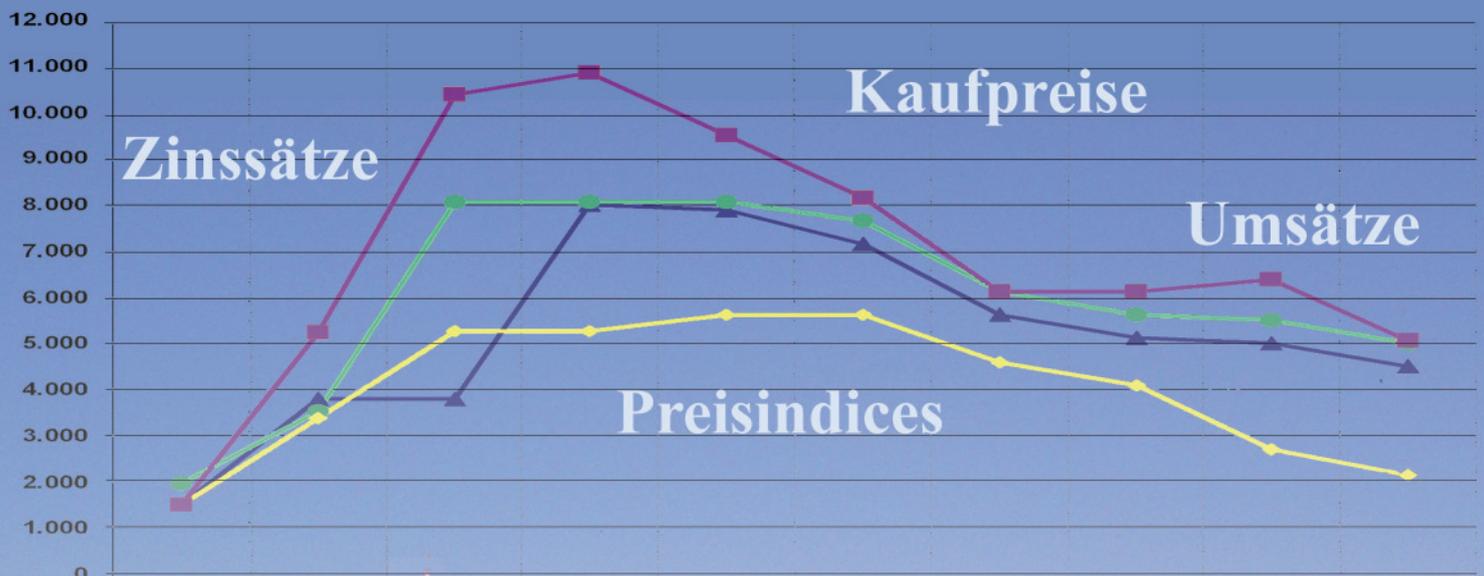


25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main

Fakten und Entwicklungen
von 1984 bis 2008



25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main

Vorworte

Stadtrat Edwin Schwarz

Dezernat IV: Planung und Wirtschaft

Prof. Dr. Heeg

Institut für Humangeographie -
Goethe-Universität Frankfurt am Main

1 Büro und Gewerbe

Teil A: Analyse des Frankfurter Büromarkts -
Beitrag der Universität Frankfurt am Main

Teil B: Der Frankfurter Büromarkt in Zahlen
Auswertungen des Gutachterausschusses

