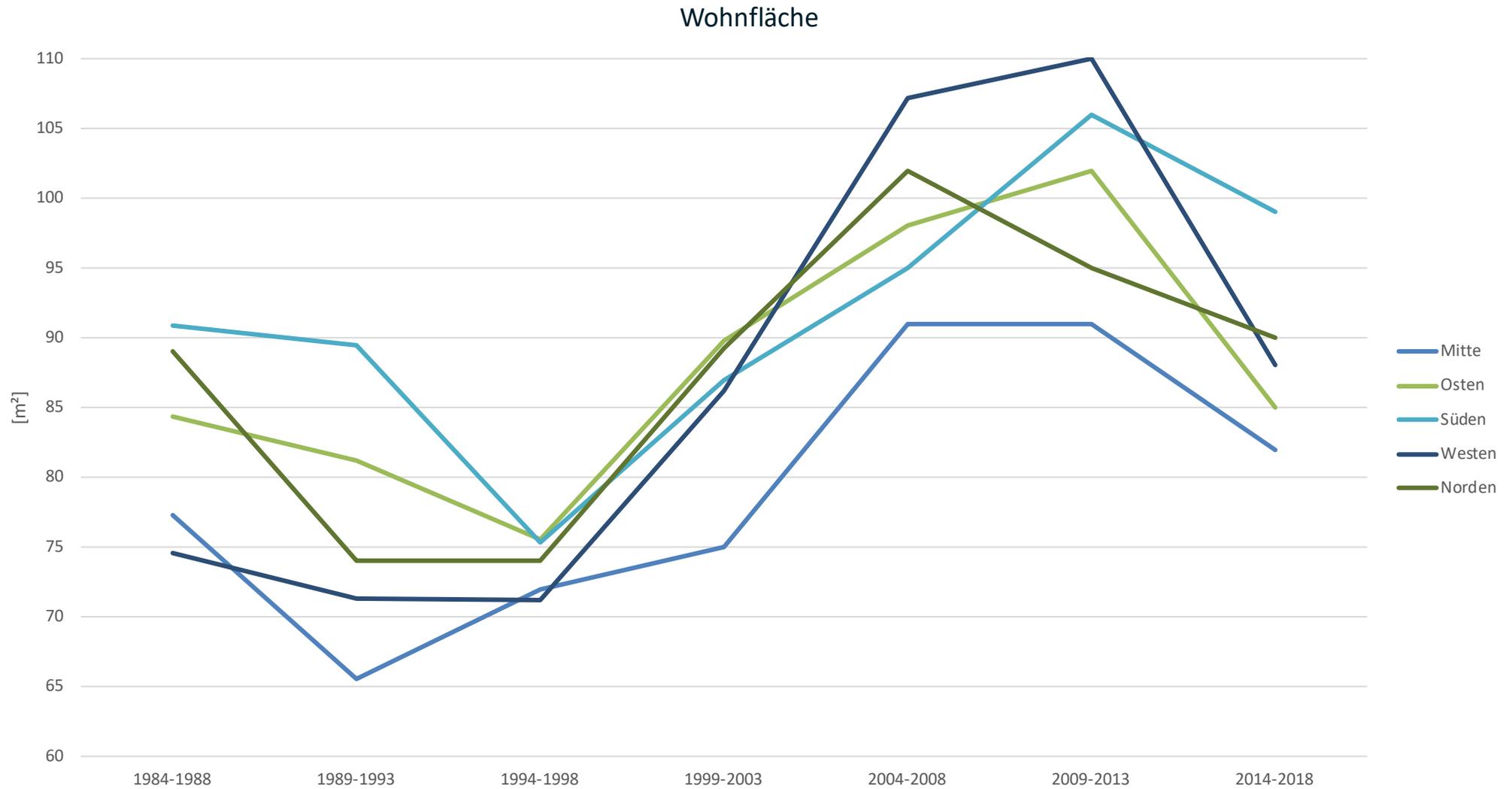
Frankfurt nach Norden, Süden, Westen, Osten, Mitte

Durchschnittliche Preise



Frankfurt nach Norden, Süden, Westen, Osten, Mitte

Wohnflächen



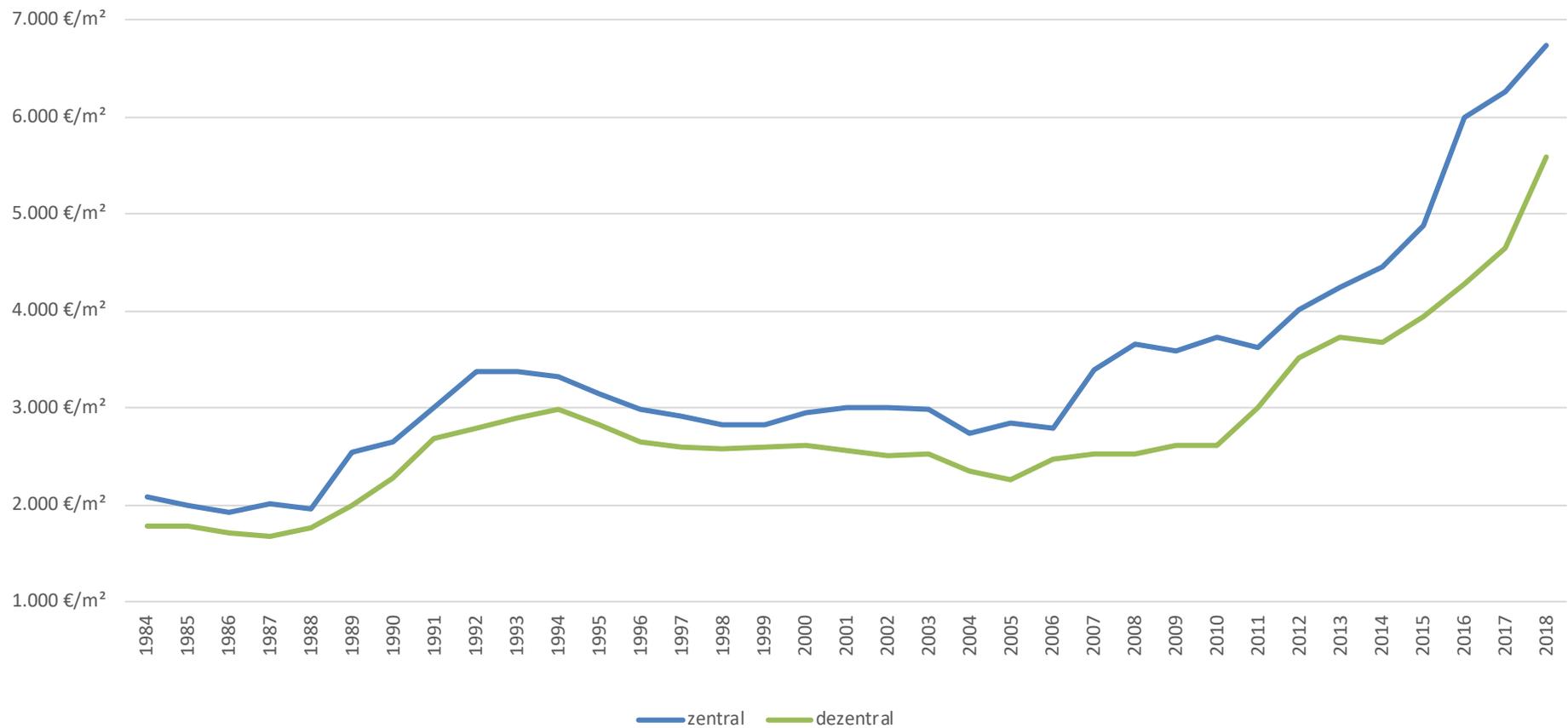
Vergleich zentraler und dezentraler Bezirke Frankfurts



Vergleich zentraler und dezentraler Bezirke Frankfurts

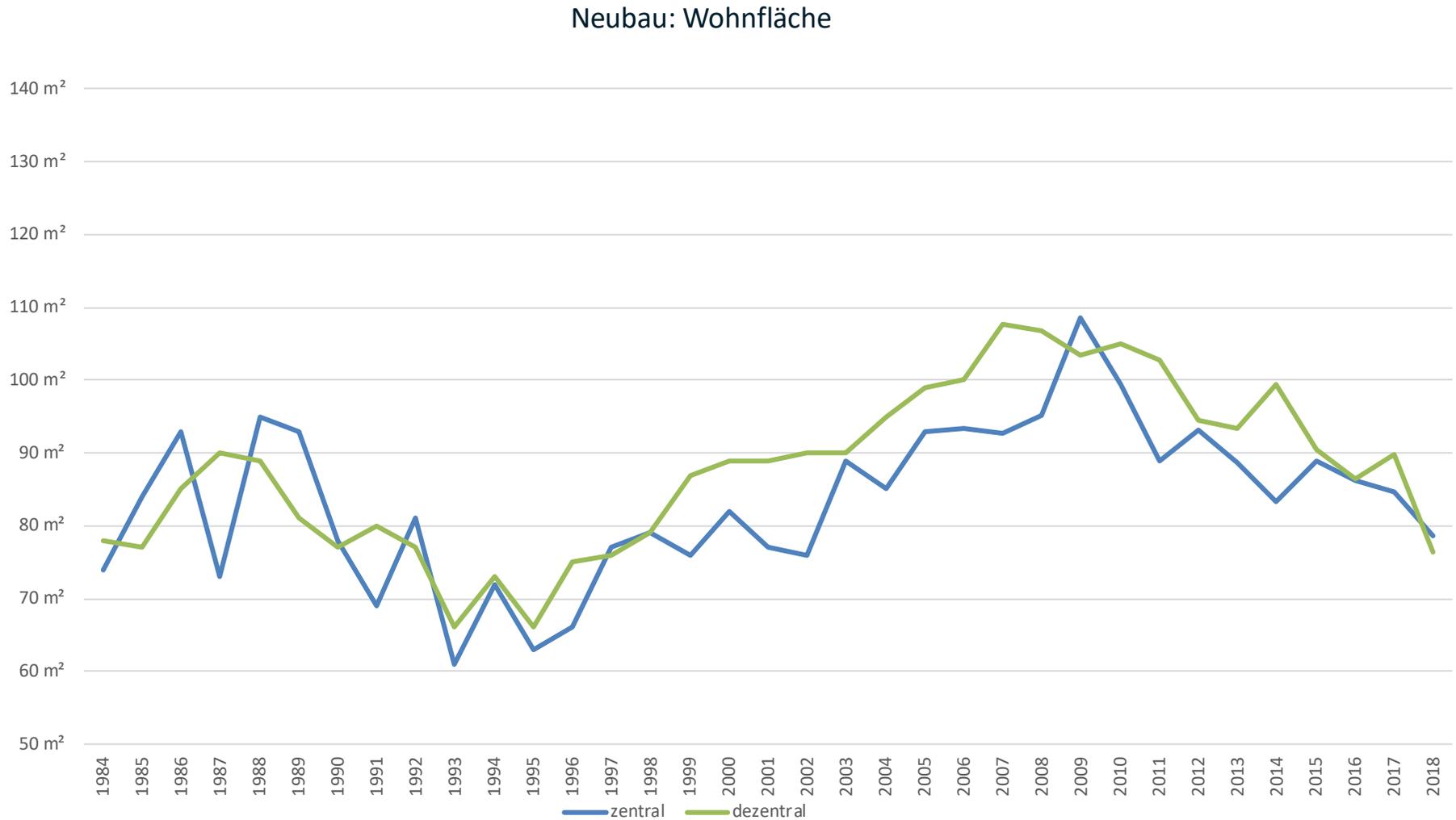
Relative Preise

Neubau: relative Preise



Vergleich zentraler und dezentraler Bezirke Frankfurts

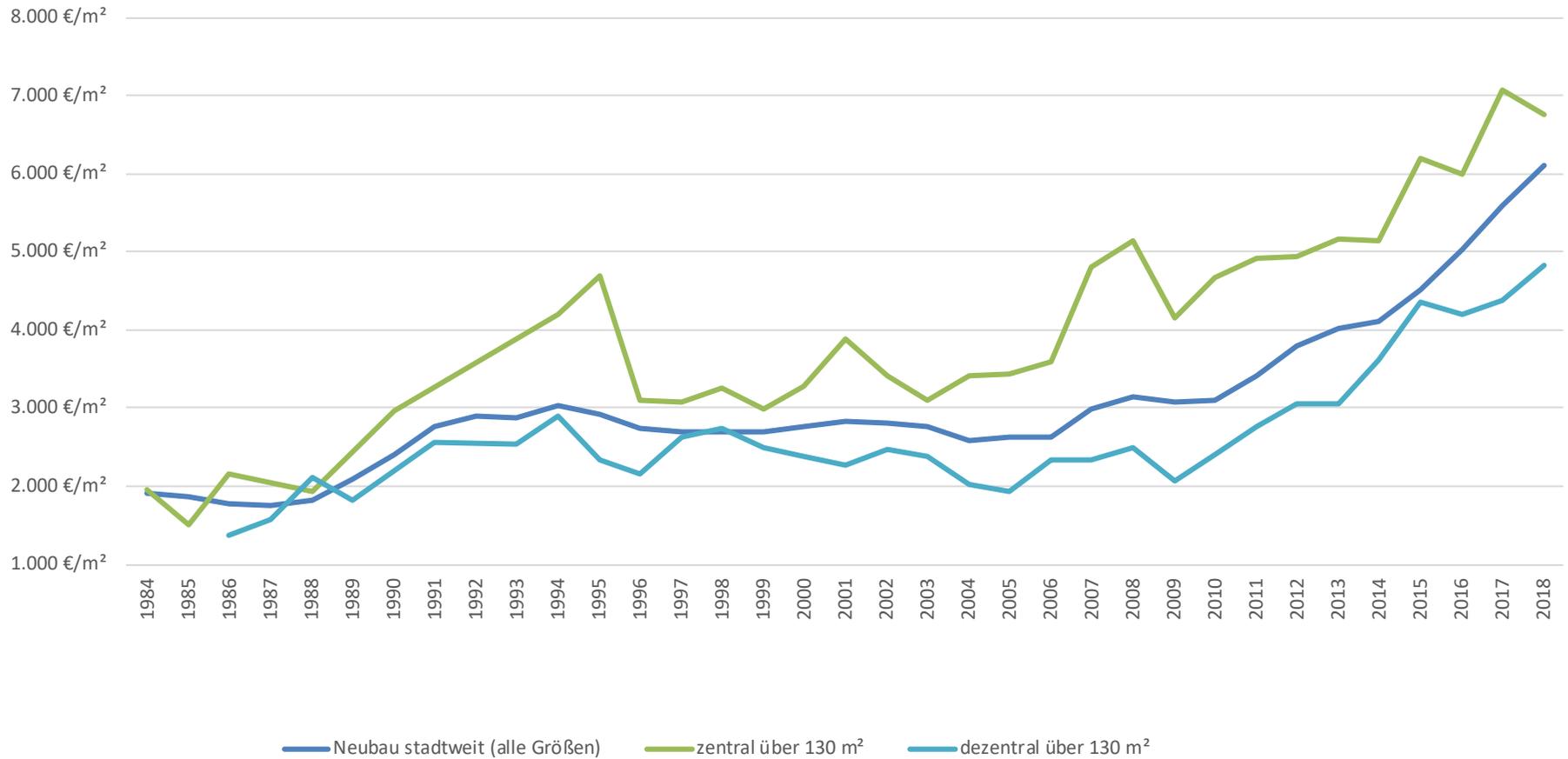
Mittlere Wohnflächen



Vergleich zentraler und dezentraler Bezirke Frankfurts

Preise von großen Neubauwohnungen (über 130 m²)

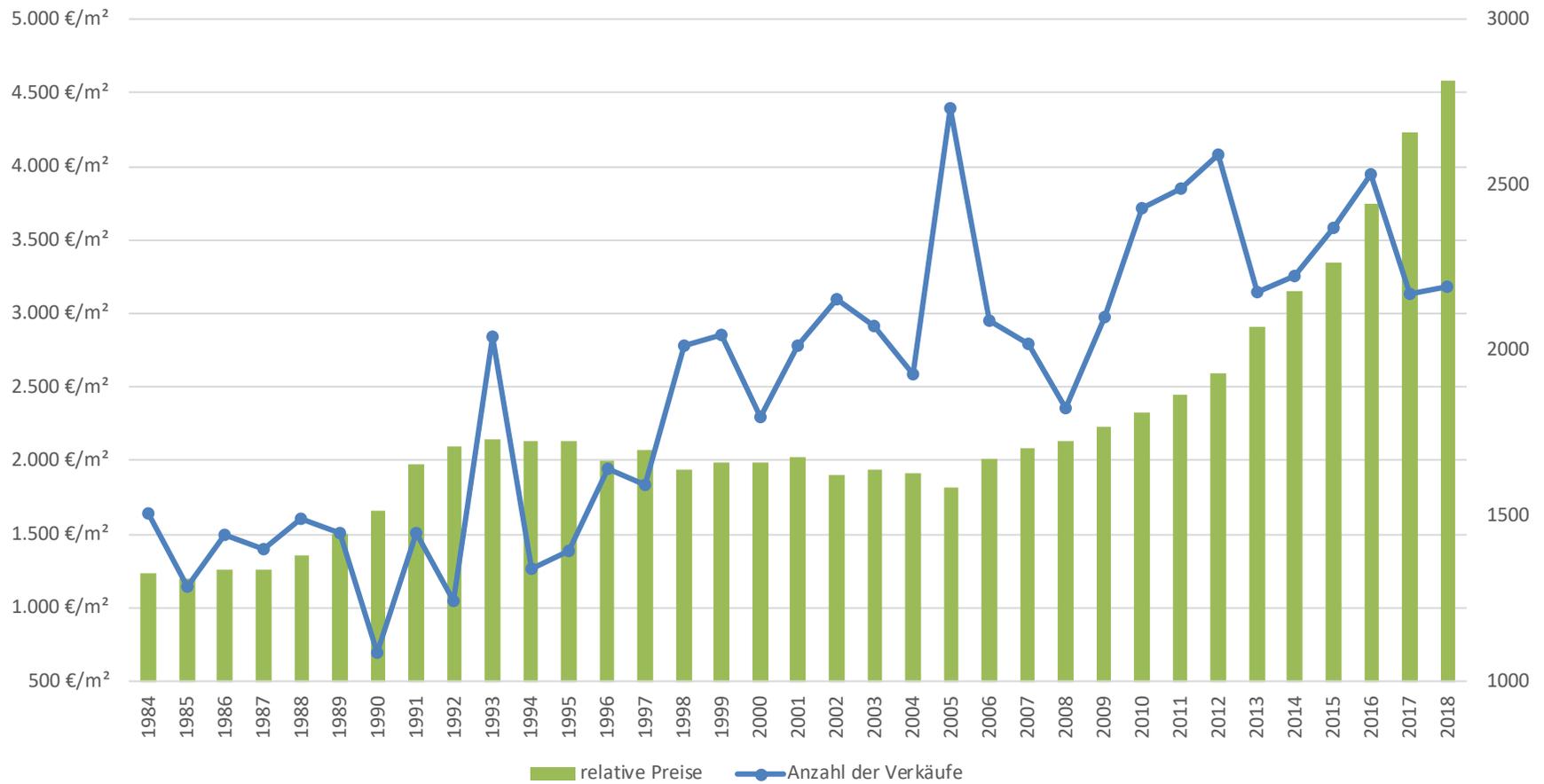
Preise von großen Neubauwohnungen (über 130 m²)



Bestandsobjekte

Relative Preise und Anzahl

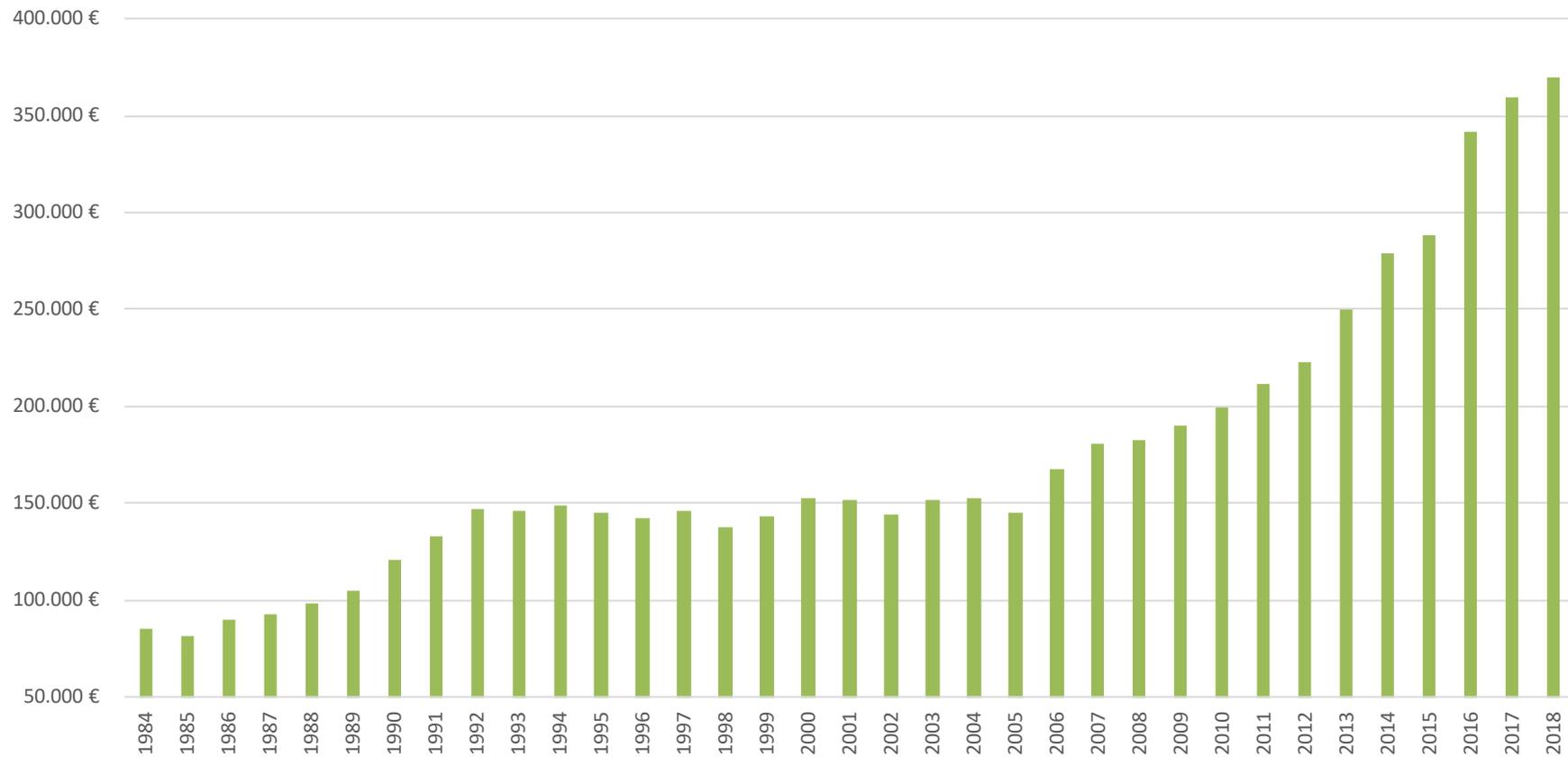
Wohnungseigentum - Bestand



Bestandsobjekte

Absolute Preise

Wohnungseigentum - Bestand
absolute Preise



Bestandsobjekte

Mittlere Wohnfläche

Wohnungseigentum - Bestand
Wohnfläche



Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Neubau

		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	–	–	–	–	–	2.140	–	–	–	2.500	3.050	2.350	–
	Anz.	0	0	0	0	2	4	0	0	0	20	7	43	1
Westend	€/m ²	2.140	2.240	–	2.420	2.330	–	–	–	–	–	3.290	4.350	2.990
	Anz.	5	9	1	11	3	0	0	0	0	0	39	9	10
Nordend, Ostend	€/m ²	1.830	1.720	1.670	–	1.690	2.510	2.610	3.190	–	–	3.670	3.730	2.620
	Anz.	15	17	14	1	19	6	47	26	2	0	7	21	28
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	1.160	1.120	–	–	–	1.570	2.040	2.000	2.470	–	–	2.380	–
	Anz.	3	3	1	1	0	33	26	6	5	1	0	3	2
Bornheim	€/m ²	–	–	1.690	–	–	–	–	2.810	–	–	3.130	3.110	2.650
	Anz.	0	2	6	0	0	0	1	9	2	0	23	20	5
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	2.120	1.960	2.000	1.950	2.260	2.580	2.920	3.090	3.300	3.310	2.740	3.370	3.210
	Anz.	31	44	30	10	26	54	22	26	47	3	13	53	24
Bockenheim	€/m ²	2.600	2.730	1.830	1.900	1.730	–	2.460	2.500	–	–	3.540	3.570	2.830
	Anz.	11	3	5	26	8	0	14	7	0	0	12	9	20
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	1.680	1.770	1.810	1.710	1.780	2.120	2.110	2.520	2.950	3.010	3.190	3.100	2.670
	Anz.	16	31	23	4	12	39	18	5	21	97	54	17	25
Oberrad	€/m ²	–	–	–	–	–	2.210	2.610	2.420	2.810	2.940	2.980	2.890	2.760
	Anz.	0	1	2	0	0	10	15	11	14	19	22	15	15
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	2.270	1.880	1.840	1.790	1.800	2.150	2.290	2.930	2.860	2.900	2.940	2.910	2.730
	Anz.	3	10	17	18	20	26	34	33	36	30	38	33	31
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	1.580	1.760	1.580	1.700	1.900	2.040	2.300	2.500	2.890	2.980	2.920	3.070	2.880
	Anz.	18	16	29	53	11	22	30	12	10	68	57	23	26
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	2.040	1.870	1.730	1.800	1.890	2.030	2.540	2.900	3.090	3.370	3.260	2.730	2.450
	Anz.	25	23	43	23	36	58	10	44	61	40	27	54	25
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	1.790	1.770	1.530	1.650	1.670	1.770	1.950	–	2.420	2.770	2.860	2.720	2.540
	Anz.	12	15	14	34	21	16	10	2	8	85	73	54	39
Griesheim, Nied	€/m ²	–	1.500	–	–	–	2.040	2.540	2.560	2.640	2.780	3.000	2.800	2.670
	Anz.	2	5	1	2	0	44	10	53	61	109	48	41	16
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	1.840	2.150	1.460	1.740	1.470	1.570	2.390	2.470	2.450	2.630	2.590	2.680	2.480
	Anz.	11	5	3	16	33	28	5	8	21	36	25	18	19

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, „1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Neubau

		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	2.160	–	–	3.090	2.770	2.720	2.700	2.340	2.250	2.390	2.580	2.740
	Anz.	7	0	2	36	79	160	73	82	139	152	112	81
Westend	€/m ²	2.780	2.830	2.760	–	2.640	2.780	3.440	3.690	3.970	4.540	5.880	3.820
	Anz.	68	78	18	1	19	24	20	5	14	7	20	44
Nordend, Ostend	€/m ²	2.850	2.890	2.760	2.750	2.900	2.860	3.070	2.700	2.950	2.850	2.930	3.670
	Anz.	10	30	17	59	78	101	38	69	53	81	56	16
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.830	2.380	3.120
	Anz.	0	0	2	1	0	0	0	0	2	6	16	3
Bornheim	€/m ²	2.630	2.730	2.730	2.680	2.770	–	2.630	2.920	2.560	3.070	3.120	3.220
	Anz.	11	16	17	28	15	2	15	10	11	55	14	4
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	3.210	2.770	2.790	2.720	3.170	3.380	3.110	3.010	3.300	3.230	4.060	4.310
	Anz.	33	134	143	92	174	121	108	101	138	66	46	39
Bockenheim	€/m ²	–	2.680	2.760	3.120	2.830	2.950	2.390	–	2.850	2.780	4.240	3.600
	Anz.	0	35	69	21	116	32	3	0	76	33	5	14
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	2.490	2.510	2.500	2.280	2.240	2.360	2.280	–	2.320	1.960	–	2.920
	Anz.	30	88	26	6	21	25	8	0	5	9	2	3
Oberrad	€/m ²	2.580	2.530	2.430	2.680	2.710	2.770	–	–	1.910	1.750	–	–
	Anz.	18	11	10	8	10	7	1	0	21	3	0	0
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	2.690	2.640	2.610	2.650	2.700	2.680	2.660	2.270	2.510	2.510	2.610	2.650
	Anz.	31	68	53	38	35	44	36	37	30	29	20	16
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	2.640	2.620	2.550	2.650	2.630	2.480	2.640	2.520	2.360	1.950	2.250	2.450
	Anz.	34	46	71	45	39	31	24	22	50	11	16	3
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	3.130	3.030	2.760	2.690	2.610	2.550	2.540	2.060	2.080	2.200	2.140	2.370
	Anz.	17	17	77	82	52	54	55	20	38	61	43	13
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	2.510	2.640	2.320	2.330	2.450	2.460	2.420	2.260	2.250	2.470	2.740	2.640
	Anz.	47	19	12	43	75	27	46	46	32	65	83	52
Griesheim, Nied	€/m ²	2.630	2.710	2.590	2.590	2.600	2.400	2.480	2.550	2.110	2.120	2.390	2.520
	Anz.	23	4	18	14	14	36	15	16	46	34	9	5
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	2.320	2.370	2.380	2.490	2.380	2.300	2.160	2.260	2.110	–	1.530	–
	Anz.	24	32	4	14	20	44	14	17	4	1	8	0

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, „1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Neubau

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	2.970	3.090	3.300	3.540	3.750	4.060	4.360	6.330	6.200	6.730
	Anz.	90	191	625	592	452	610	665	347	508	273
Westend	€/m ²	4.290	4.890	6.620	7.180	8.680	7.010	7.580	8.890	–	–
	Anz.	37	26	35	43	5	27	43	10	0	0
Nordend, Ostend	€/m ²	3.680	4.250	3.760	3.560	4.940	4.870	7.410	7.130	8.190	9.380
	Anz.	22	49	126	48	9	6	11	14	23	8
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	–	–	–	2.980	3.740	4.880	4.240	3.370	5.330	6.450
	Anz.	0	1	0	16	22	27	84	47	36	102
Bornheim	€/m ²	3.180	–	3.750	–	–	5.200	5.490	5.860	–	–
	Anz.	15	0	4	0	2	20	27	6	2	0
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	3.950	4.120	3.670	4.190	4.210	4.540	4.840	5.360	5.600	6.200
	Anz.	67	40	74	121	128	144	245	55	127	57
Bockenheim	€/m ²	–	3.510	3.230	4.300	4.500	–	4.800	4.730	5.490	5.960
	Anz.	0	4	20	85	8	2	32	145	117	57
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	–	–	3.000	3.300	3.400	3.400	3.840	5.330	3.960	5.780
	Anz.	2	2	8	14	16	30	5	5	62	74
Oberrad	€/m ²	–	–	–	2.220	2.980	3.220	3.320	4.750	4.670	4.280
	Anz.	1	2	0	8	5	14	35	5	30	6
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	2.700	2.650	3.040	3.390	3.540	–	–	4.390	5.400	5.550
	Anz.	21	25	9	11	4	0	0	11	18	16
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	2.570	2.660	2.940	2.920	3.660	4.070	3.880	3.990	4.090	5.440
	Anz.	20	46	17	30	26	30	56	180	38	49
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	2.400	2.660	3.370	3.370	3.750	4.500	5.320	5.190	5.210	5.350
	Anz.	31	34	48	41	21	19	13	12	23	28
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	2.680	2.960	3.150	3.350	3.490	3.610	3.980	4.480	5.030	5.360
	Anz.	89	125	215	295	194	320	275	294	135	71
Griesheim, Nied	€/m ²	2.590	2.670	2.820	2.830	3.030	3.130	3.410	3.850	4.120	5.030
	Anz.	5	23	26	17	23	18	44	92	71	79
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	–	2.360	–	–	2.790	2.990	2.990	3.770	4.060	5.970
	Anz.	1	3	0	2	34	14	32	53	40	35

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, 1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Baujahr ab 2000 ohne Neubau

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	2.660	2.990	2.820	3.000	3.570	3.900	4.110	5.050	5.340	6.170
	Anz.	22	57	27	34	35	112	165	131	95	103
Westend	€/m ²	5.850	5.220	5.010	4.230	7.170	6.960	7.010	6.770	6.190	9.070
	Anz.	6	10	9	6	23	26	9	19	11	14
Nordend, Ostend	€/m ²	2.810	3.460	3.850	3.810	4.170	4.190	4.890	5.510	6.260	6.230
	Anz.	3	24	20	10	12	12	15	16	20	14
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	–	–	–	–	–	–	5.310	4.390	–	–
	Anz.	1	0	0	0	0	0	17	37	2	1
Bornheim	€/m ²	–	–	3.140	3.300	3.050	5.700	4.620	5.240	–	4.860
	Anz.	0	1	3	5	3	3	10	10	2	3
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	3.500	3.900	4.050	3.920	4.020	4.590	4.920	5.950	6.970	6.410
	Anz.	16	58	71	109	59	55	68	105	63	38
Bockenheim	€/m ²	3.230	3.820	3.140	3.660	3.610	–	6.390	4.800	5.460	5.600
	Anz.	19	5	5	8	15	2	3	7	6	5
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	–	–	3.830	2.470	–	–	3.860	4.330	4.040	–
	Anz.	1	1	3	3	2	2	9	7	3	1
Oberrad	€/m ²	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Anz.	1	0	2	0	0	0	2	0	0	2
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	2.640	2.390	2.490	2.890	3.680	2.910	3.650	–	4.210	4.640
	Anz.	5	5	9	7	3	9	5	0	10	15
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	2.910	2.820	2.700	2.890	3.010	2.670	3.770	3.420	4.250	4.440
	Anz.	31	9	4	6	6	5	10	5	10	7
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	2.150	2.090	2.740	3.180	2.950	3.220	3.880	3.580	4.420	4.020
	Anz.	8	8	14	24	15	16	22	9	12	5
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	2.640	2.610	2.770	2.870	3.500	3.420	3.770	4.370	4.460	5.390
	Anz.	24	53	18	18	64	21	27	59	71	56
Griesheim, Nied	€/m ²	2.500	2.460	–	2.550	–	2.980	–	3.350	4.100	4.490
	Anz.	4	3	2	4	0	4	2	5	3	7
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	–	–	–	2.030	2.530	2.380	3.170	3.150	3.330	3.930
	Anz.	2	1	0	4	7	4	6	12	4	4

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, „1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Baujahr 1975 bis 1999

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	–	1.720	1.730	1.800	2.060	1.980	2.540	–	–	–
	Anz.	1	5	5	3	6	4	5	0	0	2
Westend	€/m ²	2.690	3.640	3.800	4.000	4.240	4.980	3.920	5.420	5.290	5.970
	Anz.	35	20	26	27	10	12	12	17	15	17
Nordend, Ostend	€/m ²	2.250	2.730	2.920	3.580	3.990	3.470	4.380	4.410	5.430	4.900
	Anz.	16	14	14	10	12	8	10	6	12	5
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	1.020	1.400	1.340	2.000	1.800	1.470	2.010	1.740	2.270	2.030
	Anz.	6	8	13	16	8	4	9	8	13	7
Bornheim	€/m ²	1.700	2.330	2.700	2.560	2.760	3.390	4.140	4.380	5.090	5.210
	Anz.	3	9	7	4	3	6	5	5	10	4
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	2.260	2.310	2.230	2.570	2.610	2.920	3.300	3.330	3.830	4.010
	Anz.	61	81	52	53	53	50	51	71	62	49
Bockenheim	€/m ²	1.730	1.840	1.790	3.040	3.290	3.500	3.150	3.100	2.870	4.010
	Anz.	23	45	28	24	32	24	20	43	29	35
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	1.820	2.060	2.080	2.240	2.380	2.480	2.650	3.020	3.370	3.810
	Anz.	13	18	20	27	22	34	19	24	22	18
Oberrad	€/m ²	1.780	1.940	1.890	1.790	2.050	2.320	2.390	2.710	2.850	2.960
	Anz.	17	8	13	14	12	6	13	18	10	4
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	2.000	1.950	2.310	2.500	2.420	2.770	2.980	3.060	3.720	3.660
	Anz.	21	21	10	22	21	15	17	18	9	11
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	1.770	1.940	1.970	2.170	2.390	2.710	2.650	3.160	3.060	4.080
	Anz.	14	22	21	25	14	17	22	24	11	51
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	2.260	2.250	2.380	2.720	2.780	2.870	3.170	3.200	3.970	4.350
	Anz.	18	25	27	19	17	25	18	32	25	51
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	1.900	2.010	1.750	1.870	2.160	2.210	2.140	2.080	2.710	2.750
	Anz.	6	14	28	32	15	8	18	16	25	20
Griesheim, Nied	€/m ²	1.830	1.820	2.020	2.150	2.230	2.190	2.530	2.820	3.260	3.450
	Anz.	14	17	7	18	17	14	7	21	15	12
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	1.300	1.270	1.360	1.370	1.290	1.420	1.750	1.290	2.090	2.280
	Anz.	15	30	26	40	34	23	32	46	36	41

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, „1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Baujahr ab 1975 ohne Neubau

		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Anz.	0	1	0	0	0	0	0	2	0
Westend	€/m ²	1.820	1.850	1.990	1.780	1.920	2.990	1.850	2.310	2.820
	Anz.	13	13	12	12	22	26	14	18	17
Nordend, Ostend	€/m ²	2.170	2.000	1.600	1.720	1.830	2.060	2.360	2.510	2.410
	Anz.	14	5	10	25	21	15	14	19	19
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	910	880	1.010	1.150	880	960	1.030	1.230	1.250
	Anz.	3	6	3	12	7	29	37	17	9
Bornheim	€/m ²	–	–	–	1.770	–	–	–	2.120	2.350
	Anz.	2	2	0	8	2	1	0	5	6
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	1.510	1.360	1.530	1.450	1.420	1.610	1.800	2.220	2.350
	Anz.	34	32	58	44	60	80	47	90	69
Bockenheim	€/m ²	1.330	–	2.910	–	2.030	2.170	2.290	2.710	2.930
	Anz.	3	2	5	2	6	7	9	9	12
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	1.630	1.520	1.250	1.710	1.590	1.740	2.070	2.230	2.300
	Anz.	24	13	12	12	9	9	10	15	7
Oberrad	€/m ²	1.240	1.300	1.180	1.410	1.590	1.610	1.930	1.920	2.290
	Anz.	9	6	3	13	7	4	7	8	9
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	–	1.960	1.480	1.710	1.650	2.090	2.160	2.360	2.510
	Anz.	1	4	4	4	5	4	8	11	13
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	1.600	1.700	1.380	1.280	1.580	1.680	1.940	1.960	2.170
	Anz.	7	6	6	10	12	21	16	15	49
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	1.400	1.410	1.950	1.890	1.910	1.950	2.460	2.610	2.500
	Anz.	8	6	16	23	25	18	9	15	23
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	1.150	1.070	1.440	1.240	1.430	1.420	1.690	1.980	1.990
	Anz.	9	7	20	13	32	19	15	19	22
Griesheim, Nied	€/m ²	1.150	1.330	–	–	1.430	1.600	–	–	–
	Anz.	5	3	2	2	4	5	2	2	2
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	1.220	1.270	1.160	1.150	1.160	1.540	1.680	1.810	1.940
	Anz.	18	5	9	15	21	17	14	10	20

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, 1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen; HINWEIS: Daten nur von 1984 - 2010 veröffentlicht, ab Immobilienmarktbericht 2012 Einführung neue Spanne „ab 2000 ohne Neubau“, bzw. 1975-1999

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Baujahr ab 1975 ohne Neubau

		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	–	–	–	–	–	–	–	–	2.130
	Anz.	1	0	0	1	0	2	2	0	3
Westend	€/m ²	2.480	2.900	2.760	2.460	2.710	2.760	2.760	2.800	2.700
	Anz.	19	20	13	16	21	34	41	36	16
Nordend, Ostend	€/m ²	2.240	2.340	2.150	2.240	2.550	2.410	2.220	2.490	2.510
	Anz.	37	19	9	9	31	27	9	9	8
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	1.850	2.040	1.580	1.940	1.950	1.620	1.200	1.390	1.820
	Anz.	8	9	12	8	9	13	11	6	11
Bornheim	€/m ²	2.630	–	2.200	2.050	–	2.180	2.350	–	2.500
	Anz.	11	2	14	18	2	4	47	2	8
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	2.290	1.970	2.130	2.200	2.200	2.350	2.640	2.300	2.500
	Anz.	86	69	48	52	70	79	107	57	69
Bockenheim	€/m ²	2.850	2.340	2.640	2.150	2.860	2.550	2.520	2.680	2.500
	Anz.	12	18	11	25	51	44	26	47	29
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	2.620	2.340	2.410	2.340	2.680	2.630	2.310	2.000	2.140
	Anz.	38	18	35	67	45	49	41	26	25
Oberrad	€/m ²	2.550	2.480	2.460	2.060	2.220	1.860	1.840	1.980	1.960
	Anz.	19	7	7	5	11	14	9	11	30
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	2.870	2.720	2.430	2.430	2.660	2.250	2.470	2.320	2.540
	Anz.	18	10	8	29	32	24	42	23	39
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	2.230	2.510	2.270	2.250	2.500	2.370	2.140	2.250	2.280
	Anz.	26	30	28	28	33	44	28	13	22
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	3.040	2.410	2.560	2.500	2.310	2.380	2.400	2.640	2.690
	Anz.	38	12	20	29	44	40	41	46	75
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	1.820	2.020	1.310	1.880	2.110	2.190	2.250	1.440	1.760
	Anz.	32	18	67	23	34	37	49	15	22
Griesheim, Nied	€/m ²	2.100	2.590	2.250	2.440	2.200	2.280	2.370	1.970	2.370
	Anz.	9	8	4	15	9	25	7	7	17
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	1.950	1.650	1.660	1.450	1.430	1.490	1.650	1.730	1.770
	Anz.	24	47	40	162	70	69	50	19	16

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, 1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen; HINWEIS: Daten nur von 1984 - 2010 veröffentlicht, ab Immobilienmarktbericht 2012 Einführung neue Spanne „ab 2000 ohne Neubau“, bzw. 1975-1999

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Baujahr ab 1975 ohne Neubau

		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	–	1.850	2.310	2.280	2.480	2.360	2.620	2.660	2.970
	Anz.	1	8	22	24	17	46	22	22	58
Westend	€/m ²	2.730	2.720	2.590	2.370	2.260	2.670	2.800	2.740	4.090
	Anz.	16	38	31	33	46	29	15	41	29
Nordend, Ostend	€/m ²	2.300	2.880	2.640	2.900	2.770	2.780	2.750	2.440	3.250
	Anz.	14	37	17	34	38	55	22	21	37
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	1.270	1.270	1.400	940	990	1.200	1.290	1.160	1.400
	Anz.	9	4	5	10	7	13	5	7	8
Bornheim	€/m ²	2.360	2.480	–	2.470	2.190	2.060	2.390	1.700	2.250
	Anz.	7	10	2	9	6	6	6	3	9
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	2.480	2.880	2.670	2.600	2.900	3.050	2.190	2.480	3.000
	Anz.	70	85	84	86	117	116	62	82	140
Bockenheim	€/m ²	2.580	2.440	2.240	2.280	2.190	2.390	2.280	2.370	1.910
	Anz.	31	30	15	17	19	13	14	42	48
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	2.260	2.070	2.000	1.870	1.760	1.790	1.790	1.810	2.060
	Anz.	22	22	12	21	17	20	16	14	19
Oberrad	€/m ²	2.070	2.040	2.020	1.740	1.810	1.770	1.590	1.780	1.940
	Anz.	17	24	12	14	8	16	14	17	8
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	2.360	2.120	2.180	2.260	2.350	2.140	2.050	2.060	2.080
	Anz.	33	40	42	38	32	26	19	24	26
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	2.360	2.160	2.150	2.040	2.190	2.150	2.220	2.640	2.150
	Anz.	36	21	30	35	40	24	30	42	31
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	2.530	2.210	2.340	1.880	2.020	2.210	2.130	2.230	2.240
	Anz.	66	38	52	60	45	43	38	26	33
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	2.280	1.880	2.120	2.110	1.850	2.000	2.110	2.590	2.540
	Anz.	28	25	27	60	32	35	31	28	68
Griesheim, Nied	€/m ²	2.380	2.250	2.200	2.000	2.160	1.920	1.810	2.020	1.890
	Anz.	8	20	11	16	14	13	22	17	20
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	1.530	2.100	1.640	1.730	1.450	1.280	1.420	1.290	1.280
	Anz.	16	30	12	39	32	32	31	16	31

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, „1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen; HINWEIS: Daten nur von 1984 - 2010 veröffentlicht, ab Immobilienmarktbericht 2012 Einführung neue Spanne „ab 2000 ohne Neubau“, bzw. 1975-1999