2 Wohnen

Teil A: Beschreibung des Frankfurter Wohnungsmarkts

Teil B: Der Frankfurter Wohnungsmarkt in Zahlen

3 Daten für die Wertermittlung Grundlagen der Geschäftsstelle

1

2

3



Teil A

Analyse des Frankfurter Büromarkts – Beitrag der Universität Frankfurt am Main

- 1 Immobilien-Kapriolen in der Finanz-Capitale Frankfurt
- 2 Die Entwicklung Frankfurts zu einem wichtigen Büromarkt
 - 2.1 Nachkriegsgewinne
 - 2.2 Ökonomischer Strukturwandel und räumliche Zäsuren
 - 2.3 Globaler Knotenpunkt Frankfurt: Menschen, Waren, Daten
 - 2.4 Sozioökonomische Grunddaten: Spiegel der Frankfurter Wirtschaft
 - 2.5 Die Finanzwirtschaft als tragende Wirtschaftssäule Frankfurts
- 3 Dynamisierungen auf den globalen Büromärkten
 - 3.1 Die gerufenen Geister: Finanzinvestoren auf dem Frankfurter Büroimmobilienmarkt
 - 3.2 Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung
 - 3.3 Planungsrecht und Bodenwertsteigerungen
 - 3.4 Dominanz des ökonomischen Kalküls
- 4 Räumliche Teilmärkte in Frankfurt
 - 4.1 Standorttreue der Bürohäuser, Leerstand und Hyperentwicklung des Bodenwertes
 - 4.2 Durchkapitalisierung des Bodens
- 5 Globale Investitionen und lokale Reaktionen in Frankfurt
- 6 Literatur

1 Büro und Gewerbe



Teil B

Der Frankfurter Büromarkt in Zahlen

Auswertungen des Gutachterausschusses

- 1 Besonderheiten des Frankfurter Büromarkts
- 2 Allgemeine statistische Daten
 - 2.1 Beantragte Insolvenzverfahren in Frankfurt am Main
 - 2.2 Summe der Löhne und Gehälter im Verarbeitenden Gewerbe in Frankfurt am Main
- 3 Frankfurt Büromarkt insgesamt
 - 3.1 Umsätze und Transaktionen
 - 3.2 Mittlere Preise für Büroimmobilien
 - 3.3 Umsätze nach Klassen
 - 3.4 Immobilienumsätze in Deutschland und der Frankfurter Anteil
 - 3.5 Verlauf von Umsätzen im gewerblichen Immobiliensektor im Vergleich zum Deutschen Aktien Index (DAX)
 - 3.6 Mehrfachverkäufe von Büroimmobilien 1984 - 2008
 - 3.6.1 *Anteil mehrfach veräußerter Liegenschaften*
 - 3.6.2 *Mehrfachverkäufe nach etablierten Bezirken*
 - 3.7 Halteperioden von Büroimmobilien
 - 3.7.1 *Altstadt*
 - 3.7.2 *Bahnhofsviertel*
 - 3.7.3 *Westend – Süd*
 - 3.8 Höchstmiete, Flächenumsatz, Leerstand, Bausummen, Bauanträge
 - 3.8.1 *Flächenumsatz, Leerstand, Höchstmieten*
 - 3.8.2 *Bausummen*
 - 3.8.3 *Höchstmieten, Flächenumsätze, Leerstand, Bausummen im Vergleich*



- 3.9 Bodenwerte und Mieten
 - 3.9.1 *Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel, City - West, Innenstadt, Banken*
 - 3.9.2 *Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel, City - West*
 - 3.9.3 *Mieten und Bodenrichtwerte in der Innenstadt und im Bankenviertel*
 - 3.9.4 *Mieten und Bodenwerte in Niederrad*

- 4 Betrachtung der Bürobezirke
 - 4.1 Grafische Übersicht
 - 4.2 Anzahl der Kaufverträge
 - 4.3 Summe bereinigter Kaufpreise
 - 4.4 Kaufpreissummen und Transaktionen je Bürobezirk
 - 4.4.1 *Bürobezirk 1 - CBD*
 - 4.4.2 *Bürobezirk 2 - West*
 - 4.4.3 *Bürobezirk 3 - Nord*
 - 4.4.4 *Bürobezirk 4 - Ost*
 - 4.4.5 *Bürobezirk 5 - Süd*
 - 4.4.6 *Bürobezirk 6 - Niederrad*
 - 4.4.7 *Bürobezirk 8 und 9 - Eschborn und Offenbach-Kaiserlei*
 - 4.5 Umsatzsummenverteilungen in 5 – Jahreszeiträumen