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Baujahr 1950-1974

		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	920	720	1.200	1.190	1.170	1.310	1.530	1.940	1.690	1.890	1.730	1.990	2.090
	Anz.	19	22	35	43	20	42	37	36	20	52	16	5	19
Westend	€/m ²	1.340	1.410	1.480	1.410	1.510	1.720	2.230	2.170	2.650	2.370	2.450	2.990	2.220
	Anz.	52	27	52	30	32	22	12	52	28	28	24	77	35
Nordend, Ostend	€/m ²	1.220	1.180	1.310	1.050	1.350	1.480	1.690	1.850	2.000	2.170	1.950	1.960	1.900
	Anz.	219	142	181	106	119	125	79	117	102	167	119	118	101
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	920	960	910	1.380	1.020	1.150	1.040	1.560	1.530	1.700	1.820	1.590	1.480
	Anz.	6	8	3	27	23	34	25	36	18	28	13	12	12
Bornheim	€/m ²	1.350	1.170	1.270	1.160	1.020	1.220	1.370	1.580	1.630	1.890	2.000	1.910	1.630
	Anz.	24	15	19	15	51	87	75	53	46	52	29	30	28
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	1.310	1.200	1.180	1.130	1.430	1.470	1.690	1.970	2.100	2.010	2.070	1.950	1.810
	Anz.	112	134	106	191	171	112	99	107	85	85	68	77	101
Bockenheim	€/m ²	–	1.160	1.040	930	1.080	1.230	1.810	1.440	1.770	2.160	2.130	2.390	1.660
	Anz.	2	5	12	12	8	9	10	7	10	48	11	9	12
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	1.190	1.310	1.130	1.180	1.570	1.340	1.720	1.870	2.040	2.070	2.130	1.890	1.920
	Anz.	40	27	44	22	58	31	21	30	37	42	17	23	29
Oberrad	€/m ²	1.290	1.380	1.160	1.200	1.270	1.430	1.440	1.750	1.780	1.870	1.880	1.900	1.720
	Anz.	23	23	34	35	39	39	43	38	43	38	36	31	28
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	1.290	980	1.160	1.060	1.230	1.510	1.520	1.940	2.060	2.010	1.930	2.030	1.810
	Anz.	31	22	11	21	18	14	14	51	25	103	40	8	10
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	1.300	1.110	1.170	1.440	1.340	1.410	1.670	1.760	2.020	2.040	2.030	1.800	1.890
	Anz.	30	13	22	82	34	27	17	33	43	110	26	23	28
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	1.060	1.130	1.080	1.060	1.040	1.400	1.580	1.810	1.910	2.070	2.130	2.030	1.930
	Anz.	136	146	160	127	121	91	70	80	92	162	86	69	70
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	930	1.080	1.070	1.150	1.060	1.260	1.640	1.620	1.920	2.060	2.060	1.880	1.970
	Anz.	47	39	34	18	33	25	21	25	25	22	17	15	15
Griesheim, Nied	€/m ²	1.260	1.080	1.020	1.020	1.140	1.090	1.550	1.830	1.790	1.510	2.040	1.880	1.590
	Anz.	55	30	28	36	53	52	22	139	39	71	39	25	30
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	1.040	1.430	1.530	1.140	1.170	1.350	1.670	1.990	2.120	1.920	2.040	1.750	1.660
	Anz.	11	28	22	10	12	8	7	14	17	19	6	49	37

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, 1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Baujahr 1950-1974

		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	2.070	1.040	1.220	1.420	1.660	1.430	1.450	1.510	1.460	1.540	1.470	1.630	1.420
	Anz.	24	50	23	14	21	37	85	70	99	38	63	22	14
Westend	€/m ²	2.790	2.830	2.550	2.550	3.020	2.890	2.560	2.050	1.900	2.080	2.310	2.210	2.400
	Anz.	33	43	51	49	56	31	24	54	104	125	99	45	79
Nordend, Ostend	€/m ²	1.980	1.830	1.830	1.860	1.780	1.670	1.590	1.590	1.790	1.810	2.110	2.080	1.880
	Anz.	82	135	144	121	128	134	149	157	244	147	161	111	144
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	1.550	1.250	1.660	1.730	1.430	1.210	1.460	1.140	1.260	1.270	1.130	1.070	1.180
	Anz.	8	11	16	19	6	22	63	43	76	47	45	28	60
Bornheim	€/m ²	1.650	1.580	1.620	1.660	1.610	1.880	1.840	1.670	1.480	1.430	1.630	1.280	1.530
	Anz.	20	20	20	25	18	95	61	56	72	43	33	39	29
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	1.910	1.930	1.930	1.790	1.650	1.710	1.460	1.380	1.410	1.550	1.600	1.620	1.690
	Anz.	83	85	135	91	62	60	95	149	119	95	83	87	84
Bockenheim	€/m ²	1.780	1.910	1.870	1.820	1.900	1.990	1.730	1.590	1.680	1.770	1.860	2.200	1.810
	Anz.	10	12	17	19	8	17	21	19	35	13	24	12	22
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	1.590	1.550	1.670	1.370	1.330	1.350	1.380	1.350	1.300	1.330	1.350	1.400	1.420
	Anz.	62	40	48	121	105	114	75	75	76	89	59	49	49
Oberrad	€/m ²	1.570	1.260	1.350	1.300	1.370	1.320	1.260	1.220	1.440	1.150	1.200	1.240	1.220
	Anz.	25	42	76	58	46	58	32	25	30	22	31	32	23
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	1.920	1.600	1.780	1.810	1.730	1.760	1.680	1.770	1.610	1.810	1.470	1.620	1.570
	Anz.	12	16	45	24	40	29	35	25	31	15	27	27	15
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	1.870	1.800	1.250	1.770	1.740	1.300	1.450	1.420	1.340	1.300	1.470	1.590	1.600
	Anz.	23	32	84	44	70	98	37	83	183	133	65	57	56
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	1.860	1.720	1.760	1.750	1.840	1.600	1.530	1.530	1.500	1.570	1.520	1.520	1.610
	Anz.	76	163	103	107	109	162	174	111	141	97	104	106	118
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	1.820	1.260	1.300	1.330	1.360	1.340	1.360	1.280	1.310	1.350	1.140	1.230	1.150
	Anz.	18	164	121	116	117	63	49	37	31	29	29	20	30
Griesheim, Nied	€/m ²	1.370	1.370	1.520	1.810	1.550	1.220	1.240	1.210	1.220	1.270	1.210	1.190	1.120
	Anz.	18	26	42	51	44	145	85	79	218	89	79	47	44
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	1.730	1.730	1.470	1.310	1.290	1.400	1.370	1.440	1.310	1.290	1.390	1.410	1.350
	Anz.	39	43	20	34	94	84	36	41	83	109	76	44	36

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, 1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Baujahr 1950-1974

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	1.680	1.640	1.750	2.240	3.440	3.100	2.890	4.860	4.520
	Anz.	20	29	22	38	54	28	29	20	61
Westend	€/m ²	2.750	3.450	3.880	5.050	5.220	4.620	5.420	5.650	6.900
	Anz.	54	63	59	67	62	44	31	39	47
Nordend, Ostend	€/m ²	1.990	2.230	2.640	2.900	3.420	3.490	4.180	4.680	5.040
	Anz.	182	181	153	88	82	84	129	95	72
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	1.250	1.420	1.390	1.580	1.710	1.900	2.160	2.300	2.630
	Anz.	28	50	32	16	27	56	11	14	12
Bornheim	€/m ²	1.660	1.810	1.840	2.390	2.320	2.960	3.210	3.920	4.270
	Anz.	31	44	39	25	20	20	23	26	16
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	1.730	1.820	1.780	2.140	2.300	2.460	2.920	3.640	4.210
	Anz.	125	85	82	87	70	73	78	66	81
Bockenheim	€/m ²	2.160	2.250	2.230	3.090	3.400	4.370	4.180	3.700	4.990
	Anz.	14	21	16	16	15	33	9	18	23
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	1.430	1.420	1.600	1.800	1.870	2.040	2.170	2.580	3.040
	Anz.	75	99	90	72	74	73	58	54	32
Oberrad	€/m ²	1.340	1.280	1.450	1.480	1.710	1.980	2.190	2.410	2.900
	Anz.	25	30	29	26	44	34	33	35	51
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	1.700	1.730	1.750	2.210	2.280	2.430	2.770	2.820	3.120
	Anz.	15	17	23	20	21	17	13	11	16
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	1.570	1.660	1.710	1.870	1.980	2.300	2.400	2.800	2.810
	Anz.	82	86	131	94	133	96	114	75	146
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	1.650	1.850	1.930	2.050	2.390	2.380	2.590	3.110	3.480
	Anz.	138	164	173	133	103	106	88	92	83
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	1.310	1.180	1.250	1.270	1.350	1.400	1.770	2.040	2.370
	Anz.	26	37	79	49	37	45	75	51	40
Griesheim, Nied	€/m ²	1.240	1.290	1.340	1.450	1.540	1.790	2.010	2.290	2.480
	Anz.	64	83	97	85	60	79	71	73	87
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	1.280	1.470	1.580	1.700	1.710	1.850	1.980	2.410	2.740
	Anz.	52	42	64	42	54	64	44	42	35

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, 1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Baujahr vor 1950

		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	740	1.050	780	1.120	1.560	1.070	1.240	1.720	2.430	1.860	1.940	1.830	1.750
	Anz.	24	7	17	10	18	13	20	10	8	11	13	31	22
Westend	€/m ²	1.520	1.450	1.310	1.590	1.950	2.040	2.010	2.380	2.550	2.610	3.040	2.680	2.380
	Anz.	53	47	49	35	35	22	25	33	31	51	26	26	24
Nordend, Ostend	€/m ²	1.120	1.150	1.250	1.030	1.300	1.510	1.620	2.080	2.050	2.060	2.060	2.120	2.180
	Anz.	136	108	111	129	124	138	99	94	95	187	157	169	195
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	1.110	870	1.150	1.420	1.050	1.390	1.990	–	–	1.870	1.530	2.120	1.310
	Anz.	12	6	5	5	10	10	5	2	2	18	6	6	5
Bornheim	€/m ²	1.050	1.110	1.060	910	1.090	1.300	1.680	1.790	1.930	2.100	2.030	1.970	2.090
	Anz.	31	27	47	29	41	29	24	17	14	24	30	26	46
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	1.040	1.010	1.120	1.090	1.140	1.390	1.590	1.850	2.080	2.100	2.150	2.090	1.940
	Anz.	229	232	232	170	172	203	106	123	104	218	188	200	191
Bockenheim	€/m ²	990	970	960	1.090	1.120	1.320	1.540	1.770	2.070	2.180	2.230	2.060	1.650
	Anz.	50	49	43	23	37	39	18	29	15	56	39	50	46
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	1.230	1.020	1.040	1.090	1.120	1.120	1.520	1.860	1.670	2.500	2.430	1.930	1.990
	Anz.	6	32	22	11	24	14	5	6	5	33	27	15	15
Oberrad	€/m ²	1.150	–	–	–	–	–	–	–	–	1.660	–	1.980	1.360
	Anz.	3	0	0	0	1	0	1	2	0	3	2	11	6
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	1.320	–	–	1.370	–	–	1.410	1.670	–	2.020	2.550	2.180	–
	Anz.	4	0	2	3	2	0	4	5	0	5	5	3	2
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	720	1.220	1.680	1.230	1.210	1.990	1.770	2.010	2.060	2.000	2.010	1.790	2.110
	Anz.	27	15	28	13	6	24	5	10	22	22	19	16	16
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	880	940	1.050	1.080	990	1.220	1.720	1.840	2.050	1.960	2.070	1.850	1.870
	Anz.	24	25	38	29	31	29	16	13	16	17	18	23	16
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.820	–	–	–
	Anz.	0	0	1	0	0	0	0	0	0	6	2	0	0
Griesheim, Nied	€/m ²	1.050	960	900	700	–	1.500	1.580	1.540	–	1.970	2.180	2.080	1.130
	Anz.	6	8	3	4	1	4	5	3	2	9	5	5	4
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	1.060	800	820	1.010	920	1.090	1.380	1.420	1.610	1.920	2.010	2.400	2.160
	Anz.	20	19	15	13	19	14	22	16	10	10	17	28	43

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, „1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

Baujahr vor 1950

		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	1.710	1.530	1.530	1.520	1.670	1.880	2.000	2.070	1.930	1.600	2.170	2.220
	Anz.	27	9	6	8	11	11	11	5	6	11	24	10
Westend	€/m ²	2.490	2.280	2.610	3.030	3.050	3.060	2.820	2.880	2.920	3.550	3.090	3.380
	Anz.	24	33	41	42	42	45	41	41	52	61	66	33
Nordend, Ostend	€/m ²	2.110	2.060	2.170	2.290	2.300	2.320	2.260	2.360	2.440	2.480	2.550	2.830
	Anz.	175	195	183	160	216	196	216	183	188	186	193	160
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	1.170	1.810	1.750	1.170	–	–	–	–	1.340	2.470	1.920	1.810
	Anz.	5	5	11	4	2	1	2	1	14	6	10	8
Bornheim	€/m ²	2.030	2.010	2.040	1.790	1.760	1.990	2.050	1.970	2.270	2.320	2.390	2.430
	Anz.	47	44	32	20	49	53	45	62	62	32	28	26
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	1.890	1.930	1.970	1.980	2.160	2.000	2.060	1.870	1.720	2.490	2.720	2.820
	Anz.	221	230	221	240	230	177	191	143	219	48	54	46
Bockenheim	€/m ²	1.980	1.960	2.080	2.070	2.240	2.130	2.300	1.830	2.210	2.090	2.130	2.140
	Anz.	57	61	72	80	57	41	52	37	36	31	43	37
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	1.940	1.690	2.060	2.390	2.320	1.990	1.850	1.970	1.310	1.490	–	1.580
	Anz.	9	14	14	9	13	12	9	5	11	13	2	5
Oberrad	€/m ²	–	–	–	–	–	–	–	1.590	1.570	–	–	–
	Anz.	2	1	1	2	1	1	2	4	8	0	2	1
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	1.530	2.160	1.570	–	–	–	1.380	1.830	1.660	1.940	–	1.910
	Anz.	3	6	5	1	1	1	4	3	9	3	1	3
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	2.170	1.880	1.690	2.000	2.170	2.170	1.820	2.210	1.780	2.130	1.630	1.810
	Anz.	40	31	6	8	15	11	11	9	16	8	5	9
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	1.810	1.800	1.760	1.590	1.740	1.740	1.610	1.860	1.790	1.710	1.890	2.410
	Anz.	14	21	33	44	42	38	26	18	29	23	18	13
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	–	–	1.040	3.130	2.790	3.260	–	–	2.100	–	–	–
	Anz.	0	0	3	26	12	7	1	2	3	1	1	0
Griesheim, Nied	€/m ²	1.510	1.830	1.860	1.840	1.540	1.200	–	–	1.010	–	1.960	–
	Anz.	5	4	3	8	6	5	2	0	26	1	4	1
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	1.640	1.700	1.470	1.450	1.470	1.370	1.350	1.230	1.360	1.310	1.300	2.390
	Anz.	25	30	22	21	14	18	20	21	25	15	9	19

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, „1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Wohnungseigentum nach Ortsteil und Baujahr

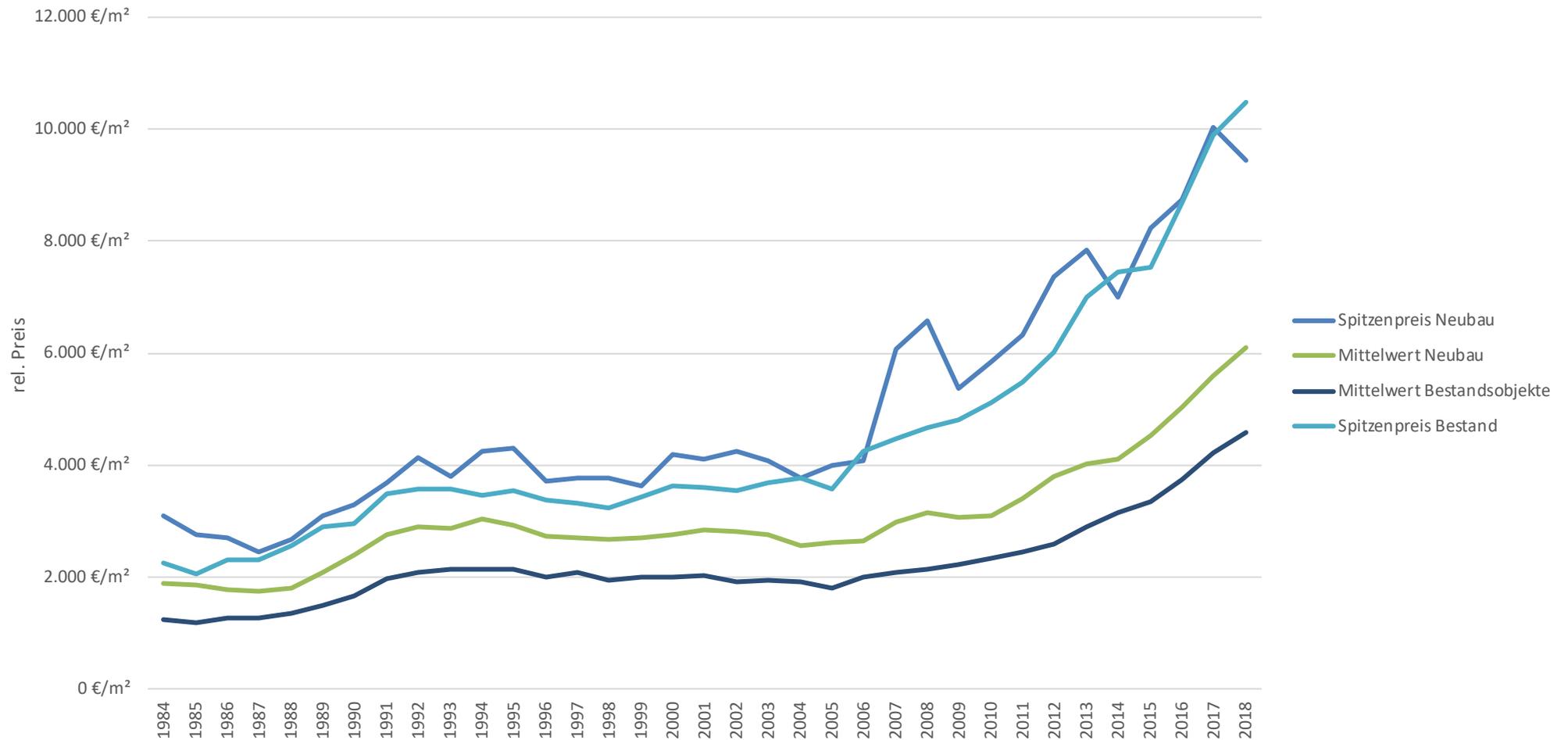
Baujahr vor 1950

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel	€/m ²	3.750	2.580	2.320	2.450	2.840	3.510	3.860	3.610	3.600	4.470
	Anz.	38	17	32	11	14	20	29	22	9	10
Westend	€/m ²	3.260	4.040	4.300	5.060	5.600	5.410	6.680	6.480	5.950	9.200
	Anz.	45	40	35	31	31	36	22	33	27	75
Nordend, Ostend	€/m ²	2.850	2.880	3.340	3.570	3.790	4.300	4.500	5.270	5.800	5.760
	Anz.	161	165	156	145	126	109	110	113	79	107
Riederwald, Fechenheim	€/m ²	1.370	1.700	1.680	1.680	1.600	2.560	1.610	4.060	3.900	4.260
	Anz.	7	9	8	5	5	3	7	6	14	7
Bornheim	€/m ²	2.500	2.620	2.510	2.960	3.420	3.200	3.880	4.520	4.540	5.250
	Anz.	37	31	44	30	34	33	24	33	42	31
Sachsenhausen, Westhafen	€/m ²	2.850	2.920	3.070	3.450	3.540	3.890	4.150	4.290	5.090	4.900
	Anz.	62	56	59	62	47	33	50	42	45	43
Bockenheim	€/m ²	2.350	2.380	2.460	2.660	3.300	3.360	3.280	3.720	4.270	5.290
	Anz.	31	48	49	45	35	45	33	28	23	24
Niederrad, Schwanheim	€/m ²	1.850	1.810	1.780	2.140	1.930	2.340	2.980	2.030	2.910	3.520
	Anz.	5	6	8	7	4	11	9	9	12	15
Oberrad	€/m ²	1.220	–	–	–	–	1.880	1.910	3.000	–	–
	Anz.	3	2	0	0	0	4	3	3	2	0
Seckbach, Bergen-Enkheim	€/m ²	–	1.860	1.630	1.850	2.290	–	–	–	–	2.460
	Anz.	0	5	3	3	4	0	0	0	0	4
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	€/m ²	1.990	2.130	1.920	2.170	2.260	2.370	2.430	3.360	3.600	3.710
	Anz.	12	11	12	8	13	15	14	12	14	9
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	€/m ²	2.180	1.990	2.480	2.360	2.450	2.960	2.800	3.030	3.760	3.960
	Anz.	19	31	33	35	10	43	58	35	19	11
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach	€/m ²	–	–	–	–	2.390	–	–	–	–	–
	Anz.	0	1	0	0	4	2	0	0	0	0
Griesheim, Nied	€/m ²	1.340	1.750	1.040	–	–	1.730	–	2.520	3.020	1.790
	Anz.	4	4	3	2	2	6	0	5	3	6
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	€/m ²	2.060	1.440	1.430	3.040	1.860	1.670	2.400	2.300	2.220	2.870
	Anz.	29	14	12	32	42	19	10	15	13	13

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen | gerundet auf volle 10,- € | Baualtersklassen: „Neubau“, „ab 2000 ohne Neubau“, „1975-1999“, „1950-1974“, „vor 1950“, 90%-Stichprobe, Eigentumswohnungen ohne Sonderformen

Spitzenpreise von Wohnungseigentum

Spitzenpreise Wohnungseigentum
- Teuersten 5% des Stadtgebiets -

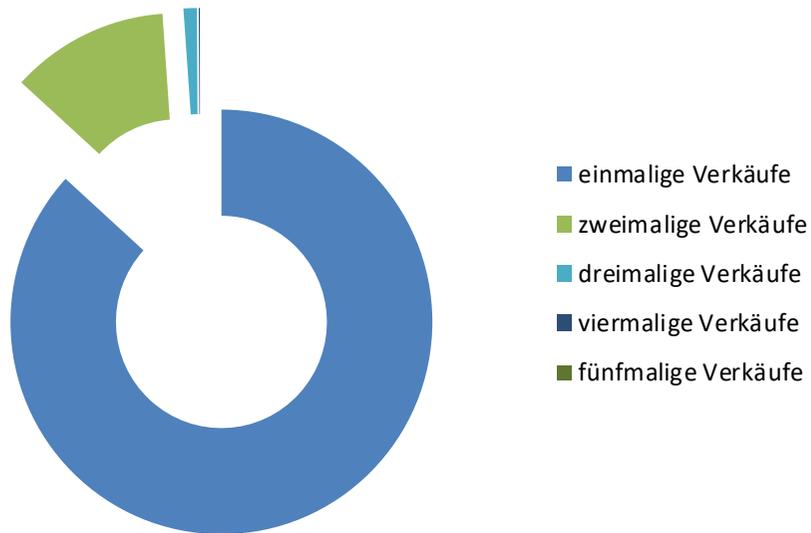


Mehrfachverkäufe von Wohnungseigentum 2006-2017

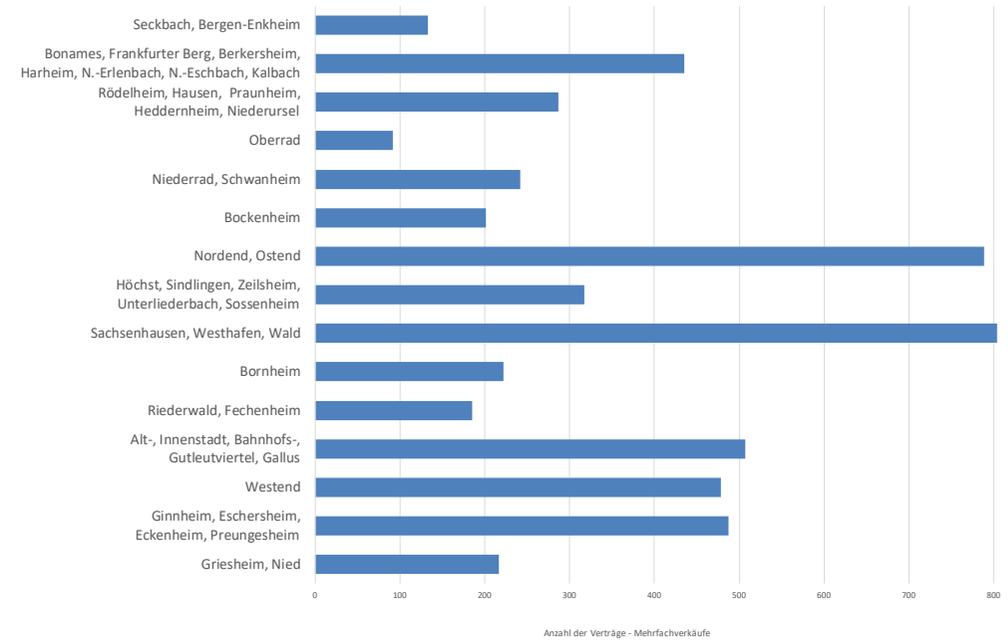
Anteil mehrfach veräußerter Eigentumswohnungen

Anteil mehrfach veräußerter Eigentumswohnungen

Im Zeitraum 2006 bis 2017 wurden rd. 40.800 zur Auswertung geeigneten Kaufverträgen von Eigentumswohnungen registriert. Lediglich 6,4% der Wohneinheiten wurden mehrfach veräußert. Es gab innerhalb dieses Betrachtungszeitraumes von 12 Jahren eine Wohnung, die fünfmal, acht, die viermal und 139 Wohneinheiten, die dreimal veräußert wurden. Der überwiegende Anteil von 2.471 Einheiten wurde zweimal verkauft.



Verteilung der Mehrfachverkäufe auf Stadtteile

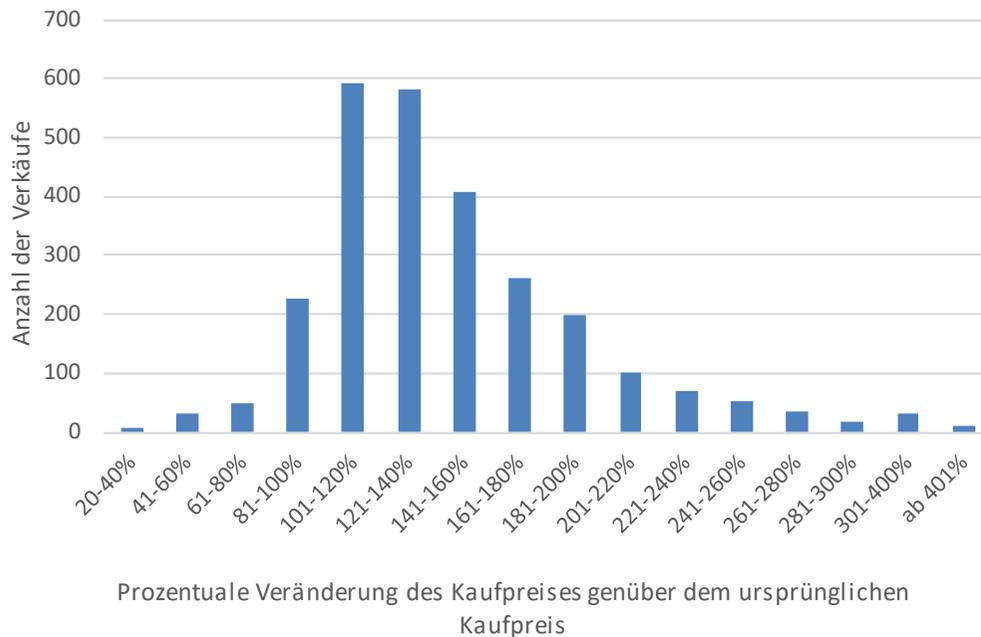


Kaufpreisentwicklung Mehrfachverkäufe

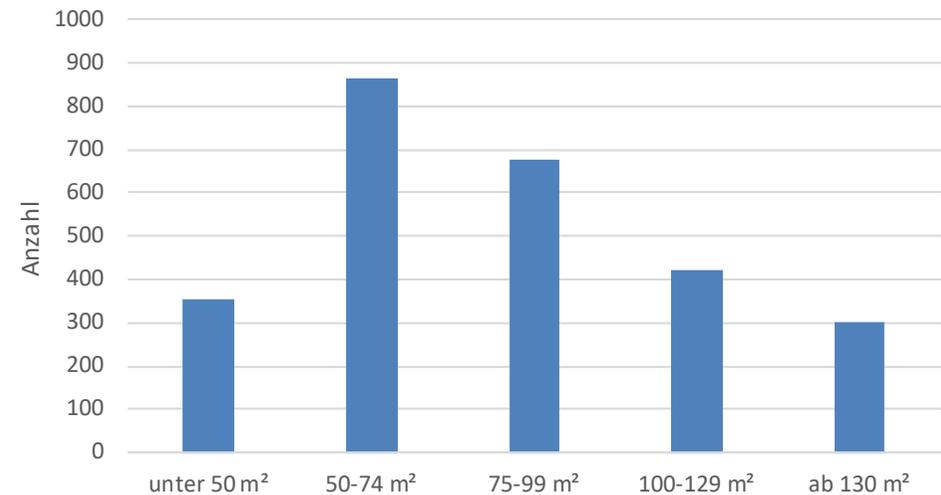
Nur bei 12% der Kaufverträge wurde ein gleicher oder niedriger Kaufpreis erzielt als der vorherige Preis, so dass die meisten Verkäufer ihre Immobilien mit Gewinn weiterveräußerten. Da die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss in Frankfurt keine Fragebögen an die Verkäufer/Käufer zum Zustand der Eigentumswohnungen versendet, kann ein höherer Verkaufspreis aufgrund einer Modernisierung der Wohnung nicht ausgeschlossen werden.

Wohnungsgröße der mehrfach veräußerten Eigentumswohnungen

Kaufpreissteigerung bei mehrfachverkauften Eigentumswohnungen (2006 bis 2017)



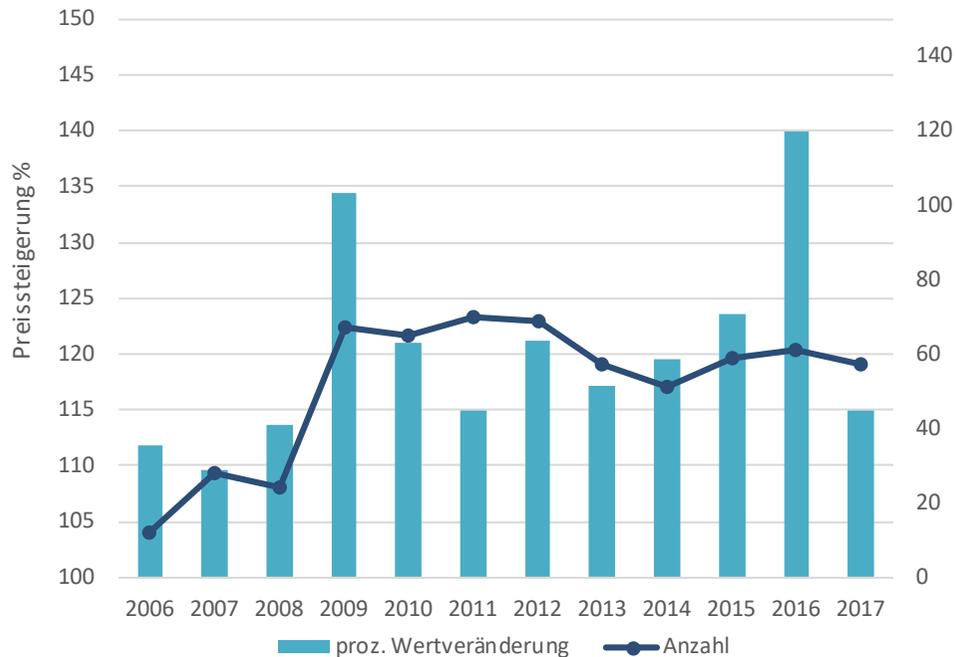
Wohnungsgröße



Kaufpreisentwicklung Mehrfachverkäufe

Bei einer Auswertung der wiederverkauften Eigentumswohnungen, die nur ein Jahr gehalten wurden, kann ein Einfluss durch eine grundlegende Modernisierung weitestgehend ausgeschlossen werden. Bei der nachfolgenden Grafik handelt es sich um den extremwertbereinigten Mittelwert der Kaufpreissteigerung, wobei das Niveau 100% dem ehem. Kaufpreisniveau entspricht.

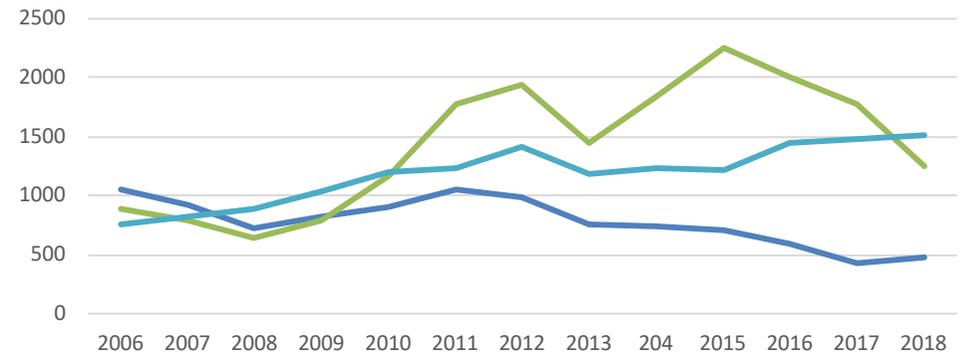
Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen mit einer Haltedauer von rd. einem Jahr



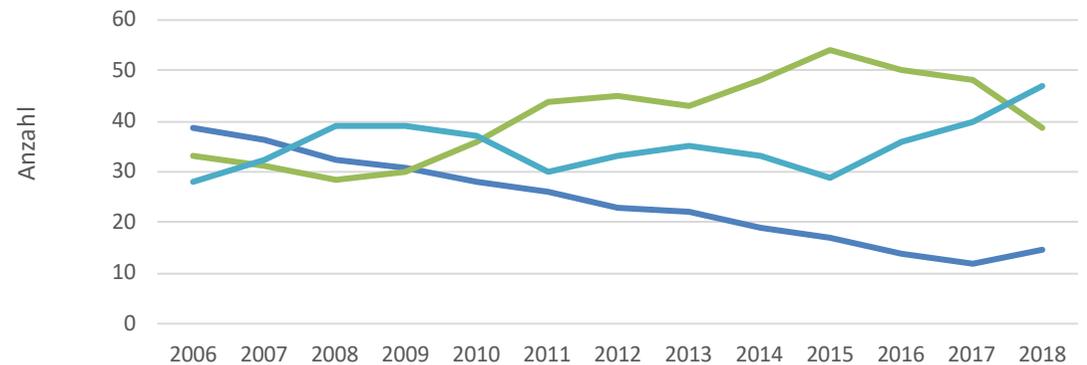
Umwandlungen

Umwandlungen (Mietwohnungen in Wohnungseigentum)

Anzahl der Kaufverträge



Prozentualer Anteil

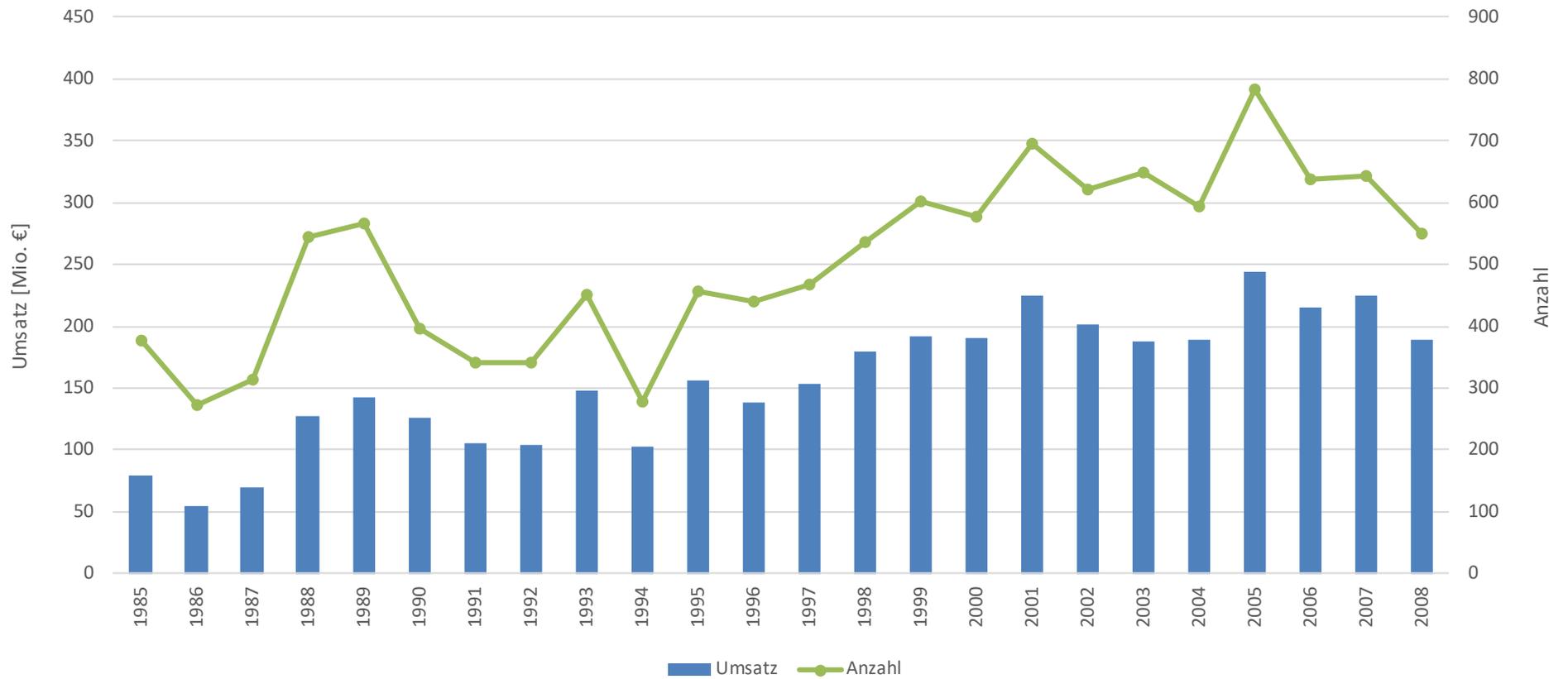


- Erstverkauf aus Umwandlung
- Erstverkauf aus Wohnungseigentumsmaßnahme
- Wiederververkauf

Eigenheime: Alle Typen

Umsatz und Anzahl insgesamt

Eigenheime insgesamt
Umsatz und Anzahl

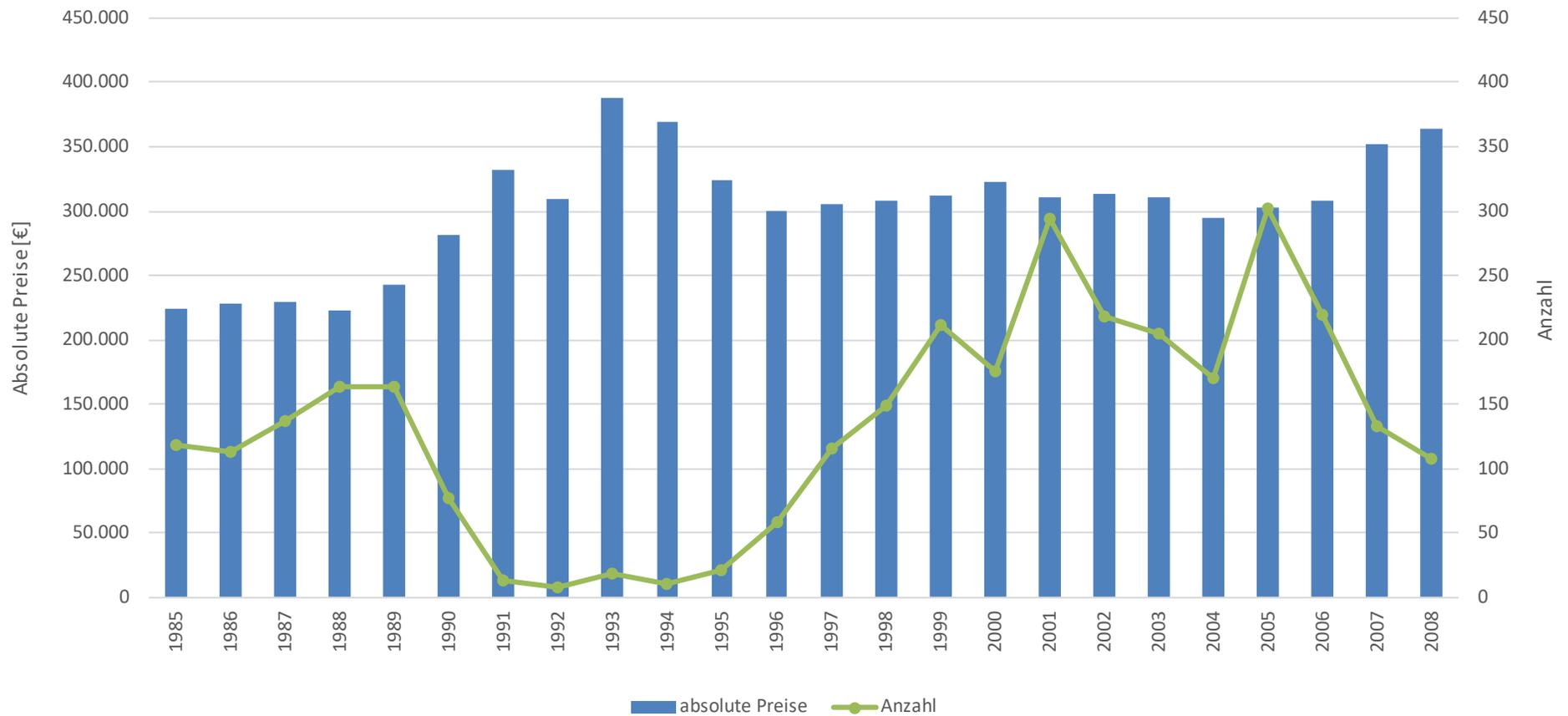


Auswertung aus geeigneten Kaufverträgen, inklusive villenartige Gebäude und Zweifamilienhäuser.

Eigenheime: Neubau

Absolute Preise und Anzahl

Eigenheime - Neubau
absolute Preise und Anzahl

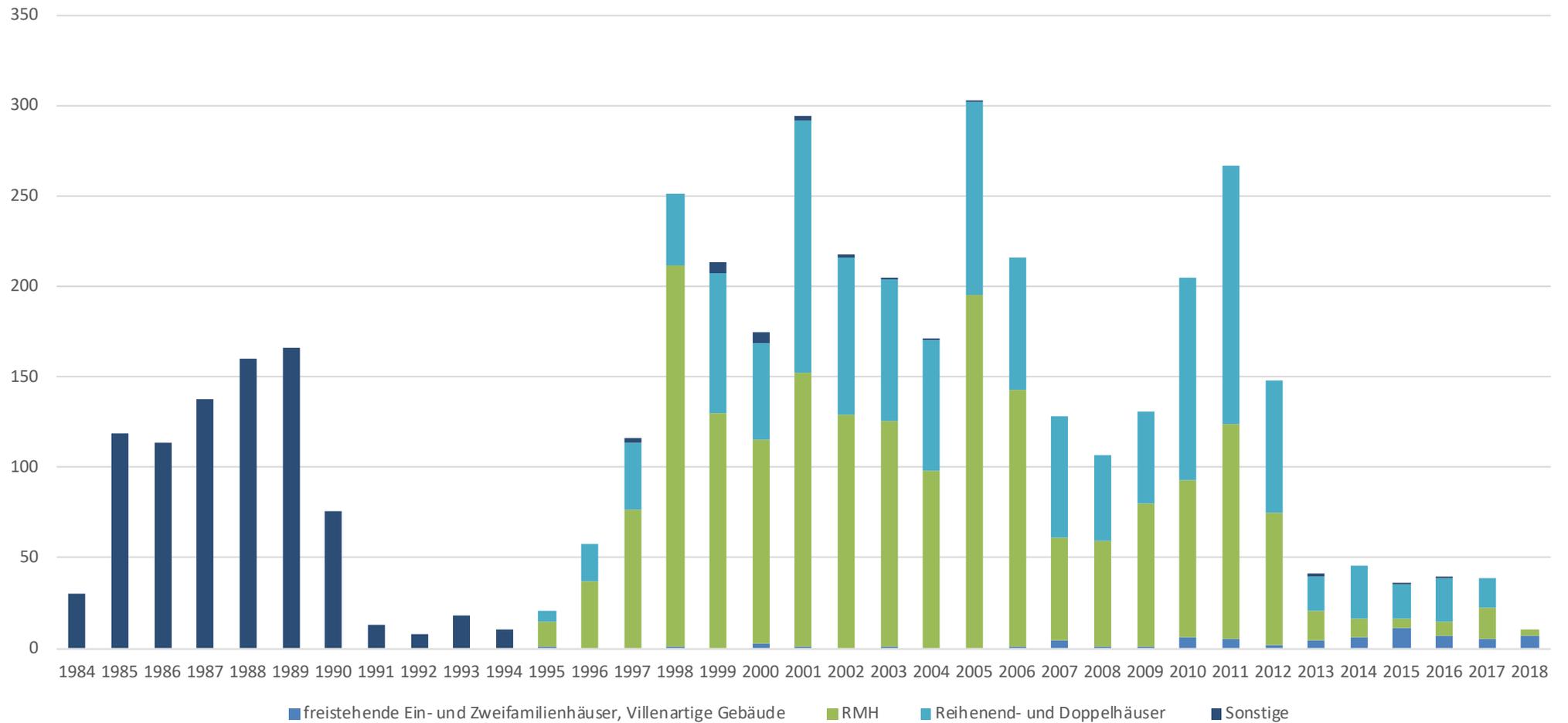


Auswertung aus geeigneten Kaufverträgen, inklusive villenartige Gebäude und Zweifamilienhäuser.

Eigenheime Neubau

Anzahl nach Gebäudetyp

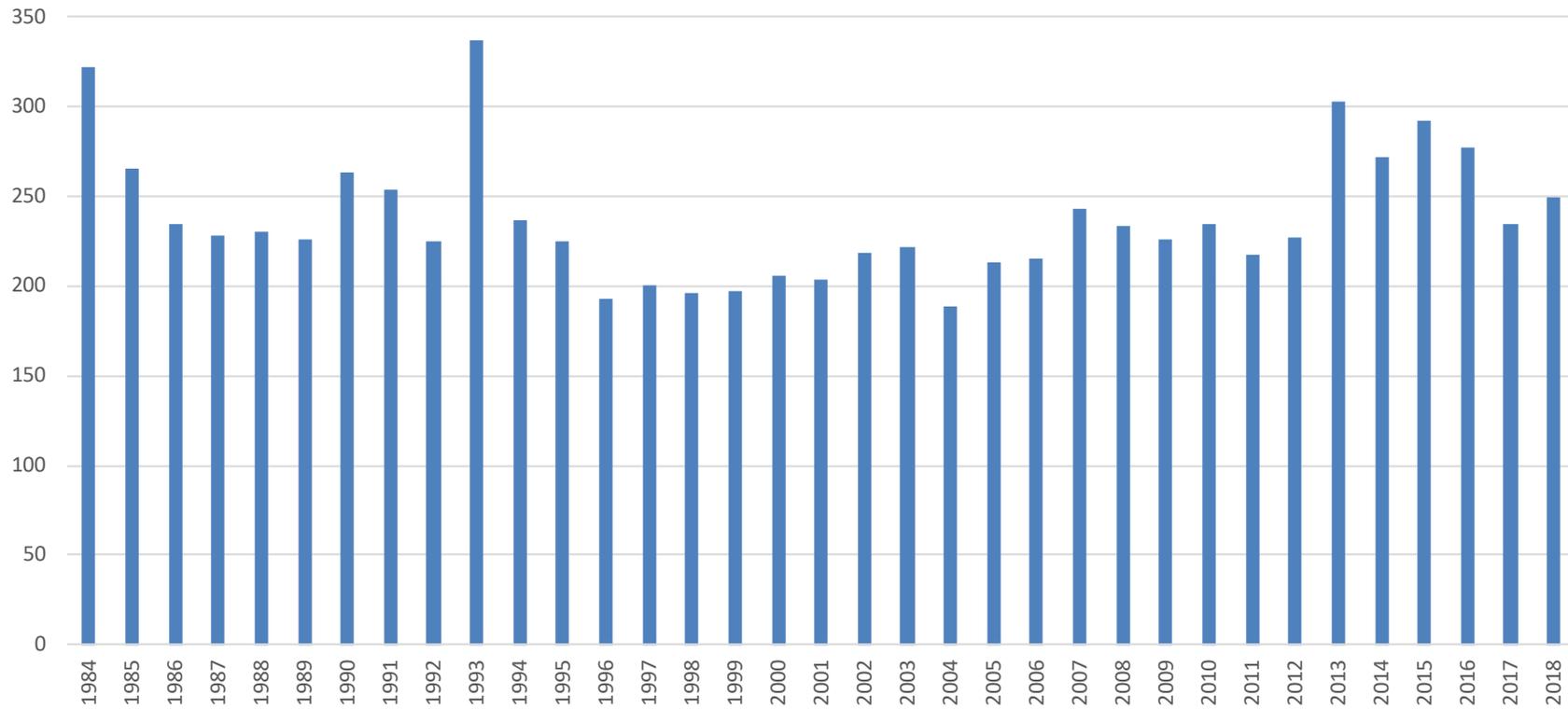
Eigenheime - Anzahl nach Gebäudetyp
Neubau



Eigenheime: Neubau

Grundstücksgröße in m²

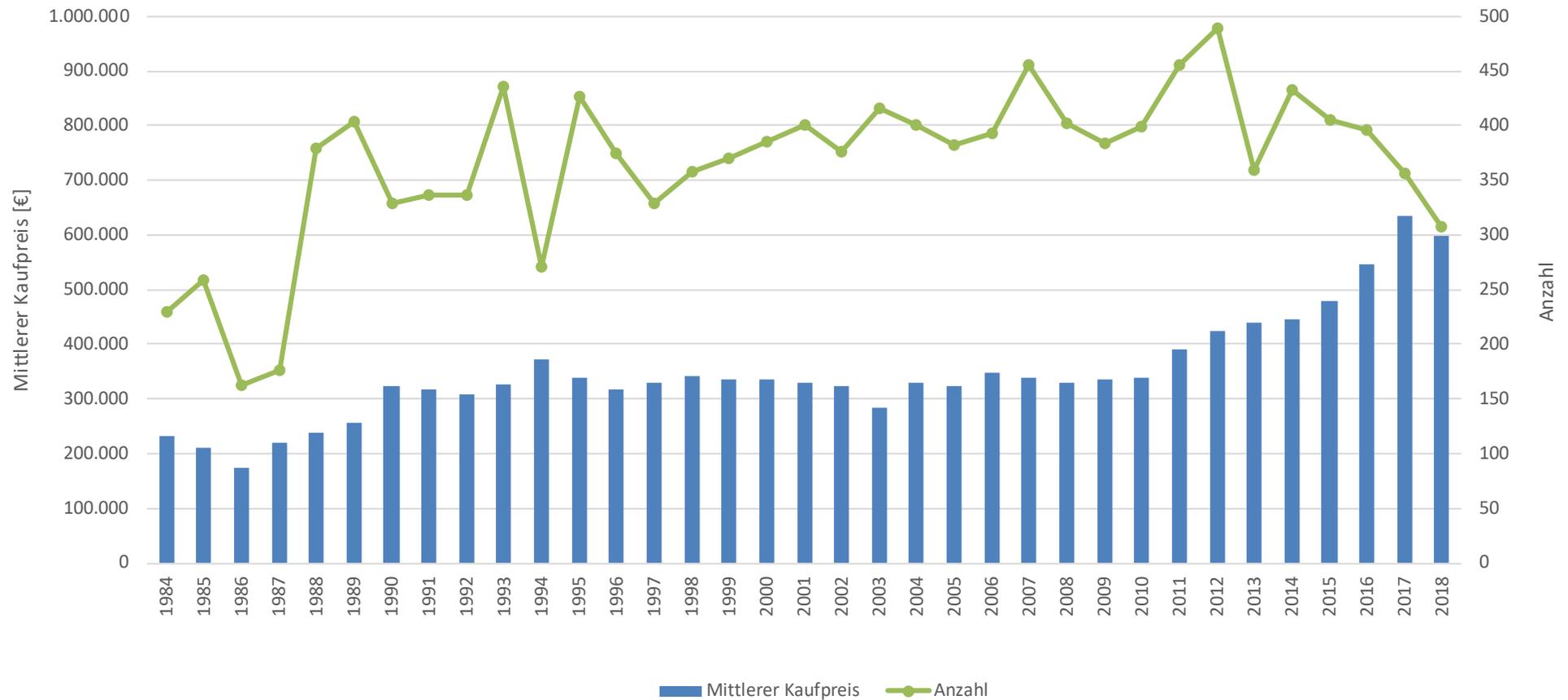
Eigenheime - Neubau
Grundstücksgrößen



Eigenheime: Bestandsobjekte

Mittlerer Kaufpreis und Anzahl

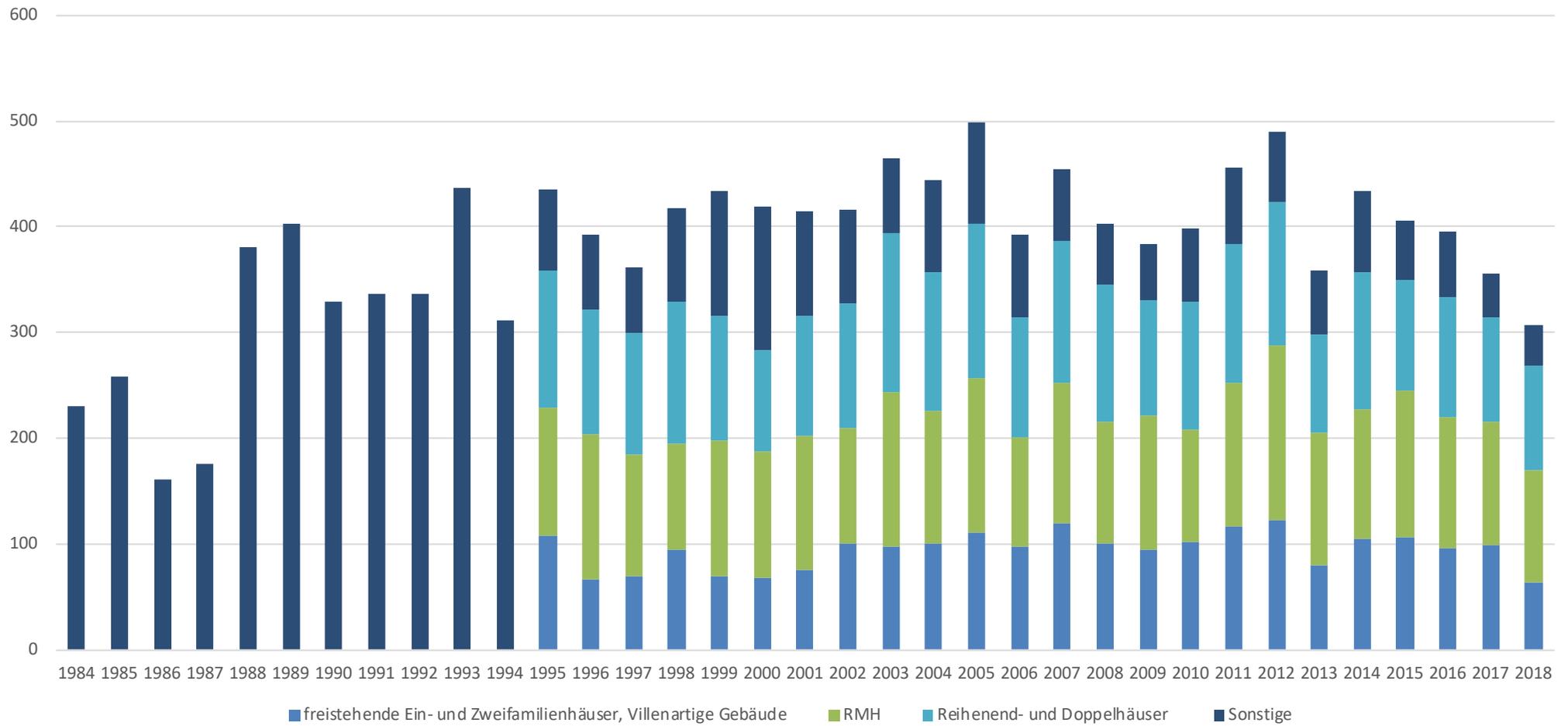
Eigenheime - Bestandsobjekte
Mittlerer Kaufpreis und Anzahl



Eigenheime: Bestandsobjekte

Anzahl nach Gebäudetyp

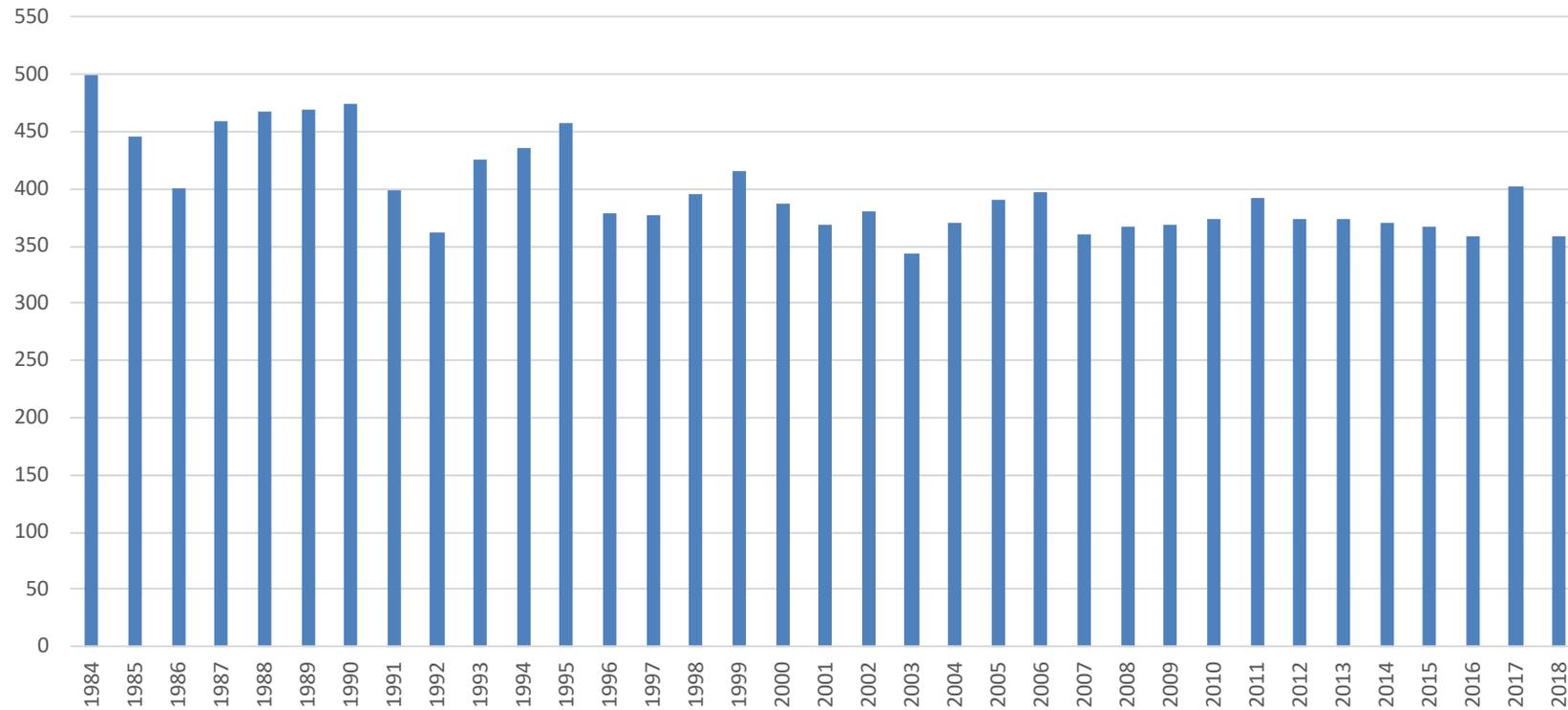
Eigenheime - Anzahl nach Gebäudetyp
Bestand



Eigenheime: Bestandsobjekte

Grundstücksgröße in m²

Eigenheime - Bestandsobjekte
Grundstücksgrößen

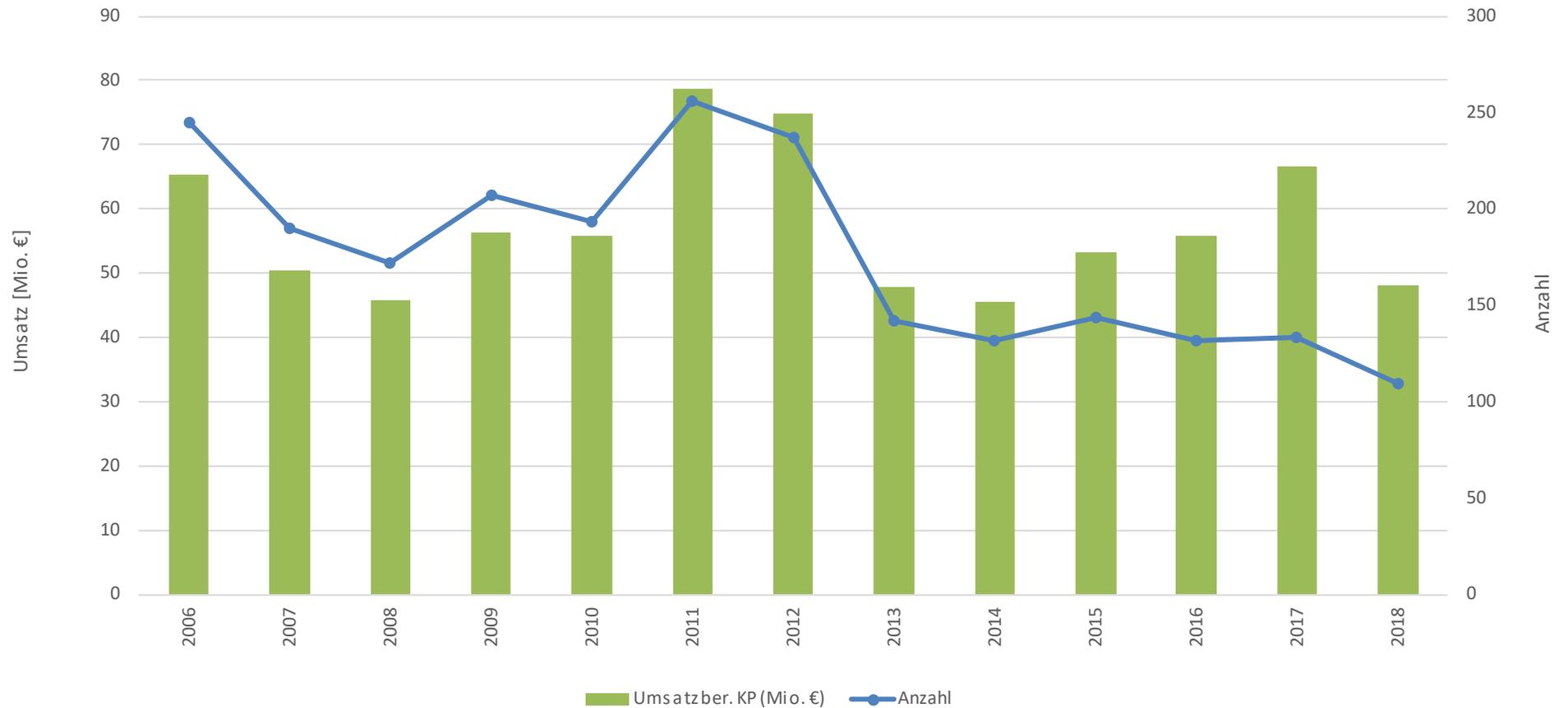


1998 ein Vertrag bereinigt in Größe, da über 90.000 m² Wert statt 396 m², 665 m²

Eigenheime: Reihenmittelhäuser

Umsatz und Anzahl insgesamt

Reihenmittelhäuser insgesamt

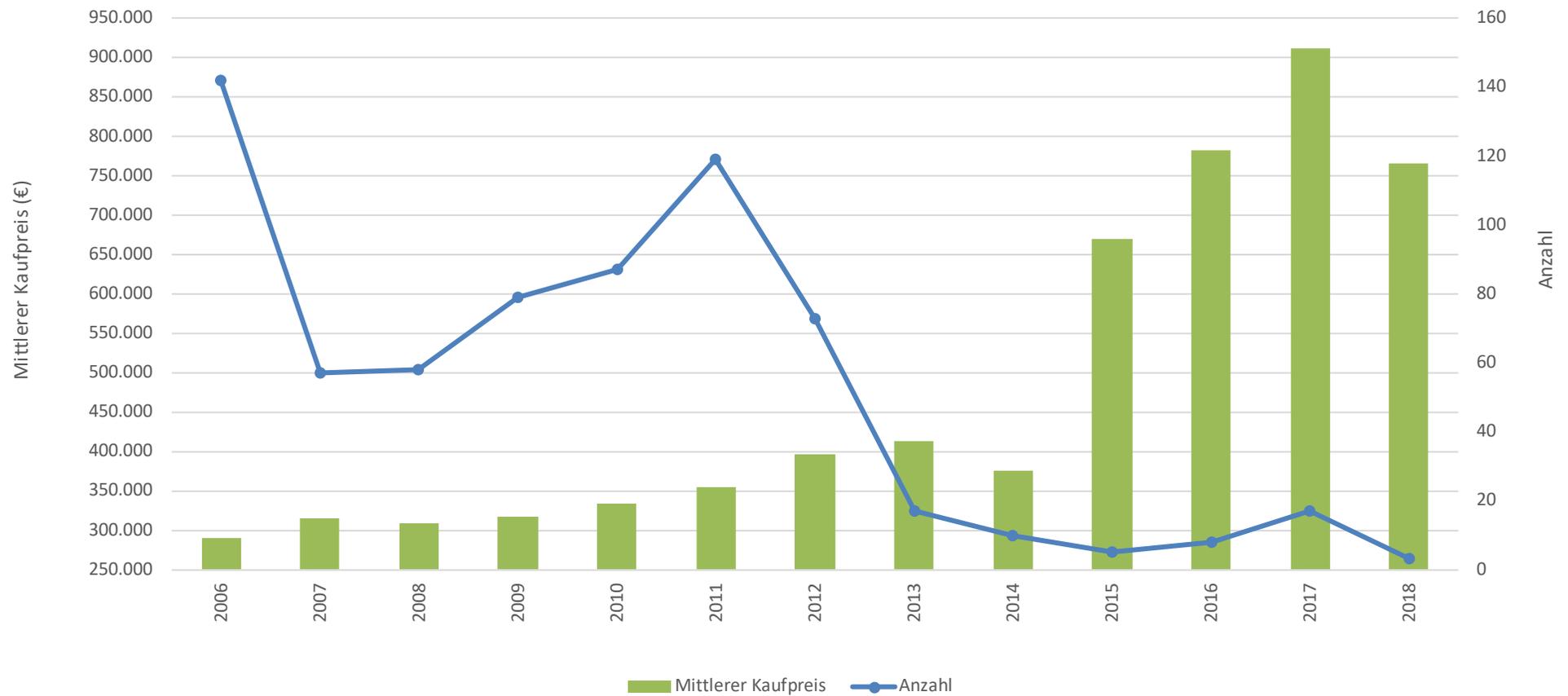


Auswertung aus geeigneten Kaufverträgen, nur Beachtung von Reihenmittelhäusern im Volleigentum. Angaben von Wohnflächen und relativen Preisen (€/m² Wohnfläche) nur aus „vollausgewerteten“ Kaufverträgen. Dies entspricht i.d.R. zwischen 50—80% der Kaufverträge insgesamt.

Eigenheime: Reihenmittelhäuser

Neubau – Mittlerer Kaufpreis und Anzahl

Neubau - Reihenmittelhäuser

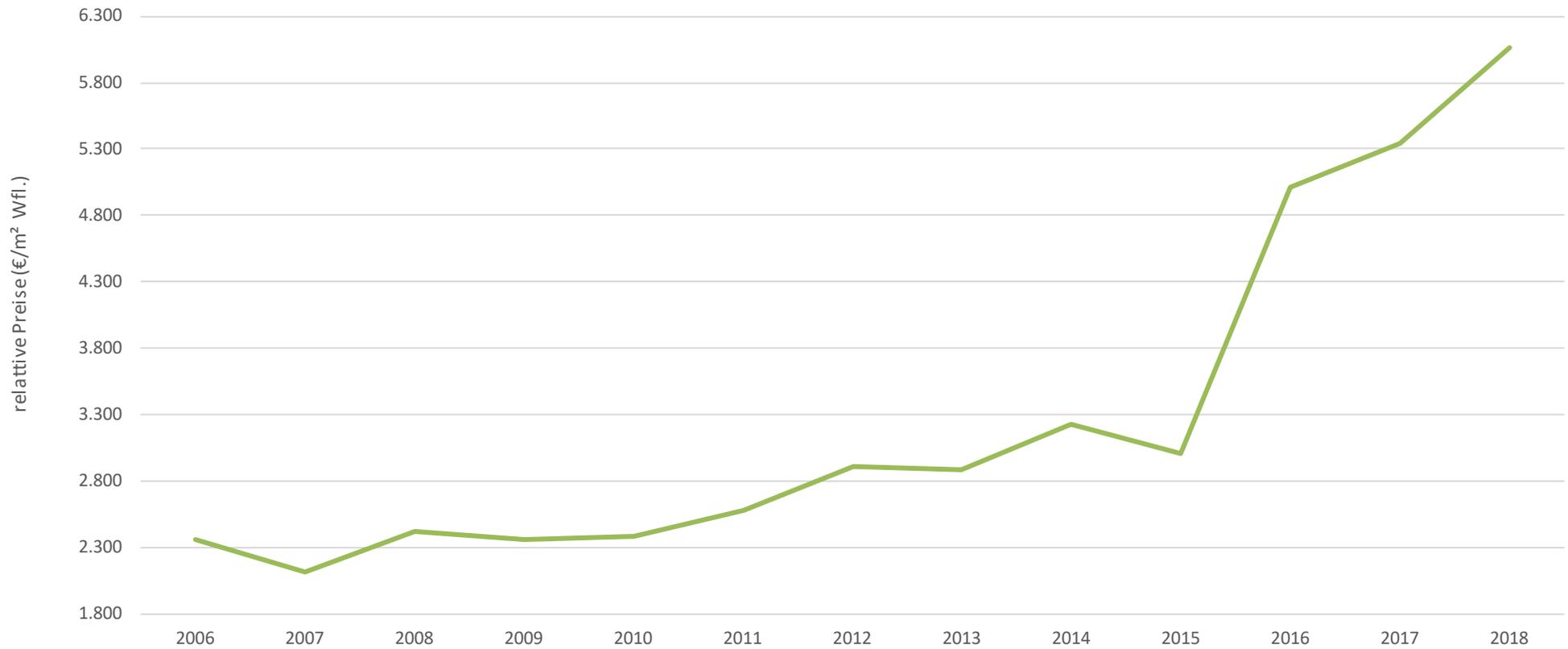


Bei den Kaufverträgen ab 2015 sind nur vier Reihenhäuser in mittlerer Lage enthalten, die übrigen in gehobener und sehr guter Lage.

Eigenheime: Reihenmittelhäuser

Neubau – Relative Preise

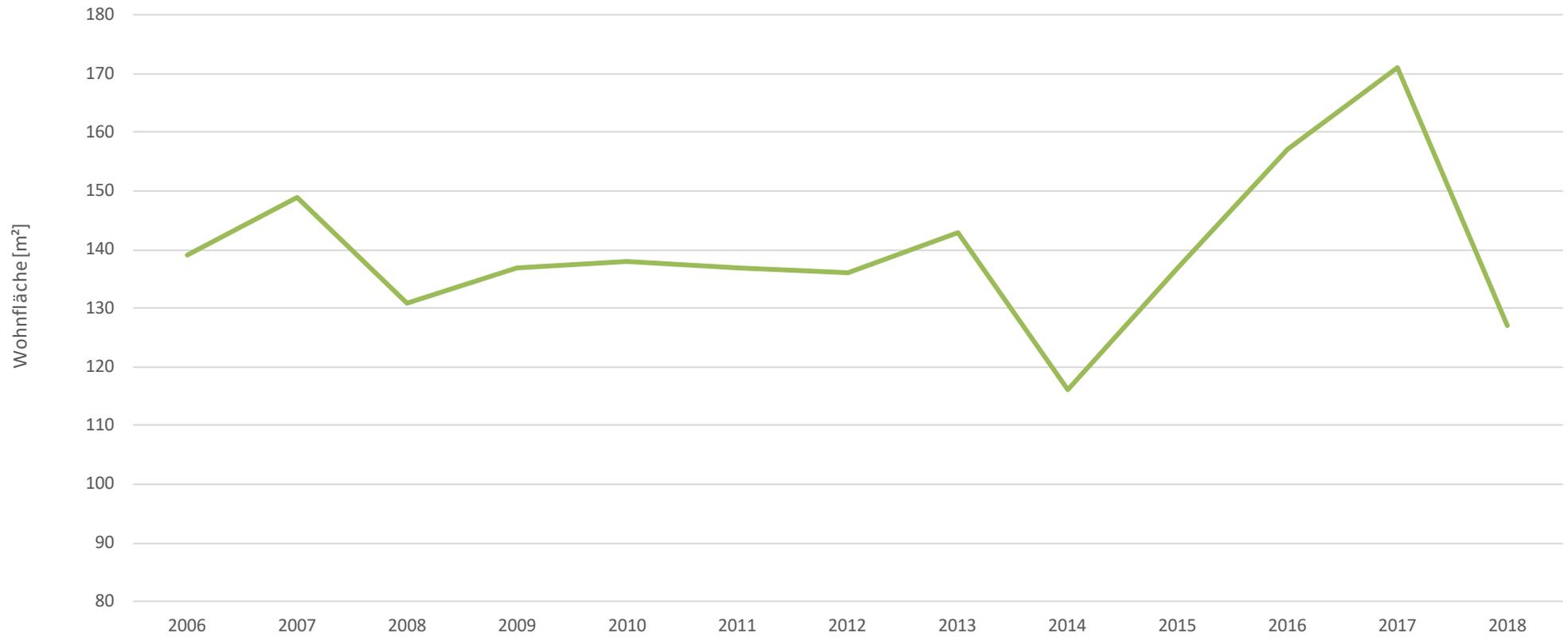
Neubau-Reihenmittelhäuser: relative Preise



Eigenheime: Reihenmittelhäuser

Neubau – Wohnfläche

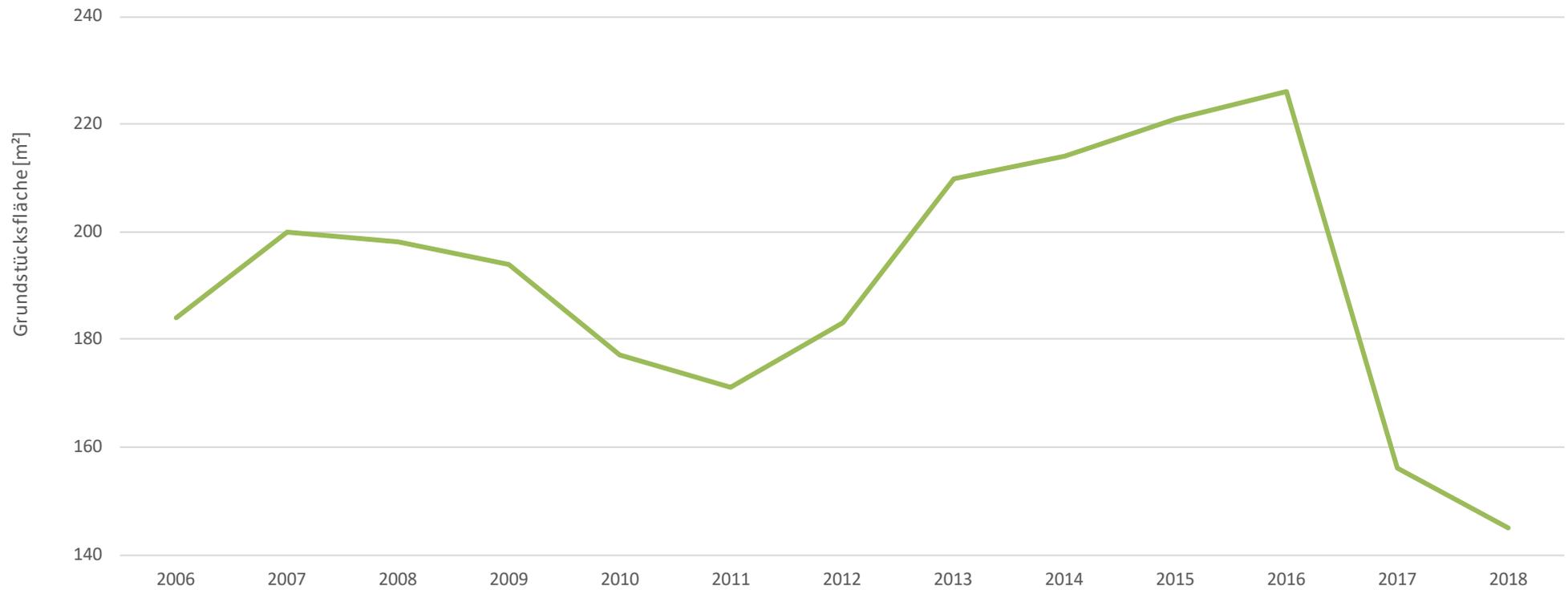
Neubau - Reihenmittelhäuser: Wohnfläche



Eigenheime: Reihenmittelhäuser

Neubau – Grundstücksfläche

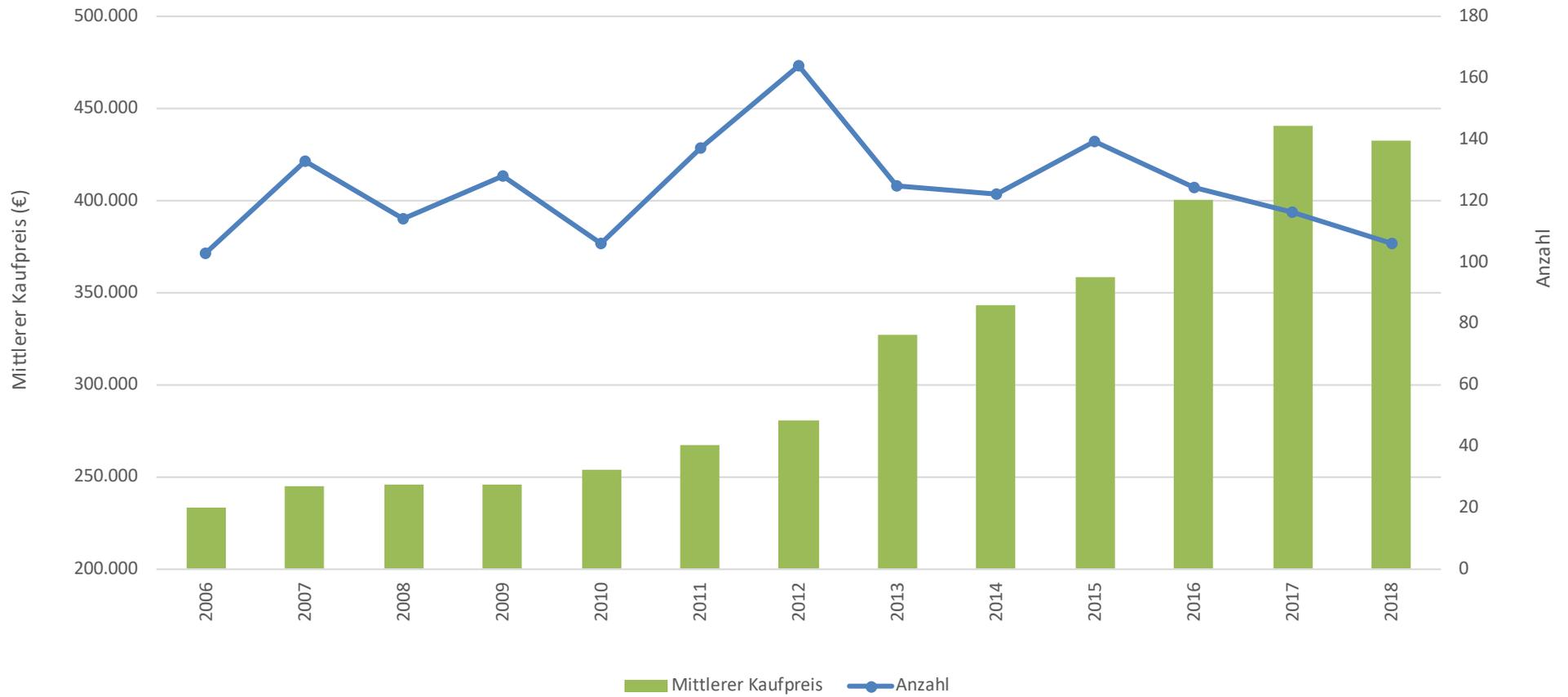
Neubau - Reihenmittelhäuser: Grundstücksgröße



Eigenheime: Reihenmittelhäuser

Bestandsobjekte – Umsatz und Anzahl insgesamt

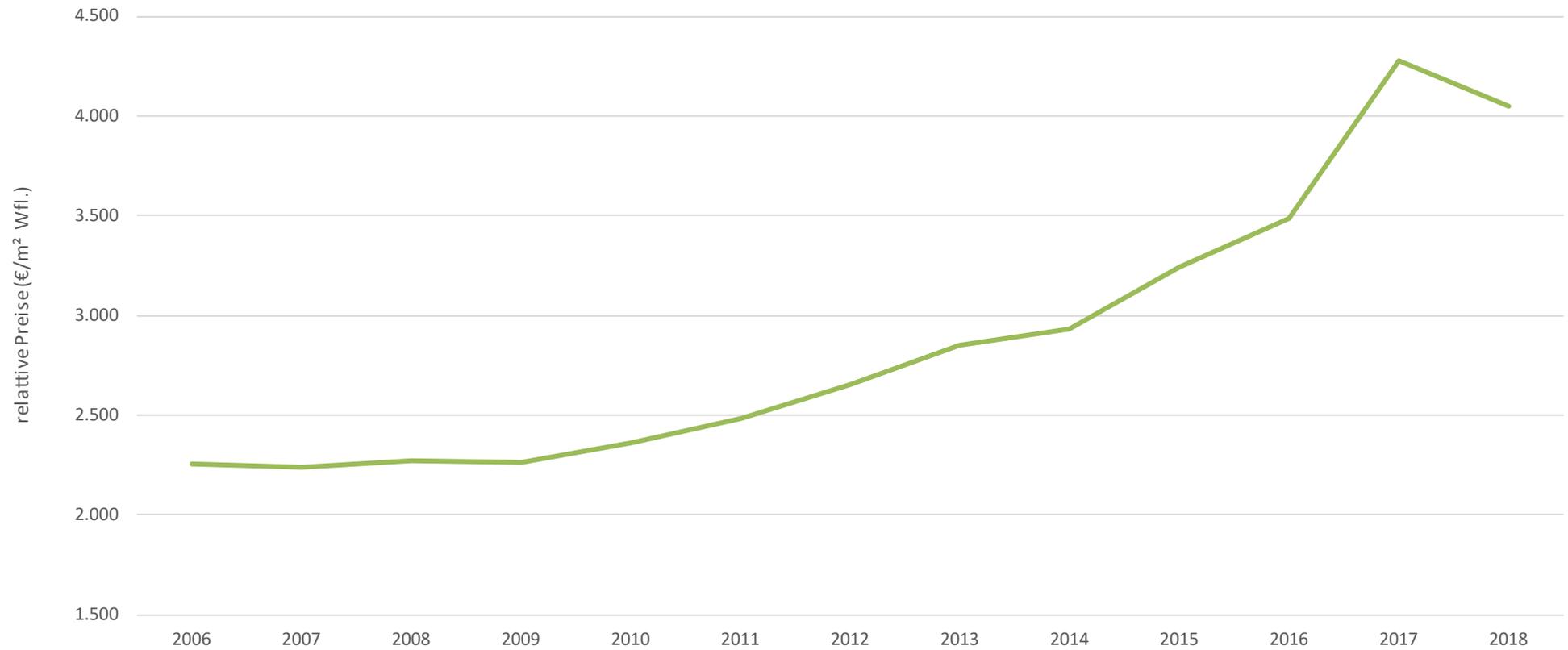
Bestand - Reihenmittelhäuser



Eigenheime: Reihenmittelhäuser

Bestandsobjekte – Relative Preise

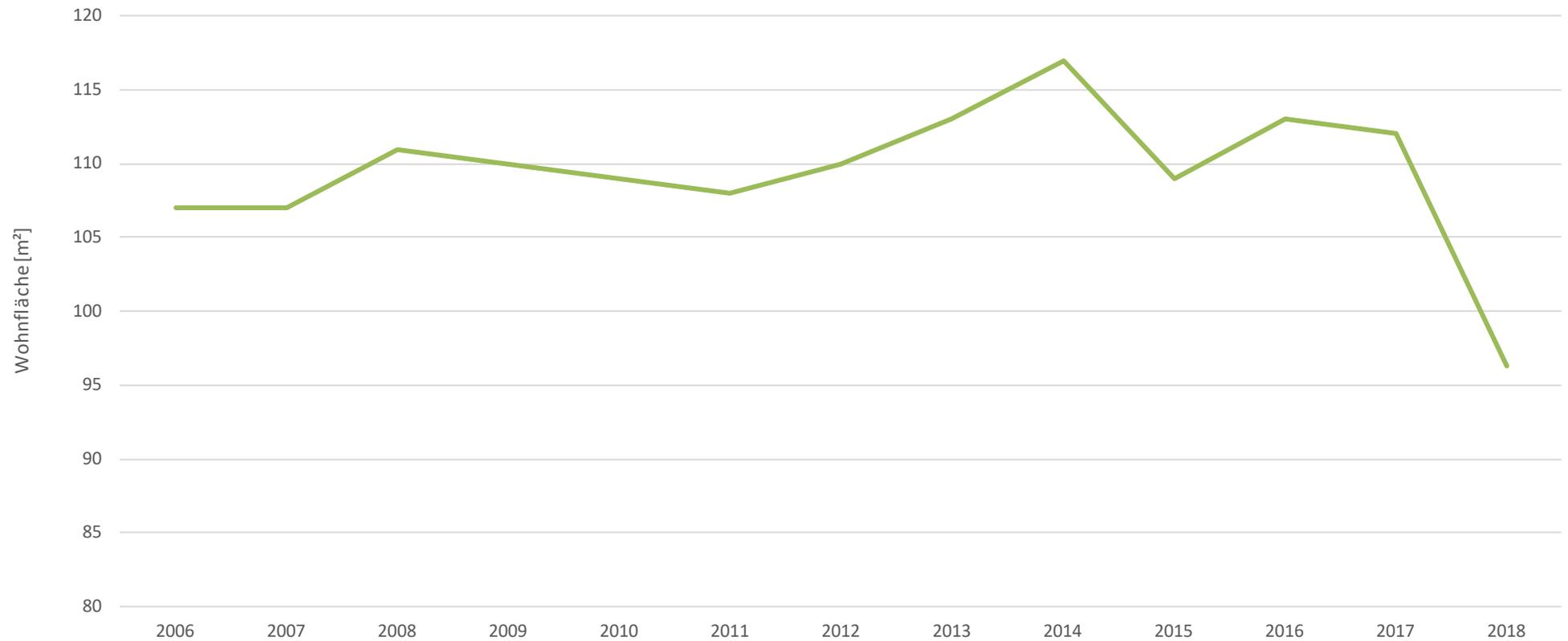
Bestand-Reihenmittelhäuser: relative Preise



Eigenheime: Reihenmittelhäuser

Bestandsobjekte – Wohnfläche

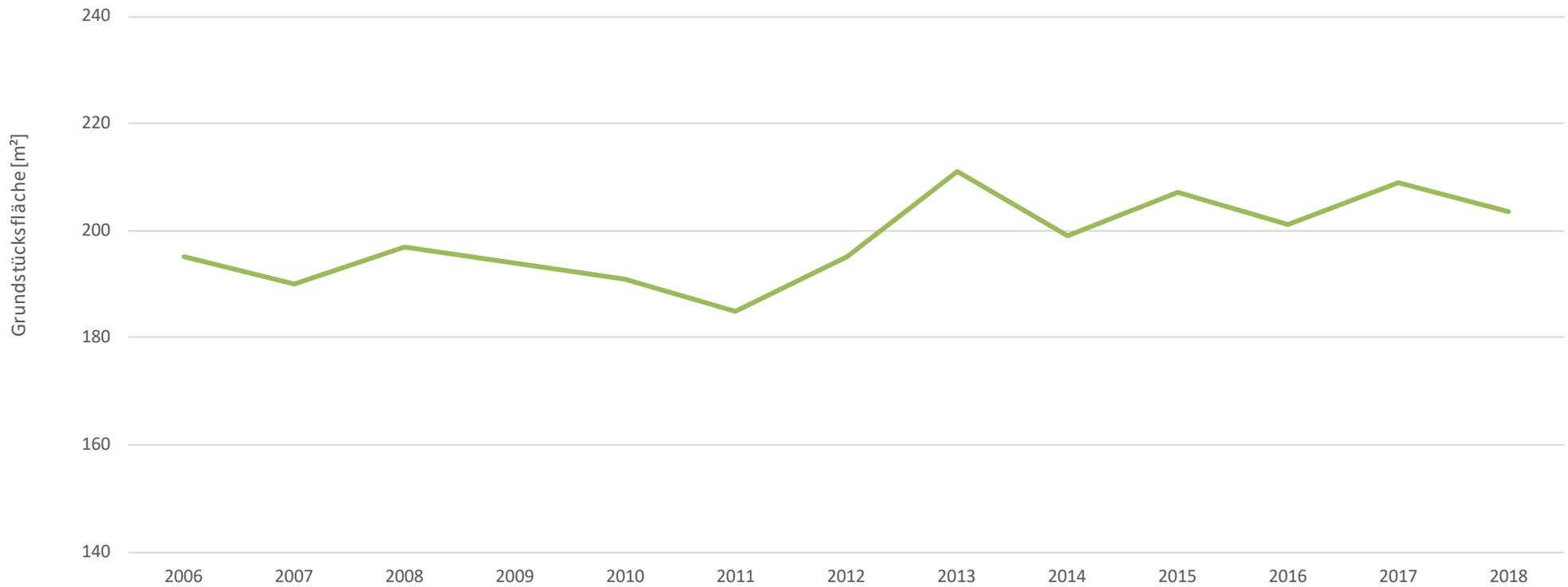
Bestand - Reihenmittelhäuser: Wohnfläche