- 5 Gewerbe
 - 5.1 Immobilienumsätze
 - 5.2 Transaktionen

- 6 Ausblick



Teil A

Beschreibung des Frankfurter Wohnungsmarkts

- 1 Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt
 - 2 Historische Entwicklung
- Literatur



Teil B

Der Frankfurter Wohnungsmarkt in Zahlen

- 1 Wohnungseigentum
 - 1.1 Umsatz und Anzahl – insgesamt -
 - 1.2 Neubau
 - 1.2.1 *Relative Preise und Anzahl*
 - 1.2.2 *Absolute Preise*
 - 1.2.3 *Mittlere Wohnflächen*
 - 1.2.4 *Indices: relative Preise, absolute Preise und Wohnungsgrößen*
 - 1.2.5 *Anzahl der Neubauverkäufe je Bezirk*
 - 1.2.6 *Frankfurt nach Norden, Süden, Westen, Osten, Mitte:
Preise – Anzahl – Wohnungsgröße in 5-Jahreszeiträumen*
 - 1.2.7 *Vergleich zentraler und dezentraler Bezirke Frankfurts*
 - 1.2.7.1 *Relative Preise*
 - 1.2.7.2 *Mittlere Wohnflächen*
 - 1.2.8 *Preise von großen Neubauwohnungen (über 130 m²)*
 - 1.3 Bestandsobjekte
 - 1.3.1 *Relative Preise und Anzahl*
 - 1.3.2 *Absolute Preise*
 - 1.3.3 *Mittlere Wohnflächen*
 - 1.4 Wohnungseigentum nach Ortsteilen und Baujahr
 - 1.4.1 *Neubau*
 - 1.4.2 *Baujahr ab 1975 - ohne Neubau*
 - 1.4.3 *Baujahr 1950 - 1974*
 - 1.4.4 *Baujahr vor 1950*
 - 1.5 Spitzenpreise von Wohnungseigentum

II Wohnen



Teil B

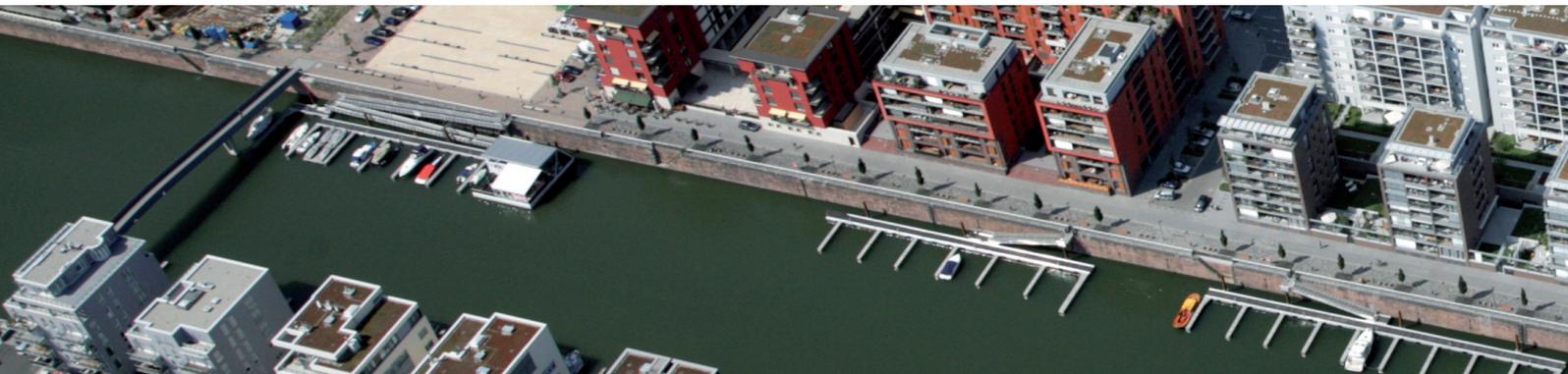
Der Frankfurter Wohnungsmarkt in Zahlen

- 2 Eigenheime
 - 2.1 Alle Typen
 - 2.1.1 *Umsatz und Anzahl insgesamt*
 - 2.1.2 *Neubau*
 - 2.1.2.1 *Absolute Preise und Anzahl*
 - 2.1.2.2 *Anzahl je Gebäudetyp*
 - 2.1.2.3 *Grundstücksgrößen*
 - 2.1.3 *Bestandsobjekte*
 - 2.1.3.1 *Absolute Preise und Anzahl*
 - 2.1.3.2 *Anzahl je Gebäudetyp*
 - 2.1.3.3 *Grundstücksflächen*
 - 2.2 Reihenmittelhäuser
 - 2.2.1 *Umsatz und Anzahl insgesamt*
 - 2.2.2 *Neubau*
 - 2.2.2.1 *Absolute Preise und Anzahl*
 - 2.2.2.2 *Relative Preise*
 - 2.2.2.3 *Wohnflächen*
 - 2.2.2.4 *Grundstücksflächen*
 - 2.2.2.5 *Absolute Preise nach Lagen*
 - 2.2.2.6 *Index: Entwicklung absoluter Preise und Wohnflächen im Vergleich*
 - 2.2.3 *Bestandsobjekte*
 - 2.2.3.1 *Absolute Preise und Anzahl*
 - 2.2.3.2 *Relative Preise*
 - 2.2.3.3 *Wohnfläche*
 - 2.2.3.4 *Grundstücksflächen*
 - 2.2.3.5 *Absolute Preise nach Lagen*
 - 2.2.4 *Absolute Preise nach Baujahrsklassen und Lage in Frankfurt*
 - 2.3 Freistehende Eigenheime
 - 2.3.1 *Absolute Preise und Anzahl*
 - 2.3.2 *Mittlere Grundstücksflächen*



- 3 Vergleich von Eigenheimen mit Wohnungseigentum
 - 3.1 Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen <> Wohnungseigentum
 - 3.1.1 *Neubau- und Bestandsobjekte*
 - 3.1.2 *Neubau*
 - 3.1.3 *Bestandsobjekte*
 - 3.2 Reihenmittelhäuser – Wohnungseigentum Neubau
 - 3.2.1 *Anzahl der Verkäufe*
 - 3.2.2 *Absolute Preise*
 - 3.2.3 *Relative Preise*
 - 3.2.4 *Mittlere Wohnflächen*
 - 3.3 Reihenmittelhäuser – Wohnungseigentum Bestandsobjekte
 - 3.3.1 *Anzahl Verkäufe*
 - 3.3.2 *Absolute Preise*
 - 3.3.3 *Mittlere Wohnflächen*
- 4 Mehrfamilienhäuser
 - 4.1 Umsatz und Anzahl
 - 4.2 Mittlere Preise