Eigenheime: Reihenmittelhäuser

Bestandsobjekte – Grundstücksgröße

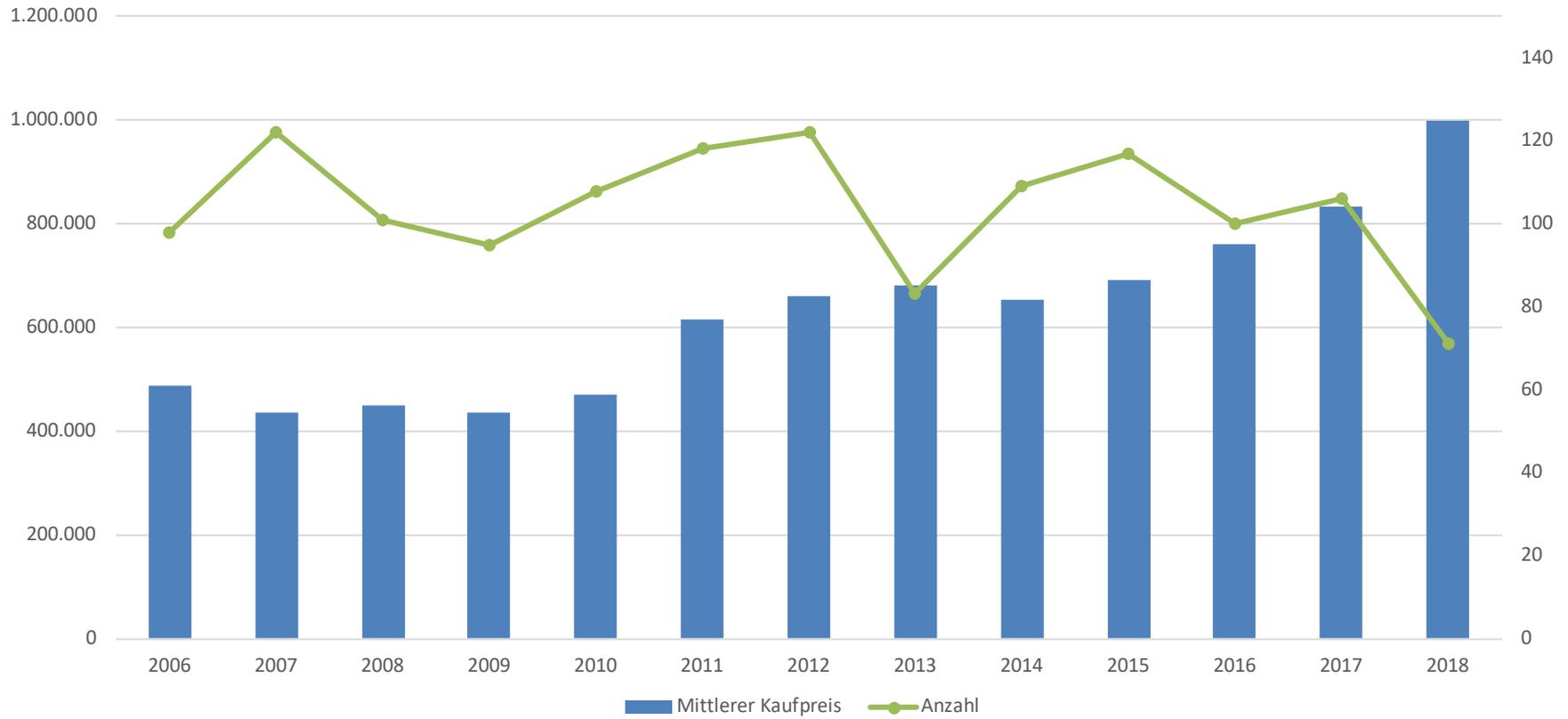
Bestand - Reihenmittelhäuser: Grundstücksgröße



Freistehende Eigenheime

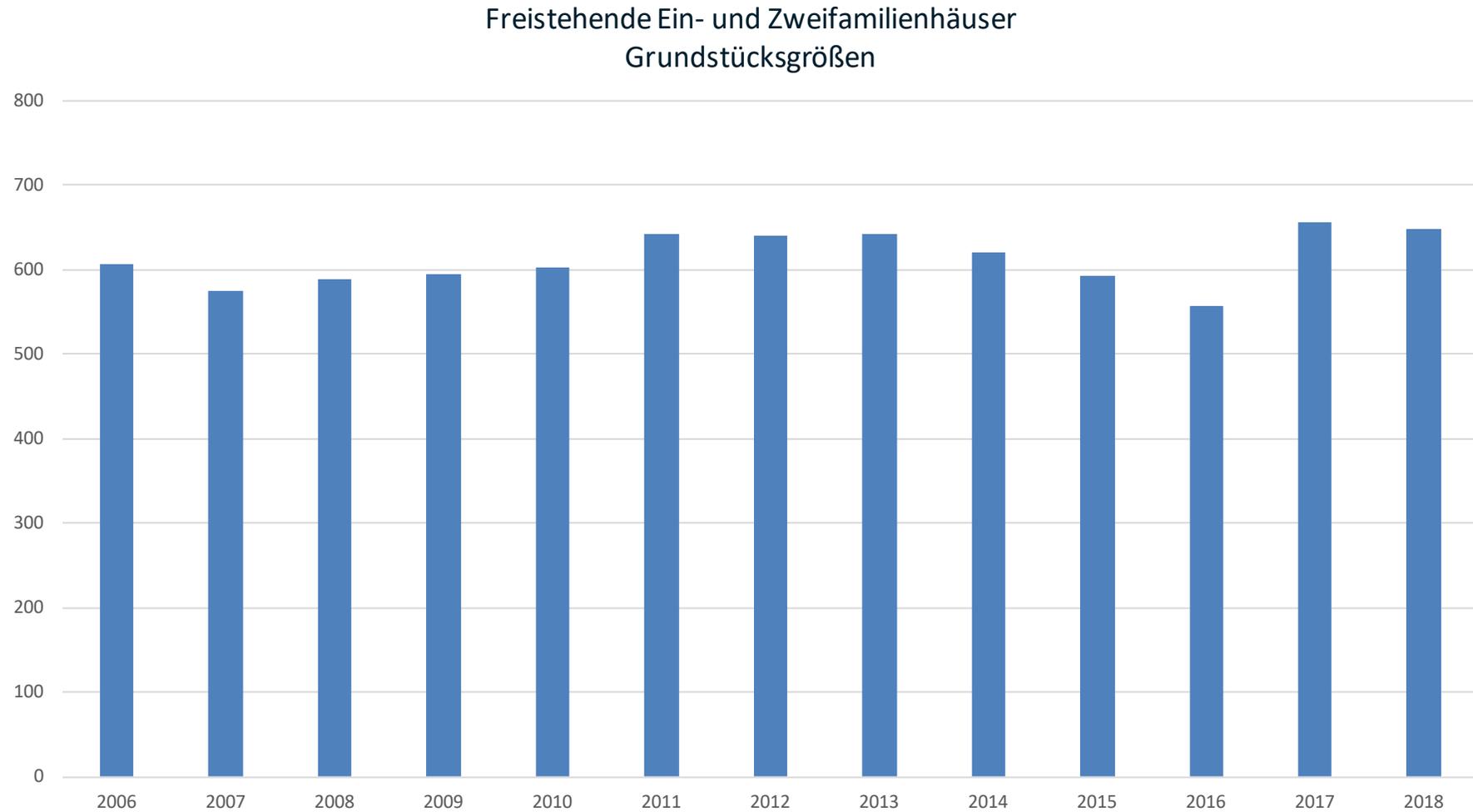
Absolute Preise und Anzahl

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Anzahl und Preise



Freistehende Eigenheime

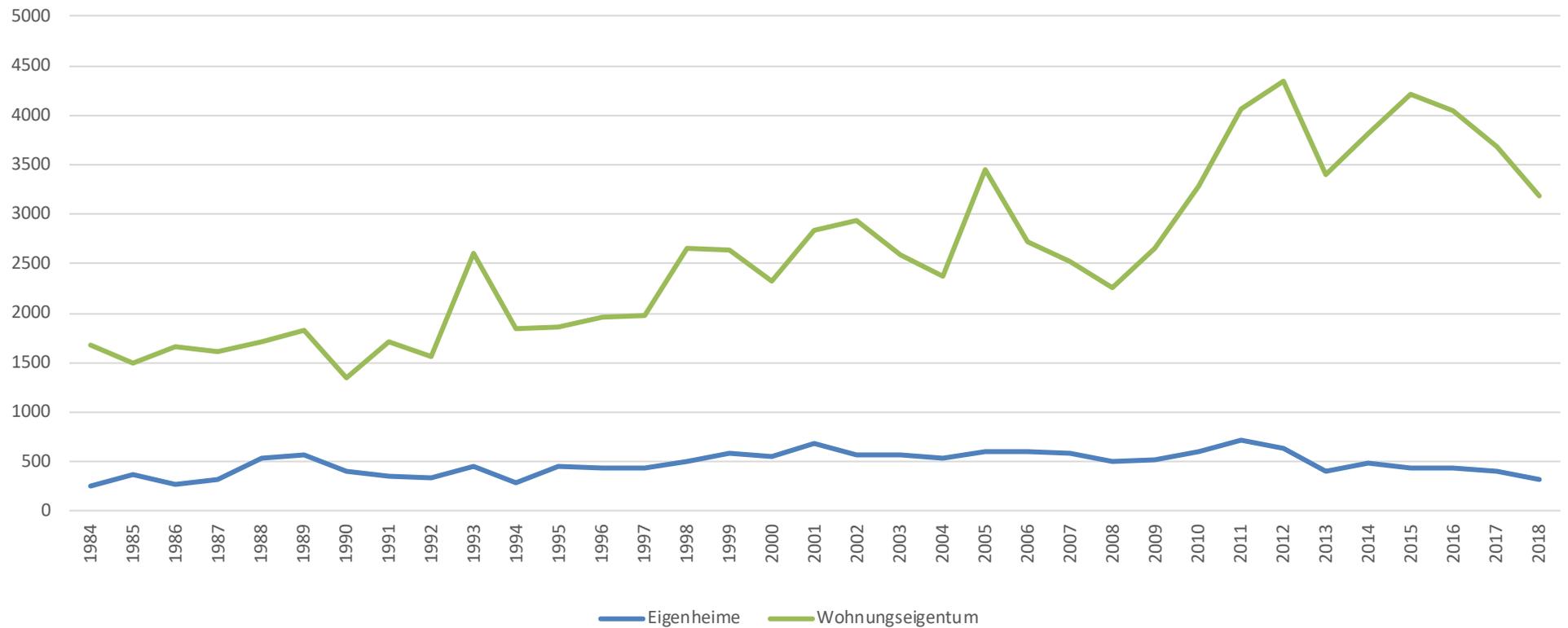
Mittlere Grundstücksfläche (m²)



Vergleich von Eigenheim mit Wohnungseigentum (WSE)

Neubau und Bestandsobjekte

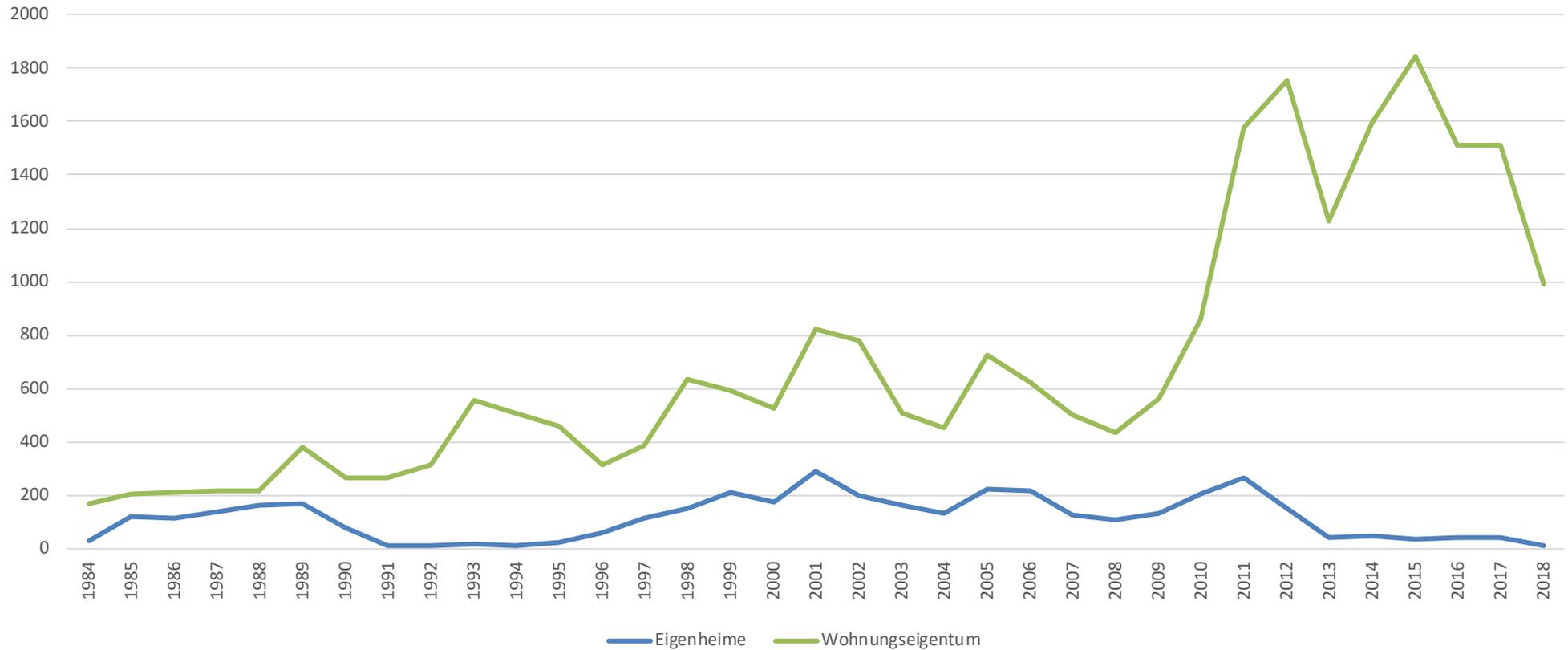
Anzahl der Kauffälle insgesamt
 Eigenheime ↔ Wohnungseigentum
 Neubau und Bestandsobjekte



Vergleich von Eigenheim mit Wohnungseigentum (WSE)

Neubau

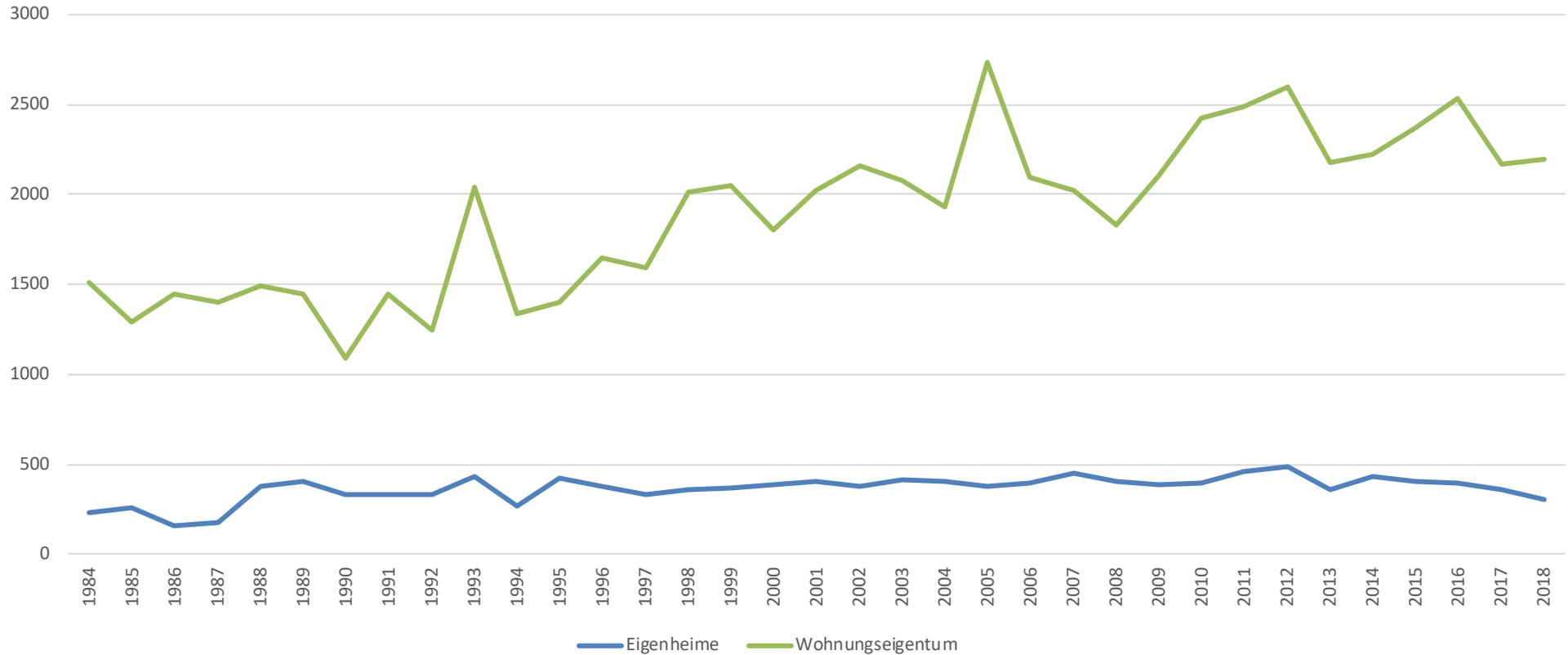
Anzahl der Kauffälle Neubau
Eigenheime ↔ Wohnungseigentum
Neubau



Vergleich von Eigenheim mit Wohnungseigentum (WSE)

Bestandsobjekte

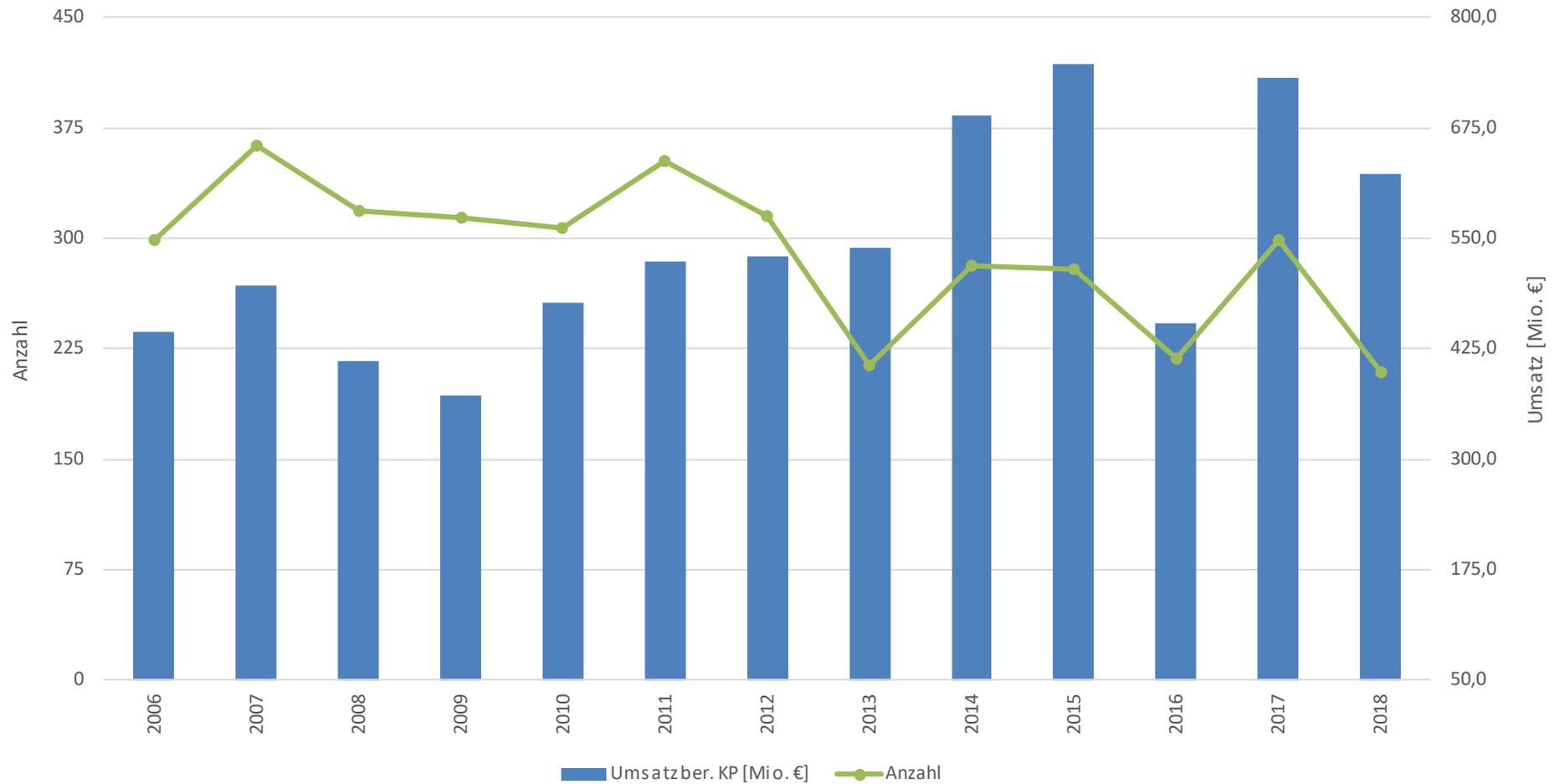
Anzahl der Kauffälle Bestandsobjekte
 Eigenheime ↔ Wohnungseigentum
 Bestandsobjekte



Mehrfamilienhäuser

Umsatz und Anzahl (in Mio. €)

Umsatz und Anzahl Mehrfamilienhäuser 2006-2018
(inkl. Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung bis 50 %)

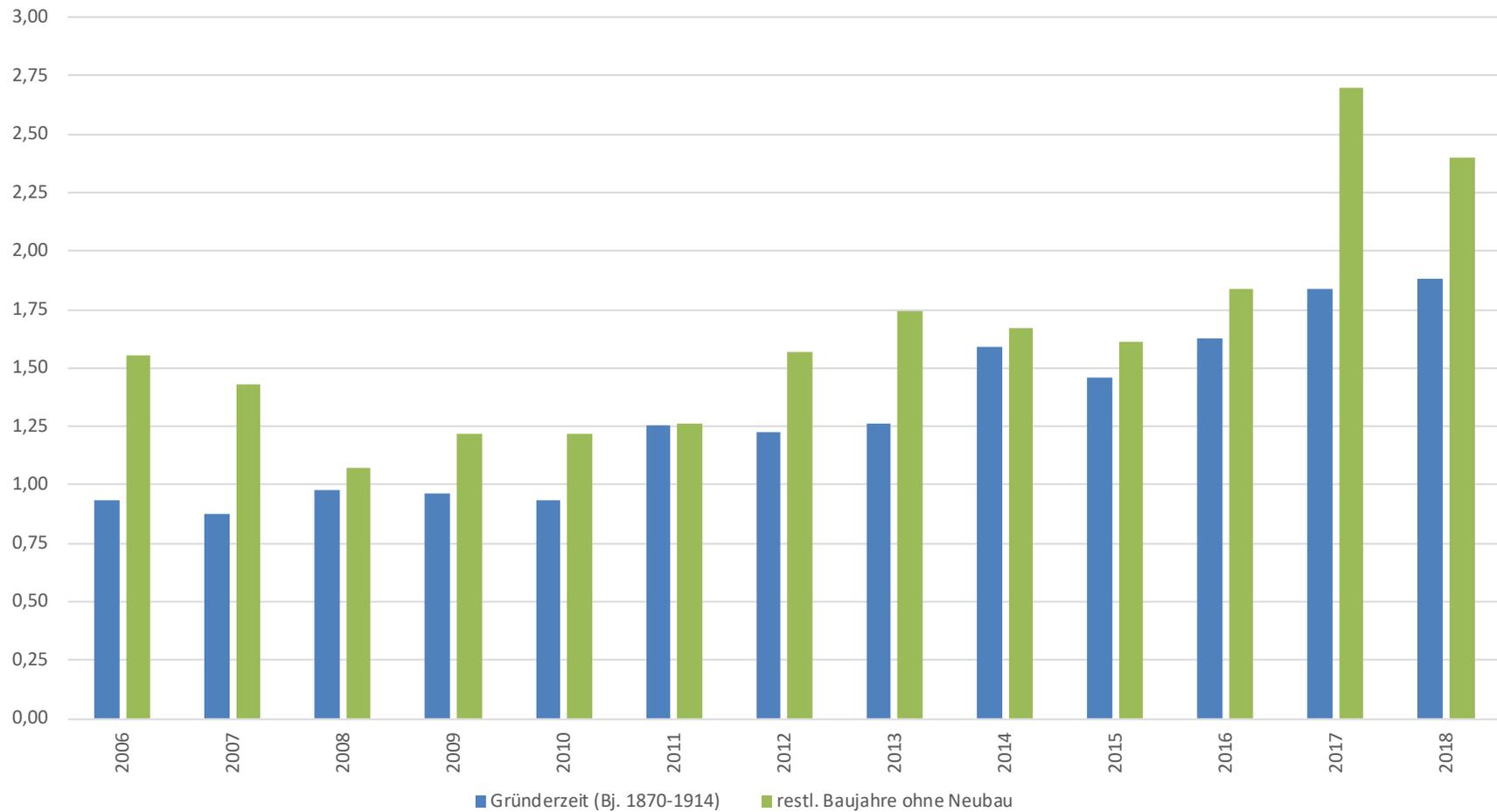


Auswertung aus geeigneten Kaufverträgen, Hauptgebäude: Mehrfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzung von bis zu 50%.

Mehrfamilienhäuser

Mittlerer Kaufpreis (in Mio. €)

Mittlere Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser 2006 - 2018
(inkl. Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung bis 50 %)



Auswertung aus geeigneten Kaufverträgen, Hauptgebäude: Mehrfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzung von bis zu 50%.



B (4339)
MFH 2,0

2700 B (462)
M BH 3,0

DATEN FÜR DIE WERTERMITTLUNG

Seit seinem Bestehen untersucht der Gutachterausschuss den Frankfurter Immobilienmarkt und stellt der Öffentlichkeit seine Ergebnisse zur Verfügung.

Das nachfolgende Kapitel entspricht einer Auslese bisheriger Veröffentlichungen (Grundstücksmarktberichte, statistische Jahrbücher) der letzten 35 Jahre und gibt Hintergrundinformationen zu den Arbeitsgrundlagen der Geschäftsstelle.

Verwendete Abkürzungen:

fsb	Frankfurter statistische Berichte
RND	Restnutzungsdauer
MB	Marktbericht
UVBG	Untere Vertrauensbereich Grenze
OVBG	Obere Vertrauensbereich Grenze
IMB	Immobilienmarktbericht

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienwohnhäuser

1985 bis 1998 und 2003 bis 2008

Jahr	Baujahr bis 1948		Baujahr nach 1948		alle Baujahre		Quelle	Bemerkungen
	RND 15-35 J.	RND > 35 J.	RND 15-35 J.	RND > 35 J.	RND 15-35 J.	RND > 35 J.		
1985	4,1	5,4	–	5,2	–	–	fsb 3/90 S.78 1985-1989	–
1986	4,5	4,4	–	5,3	–	–	fsb 3/90 S.78 1985-1989	–
1987	3,9	4,4	–	5,5	–	–	fsb 1/92 S.28 1987-1991	Grafik mit 90%-Vertrauensbereich
1988	4,1	4,7	–	4,8	–	–	MB 1991/1992 Tz.7	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1989	3,9	3,8	–	4,0	–	–	MB 1992/1993 S.28	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1990	3,7	3,5	–	4,0	–	–	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1991	3,7	3,4	–	4,4	–	–	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1992	3,3	3,7	–	4,7	–	–	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1993	3,4	3,3	–	4,8	–	–	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1994	–	–	–	–	–	3,9	MB 1996 S.23	Mittlere RND, Standardfehler, Grafik mit Vertrauensbereich
1995	–	–	–	–	–	4,5	MB 1996 S.23	Mittlere RND, Standardfehler, Grafik mit Vertrauensbereich
1996	–	–	–	–	–	4,5	MB 1997 S.48	Anzahl, Standardfehler
1997	–	–	–	–	–	4,4	MB 1998 S.44	Anzahl, Standardfehler
1998	–	–	–	–	–	5,0	MB 1998 S.44	Anzahl, Standardfehler
1999							~	
2000							~	
2001							~	
2002							~	
2003	–	–	–	–	–	5,1	MB 2003/2004 S.7	Anzahl, Standardfehler
2004	–	–	–	–	–	4,7	MB 2004/2005 S.7	Anzahl, Standardfehler
2005	–	–	–	–	–	4,7	MB 2005/2006 S.7	Anzahl, Standardfehler
2006	–	–	–	–	–	4,8	MB 2006/2007 S.9	Anzahl, Standardfehler
2007	–	–	–	–	–	4,9	IMB 2008 S.24	Anzahl, Standardfehler
2008	-	-	-	-	-	4,4	IMB 2009 S.24	Anzahl, Standardfehler

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienwohnhäuser

2009 bis 2018

Jahr	sehr gute Lage		gehobene Lage		mittlere Lage		einfach sehr einfach Lage		Quelle	Bemerkungen
	RND 15-35 J.	RND > 35 J.	RND 15-35 J.	RND > 35 J.	RND 15-35 J.	RND > 35 J.	RND 15-35 J.	RND > 35 J.		
2009	–	3,67	–	4,05	–	5,56	–	5,82	IMB 2010, S. 33	Anzahl, Standardabweichung
2010	–	3,32	–	3,86	–	5,45	5,51	–	IMB 2011, S. 34	Anzahl, Standardabweichung
2011	–	2,6	–	3,9	–	4,9	–	4,9	IMB 2012, S. 34	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 1/09-03/12
2012	–	2,2	–	3,7	–	4,8	4,8	–	IMB 2013, S. 34	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 1/11-12/12
2013	2,3	–	2,4	–	3,5	–	4,6	–	IMB 2014, S. 37	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2013
2014	1,7	–	2,2	–	3,0	–	3,8	–	IMB 2015, S. 39	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2013 und 2014
2015	1,5	–	1,6	–	2,5	–	3,4	–	IMB 2016, S. 40	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2014 und 2015
2016	2,2	–	1,5	–	2,3	–	3,3	–	IMB 2017, S. 42	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2015 und 2016
2017	2,1	–	1,1	–	1,8	–	2,6	–	IMB 2018, S. 45	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2016 und 2017, Basis BRW 2016
2017	3,2	–	2,0	–	2,3	–	2,9	–	IMB 2018, S. 45	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2016 und 2017, Basis BRW 2018
2018	2,0	–	1,7	–	2,3	–	2,6	–	IMB 201, S. 47	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2017 und 2018

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienwohnhäuser

1999 bis 2002 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 und 80 Jahren

Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre

1999		2000					2001					2002												
Lage	Gebäuderestnutzungsdauer					Gebäuderestnutzungsdauer					Gebäuderestnutzungsdauer					Gebäuderestnutzungsdauer								
	Jahre	20	40	60	80	100	Jahre	20	40	60	80	100	Jahre	20	40	60	80	100	Jahre	20	40	60	80	100
gut	Min.	3,3	3,8	4,2	4,6	4,8	UVBG*	3,1	3,6	3,9	4,2	4,4	UVBG*	3,5	3,7	3,9	3,9	3,9	UVBG*	3,5	3,7	3,9	3,9	3,9
	Mittel	3,7	4,1	4,5	4,9	5,3	MITTEL	3,4	3,8	4,2	4,6	4,9	MITTEL	3,8	3,9	4,1	4,2	4,4	MITTEL	3,8	3,9	4,1	4,2	4,4
	Max.	4,0	4,3	4,7	5,2	5,8	OVBG*	3,8	4,1	4,5	4,9	5,5	OVBG*	4,1	4,2	4,3	4,6	4,8	OVBG*	4,1	4,2	4,3	4,6	4,8
mittel	Min.	3,8	4,3	4,6	4,9	5,2	UVBG*	3,5	4,0	4,3	4,5	4,8	UVBG*	3,9	4,1	4,2	4,2	4,2	UVBG*	3,9	4,1	4,2	4,2	4,2
	Mittel	4,0	4,4	4,8	5,2	5,6	MITTEL	3,8	4,2	4,5	4,9	5,3	MITTEL	4,1	4,2	4,4	4,5	4,6	MITTEL	4,1	4,2	4,4	4,5	4,6
	Max.	4,2	4,5	5,0	5,5	6,1	OVBG*	4,0	4,3	4,8	5,3	5,8	OVBG*	4,3	4,3	4,5	4,8	5,1	OVBG*	4,3	4,3	4,5	4,8	5,1
einfach	Min.	4,0	4,5	4,8	5,1	5,4	UVBG*	3,8	4,3	4,5	4,8	5,0	UVBG*	4,1	4,3	4,4	4,4	4,5	UVBG*	4,1	4,3	4,4	4,4	4,5
	Mittel	4,3	4,7	5,1	5,5	5,9	MITTEL	4,1	4,5	4,9	5,3	5,6	MITTEL	4,3	4,5	4,6	4,8	4,9	MITTEL	4,3	4,5	4,6	4,8	4,9
	Max.	4,6	5,0	5,4	6,0	6,5	OVBG*	4,4	4,7	5,2	5,7	6,2	OVBG*	4,6	4,7	4,9	5,1	5,4	OVBG*	4,6	4,7	4,9	5,1	5,4

Anm. Baujahre bis 1944 und nach 1965

Anm. Baujahre bis 1944 und nach 1965

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

1999		2000				2001				2002										
Lage	Gebäuderestnutzungsdauer				Gebäuderestnutzungsdauer				Gebäuderestnutzungsdauer				Gebäuderestnutzungsdauer							
	Jahre	20	40	60	80	Jahre	20	40	60	80	Jahre	20	40	60	80	Jahre	20	40	60	80
gut	Min.	3,3	3,8	4,2	4,6	UVBG*	3,3	3,7	4,1	4,4	UVBG*	3,9	4,0	4,2	4,2	UVBG*	3,9	4,0	4,2	4,2
	Mittel	3,8	4,2	4,6	5,0	MITTEL	3,7	4,1	4,4	4,8	MITTEL	4,2	4,3	4,5	4,6	MITTEL	4,2	4,3	4,5	4,6
	Max.	4,2	4,6	5,0	5,4	OVBG*	4,1	4,4	4,8	5,2	OVBG*	4,5	4,6	4,8	5,0	OVBG*	4,5	4,6	4,8	5,0
mittel	Min.	3,8	4,3	4,6	4,9	UVBG*	3,7	4,2	4,5	4,8	UVBG*	4,2	4,4	4,5	4,5	UVBG*	4,2	4,4	4,5	4,5
	Mittel	4,1	4,5	4,9	5,3	MITTEL	4,0	4,4	4,8	5,2	MITTEL	4,4	4,6	4,7	4,9	MITTEL	4,4	4,6	4,7	4,9
	Max.	4,4	4,8	5,2	5,7	OVBG*	4,3	4,6	5,1	5,6	OVBG*	4,7	4,8	5,0	5,2	OVBG*	4,7	4,8	5,0	5,2
einfach	Min.	4,1	4,5	4,9	5,2	UVBG*	4,1	4,5	4,8	5,0	UVBG*	4,4	4,6	4,7	4,8	UVBG*	4,4	4,6	4,7	4,8
	Mittel	4,4	4,8	5,2	5,7	MITTEL	4,4	4,7	5,1	5,5	MITTEL	4,7	4,9	5,0	5,1	MITTEL	4,7	4,9	5,0	5,1
	Max.	4,8	5,2	5,6	6,1	OVBG*	4,7	5,0	5,5	6,0	OVBG*	5,0	5,1	5,3	5,5	OVBG*	5,0	5,1	5,3	5,5

Anm. Baujahre bis 1944 und nach 1965

Anm. Baujahre bis 1944 und nach 1965

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)

1985 bis 1998 und 2003 bis 2008

Jahr	Restnutzungsdauer		Quelle	Bemerkungen
	RND 15-35 J.	RND > 35 J.		
1985	5,3	5,9	fsb 3/90 S.78 1985-1989	–
1986	5,9	6,5	fsb 3/90 S.78 1985-1989	–
1987	5,8	6,6	fsb 1/92 S.28 1987-1991	Grafik mit 90%-Vertrauensbereich
1988	4,4	5,5	MB 1991/1992 Tz.7	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1989	3,8	4,5	MB 1992/1993 S.28	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1990	3,8	4,1	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1991	4,0	4,4	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1992	4,1	4,4	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1993	4,1	4,2	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1994	–	4,5	MB 1996 S.23	Mittlere RND, Standardfehler, Grafik mit Vertrauensbereich
1995	–	5,1	MB 1996 S.23	Mittlere RND, Standardfehler, Grafik mit Vertrauensbereich
1996	–	5,1	MB 1997 S.248	Anzahl, Standardfehler
1997	–	5,0	MB 1997 S.44	Anzahl, Standardfehler
1998	–	5,4	MB 1998 S.44	Anzahl, Standardfehler
1999			~	
2000			~	
2001			~	
2002			~	
2003	–	5,4	MB 2003/2004 S.7	Anzahl, Standardfehler
2004	–	5,5	MB 2004/2005 S.7	Anzahl, Standardfehler
2005	–	5,5	MB 2005/2006 S.7	Anzahl, Standardfehler
2006	–	5,6	MB 2006/2007 S.9	Anzahl, Standardfehler
2007	–	5,3	IMB 2008 S.24	Anzahl, Standardfehler
2008	-	5,7	IMB 2009 S.24	Anzahl, Standardfehler

Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung im EG

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)

Liegenschaftszinssätze 2009 bis 2018

Jahr	sehr gute Lage		gehobene Lage		mittlere Lage		einfache und sehr einfache Lage		Quelle	Bemerkungen
	RND 15-35 J.	RND > 35 J.	RND 15-35 J.	RND > 35 J.	RND 15-35 J.	RND > 35 J.	RND 15-35 J.	RND > 35 J.		
2009	–	3,72	–	4,99	–	5,87	6,73	–	IMB 2010, S. 33	Anzahl, Standardabweichung
2010	–	2,86	–	4,95	–	5,6	–	6,47	IMB 2011, S. 34	Anzahl, Standardabweichung
2011	–	2,7	–	4,0	–	5,4	–	5,6	IMB 2012, S. 34	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 1/09-03/12
2012	–	2,6	–	3,8	–	5,2	5,1	–	IMB 2013, S. 34	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 1/11-12/12
2013	2,3	–	2,7	–	3,9	–	4,2	–	IMB 2014, S. 37	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2013
2014	2,0	–	2,4	–	3,9	–	3,2	–	IMB 2015, S. 40	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2013 und 2014
2015	1,9	–	1,7	–	3,7	–	3,8	–	IMB 2016, S. 41	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2014 und 2015
2016	0,9	–	1,7	–	2,8	–	3,0	–	IMB 2017, S. 43	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2015 und 2016
2017	0,9	–	1,6	–	1,9	–	2,9	–	IMB 2018, S. 45	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2016 und 2017, Basis BRW 2016
2017	2,4	–	2,5	–	2,4	–	3,1	–	IMB 2018, S. 45	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2016 und 2017, Basis BRW 2018
2018	–	–	1,7	–	2,2	–	3,0	–	IMB 2019, S. 47	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2017 und 2018

Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung im EG

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)

1999 bis 2002 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 und 80 Jahren

Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre

1999		2000					2001					2002												
Lage	Gebäuderestnutzungsdauer					Gebäuderestnutzungsdauer					Gebäuderestnutzungsdauer					Gebäuderestnutzungsdauer								
	Jahre	20	40	60	80	100	Jahre	20	40	60	80	100	Jahre	20	40	60	80	100	Jahre	20	40	60	80	100
	Min.	4,0	4,5	4,8	5,0	5,2	UVBG*	3,8	4,1	4,2	4,3	4,3	UVBG*	4,1	4,3	4,4	4,2	4,1	UVBG*	4,1	4,3	4,4	4,2	4,1
gut	Mittel	4,4	4,7	5,1	5,4	5,7	MITTEL	4,2	4,3	4,5	4,7	4,9	MITTEL	4,6	4,7	4,7	4,8	4,9	MITTEL	4,6	4,7	4,7	4,8	4,9
	Max.	4,8	5,0	5,3	5,8	6,3	OVBG*	4,5	4,6	4,8	5,1	5,5	OVBG*	5,1	5,0	5,1	5,4	5,7	OVBG*	5,1	5,0	5,1	5,4	5,7
	Min.	4,2	4,7	5,0	5,1	5,3	UVBG*	4,2	4,4	4,5	4,5	4,5	UVBG*	4,8	5,0	5,0	4,8	4,6	UVBG*	4,8	5,0	5,0	4,8	4,6
mittel	Mittel	4,5	4,9	5,2	5,6	5,9	MITTEL	4,4	4,6	4,8	5,0	5,2	MITTEL	5,2	5,2	5,3	5,4	5,4	MITTEL	5,2	5,2	5,3	5,4	5,4
	Max.	4,8	5,0	5,4	6,0	6,5	OVBG*	4,7	4,8	5,1	5,5	5,8	OVBG*	5,5	5,4	5,6	5,9	6,3	OVBG*	5,5	5,4	5,6	5,9	6,3
	Min.	4,4	4,8	5,0	5,2	5,3	UVBG*	4,4	4,6	4,7	4,7	4,7	UVBG*	5,4	5,5	5,4	5,3	5,1	UVBG*	5,4	5,5	5,4	5,3	5,1
einfach	Mittel	4,7	5,0	5,4	5,7	6,0	MITTEL	4,7	4,9	5,1	5,3	5,5	MITTEL	5,7	5,8	5,9	6,0	6,0	MITTEL	5,7	5,8	5,9	6,0	6,0
	Max.	5,0	5,2	5,7	6,2	6,8	OVBG*	5,0	5,2	5,5	5,8	6,2	OVBG*	6,1	6,1	6,3	6,6	6,9	OVBG*	6,1	6,1	6,3	6,6	6,9

Anm. Baujahre bis 1944 und nach 1965

Anm. Baujahre bis 1944 und nach 1965

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

1999		2000				2001				2002										
Lage	Gebäuderestnutzungsdauer				Gebäuderestnutzungsdauer				Gebäuderestnutzungsdauer				Gebäuderestnutzungsdauer							
	Jahre	20	40	60	80	Jahre	20	40	60	80	Jahre	20	40	60	80	Jahre	20	40	60	80
	Min.	4,3	4,8	5,1	5,4	UVBG*	4,3	4,6	4,7	4,8	UVBG*	4,2	4,4	4,5	4,3	UVBG*	4,2	4,4	4,5	4,3
gut	Mittel	4,8	5,1	5,5	5,8	MITTEL	4,7	4,9	5,1	5,3	MITTEL	4,7	4,8	4,8	4,9	MITTEL	4,7	4,8	4,8	4,9
	Max.	5,3	5,5	5,9	6,3	OVBG*	5,2	5,2	5,4	5,7	OVBG*	5,2	5,1	5,2	5,5	OVBG*	5,2	5,1	5,2	5,5
	Min.	4,5	5,0	5,3	5,5	UVBG*	4,7	4,9	5,1	5,1	UVBG*	4,9	5,1	5,1	4,9	UVBG*	4,9	5,1	5,1	4,9
mittel	Mittel	4,9	5,3	5,6	6,0	MITTEL	5,0	5,2	5,4	5,6	MITTEL	5,3	5,4	5,4	5,5	MITTEL	5,3	5,4	5,4	5,5
	Max.	5,3	5,6	6,0	6,5	OVBG*	5,3	5,5	5,7	6,0	OVBG*	5,7	5,6	5,8	6,1	OVBG*	5,7	5,6	5,8	6,1
	Min.	4,7	5,1	5,3	5,5	UVBG*	4,9	5,1	5,2	5,3	UVBG*	5,5	5,6	5,5	5,4	UVBG*	5,5	5,6	5,5	5,4
einfach	Mittel	5,1	5,4	5,8	6,1	MITTEL	5,3	5,5	5,7	5,8	MITTEL	5,9	5,9	6,0	6,1	MITTEL	5,9	5,9	6,0	6,1
	Max.	5,5	5,8	6,2	6,7	OVBG*	5,7	5,8	6,1	6,4	OVBG*	6,3	6,3	6,5	6,8	OVBG*	6,3	6,3	6,5	6,8

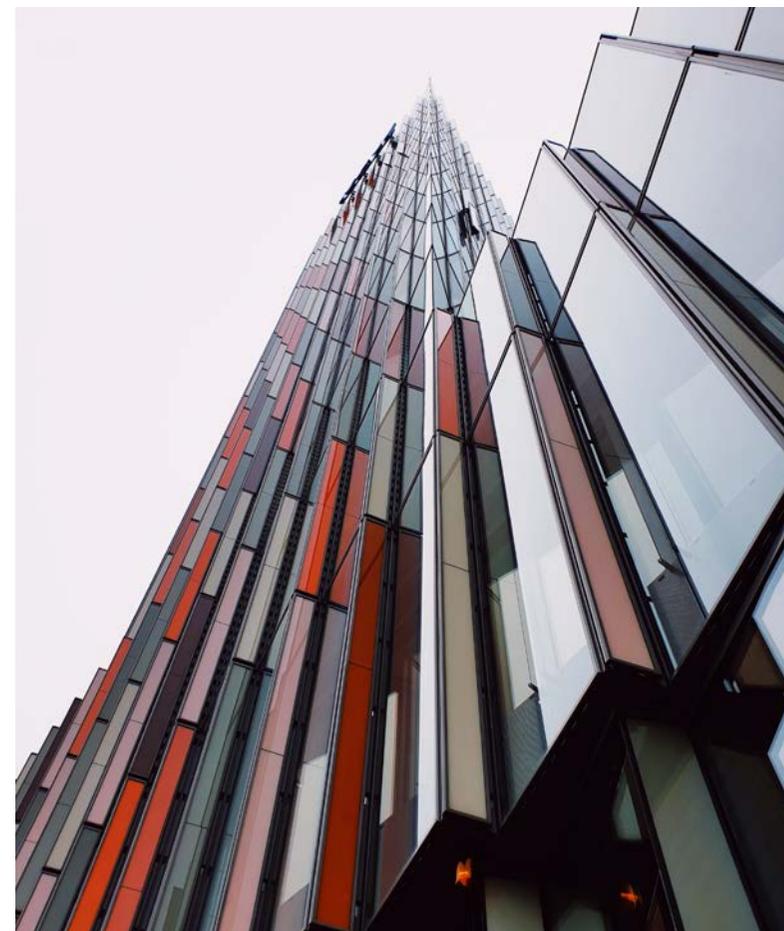
Anm. Baujahre bis 1944 und nach 1965

Anm. Baujahre bis 1944 und nach 1965

Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude

1985 bis 1999 und 2003 bis 2008

Jahr	RND > 35 J.	Quelle	Bemerkungen
1985	5,5	fsb 3/90 S.78 1985-1989	–
1986	5,0	fsb 3/90 S.78 1985-1989	–
1987w	4,6	fsb 1/92 S.28 1987-1991	Grafik mit 90%-Vertrauensbereich
1988	4,6	MB 1991/1992 Tz.7	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1989	3,7	MB 1992/1993 S.28	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1990	3,4	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1991	4,4	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1992	4,4	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1993	4,4	MB 1993/1994 S.25	Anz., Standardfehler, Grafiken mit Vertrauensbereich
1994	4,3	MB 1996 S.23	Mittlere RND, Standardfehler, Grafik mit Vertrauensbereich
1995	5,2 (5 Fälle)	MB 1996 S.23	Mittlere RND, Standardfehler, Grafik mit Vertrauensbereich
1996	4,8	MB 1997 S.48	Anzahl, Standardfehler
1997	4,7	MB 1998 S.44	Anzahl, Standardfehler
1998	4,7	MB 1999 S.8	Anzahl, Standardfehler
1999	4,7	MB 1999/2000 S.8	Anzahl, Standardfehler
2000			~
2001			~
2002			~
2003	5,6	MB 2003/2004 S.7	Anzahl, Standardfehler
2004	5,2	MB 2004/2005 S.7	Anzahl, Standardfehler
2005	5,0	MB 2005/2006 S.7	Anzahl, Standardfehler
2006	5,2	MB 2006/2007 S.9	Anzahl, Standardfehler
2007	4,5	IMB 2008 S.24	Anzahl, Standardfehler
2008	4,5	IMB 2009 S.24	Anzahl, Standardfehler



Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude

2009 bis 2018

Jahr	Büronutzung/Lage					Quelle	Bemerkungen
	Bankenviertel, Westend, Innenstadt	erweiterte Innenstadt	City-Rand	Subzentren	Sonstige Lagen		
	BRW 461	BRW 462	BRW 463	BRW 464	BRW 465		
2009	4,41	4,81	4,93	4,92	7,5	IMB 2010, S. 32	Anzahl, Standardabweichung
2010	4,64	5,19	5,0	5,75	–	IMB 2011, S. 33	Anzahl, Standardabweichung, Verkäufe aus 01/08 -03/11, 100% Stichprobe
2011	4,6	5,2	6,5	6,9	–	IMB 2012, S. 33	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 1/09-03/12
2012	3,9	4,7	5,7	6,2	–	IMB 2013, S. 33	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 1/11-03/2013
2013	3,9	3,8	4,2	–	–	IMB 2014, S. 36	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2013
2014	4,9	4,4	4,5	6,3	5,0	IMB 2015, S. 39	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2013 und 2014
2015	4,1	4,9	4,6	5,4	5,3	IMB 2016, S. 40	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2014 und 2015
2016	3,1	2,6	4,4	5,7	7,3	IMB 2017, S. 42	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2015 und 2016
2017	2,3	1,7	3,8	5,3	7,1	IMB 2018, S. 44	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2016 und 2017, Basis BRW 2016
2017	2,7	1,9	3,8	5,3	7,1	IMB 2018, S. 44	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2016 und 2017, Basis BRW 2018
2018	2,3	2,9	3,0	4,6	4,1	IMB 2018, S. 46	Anzahl, Standardabweichung, 90%-Stichprobe, Verkäufe aus 2017 und 2018

Liegenschaftszinssätze Büro- und Verwaltungsgebäude

2000 bis 2002 Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Jahr 2000

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

Jahr 2001

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

Jahr 2002

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

Ertragsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser

1987 bis 1994

Gebäudenutzungsart	Gebäuderestnutzungsdauer 15 - 35 Jahre							
	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	16,8	16,5	18,1	18,0	18,5	18,2	17,5	19,7
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im EG	14,5	15,7	16,8	17,5	17,1	17,0	18,1	–

Gebäudenutzungsart	Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre							
	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	16,6	16,7	18,2	19,2	19,6	18,4	18,6	18,7
Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1948	15,9	18,3	19,6	20,0	18,2	17,1	17,6	17,7
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im EG	14,2	15,4	17,7	18,7	17,7	17,1	17,1	17,4
Büro- und Verwaltungsgebäude	17,1	17,8	18,5	20,3	18,9	17,4	17,4	17,1

Ertragsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser

Ab 1995

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre bis zum IMB 2016

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer n-facher Jahresrohertrag	Std.-fehler ±%	Durchschnittl. Restnutzungsdauer (Jahre)	Durchschnittl Wohn-/Nutzfläche (m ²)
1995	–	–	–	18,3	3,80	–	–
1996	55	12,4	22,5	17,3	2,30	–	–
1997	44	10,9	22,7	16,3	3,10	–	–
1998	49	11,7	20,6	15,5	1,90	–	–
1999	88	11,6	22,0	16,6	1,20	–	–
2000	86	10,7	24,1	17,1	1,80	–	–
2001	76	11,5	24,4	16,9	2,40	–	–
2002	80	11,5	25,0	17,2	2,30	–	–
2003	62	10,4	20,7	15,2	2,00	–	–
2004	50	10,9	21,0	16,0	2,50	–	–
2005	65	9,0	25,4	16,3	3,10	45,0	540
2006	43	11,3	29,2	16,3	0,50	42,0	750
2007	52	11,7	24,0	16,6	0,49	42,0	706
2008	47	8,7	30,5	17,8	0,80	41,0	575
2009	50	10,4	26,6	16,8	3,80	40,0	707
2010	72	11,7	26,0	17,9	5,60	40,0	752
2011	62	7,9	33,1	18,7	5,21	42,0	747
2012	57	9,2	32,1	18,0	4,8	41,3	190
2013	6	15,1	28,3	20,4	4,50	48,7	3.164
2014	5	18,0	30,2	23,2	6,20	51,6	4.418
2015	29	16,6	30,3	22,2	3,70	40,7	2.291
2016	39	13,8	31,1	21,6	4,60	29,8	880
2017	52	15,9	36,2	25,8	5,80	30,0	807
2018	60	14,3	40,0	27,0	6,40	32,0	755

Hinweis: Änderung der Restnutzungsdauer (RND) von mind. 35 auf 30 Jahren im IMB 2016. Seit IMB 2017 Umstellung auf Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger.

Ertragsfaktoren Mehrfamilienwohnhäuser (gemischt genutzt)

Ab 1995

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer n-facher Jahresrohertrag	Std.-fehler ±%	Durchschnittl. Restnutzungsdauer (Jahre)	Durchschnittl Wohn-/Nutzfläche (m ²)
1995	–	–	–	14,9	2,7	–	–
1996	29	12,4	17,4	15,0	2,0	–	–
1997	26	12,2	17,9	15,2	2,0	–	–
1998	27	10,4	17,0	13,5	2,2	–	–
1999	53	11,4	20,3	15,3	2,0	–	–
2000	57	10,9	20,8	15,4	1,9	–	–
2001	41	11,7	18,3	14,4	2,1	–	–
2002	40	9,0	20,3	14,5	2,8	–	–
2003	20	10,9	18,5	14,8	3,4	–	–
2004	42	9,1	20,8	14,2	2,1	–	–
2005	51	9,3	19,5	14,0	2,9	46,0	920
2006	34	10,7	19,1	14,2	0,4	40,0	1.191
2007	44	8,2	22,7	15,1	0,53	44,0	987
2008	27	8,9	17,4	13,5	0,4	44,0	1.395
2009	24	8,8	21,1	15,3	3,4	43,0	1.033
2010	15	8,6	18,1	14,0	3,8	41,0	860
2011	41	8,7	28,2	17,5	4,61	41,0	1.355
2012	43	10,0	25,6	17,0	3,7	42,7	220
2013	6	17,9	28,3	20,8	3,9	54,5	4.923
2014	5	12,0	24,4	19,5	5,2	57,2	7.808
2015	15	13,0	28,3	20,5	4,4	34,8	1.252
2016	26	15,5	28,8	21,4	3,7	29,7	890
2017	16	7,8	30,9	18,9	7,3	28,0	715
2018	37	16,8	36,9	26,2	5,3	31,0	1.293

Hinweis: Änderung der Restnutzungsdauer (RND) von mind. 35 auf 30 Jahren im IMB 2016. Seit IMB 2017 Umstellung auf Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger.

Ertragsfaktoren Büro- und Verwaltungsgebäude

Ab 1996

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

Jahr	Fälle	Minimum	Maximum	Mittlerer n-facher Jahresertrag	Std.-fehler ±%	Durchschnittl. Restnutzungsdauer (Jahre)	Durchschnittl Wohn-/Nutzfläche (m ²)
1996	13	12,3	18,5	15,6	3,8	–	–
1997	9	12,4	22,0	18,2	7,1	–	–
1998	4	11,9	21,0	16,7	12,0	–	–
1999	12	14,3	19,0	16,3	3,1	–	–
2000	22	12,0	19,1	15,9	2,5	–	–
2001	32	11,9	20,5	16,2	2,5	–	–
2002	24	10,3	19,3	14,9	2,7	–	–
2003	14	11,1	17,0	14,6	3,4	–	–
2004	10	13,3	17,8	15,5	3,2	–	–
2005	10	12,3	20,3	16,5	4,8	50,0	18.590
2006	23	11,1	21,7	16,5	0,7	48,0	21.094
2007	26	10,8	23,0	17,0	0,52	47,0	16.161
2008	8	13,4	19,5	16,7	0,7	54,0	9.935
2009	3	13,0	17,6	14,7	2,5	56,0	1.851
2010	4	14,4	19,8	17,6	6,8	50,3	22.472
2011	11	12,5	20,3	16,7	2,58	45,0	7.018
2012	8	11,4	18,1	14,7	2,2	44,4	1.049
2013	8	12,9	20,1	16,8	2,4	49,3	12.428
2014	12	12,3	20,5	16,1	2,9	50,3	23.646
2015	16	12,1	20,0	16,3	2,4	44,6	11.559
2016	22	9,9	24,2	16,8	4,6	42,3	10.069
2017	26	8,7	27,1	17,6	5,5	38,0	15.852
2018	24	14,7	27,2	20,1	3,9	39,0	9.113

Hinweis: Änderung der Restnutzungsdauer (RND) von bisher mind. 35 auf 30 Jahren im IMB 2016. Seit IMB 2017 Umstellung auf Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger.

Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstücke

Bis 1995

Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher Nutzung in Frankfurt am Main; statistisch ermittelt aus Kaufpreisen (Schulz: „Zur Abhängigkeit der Bodenpreise von der beim Kauf erhofften Ausnutzbarkeit; VR 1977“, S.78)

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.	–	–	–	–	0,66 ¹	0,72 ¹	0,78 ¹	0,84 ¹	0,85	0,93
1.	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,36	1,41	1,46
2.	1,50	1,54	1,59	1,63	1,67	1,71	1,75	1,79	1,83	1,86
3.	1,90	1,94	1,98	2,01	2,05	2,08	2,12	2,15	2,18	2,22
4.	2,25	2,28	2,32	2,35	2,38	2,41	2,44	2,47	2,50	2,54
5.	2,57	2,60	2,63	2,65	2,68	2,71	2,74	2,77	2,80	2,83
6.	2,85	2,88	2,91	2,94	2,97	2,99	3,02	3,05	3,07	3,10
7.	3,12	3,15	3,18	3,20	3,23	3,25	3,28	–	–	–

¹ Gemäß Anlage 23 der WertR 91/76 vom 11. Juni 1991 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27. September 1991) und vom 31. Mai 1976 (BANz Nr. 146 vom 6. August 1976; Beil. 21/76)

Ertragswertobjekte mit homogener Nutzung (im Hinblick auf die Miethöhen) über alle Geschosse

1996

Eine homogene Nutzung für alle Geschosse liegt vor, falls das Mietniveau in allen Ebenen relativ konstant ist, z. B. mehrgeschossige Mietwohnhäuser. Die Umrechnungskoeffizienten wurden für Bereiche angegeben, für die entsprechendes Datenmaterial vorlag. Eine Umrechnung mittels Gleichung für andere GFZ-Bereiche kann nicht auf Daten gestützt werden.

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.	–	–	–	–	–	–	0,822	0,867	0,911	0,956
1.	1,000	1,044	1,089	1,133	1,177	1,222	1,266	1,310	1,354	1,399
2.	1,443	1,487	1,532	1,576	1,620	1,665	1,709	1,753	1,797	1,842

$Koeff = 0,557 + 0,443 * GFZ$

Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstücke

Ertragswertobjekte mit Nutzungsschwerpunkt (im Hinblick auf die Miethöhen) im Erdgeschoss

1996

Eine inhomogene Nutzung zeigt sich bei Gebäuden, in denen das Mietniveau einer Ebene (in der Regel Erdgeschoss) stark von der Miethöhe der anderen Geschosse abweicht, z. B. Mietwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Die Umrechnungskoeffizienten wurden für Bereiche angegeben, für die entsprechendes Datenmaterial vorlag. Eine Umrechnung mittels Gleichung für andere GFZ-Bereiche kann nicht auf Daten gestützt werden.

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.	–	–	–	–	–	–	0,672	0,758	0,841	0,921
1.	1,000	1,077	1,152	1,226	1,299	1,371	1,441	1,511	1,580	1,648
2.	1,715	1,781	1,847	1,912	1,976	2,040	2,103	2,166	2,228	2,290

Koeff = GFZ^{0,778}

Wohn-/gemischt genutzte Ertragsobjekte

1997 bis 2009

Die Untersuchungen zeigten keine Signifikanz zwischen reinen Mietwohnobjekten und solchen mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Die bisher veröffentlichten Koeffizienten für Ertragsobjekte mit inhomogener Nutzung sind nicht mehr anwendbar. Die Umrechnungskoeffizienten wurden für Bereiche angegeben, für die entsprechendes Datenmaterial vorlag. Eine Umrechnung mittels Gleichung für andere GFZ-Bereiche kann nicht auf Daten gestützt werden.

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	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Umrechnungskoeffizienten Geschosswohnungsbau

2010 bis 2016

Bei gemischt genutzten Objekten können die Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus bedingt angewandt werden. Es ist im Einzelfall zu prüfen, vor allem in Hinblick auf die Mietunterschiede innerhalb des Gebäudes und des Gewebe-/Wohnflächenverhältnisses, ob deren Anwendung sachgerecht ist. Die herangezogenen Verkaufsfälle basieren auf GFZ - Werten primär von 0,8 bis 2,5. Bei Umrechnungen auf GFZ - Werte unter 0,8 ist zu prüfen, ob nicht die Anwendung von Regelgrundstücken bezogen auf eine GFZ von z.B. ortsüblich 0,8 zu sachgerechteren Ergebnissen führt. Auch wird bei zu extremen Umrechnungen ggf. bereits der Bodenwert des Sachwertmarktes unterschritten. Dies ist nicht marktgerecht. 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.

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.	–	–	–	–	–	–	0,782	0,836	0,890	0,945
1.	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2.	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3.	2,039	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Ab IMB 2014 Hinweis auf BRW-RL: Diese Anwendung entspricht auch der bundesweiten Regelung über die Einführung der wertrelevanten GFZ (WGFZ). Es kann hierbei zu Abweichungen von den GFZ-Festsetzungen in den Bebauungsplänen sowie von GFZ-Nachweisen in Bauanträgen kommen. Die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) präzisiert zudem im Abschnitt 6 Absatz 6, dass, sofern keine anderen Erkenntnisse vorliegen, die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berechnen ist. Der Gutachterausschuss Frankfurt hat für die Ermittlung der WGFZ beschlossen, dass diese Flächen mit 66% der Fläche des jeweils darunterliegenden Geschosses anzuhalten sind (ab 2019 75%).

Umrechnungskoeffizienten Geschosswohnungsbau

Ab 2017

WGFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0.	–	–	–	–	0,677	0,729	0,782	0,836	0,890	0,945
1.	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2.	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3.	2,039	2,085	2,131	2,177	2,222	2,268	2,312	2,357	2,401	2,445
4.	2,488	2,531	2,574	2,617	2,659	2,701	2,743	2,784	2,825	2,866
5.	2,907	2,947	2,987	3,027	3,066	3,105	3,144	3,182	3,221	3,259
6.	3,297	3,334	3,371	3,408	3,445	3,481	3,517	3,553	3,589	3,624
7.	3,659	3,694	3,729	3,763	3,797	3,831	3,865	3,898	3,931	3,964
8.	3,997	4,029	4,062	4,094	4,125	4,157	4,188	4,219	4,250	4,281
9.	4,311	4,341	4,371	4,401	4,431	4,460	4,489	4,518	4,547	4,575

Umrechnungskoeffizienten für Bürogrundstücke

1994-1996 in der besten Citylage¹

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	1,00	1,10	1,21	1,31	1,42	1,53	1,63	1,74	1,85	1,95
2.	2,06	2,17	2,27	2,38	2,49	2,60	2,71	2,82	2,92	3,03
3.	3,14	3,25	3,36	3,47	3,58	3,69	3,80	3,91	4,02	4,13
4.	4,24	4,35	4,46	4,57	4,68	4,79	4,90	5,02	5,13	5,24
5.	5,35	5,46	5,57	5,68	5,80	5,91	60,20	6,13	6,24	6,36

¹Die Umrechnungskoeffizienten wurden für Bereiche angegeben, für die entsprechendes Datenmaterial vorlag. Eine Umrechnung mittels Gleichung für andere GFZ-Bereiche kann nicht auf Daten gestützt werden.

Jahre 1998 bis 2001

Für Bürogrundstücke in bester Citylage (Ia-Lage) hat sich eine lineare Abhängigkeit des Bodenwertes von der Geschossflächenzahl (GFZ) am Markt durchgesetzt. Die für derartige Objekte bisher veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten können folglich keine Anwendung mehr finden.

Jahre 2002 bis 2005

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.

Ab 2006

Ab 2006 gilt für alle Lagen im Bürosektor der Umrechnungskoeffizient im Verhältnis 1:1 bis zu einer GFZ von 5,0.

Umrechnungskoeffizienten für Einzelhandel

Jahre 2013 bis 2015

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im Dezember 2012 beraten. Die Bodenrichtwerte 2014 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen. Die Bodenrichtwerte 2012 im Bereich Einzelhandel berücksichtigen dieses Modell noch nicht. Dennoch wird eine Orientierung an diesem Modell auch für zurückliegende Stichtage empfohlen.

Umrechnungskoeffizienten für die Bodenrichtwerte des Teilmarkts Einzelhandel sind nicht wie im Teilmarkt Büro oder Wohnen über Verkäufe von unbebauten Objekten u. a. mangels Verkaufsfälle ableitbar.

Besonderheit bei Handelsimmobilien:

- Im Einzelhandel ist das Erdgeschoss mit großer Stirnseite zur Einkaufsstraße und mit einer geringen Tiefe wegen der Laufkundschaft am ertragsreichsten.
- Wegen der (ertragsbringenden) Bedeutung des Erdgeschosses sind Bodenrichtwert-Umrechnungen über die Ertragsverhältnisse (unterschiedlich klassifiziert durch die Lage im Geschoss und die Zonierung pro Geschoss) im Gegensatz zu der reinen baulichen Ausnutzung (die i. d. R. nur ansteigt durch eine Aufstockung in den obersten Geschossen) laut bundesweiter Umfrage in mehreren Städten Standard.

Ausgehend von einer kompletten Bebauung der Grundstücksfläche (GRZ=1) finden die Differenzen in der baulichen Ausnutzung ausschließlich in den obersten Stockwerken statt.

Es wurde das Schichtverfahren angewendet, bei dem der Bodenwert im Verhältnis des jeweiligen Geschossertrages zum Gesamtertrag auf die einzelnen Geschosse aufgeteilt wurde.

Modellannahmen für den Tabellenwert des angegebenen GFZ-Zu- / Abschlags pro Δ GFZ 1,0:

- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
- gleiche Fläche pro Stockwerk, d. h. ein Geschoss entspricht Δ GFZ 1,0
- 6 Obergeschosse
- 10 m Straßenfront (Eingang/Schaufenster) im EG
- 20 m Ladentiefe im EG
- UG nur in City 1a-Lage als weiteres Geschoss mit Baukosten, Ertrag (Miete für Einzelhandel) und als Δ GFZ 1,0 berücksichtigt
- Nutzung: UG (1a), EG und 1. OG: Einzelhandel
- Nutzung: ab 2. OG Einzelhandel (1a) bzw. Praxis/ Büro/ Wohnung

Umrechnungskoeffizient je Teilmarkt je abweichende Δ GFZ 1,0 [€/m²]:

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende GFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a	1.000 €/m ²	GFZ zw. 3,0-8,
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)	1.000 €/m ²	GFZ zw. 3,0-8
City 1b	680 €/m ²	GFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	650 €/m ²	GFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	510 €/m ²	GFZ zw. 1,5-4,0
sonstige Nahversorgungsgebiete	Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus	

Umrechnungskoeffizienten für Einzelhandel

Anwendung: Die Umrechnungskoeffizienten sollen in der Annahme angewendet werden, dass die Änderungen in der baulichen Auslastung (GFZ) ausschließlich in den Obergeschossen (ab dem 2. OG) stattfinden. Es wird von einer Mindestbebauung ausgegangen. Daher sind die Umrechnungsbereiche bzw. Anwendungsbereiche beschränkt.

Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):

$$\text{GFZ Bewertungsobjekt} - \text{GFZ Bodenrichtwertzone} = \Delta\text{GFZ}$$

$$\text{BRW} + (\Delta\text{GFZ} \times \text{Umrechnungskoeffizient}) = \text{individueller BRW}$$

URK Frankfurt sonstige Nahversorgungsgebiete (BRW-Zonen 4550):

- In den Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete ist die Bebauung i.d.R. harmonisch in unmittelbar angrenzende Wohngebiete integriert.
- Durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Praxen/Wohnungen in den Obergeschossen besteht ggf. zwar noch immer ein geringes Ungleichgewicht in den Geschosserträgen – dennoch ist von einer erheblichen Wertsteigerung bei einer möglichen Gebäudeaufstockung bedingt durch eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung durch eine GFZ-Vergrößerung auszugehen.
- Das Ungleichgewicht der Geschosserträge ist nicht so prägnant wie in den reinen Einzelhandelsgebieten der Innenstadtzonen City 1a – 1c. Die Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung (GFZ) wird in Analogie zu den Geschosswohnungsbaugebieten gesehen.
- Es empfiehlt sich als Umrechnungskoeffizienten für Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete die Umrechnungskoeffizienten des Wohnungsbaus anzunehmen.

Berücksichtigung von Sonderfällen:

- unterschiedliche Geschossflächen
- unterschiedliche Bauteile
- inhomogene bauliche Auslastung des Flurstücks

In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksantellig GFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte ergibt sich ein Bodenrichtwert für das gesamte Flurstück. Die Gewichte ergeben sich aus dem prozentualen Verhältnis der Flächen der Teilabschnitte zu der Flurstücksfläche.

Jahr 2016 bis 2017

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im Februar 2016 beraten. Die Bodenrichtwerte 2016 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen.

Umrechnungskoeffizienten für die Bodenrichtwerte des Teilmarkts Einzelhandel sind nicht wie im Teilmarkt Büro oder Wohnen über Verkäufe von unbebauten Objekten u. a. mangels Verkaufsfälle ableitbar.

Besonderheit bei Handelsimmobilien:

- Im Einzelhandel ist das Erdgeschoss mit großer Stirnseite zur Einkaufsstraße und mit einer geringen Tiefe wegen der Laufkundschaft am ertragsreichsten.
- Wegen der (ertragsbringenden) Bedeutung des Erdgeschosses sind Bodenrichtwert-Umrechnungen über die Ertragsverhältnisse (unterschiedlich klassifiziert durch die Lage im Geschoss und die Zonierung im Erdgeschoss) im Gegensatz zu der reinen baulichen Ausnutzung (die i. d. R. nur ansteigt durch eine Aufstockung in den obersten Geschossen) laut bundesweiter Umfrage in mehreren Städten Standard.

Ausgehend von einer kompletten Bebauung der Grundstücksfläche (GRZ=1) finden die Differenzen in der baulichen Ausnutzung ausschließlich in den obersten Stockwerken statt.

Umrechnungskoeffizienten für Einzelhandel

Es wurde das Schichtverfahren angewendet, bei dem der Bodenwert im Verhältnis des jeweiligen Geschossertrages zum Gesamtertrag auf die einzelnen Geschosse aufgeteilt wurde.

Modellannahmen für den Tabellenwert des angegebenen WGFZ- Zu- / Abschlags pro Δ WGFZ 1,0:

- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
- gleiche Fläche pro Stockwerk,
- d. h. ein Geschoss entspricht Δ WGFZ 1,0
- 5 Obergeschosse
- 10 m Straßenfront (Eingang/Schaufenster) im EG
- 20 m Ladentiefe im EG
- UG nur in City 1a-Lage als weiteres Geschoss mit Baukosten,
- Ertrag (Miete für Einzelhandel) und als Δ WGFZ 1,0 berücksichtigt
- Nutzung: UG (1a), EG und 1. OG: Einzelhandel
- Nutzung: ab 2. OG Einzelhandel (1a) bzw. Praxis/ Büro/ Wohnung

Umrechnungskoeffizient je Teilmarkt je abweichende Δ WGFZ 1,0 [€/m²):

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a	1.800 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)	1.800 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b	820 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	760 €/m ²	WGFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	570 €/m ²	WGFZ zw. 1,5-4,0
sonstige Nahversorgungsgebiete	Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus	

Anwendung: Die Umrechnungskoeffizienten sollen in der Annahme angewendet werden, dass die Änderungen in der baulichen Auslastung (WGFZ) ausschließlich in den Obergeschossen (ab dem 2. OG) stattfinden.

Es wird von einer Mindestbebauung ausgegangen. Daher sind die Umrechnungsbereiche bzw. Anwendungsbereiche beschränkt.

Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):

$$\text{WGFZ Bewertungsobjekt} - \text{WGFZ Bodenrichtwertzone} = \Delta\text{WGFZ}$$

$$\text{BRW} + (\Delta\text{WGFZ} \times \text{Umrechnungskoeffizient}) = \text{individueller BRW}$$

Umrechnungskoeffizienten für Einzelhandel

Umrechnungskoeffizienten Frankfurt sonstige Nahversorgungsgebiete (BRW-Zonen 4550):

- In den Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete ist die Bebauung i.d.R. harmonisch in unmittelbar angrenzende Wohngebiete integriert.
- Durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Praxen/Wohnungen in den Obergeschossen besteht ggf. zwar noch immer ein geringes Ungleichgewicht in den Geschosserträgen – dennoch ist von einer erheblichen Wertsteigerung bei einer möglichen Gebäudeaufstockung bedingt durch eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung (WGFZ) auszugehen.
- Das Ungleichgewicht der Geschosserträge ist nicht so prägnant wie in den reinen Einzelhandelsgebieten der Innenstadtzonen City 1a – 1c. Die Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung (WGFZ) wird in Analogie zu den Geschosswohnungsbaugebieten gesehen.
- Es empfiehlt sich als Umrechnungskoeffizienten für Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete die Umrechnungskoeffizienten des Wohnungsbaus anzunehmen.

Berücksichtigung von Sonderfällen:

- unterschiedliche Geschossflächen
- unterschiedliche Bauteile
- inhomogene bauliche Auslastung des Flurstücks

In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte ergibt sich ein Bodenrichtwert für das gesamte Flurstück. Die Gewichte ergeben sich aus dem prozentualen Verhältnis der Flächen der Teilabschnitte zu der Flurstücksfläche.

Ab 2018

Die folgenden Ausführungen wurden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main im Dezember 2017 beraten. Die Bodenrichtwerte 2018 wurden im Bereich Einzelhandel auf dieser Basis beschlossen.

Umrechnungskoeffizienten für die Bodenrichtwerte des Teilmarkts Einzelhandel sind nicht wie im Teilmarkt Büro oder Wohnen über Verkäufe von unbebauten Objekten u. a. mangels Verkaufsfälle ableitbar.

Besonderheit bei Handelsimmobilien:

- Im Einzelhandel ist das Erdgeschoss mit großer Stirnseite zur Einkaufsstraße und mit einer geringen Tiefe wegen der Laufkundschaft am ertragsreichsten.
- Wegen der (ertragsbringenden) Bedeutung des Erdgeschosses sind Bodenrichtwert-Umrechnungen über die Ertragsverhältnisse (unterschiedlich klassifiziert durch die Lage im Geschoss und die Zonierung im Erdgeschoss) im Gegensatz zu der reinen baulichen Ausnutzung (die i. d. R. nur ansteigt durch eine Aufstockung in den obersten Geschossen) laut bundesweiter Umfrage in mehreren Städten Standard.

Ausgehend von einer kompletten Bebauung der Grundstücksfläche (GRZ=1) finden die Differenzen in der baulichen Ausnutzung ausschließlich in den obersten Stockwerken statt.

Es wurde das Schichtverfahren angewendet, bei dem der Bodenwert im Verhältnis des jeweiligen Geschossertrages zum Gesamtertrag auf die einzelnen Geschosse aufgeteilt wurde.

Umrechnungskoeffizienten für Einzelhandel

Modellannahmen für den Tabellenwert des angegebenen WGFZ-Zu- / Abschlags pro Δ WGFZ 1,0:

- komplette Überbauung des Teilgrundstücks (GRZ = 1,0)
- gleiche Fläche pro Stockwerk, d. h. ein Geschoss entspricht Δ WGFZ 1,0
- 5 Obergeschosse
- 10 m Straßenfront (Eingang/Schaufenster) im EG
- 20 m Ladentiefe im EG
- UG nur in City 1a-Lage als weiteres Geschoss mit Baukosten, Ertrag (Miete für Einzelhandel) und als Δ WGFZ 1,0 berücksichtigt
- Nutzung: UG (1a), EG und 1. OG: Einzelhandel
- Nutzung: ab 2. OG Einzelhandel (1a) bzw. Praxis/ Büro/ Wohnung

Umrechnungskoeffizient je Teilmarkt je abweichende Δ WGFZ 1,0 [€/m²]:

Teilmärkte im Einzelhandel	linearer Änderungswert je abweichende WGFZ 1,0 (ermittelt durch das Schichtverfahren)	Anwendungsbereich
City 1a	2.000 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b – Bereich Roßmarkt bzw. Konstabler Wache (4520)	2.000 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1b	850 €/m ²	WGFZ zw. 3,0-8,0
City 1c	530 €/m ²	WGFZ zw. 2,0-6,0
dezentrale Einkaufslagen	710 €/m ²	WGFZ zw. 1,5-4,0
sonstige Nahversorgungsgebiete	Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnbaus	

Anwendung: Die Umrechnungskoeffizienten sollen in der Annahme angewendet werden, dass die Änderungen in der baulichen Auslastung (WGFZ) ausschließlich in den Obergeschossen (ab dem 2. OG) stattfinden.

Es wird von einer Mindestbebauung ausgegangen. Daher sind die Umrechnungs-bereiche bzw. Anwendungsbereiche beschränkt.

Berechnung Bodenrichtwert (Teilmarkt Einzelhandel):

$$\text{WGFZ Bewertungsobjekt} - \text{WGFZ Bodenrichtwertzone} = \Delta\text{WGFZ}$$

$$\text{BRW} + (\Delta\text{WGFZ} \times \text{Umrechnungskoeffizient}) = \text{individueller BRW}$$

Umrechnungskoeffizienten Frankfurt sonstige Nahversorgungsgebiete (BRW-Zonen 4550):

- In den Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete ist die Bebauung i.d.R. harmonisch in unmittelbar angrenzende Wohngebiete integriert.
- Durch Einzelhandel im Erdgeschoss und Praxen/Wohnungen in den Obergeschossen besteht ggf. zwar noch immer ein geringes Ungleichgewicht in den Geschosserträgen – dennoch ist von einer erheblichen Wertsteigerung bei einer möglichen Gebäudeaufstockung bedingt durch eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung (WGFZ) auszugehen.
- Das Ungleichgewicht der Geschosserträge ist nicht so prägnant wie in den reinen Einzelhandelsgebieten der Innenstadtzonen City 1a – 1c. Die Abhängigkeit der baulichen Ausnutzung (WGFZ) wird in Analogie zu den Geschosswohnungsbaugebieten gesehen.
- Es empfiehlt sich als Umrechnungskoeffizienten für Zonen der sonstigen Nahversorgungsgebiete die Umrechnungskoeffizienten des Wohnungsbaus anzunehmen.

Umrechnungskoeffizienten für Einzelhandel

- Berücksichtigung von Sonderfällen:
- unterschiedliche Geschossflächen
 - unterschiedliche Bauteile
 - inhomogene bauliche Auslastung des Flurstücks

In der Annahme, dass ein Flurstück durch mehrere Bauteile mit unterschiedlichen Geschossanzahlen bebaut ist, lässt sich das Flurstück in mehrere Teilbereiche untergliedern. Für diese Teilflächen sind flurstücksanteilig WGFZ-abhängige Bodenrichtwerte zu ermitteln. Durch die gewichtete Summe der Teil-Bodenrichtwert-Abschnitte ergibt sich ein Bodenrichtwert für das gesamte Flurstück. Die Gewichte ergeben sich aus dem prozentualen Verhältnis der Flächen der Teilabschnitte zu der Flurstücksfläche.



Bodeneckwerte Büro und Einzelhandel

Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1988 bis 1997

Wertrelevante Nutzung	1988		1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997	
	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ
Büronutzung																		
City ¹⁾	4.950 ± 900	1,0	11.500 ± 4.200	1,0	11.500	1,0	11.500 ± 4.200	1,0	–	–	10.000 ± 4.200	1,0	23.000	5,0	23.000	5,0	20.000	5,0
City - Bankenviertel	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
City - Westend	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
City - Innenstadt	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittlere Lagen	1.170 ± 570	1,0	1.200 ± 600	1,0	1.320	1,0	1.320 ± 150	1,0	1.320 ± 150	1,0	1.450 ± 200	1,0	2.750 ± 200	3,0 ⁶⁾	–	–	–	–
City-Rand	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	5.000	3,0	4.500	3,0
Mäßige Lagen	540	1,0	650 ± 100	1,0	780	1,0	860 ± 210	1,0	–	–	1.000 ± 200	1,0	1.500 ± 200	2,0 ⁶⁾	–	–	–	–
Subzentren	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2.100	2,0	1.900	2,0
Sonstige Lagen ⁵⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1.000	1,0	850	1,0
Geschäftslage Einzelhandel (ohne Flughafen)																		
Citylage - Ia	1.170 ⁷⁾	1,0	–	–	55.000	6,0	–	–	–	–	40.000	6,0	40.000	6,0 ⁶⁾	40.000	6,0	38.000	6,0
Citylage - Ib	–	–	–	–	15.800	4,0	–	–	–	–	15.800	4,0	15.800	4,0 ⁶⁾	15.800	4,0	15.000	4,0
Citylage - Ic	–	–	–	–	12.900	5,0	–	–	–	–	11.000	4,0	11.000	4,0 ⁶⁾	11.000	4,0	10.000	4,0
Stadtteilzentren	1.050	1,0	1.700 ± 900	1,0	1.700	1,0	2.600 ± 260	1,0	–	–	2.600	1,0	2.600	1,0 ⁶⁾	4.500	2,5	4.300	2,5

¹⁾ 1999 wurde der Bereich „City“ in 3 Teilbereiche untergliedert.

⁵⁾ Bis 2005 keine lineare Umrechnung

⁶⁾ Sind Eckwerte zum 31.12.1993, da für 1994 keine anderslautenden Erkenntnisse vorliegen.

⁷⁾ BRW + (40 * Erdgeschossmiete je m² Nutzfläche)

Bodeneckwerte Büro und Einzelhandel

Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1998 bis 2004

Wertrelevante Nutzung	1998		1999		2000		2001		2002		2003 ⁴⁾		2004	
	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ
Büronutzung														
City ¹⁾	20.000	5,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
City - Bankenviertel	–	–	35.000	5,0 ³⁾	35.000	5,0 ³⁾	17.895	5,0 ³⁾	17.000	5,0 ³⁾	16.000	5,0 ³⁾	14.000	5,0 ³⁾
City - Westend	–	–	20.000	5,0 ³⁾	20.000	5,0 ³⁾	10.226	5,0 ³⁾	11.000	5,0 ³⁾	11.000	5,0 ³⁾	9.500	5,0 ³⁾
City - Innenstadt	–	–	15.000	5,0 ³⁾	15.000	5,0 ³⁾	7.669	5,0 ³⁾	8.000	5,0 ³⁾	8.000	5,0 ³⁾	6.500	5,0 ³⁾
Mittlere Lagen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
City-Rand	4.000	3,0	4.000	3,0	4.000	3,0	2.301	3,0	2.400	3,0 ³⁾	2.400	3,0 ³⁾	2.000	3,0 ³⁾
Mäßige Lagen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Subzentren	1.900	2,0	1.900	2,0	1.900	2,0	971	2,0	1.000	2,0 ³⁾	1.000	2,0 ³⁾	900	2,0 ³⁾
Sonstige Lagen ⁵⁾	850	1,0	850	1,0	850	1,0	460	1,0	500	1,0	450	1,0	400	1,0
Geschäftslage Einzelhandel (ohne Flughafen)														
Citylage - Ia	35.000	6,0	35.000	6,0	35.000	6,0	17.895	6,0	18.000	6,0	17.000	6,0	18.000	6,0
Citylage - Ib	12.000	4,0	11.500	4,0	11.000	4,0	5.624	4,0	5.500	4,0	5.300	4,0	5.000	4,0
Citylage - Ic	9.000	4,0	8.500	4,0	8.000	4,0	4.090	4,0	4.000	4,0	3.900	4,0	3.600	4,0
Stadtteilzentren	4.200	2,5	4.100	2,5	4.000	2,5	2.045	2,5	2.000	2,5	2.000	2,5	1.800	2,5

¹⁾ 1999 wurde der Bereich „City“ in 3 Teilbereiche untergliedert.

³⁾ Bei GFZ >5,0 ist eine lineare Umrechnung der Bodenrichtwerte nicht mehr möglich.

⁴⁾ Die Bodeneckwerte ab 2003 (Stand: 31.12.2002) wurden bezugnehmend auf die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise beschlossen. Im Einzelfall kann daher der Bodeneckwert trotz stabilem bis steigendem Markt gesunken sein.

⁵⁾ Bis 2005 keine lineare Umrechnung

Bodeneckwerte Büro und Einzelhandel

Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 2005 bis 2012

Wertrelevante Nutzung	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ						
Büronutzung																
City ¹⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
City - Bankenviertel	11.500	5,0 ³⁾	11.000	5,0 ³⁾	11.500	5,0 ³⁾	11.500	5,0 ³⁾	–	–	–	–	–	–	–	–
City - Westend	8.500	5,0 ³⁾	8.000	5,0 ³⁾	8.500	5,0 ³⁾	8.500	5,0 ³⁾	–	–	–	–	–	–	–	–
City - Innenstadt	5.500	5,0 ³⁾	5.300	5,0 ³⁾	5.300	5,0 ³⁾	5.300	5,0 ³⁾	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittlere Lagen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
City-Rand	1.700	3,0 ³⁾	–	–	–	–	–	–	–	–						
Mäßige Lagen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Subzentren	850	2,0 ³⁾	800	2,0 ³⁾	800	2,0 ³⁾	650	2,0 ³⁾	–	–	–	–	–	–	–	–
Sonstige Lagen ⁵⁾	350	1,0	350	1,0 ³⁾	350	1,0 ³⁾	320	1,0 ³⁾	–	–	–	–	–	–	–	–
Geschäftslage Einzelhandel (ohne Flughafen)																
Citylage - Ia	18.000	6,0	18.000	6,0	18.000	6,0	18.000	6,0	–	–	–	–	–	–	–	–
Citylage - Ib	5.000	4,0	4.800	4,0	5.000	4,0	5.000	4,0	–	–	–	–	–	–	–	–
Citylage - Ic	3.600	4,0	3.400	4,0	3.400	4,0	3.400	4,0	–	–	–	–	–	–	–	–
Stadtteilzentren	1.800	2,5	1.600	2,5	1.600	2,5	1.600	2,5	–	–	–	–	–	–	–	–

¹⁾ 1999 wurde der Bereich „City“ in 3 Teilbereiche untergliedert.

³⁾ Bei GFZ >5,0 ist eine lineare Umrechnung der Bodenrichtwerte nicht mehr möglich.

⁵⁾ Bis 2005 keine lineare Umrechnung

Hinweis: Seit 2009 erfolgt keine Veröffentlichung der Bodeneckwerte für Büro- und Einzelhandel, stattdessen wurden Bodenpreisindices und die Entwicklung des Bodenwertniveaus für Bürogrundstücke veröffentlicht.

Bodeneckwerte Wohnungsbau

Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1988 bis 1997

Wertrelevante Nutzung	1988		1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997	
	DM/m ²	bei GFZ																
Geschosswohnungsbaugebiete²⁾																		
Sehr gute Lage	1.070	1,0	1.080 ± 220	1,0	1.300	1,0	1.420 ± 250	1,0	1.420 ± 250	1,0	1.560 ± 450	1,0	1.700 ± 450	1,0	1.560 ± 450	1,0	1.400	1,0
Gehobene Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittlere Lage	980	1,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittlere und einfache Lage	–	–	950 ± 370	–	1.280	1,0	1.280 ± 130	1,0	1.230 ± 250	1,0	1.280 ± 250	1,0	1.280 ± 250	1,0	1.280 ± 250	1,0	1.200	1,0
Einfache Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mäßige/ Sehrmäßige Lage	890	1,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sehr einfache Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Historisch gewachsene Ortskerne																		
Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	–	–	600 ± 150	–	660	–	730 ± 140	–	–	–	950 ± 200	–	950 ± 200	–	850	–	800	–
Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	480	1,0	600 ± 150	1,0	1.020	1,0	1.110 ± 110	1,0	1.060 ± 140	1,0	1.280 ± 250	–	1.050 ± 250	1,0	1.050	1,0	1.050	1,0

²⁾ Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungsbau bestimmt. Hinweis seit 1998.

Bodeneckwerte Wohnungsbau

Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1998 bis 2004

Wertrelevante Nutzung	1998		1999		2000		2001		2002		2003 ⁴⁾		2004	
	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ
Geschosswohnungsbaugebiete²⁾														
Sehr gute Lage	1.500	1,0	1.400	1,0	1.300	1,0	716	1,0	720	1,0	720	1,0	720	1,0
Gehobene Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittlere Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	520	1,0
Mittlere und einfache Lage	1.200	1,0	1.200	1,0	1.150	1,0	614	1,0	580	1,0	550	1,0	–	–
Einfache Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	420	1,0
Mäßige/ Sehr mäßige Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sehr einfache Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Historisch gewachsene Ortskerne														
Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	800	–	800	–	800	–	409	–	420	–	420	–	420	–
Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	950	1,0	1.000	1,0	950	1,0	486	1,0	500	1,0	500	1,0	520	1,0

²⁾ Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungsbau bestimmt. Hinweis seit 1998.

⁴⁾ Die Bodeneckwerte ab 2003 (Stand: 31.12.2002) wurden bezugnehmend auf die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise beschlossen. Im Einzelfall kann daher der Bodeneckwert trotz stabilem bis steigendem Markt gesunken sein.

Bodeneckwerte Wohnungsbau

Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 2005 bis 2012

Wertrelevante Nutzung	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	€/m ²	bei GFZ														
Geschosswohnungsbaugebiete²⁾																
Sehr gute Lage	720	1,0	720	1,0	950	1,0	1.100	1,0	1.200	1,0	1.400	1,0	1.600	1,0	1.600	1,0
Gehobene Lage	–	–	–	–	650	1,0	900	1,0	1.000	1,0	1.100	1,0	1.100	1,0	1.200	1,0
Mittlere Lage	520	1,0	520	1,0	580	1,0	580	1,0	580	1,0	580	1,0	580	1,0	590	1,0
Mittlere und einfache Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfache Lage	–	–	–	–	–	–	480	1,0	440	1,0	420	1,0	420	1,0	400	1,0
Mäßige/ Sehrmäßige Lage	420	1,0	420	1,0	420	1,0	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sehr einfache Lage	–	–	–	–	–	–	400	1,0	400	1,0	380	1,0	380	1,0	360	1,0
Historisch gewachsene Ortskerne																
Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	420	–	440	–	420	–	420	–	420	–	420	–	420	–	410	–
Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	520	1,0	540	1,0	520	1,0	520	1,0	520	1,0	520	1,0	520	1,0	520	1,0

²⁾ Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungsbau bestimmt. Hinweis seit 1998.