III Daten für die Wertermittlung

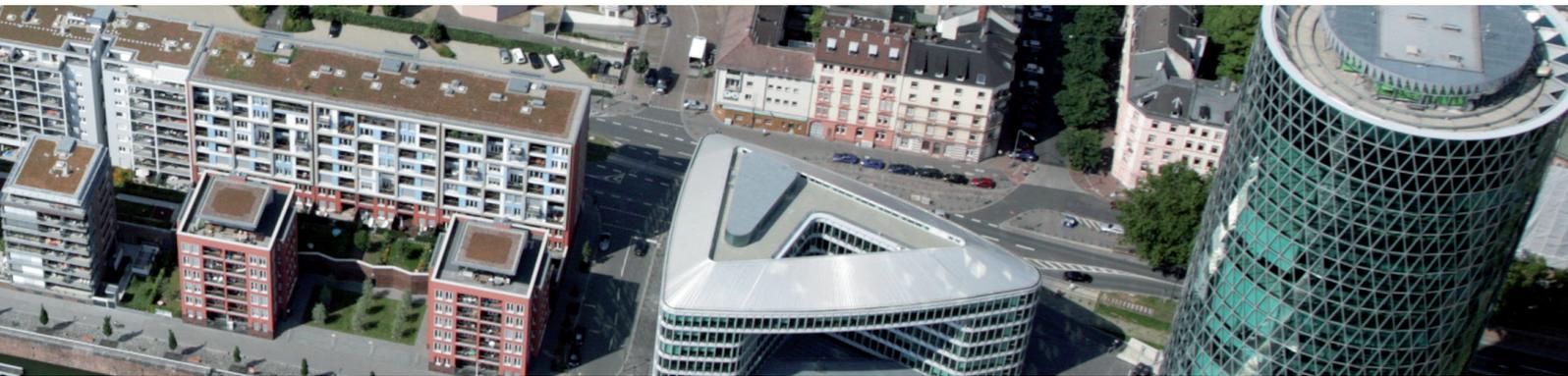


Daten für die Wertermittlung

Grundlagen der Geschäftsstelle

1	Liegenschaftszinssätze	1
1.1	Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen)	1
1.2	Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)	
1.3	Büro- und Verwaltungsgebäude	
2	Ertragsfaktoren	
2.1	Ertragsfaktoren von 1987 bis 1994 Wohnen (reines Wohnen und gemischt genutzt) und Büronutzung	
2.2	Ertragsfaktoren ab 1995	
2.2.1	<i>Wohnen (reines Wohnen)</i>	
2.2.2	<i>Wohnen (gemischt genutzt)</i>	
2.2.3	<i>Büro- und Verwaltungsgebäude</i>	
3	Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstücke	
3.1	Allgemein	
3.2	Ertragswertobjekte mit homogener Nutzung (im Hinblick auf die Miethöhen) über alle Geschosse	13
3.3	Ertragswertobjekte mit Nutzungsschwerpunkt (im Hinblick auf die Miethöhen) im Erdgeschoss	
3.4	Wohn-/gemischt genutzte Ertragsobjekte	
3.5	Bürogrundstücke	
4	Bodeneckwerte	
4.1	Büro und Handel (Bauland, erschließungsbeitragsfrei)	
4.2	Gewerbegebiete (Bauland, erschließungsbeitragsfrei)	
4.3	Wohnen (Bauland, erschließungsbeitragsfrei)	
4.4	Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen	
5	Gebädefaktoren (einschließlich Bodenanteil)	
5.1	Mehrfamilienhäuser (DM/m ² bzw. €/m ² Wohnfläche)	
5.2	Reihenmittelhäuser (DM/m ² bzw. €/m ² Wohnfläche)	





6 Transaktionen und Umsätze

- 6.1 Insgesamt
 - 6.1.1 *Transaktionen*
 - 6.1.2 *Geldumsatz in Mio. €*
 - 6.1.3 *Flächenumsatz in ha*
- 6.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien
 - 6.2.1 *Transaktionen*
 - 6.2.2 *Geldumsatz in Mio. €*
 - 6.2.3 *Flächenumsatz in ha*
- 6.3 Unbebaute Wohnimmobilien
 - 6.3.1 *Transaktionen*
 - 6.3.2 *Geldumsatz in Mio. €*
 - 6.3.3 *Flächenumsatz in ha*
- 6.4 Bebaute Gewerbeimmobilien
 - 6.4.1 *Transaktionen*
 - 6.4.2 *Geldumsatz in Mio. €*
 - 6.4.3 *Flächenumsatz in ha*
- 6.5 Bebaute Wohnimmobilien
 - 6.5.1 *Transaktionen*
 - 6.5.2 *Geldumsatz in Mio. €*
 - 6.5.3 *Flächenumsatz in ha*

7 Umstellung von manueller Bearbeitung zur elektronischen Datenverarbeitung sowie Änderungen in der Vertragsauswertung

- 7.1 Programmsysteme
- 7.2 Vertragsauswertung