Bodeneckwerte Wohnungsbau

Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1988 bis 1997

Wertrelevante Nutzung	1988		1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996		1997	
	DM/m ²	bei GFZ																
Eigenheimgebiete																		
Sehr gute Wohnlage	640 ± 160	–	880 ± 200	–	1.010	–	1.010 ± 150	–	1.350 ± 250	–	1.350 ± 250	–	1.300 ± 250	–	1.300 ± 250	–	1.150	–
Gehobene Wohnlage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittlere Wohnlage	450 ± 110	–	730 ± 110	–	730	–	850 ± 100	–	–	–	950 ± 200	–	900 ± 200	–	900 ± 200	–	850	–
Mäßige/Sehr mäßige Wohnlage	390 ± 100	–	390 ± 100	–	390	–	430 ± 180	–	–	–	500 ± 200	–	500 ± 200	–	500	–	550	–
Einfache Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sehr einfache Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

Bodeneckwerte Wohnungsbau

Bauland (erschließungsbeitragsfrei) 1998 bis 2012

Wertrelevante Nutzung	1998		1999		2000		2001		2002		2003 ⁴⁾		2004	
	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	DM/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ	€/m ²	bei GFZ
Eigenheimgebiete														
Sehr gute Wohnlage	1.200	–	1.200	–	1.100	–	562	–	550	–	530	–	530	–
Gehobene Wohnlage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mittlere Wohnlage	900	–	900	–	900	–	486	–	460	–	460	–	460	–
Mäßige/Sehr mäßige Wohnlage	600	–	600	–	700	–	358	–	350	–	350	–	380	–
Einfache Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sehr einfache Lage	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

⁴⁾ Die Bodeneckwerte ab 2003 (Stand: 31.12.2002) wurden bezugnehmend auf die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise beschlossen. Im Einzelfall kann daher der Bodeneckwert trotz stabilem bis steigendem Markt gesunken sein.

Wertrelevante Nutzung	2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012	
	€/m ²	bei GFZ														
Eigenheimgebiete																
Sehr gute Wohnlage	530	–	530	–	560	–	560	–	560	–	560	–	580	–	640	–
Gehobene Wohnlage	–	–	–	–	500	–	500	–	500	–	500	–	500	–	500	–
Mittlere Wohnlage	440	–	440	–	440	–	450	–	450	–	430	–	430	–	460	–
Mäßige/Sehr mäßige Wohnlage	380	–	380	–	380	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Einfache Lage	–	–	–	–	–	–	390	–	380	–	380	–	380	–	370	–
Sehr einfache Lage	–	–	–	–	–	–	350	–	340	–	340	–	340	–	330	–

Bodeneckwerte Gewerbe

1988 bis 2012

Wertrelevante Nutzung	1988	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003 ⁴⁾	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	DM/ m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²							
Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel)	–	450	450	450 ±150	–	450 ±150	450 ±150 ⁶⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	450	450	400	450	450	450	450	450	450	450
Gewerbegebiet (klassisch)	–	350 ±100	350	380 ±40	–	–	–	470	550	550	550	550	256	250	250	220	220	220	220	200	200	200	200	200	200
Gewerbegebiet (industriell geprägt)	–	240 ±100	240	240	–	240	240 ⁶⁾	–	–	–	–	–	–	–	–	180	180	180	180	180	180	170	170	170	170

⁴⁾ Die Bodeneckwerte 2003 (Stand: 31.12.2002) wurden bezugnehmend auf die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise beschlossen. Im Einzelfall kann daher der Bodeneckwert trotz stabilem bis steigendem Markt gesunken sein.

⁶⁾ Sind Eckwerte zum 31.12.1993, da für 1994 keine anderslautenden Erkenntnisse vorliegen.

Bodeneckwerte Landwirtschaft und Grünflächen

1988 bis 2012

Wertrelevante Nutzung	1988	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	DM/ m ²	€/m ²																						
Ackerland, alle Lagen	16 ± 2	12 ± 2	13	12 ± 2	12 ± 2	13 ± 2	13 ± 2	13 ± 2	12,0	12,0	11,0	11,0	5,6	5,5	6,5	7,0	7,0	7,0	6,0	6,0	6,0	7,0	7,0	7,0
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	–	–	–	–	–	10 ± 2	10 ± 2	10 ± 2	10,0	10,0	10,0	10,0	5,1	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0
Erwerbsgärten	–	65 ± 25	45	45 ± 5	45 ± 5	45 ± 5	35 ± 8	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	17,0
Dauerklein- und Freizeitgärten	25- 35	40 ± 10	40	40 ± 5	45 ± 5	45 ± 5	50 ± 5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mitte/Nordwest	–	–	–	–	–	–	–	50,0	60,0	50,0	45,0	40,0	23,0	25,0	25,0	20,0	20,0	20,0	21,0	20,0	20,0	20,0	20,0	22,0
Osten von Frankfurt	–	–	–	–	–	–	–	50,0	50,0	50,0	45,0	40,0	23,0	20,0	22,0	22,0	24,0	20,0	22,0	20,0	20,0	20,0	20,0	24,0
Norden von Frankfurt	–	–	–	–	–	–	–	50,0	45,0	50,0	50,0	45,0	25,6	25,0	22,0	22,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	20,0	24,0
Westen von Frankfurt	–	–	–	–	–	–	–	35,0	30,0	35,0	35,0	30,0	17,9	18,0	16,0	20,0	16,0	18,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	20,0
Süden von Frankfurt	–	–	–	–	–	–	85 ± 15	90,0	70,0	90,0	100,0	90,0	40,9	40,0	42,0	38,0	35,0	35,0	40,0	37,0	40,0	37,0	37,0	35,0

Bodenwertentwicklung Büro, Handel und Gewerbe

2013 bis 2019

Bodenwertentwicklung ausgehend vom vorjährigen, bzw. zuletzt beschlossenen Bodenrichtwert. Es erfolgte eine Veröffentlichung im jeweiligen IMB der Daten zum 01.01.2019 und 01.01.2017.

Büronutzung

	01.01.2013	01.01.2015	01.01.2017	01.01.2019
City-Bankenviertel	+4 %	+20 %	+11 %	+18 %
City-Westend	+6 %	+20 %	+13 %	+15 %
City-Innenstadt	+7 %	+15 %	0 %	+20 %
City-Rand	0 %	0 %	0 %	+17 %
Subzentren	0 %	0 %	0 %	+10 %
Sonstige Lagen	0 %	0 %	0 %	+20 %

Geschäftslage

	01.01.2013	01.01.2015	01.01.2017	01.01.2019
Citylage - Ia	+43 %	+12 %	0 %	+3 %
Citylage - Ib	+10 %	+11 %	0 %	0 %
Citylage - Ic	+6 %	+14 %	0 %	0 %
Stadtteilzentren	+7 %	+6 %	0 %	0 %

Gewerbegebiete

	01.01.2013	01.01.2015	01.01.2017	01.01.2019
Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel)	0 %	0 %	0 %	+10 %
Gewerbegebiet (klassisch)	+5 %	0 %	0 %	+10 %
Gewerbegebiet (Industriell geprägt)	0 %	0 %	0 %	+10 %

Bodenwertentwicklung Wohnbauland

2013 bis 2019

Bodenwertentwicklung ausgehend vom vorjährigen, bzw. zuletzt beschlossenen Bodenrichtwert. Es erfolgte eine Veröffentlichung im jeweiligen IMB der Daten zum 01.01.2019 und 01.01.2017.

Geschosswohnungsbaugebiete

	01.01.2013	01.01.2015	01.01.2017	01.01.2019
Sehr gute Lage	+20 %	+20 %	+30 %	+40 %
Gebobene Lage	+10 %	+20 %	+30 %	+40 %
Mittlere Lage	0 %	+25 %	+20 % ¹	+40 %
Einfache Lage	0 %	+10 %	+50 %	+40 %
Sehr einfache Lage	0 %	0 %	+50 %	+40 %

Anmerkung: ¹ innenstadtnah

Eigenheimgebiete

	01.01.2013	01.01.2015	01.01.2017	01.01.2019
Sehr gute Lage	+25 %	+15 %	+10 %	+20 %
Gebobene Lage	+15 %	+15 %	+10 %	+20 %
Mittlere Lage	+5 %/0% ¹	+15 %	+20 %	+30 %
Einfache Lage	0 %	+10 %	+10 %	+15 %
Sehr einfache Lage	0 %	+10 %	+10 %	+15 %

Anmerkung: ¹ Kalbach u. Harhein/Rest

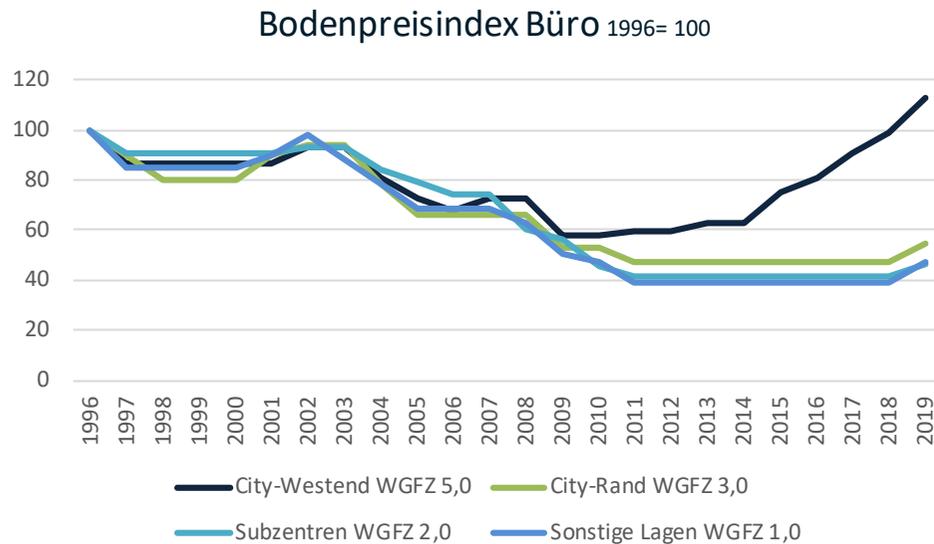
Historisch gewachsene Ortskerne

	01.01.2013	01.01.2015	01.01.2017	01.01.2019
Alte Ortskerne-Ertragswertmarkt	+10 %	+10 %	+20 %	+40 %
Alte Ortskerne-Sachwertmarkt	+10 %	0 %	+20 %	+30 %

Bodenpreisindex Büro

1996 bis 2019

Die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke wird aufgrund der Umklassifizierungen von Bodenrichtwertzonen 1996 als jährliche Bodenwertentwicklung abgebildet. Dabei wird die mittlere Entwicklung der Bodenrichtwerte für bestimmte Nutzungsarten und Lagen dargestellt. Individuelle Bodenrichtwerte können erheblich von der allgemeinen Bodenwertentwicklung abweichen beispielsweise im Bankenviertel.



	City-Westend WGfZ 5,0	City-Rand WGfZ 3,0	Subzentren WGfZ 2,0	Sonstige Lagen WGfZ 1,0
1996	100	100	100	100
1997	87	90	90,4	85,1
1998	87	80	90,4	85,1
1999	87	80	90,4	85,1
2000	87	80	90,4	85,1
2001	87	90	90,4	90
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	66,5	74,5	68,5
2007	72,3	66,5	74,5	68,5
2008	72,3	66,5	60,5	62,6
2009	57,8	52,8	55,9	50,9
2010	57,8	52,8	45,6	46,9
2011	59,5	46,9	41,9	39,1
2012	59,5	46,9	41,9	39,1
2013	62,9	46,9	41,9	39,1
2014	62,9	46,9	41,9	39,1
2015	74,8	46,9	41,9	39,1
2016	80,8	46,9	41,9	39,1
2017	91	46,9	41,9	39,1
2018	98,6	46,9	41,9	39,1
2019	113,1	54,8	46,5	47

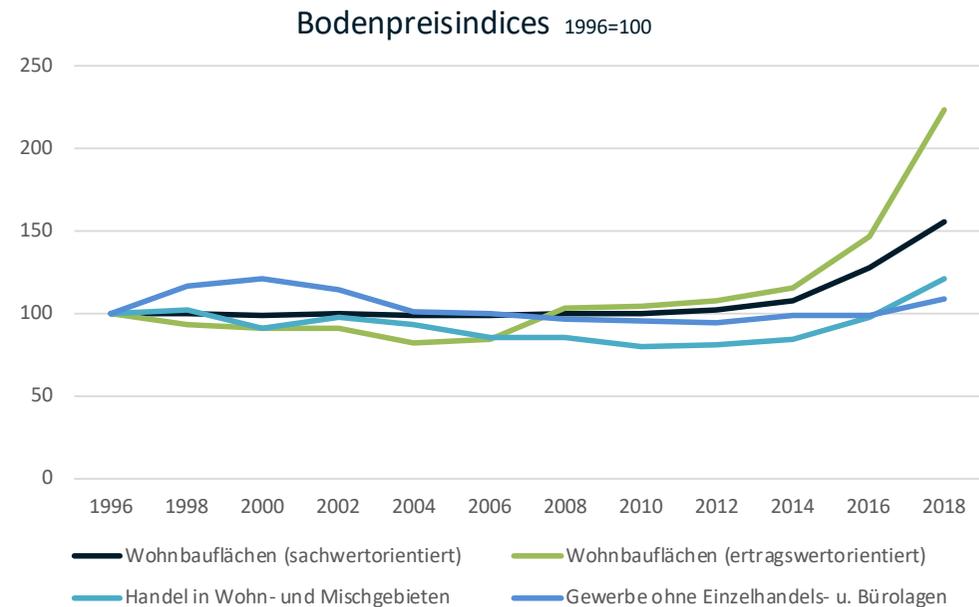
Bodenpreisindices Wohnbau, Handel und Gewerbe

1996 bis 2019

Die Bodenpreisindizes werden gem. § 11 ImmoWertV, nach der Art der zulässigen baulichen Nutzung unterschieden, 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 Stichprobenänderungen. Die Bodenpreisindizes für Bürogrundstücke werden daher gesondert aufgeführt.

	Wohnbauflächen (sachwert- orientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorien- tiert)	Handel in Wohn- und Mischgebie- ten	Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen
1996	100	100	100	100
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
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7
2010	100,1	104,1	80,4	95,7
2012	101,8	107,9	81,7	94,5
2014	108,2	115,7	84,2	98,7
2016	128	147,1	97,6	99,5
2018	155,8	223,6	120,7	109,4

Anmerkung: Der Wert 2018 für Handel in Wohn- und Mischgebieten wurde maßgeblich durch die Erhöhung der BRW im Wohnungsbau beeinflusst.



Gebäundefaktoren Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe nach Baujahren

Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 1995 bis 2000

Jahr	Baujahr	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (DM/m ²) Wohnfläche	Std.-fehler ±
1995	alle	–	–	–	2.539	3,9
	vor 1949 ¹⁾	–	–	–	2.348	4,5
	nach 1949 ²⁾	–	–	–	3.006	6,1

¹⁾ MFH 4 Vollgeschosse, voll unterkellert, 3,3 m Geschosshöhe, Baujahr ca. 1900, 480 m² Wohnfläche, mittlere Ausstattung, tlw. modernisiert

²⁾ MFH 4 Vollgeschosse, voll unterkellert, 2,75 m Geschosshöhe, Baujahr ca. 1962, 560 m² Wohnfläche, gute Ausstattung, tlw. modernisiert

Jahr	Baujahr	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (DM/m ²) Wohnfläche	Std.-fehler ±
1996	vor 1949	40	1.474	3.153	2.225	3,1
	nach 1949	21	1.863	4.536	3.120	4,8
1997	vor 1949	57	1.460	3.952	2.517	3,7
	nach 1949	25	2.052	4.107	2.838	4,3
1998	vor 1949	50	1.369	3.167	2.285	2,9
	nach 1949	24	2.044	3.459	2.674	3,2
1999	vor 1946	70	1.472	3.922	2.495	2,9
	nach 1945	37	1.479	4.054	2.715	4,1
2000	vor 1946	76	1.310	3.939	2.500	3,2
	nach 1945	29	1.582	3.989	2.682	4,9

Gebäundefaktoren Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe nach Baujahren

Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2001 bis 2011 | 2012 bis 2018 (folgende Seite)

Jahr	Baujahr	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (€/m ²) Wohnfläche	Std.-fehler ±
2001	bis 1945	72	695	2.412	1.377	3,2
	nach 1945	30	946	1.942	1.371	3,7
2002	vor 1946	69	790	2.590	1.500	3,6
	nach 1945	29	804	2.528	1.485	5,8
2003	vor 1946	53	711	1.984	1.307	3,0
	nach 1945	22	960	1.590	1.288	3,1
2004	vor 1946	43	825	2.148	1.473	4,1
	nach 1945	8	761	2.250	1.453	10,9
2005	vor 1946	51	686	2.040	1.309	3,4
	nach 1945	12	1.133	2.518	1.627	8,9
2006	vor 1950	66	853	2.989	1.504	62,7
	nach 1950	28	983	2.000	1.383	52,4
2007	vor 1950	59	783	2.322	1.346	49,2
	nach 1950	38	850	2.097	1.436	51,0
2008	vor 1950	61	731	3.163	1.644	72,6
	nach 1950	25	974	2.082	1.436	63,1
2009	vor 1950	52	870	2.690	1.690	472 ³⁾
	nach 1950	21	1.010	2.200	1.500	382 ³⁾
2010	vor 1950	71	740	3.430	1.990	702 ³⁾
	nach 1950	38	910	2.350	1.680	436 ³⁾
2011	vor 1950	70	940	4.330	2.040	846 ³⁾
	nach 1950	38	870	2.970	1.760	429 ³⁾

³⁾ Ab 2009 Standardabweichung

Jahr	Baujahr	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (€/m²) Wohnfläche	Standard-abweichung
2012	vor 1950	63	880	3.200	1.770	523
	1950-1974	25	1.100	2.830	1.830	501
	1975-1999	5	870	1.640	1.380	317
	2000-2010	2	–	–	–	–
	Neubauten	0	–	–	–	–
2013	vor 1950	66	867	5.446	2.086	1010
	1950-1974	31	1.145	3.223	2.158	635
	1975-1999	2	–	–	–	–
	2000-2011	0	–	–	–	–
	Neubauten	2	–	–	–	–
2014	vor 1950	67	876	4.561	2.241	840
	1950-1974	28	879	3.044	1.996	587
	1975-1999	5	1.425	3.106	2.356	735
	2000-2012	0	–	–	–	–
	Neubauten	0	–	–	–	–
2015	vor 1950	56	1.192	4.104	2.564	763
	1950-1974	35	1.171	3.927	2.406	774
	1975-1999	5	1.705	3.177	2.371	591
	2000-2013	1	–	–	–	–
	Neubauten	5	3.119	4.233	3.803	457
2016	vor 1950	44	1.675	4.000	2.544	653
	1950-1974	26	1.527	3.550	2.461	571
	1975-1999	4	1.692	3.125	2.282	657
	2000-2014	0	–	–	–	–
	Neubauten	0	–	–	–	–
2017	vor 1950	46	1.561	4.684	3.057	911
	1950-1974	29	1.976	4.418	3.141	631
	1975-1999	0	–	–	–	–
	2000-2015	0	–	–	–	–
	Neubauten	0	–	–	–	–
2018	bis 1918	44	1.377	6.570	3.560	1.424
	1919-1949	9	1.383	5.657	3.668	1.535
	1950-1977	18	2.101	3.899	2.726	489
	1978-1990	5	2.039	3.354	2.652	540
	1991-2015	3	3.039	6.025	4.205	1.597
	Neubauten	2	–	–	–	–

Gebäundefaktoren Reihenmittelhäuser nach Baujahren

Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 1996 bis 2000

Jahr	Baujahr	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (DM/m ²) Wohnfläche	Std.-fehler ±
1996	alle	98	2.694	6.429	4.353	2,4
	vor 1949	59	1.836	6.286	3.938	3,6
	1949-1970	22	3.895	5.870	4.995	2,5
	1971-1990	8	3.929	5.882	4.984	5,2
	nach 1990	9	3.798	4.979	4.425	4,1
1997	alle	122	3.171	6.716	4.983	1,7
	vor 1949	26	2.430	6.561	4.321	5,4
	1949-1970	30	3.297	6.716	4.947	3,7
	1971-1990	14	3.259	5.660	4.427	4,7
	nach 1990	55	3.805	6.451	5.257	2,2
1998	alle	103	3.195	6.446	4.727	1,5
	vor 1949	32	3.356	6.446	4.779	2,9
	1949-1970	29	3.036	7.016	4.919	4,1
	1971-1990	19	3.390	6.232	4.761	3,7
	nach 1990	27	3.697	5.644	4.606	1,9
1999	vor 1925	–	–	–	–	–
	1925-1945	22	3.456	5.678	4.608	2,8
	1946-1969	25	3.706	6.525	4.840	3,1
	1970-1994	17	3.327	5.503	4.498	3,6
	nach 1994	85	3.251	5.809	4.410	1,6
2000	vor 1925	–	–	–	–	–
	1925-1945	17	3.310	5.893	4.592	3,8
	1946-1969	27	3.509	6.646	4.944	2,5
	1970-1995	14	3.830	5.532	4.444	3,3
	nach 1995	70	3.774	5.185	4.543	0,8

Gebäundefaktoren Reihenmittelhäuser nach Baujahren

Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2001 bis 2005

Jahr	Baujahr	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (€/m ²) Wohnfläche	Std.-fehler ±
2001	vor 1925	4	1.821	2.789	2.200	9,9
	1925-1945	18	1.547	3.350	2.522	4,8
	1946-1969	28	1.873	2.967	2.461	2,2
	1970-1996	10	2.175	2.906	2.447	3,2
	nach 1996	58	1.696	2.962	2.246	1,8
2002	vor 1925	1	–	–	–	–
	1925-1945	14	1.518	2.913	2.278	4,6
	1946-1969	26	2.010	3.204	2.573	2,3
	1970-1997	12	1.991	2.708	2.330	2,4
	nach 1997	54	1.866	2.769	2.265	1,5
2003	vor 1925	5	1.103	2.091	1.674	9,6
	1925-1945	20	1.182	2.662	1.950	4,4
	1946-1969	37	1.051	2.917	1.851	5,2
	1970-1998	19	1.830	2.552	2.140	1,9
	nach 1998	74	1.931	2.803	2.290	1,1
2004	vor 1925	–	–	–	–	–
	1925-1945	16	1.313	2.639	1.976	4,9
	1946-1969	30	986	2.768	1.904	6,1
	1970-1999	12	1.656	2.907	2.214	5,1
	nach 1999	72	1.771	2.677	2.160	1,3
2005	vor 1925	2	–	–	–	–
	1925-1945	11	1.485	2.318	1.955	3,7
	1946-1969	18	1.530	2.814	2.237	4,2
	1970-2000	13	1.829	2.593	2.154	3,1
	nach 2000	130	1.865	2.556	2.168	0,5

Gebäundefaktoren Reihenmittelhäuser nach Baujahren

Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2006 bis 2011 | 2012 bis 2018 (folgende Seite)

Jahr	Baujahr	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (€/m ²) Wohnfläche	Std.-fehler ±
2006	vor 1949	11	1.720	3.418	2.241	165,2
	1950-1974	21	1.825	3.350	2.469	78,7
	1975-2004	17	1.736	2.850	2.286	78,3
	Neubauten	15	2.194	2.608	2.400	45,1
2007	vor 1949	20	1.681	2.944	2.275	104,1
	1950-1974	28	1.491	2.883	2.128	75,1
	1975-2005	11	1.613	2.773	2.063	106,9
	Neubauten	26	1.460	2.581	2.087	75,9
2008	vor 1949	29	1.365	3.373	2.276	111,6
	1950-1974	29	1.432	3.068	2.306	93,6
	1975-2006	25	1.770	2.768	2.292	55,4
	Neubauten	31	1.887	2.909	2.401	42,1
2009	vor 1949	25	1.310	2.970	2.170	419 ³⁾
	1950-1974	28	1.400	2.880	2.080	390 ³⁾
	1975-2007	29	1.480	2.890	2.180	372 ³⁾
	Neubauten	51	1.860	3.030	2.460	254 ³⁾
2010	vor 1949	18	1.680	2.920	2.300	349 ³⁾
	1950-1974	22	1.530	3.150	2.320	402 ³⁾
	1975-2008	21	1.650	3.050	2.370	408 ³⁾
	Neubauten	59	1.770	3.230	2.270	405 ³⁾
2011	vor 1949	40	1.630	3.730	2.530	506 ³⁾
	1950-1974	32	1.200	3.280	2.210	567 ³⁾
	1975-2009	36	1.750	3.080	2.330	298 ³⁾
	Neubauten	98	1.980	3.160	2.500	287 ³⁾

³⁾ Ab 2009 Standardabweichung

Jahr	Baujahr	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (€/m ²) Wohnfläche	Standard-abweichung
2012	vor 1950	24	1.980	3.690	2.710	480
	1950-1974	49	1.840	3.830	2.830	551
	1975-1999	33	1.270	3.530	2.290	590
	2000-2010	16	1.850	3.280	2.500	381
	Neubauten	59	2.270	3.580	2.880	405
2013	vor 1950	27	1.865	4.104	2.785	560
	1950-1974	35	1.913	3.762	2.822	501
	1975-1999	15	1.948	3.182	2.785	358
	2000-2011	20	2.266	3.903	3.051	489
	Neubauten	13	2.301	2.941	2.785	149
2014	vor 1950	26	1.692	3.614	2.796	564
	1950-1974	34	1.849	3.731	2.809	489
	1975-1999	21	1.954	3.768	2.919	548
	2000-2012	29	2.295	4.219	3.181	575
	Neubauten	9	2.741	3.379	3.108	223
2015	vor 1950	36	1.373	4.070	2.789	660
	1950-1974	41	2.054	4.488	3.285	632
	1975-1999	19	2.414	4.058	3.351	509
	2000-2013	14	2.348	5.094	4.002	937
	Neubauten	2	–	–	–	–
2016	vor 1950	23	2.105	4.870	3.247	709
	1950-1974	21	1.648	4.256	2.997	715
	1975-1999	23	2.733	4.400	3.412	439
	2000-2014	16	2.846	4.583	3.725	554
	Neubauten	6	5.037	5.157	5.098	52
2017	vor 1950	23	2.182	4.923	3.530	735
	1950-1974	36	2.500	5.208	3.645	629
	1975-1999	12	2.649	4.261	3.397	592
	2000-2015	15	3.621	5.804	4.433	562
	Neubauten	12	5.186	5.313	5.244	35
2018	bis 1918	0	–	–	–	–
	1919-1949	28	1.883	6.184	3.963	1.016
	1950-1977	42	2.653	4.798	3.814	551
	1978-1990	9	2.993	4.476	3.701	488
	1991-2015	13	3.676	5.186	4.464	563
	Neubauten	3	5.724	6.324	6.066	308

Gebäundefaktoren Mehrfamilienhaus nach Lage

Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2012 bis 2015

Jahr	Lage	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (€/m ²) Wohnfläche	Standard-abweichung
2012	sehr gut	5	2.660	4.530	3.350	757
	gehoben	30	1.100	3.200	2.120	566
	mittel	41	990	2.190	1.610	292
	einfach	14	1.030	2.010	1.400	238
	sehr einfach	0	–	–	–	–
2013	sehr gut	14	1.352	6.393	3.328	1.281
	gehoben	29	1.167	5.446	2.549	919
	mittel	37	877	2.836	1.843	544
	einfach	16	968	1.660	1.231	218
	sehr einfach	3	1.100	3.961	2.325	1.472
2014	sehr gut	13	2.308	5.693	4.155	931
	gehoben	39	1.606	3.108	2.495	390
	mittel	34	876	2.720	1.759	504
	einfach	12	1.181	1.857	1.505	250
	sehr einfach	2	–	–	–	–
2015	sehr gut	6	3.285	4.457	3.992	447
	gehoben	38	2.145	4.233	3.082	606
	mittel	37	1.192	3.317	2.169	517
	einfach	15	1.365	3.119	1.784	492
	sehr einfach	3	1.705	2.759	2.064	602

Gebäundefaktoren Mehrfamilienhaus nach Lage

Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2016 bis 2018

Jahr	Lage	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (€/m ²) Wohnfläche	Standard-abweichung
2016	sehr gut	6	2.043	4.379	3.263	708
	gehoben	27	1.675	4.126	2.871	727
	mittel	29	1.527	3.125	2.278	436
	einfach	9	1.692	2.489	2.088	269
	sehr einfach	5	1.699	3.170	2.303	546
2017	sehr gut	6	3.793	6.327	5.220	938
	gehoben	31	2.739	5.556	3.819	686
	mittel	25	1.840	3.861	2.884	485
	einfach	16	1.425	2.921	2.150	456
	sehr einfach	0	–	–	–	–
2018	sehr gut	10	4.450	7.271	5.556	974
	gehoben	25	2.595	5.422	3.992	872
	mittel	27	1.383	4.737	2.717	803
	einfach	16	1.377	3.562	2.271	587
	sehr einfach	2	–	–	–	–

Gebäundefaktoren Reihenmittelhaus nach Lage

Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2012 bis 2015

Jahr	Lage	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (€/m ²) Wohnfläche	Standard- abweichung
2012	sehr gut	16	1.800	3.830	2.770	558
	gehoben	34	1.990	3.600	2.860	477
	mittel	116	1.720	3.690	2.750	518
	einfach	14	1.720	3.030	2.480	332
	sehr einfach	0	–	–	–	–
2013	sehr gut	7	2.662	4.508	3.454	605
	gehoben	29	2.049	4.015	2.976	596
	mittel	67	1.865	3.493	2.667	404
	einfach	9	2.286	3.232	2.676	353
	sehr einfach	0	–	–	–	–
2014	sehr gut	9	1.657	4.400	3.227	850
	gehoben	35	2.102	3.731	2.937	455
	mittel	62	1.954	3.898	2.952	492
	einfach	10	1.849	3.379	2.917	539
	sehr einfach	0	–	–	–	–
2015	sehr gut	6	3.213	6.180	4.542	1.076
	gehoben	43	2.107	4.488	3.259	626
	mittel	59	1.800	4.362	3.004	654
	einfach	3	2.171	3.256	2.622	565
	sehr einfach	0	–	–	–	–

Gebäundefaktoren Reihenmittelhaus nach Lage

Gebäundefaktoren einschließlich Bodenanteil 2016 bis 2018

Jahr	Lage	Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert (€/m ²) Wohnfläche	Standard-abweichung
2016	sehr gut	5	3.471	7.840	4.792	1.885
	gehoben	29	2.105	5.365	3.775	970
	mittel	48	2.192	4.870	3.409	605
	einfach	7	1.963	3.762	2.777	562
	sehr einfach	1	–	–	–	–
2017	sehr gut	15	4.480	6.089	5.254	306
	gehoben	27	2.822	5.285	4.062	658
	mittel	55	2.182	4.916	3.525	666
	einfach	3	3.300	3.709	3.539	213
	sehr einfach	0	–	–	–	–
2018	sehr gut	4	3.263	10.073	6.658	3563
	gehoben	26	2.899	5.070	4.008	626
	mittel	58	2.469	5.204	3.885	672
	einfach	7	2.993	4.798	3.839	782
	sehr einfach	0	–	–	–	–

Nettoanfangsrendite Mehrfamilienhaus ohne Gewerbe

2000 bis 2018

	MB 2002/03	MB 2003/04	MB 2004/05	MB 2005/06	MB 2006/07	MB 2008	MB 2009	MB 2010	MB 2011	MB 2012	MB 2013	MB 2014	MB 2015	MB 2016	MB 2017	MB 2018	MB 2019
2000	4,8																
2001	4,9	5,9															
2002	4,7	5,7	4,9														
2003		5,8	5,5	5,2													
2004			5,3	5,0	5,0												
2005				4,9	4,9	4,9											
2006					4,2	4,4	4,6	4,6	4,6								
2007						4,4	4,6	4,6	4,6	4,6							
2008							4,1	4,1	4,1	4,1	4,1						
2009								4,2	4,2	4,2	4,2	4,2					
2010									4,3	4,3	4,3	4,3	4,3				
2011										3,8	3,9	3,9	3,9	3,9			
2012											4,1	4,1	4,1	4,1	4,1		
2013												3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	
2014													3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
2015														3,1	3,1	3,1	3,1
2016															3,0	3,0	3,0
2017																2,6	2,6
2018																	2,6

Die Nettoanfangsrendite (NAR) stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt: $NAR = \text{Reinertrag lt. Vertragsmiete} / \text{Kaufpreis lt. Vertrag inkl. Erwerbsnebenkosten} \times 100$

Nettoanfangsrendite Büro

2000 bis 2018

	MB 2002/03	MB 2003/04	MB 2004/05	MB 2005/06	MB 2006/07	MB 2008	MB 2009	MB 2010	MB 2011	MB 2012	MB 2013	MB 2014	MB 2015	MB 2016	MB 2017	MB 2018	MB 2019
2000	5,6																
2001	5,4	5,4															
2002	5,5	5,8	5,8														
2003		6,1	6,1	5,7													
2004			5,7	5,4	5,4												
2005				5,5	5,4	5,4											
2006					4,8	4,5	4,7	4,7	4,7								
2007						3,9	4,2	4,2	4,2	4,2							
2008							4,5	4,5	4,5	4,5	4,5						
2009								4,6	4,6	4,6	4,6	4,6					
2010									5,0	5,0	5,0	5,0	5,0				
2011										4,4	4,7	4,7	4,7	4,7			
2012											4,6	4,5	4,5	4,5	4,5		
2013												4,0	4,3	4,3	4,3	4,3	
2014													4,6	4,5	4,5	4,5	4,5
2015														4,5	4,5	4,5	4,5
2016															4,2	4,2	4,2
2017																3,6	3,5
2018																	3,7

Die Nettoanfangsrendite (NAR) stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt: $NAR = \text{Reinertrag lt. Vertragsmiete} / \text{Kaufpreis lt. Vertrag inkl. Erwerbsnebenkosten} \times 100$

Transaktionen

1984 bis 2009

	Unbebaute Grundstücke	Erbbaurechts- begründungen	Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	Bebaute Grundstücke	Erbbaurechte mit Gebäu- de(n)	Wohnungs- eigentum	Wohnungs- eigentums- erbbarechte	Teileigentum	Teileigen- tumserbbau- rechte	Ungewöhnliche Erwerbsvorgänge	Insgesamt
1984	666	34	0	653	29	1.711	0	0	0	0	3.093
1985	697	87	1	778	38	1.529	10	0	0	0	3.140
1986	613	95	2	605	26	1.707	0	0	0	0	3.048
1987	693	67	1	834	36	1.686	0	0	0	0	3.317
1988	647	122	3	1.073	34	1.781	38	0	0	0	3.698
1989	661	136	1	1.099	53	1.897	16	0	0	0	3.863
1990	436	48	0	775	41	1.396	9	0	0	196	2.901
1991	401	28	2	669	45	1.733	9	0	0	353	3.240
1992	307	5	2	672	43	1.589	9	0	0	145	2.772
1993	276	6	0	807	47	2.642	20	0	0	146	3.944
1994	279	9	0	605	29	1.876	11	0	0	120	2.929
1995	272	14	2	777	43	1.933	49	0	1	315	3.406
1996	298	17	2	888	56	1.987	34	0	4	402	3.688
1997	354	15	1	824	49	2.043	39	0	3	333	3.661
1998	311	25	0	967	64	2.725	54	0	28	500	4.674
1999	340	10	1	1.008	87	2.726	39	0	26	485	4.722
2000	415	39	1	993	71	2.394	40	415	13	468	4.849
2001	324	18	2	1.106	86	2.883	49	714	15	542	5.739
2002	374	25	0	1.024	95	2.974	116	714	28	702	6.052
2003	324	15	0	1.012	83	2.657	105	650	46	605	5.497
2004	322	16	3	985	54	2.481	87	717	20	782	5.467
2005	321	35	1	1.250	101	3.560	135	731	23	688	6.845
2006	425	71	1	1.347	139	3.039	118	580	25	-*	5.745
2007	410	36	2	1.381	131	2.693	166	532	46	-*	5.397
2008	412	53	0	1.137	125	2.531	127	537	42	-*	4.964
2009	347	42	3	1.099	113	2.947	119	609	55	-*	5.334

* = Seit 2006 werden die ungewöhnlichen Erwerbsvorgänge nicht mehr separat ausgewiesen

Transaktionen

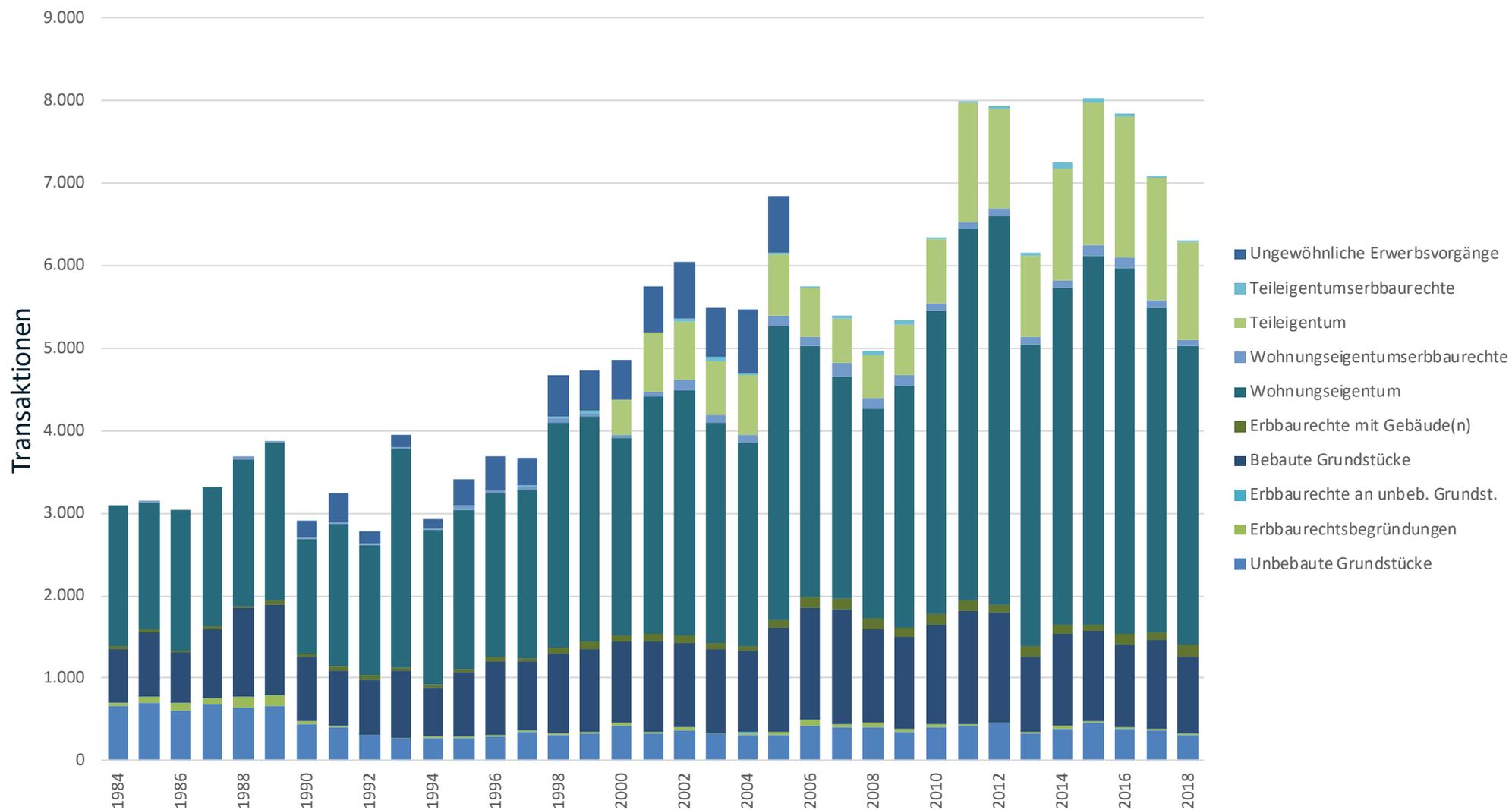
2010 bis 2018

	Unbebaute Grundstücke	Erbbaurechts- begründungen	Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	Bebaute Grundstücke	Erbbaurechte mit Gebäu- de(n)	Wohnungs- eigentum	Wohnungs- eigentums- erbbaurechte	Teileigentum	Teileigen- tumserbbau- rechte	Ungewöhnliche Erwerbsvorgänge	Insgesamt
2010	413	21	4	1.203	146	3.656	92	790	22	-*	6.347
2011	417	17	4	1.386	120	4.516	71	1.437	12	-*	7.980
2012	457	4	3	1.331	102	4.699	101	1.197	41	-*	7.935
2013	323	18	4	916	121	3.657	91	987	47	-*	6.164
2014	387	44	0	1.110	102	4.082	94	1.359	66	-*	7.244
2015	461	26	2	1.092	73	4.460	127	1.733	57	-*	8.031
2016	387	24	3	998	117	4.449	119	1.707	39	-*	7.843
2017	377	16	2	1.060	103	3.938	79	1.481	22	-*	7.078
2018	324	14	3	924	142	3.620	79	1.181	16	-*	6.303

-* = Seit 2006 werden die ungewöhnlichen Erwerbsvorgänge nicht mehr separat ausgewiesen

Transaktionen

Grafische Darstellung 2008 bis 2018



Geldumsatz in Mio. €

1984 bis 2009

	Unbebaute Grundstücke	Erbbaurechts- begründungen	Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	Bebaute Grundstücke	Erbbaurechte mit Gebäu- de(n)	Wohnungs- eigentum	Wohnungs- eigentumserb- baurechte	Teileigentum	Teileigen- tumserbbau- rechte	Ungewöhnliche Erwerbsvorgänge	Insgesamt
1984	85,8	0,0	0,0	391,3	1,8	164,2	0,0	0,0	0,0	0,0	643,1
1985	94,7	0,0	0,0	574,1	1,6	139,6	1,2	0,0	0,0	0,0	811,2
1986	152,6	0,0	1,7	378,5	3,0	166,6	0,0	0,0	0,0	0,0	702,4
1987	394,8	0,0	1,6	637,4	0,1	169,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1.202,8
1988	389,9	0,0	4,0	1.418,1	0,2	193,2	4,5	0,0	0,0	0,0	2.010,0
1989	614,9	0,0	0,0	1.098,1	0,4	225,5	1,8	0,0	0,0	0,0	1.940,6
1990	319,3	0,0	0,0	1.164,9	21,6	183,7	1,4	0,0	0,0	53,7	1.744,6
1991	311,3	0,0	10,2	911,4	31,8	249,9	1,4	0,0	0,0	111,2	1.627,2
1992	676,4	0,0	16,5	1.102,7	20,2	256,5	1,8	0,0	0,0	74,5	2.148,6
1993	215,1	0,0	0,0	1.954,7	16,0	407,5	2,9	0,0	0,0	116,3	2.712,5
1994	528,1	0,0	0,0	1.038,5	13,9	313,9	1,3	0,0	0,0	26,5	1.922,1
1995	274,5	0,0	0,4	1.239,2	39,8	300,1	8,1	0,0	0,0	349,5	2.211,7
1996	258,2	0,0	0,6	1.688,7	11,6	299,6	5,3	0,0	0,1	366,4	2.630,5
1997	196,2	0,0	0,2	1.431,4	19,5	320,0	5,5	0,0	0,0	76,8	2.049,7
1998	390,8	0,0	0,0	1.160,8	19,9	423,7	8,3	0,0	0,5	285,2	2.289,2
1999	368,9	0,0	0,1	1.640,0	57,3	433,7	6,0	0,0	0,3	356,8	2.863,1
2000	763,8	0,0	0,9	2.426,9	24,3	407,3	7,2	17,5	0,3	220,4	3.868,5
2001	436,3	0,0	9,9	2.560,3	184,4	502,4	8,6	19,2	0,3	384,6	4.106,0
2002	730,2	0,0	0,0	2.241,0	114,2	492,6	19,4	20,2	0,3	648,0	4.265,9
2003	177,3	0,0	0,0	1.704,8	69,3	448,3	14,4	15,2	0,7	430,6	2.860,6
2004	269,8	0,0	3,6	1.437,7	28,6	404,7	12,8	22,9	0,7	289,1	2.470,0
2005	278,7	0,0	0,7	2.310,7	74,3	585,7	22,7	21,8	0,2	301,7	3.596,5
2006	286,4	0,0	0,0	4.706,4	119,6	577,0	21,8	35,0	56,0	-*	5.802,2
2007	524,0	0,0	9,1	6.528,5	64,6	584,6	30,1	32,0	0,6	-*	7.773,5
2008	267,1	0,1	0,0	1.875,1	89,0	546,1	23,8	23,2	2,5	-*	2.826,9
2009	260,4	0,0	3,3	1.226,3	93,3	682,3	22,0	29,9	0,9	-*	2.318,4

* = Seit 2006 werden die ungewöhnlichen Erwerbsvorgänge nicht mehr separat ausgewiesen

Geldumsatz in Mio. €

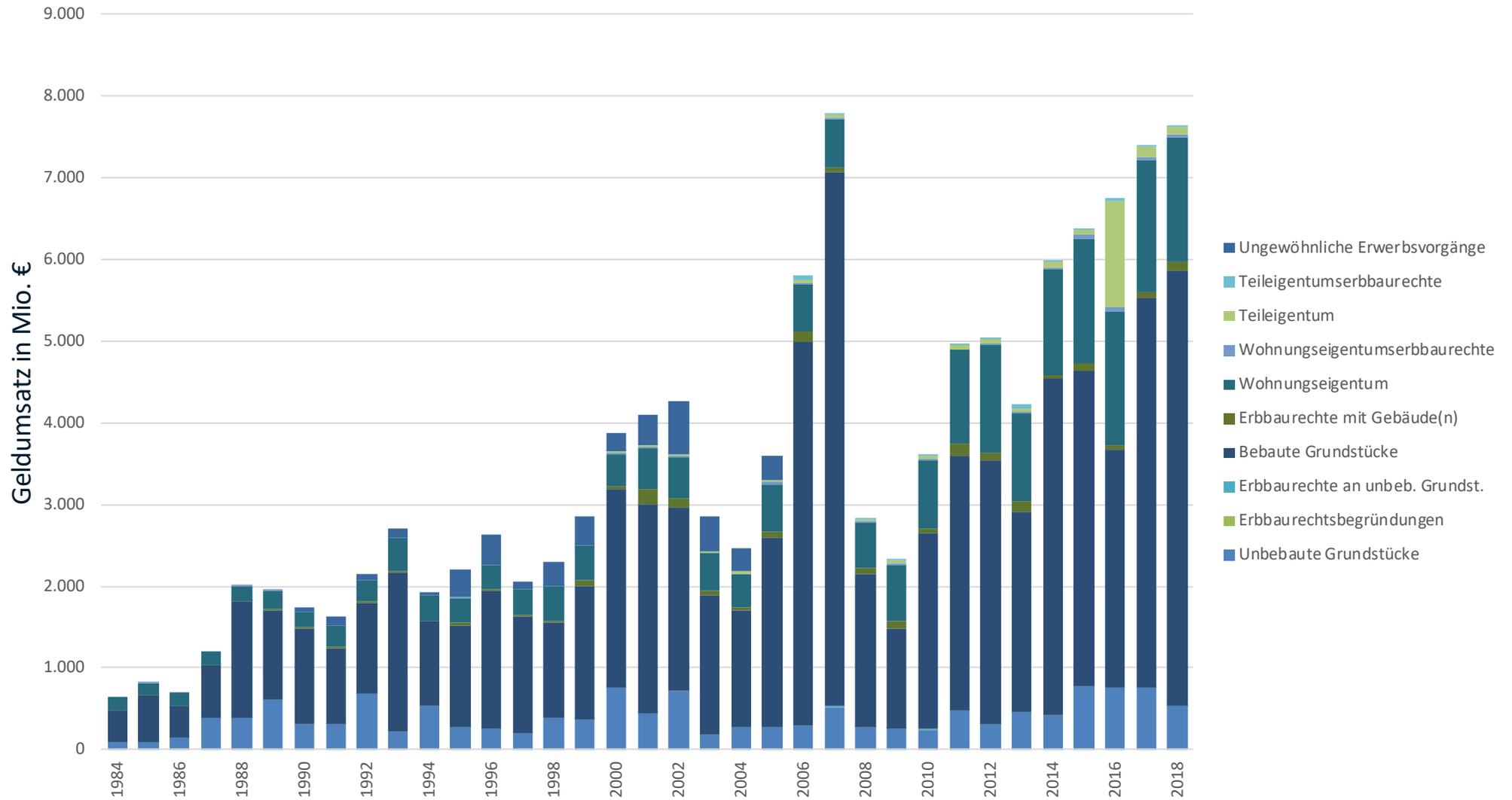
2010 bis 2018

	Unbebaute Grundstücke	Erbbaurechts- begründungen	Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	Bebaute Grundstücke	Erbbaurechte mit Gebäu- de(n)	Wohnungs- eigentum	Wohnungs- eigentumserb- baurechte	Teileigentum	Teileigen- tumserbbau- rechte	Ungewöhnliche Erwerbsvorgänge	Insgesamt
2010	246,5	0,3	1,4	2.406,7	55,5	837,1	18,4	31,5	0,4	-*	3.597,7
2011	486,9	0,0	1,7	3.102,6	147,8	1.148,1	15,3	50,2	0,1	-*	4.952,8
2012	312,7	0,1	5,4	3.221,0	90,2	1.314,4	21,2	50,3	10,8	-*	5.026,2
2013	452,5	0,0	0,8	2.450,7	132,3	1.074,8	22,6	35,0	50,6	-*	4.219,3
2014	433,0	0,1	0,0	4.110,4	35,0	1.291,5	27,7	69,6	2,1	-*	5.969,4
2015	779,3	0,0	5,2	3.846,7	88,1	1.530,4	50,0	62,0	1,0	-*	6.362,7
2016	762,0	0,0	0,9	2.909,0	55,2	1.638,8	50,2	1.302,9	24,0	-*	6.742,9
2017	749,2	0,0	1,3	4.780,3	71,4	1.619,5	26,2	138,0	0,5	-*	7.386,3
2018	528,5	0,0	1,9	5.332,2	116,9	1.515,7	26,3	92,1	0,3	-*	7.613,9

-* = Seit 2006 werden die ungewöhnlichen Erwerbsvorgänge nicht mehr separat ausgewiesen

Geldumsatz in Mio. €

Grafische Darstellung 2008 bis 2018



Flächenumsatz in ha

1984 bis 2009

	Unbebaute Grundstücke	Erbbaurechts- begründungen	Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	Bebaute Grundstücke	Erbbaurechte mit Gebäu- de(n)	Wohnungs- eigentum	Wohnungs- eigentums- erbbaurechte	Teileigentum	Teileigen- tumserbbau- rechte	Ungewöhnliche Erwerbsvorgänge	Insgesamt
1984	91,2	4,1	0,0	48,7	1,4	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	155,4
1985	123,7	11,3	0,0	41,0	2,8	8,8	0,1	0,0	0,0	0,0	187,7
1986	107,8	10,2	0,6	31,9	1,5	10,4	0,0	0,0	0,0	0,0	162,3
1987	122,9	7,9	0,3	50,4	2,6	11,0	0,0	0,0	0,0	0,0	195,1
1988	139,8	13,2	0,8	76,3	3,5	11,3	0,3	0,0	0,0	0,0	245,2
1989	124,0	14,5	2,3	67,2	3,2	12,2	0,2	0,0	0,0	0,0	223,6
1990	94,2	6,5	0,0	44,8	3,5	8,4	0,1	0,0	0,0	25,5	183,0
1991	57,1	4,2	0,7	42,3	3,6	9,8	0,1	0,0	0,0	33,9	151,7
1992	52,3	1,5	0,7	34,7	2,3	9,6	0,1	0,0	0,0	19,7	120,9
1993	42,9	3,2	0,0	47,2	3,2	16,0	0,1	0,0	0,0	27,0	139,7
1994	58,7	2,8	0,0	36,9	3,6	10,9	0,1	0,0	0,0	15,9	128,8
1995	54,9	3,7	0,5	61,3	4,2	11,1	0,4	0,0	0,0	24,3	160,3
1996	55,9	3,1	0,3	94,4	3,0	12,5	0,3	0,0	0,0	56,7	226,2
1997	87,9	5,7	0,1	70,5	3,8	12,5	0,3	0,0	0,0	32,1	213,1
1998	99,6	2,8	0,0	77,7	5,7	17,1	0,6	0,0	0,1	29,1	232,7
1999	70,7	12,5	0,0	67,3	7,3	17,1	0,3	0,0	0,1	46,9	222,2
2000	108,1	12,0	0,3	84,9	6,3	16,2	0,3	1,4	0,0	26,1	255,8
2001	85,3	12,8	1,7	73,9	6,2	18,7	0,7	0,7	0,0	45,6	245,6
2002	90,5	10,8	0,0	77,3	8,7	20,1	1,3	0,7	0,0	64,4	273,8
2003	77,7	2,4	0,0	61,0	7,6	19,1	0,9	0,7	0,0	122,5	291,9
2004	96,0	1,0	1,0	73,4	2,7	18,0	0,8	1,0	0,0	108,2	302,0
2005	90,1	3,6	0,2	110,3	9,9	28,5	1,4	1,0	0,0	33,4	278,5
2006	87,3	7,8	0,1	140,5	8,4	-**	-**	-**	-**	-*	244,0
2007	108,4	13,8	1,0	160,0	11,1	-**	-**	-**	-**	-*	294,3
2008	73,9	0,1	0,0	81,2	13,9	-**	-**	-**	-**	-*	169,1
2009	77,2	4,6	0,4	74,9	10,2	-**	-**	-**	-**	-*	167,3

-* = Seit 2006 werden die ungewöhnlichen Erwerbsvorgänge nicht mehr separat ausgewiesen

-** = Die Angabe der Flächen in den Bereichen Wohn-/Teileigentum ist pauschal nicht mehr möglich.

Flächenumsatz in ha

2010 bis 2018

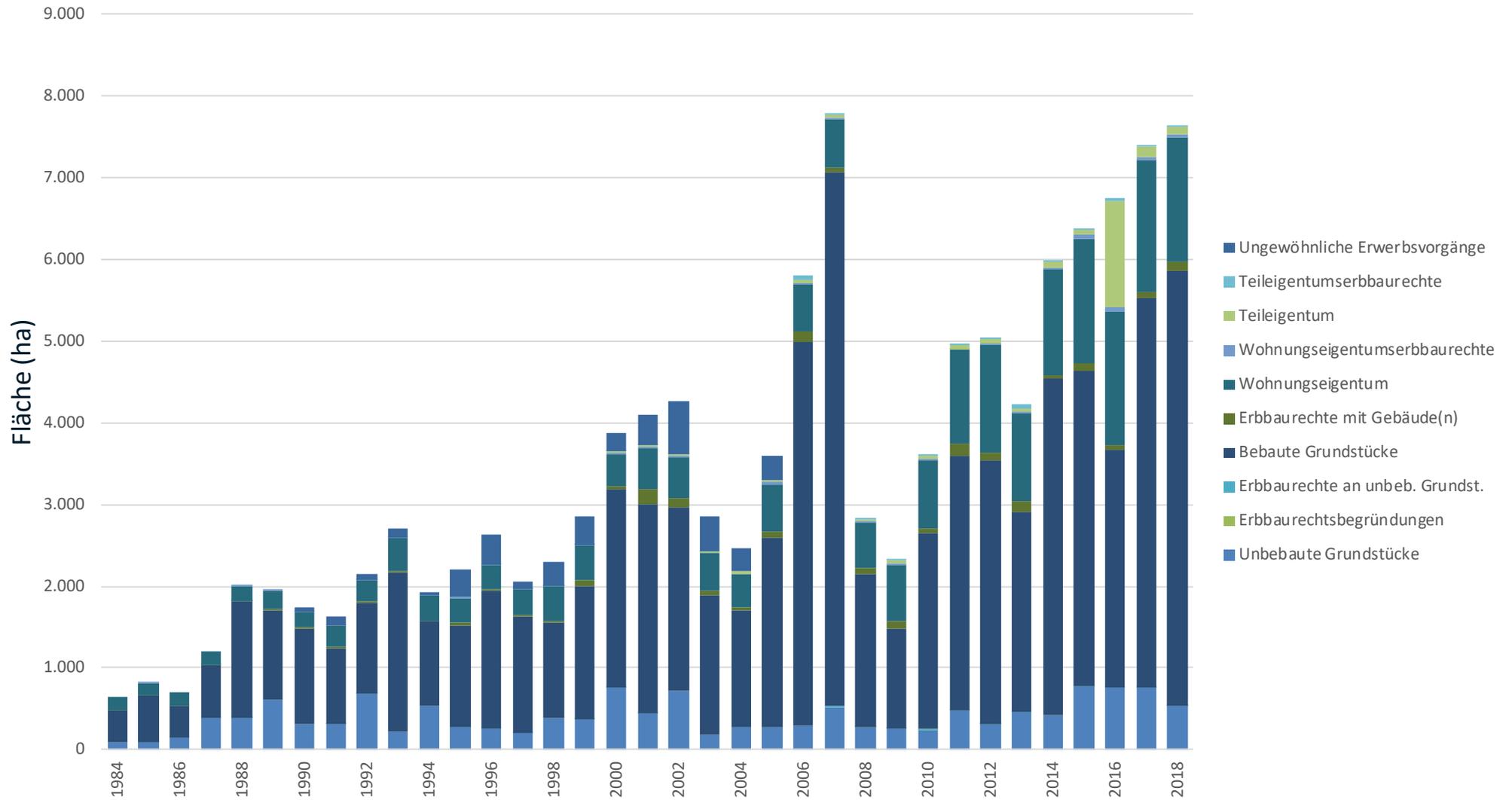
	Unbebaute Grundstücke	Erbbaurechtsbegründungen	Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	Bebaute Grundstücke	Erbbaurechte mit Gebäude(n)	Wohnungseigentum	Wohnungseigentums-erbbaurechte	Teileigentum	Teileigentums-erbbaurechte	Ungewöhnliche Erwerbsvorgänge	Insgesamt
2010	119,1	1,7	0,3	90,4	8,9	-**	-**	-**	-**	-*	220,4
2011	87,1	2,8	1,1	95,1	15,5	-**	-**	-**	-**	-*	201,5
2012	89,1	2,8	0,8	106,3	25,5	-**	-**	-**	-**	-*	224,6
2013	70,3	3,3	0,5	102,2	15,0	-**	-**	-**	-**	-*	191,3
2014	89,2	6,2	0,0	105,7	8,9	-**	-**	-**	-**	-*	210,0
2015	106,1	2,2	0,9	106,8	6,7	-**	-**	-**	-**	-*	222,7
2016	126,3	3,3	0,2	89,2	7,2	-**	-**	-**	-**	-*	226,1
2017	124,7	1,2	4,5	109,9	6,8	-**	-**	-**	-**	-*	247,1
2018	65,9	34,8	0,3	90,6	20,6	-**	-**	-**	-**	-*	212,3

-* = Seit 2006 werden die ungewöhnlichen Erwerbsvorgänge nicht mehr separat ausgewiesen

-** = Die Angabe der Flächen in den Bereichen Wohn-/Teileigentum ist pauschal nicht mehr möglich.

Flächenumsatz in ha

Grafische Darstellung 2008 bis 2018



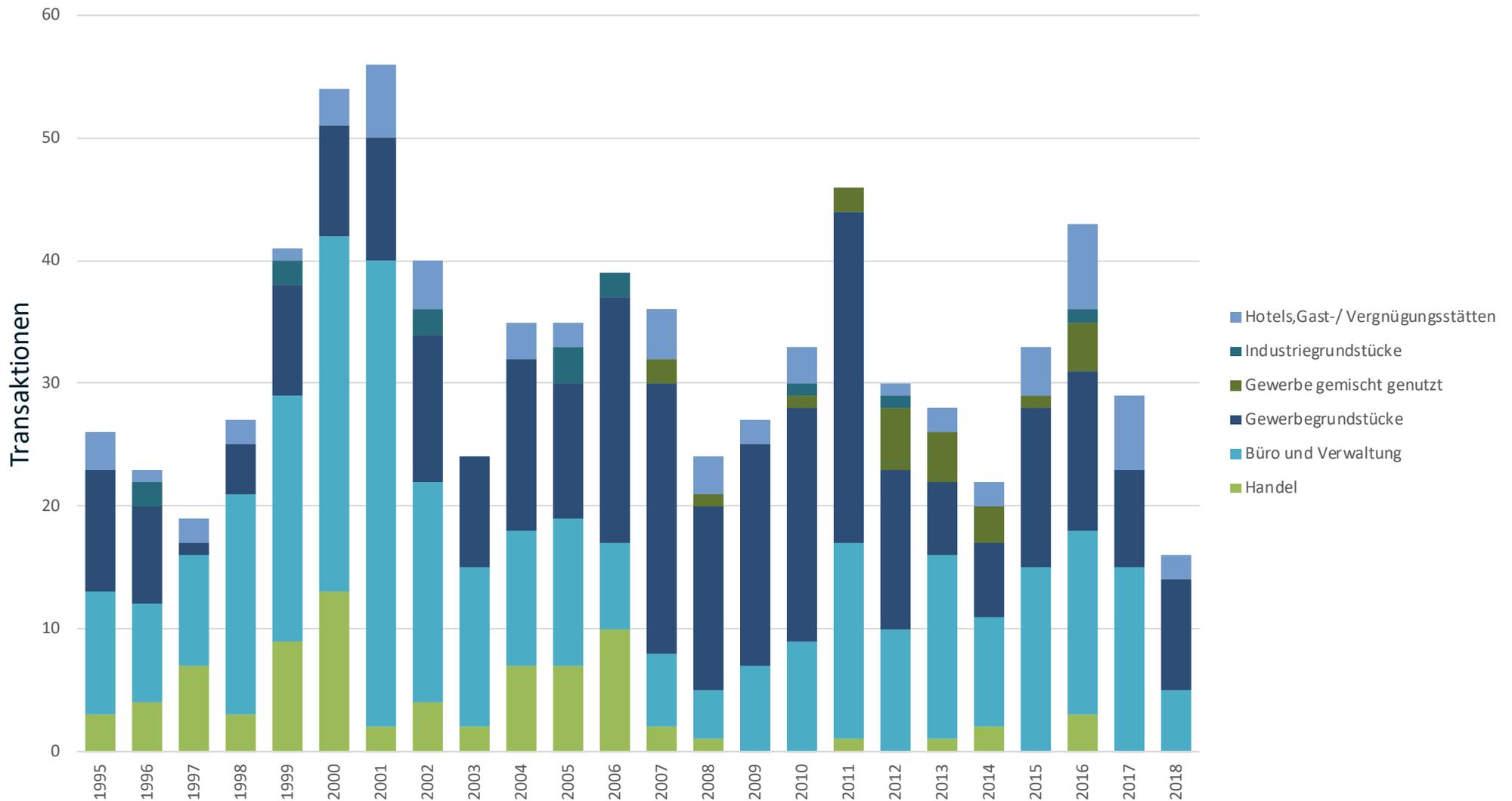
Transaktionen unbebaute Gewerbeimmobilien

1995 bis 2018

	Handel	Büro und Verwaltung	Gewerbegrundstücke	Gewerbe gemischt genutzt	Industriegrundstücke	Hotels, Gast-/ Vergnügungsstätten	Insgesamt
1995	3	10	10	–	0	3	26
1996	4	8	8	–	2	1	23
1997	7	9	1	–	0	2	19
1998	3	18	4	–	0	2	27
1999	9	20	9	–	2	1	41
2000	13	29	9	–	0	3	54
2001	2	38	10	–	0	6	56
2002	4	18	12	–	2	4	40
2003	2	13	9	–	0	0	24
2004	7	11	14	–	0	3	35
2005	7	12	11	–	3	2	35
2006	10	7	20	2	–	0	39
2007	2	6	22	2	0	4	36
2008	1	4	15	1	0	3	24
2009	0	7	18	0	0	2	27
2010	0	9	19	1	1	3	33
2011	1	16	27	2	0	0	46
2012	0	10	13	5	1	1	30
2013	1	15	6	4	0	2	28
2014	2	9	6	3	0	2	22
2015	0	15	13	1	0	4	33
2016	3	15	13	4	1	7	43
2017	0	15	8	0	0	6	29
2018	1	7	9	0	0	2	19

Transaktionen unbebaute Gewerbeimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



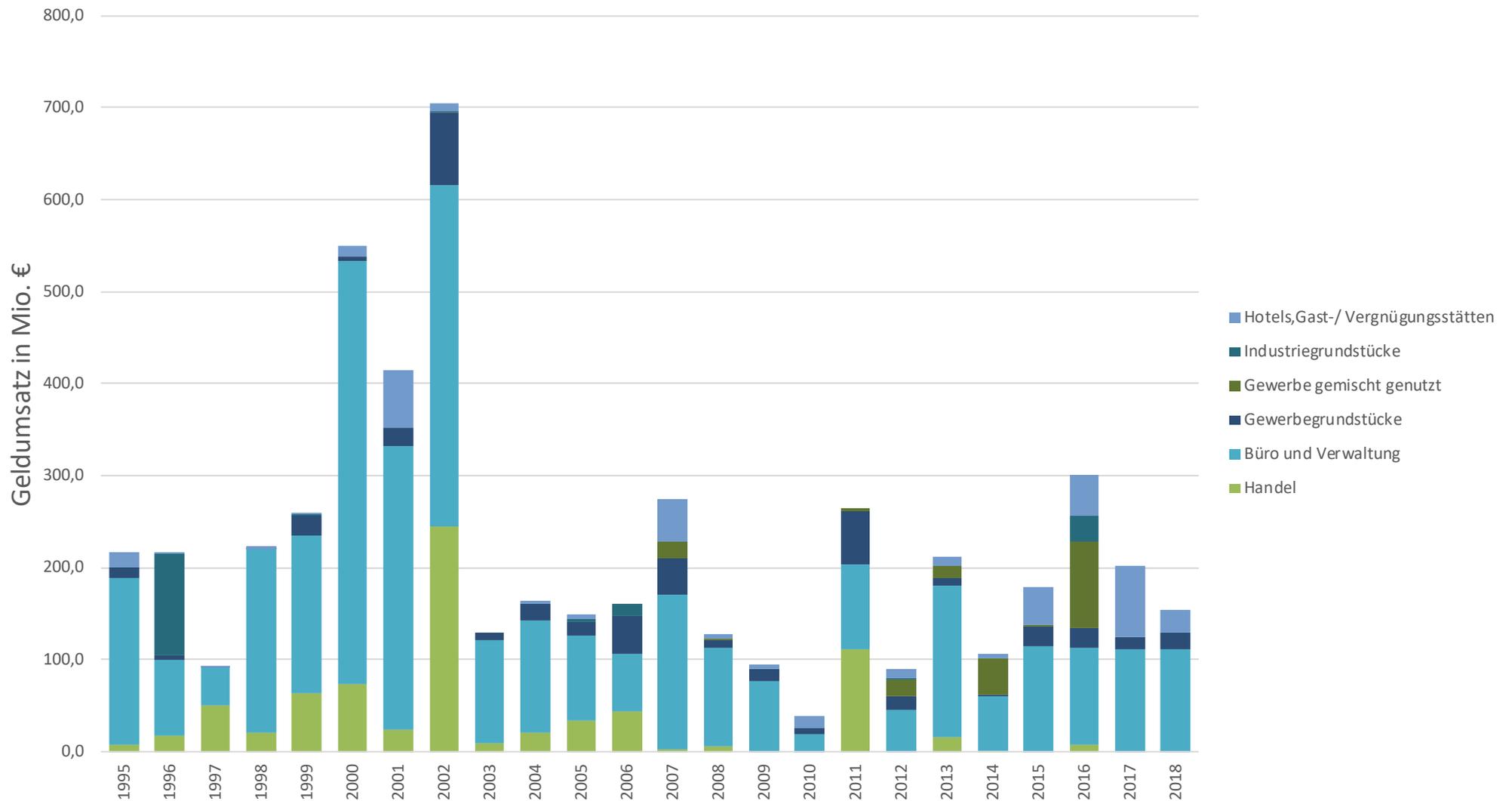
Geldumsatz in Mio. € unbebaute Gewerbeimmobilien

1995 bis 2018

	Handel	Büro und Verwaltung	Gewerbegrundstücke	Gewerbe gemischt genutzt	Industriegrundstücke	Hotels, Gast-/ Vergnügungsstätten	Insgesamt
1995	6,8	182,4	10,7	–	0,0	16,8	216,7
1996	17,5	83,1	3,6	–	110,3	0,5	214,9
1997	50,9	40,6	0,2	–	0,0	1,1	92,7
1998	20,5	199,3	1,1	–	0,0	2,1	223,0
1999	63,0	172,1	20,7	–	2,2	0,2	258,2
2000	73,7	459,7	5,6	–	0,0	11,5	550,5
2001	23,2	308,9	20,5	–	0,0	61,7	414,4
2002	245,4	370,0	79,2	–	2,8	8,0	705,4
2003	8,6	113,0	8,7	–	0,0	0,0	130,3
2004	20,9	121,2	17,9	–	0,0	4,3	164,4
2005	33,1	92,7	14,7	–	3,7	4,7	148,9
2006	43,8	61,9	41,4	13,1	0,0	0,0	160,2
2007	3,0	167,9	39,4	18,5	0,0	45,9	274,6
2008	5,1	108,7	8,3	1,3	0,0	4,0	127,4
2009	0,0	76,7	13,3	0,0	0,0	4,3	94,3
2010	0,0	18,6	7,2	0,1	0,0	13,7	39,6
2011	112,0	91,7	58,2	2,7	0,0	0,0	264,6
2012	0,0	45,9	14,5	18,7	0,3	11,0	90,3
2013	15,7	164,1	8,5	14,1	0,0	10,0	212,5
2014	1,4	59,0	2,2	38,4	0,0	4,8	105,8
2015	0,0	114,6	21,5	1,7	0,0	41,5	179,3
2016	7,9	105,1	22,0	93,2	28,5	44,3	301,1
2017	0,0	111,5	12,7	0,0	0,0	78,4	202,6
2018	4,5	117,2	17,7	0,0	0,0	25,6	165,1

Geldumsatz in Mio. € unbebaute Gewerbeimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



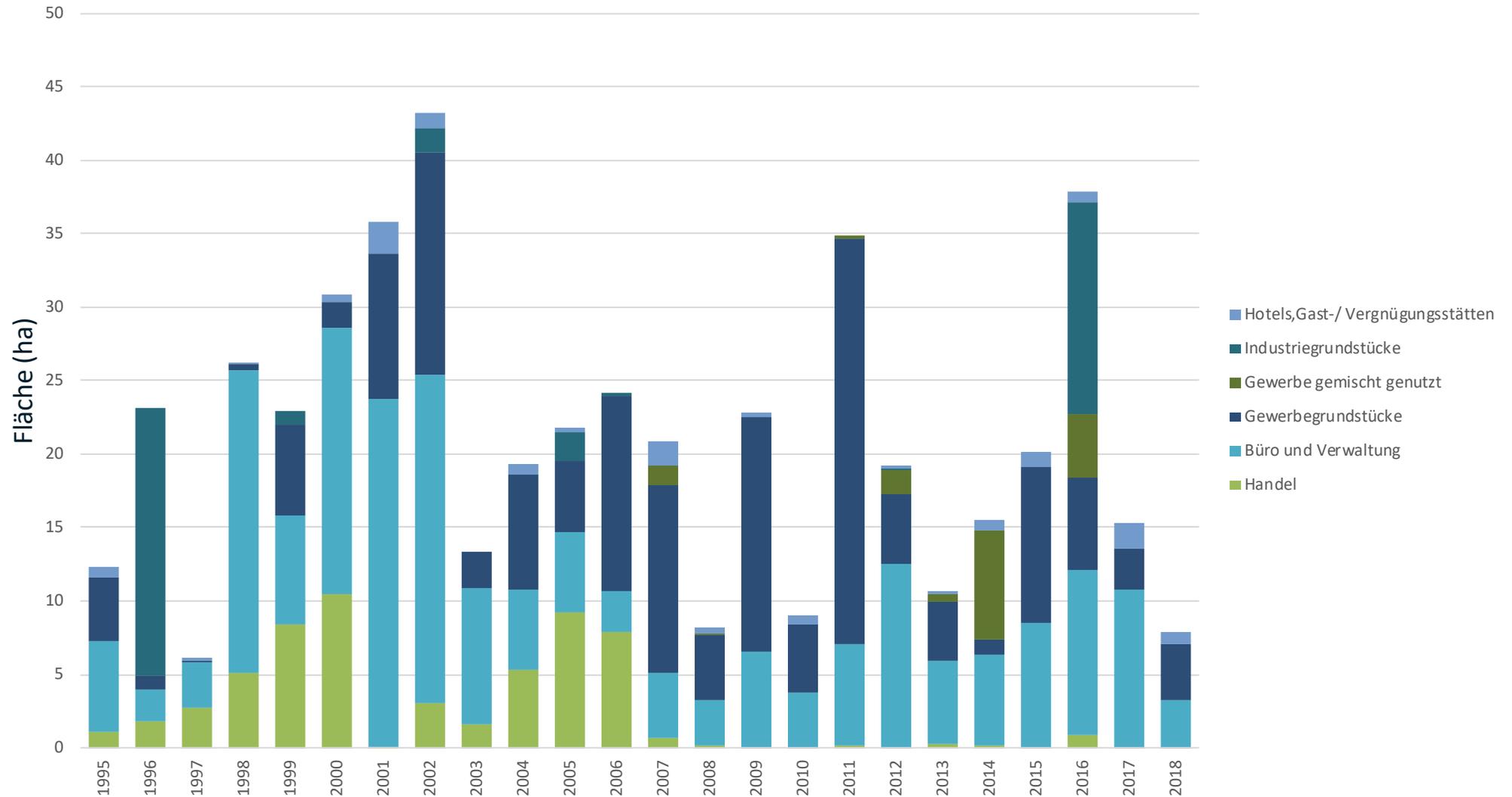
Flächenumsatz [ha] unbebaute Gewerbeimmobilien

1995 bis 2018

	Handel	Büro und Verwaltung	Gewerbegrundstücke	Gewerbe gemischt genutzt	Industriegrundstücke	Hotels, Gast-/ Vergnügungsstätten	Insgesamt
1995	1,1	6,2	4,3	–	0,0	0,7	12,3
1996	1,8	2,2	0,9	–	18,2	0,0	23,1
1997	2,7	3,1	0,1	–	0,0	0,2	6,1
1998	5,1	20,6	0,4	–	0,0	0,1	26,2
1999	8,4	7,4	6,2	–	0,9	0,0	22,9
2000	10,5	18,1	1,8	–	0,0	0,5	30,9
2001	0,1	23,7	9,9	–	0,0	2,1	35,8
2002	3,0	22,4	15,2	–	1,6	1,0	43,2
2003	1,6	9,3	2,5	–	0,0	0,0	13,4
2004	5,3	5,5	7,8	–	0,0	0,7	19,3
2005	9,2	5,5	4,8	–	2,0	0,3	21,8
2006	7,9	2,8	13,3	0,2	0,0	0,0	24,1
2007	0,7	4,4	12,8	1,3	0,0	1,7	20,9
2008	0,1	3,1	4,4	0,1	0,0	0,4	8,1
2009	0,0	6,5	16,0	0,0	0,0	0,3	22,8
2010	0,0	3,8	4,6	0,0	0,0	0,6	9,0
2011	0,2	6,9	27,6	0,2	0,0	0,0	34,9
2012	0,0	12,5	4,8	1,6	0,1	0,2	19,2
2013	0,3	5,6	4,0	0,6	0,0	0,2	10,6
2014	0,2	6,1	1,1	7,4	0,0	0,7	15,6
2015	0,0	8,5	10,6	0,0	0,0	1,1	20,2
2016	0,9	11,2	6,3	4,3	14,5	0,7	37,9
2017	0,0	10,8	2,8	0,0	0,0	1,7	15,3
2018	0,2	3,6	3,9	0,0	0,0	0,8	8,5

Flächenumsatz [ha] unbebaute Gewerbeimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



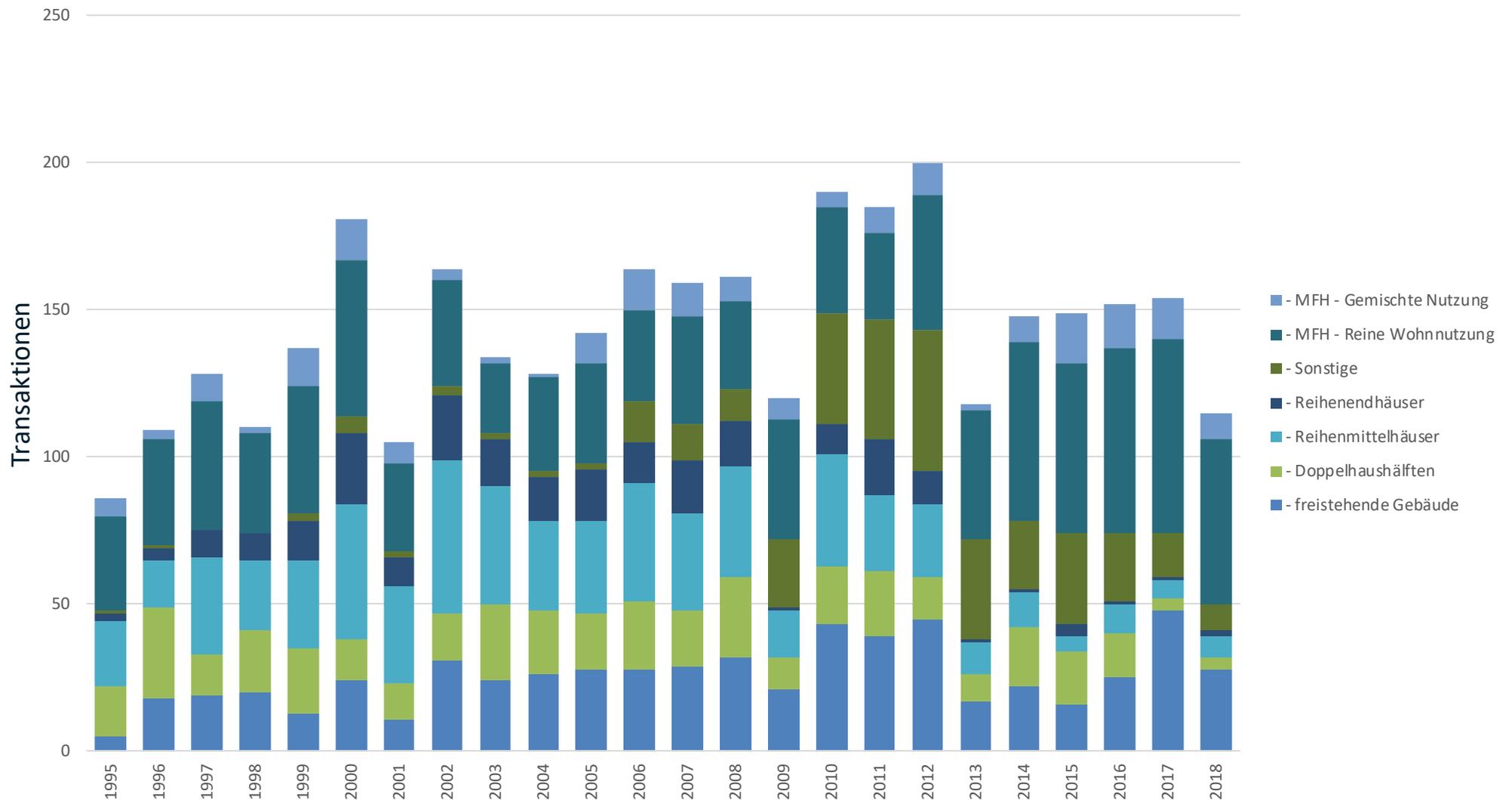
Transaktionen unbebaute Wohnimmobilien

1995 bis 2018

	freistehende Gebäude	DHH	RMH	REH	Sonstige	EFH gesamt	MFH - Reine Wohnnutzung	MFH - Gemischte Nutzung	MFH gesamt	Insgesamt
1995	5	17	22	3	1	–	32	6	–	86
1996	18	31	16	4	1	–	36	3	–	109
1997	19	14	33	9	0	–	44	9	–	128
1998	20	21	24	9	0	–	34	2	–	110
1999	13	22	30	13	3	–	43	13	–	137
2000	24	14	46	24	6	–	53	14	–	181
2001	11	12	33	10	2	–	30	7	–	105
2002	31	16	52	22	3	–	36	4	–	164
2003	24	26	40	16	2	–	24	2	–	134
2004	26	22	30	15	2	–	32	1	–	128
2005	28	19	31	18	2	–	34	10	–	142
2006	28	23	40	14	14	–	31	14	–	164
2007	29	19	33	18	12	–	37	11	–	159
2008	31	28	37	15	11	–	32	8	–	162
2009	21	11	16	1	23	–	41	7	–	120
2010	43	20	38	10	38	149	36	5	41	–
2011	39	22	26	19	41	147	29	9	38	–
2012	45	14	25	11	48	143	46	11	57	–
2013	17	9	11	1	34	72	44	2	46	–
2014	22	20	12	1	23	78	61	9	70	–
2015	16	18	5	4	31	74	58	17	75	–
2016	25	15	10	1	23	74	63	15	78	–
2017	48	4	6	1	15	74	66	14	80	–
2018	28	4	7	2	9	50	56	9	65	–

Transaktionen unbebaute Wohnimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



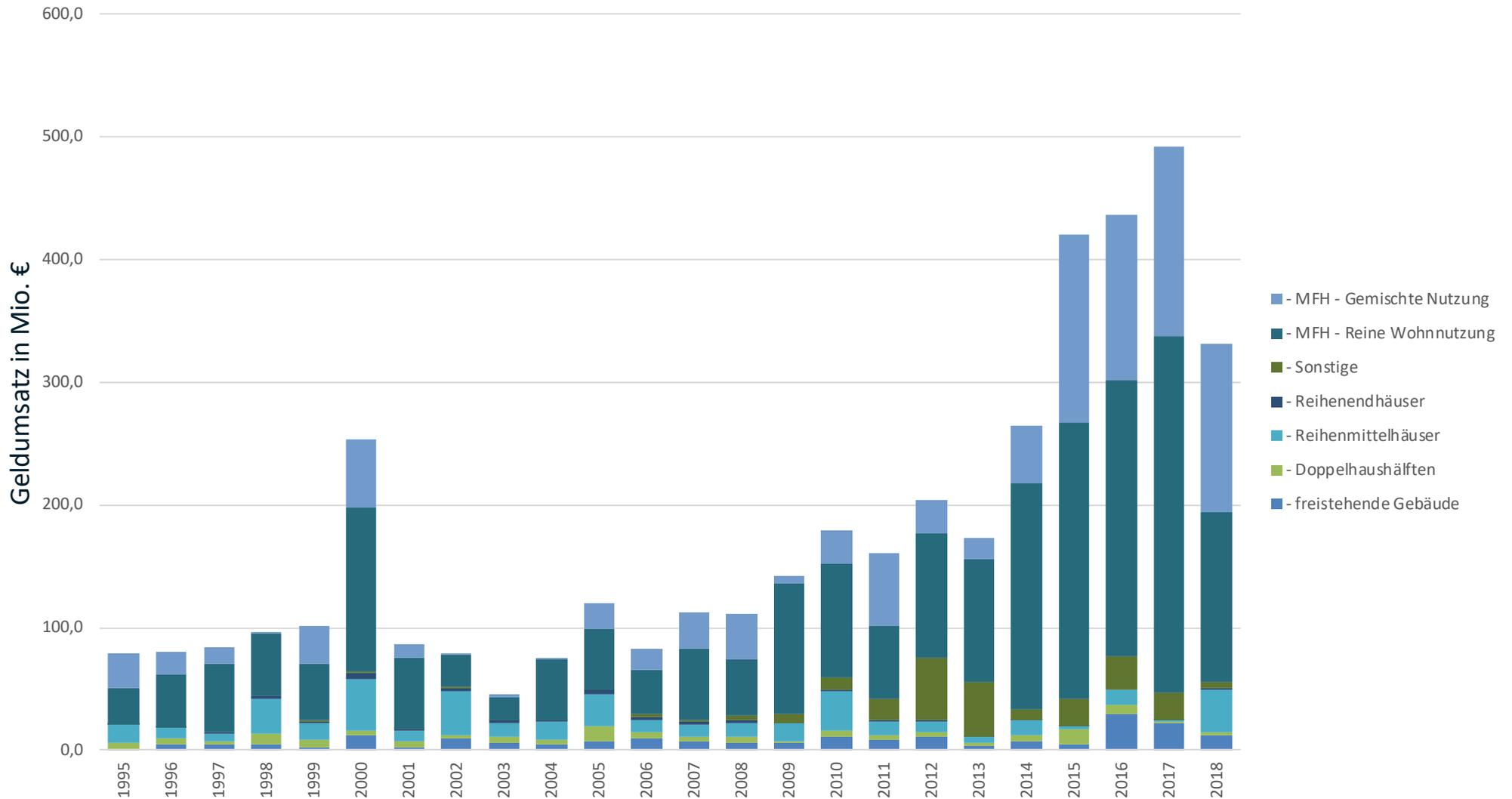
Geldumsatz in Mio. € unbebaute Wohnimmobilien

1995 bis 2018

	freistehende Gebäude	DHH	RMH	REH	Sonstige	EFH gesamt	MFH - Reine Wohnnutzung	MFH - Gemischte Nutzung	MFH gesamt	Insgesamt
1995	1,5	5,0	14,6	0,3	0,0	–	28,8	28,4	–	78,7
1996	4,9	4,9	8,3	0,6	0,0	–	42,6	18,6	–	80,0
1997	4,9	2,5	6,1	0,9	0,0	–	56,1	12,8	–	83,3
1998	5,0	8,1	29,2	1,6	0,0	–	51,7	0,7	–	96,3
1999	2,4	6,5	13,0	2,0	1,1	–	44,9	31,1	–	101,0
2000	12,4	3,2	42,6	4,8	1,2	–	133,8	55,4	–	253,5
2001	2,7	4,0	9,5	1,2	0,3	–	57,3	11,9	–	86,9
2002	9,7	2,8	35,0	3,5	0,3	–	26,6	1,1	–	79,0
2003	6,6	4,0	11,3	2,2	0,3	–	18,8	2,7	–	45,9
2004	4,9	3,0	15,0	1,9	0,2	–	49,0	0,4	–	74,4
2005	7,7	11,4	26,9	2,9	0,2	–	50,2	20,2	–	119,4
2006	9,9	4,4	10,0	2,1	2,6	–	36,2	17,0	–	82,2
2007	7,6	3,0	10,2	2,4	1,7	–	57,6	29,4	–	111,9
2008	6,4	5,2	10,5	2,0	5,9	–	46,4	37,2	–	113,6
2009	5,6	2,2	14,5	0,2	6,6	–	106,9	6,3	–	142,2
2010	11,4	4,3	31,9	1,4	10,1	59,1	92,8	27,6	120,4	–
2011	8,4	3,8	10,7	2,0	16,7	41,7	59,8	59,4	119,2	–
2012	11,2	3,0	9,0	1,3	51,1	75,6	101,0	26,9	127,9	–
2013	4,1	2,2	4,8	0,1	43,7	54,9	101,3	17,2	118,5	–
2014	7,0	5,2	12,3	0,2	9,1	33,8	184,2	46,4	230,7	–
2015	5,4	12,0	2,1	0,6	21,9	42,1	225,1	153,6	378,7	–
2016	29,4	7,3	13,2	0,0	26,1	75,9	225,7	135,1	360,8	–
2017	21,9	1,2	1,3	0,1	22,2	46,7	290,8	153,9	444,7	–
2018	12,3	2,1	35,0	1,0	5,5	55,8	138,4	137,3	275,7	–

Geldumsatz in Mio. € unbebaute Wohnimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



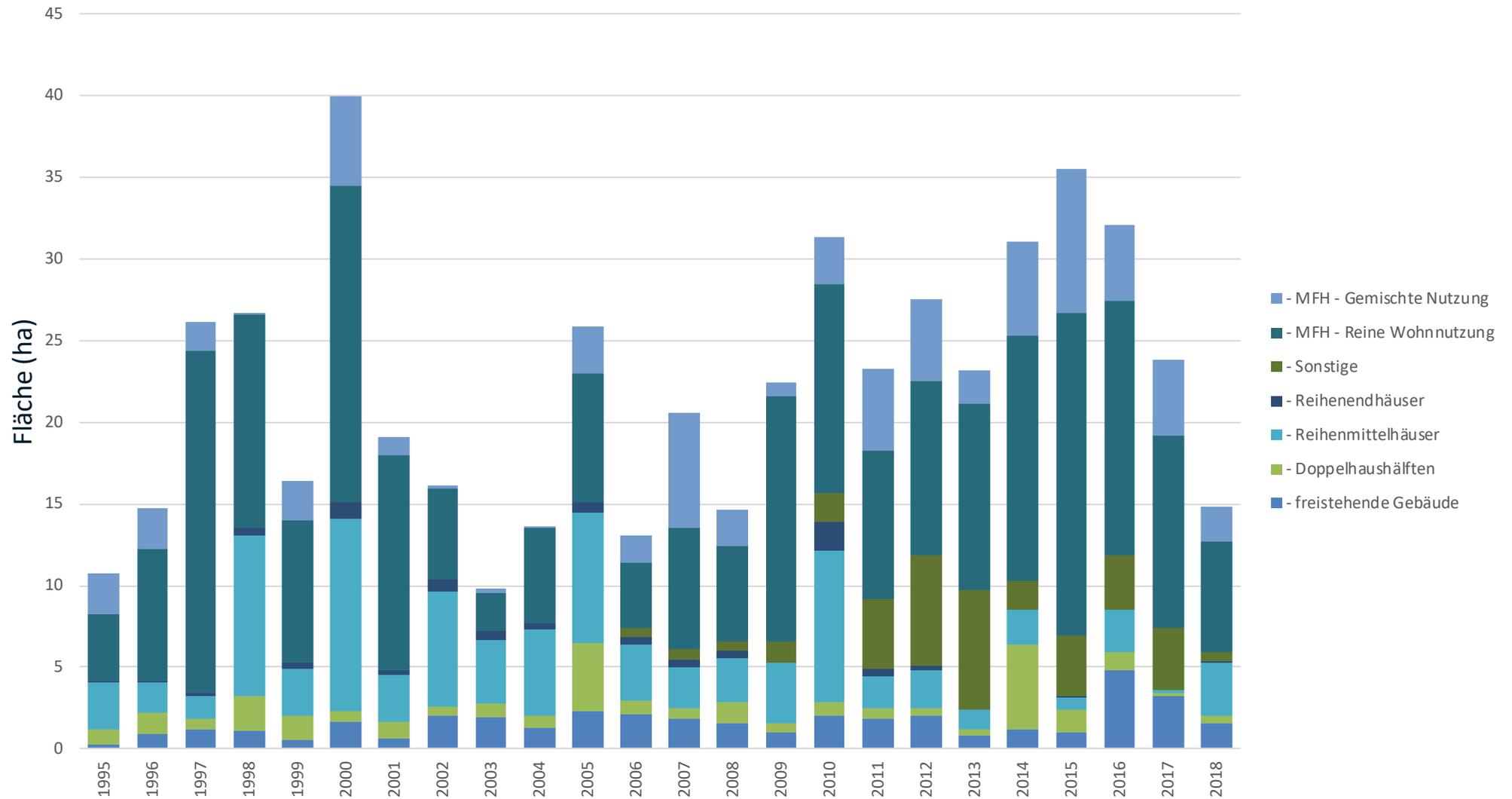
Flächenumsatz [ha] unbebaute Wohnimmobilien

1995 bis 2018

	freistehende Gebäude	DHH	RMH	REH	Sonstige	EFH gesamt	MFH - Reine Wohnnutzung	MFH - Gemischte Nutzung	MFH gesamt	Insgesamt
1995	0,3	0,9	2,9	0,1	0	–	4	2,5	–	10,7
1996	0,9	1,3	1,9	0,1	0	–	8	2,5	–	14,7
1997	1,2	0,6	1,4	0,2	0	–	21	1,7	–	26,1
1998	1,1	2,1	9,9	0,4	0	–	13,1	0,1	–	26,7
1999	0,5	1,5	2,9	0,4	0	–	8,7	2,4	–	16,8
2000	1,7	0,6	11,8	1	0	–	19,4	5,5	–	40,3
2001	0,6	1,1	2,8	0,3	0	–	13,2	1,1	–	19,2
2002	2	0,6	7	0,8	0	–	5,5	0,2	–	16,1
2003	1,9	0,9	3,9	0,5	0	–	2,3	0,3	–	9,9
2004	1,3	0,7	5,3	0,4	0	–	5,8	0,1	–	13,6
2005	2,3	4,2	8	0,6	0	–	7,9	2,9	–	25,9
2006	2,1	0,9	3,4	0,4	0,6	–	4,0	1,6	–	13,0
2007	1,9	0,6	2,5	0,5	0,6	–	7,4	7,1	–	20,5
2008	1,5	1,5	2,5	0,4	1,0	–	6,0	2,2	–	15,1
2009	1,0	0,6	3,7	0,0	1,3	–	15,0	0,8	–	–
2010	2,0	0,9	9,2	1,8	1,8	15,7	12,8	2,8	15,6	–
2011	1,8	0,7	1,9	0,5	4,3	9,3	19,3	10,3	29,6	–
2012	2,0	0,5	2,3	0,3	6,8	11,8	10,6	5,0	15,6	–
2013	0,8	0,4	1,2	0,0	7,3	9,7	11,4	2,1	13,5	–
2014	1,2	5,2	2,1	0,0	1,8	6,0	15,0	5,8	20,8	–
2015	1,0	1,4	0,7	0,1	3,7	7,1	19,8	8,8	28,7	–
2016	4,8	1,1	2,6	0,0	3,4	11,9	15,5	4,7	20,3	–
2017	3,2	0,2	0,2	0,0	3,8	7,5	11,8	4,6	16,5	–
2018	1,6	0,4	3,3	0,1	0,5	5,7	6,8	2,1	8,9	–

Flächenumsatz [ha] unbebaute Wohnimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



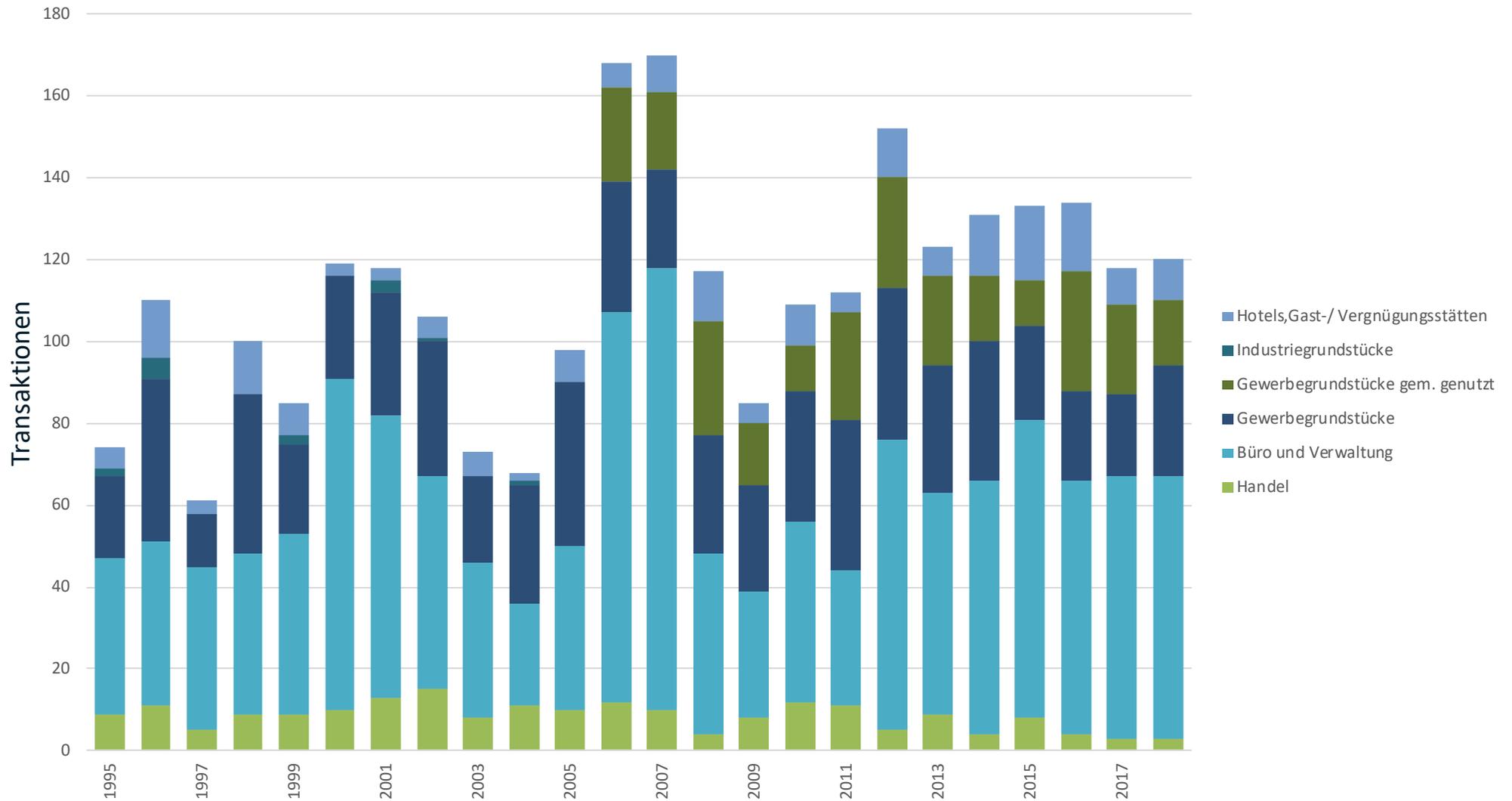
Transaktionen bebaute Gewerbeimmobilien

1995 bis 2018

	Handel	Büro und Verwaltung	Gewerbe- grundstücke	Gewerbe- grundstücke gemischt genutzt	Industrie- grundstücke	Hotels,Gast-/ Vergnügungsstätten	Hofstellen	Insgesamt
1995	9	38	20	–	2	5	3	77
1996	11	40	40	–	5	14	3	113
1997	5	40	13	–	0	3	0	61
1998	9	39	39	–	0	13	1	101
1999	9	44	22	–	2	8	1	86
2000	10	81	25	–	0	3	0	119
2001	13	69	30	–	3	3	0	118
2002	15	52	33	–	1	5	0	106
2003	8	38	21	–	0	6	1	74
2004	11	25	29	–	1	2	0	68
2005	10	40	40	–	0	8	0	98
2006	12	95	32	23	0	6	–	168
2007	10	108	24	19	0	9	–	170
2008	4	44	29	28	0	12	–	117
2009	8	31	26	15	0	5	–	85
2010	12	44	32	22	0	10	–	109
2011	11	33	37	26	0	5	–	112
2012	5	71	37	27	0	12	–	152
2013	9	54	31	22	0	7	–	123
2014	4	62	34	16	0	15	–	131
2015	8	73	23	11	0	18	–	133
2016	4	62	22	29	0	17	–	134
2017	3	64	20	22	0	9	–	118
2018	3	64	27	19	0	10	–	120

Transaktionen bebaute Gewerbeimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



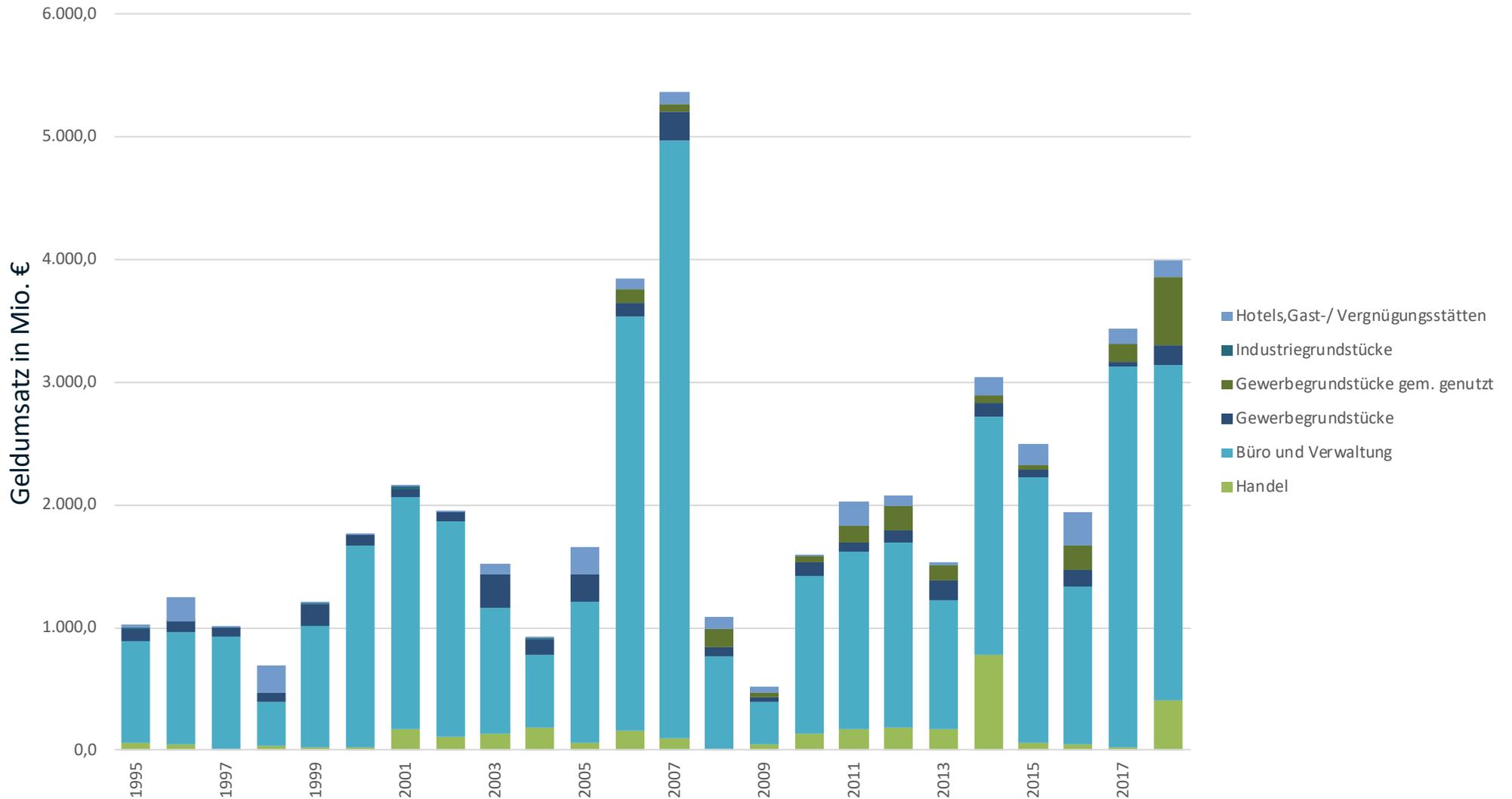
Geldumsatz in Mio. € bebaute Gewerbeimmobilien

1995 bis 2018

	Handel	Büro und Verwaltung	Gewerbe- grundstücke	Gewerbe- grundstücke gemischt genutzt	Industrie- grundstücke	Hotels,Gast-/ Vergnügungsstätten	Hofstellen	Insgesamt
1995	65,2	823,5	102,4	–	8,2	23,4	2,3	1.024,9
1996	48,8	909,6	88,7	–	4,9	193,6	1,0	1.246,6
1997	13,2	909,1	80,9	–	0,0	3,9	0,0	1.007,2
1998	39,0	360,1	69,8	–	0,0	216,6	1,7	687,3
1999	17,9	1.000,7	171,4	–	2,3	18,5	0,4	1.211,1
2000	23,6	1.646,5	86,0	–	0,0	2,0	0,0	1.758,2
2001	170,2	1.888,9	69,8	–	19,0	3,1	0,0	2.151,0
2002	112,5	1.759,2	64,3	–	0,7	4,2	0,0	1.940,9
2003	129,7	1.035,5	264,9	–	0,0	84,7	0,4	1.515,1
2004	183,4	595,7	122,3	–	17,4	3,1	0,0	921,9
2005	56,1	1.151,3	226,6	–	0,0	224,2	0,0	1.658,2
2006	164,0	3.377,1	104,3	111,1	0,0	93,7	–	3.850,1
2007	102,5	4.872,1	231,8	63,3	0,0	96,0	–	5.365,6
2008	8,5	762,5	63,6	153,6	0,0	100,7	–	1.088,9
2009	46,6	345,2	38,5	42,5	0,0	43,0	–	515,8
2010	140,5	1.284,8	104,9	47,9	0,0	16,1	–	1.594,1
2011	165,5	1.456,7	74,7	134,5	0,0	191,2	–	2.022,6
2012	180,0	1.511,8	93,7	203,5	0,0	89,3	–	2.078,3
2013	165,8	1.062,6	152,5	126,4	0,0	24,0	–	1.532,2
2014	781,3	1.935,5	111,8	60,3	0,0	148,2	–	3.037,1
2015	57,1	2.162,4	64,6	35,0	0,0	181,7	–	2.500,9
2016	43,3	1.284,9	138,9	206,8	0,0	268,5	–	1.942,3
2017	28,3	3.098,8	34,0	157,4	0,0	122,1	–	3.440,7
2018	411,4	2.721,9	162,3	564,1	0,0	133,2	–	3.993,0

Geldumsatz in Mio. € bebaute Gewerbeimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



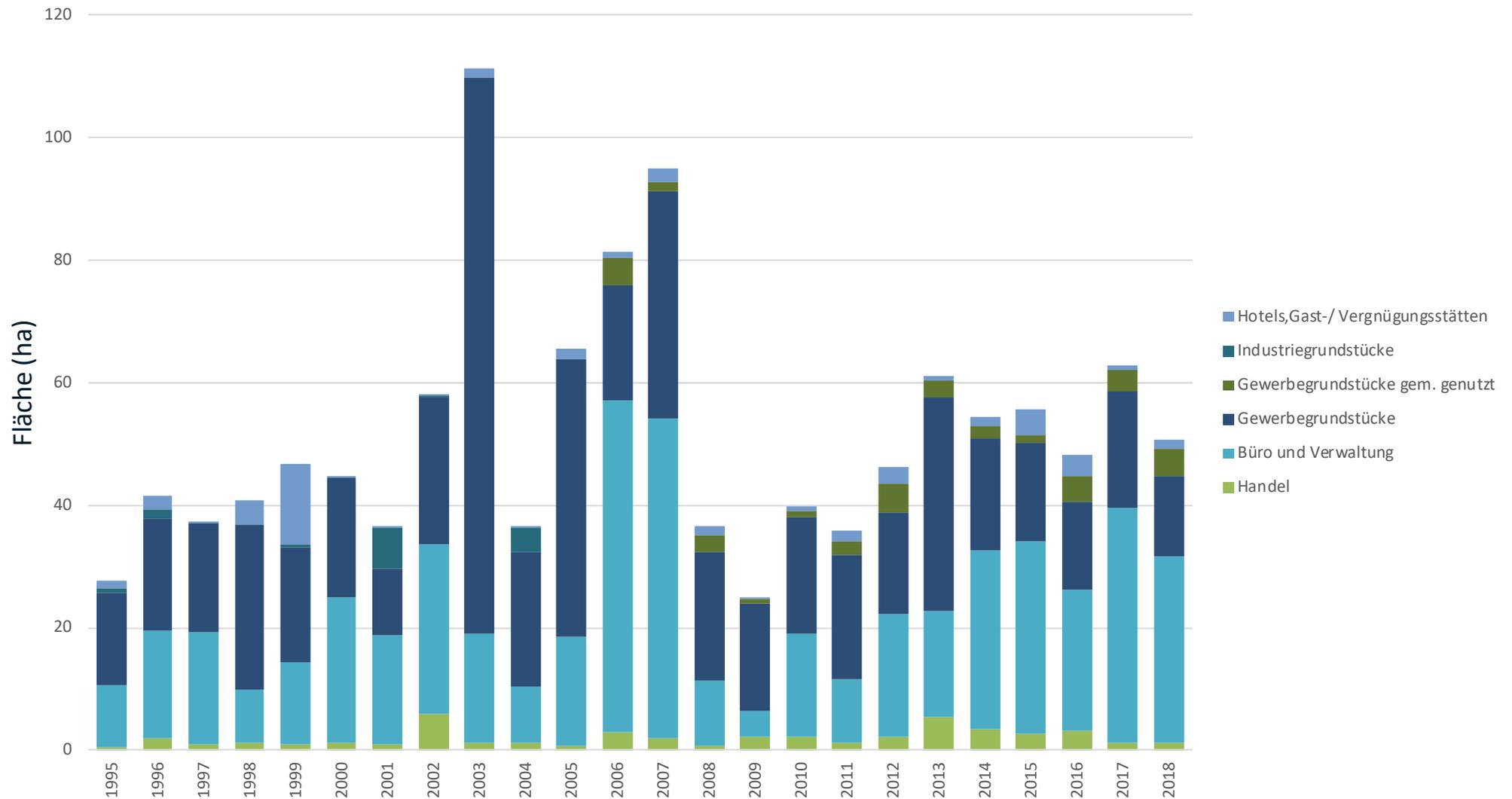
Flächenumsatz [ha] bebaute Gewerbeimmobilien

1995 bis 2018

	Handel	Büro und Verwaltung	Gewerbe- grundstücke	Gewerbe- grundstücke gemischt genutzt	Industrie- grundstücke	Hotels,Gast-/ Vergnügungsstätten	Hofstellen	Insgesamt
1995	0,5	10,0	15,3	–	0,6	1,3	2,9	30,6
1996	2,0	17,5	18,3	–	1,4	2,2	0,3	41,7
1997	1,0	18,2	17,8	–	0,0	0,1	0,0	37,1
1998	1,2	8,6	27,1	–	0,0	3,8	3,8	44,5
1999	1,0	13,3	18,9	–	0,5	13,0	1,0	47,7
2000	1,2	23,8	19,4	–	0,0	0,1	0,0	44,5
2001	0,9	17,9	10,9	–	6,5	0,1	0,0	36,3
2002	5,8	27,9	23,9	–	0,3	0,2	0,0	58,1
2003	1,2	17,7	90,9	–	0,0	1,4	0,6	111,8
2004	1,2	9,2	22,0	–	4,0	0,2	0,0	36,6
2005	0,7	17,7	45,3	–	0,0	1,9	0,0	65,6
2006	3,0	54,1	18,7	4,5	0,0	1,0	–	81,3
2007	1,9	52,2	37,2	1,3	0,0	2,4	–	95,0
2008	0,7	10,6	21,2	2,5	0,0	1,6	–	36,7
2009	2,2	4,3	17,4	0,8	0,0	0,2	–	24,9
2010	2,3	16,8	19,0	0,9	0,0	0,8	–	39,8
2011	1,3	10,2	20,4	2,1	0,0	1,8	–	35,8
2012	2,1	20,1	16,6	4,7	0,0	2,6	–	46,0
2013	5,3	17,4	35,0	2,5	0,0	0,8	–	60,9
2014	3,5	29,1	18,4	1,8	0,0	1,7	–	54,5
2015	2,7	31,5	15,9	1,4	0,0	4,0	–	55,6
2016	3,2	23,0	14,3	4,2	0,0	3,4	–	48,1
2017	1,2	38,3	19,2	3,3	0,0	0,9	–	62,9
2018	1,2	30,5	13	4,4	0,0	1,5	–	50,5

Flächenumsatz [ha] bebaute Gewerbeimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



Transaktionen bebaute Wohnimmobilien

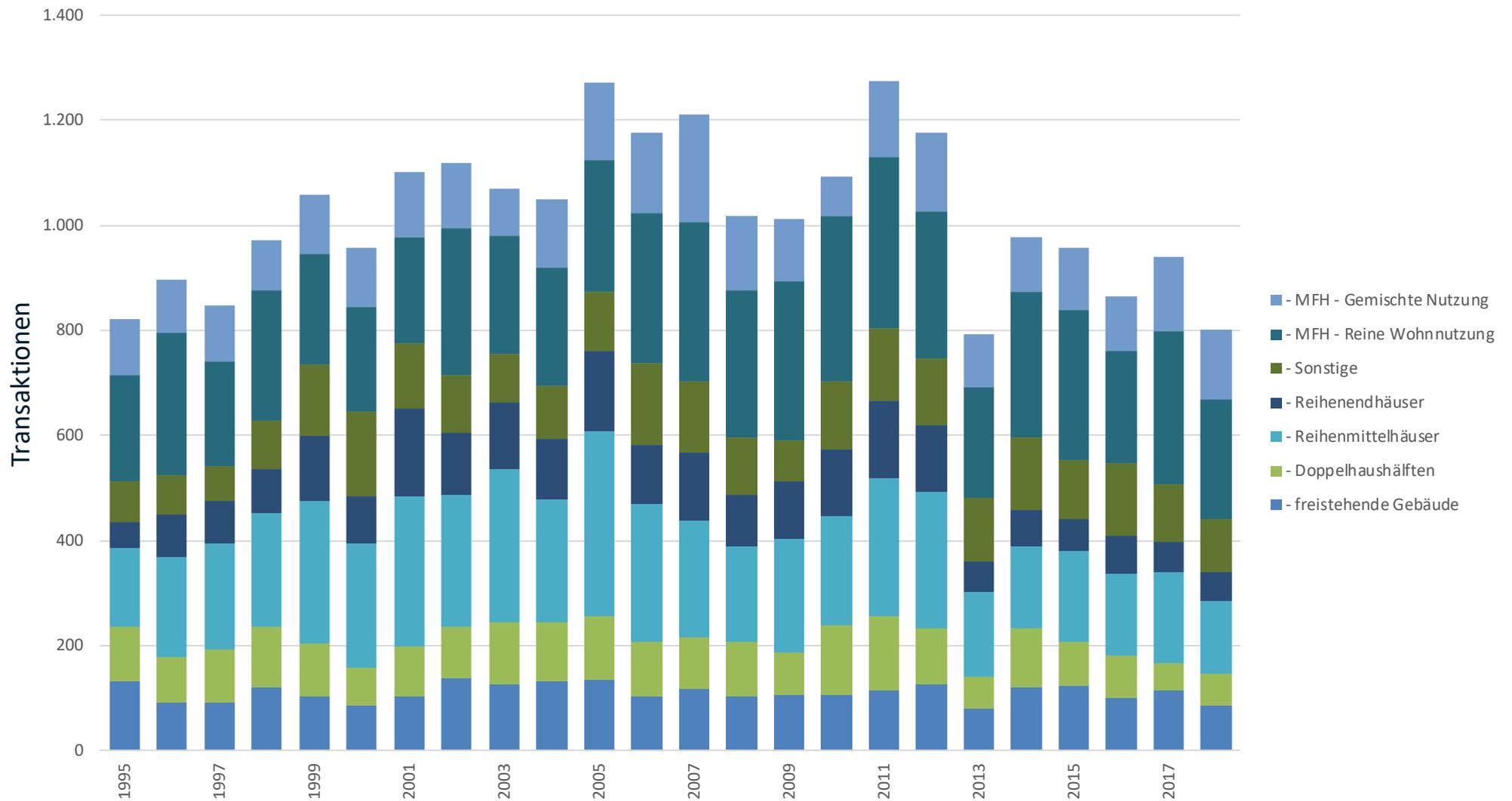
1995 bis 2018

	freistehende Gebäude	DHH	RMH	REH	Sonstige	EFH gesamt	MFH - Reine Wohn- nutzung	MFH - Gemischte Nutzung	MFH gesamt	Insgesamt
1995	133	104	149	48	78	–	202	108	–	822
1996	92	87	190	80	75	–	272	102	–	898
1997	93	99	202	82	66	–	199	106	–	847
1998	120	115	218	84	93	–	247	96	–	973
1999	103	101	273	124	134	–	211	113	–	1.059
2000	87	70	237	90	161	–	200	113	–	958
2001	103	97	285	166	124	–	202	126	–	1.103
2002	137	99	252	118	109	–	281	122	–	1.118
2003	126	119	291	128	91	–	225	89	–	1.069
2004	132	113	235	113	103	–	225	130	–	1.051
2005	134	122	353	152	114	–	251	147	–	1.273
2006	103	103	263	114	156	–	284	154	–	1.177
2007	118	99	220	130	137	–	304	203	–	1.211
2008	103	103	184	99	111	–	278	142	–	1.020
2009	106	82	216	108	80	–	303	117	–	1.012
2010	107	131	209	126	131	704	314	76	390	–
2011	114	142	264	146	140	806	325	143	468	–
2012	127	106	260	128	127	748	278	152	430	–
2013	80	60	163	57	121	481	211	101	312	–
2014	122	111	156	69	139	597	276	105	381	–
2015	125	83	173	59	115	555	285	118	403	–
2016	101	80	157	71	139	548	212	104	316	–
2017	114	53	173	58	110	508	291	142	433	–
2018	86	60	138	55	101	440	132	230	362	–

Summenbildung ab 2010 getrennt in EFH und MFH-Bereich

Transaktionen bebaute Wohnimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



Geldumsatz in Mio. € bebaute Wohnimmobilien

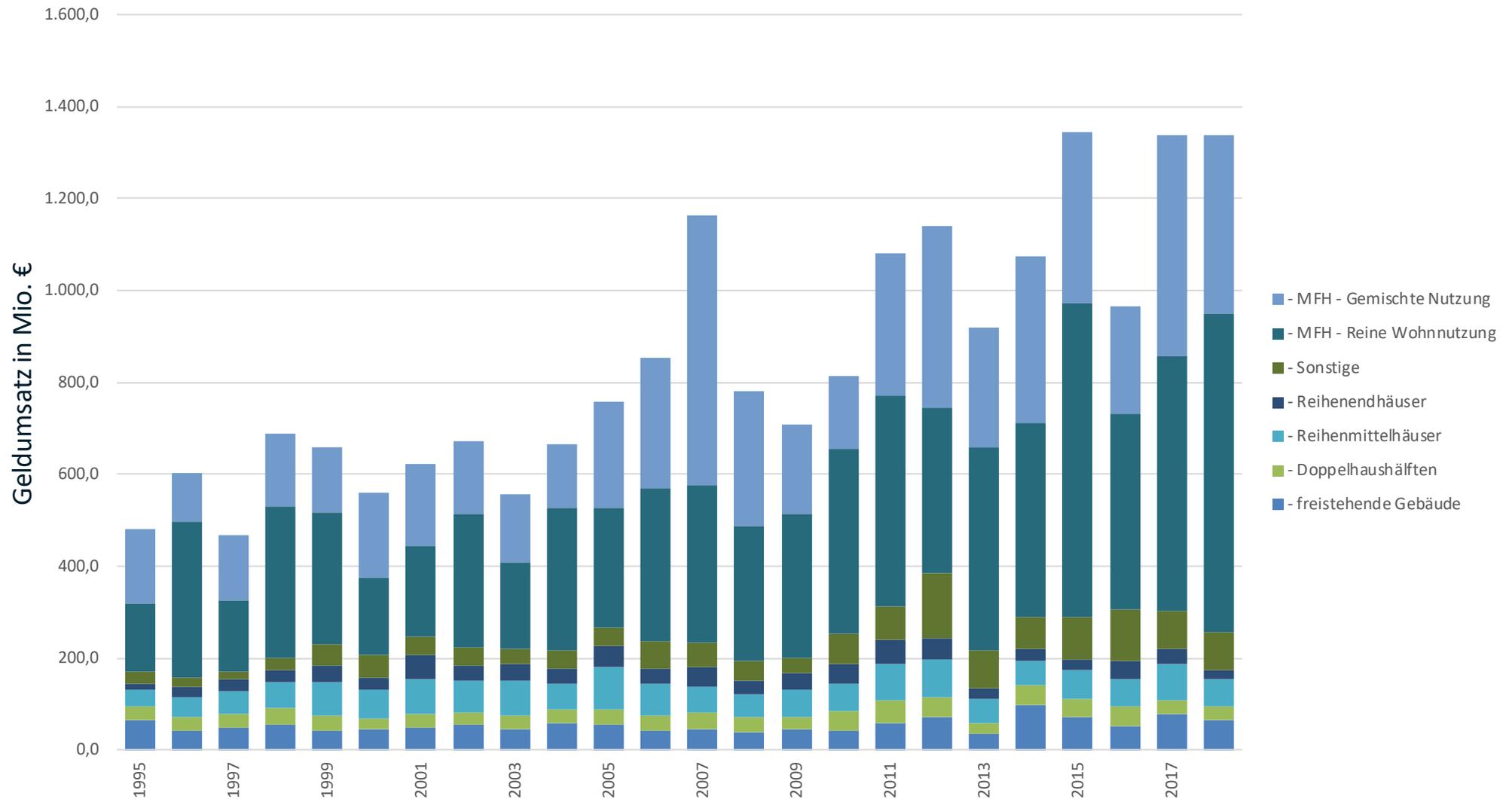
1995 bis 2018

	freistehende Gebäude	DHH	RMH	REH	Sonstige	EFH gesamt	MFH - Reine Wohnnutzung	MFH - Gemischte Nutzung	MFH gesamt	Insgesamt
1995	64,5	31,5	35,0	13,9	25,2	–	149,3	162,1	–	481,5
1996	42,3	28,2	43,7	22,2	22,1	–	337,6	106,3	–	602,4
1997	48,2	29,3	51,9	23,8	18,2	–	155,8	141,8	–	468,9
1998	54,6	36,2	58,1	24,7	27,7	–	327,7	159,5	–	688,5
1999	42,3	33,0	73,2	37,2	45,5	–	286,3	140,3	–	657,8
2000	44,7	23,1	63,5	27,5	49,9	–	165,4	184,5	–	558,7
2001	49,9	29,6	76,3	52,6	38,7	–	197,5	179,4	–	624,0
2002	55,5	27,2	68,0	34,5	39,3	–	289,2	158,4	–	672,0
2003	46,6	30,3	73,3	35,7	34,3	–	189,5	148,0	–	557,8
2004	57,5	31,0	57,3	32,0	40,0	–	308,8	139,3	–	665,9
2005	54,0	34,9	92,2	44,9	40,2	–	261,9	228,5	–	756,7
2006	41,4	33,2	69,8	33,5	60,4	–	330,4	285,9	–	854,5
2007	47,3	34,7	56,4	42,9	50,7	–	344,7	586,1	–	1.162,9
2008	41,5	32,9	49,2	31,6	39,4	–	291,4	300,2	–	786,6
2009	45,5	27,3	59,2	34,6	33,5	–	314,7	194,8	–	–
2010	42,5	43,6	58,9	41,8	65,1	251,9	404,4	156,3	560,6	–
2011	58,0	50,5	80,1	50,2	73,0	311,7	459,1	309,3	768,4	–
2012	72,7	43,5	79,7	46,8	141,7	384,4	359,3	397,9	757,2	–
2013	34,7	24,2	52,9	22,2	83,2	217,2	441,1	261,2	702,3	–
2014	99,0	41,8	51,8	27,0	70,9	290,5	420,0	362,7	782,7	–
2015	72,3	40,0	61,8	22,0	94,7	290,7	680,0	374,9	1.054,8	–
2016	53,7	39,9	61,8	37,3	114,0	306,7	424,2	235,8	660,0	–
2017	77,8	29,6	80,3	31,2	85,2	304,1	553,2	482,0	1.035,2	–
2018	64,5	32,1	56,9	22,1	82,0	257,5	691,7	387,8	1.079,4	–

Summenbildung ab 2010 getrennt in EFH und MFH-Bereich

Geldumsatz in Mio. € bebaute Wohnimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



Flächenumsatz [ha] bebaute Wohnimmobilien

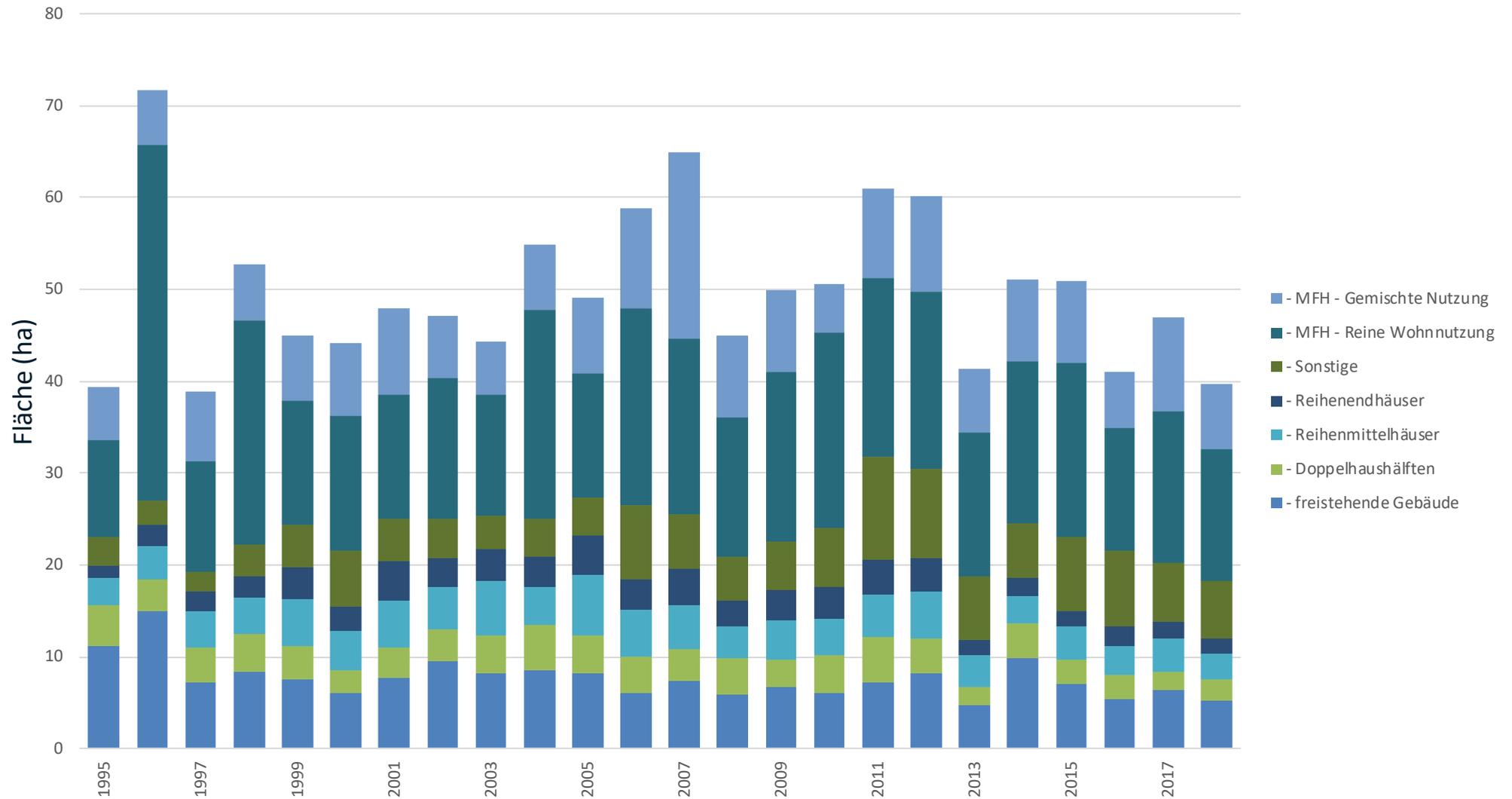
1995 bis 2018

	freistehende Gebäude	DHH	RMH	REH	Sonstige	EFH gesamt	MFH - Reine Wohn- nutzung	MFH - Gemischte Nutzung	MFH gesamt	Insgesamt
1995	11,2	4,5	2,9	1,4	3	–	10,6	5,8	–	39,4
1996	14,9	3,5	3,6	2,3	2,7	–	38,7	6	–	71,7
1997	7,2	3,9	3,8	2,2	2,2	–	12	7,6	–	38,9
1998	8,4	4,1	4	2,3	3,5	–	24,4	6	–	52,7
1999	7,6	3,6	5,1	3,4	4,7	–	13,5	7,1	–	45
2000	6,1	2,4	4,4	2,5	6,2	–	14,6	7,9	–	44,1
2001	7,8	3,2	5,1	4,4	4,5	–	13,6	9,3	–	47,9
2002	9,5	3,5	4,6	3,2	4,2	–	15,3	6,8	–	47,1
2003	8,3	4	5,9	3,6	3,6	–	13,1	5,9	–	44,4
2004	8,6	4,9	4,2	3,3	4	–	22,8	7,1	–	54,9
2005	8,3	4,1	6,6	4,3	4	–	13,6	8,2	–	49,1
2006	6,1	4,0	5,0	3,4	8,0	–	21,5	10,9	–	58,9
2007	7,3	3,5	4,9	3,9	6,0	–	19,1	20,3	–	65,0
2008	6,1	3,8	3,6	2,9	4,2	–	14,9	9,1	–	44,5
2009	6,7	3,0	4,3	3,3	5,2	–	18,5	8,8	–	49,8
2010	6,0	4,2	3,9	3,5	6,4	24,0	21,4	5,2	26,6	–
2011	7,1	4,9	4,7	3,8	9,2	29,7	19,3	10,3	29,6	–
2012	8,2	3,8	5,1	3,7	9,6	30,3	19,4	10,3	29,8	–
2013	4,8	1,9	3,5	1,7	6,9	18,8	15,6	6,9	22,5	–
2014	9,9	3,7	3,1	1,9	5,9	24,5	17,7	8,9	26,6	–
2015	7,0	2,7	3,7	1,6	8,1	23,2	19,0	8,9	27,9	–
2016	5,5	2,6	3,1	2,2	8,1	21,5	13,5	6,1	19,6	–
2017	6,4	2,0	3,6	1,9	6,4	20,3	16,4	10,3	26,6	–
2018	5,3	2,2	2,8	1,7	6,2	18,2	14,4	7,1	21,6	–

Summenbildung ab 2010 getrennt in EFH und MFH-Bereich

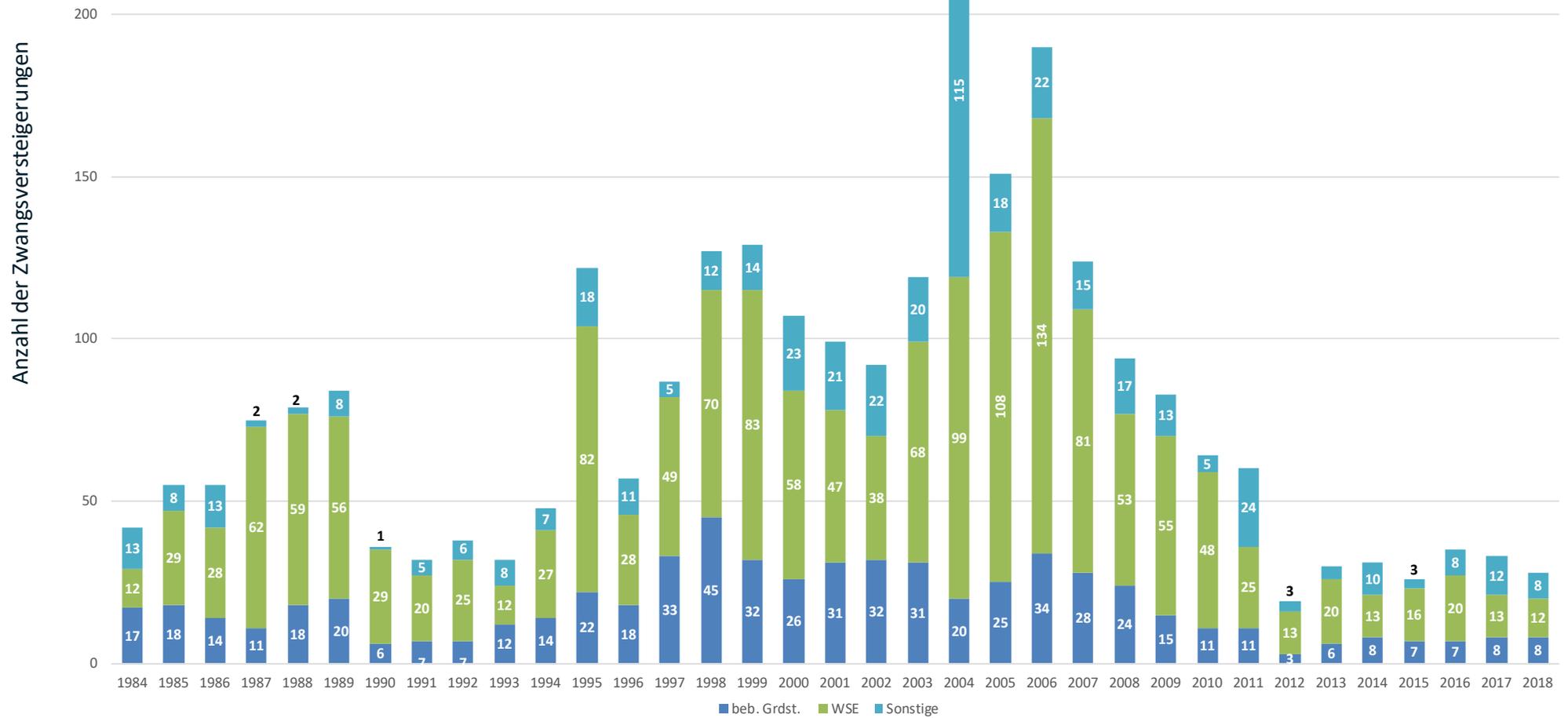
Flächenumsatz [ha] bebaute Wohnimmobilien

Grafische Darstellung 1995 bis 2018



Zwangsversteigerungen

Grafische Darstellung 1984 bis 2018



Änderungen in der Vertragsauswertung & Sonstiges

1 Vertragsauswertung

1.1 Gebäudesachwerte

NHK 2000 bis 31.12.2012

NHK 2010 ab 01.01.2013

1.2 Änderung der Gesamtnutzungsdauer

Wohnen Ab 01.01.2013 von 80 Jahren auf 70 Jahre

2. Gesetzliche Regelungen

01.07.2010: ImmoWertV (veröffentlicht am 19.05.2010)

11.01.2011: Bodenrichtwertrichtlinie (Einführung WGFZ)

05.09.2012: Sachwertrichtlinie (Einführung in der Geschäftsstelle ab 01.01.2013)

20.03.2014: Vergleichswertrichtlinie

04.12.2015: Ertragswertrichtlinie (Einführung in der Geschäftsstelle ab 01.01.2016)

3. Alterswertminderung

Bis 31.12.2010: Abschreibung nach Ross

Ab 01.01.2011: lineare Alterswertminderung bei Sachwertberechnung

4. Bewirtschaftungskosten

Ab 01.01.2016: Auswertung der Kaufverträge mit Bewirtschaftungskosten gemäß der Ertragswertrichtlinie. Jährliche Fortschreibung gemäß ZGGH.

Ab 01.01.2018: Bei Ertragswertobjekten 0,5% nicht umlegbare Betriebskosten bei Kaufvertragsauswertung.

5. Sonstiges

Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz erstmals im IMB 2010 veröffentlicht. Januar 2011 Feier „50 Jahre Gutachterausschuss Frankfurt“ mit Podiumsdiskussion. Bodenrichtwerte kostenfrei online abrufbar erstmalig ab dem 2. Halbjahr 2012 unter <https://hvbh.hessen.de/immobilienwerte/boris-hessen>, bzw. seit April 2018 unter <http://bodenrichtwerte.frankfurt.de>.

Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
	Kurt-Schumacher-Straße 10 60311 Frankfurt am Main © 2020 Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
	Alle Rechte vorbehalten, dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt.
Telefon	+49 (0) 69 212 36781
Telefax	+49 (0) 69 212 9730782
E-Mail	gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de
Internet	www.gutachterausschuss.frankfurt.de
Verantwortliche Redakteurin	Andrea Brandt
Redaktionelle Betreuung	A.Brandt, K. Leber-Quint
Satz & Gestaltung	Naomi Morawa, Stadtvermessungsamt
Bildnachweis	Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Aerowest GmbH: Cover (Altstadt, Gateway Garden, Riedberg), S. 6 (Gateway Garden 2019), S. 20 (Riedberg 2019) und S. 79 (Planungsdezernat 2019); Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main (ISG FFM), S7skr_11-1986, Urheber unbekannt (Cover); Peter Jülich: S. 2 (Portrait Mike Josef); Illia Cholin, unsplash: S. 86; Bru-NO, Pixabay.de: S. 103

UNTER MITWIRKUNG VON:

