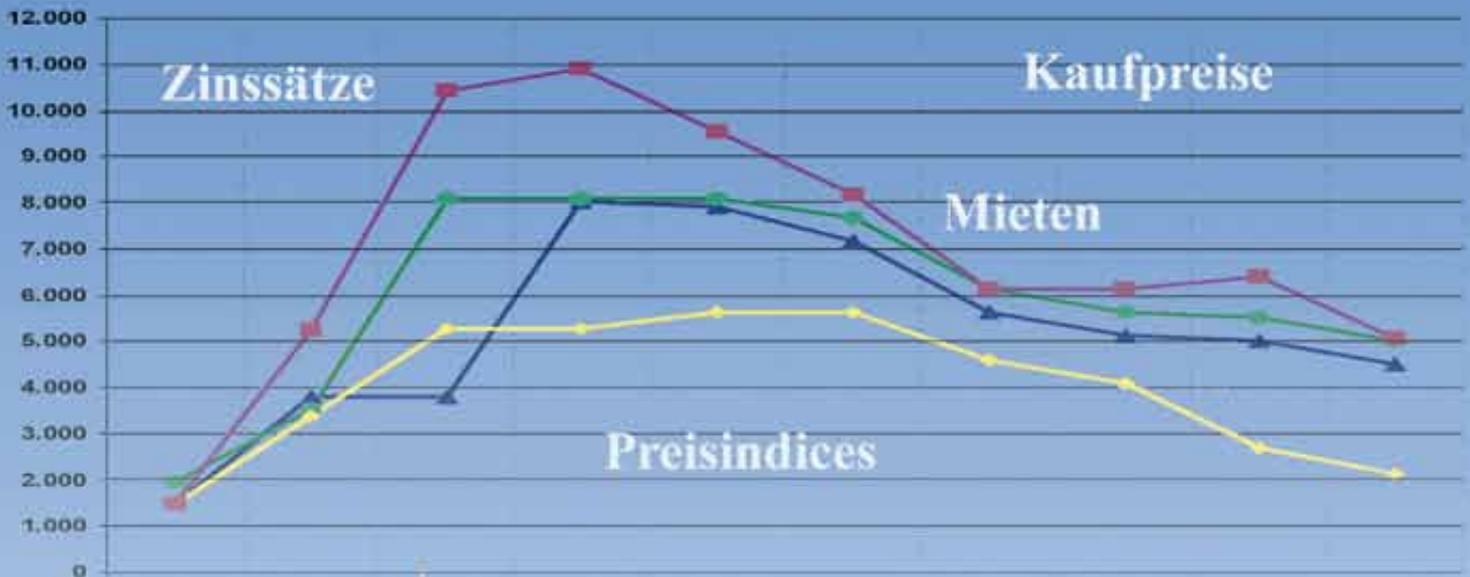


# 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main

Fakten und Entwicklungen  
von 1984 bis 2008



## Impressum

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Herausgeber               | Gutachterausschuss für Grundstückswerte<br>und sonstige Wertermittlungen<br>für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main<br><br>Kurt-Schumacher-Straße 10<br>60311 Frankfurt<br><br>© Alle Rechte vorbehalten,<br>dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. |
| Telefon                   | +49 (0) 69 212 36781   |
| Telefax                   | +49 (0) 69 212 30782   |
| eMail                     | gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de  |
| Internet                  | www.gutachterausschuss.frankfurt.de  |
| Redaktionelle Bearbeitung | S. Schäfer, A. Brandt, C. Helbach, K. Leber-Quint,<br>M. Schiller, M. Schönhoff  |
| Satz & Layout             | Technisches Büro Michael Hallenberger, Neuental  |
| Bildnachweis              | © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main,<br>© Presse- und Informationsamt Frankfurt am Main  |

# **25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main**

**Fakten und Entwicklungen  
von 1984 bis 2008**



# 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main

## Vorworte

Stadtrat Edwin Schwarz 7  
Dezernat IV: Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz

Prof. Dr. Susanne Heeg 9  
Institut für Humangeographie -  
Goethe-Universität Frankfurt am Main

## 1 Büro und Gewerbe

Teil A: Analyse des Frankfurter Büromarkts -  
Beitrag der Universität Frankfurt am Main 15 - 44

Teil B: Der Frankfurter Büromarkt in Zahlen  
Auswertungen des Gutachterausschusses 47 - 74

## 2 Wohnen

Teil A: Beschreibung des Frankfurter Wohnungsmarkts 81 - 85

Teil B: Der Frankfurter Wohnungsmarkt in Zahlen 87 - 121

## 3 Daten für die Wertermittlung

Grundlagen der Geschäftsstelle 125 - 170

1

2

3



# Vorwort

„Je weiter man zurückblicken kann, desto weiter wird man vorausschauen.“  
Winston Spencer Churchill



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

täglich werden wir mit neuen und leider nicht nur positiven Wirtschaftsmeldungen konfrontiert, der Immobilienmarkt als wichtiger Teil innerhalb der Wirtschaftskette ist ebenfalls von diesen Veränderungsprozessen betroffen, die Frage nach der Zukunft wird immer drängender. Der Gutachterausschuss Frankfurt initiierte eine Untersuchung der letzten 25 Jahre, die Aufschluss über die Entwicklung des Frankfurter Immobilienmarktes gibt. Dabei wurden für den in Frankfurt dominierenden Büroimmobilienmarkt in der Analyse auch Gebiete außerhalb unserer Stadt einbezogen.

Für die Zukunft wird die Vernetzung der Kommunen untereinander im Wettbewerb der nationalen als auch internationalen Regionen ein stärkeres Gewicht erhalten.

Die hier vorliegende Publikation fokussiert neben der Rolle Frankfurts als Wirtschafts- und Finanzstandort auch den Wohnungsmarkt. Hier zeigt sich, dass die Ausweisung zahlreicher Neubaugebiete inklusive der erfolgten Konversion von ehem. Militärstandorten zu Wohngebieten für junge Familien stets für angemessene Wohnflächenangebote sorgte. Die positive demographische Entwicklung gegen den bundesweiten Trend bestätigt die Attraktivität unserer Stadt.

Mein Dank gilt dem Gutachterausschuss Frankfurt und dessen Geschäftsstelle beim Stadtvermessungsamt, die mit dieser Publikation für alle Akteure auf dem Immobilienmarkt mehr Transparenz und damit eine bessere Entscheidungsbasis ermöglichen.

Hervorzuheben ist zudem die Kooperation mit dem Institut für Humangeographie der Goethe-Universität. Dieses schildert in einem Beitrag die Entwicklung der Immobilienwirtschaft, die internationale Öffnung des Immobilienmarktes und die daraus resultierenden Auswirkungen.

Edwin Schwarz  
Dezernent  
Planen, Bauen, Wohnen und Grundbesitz (Dezernat IV)



# Vorwort

**„Also höre: Roguin hat uns eine Spekulation vorgeschlagen, die so sicher ist, dass er sich mit Ragon, deinem Onkel Pillerault und noch zwei andern seiner Klienten daran beteiligt. Wir wollen an der Madeleine-Kirche Terrains kaufen, die wir nach der Berechnung Roguins für ein Viertel des Wertes haben können, den sie in drei Jahren erreichen müssen.“**

Honoré de Balzac, César Birotteaus Größe und Niedergang (1837)



Liebe Leserinnen und Leser,

Frankfurt am Main hat sich seit der Nachkriegszeit zum Finanzplatz Deutschlands entwickelt. Ein sichtbarer Ausdruck davon sind die Hochhaustürme und die Skyline, die den Blick auf Frankfurt prägen. 25 Jahre Frankfurter Büroimmobilienmarkt bietet einen Überblick über wichtige Etappen dieser Entwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive. Das Außergewöhnliche an diesem Bericht ist nicht nur der historische Blick auf die Immobilienmarktprozesse, sondern auch die Tiefgründigkeit der Analyse. Der Bericht geht über eine Interpretation des umfangreichen Zahlenwerks – bereitgestellt vom Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main – hinaus und bettet Veränderungen auf dem Immobilienmarkt in gesellschaftliche und ökonomische Kontextbedingungen ein. Gerade die letzten 25 Jahre umfassen einen Zeitraum, in dem der Frankfurter Immobilienmarkt aufgrund der Liberalisierung des Finanzmarktes, der zunehmenden europäischen Integration und der Global-City-Werdung der Stadt grundlegende Transformationen durchlief. Man kann wohl sagen, dass der Büroimmobilienmarkt der 1980er Jahre nicht mehr mit dem heutigen zu vergleichen ist.

Dem Bericht, der von Dr. Sabine Dörry unter Mitarbeit von Nadine Reusch und Carsten Rückriegel angefertigt wurde, kommt also das Verdienst zu, Hintergründe und Folgen von Veränderungen auf dem Frankfurter Büroimmobilienmarkt ausführlich analysiert zu haben. Er beginnt mit einer Darstellung, wie sich die Finanzwirtschaft zu einer tragenden Wirtschaftssäule Frankfurts und Frankfurt selbst zu einer Global City wandelte. Schon allein dies erklärt, warum Frankfurt zu einer der wichtigsten Immobilienhochburgen in Deutschland werden konnte. Sabine Dörry bleibt dabei aber nicht stehen, sondern thematisiert die Dynamisierung des Immobilienmarktes infolge der Liberalisierung des deutschen Finanzsystems mit seiner Integration in globale Finanzmärkte. In diesem Zusammenhang weist sie auf viele wichtige Bedingungen hin, die Frankfurts Büroimmobilienmarkt einzigartig in Deutschland machten. Ähnlich wie in weiteren wichtigen deutschen Immobilienmärkten herrscht in Frankfurt zwar eine hohe Liquidität aufgrund der Vielzahl von Nachfragern vor. Im Unterschied zu anderen Städten stammen diese aus dem Bereich der finanz- und unternehmensorientierten Dienstleistungen, was dazu beiträgt, dass der Frankfurter Büroimmobilienmarkt von globalen Entwicklungen und dabei insbesondere den Entwicklungen auf den Finanzmärkten stark abhängig ist. Es ließe sich zugespitzt formulieren: „Hustet der globale Finanzmarkt, dann bekommt der Frankfurter Büroimmobilienmarkt schnell eine Grippe.“

In diesem Zusammenhang ist die veränderte Bewertung von Immobilien wichtig. Büroimmobilien werden gegenwärtig nicht mehr als Bestandswerte behandelt, sondern als Finanzvermögen, die als Teil unternehmerischer Portfolios einer fortwährenden Effektivierung und Optimierung unterliegen. Über diese und andere Prozesse professionalisierte sich die Immobilienwirtschaft und veränderte sich in ihren Akteursstrukturen. Gegenwärtig sind die wenigsten neuen Büroimmobilien in den klassischen Lagen wie dem Bankenviertel oder dem Westend von ihren Nutzern selbst errichtet worden, sondern von institutionellen Investoren, die Immobilien als Möglichkeit der Kapitalanlage verstehen. Inzwischen dürfte wohl der Immobilienbestand in den genannten Lagen zum größten Teil institutionellen, weltweit agierenden Investoren gehören, für die Frankfurt eine attraktive Ergänzung oder Erweiterung ihrer Anlageorte darstellt. Daraus ergeben sich weitergehende Fragen, z.B. wie diese globalen Investoren von der städtischen Planung ansprech- und steuerbar sind?

Mit den Erläuterungen der Hintergrundbedingungen für die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt stellt der Bericht ein „Muss“ für diejenigen dar, die sich mit Entwicklungsperspektiven des Immobilienmarktes auseinandersetzen. Es ist aber auch ein „Muss“ für diejenigen, die die Besonderheiten des Frankfurter Immobilienmarktes ergreifen wollen. Ich wünsche viel Spaß bei der Lektüre!

Prof. Dr. Susanne Heeg,  
Goethe-Universität Frankfurt am Main





## Teil A

### Analyse des Frankfurter Büroimmobilienmarkts –

#### Wissenschaftlicher Textbeitrag von Sabine Dörry

(Institut für Humangeographie, Goethe - Universität Frankfurt am Main)

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | Immobilien-Kapriolen in der Finanz-Capitale Frankfurt                           | 15 |
| 2   | Die Entwicklung Frankfurts zu einem wichtigen Büromarkt                         | 17 |
| 2.1 | Nachkriegsgewinne   | 17 |
| 2.2 | Ökonomischer Strukturwandel und räumliche Zäsuren                               | 18 |
| 2.3 | Globaler Knotenpunkt Frankfurt: Menschen, Waren, Daten                          | 20 |
| 2.4 | Sozioökonomische Grunddaten: Spiegel der Frankfurter Wirtschaft                 | 21 |
| 2.5 | Die Finanzwirtschaft als tragende Wirtschaftssäule Frankfurts                   | 22 |
| 3   | Dynamisierungen auf den globalen Büromärkten                                    | 26 |
| 3.1 | Die gerufenen Geister: Finanzinvestoren auf dem Frankfurter Büroimmobilienmarkt | 26 |
| 3.2 | Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung                                     | 27 |
| 3.3 | Planungsrecht und Bodenwertsteigerungen   | 28 |
| 3.4 | Dominanz des ökonomischen Kalküls   | 30 |
| 4   | Räumliche Teilmärkte in Frankfurt   | 33 |
| 4.1 | Standorttreue der Bürohäuser, Leerstand und Hyperentwicklung des Bodenwertes    | 33 |
| 4.2 | Durchkapitalisierung des Bodens   | 36 |
| 5   | Globale Investitionen und lokale Reaktionen in Frankfurt                        | 40 |
| 6   | Literatur   | 43 |

# 1 Büro und Gewerbe



1

## Teil B

### Der Frankfurter Büromarkt in Zahlen

#### Auswertungen des Gutachterausschusses

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Besonderheiten des Frankfurter Büromarkts   | 47 |
| 2     | Allgemeine statistische Daten   | 49 |
| 2.1   | Beantragte Insolvenzverfahren in Frankfurt am Main  | 49 |
| 2.2   | Summe der Löhne und Gehälter im Verarbeitenden Gewerbe in Frankfurt am Main                           | 49 |
| 3     | Frankfurt Büromarkt insgesamt   | 50 |
| 3.1   | Umsätze und Transaktionen   | 50 |
| 3.2   | Mittlere Preise für Büroimmobilien  | 50 |
| 3.3   | Umsätze nach Klassen  | 51 |
| 3.4   | Immobilienumsätze in Deutschland und der Frankfurter Anteil   | 51 |
| 3.5   | Verlauf von Umsätzen im gewerblichen Immobiliensektor im Vergleich zum Deutschen Aktien Index ( DAX ) | 52 |
| 3.6   | Mehrfachverkäufe von Büroimmobilien 1984 - 2008   | 53 |
| 3.6.1 | <i>Anteil mehrfach veräußerter Liegenschaften</i>   | 53 |
| 3.6.2 | <i>Mehrfachverkäufe nach etablierten Bezirken</i>   | 53 |
| 3.7   | Halteperioden von Büroimmobilien  | 54 |
| 3.7.1 | <i>Altstadt</i>   | 54 |
| 3.7.2 | <i>Bahnhofsviertel</i>  | 56 |
| 3.7.3 | <i>Westend – Süd</i>  | 57 |
| 3.8   | Höchstmiete, Flächenumsatz, Leerstand, Bausummen, Bauanträge  | 59 |
| 3.8.1 | <i>Flächenumsatz, Leerstand, Höchstmieten</i>   | 59 |
| 3.8.2 | <i>Bausummen</i>  | 59 |
| 3.8.3 | <i>Höchstmieten, Flächenumsätze, Leerstand, Bausummen im Vergleich</i>                                | 60 |



|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 3.9      | Bodenwerte und Mieten   | 61        |
| 3.9.1    | <i>Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel, City - West, Innenstadt, Bankenviertel</i> | 61        |
| 3.9.2    | <i>Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel, City - West</i>                            | 61        |
| 3.9.3    | <i>Mieten und Bodenrichtwerte in der Innenstadt und im Bankenviertel</i>                          | 62        |
| 3.9.4    | <i>Mieten und Bodenwerte in Niederrad</i>   | 62        |
| <b>4</b> | <b>Betrachtung der Bürobezirke</b>  | <b>63</b> |
| 4.1      | Grafische Übersicht   | 63        |
| 4.2      | Anzahl der Kaufverträge   | 64        |
| 4.3      | Summe bereinigter Kaufpreise  | 64        |
| 4.4      | Kaufpreissummen und Transaktionen je Bürobezirk   | 64        |
| 4.4.1    | <i>Bürobezirk 1 - CBD</i>   | 65        |
| 4.4.2    | <i>Bürobezirk 2 - West</i>  | 66        |
| 4.4.3    | <i>Bürobezirk 3 - Nord</i>  | 67        |
| 4.4.4    | <i>Bürobezirk 4 - Ost</i>   | 68        |
| 4.4.5    | <i>Bürobezirk 5 - Süd</i>   | 69        |
| 4.4.6    | <i>Bürobezirk 6 - Niederrad</i>   | 70        |
| 4.4.7    | <i>Bürobezirk 8 und 9 - Eschborn und Offenbach-Kaiserlei</i>                                      | 71        |
| 4.5      | Umsatzsummenverteilungen in 5 – Jahreszeiträumen  | 72        |
| <b>5</b> | <b>Gewerbe</b>  | <b>73</b> |
| 5.1      | Immobilienumsätze   | 73        |
| 5.2      | Transaktionen   | 73        |
| <b>6</b> | <b>Ausblick</b>   | <b>74</b> |





## Analyse des Frankfurter Büroimmobilienmarkts –

### Wissenschaftlicher Textbeitrag von Sabine Dörry

(Institut für Humangeographie, Goethe - Universität Frankfurt am Main)

#### 1 Immobilien-Kapriolen in der Finanz-Capitale Frankfurt

„Immobilien haben Deutschland ein Gesicht gegeben“, so betitelte jüngst die Frankfurter Allgemeine Zeitung ihren Rückblick auf 60 Jahre Immobilienwirtschaft in Deutschland (29. Mai 2009: 41). Immobilien verliehen Frankfurt aber nicht nur ihr charakteristisches Antlitz, die Branche ist selbst eine der Triebfedern für städtische Ökonomien: In den letzten Jahren kam es zu einer Reihe von spektakulär(spekulativ)en Transaktionen von Büroimmobilien durch institutionelle Investoren, deren Auswirkungen im Sog der Implosion der Immobilienkreditblase 2007 in den USA mit einem Schlag – zwar zeitverzögert – auch mitten in der Frankfurter City deutlich zutage traten. Neu eingerichtete „Bad Banks“ übernehmen und verwerten derzeit notleidende fertiggestellte und halbfertige Immobilien sowie verbriefte Immobilienanteile. Was aber macht(e) vor allem Frankfurt für die enormen (oft spekulativen) Immobilieninvestitionen so interessant?

Der Schwerpunkt der folgenden Ausführungen liegt aus aktuellem Anlass auf dem Segment des Büromarkts. Die gegenwärtigen Entwicklungen auf dem Finanzmarkt üben auf die lokale Ökonomie der Stadt Frankfurt großen direkten und indirekten Einfluss aus. Wo in den letzten Jahren Geldliquidität im Überfluss vorhanden zu sein schien und ein hoher Anlagedruck der Finanzinvestoren zu schnellen – scheinbar wahllosen – Immobilieninvestitionen führte, verbleiben neu zu bauende

Projekte gegenwärtig in der Warteschleife. Entwickler bereits begonnener Bauprojekte suchen händeringend nach Käufern, wie das Beispiel des Opernturms im Frankfurter Westend zeigt. Der als Angebot der Stadt für die Hochhausinvestoren geltende City Leitplan von 1982 legte schließlich die (offizielle) Basis für die immer engere Verketzung des Schicksals der Stadt mit dem Immobiliengewerbe.

Auf folgende übergeordnete Fragen versuchen die nachstehenden Ausführungen der interessierten Fachleserschaft daher eine Antwort zu geben:

*1. Wie entwickelten sich die Büromärkte in Frankfurt? Welche Faktoren und Akteure beeinflussten diese Entwicklungen federführend?*

*2. Welche Folgen hatten zentrale Struktur-Entwicklungen für die Bodenwerte am Finanzplatz Frankfurt?*

*3. Mit welchen Herausforderungen auf den Frankfurter Büromärkten sieht sich die Stadt zukünftig konfrontiert?*

Auf die komplexe Gemengelage an sich überlagernden sozialen, ökonomischen und politischen Prozessen sowie neuen Einflussspielräumen privater Akteure geht das sich anschließende zweite Kapitel vertiefend ein. In den letzten 20 bis 30

Jahren vollzog sich ein gravierender Wandel in der Immobilienwirtschaft und ließ Frankfurt zu einem bedeutenden Büromarkt aufsteigen. Es wird deutlich, dass zunächst die sich wandelnde ökonomische Struktur Frankfurts eine treibende Funktion in diesem Prozess einnahm. Unter den Stichworten De-Industrialisierung und Tertiärisierung streifte die Frankfurter Wirtschaft mehr und mehr ihr produzierendes Gewand ab und ersetzte es durch das eines zunehmend dominierenden und hoch spezialisierten Dienstleistungssektors – einhergehend mit neuen Bürostrukturen. Innerhalb des Dienstleistungssektors bildete sich – beeinflusst von Lagegunst und Nachkriegsgewinnen – der finanzstarke Finance, Real Estate und Insurance-Sektor (FIRE, deutsch: Finanz-, Immobilien- und Versicherungswirtschaft) aus. Unternehmen dieser Branchen setzten zunehmend auf Sichtbarkeit und Repräsentativität ihrer Bürostandorte und steigerten somit die Nachfrage nach Büroraum in teuren Innenstadtlagen.

Aber nicht nur nachfrageseitig fanden einschneidende Veränderungen statt. Das dritte Kapitel verdeutlicht, dass sich mit der Öffnung der internationalen Finanzmärkte zunehmend mächtige Finanzinvestoren herausbilden konnten. Sie erweiterten nicht nur ihren räumlichen Investitionsradius in Immobilien von einer ursprünglich nationalen hin zu einer globalen Ausrichtung, sondern veränderten mit ihren Grundstückskäufen und baulichen Entwicklungen auch die Eigentümerstruktur des Bodens und damit das Angebot an Büroimmobilien. An dieser Entwicklung war die Frankfurter Planungsbehörde nicht unbeteiligt. Sie legte mit einer Reihe von Planwerken zunächst die Basis für massive Grundstücksspekulationen, die bereits in den späten 1960er Jahren vorrangig im Westend begannen. Beide Dimensionen – die der (globalen) Nachfrage und des lokalen Angebots – verstärkten sich in ihrem Zusammenspiel und

wirken auf den Bodenmarkt und die Entwicklung der Bodenwerte.

Das vierte Kapitel untersucht ausgewählte räumliche Teilmärkte Frankfurts näher. Dabei wird deutlich, dass die Entwicklung Frankfurts und seiner Immobilien- und Bodenmärkte durch seinen starken Finanzdienstleistungssektor einzigartig innerhalb Deutschlands ist, was Vergleiche mit anderen Großstädten kaum zulässt. Erstens sind reine Büroraumkonzentrationen in der zentralen Innenstadt eine Frankfurter Besonderheit. Hinzu kommt die spezifische Bauform *Hochhaus*, die zweitens durch ihre Dichte besondere Bodenwertentwicklungen nach sich zieht.

In der gegenwärtigen Krise offenbart sich jedoch die hohe Abhängigkeit Frankfurts von den finanzstarken Investoren und Unternehmen des FIRE-Sektors. Wird Frankfurt nun die gerufenen Geister nicht mehr los? Das abschließende fünfte Kapitel skizziert mögliche Ansätze für die Frankfurter Stadtpolitik und -planung in ihrem Spannungsfeld zwischen globalem Standortwettbewerb um die kreativen Köpfe, Unternehmen und Steuereinnahmen in unserer Wissensgesellschaft einerseits und den Anforderungen der Frankfurter Bürger an eine lebenswerte Stadt andererseits.

Der Frankfurter Gutachterausschuss stellt dieser Tage eine umfangreiche Sammlung von Grundstücksdaten und Wertermittlungen in den Gemarkungen Frankfurts der letzten 25 Jahre vor – und macht sie auf diese Weise einem größeren Publikum zugänglich. Um die lokalen Bodenwertentwicklungen besser einordnen zu können, wird der Bericht zunächst auf wichtige Rahmenbedingungen, Interessen und Entscheidungen auf städtischer, nationaler und internationaler Ebene eingehen, um sie dann punktuell mit den in Form von Diagrammen und Übersichten dargestellten Abbildungen des Gutachterausschusses zu interpretieren.

## 2 Die Entwicklung Frankfurts zu einem wichtigen Büromarkt

### 2.1 Nachkriegsgewinne

Will man Frankfurts Aufstieg zu seiner heutigen Position als Finanzzentrum von globaler Bedeutung verstehen, muss man die Wurzeln in seiner wirtschaftshistorischen Entwicklung, insbesondere nach dem zweiten Weltkrieg, suchen. Hier führte eine ganze Reihe von sich überlagernden, kumulativ wirkenden Effekten zur gegenwärtigen Bedeutung der Stadt. Die Nachkriegsgewinne, die in Frankfurts Ausprägung als internationales Steuerungs- und Kontrollzentrum mündeten, fußten auf vier wichtigen Säulen: auf den *politischen Umständen* der ersten Nachkriegsjahre, der *Neujustierung der Lagebeziehungen* nach der Teilung Deutschlands, der *verfügbaren Verkehrsinfrastruktur* sowie auf *wirtschaftsgeschichtlichen Gunstfaktoren* (Freund 2002: 94).

Zunächst bewirkte die Befreiung und nachfolgend die Teilung Deutschlands eine geographische Umverteilung von höchstrangigen Zentralfunktionen im Land. Noch bis 1949 ging man davon aus, dass Frankfurt die Hauptstadt der neu gegründeten BRD werden würde; eine Hoffnung, die sich zwar nicht durchsetzte, jedoch erste infrastrukturelle Maßnahmenpakete bewirkte (z.B. den Bau des zukünftigen Bundestags, heute vom Hessischen Rundfunk genutzt). Im Vorgriff auf die Parlamentsentscheidung über die künftige bundesdeutsche Hauptstadt siedelten sich eine Reihe bestehender oder neu gegründeter Institutionen und Verbände hier an (Bördlein/Schickhoff 1998: 468). Sie blieben auch im zentral gelegenen Frankfurt, als Bonn zur provisorischen Hauptstadt gewählt wurde. Wichtige zentralstaatliche Einrichtungen, die ebenfalls hier angesiedelt wurden, waren Bundesbank, Bundesrechnungshof, die Deutsche Bibliothek, die Zentrale der Deutschen Bundesbahn oder die Kreditanstalt für Wiederaufbau, von denen einige inzwischen in Nachbargemeinden verlagert wurden. Die stärksten Einflüsse auf die langfristige Wirtschafts-

entwicklung Frankfurts und seiner Umlandgemeinden übten allerdings nicht die Einrichtungen des Öffentlichen Dienstes, sondern der *Flughafen*, die *Bankenzentralen* und die dadurch begünstigten *unternehmensorientierten Dienstleistungen* aus (Freund 2002: 94-96).

Die entscheidende Institution für das Wirtschaftsleben Nachkriegsdeutschlands war der 1947 gegründete bi-, später trizonale Wirtschaftsrat (USA, Großbritannien, Frankreich) in Frankfurt. Der ökonomische Keim für die spezifische Entwicklung der Stadt Frankfurt als Finanzdienstleistungszentrum wurde 1948 mit der Ansiedlung der Bank deutscher Länder (ab 1957 Deutsche Bundesbank) sowie 1956 mit dem „Gesetz zur Aufhebung der Beschränkung des Niederlassungsbereichs von Kreditinstituten“ gelegt. Dies ermöglichte den drei Großbanken nach ihrer Auflösung 1945, sich neu zu konstituieren. Zwei der damals wieder gegründeten Großbanken, die Deutsche Bank und die Dresdner Bank, entschieden sich für Frankfurt als Sitz ihrer Zentrale. Die dritte Großbank – die Commerzbank – hatte in Düsseldorf ihren Hauptsitz. Ab 1970 zentralisierte aber auch sie ihre Aktivitäten in Frankfurt, seit 1990 mit juristischem Hauptsitz (Rodenstein 2000b: 33). Frankfurt avancierte aufgrund seiner politisch-administrativen Infrastruktur und dem Sitz des US-amerikanischen Hauptquartiers zu der Stadt, von der aus der neue westdeutsche Wirtschaftsraum organisiert wurde

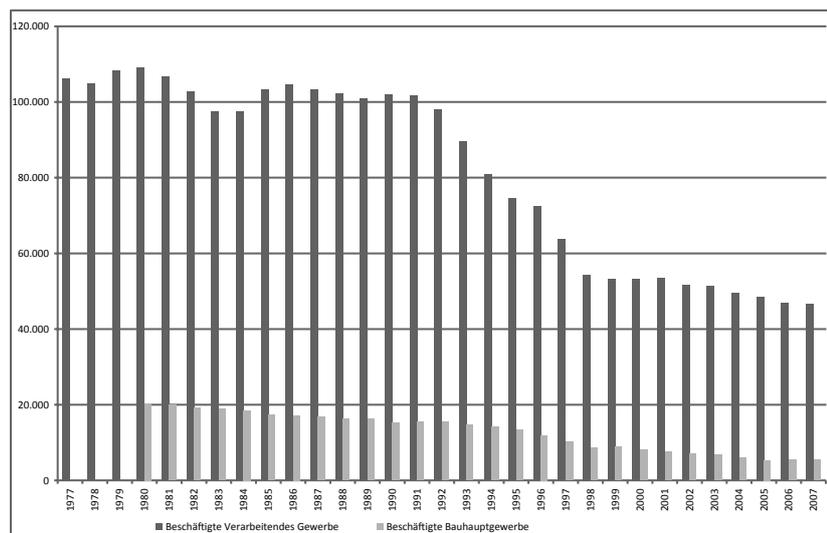


Abbildung 1: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verarbeitenden und Bauhauptgewerbe zwischen 1977 und 2007 in Frankfurt

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main (2000: 51, 53; 2008: 120, 122), Daten für Bauhauptgewerbe erst ab 1980 verfügbar

und Auslandskontakte – besonders zu den USA – optimal unterhalten werden konnten.

Ökonomisch startete die Frankfurter Wirtschaftsförderung zunächst ein vielseitiges, wirtschaftsfreundliches Programm. Die städtische Politik Frankfurts stand dem Ausbau des Dienstleistungssektors seit den 1960er Jahren überaus positiv gegenüber. Ein Beispiel dafür ist das innenstadtnahe Viertel *Westend*, das in den 1960er Jahren zum städtebaulichen City-Erweiterungsgebiet wurde. Ziel dieser Ausweitung war es, die Arbeitskräfte des Dienstleistungssektors in der Innenstadt weiter zu zentralisieren. In unmittelbarer Folge setzte im Westend eine hohe Bodenspekulation ein. Dieser Spekulationsboom und die Errichtung der ersten ‚Hochhausdominanten‘ gründete auf dem Engagement der kapitalkräftigen Banken, die hier stärker vertreten waren als in anderen deutschen Städten – und trugen so kräftig zur Bodenwertsteigerung in Frankfurt bei (Rodenstein 2000b: 172).

## 2.2 Ökonomischer Strukturwandel und räumliche Zäsuren

Die Wirtschaftsstruktur veränderte sich in Frankfurt seit Mitte der 1970er Jahre drastisch (vgl. Abbildung 1). Von den Beschäftigten in Frankfurt entfielen 1998 nur noch knapp 63.000 oder ca. 12 Prozent auf Industrie und Bauhauptgewerbe, darunter – dem Beschäftigtenanteil nach – nur noch 26.200 oder knapp fünf Prozent auf Tätigkeiten in

der Produktion. Heute noch immer von Bedeutung ist neben der Elektrotechnik die chemische Industrie, während die Nahrungsgüterindustrie, der Maschinen- und Straßenfahrzeugbau sowie das Druckereigewerbe weiter an Bedeutung verlieren. Zum produzierenden Gewerbe mit abnehmender Bedeutung gehört auch die Bauwirtschaft.

Die Entwicklung des Bauhauptgewerbes ist unmittelbar an die makroökonomische Entwicklung geknüpft. Wohnungs-, Wirtschafts- und öffentlicher Bau bestimmen maßgebend diesen Wirtschaftszweig. Zwei namhafte Unternehmen waren in Frankfurt lange Zeit tonangebend: die Phillip Holzmann AG, bis in die 1990er Jahre hinein Deutschlands größte Firma in diesem Segment, und die Wayss & Freytag AG mit Unternehmenssitz in der Frankfurter City - West. Seit Mitte der 1990er Jahre befindet sich die deutsche wie die Frankfurter Bauwirtschaft im Abschwung und zeigt sich deutlich in einem kontinuierlichen Beschäftigungsrückgang der Branche (vgl. Abbildung 1). Beide Unternehmen hatten erhebliche Verluste in der Projektentwicklung und in ausländischen Beteiligungen eingefahren, ehe sie Konkurs anmelden mussten (1999 Aufspaltung der Wayss & Freytag AG in zwei Tochtergesellschaften; 2002 Pleite der Phillip Holzmann AG).

Seit Anfang der 1980er Jahre lassen sich eine beschleunigte De-Industrialisierung sowie eine Expansion moderner Dienstleistungen in Frankfurt beobachten. In der Konsequenz verschwanden

Unternehmen der „alten“ Industrien durch Umstrukturierung oder Insolvenzen von der ökonomischen und räumlichen Landkarte Frankfurts, die sie lange Zeit prägten (Klump 2008: 355) (vgl. Tabelle 1). Einige Teile dieser alten Industrien verblieben aber auch nach ihrer Zerschlagung am Standort und sind heute höchst wettbewerbsfähig. Hintergrund für den umfassenden Strukturwandel in Frankfurt sind grundlegende Prozesse auf unternehmerischer Ebene. Zwei wichtige standortspezifische Gründe sind dabei hervorzuheben:

| Stadtteil           | Ehemalige Produktion   | Unternehmen      | Schließung | Neue Nutzung                     |
|---------------------|------------------------|------------------|------------|----------------------------------|
| Bockenheim          | Elektroartikel         | Schanzenbach     | vor 1970   | Altenwohnanlage                  |
| Ostend              | Kosmetikartikel        | Mouson           | 1973       | Bühnen, Ateliers, Schule, Wohnen |
| Hanauer Landstrasse | Werkzeugmaschinen      | Lorch            | 1979       | Büros, Boarding-Haus „Convis“    |
| Bockenheim-Süd      | Werkzeuge              | Günther          | 1981       | Hotel, Werbeagentur              |
| Bockenheim-Süd      | Kompressoren           | Mannesman-Demag  | 1984       | H-I-M Büros in der Fabrik, VHS   |
| Ostend              | Schleifmaschinen       | Naxos Union      | 1984/1990  | Theaterbühnen, Konzerte          |
| Gallusviertel       | Reprokameras           | Klimsch          | 1989       | Büros („Kommunikationsfabrik“)   |
| Gallusviertel       | Büromaschinen          | Adlerwerke       | 1992       | Büros und Wohnen (Galluspark)    |
| Bockenheim          | Mess- und Regeltechnik | VDO              | 1993       | Büros                            |
| Bockenheim-Süd      | Anlagen, Apparate      | Voltz Sohn       | 1994       | Büros und Wohnen                 |
| Bockenheim          | Mess- und Regeltechnik | Hartmann & Braun | 1997       | Wohnen, Dienste, Lofts           |

Tabelle 1: Beispiele von standörtlichen Nachnutzungen in Frankfurt am Main

Quelle: nach Freund (2002: 139), leicht überarbeitet

- Die Beschäftigungszunahme im Bereich der hochwertigen Dienstleistungen (vgl. Abbildung 2) treibt die Mieten und sonstigen Lebenshaltungskosten in die Höhe. Arbeitsplätze in Industrie und Handwerk sind bei branchenüblichen Löhnen nur noch schwer mit (Fach-) Arbeitern zu besetzen. Arbeitsplätze mit geringer Produktivität wurden – vor allem in der

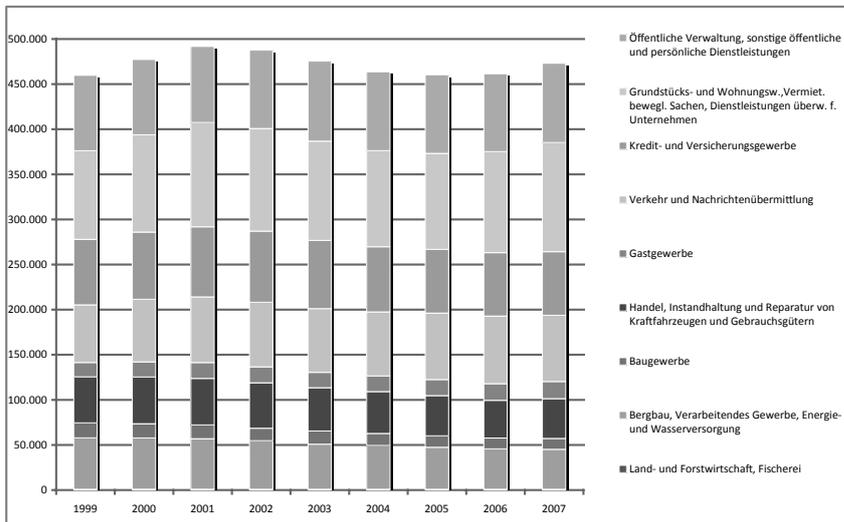


Abbildung 2: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftssektoren in Frankfurt seit 1999

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main (2008: 95)

Industrie – in der Folge abgebaut, während die Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung – vor allem im Dienstleistungsbereich – zunahm. Im Juni 1998 wies die Region Frankfurt/Rhein-Main bereits den höchsten Tertiärisierungsgrad in Deutschland auf (Niethammer 2000: 65-66).

- Im unternehmerischen Kalkül wirkten die gestiegenen Bodenpreise aber auch als Anreiz, die lokale Produktion einzustellen bzw. räumlich zu verlagern und alte Gewerbeimmobilien zu verkaufen.

Der Rückgang an Arbeitsplätzen in der Produktion entspricht allerdings nicht der Schwächung industrieller Leitungs- und Kontrollfunktionen. Insgesamt wiederholte sich im Bereich des Produzierenden Sektors, was für die Zweige des Tertiären Sektors bereits galt: Die in Frankfurt am Main ansässigen Unternehmen – dazu zählen Industrieverwaltungen aus dem In- und Ausland oder Holdings und Gesellschaften für Industriebeteiligungen – zeichnen sich häufig durch „Kopf-Funktionen“ aus und gaben der Stadt den „Charakter eines Management-Zentrums“ (Freund 2002: 140).

Daher lassen sich Städte wie Frankfurt als etablierte *Koordinations- und Kontrollzentren der globalen Wirtschaft* oder *global cities* bezeichnen. Sie weisen heute einen expansiven, hochrangigen Dienstleistungssektor vor allem aus dem Finanz- und unternehmensorientierten Beratungsbereich (Sassen 2001) auf. Neben der öffentlichen Verwaltung sind diese Unternehmen die hauptsächlichen

Büroraumnutzer in der Innenstadt. Auf diese Weise war nachfrageseitig der Büromarkt gefestigt (Böhm-Ott 2000: 77) und entwickelte sich in der Konsequenz zu einem attraktiven Tätigkeitsfeld externer Immobilienakteure.

Der Strukturwandel und die Knotenfunktion Frankfurts im internationalen Handel trieben den Ausbau des Finanzplatzes an. Infolge der weltweiten Veränderung der Kapitalverwertung durch neue Technologien konnte ein neuer – global eng vernetzter – Finanzmarkt mit internationaler Bedeutung

entstehen (Grote 2003; König et al. 2007). Unternehmen der Finanz- und finanznahen Branchen, etwa Banken, Börse, Steuerberatungen, Versicherungen, Fondsgesellschaften, Kanzleien fragten Büroraum in zentralen Lagen der Stadt nach. Die zunehmende Bürobeschäftigung dieser Branchen führte zu einer für deutsche Verhältnisse überdurchschnittlichen Büroraumnachfrage und damit zu einer kräftigen Expansion des Frankfurter Büroimmobilienmarkts seit Mitte der 1980er Jahre. Die für Frankfurt charakteristischen Hochhäuser sind in gewisser Hinsicht mit ihren repräsentativen Kulissen und Architekturen Zeichen der wirtschaftlichen Stärke Frankfurts und Symbole im Konkurrenzkampf um das weltweit fluktuierende Kapital (Rodenstein 2003: 172).

Neue, zukunftssträchtige Dienstleistungen wie Beratung, Kommunikation, Marketing, Werbung und Logistik expandierten nun mit städtischer Unterstützung (zum Beispiel über Maßnahmen der Wirtschaftsförderung). Sie formten aus dem traditionellen wirtschaftspolitischen „Dreitakter“ – Messe, Börse und Banken, Verkehr – einen zukunftsorientierten Frankfurter „Sechszylinder“ mit

den neuen Feldern Forschung, Beratung sowie Information/Kommunikation (Klump 2008: 359). Die Dienstleistungsbranchen, einschließlich Verkehr, Banken und Versicherungen, waren seither zwar auch in ungünstigen Zeiten – etwa von Herbst 1992 bis Anfang 1994 oder von Herbst 1995 bis Mitte 1996 – wichtige Stütze der Konjunktur (Niethammer 2000: 67). Dennoch, der Einbruch an den US-amerikanischen Immobilienkreditmärkten 2007 weitete sich weltweit auf die Finanzmärkte aus und erfasste spätestens 2009 auch die globale Realwirtschaft mit den sie unterstützenden Dienstleistungen. Wie überall auf der Welt waren und sind die Auswirkungen auch in Frankfurt massiv zu spüren.

### 2.3 Globaler Knotenpunkt Frankfurt: Menschen, Waren, Daten

Infrastruktur ist ein Schlüsselement bei der Erschließung und Bewertung von Immobilienstandorten; die standörtliche Durchleitungsfähigkeit von Menschen, Waren und Daten spielt in unserer heutigen Wissensökonomie eine ganz wesentliche Rolle. Sie sind entsprechend zentrale Themen mit direkter und indirekter Bedeutung für die Immobilienwirtschaft in Frankfurt.

#### Verkehrsknotenpunkt

Im Zuge des Aufstiegs zur Global City sowie wegen seiner überaus zentralen Lage innerhalb Europas etablierte sich Frankfurt zunächst als wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Allgemein lassen sich Geschäftstermine ab 11 Uhr heute von Frankfurt aus in anderen Städten wegen der guten Verkehrsanbindung am selben Tag erreichen; lediglich Hannover ist besser mit dem Zug, Nürnberg durchschnittlich besser mit dem Auto erreichbar. Frankfurt besitzt einen der bedeutendsten Autobahnknoten und Bahn-Schienenkreuze Europas.

Eine herausragende Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt, Arbeitgeber und Standortvorteil zur Ansiedlung von Unternehmen und Institutionen besitzt zudem der Flughafen Frankfurt. Er war technologisch und infrastrukturell stets führend in Deutschland und wurde für die Zwecke der Besatzungsmächte frühzeitig ausgebaut und modernisiert (Rodenstein 2000a: 21). Die Bandbreite der am Flughafen angesiedelten Arbeitsplätze ist erheblich. Sie reicht von den Umschlagszentren privater Post- und Paketdienste über die Vertriebs- und Servicezentren ausländischer Automobilhersteller bis zu Hauptniederlassungen oder Forschungseinrichtungen von multinationalen Unternehmen. Somit wirkt sich der Flughafen sowohl

in seiner Flächennachfrage als auch seines Arbeitsplatzangebotes sehr differenziert aus (Bördlein-Schickhoff 1998: 491).

Die Airport City ist vor diesem Hintergrund ein ambitioniertes Entwicklungsprojekt, das nach seiner Fertigstellung allein auf dem Teilareal *Airrail Center* 95.000 m<sup>2</sup> Bürofläche anbieten wird. Dorthin werden ab dem Jahr 2010 Unternehmen Büroverlagerungen innerhalb Frankfurtes stattfinden. Ein Beispiel ist die Verlegung des neuen Europasitzes der Steuerberatungsgesellschaft KPMG aus dem Mertonviertel heraus.

#### Messe und Hotellerie

Mit der Teilung Deutschlands ging eine räumliche Neuverteilung der Messenfunktionen einher. Vor allem Köln, Hannover und Frankfurt stritten sich mit Konkurrenzveranstaltungen um die Nachfolge Leipzigs. Die Exportnation benötigte zur konzentrierten Präsentation ihrer Produkte eine Messe- und Handelsplattform, so dass die alte Bundesrepublik ab 1950 zum weltweit wichtigsten Messestandort aufstieg. Seit den frühen 1980er Jahren zeichnet sich ein Trend zur fachlichen Spezialisierung ab, dem einerseits durch die Teilung von traditionellen Vielgütermessen, andererseits durch das Angebot vieler neuer, messefähiger Themen aus expandierenden Teilen der Wirtschaft (Freund 2002: 127ff.) Rechnung getragen wurde. So ist Frankfurt heute ein etablierter, expandierender Messestandort, der für Veranstaltungen mit weltweiter Bedeutung, etwa die Buchmesse oder Internationale Automobil-Ausstellung (IAA) Gelände, Infrastruktur und wichtige Serviceleistungen zur Verfügung stellt.

Kennzeichnenderweise besitzt Frankfurt noch immer wenig Städtetourismus. Die enge Verknüpfung zwischen Hotel- und Büromarkt ist in Frankfurt im Vergleich zu anderen Städten besonders ausgeprägt, denn der Anteil klassischer Geschäftsreisender an den Hotelübernachtungen liegt bei etwa 30 bis 35 Prozent (rund 1,7 Millionen Übernachtungen). Die Vermutung liegt also nahe, dass ein schwacher Büromarkt auch die Hotels der Stadt in eine Schieflage bringen könnte. Zudem macht das Marktsegment der Kongress-, Tagungs- und Seminarreisenden ca. 25 bis 30 Prozent oder rund 1,4 Millionen Übernachtungen in Frankfurt aus. Beide Segmente sind eng an die globale Wirtschaftsentwicklung gekoppelt. Dennoch ist Frankfurt aufgrund seiner exzellenten Verkehrsanbindung und zentralen Verkehrslage ein interessanter Veranstaltungsort. Zudem tragen das saisonale Messegeschäft (15 Prozent oder 0,8 Millionen Übernachtungen) und das aus dem Flughafen resultierende Übernachtungsgeschäft in Frankfurt (25 Prozent bzw. ca. 1,3 Millionen Übernachtungen)

jeweils zur Diversifizierung der Hotelgäste in Frankfurt bei (Fidlschuster 2009: 35).

### Frankfurts starke Nervenstränge

Frankfurt verfügt über eine große Bedeutung als Knoten der internationalen Telekommunikation. Unter den sechs Auslandsvermittlungsknoten in Deutschland wickelt Frankfurt 38 Prozent der Verbindungen ab und koordiniert die übrigen fünf Portale; 60 Prozent des deutschen Auslandsumsatzes werden im Rhein-Main-Gebiet erzielt. Die Deutsche Telekom AG beschäftigt in Frankfurt etwa 5.000 Mitarbeiter und gehört zu den besten Steuerzahlern der Stadt (Freund 2002: 141). Frankfurts Telekommunikationsknotenfunktion geht auf eine Reihe technologischer Innovationen zurück, unter anderem auf den Telefax-Verkehr, den Aufbau des ISDN-

Netzes sowie seinen Stellenwert als einer der beiden weltweiten Knoten für das Breitbandnetz (neben Atlanta/USA). Das erste kommerziell genutzte Glasfaser-Breitbandnetz Europas ging 1995 in Frankfurt in Betrieb. Nach London, Paris und Amsterdam gilt Frankfurt als wichtiges europäisches Zentrum für die weltweit tätigen Datentransporteure (Freund 2002: 141ff.). Die Glasfaserkabel ermöglichen den schnellen Austausch großer Datenmengen, beispielsweise zwischen den Zentralen und ausgelagerten Rechenzentren von Banken. Die Büroflächennachfrage dieser Branchen konzentriert sich also wenig auf den prestigeträchtigen und teuren Innenstadtbereich, das heißt die *front offices*, sondern auf preiswerte und vor allem große Flächen, die von Büromärkten in 1b-Lagen offeriert werden, so genannte *back offices*. Einer dieser Standorte ist die Frankfurter Bürostadt Niederrad.

### 2.4 Sozioökonomische Grunddaten: Spiegel der Frankfurter Wirtschaft

Frankfurt am Main ist mit rund 667.500 Einwohnern das relativ kleine Zentrum des Rhein-Main-

Gebiets, das derzeit ca. 5,5 Millionen Einwohner besitzt. Frankfurt ist ebenfalls eine Stadt der Arbeitspendler. Die Verflechtung von Kernstadt und Region dokumentiert sich eindrucksvoll durch die Pendlerzahlen: Werktags pendelten 2007 rund 313.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftig-

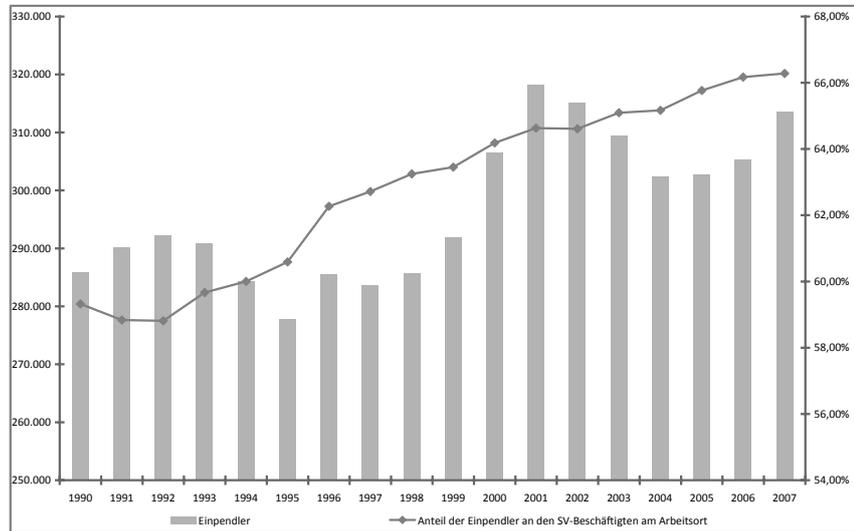


Abbildung 3: Entwicklung der Pendlerzahlen nach Frankfurt am Main von 1990 bis 2007

Quelle: eigene Darstellung auf Datenbasis der Statistischen Jahrbücher Frankfurt am Main (2004: 72; 2008: 99)

te aus dem engeren und weiteren Umland nach Frankfurt ein (vgl. Abbildung 3).

Die besondere Bedeutung des Kredit- und Versicherungsgewerbes sowie der finanznahen Dienstleister für Frankfurt wurde bereits in den

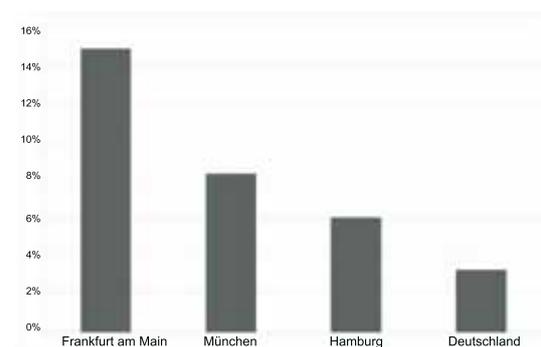


Abbildung 4: Vergleich des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) im Kredit- und Versicherungsgewerbe an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt

Quelle: eigene Darstellung auf Datenbasis der Statistischen Ämter der Städte Frankfurt am Main, München und Hamburg (2008) sowie des Statistischen Bundesamts (2008) (Stichtag jeweils 30. Juni 2007)



vorangegangenen Ausführungen deutlich. Bei einem Vergleich des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kredit- und Versicherungsgewerbe zwischen Frankfurt und den beiden anderen Dienstleistungsmetropolen München und Hamburg liegt Frankfurt mit einem Anteil von 14,9 Prozent mit großem Abstand vor den beiden „Konkurrenten“. Im Vergleich zu einem bundesweiten Durchschnitt ist der Anteil in Frankfurt sogar 4,5mal höher (vgl. Abbildung 4). Die hohe Zahl der Beschäftigten im Kredit- und Versicherungsgewerbe Frankfurts schlägt sich auch im Durchschnittseinkommen der Stadt wider: 2007 betrug es 34.882 Euro pro Beschäftigtem, während es in Deutschland bei 27.245 Euro pro Beschäftigtem lag. Frankfurt führt mit diesem Wert die Statistik in Deutschland an (Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft 2009).

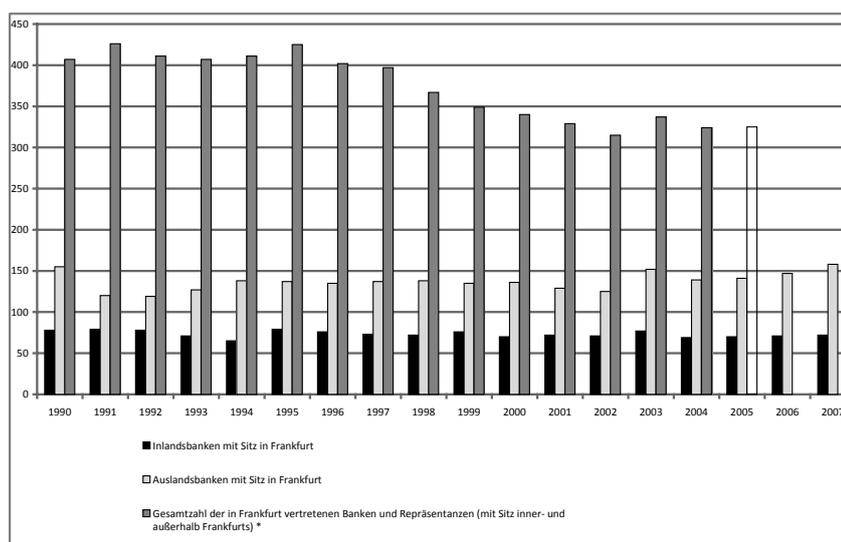
## 2.5 Die Finanzwirtschaft als tragende Wirtschaftssäule Frankfurts

Generell hängen die Flächenumsätze bei den Büroimmobilien eng mit der allgemeinen Wirtschaftslage und auf diese Weise mit der Entwicklung der Unternehmen, die in Frankfurt ihren Sitz haben, zusammen. Vor diesem Hintergrund und im Rahmen der hohen Spezialisierung Frankfurts auf unternehmensnahe Dienste im FIRE-Sektor werden die wichtigsten Subbranchen und ihr Profil bei der Büroflächennachfrage im Folgenden näher skizziert.

Frankfurt wird oft als das „Nervenzentrum der deutschen Wirtschaft“ (Freund 2002) bezeichnet, dessen wesentlicher Bestandteil die erstaunlich hohe Zahl der Beschäftigten in hochrangigen Funktionen ist. Frankfurt gilt als Europas dritt wichtigster Bankenplatz nach London und Zürich (Yeandle et al. 2009: 4). Seine heutige Bedeutung ist allerdings keineswegs das Ergebnis einer ungebrochenen Tradition. Der Wiederanstieg Frankfurts hängt eng mit der Zerschlagung der Kreditinstitute in Berlin und der eingangs skizzierten Nachkriegs-

gewinne zusammen (vgl. Kapitel 2.1). Frankfurt besitzt heute als internationaler Finanzstandort und Börsenplatz weltweite Bedeutung. 234 Banken gibt es hier, 160 ausländische Banken betrieben 2008 der Bundesbank zufolge in Frankfurt operative Einheiten. Nur die *Lehman Brothers Bankhaus AG* und die isländische *Kaupthing Bank* stellten ihre Geschäfte mittlerweile ein (Kanning 2009: 53). Dabei nahm die Gesamtzahl der Banken seit 1995 am Standort Frankfurt von damals über 420 kontinuierlich ab (vgl. Abbildung 5). Diese Reduktion liegt ursächlich 1) in Fusionen und Übernahmen bei den Sparkassen und genossenschaftlichen Kreditinstituten begründet sowie 2) im Rückzug vieler asiatischer Kreditinstitute in Folge der Asienkrise 1997/1998.

Zeitverzögert durch die Gewinne des Internet-Booms und durch die Auflösung der Deutschland AG gerieten die Großbanken nach dem Börsen-Crash von 2000 unter erheblichen Anpassungsdruck. Die diesbezüglichen Fusions-, Auslagerungs- und Rückzugsprozesse gingen mit enormen Personaleinsparungen einher. Am stärksten traf es in Frankfurt die heutige Commerzbank-Tochter Dresdner Bank. Sie allein entließ in der Folge ca. 17.000 Mitarbeiter. Massive Entlassungen gab es jedoch auch bei der Deutschen Bank und bei der Commerzbank (Klump 2008: 359) in den letzten Jahren. Ein Teil der Beschäftigtenrückgänge bei den Banken ist auch der Verlagerung von Back Office-Tätigkeiten an Standorte im Frankfurter Umland geschuldet. Mit dem Bereich des Investment-Banking wurden aber auch ganze Geschäftseinheiten



**Abbildung 5: Anzahl der Kreditinstitute in Frankfurt im Zeitraum von 1990-2007**  
 Quelle: eigene Darstellung auf Datenbasis der Deutschen Bundesbank (2008), \*Die Gesamtzahl der in Frankfurt vertretenen Banken und Repräsentanzen kann aufgrund veränderter Meldevorschriften nach 2005 nicht mehr fortgeschrieben werden.

an andere Standorte, vor allem nach London, verlagert (Bördlein 2001: 17).

Etwa seit der Jahrtausendwende trägt das klassische Kreditgeschäft der Großbanken nicht mehr zum Wachstum von Produktion und Beschäftigung im Rhein-Main-Gebiet bei. Es wurde sogar gemutmaßt, dass „der Bankensektor die Stahlindustrie der 1990er-Jahre“ (Klump 2008: 359) mit charakteristisch hohen Überkapazitäten und einem intensiven Preiswettbewerb werden könnte. Als positiv gilt die Entscheidung über den Sitz der zukünftigen Europäischen Zentralbank (EZB) im Oktober 1993 zugunsten von Frankfurt. Ein Jahr später nahm das Europäische Währungsinstitut (EWI) seine Tätigkeit im ehemaligen BfG-Hochhaus auf. Im Juni 1998 ging aus dem EWI die EZB hervor (Schnee 2004: 125).

Auch für Banken mit Sitz in anderen Städten war es notwendig, in Frankfurt stark vertreten zu sein (bis auf die regional strukturierten deutschen Hypothekenbanken). Ihre Motivation war unter anderem die Teilhabe am Börsengeschäft. **Investment-Banken** suchten ihren Standort in Frankfurt insbesondere dann, wenn ihre Transaktionen in den Bereichen Beteiligungen, Kapitalbeschaffung, Fusionen & Übernahmen grenzüberschreitender Natur waren. Neben Tochtergesellschaften deutscher Großbanken kommen die spezialisierten Investment-Banken vor allem aus den USA. Vollständig in Frankfurt konzentriert sind auch die **Kreditkartenunternehmen** (Eurocard, American Express, Visa, Diners Club) sowie im Zeitraum 1972 bis 2002 auch die internationale Abwicklung des Euroscheckverkehrs durch die Gesellschaft für Zahlungssysteme (GZS), einer Gemeinschaftseinrichtung der Banken (Freund 2002: 107).

In Deutschland wurde das Fondsgeschäft aus rechtlichen Gründen eng an die **Banken** geknüpft; damit stieg Frankfurt auch zum Zentrum der Investment- und Immobilienfonds auf. Die Organisation der Wertschöpfung funktioniert dabei grob in folgenden Bereichen: Große Banken gründen Spezialkreditinstitute, organisieren Beratung und Vertrieb über ihr dichtes Filialnetz, wickeln das

Wertpapiergeschäft ab und verwalten treuhänderisch die Depots. In jede der Wertschöpfungsstufen sind eine Reihe weiterer unternehmensnaher Dienstleistungen, etwa spezialisierte Anwälte oder Steuerprüfer, eingebunden. Somit prägen nicht nur Banken den Finanzplatz Frankfurt, sondern vor allem die **unternehmensbezogenen Finanz- und andere Dienstleister** (vgl. Abbildung 6). Die engen Verflechtungsbeziehungen zwischen den vielfältigen Unternehmen der Finanz- und Kreditwirtschaft verlangen oft nach Führungsvorteilen und räumlicher Nähe. Damit sind die Unternehmen dieser Branchen auch wichtige Nachfrager nach Büroflächen an zentralen Standorten in Frankfurt. Die führenden **Immobilienberatungen**, an denen Versicherungen, Banken und große Immobilieneigentümer beteiligt sind, bieten deutschlandweit und im internationalen Verbund ihre Dienste an. Zu ihnen zählen unter anderem CB Richard Ellis, DTZ, Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate (ehemals Atisreal), Cushman & Wakefield, Collier International oder Dr. Lübke Immobilien. Auch sie sind (bis auf Cushman & Wakefield im Westhafen) im Frankfurter Westend oder im Bankenviertel ansässig und bieten Informationen einerseits für die Endnutzer als Nachfrager nach Büroraum, andererseits für Immobilieninvestoren an. Indem die Immobilienberatungen spezifisches Wissen über die Funktionsweisen lokaler Märkte bereitstellen, sie zugleich aber global aktiv sind, fungieren sie als „Übersetzer“ bzw. Informationslieferanten, so dass internationale Investoren und Projektentwickler in der Lage sind, die Risiken und Chancen am Ort ihrer Tätigkeit (zum Beispiel Frankfurt) besser einschätzen zu können.

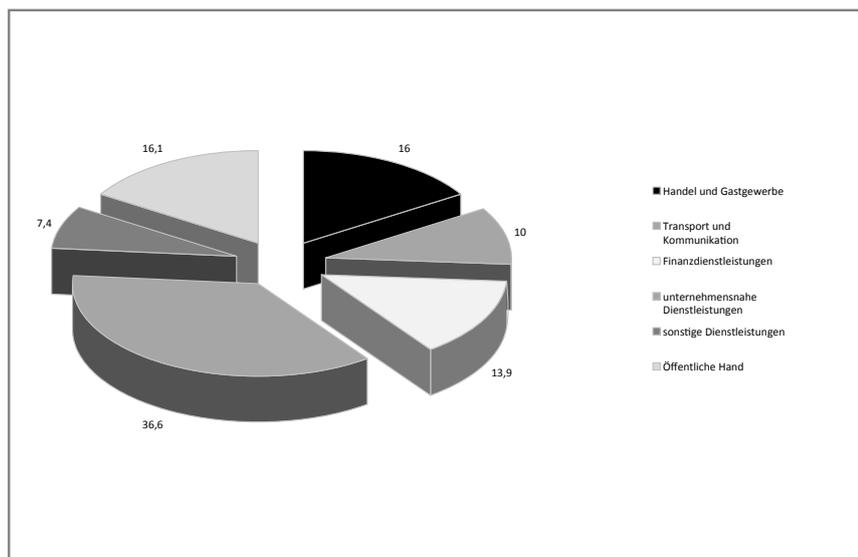


Abbildung 6: Prozentanteile der Wertschöpfung im Frankfurter Dienstleistungssektor nach Subbranchen  
Quelle: Experian, DekaBank (2008)

Eine herausragende, wenn auch fast unsichtbare Rolle für den Finanzplatz Frankfurt spielt die **Börse**, ein Unternehmen mit etwa 1.300 Beschäftigten in Frankfurt (3.300 Mitarbeiter an allen Standorten weltweit). Nachdem die westeuropäischen Konkurrenzbörsen von London, Paris und Zürich durch EDV-Einsatz bereits modernisiert worden waren, nahm im Herbst 1989 auch die Frankfurter Wertpapierbörse den Betrieb als Computerbörse auf: Die Funktion des Börsengebäudes als zentral gelegener Versammlungsort für die Börsenteilnehmer übertrug sich damit tendenziell auf einen Großrechner, der im Frankfurter Stadtteil Hausen steht. Konkrete Pläne für den endgültigen Wegzug (ein Teil der Börse wurde bereits verlagert) aus Frankfurt nach Eschborn und damit die Aufgabe von großen Flächenanteilen bestehen bei der Deutschen Börse AG für das Jahr 2010. Mit den von der Deutschen Börse betriebenen Handelsplattformen **Frankfurter Wertpapierbörse** und **XETRA** ist Frankfurt der zweitgrößte Aktienmarkt Europas und wickelt den Löwenanteil des deutschen Wertpapierhandels ab. Gemessen an der Marktkapitalisierung des Börsenbetreibers ist die Gruppe Deutsche Börse nach der Chicago Mercantile Exchange die größte Börsenorganisation weltweit.

Börse und Banken sind Standortfaktoren für einschlägige **Informations- und Kommunikationsunternehmen**, wie Reuters und Dow Jones Telerate. **Broker, Beteiligungsgesellschaften, Inkassounternehmen** oder **Vermögensberater** sind Unternehmen, die zur weiteren Komplexität der hochgradigen Spezialisierung der Finanzdienstleistungsunternehmen in Frankfurt beitragen (Freund 2002: 111). Die bezogenen Bürogebäude dieser Branchen sind zwar nicht stadtbildprägend wie die der Banken-Headquarter, allein im vermeintlich kleinen statistischen Segment der „Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung“ arbeiten jedoch mehr Personen als im gesamten Kredit- und Versicherungsbereich Frankfurts zusammen.

Der Berufsstand der **Wirtschaftsprüfer** vergrößerte sich als Folge der Verpflichtung zur Unternehmensrevision durch externe Prüfer, die in Deutschland 1931 eingeführt wurde. In den 1950er Jahren folgten große amerikanische Prüfungsgesellschaften ihren Kunden nach Deutschland und zwangen die hiesigen Wirtschaftsprüfer durch Konkurrenzdruck und Internationalisierung der Branche zur Kooperation. Bis 2008 expandierte das Tätigkeitsfeld der Wirtschafts- und Rechtsberatung wegen der zunehmenden transnationalen Unternehmenskäufe und Zusammenschlüsse (Mergers & Akquisitions). Derzeit bewirken die Folgen der Finanzmarktkrise eine Stagnation in diesem Geschäftsbereich. Die beiden mit Abstand größten

Gesellschaften Deutschlands (KPMG, PwC Deutsche Revision) haben ihre Zentralen in Frankfurt. 2010 wird die neu gegründete Europazentrale von KPMG in das Airrail Center der Airport City ziehen und als Großmieter somit das Mertonviertel verlassen. Die anderen beiden großen Gesellschaften – Ernst & Young sowie Deloitte – blieben an ihrem Standort in der Innenstadt.

Gesellschaften der Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung stehen in einem erkennbaren Konkurrenzverhältnis zu den **wirtschaftsberatenden Anwaltssozietäten**. Seit 1994 ist die „Anwalts-GmbH“ rechtlich auch in Deutschland zulässig. Daraufhin bezogen viele global agierende, verbundbildende Kanzleien schnellstmöglich Sozietäten in Frankfurt mit ein. Der Standort Frankfurt ist wichtig, weil in die komplizierten Vertragskonstrukte oft Finanzinstitute involviert sind. Räumlich verteilen sie sich in Frankfurt im Unterschied zu den kleineren Kanzleien insbesondere im Bankenviertel oder im Westend.

Frankfurt ist darüber hinaus eines der bedeutendsten Zentren der deutschen **Werbewirtschaft**. Im bundesdeutschen Vergleich nimmt Frankfurt eine der Top-Positionen ein: Sie beherbergt acht der zehn wichtigsten deutschen Unternehmen der PR-Branche und liegt beim Medaillenspiegel des GWA Effi nach Hamburg und Düsseldorf an dritter Stelle. Frankfurt rangiert mit knapp zwei Milliarden Euro im Jahr 2005 auch bei den Umsätzen lediglich hinter Düsseldorf (über 4,5 Milliarden) und Hamburg (knapp 2,5 Milliarden). Noch klarer kommt diese gute Positionierung in der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Ausdruck: mit über 7.000 Personen nimmt Frankfurt hier zwar hinter Hamburg (11.700), aber noch vor Berlin (6.700) die zweite Stelle ein (Berndt et al. 2008: 11). Wichtige Faktoren für die großräumige Standortwahl der Unternehmen der Werbewirtschaft sind die Nähe zu intensiv werbenden Firmen (etwa Konsumgüterindustrie, Verkehr), zu Verbänden, zu Redaktionen großer Publikumszeitschriften und Fernsehanstalten sowie zu Markt- und Meinungsforschungsunternehmen. Außerdem spielen Verkehrslage und der internationale Bekanntheitsgrad der Stadt eine Rolle. Da die Branche von Anfang an stark „amerikanisiert“ war, erwies sich die frühe Konzentration von US-Firmen im Frankfurter Raum als zeitgeschichtlicher Gunstfaktor für die Entwicklung Frankfurts. Ihre innerstädtischen Standorte sind allerdings seit den 1990er Jahren instabil. Starke Mietsteigerungen bei nicht gleichermaßen zunehmenden Gewinnen zwangen seitdem auch die Großagenturen zur Verlagerung an billigere Standorte, etwa in ausgedünnte Gewerbegebiete im Ostend

(Hanauer Landstraße), nahe dem Hauptbahnhof (Gallusviertel) oder auf einzelne mehrgeschossige, umgewidmete Fabrikbauten (Hamburger Allee). Für Frankfurt am Main lässt sich in einem Zwischenfazit festhalten, dass sich die vielfältigen Unternehmen der Finanzwirtschaft mit ihren Front Offices – und hier insbesondere die finanzkräftigen Kernbranchen Banken und Versicherungen – vornehmlich in der Frankfurter City konzentrieren und das Bankenviertel prägen. Vom Bankenviertel ausgehend gibt es wichtige inter- und intra-organisationale Verflechtungsbeziehungen und Wertschöpfungsverflechtungen, die sich nach Funktion und räumlicher Distanz deutlich von denen der Banken und Versicherungen unterscheiden. Wegen des Mangels an preisgünstigen Flächen in den City-Lagen sind – wie auch in anderen Finanzmetropolen – im Laufe der Zeit die Back Offices (die inneren Arbeitsbereiche eines Unternehmens) als technische Zentren für die EDV und andere administrative Dienste aus der City verlegt worden, zum Beispiel in die Bürostädte Eschborn-Süd (Beispiel Deutsche Bank) oder Niederrad (Beispiel DZ-Bank). Hier fällt auf, dass die Kosten bei der Ansiedlung vor allem von Back Office-Aktivitäten eine Rolle spielen, kaum jedoch bei der Standortwahl von Unternehmenszentralen (front offices) und Banken-Headquarter (vgl. Grote 2003). Die unterschiedlichen Unternehmensfunktionen unterscheiden sich demnach in ihren Bürorau-manforderungen erheblich. Im Gegensatz zu den repräsentativen, zentral gelegenen und teuren Flächen im Central Business District (CBD), die von den Unternehmenszentralen genutzt werden, suchen Back Office-Tätigkeiten aufgrund ihres oft großen Flächenbedarfs in der Regel nach preis-

wertem Büroraum. Den Büroimmobilienmarkt gibt es demzufolge in Frankfurt nicht. Vielmehr unterscheiden sich die verschiedenen Teilmärkte in diesem Segment nach ihrer Lage oder ihrer infrastrukturellen Anbindung, aber auch im durchschnittlichen Alter oder der Innenausstattung der Immobilien und bedienen damit höchst unterschiedliche Nachfrageanforderungen.

Je nach Blickwinkel oder Marktsituation prägen den Frankfurter Büroimmobilienmarkt mit den Standorten Offenbach/Innenstadt, Offenbach/Kaiserlei und Eschborn jeweils eine Reihe von Konkurrenz-, Entlastungs- oder Ergänzungsstandorten, die in den vergangenen Jahren ausgebaut wurden. Allerdings zeigt sich deutlich, dass Frankfurt den Wachstumsmotor des Immobilienmarktes von Frankfurt-Rhein-Main bildet. Knapp 44 Prozent des Büroflächenzuwachses des Gesamtgebietes seit 1991 fanden auf Frankfurter Gemarkungen statt (IHK Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main 2007: 52f.). Durch das verhältnismäßig kleine Frankfurter Stadtgebiet und seine gute infrastrukturelle Einbindung in das gesamte Rhein-Main Gebiet steht der Frankfurter Büromarkt in starker Konkurrenz zu den räumlich nahen Bürostandorten außerhalb des Stadtgebietes (Baasner, Möller & Langwald/Bulwien AG 2003: 5). Häufig sind deren Gewerbesteuer-Hebesätze wesentlich geringer – zum Vergleich: Frankfurt 460 Prozent, Eschborn 280 Prozent, Neu-Isenburg 350 Prozent – und bieten den Unternehmen dennoch die unerlässlichen Nähe-Vorteile zu Frankfurt. Ein aktuelles Beispiel ist der vollständige Umzug der Deutschen Börse ins benachbarte Eschborn im Jahr 2010.

## 3 Dynamisierungen auf den globalen Büromärkten

### 3.1 Die gerufenen Geister: Finanzinvestoren auf dem Frankfurter Büroimmobilienmarkt

In den letzten 20 Jahren vollzogen sich tief greifende Veränderungen in der Immobilienwirtschaft mit Auswirkung auf die städtischen Investitionsziele: Einerseits agieren Investoren nicht mehr nur lokal, sondern vielmehr global. Angestoßen wurde diese Entwicklung vor mehr als zwei Jahrzehnten durch die Bedeutungszunahme von mächtigen Finanzmarktakteuren, speziell in Form von Investmentfonds und Pensionskassen. Sie fungieren als globale Kapitalsammelstellen und stiegen im Zuge von Finanzmarktderegulierungen zu wichtigen Akteuren auf städtischen Immobilienmärkten auf. Dies ist für eine städtische Ökonomie keine ungefährliche Entwicklung, spiegelt sich doch die aktuelle globale Finanzmarktkrise in ihren weitreichenden Auswirkungen auch auf der lokalen Ebene wider. Davon besonders betroffen scheinen funktional hoch spezialisierte Immobilienmärkte – wie Teile des Büromarkts Frankfurts zeigen – zu sein.

Andererseits entwickelten sich Immobilienberatungen zu global agierenden Informationsträgern und -vermittlern, die heute die Macht zur strukturellen Kanalisierung von Immobilieninvestments auf der ganzen Welt besitzen. Dies vollzog sich insbesondere in den 1990er Jahren, was das Beispiel der deutschen Maklerunternehmen exemplarisch zeigt. Noch bis in die späten 1970er Jahre hinein war der deutsche Immobilienmarkt nur gering entwickelt. Ihn prägten regional fragmentierte Immobilienteilmärkte als Resultat der Föderalismusstruktur und eine ausnehmende Verstärkung als Ergebnis der hohen Industrialisierung des Landes. Gewerbeimmobilien waren vor allem Eigentum der Selbstnutzer (Banken, Versicherungen), so dass sich Makler in Deutschland mit den Bereichen Leasing, Erwerb und Verkauf zunächst auf zentrale Immobiliendienste für Unternehmen, aber auch auf Investitionsberatung und Neubau-Projektentwicklung konzentrierten. Weil hauptsächlich Selbstnutzer die Größe des Marktes und dessen Struktur definierten, waren unabhängiges Immobilienmanagement, professionelle Immobilienprüfung, allgemeine Kenntnisse über wichtige Auslandsmärkte oder ausgeprägte Immobilienzyklen kaum verbreitet. Mit der zunehmenden Entwicklung und internationalen Verbreitung innovativer Finanzprodukte verfeinerten auch sie ihr Dienstleistungsangebot.

Westeuropa war bis zur Durchsetzung des freien Grundverkehrs durch die Europäische Union in eine Vielzahl intransparenter, lokaler Immobilienmärkte aufgeteilt. Grenzüberschreitende, überregionale Immobiliengeschäfte wurden kaum getätigt. Die Ursachen hierfür lagen einerseits in Regulierungen auf der *nationalen* Ebene, beispielsweise durch die Kontrolle ausländischer Immobilieninvestitionen oder die Besteuerung von Immobilienbesitz und -transaktionen, andererseits in Gesetzesrichtlinien auf der *lokalen* Ebene, etwa in Form von Flächenwidmungen, Bauordnungen oder Auflagen des Denkmalschutzes. Die Immobilienentwicklung weltweit war dementsprechend hochgradig abhängig von spezifisch lokalem Wissen und der Nähe zu politischen und wirtschaftlichen Entscheidungsträgern. Immobilieninvestitionen erforderten daher den Aufbau von lokalen Vertrauensbeziehungen zwischen privatwirtschaftlichen Projektentwicklern, den Kapitalgebern und der öffentlichen Hand als Vertreterin des „lokalen Staates“. Dadurch unterlag die Immobilienwirtschaft einer Beschränkung ihres wirtschaftlichen Aktionsradius auf regionaler Ebene noch bis weit in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts. Anders als bei den Kapital- und Wertpapier-Märkten mangelte es den lokalen Immobilienmärkten an Transparenz und Vergleichbarkeit. Immobilienmärkte wie Frankfurt waren maßgeblich von „hausgemachten Faktoren“ beeinflusst (LaPier 1998: 4). Erst die Professionalisierung und Internationalisierung der Immobilienmakler (oder Immobilienberatungen) trug dazu bei, dass die Potenziale von Immobilienmärkten im globalen Kontext überhaupt erkannt und zum Beispiel durch Immobilienfonds genutzt werden konnten.

Neben den bereits angesprochenen wirtschaftlichen Transformationen in Unternehmen und Städten nahmen Finanzmarktderegulierungen wesentlichen Einfluss auf die Umgestaltungen in der Immobilienwirtschaft: Sie bewirkten vor allem strukturelle Neuausrichtungen in der Immobilien*finanzierung*. Seit dem Ende des Bretton-Woods-Systems der festen Wechselkurse 1973 unterlagen die weltweit wichtigen Volkswirtschaften mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten einer Deregulierung der Finanzmärkte und ihrer Öffnung für den internationalen Austausch. In Deutschland setzten sich Liberalisierungen des Finanzmarktes erst ab den späten 1980er Jahren sukzessive durch. Liberalisierungsanstrengungen bezogen sich auf den Abbau der Zugangsbeschränkungen für

Ausländer, den Abbau von Kapitalsteuern, die Zulassung einer Vielzahl innovativer Finanzprodukte zum Handel oder die Unterstützung des heimischen Kapitalmarktes, zum Beispiel über die vier Finanzmarktförderungsgesetze von 1990, 1994, 1998 und 2002 (Lütz 2008: 350; Bördlein 2001: 15). Die Regierungen Deutschlands und der EU entschieden mit der Öffnung der Finanzmärkte auch über die Öffnung für spekulative Immobilieninvestments (vgl. Helleiner 1994). Seit 1990 können deutsche Kapitalanlagegesellschaften, zum Beispiel Immobilienfonds, im EU-Raum und seit 2002 auch weltweit investieren. Zugleich erhielten aber auch ausländische Kapitalanlagegesellschaften die Möglichkeit, in Deutschland tätig zu werden. Weitere Beispiele für die strukturellen Veränderungen des deutschen Finanzmarktes war die erstmalige Zulassung von Hedge-Fonds zum Jahreswechsel 2003/04 oder die Errichtung von REITs (Real Estate Investment Trusts, deutsch: Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen) im Jahr 2007 unter Ausschluss von Wohnimmobilien (mit Erbauungsdatum vor Januar 2007). Zusammengefasst wurden diese Immobilien-AGs zu attraktiven Anlageformen; und das Finanzwesen entwickelte sich so zu einem zentralen Träger sektoraler Erneuerungen.

Die kontinuierliche Internationalisierung des Finanzgeschäfts ließ das System der ursprünglich weitgehend national abgeschlossenen Finanzmärkte schrittweise erodieren. In der Folge verringerte sich der Einfluss von Banken in ihren ursprünglich monopolistischen Funktionen als Kapitalgeber (Lütz 2008: 352). Der internationale Finanzmarkt gewann massiv an Bedeutung: Finanzierungen jenseits der Kreditfinanzierung durch Banken sind inzwischen möglich und üblich. Sie veränderten das Investitionsverhalten bzw. die wirtschaftliche Orientierung bei Investitionen nachhaltig, wie die Investitionstätigkeit in Immobilien in Frankfurt am Main zeigt.

### 3.2 Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung

Ein fundamentales Problem bei der Immobilienfinanzierung in der Vergangenheit war die enorme Kapitalintensität der Investitionen. Große Kapitalsummen wurden auf lange Sicht in Immobilien gebunden. Deren Ertragsfähigkeit hing jedoch von vielen schwer bestimmbar Faktoren ab, zum Beispiel der lokalen Wirtschaftsentwicklung, der Entwicklung von Immobilienzyklen oder dem technisch-organisatorischen Wandel. Der überwie-

gende Teil von Immobilienfinanzierungen wurde über Bankkredite abgewickelt. Dabei bündelten sich die Risiken der Finanzierung an zwei Stellen: beim Eigentümer, der zur Bedienung des Kredits auf eine stabile Ertragsfähigkeit der Immobilie angewiesen war, und bei der Bank, die das Kreditausfallrisiko trug.

Diese Situation veränderte sich durch die angesprochenen Finanzinnovationen (REITs, Immobilien AGs usw.). Auf diese Weise verlagerte sich das Risiko des Kapitalverleihs (zum Beispiel Zahlungsausfälle) nicht nur von der kreditgebenden Bank auf den Finanzmarkt und dessen Investoren (bzw. Anleger), sondern wurde auf viele Schultern verteilt, das heißt auf viele Marktteilnehmer übertragen. Sektorspezifische Ausfallrisiken im Immobilienmarkt ließen sich nun zwar als verbrieft Immobilienanteile (Immobilienaktien) innerhalb des gesamten Finanzsystems transferieren (Pryke 1994: 169), aber kaum noch zurückverfolgen, wie die aktuelle Finanzmarktkrise gegenwärtig vor Augen führt. Immobilienaktien gibt es in börslich gehandelter Form seit Ende der 1980er Jahre, aber auch hier vollzog sich ein Wandel. Gegründet wurden Immobilien AGs zunächst hauptsächlich zum Zweck der Ausgliederung von Liegenschaften aus dem Bestand von Industrieunternehmen. Diese Immobilien AGs entstanden in Deutschland aus bilanztechnischen oder unternehmensstrategischen Gründen. Mittlerweile hat sich ihr Charakter jedoch deutlich verändert. Heute orientieren sie sich am Ziel, die ursprünglich schwer zu handelnde, kaum zu stückelnde Ware Immobilie in eine aktienadäquate Form zu bringen, um eine Vergleichbarkeit mit anderen Anlageformen herzustellen (Böhm-Ott 2000: 74-75) und Ausfallrisiken zu verteilen. Inzwischen gibt es eine Vielzahl von finanzmarktbasierenden Anlagemöglichkeiten in Immobilien, die aufgrund unterschiedlicher Risiko-, Gewinn- und Rückgabemöglichkeiten ein breites Feld von Anlagebedürfnissen und -wünschen bedienen. Dies erhöht nicht nur die Attraktivität von Immobilien als Anlageprodukt, es erhöht auch das verfügbare Investitionskapital. Für Anleiheschuldner und Investoren wurde es also attraktiv, Kapital in Form von Finanzprodukten auszutauschen, die ihre individuellen Wünsche und Risikoneigungen bedienen und im optimalen Fall kurzfristig liquidierbar sind. Im Ergebnis verknüpfen neue Kredit- und Finanzierungsformen die Aktivitäten auf Immobilien- und Finanzmärkten und begünstigten folglich die Globalisierung des Immobilieninvestments.

Zusammengefasst unterlagen die Immobilienmärkte auf der Angebotsseite durch die Globalisierung des Bankenwesens und der Investmentbranche einer weitgehenden Transformation. Die erhöhte Liquidität im globalen Bankensystem schaffte eine stetig wachsende Basis für kurzfristiges Kreditkapital, um Bauprojekte finanziell zu unterstützen. Zusammen mit der Finanzmarktderegulierung lief dies auf die Entstehung global agierender, bestens florierender Finanzeinrichtungen hinaus, die wohlhabend genug waren und sind, um die Kernbüromärkte der größten Städte in der Welt zu beherrschen (Pfeiffer/Krakau 1999: 118). Dieser Trend ließ sich weltweit und in Deutschland vor allem für Frankfurt feststellen und spiegelt somit die besondere Stellung Frankfurts in Deutschland wider.

### 3.3 Planungsrecht und Bodenwertsteigerungen

Nach Ende des II. Weltkriegs drängte eine Reihe privater Investoren mit entsprechender Nachfrage nach Bürofläche nach Frankfurt und brachte die Stadtplanung in Bedrängnis:

*„Die Anträge für private Hochhausbauten folgten so rasch, dass die Stadtplanung Mühe hatte, einigermaßen überzeugende Begründungen für die vielen neuen von Investoren geforderten Hochhausstandorte in der Innenstadt zu finden“ (Müller-Raemisch 1996: 53).*

Vor allem im Bankenviertel, durch die günstigen Grundstückszuschüsse bestens geeignet, brachen sich die Investitionen in Hochhausbauten ihren Weg. Getrieben von dem massiven Investoreninteresse entwickelte die Frankfurter Stadtverwaltung 1968 ein informelles Planwerk – den sogenannten Fünf-Finger-Plan – zur Erweiterung der Citynutzungen in das Westend hinein, mit dem Ziel,

die Investitionsströme auf vorbestimmte Verdichtungskorridore zu lenken. Privateigentümer von Wohnhäusern versuchten nach Bekanntwerden des Fingerplans, Nachbargrundstücke zu erwerben, um diese jeweils zu einem Großareal zu verbinden, an einen Investor zu verkaufen und auf diese Weise an der erwarteten zukünftigen Bodenpreissteigerung kräftig mit zu verdienen. In der Folge kam es zu intensiven Bodenaufkäufen im Westend. Die Käufer(gruppen) erhielten von den Banken Kredite in Höhe von mehr als einer Milliarde DM. Die Büronutzungen in den neu zu bauenden Hochhäusern konzentrierten sich hauptsächlich entlang von fünf Entwicklungsachsen: Betrachtet man den Opernplatz als „Handteller“, bezeichnen die „Finger“ (im Uhrzeigersinn) die Taunusanlage/Mainzer Landstraße, die Theodor-Heuss-Allee, die Bockenheimer Landstraße, die Eschersheimer Landstraße und die Eckenheimer Landstraße (Rodenstein 2000b: 43). Die ansteigende Übernahme der Wohngebiete durch neue Büronutzung gipfelte schließlich Anfang der 1970er Jahre in gewaltsamen Bürgerprotesten (Häuserkampf).

| Planwerk  | Wichtigste Inhalte   |
|---|--|
| Erster Hochhausplan (1953)                        | Beschränkung der Hochhausstandorte auf wenige markante Punkte; Bis 1956 Realisierung von weit mehr Hochhäusern als im Plan vorgesehen  |
| Fingerplan (1967/1968)                            | Kein rechtsgültiger Bebauungsplan; Verdichtungskorridore entlang fünf Entwicklungsachsen im Westend; 1971 Veränderungssperre nach dem Häuserkampf; Baurechtliche Zusagen im Vorgriff auf die planungsrechtliche Verbindlichkeit gegenüber Investoren getroffen, machte nachträgliche Baugenehmigungen der Stadt notwendig (Schadensersatzdrohungen)  |
| City-Leitplan (1982)                              | Überarbeitung des Fingerplans und Erweiterung durch zusätzliche Entwicklungsachsen (Hochhäuser in Verdichtungsbändern) Ziele: Gewährleistung der Investitionssicherheit bei gleichzeitiger Steuerung der Investitionen, Erhalt der Funktionsmischung (Wohnen und zentrale Arbeitsplätze in der Stadt)  |
| Rahmenplan Bankenviertel (1990)                   | Ziele: Sicherung des Hochhausstandortes Bankenviertel, Nachverdichtung der Innenstadt; Rechtliche Grundlage als Bebauungsplan Nr. 702 (Bankenviertel)  |
| Hochhausentwicklungsplan Frankfurt 2000 (1998)    | Beschränkung des Investitionsdrucks und Hochhausbaus auf drei Verdichtungsachsen in Frankfurt: Bankenviertel, Messe/Europaviertel, Parkviertel (Projekt Frankfurt 21 der Deutschen Bahn); Wichtiger Planungsaspekt: räumliche Zusammenfassung der Hochhäuser (Pulk-Konzept); Genehmigung von 16 neuen Hochhausstandorten   |
| Hochhausentwicklungsplan Frankfurt am Main (2008) | Scheitern des Projekts Frankfurt 21 (Wegfall von 6 Hochhausstandorten) und Genehmigung von neuen Standorten (u.a. Neubau der Europäischen Zentralbank, PalaisQuartier) begründet Notwendigkeit für neuen Hochhausentwicklungsplan; Grundsatz Pulk-Bildung der Hochhäuser beibehalten; Neu: Genehmigung von Hochhausstandorten in der Innenstadt und anderen Standorten, z.B. am Hauptbahnhof; Rechtliche Verbindlichkeit seit 11.12.2008 |

Tabelle 2: Übersicht über wichtige Planungsetappen in Frankfurt

Quellen: Hochhausentwicklungsplan Frankfurt am Main (Fortschreibung 2008); von Lüpke (2000)

Darauffin versuchte die Stadt durch eine ganze Reihe von aufeinander aufbauenden Planwerken (vgl. Tabelle 2), dem Expansionsdrang von Hochhausbauten Einhalt zu gebieten bzw. sie stadtbildverträglich zu kanalisieren. Dennoch wurden diese Planungen oft durch wechselnde politische Koalitionen auf der Seite der Stadt, aber auch aufgrund sich stetig ändernder Standortpräferenzen der Wirtschaft einfach wieder umgestoßen. Damals verstetigten sich die Spekulationserwartungen verschiedener Investoren durch die Uneinigkeit der Frankfurter Politik mit Blick auf die „planerische Aufwertung des Bodens für Hochhausnutzung“ (Rodenstein 2000b: 63), wie das folgende Zitat hervorhebt:

*„Die Vorstände der Geldinstitute, die natürlich über das finanzielle Gewicht einer Nachbarzustimmung zu einem Hochhaus gut im Bilde waren, feilschten um ihre Projekte und behinderten sich oft gegenseitig über Jahre, bis dann doch irgendeine Lösung, oft ohne oder gegen die Zustimmung der Stadtplanung zustande kam. Hier kamen wohl auch manche tatsächlichen oder vermeintlichen Hierarchievorstellungen oder auch Animositäten und Verbundenheiten zwischen den Instituten zum Tragen, die ein Außenstehender nur ahnen konnte“ (Müller-Raemisch 1996: 181).*

1989 wurde in Frankfurt eine neue Phase der Hochhausentwicklung eingeläutet, die sich durch die Konzentration der Hochhausentwicklung auf wenige Cluster, deren städtebauliche Integration sowie weitgehendes politisches Einvernehmen bei der Hochhausentwicklung und ihrem beschleunigten Tempo deutlich von den vorangegangenen Phasen unterscheidet.

Der Rahmenplan Bankenviertel (mit dem Bebauungsplan Nr. 702) ist in seiner Bedeutung für die Bodenwertentwicklung zentral und lässt sich als die „Reaktion Frankfurts auf den Prozess der deutschen Einheit“ verstehen (Martin Wentz, in von Lüpke 2000: 89), in dessen Mittelpunkt die Anstrengungen für den Verbleib der Deutschen Bundesbank in Frankfurt standen (vgl. ausführlich dazu von Lüpke 2000: 89-90). Der Hochhausentwicklungsplan *Frankfurt 2000* dagegen ist die „städtische Antwort auf den sich verdichtenden und beschleunigenden Prozess der europäischen Einigung“ (Martin Wentz, in von Lüpke 2000: 89). Dies geschah auf mehreren Dimensionen, wie Dieter von Lüpke (amtierender Amtsleiter des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main) hervorhebt (2000: 90-91), forcierte aber weiter die Entwicklung von Hochhausstandorten mit der lukrativen Büronutzung in zentralen städtischen Lagen:

Erstens entfaltete die Europäische Zentralbank mit ihrem Umzug nach Frankfurt für sich und die in ihrem Gefolge zugezogenen Unternehmensniederlassungen eine erhebliche Nachfrage nach Büroflächen. Der Nachfrage wurde unter anderem durch die Nachverdichtungen im Hochhausentwicklungsplan von 1998 entsprochen.

Zweitens verschärfte sich der europäische Städtewettbewerb im Zuge der europäischen Einigung. Für Standort- und Investitionsentscheidungen war die Bereitstellung baurechtlicher Reserven für gut erschlossene Bürostandorte ein wesentliches Kriterium.

Drittens geht mit der europäischen Einigung auch eine Verschärfung des Wettbewerbs unter den deutschen Messestandorten einher. Um diesbezüglich nicht gegenüber Wettbewerbern wie Leipzig oder München ins Hintertreffen zu geraten, kaufte die Stadt zur Erweiterung der Messeinfrastruktur Flächen auf dem bis dato brachliegenden Eisenbahngelände auf und stattete sie mit einer Option auf insgesamt vier Hochhäuser aus (vgl. Kapitel 2.3).

Schließlich war ein Teil der beabsichtigten planungsrechtlichen Ausweisungen für das *Projekt Frankfurt 21* gedacht, das in seiner Umsetzung letztlich jedoch scheiterte.

Nun gab es im Realisierungsprozess der einzelnen Planwerke eine Reihe von Einzelfallentscheidungen. Städtebauliche Entscheidungen sind zwar stets gegen wirtschaftliche und finanzielle Interessen und Zwänge abzuwägen (vgl. §1 BauGB). Allerdings können die auf diese Weise getroffenen Einzelfallentscheidungen problematisch werden, wenn sie häufig von den beschlossenen Planungsrichtlinien abweichen:

*„Wenn für derartige Einzelfallentscheidungen nicht neue, ergänzende städtebauliche Grundsätze formuliert und konsequent verfochten werden, und wenn die Abwägung zwischen städtebaulichen Belangen (im engeren Sinne) einerseits und wirtschaftlichen Belangen andererseits nicht nachvollziehbar ist, steht das kommunale Handeln in der Gefahr, gleiche Fälle ungleich zu behandeln und für kommunale Zustimmungen zunehmend geringere private Gegenleistungen zu erreichen“ (von Lüpke 2000: 97).*

Das heute unter der Bezeichnung *Corporate Real Estate Management* (CREM) bekannte Vorgehen der Öffentlichen Hand zielt auf eine optimale Nutzung und Verwertung von unternehmens-eigenen Liegenschaften. In Frankfurt ist dabei häufig die Entwicklung und Aufwertung industriell genutzter oder brachliegender Flächen zu

beobachten (zum Beispiel das Europaviertel). Diese Flächen werden über diesen Aufwertungsprozess wieder aktiv in den immobilienwirtschaftlichen Verwertungskreislauf eingebunden, sei es durch Verkauf oder Eigenentwicklung. Zudem ist für Frankfurt kennzeichnend, dass solche Flächen oft mit dem Versuch einhergehen, neue Hochpreislagen zu etablieren. Die Frankfurter Beispiele sind zahlreich, exemplarisch sei das Gelände der ehemaligen Mercedes-Benz Niederlassung im Bereich der City - West genannt. Kennzeichnend für Frankfurt ist jedoch auch der Entwicklungsdruck *öffentlicher* Eigentümer. So sind zentrale Hochhausprojekte wie die Entwicklung des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes oder der Fläche des alten Polizeipräsidiums allesamt auf öffentlichen Liegenschaften geplant und stellen die Aktivierung von öffentlichem Grund und Boden im Rahmen von CREM dar. Als Ergebnis dessen lassen sich folgende Konsequenzen für Frankfurt festhalten:

- Es finden Konzentrationsprozesse des Bodens in der Hand von Finanzdienstleistungsunternehmen statt.
- Diese sind begleitet von der Konzentration von Immobilienunternehmen in Frankfurt, die ihr spezifisches Know-how in diese Entwicklung einspeisen.
- Die Interessenkonstellation machte sich für eine Ausweisung neuer Hochhausstandorte durch die Stadt im Hochhausentwicklungsplan von 1998 stark.

relativiert werden: von Lüpke verweist exemplarisch auf die abnehmende Wirtschaftlichkeit der Hochhäuser mit zunehmender Bauhöhe sowie die steigenden Betriebskosten. Dennoch stießen die Hochhäuser bei der lokalen Bevölkerung eine ganze Zeit lang auf wenig Gegenliebe. Vor diesem Hintergrund war und ist die Stadtplanung bestrebt, die Bodenwertsteigerungen zum Teil zur Finanzierung allgemeiner Anliegen heranzuziehen. Mit dem Beschluss zur Umsetzung des Hochhausentwicklungsplans von 1998 wurden die bis dato individuell zwischen Bauherren und Stadt gehandhabten Leistungsvereinbarungen weiter systematisiert. Nun bildeten städtebauliche Verträge mit den Bauherren die Grundlage zur Kostenübernahme zugunsten einer „sozial gerechten Bodennutzung“ (von Lüpke 2000: 100). Damit wurden zwei wichtige städtische Ziele erreicht: erstens die Übernahme der Kosten städtebaulicher Planungen (zum Beispiel zur Integration des Wohnungsbaus) und zweitens der Umbau und die Aufwertung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke (von Lüpke 2000: 101). Letztlich setzte spätestens mit dem Rahmenplan Bankenviertel (vgl. Tabelle 2) ein Umdenken bei der Stadt und ihren Bewohner/innen ein: Hochhausbau wurde nun in vielerlei Hinsicht als Chance für einen Stadtumbau mit dem Ziel höherer Urbanität begriffen (von Lüpke 2000: 102). Vor diesem Hintergrund lässt sich auch der aktuelle Hochhausentwicklungsplan mit seinen 2008 vorgenommenen Aktualisierungen lesen und verstehen (vgl. Abbildung 7).

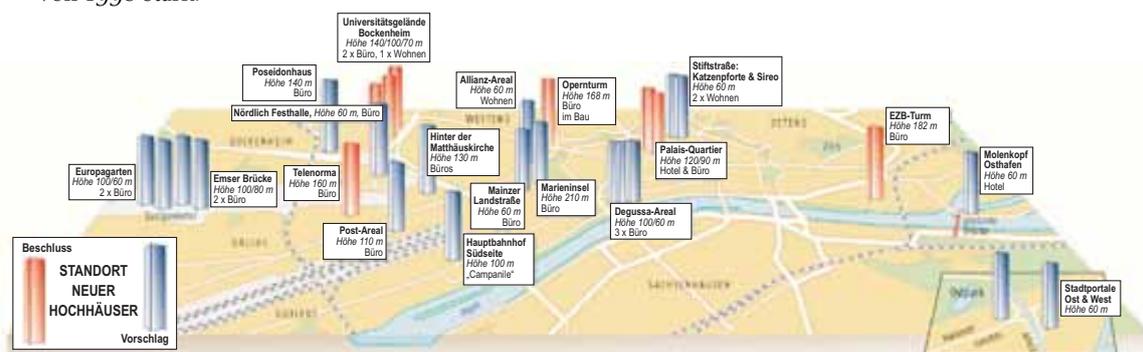


Abbildung 7: Hochhausentwicklungsplan 2008

Quelle: FR-Online.de (25.04.2008); leicht ergänzt und aktualisiert auf der Grundlage des aktuellen Hochhausentwicklungsplans 2008

Einflüsse auf weitere Stadtgebiete lassen sich dann kaum vermeiden, was sich im Rahmen der Bodenwertbetrachtung zeigen lässt (Böhm-Ott 2000: 75): Wird Planungsrecht für Hochhäuser neu ausgewiesen, kommt es in aller Regel zu Bodenwertsteigerungen. Diese Wertsteigerung muss dabei unter Einbezug weiterer Faktoren in ihrer Höhe

### 3.4 Dominanz des ökonomischen Kalküls auf den Frankfurter Büroimmobilienmärkten

Heute ist die Immobilienwirtschaft eine zentrale Arena für global agierende Finanzinvestoren. Immobilien wandelten sich in den letzten Jahren von reinen Nutz- zu Handels- und Anlageobjekten.

Sie unterliegen als *Finanzprodukt* wie jedes andere klaren Renditeanforderungen, unterscheiden sich jedoch in ihrer Ortsgebundenheit. Damit prägen sie Teile der Stadtstruktur. Die Integration der Finanz- und Immobilienmärkte führte zu einer Verschiebung im *Anlageverhalten* wichtiger Investoren, das heute hohe Risiken erlaubt. So wurde es möglich, komplexe und ambitionierte Bauprojekte mit teils langen Laufzeiten umzusetzen, die insbesondere in großen Städten realisiert werden. Hauptsächlich *trader developers* (sie verkaufen die von ihnen errichtete Immobilie noch vor Erstvermietung) und Immobilien AGs begünstigen seit den 1990er Jahren die Abkopplung ihrer investiven Bautätigkeiten von der konkreten Nachfrage nach Büroimmobilien auf dem lokalen Markt. Dieses Phänomen wurde zunächst im angelsächsischen Raum und deren Finanzzentren beobachtet, lässt sich jedoch seit der in Deutschland wirkenden Finanzmarktliberalisierung auch für den Büromarkt Frankfurt diskutieren (vgl. dazu detaillierter Dörry/Heeg 2009).

Die Abkopplung von Bautätigkeiten und damit dem Angebot von Büroimmobilien und der Nachfrage nach Büroimmobilien/-flächen auf dem lokalen Markt lässt sich verstärkt in der Phase eines anziehenden Immobilienzyklus beobachten, in dem durch Marktanalysen der Immobilienberatungen der Eindruck von Immobilieninvestments als sichere Geldanlage entsteht. In dieser Phase kann Kapital für Immobilientransaktionen und -projekte ohne größere Probleme akquiriert werden. Märkte zweiter Ordnung, etwa Aktien- und Fondsmärkte, tragen auf diese Weise dazu bei, den Kapitalfluss in Immobilien von zugrunde liegenden Bedingungen der lokalen Nachfrageentwicklung zu entkoppeln.

Kapital sucht Anlagemöglichkeiten – hier in Form von Immobilien –, um Rendite zu erwirtschaften. Liquidität in enormen Größenordnungen, wie man sie noch vor dem Platzen der Spekulationsblase 2007 beobachten konnte, erhöht den Anlagedruck dieses Kapitals massiv. In einer Boomphase des Immobilienzyklus besteht daher die Tendenz bei Kapitalgebern, notwendige Vorvermietungen – die im Regelfall als Sicherheiten gelten – zu vernachlässigen und dessen ungeachtet Investitionskapital zu gewähren. Der Entkopplung zwischen Angebot und Nachfrage liegen unterschiedliche Mechanismen und Wirkungsgefüge zugrunde:

---

*Marktzyklen im Immobilien- und Finanzbereich unterliegen dem Diktat voneinander stark abweichender Marktbedingungen und Zeithorizonte.*

---

Der Immobilienzyklus wird vor allem von Nachfrage und Leerstand beeinflusst. Immobilieninvestitionen amortisieren sich oftmals aber erst über sehr lange Zeiträume (zum Teil 30 Jahre und mehr). Die Immobilienzyklen verkürzen sich zwar ebenso wie die Haltezeiten von Immobilien durch Investoren, dennoch sind die Haltezeiten der Immobilien durchschnittlich länger als etwa die von Aktien. Gegenüber den vergleichsweise langen Amortisationszeiträumen von Immobilieninvestitionen bestimmt sich der Finanzmarkt unter anderem durch Liquiditätsbedingungen. Finanzinvestoren agieren normalerweise vor kürzeren Zeithorizonten, ausgerichtet an kurzfristigen Amortisationszielen, und orientieren sich an aktuell zu erzielenden Renditemöglichkeiten. Damit stehen tendenziell die verschiedenen Amortisationsziele und -zeiträume auf dem Immobilien- und dem Finanzmarkt miteinander in Konflikt. Den Rendite-Kalkulationen für Immobilien liegen ihre Mieteinnahmen und/oder ihre steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zugrunde. Vor diesem Hintergrund werden Immobilien in Wertpapiere umgewandelt und zirkulieren dann auf den Aktien- oder Fondsmärkten. In der Folge kann es zu einer zeitlichen Entkopplung zwischen den kürzeren Investmentlaufzeiten auf der einen Seite und den längeren Zeitfristen eines Immobilienzyklus kommen. Die Aktienkurse bzw. der Wert der Anteile lenken das Anlageverhalten – und eben kaum mehr der Blick auf die realen Nachfragebedingungen in der Stadt.

Während einer positiven Konjunktorentwicklung, aber vor allem während eines Immobilienbooms, ist die Gefahr der Entkoppelung der Nachfrage von der Kapitalverfügbarkeit besonders groß. Da auf der Basis vergangener Renditeentwicklungen Immobilien als eine aussichtsreiche Investition gelten, fließt Kapital weiter, selbst wenn der ermöglichende Marktrahmen für hohe Renditeerwartungen so nicht mehr gegeben ist. In der Konsequenz verstärken sich die Ausschläge zwischen Immobilienboom und Immobilienkrise, weil Hochstimmung und die in dieser Phase kennzeichnenden umfangreichen Aktivitäten schnell in Pessimismus und Apathie – und umgekehrt – umschlagen können.

---

*Lange Zeiträume von der Planung über die Genehmigung bis hin zur Realisierung und Vermietung/Verkauf einer Immobilie bedingen die Entkopplung von Angebot und Nachfrage.*

---

Wenn Kapital/Kredite in Hochphasen für Immobilienprojekte zur Verfügung gestellt wird, ist das Projekt nicht selten zeitlich versetzt erst in der Abschwungphase eines Immobilienzyklus fertig (vgl. Abbildung 3.8.3; S. 60). Nun ist der Beginn einer Abschwungphase aber nur schwer bestimmbar. Dies gilt trotz der Prognosen der großen internationalen Immobilienberatungen, die in allen wichtigen Immobilienmärkten vertreten sind. Vielmehr ist es plausibel anzunehmen, dass meist nicht allzu weit voneinander abweichende Marktberichte dieser großen Dienstleister über günstige Aussichten auf bestimmten Büroimmobilienmärkten dazu beitragen, Überinvestitionen bzw. Kapitalflüsse noch zu befördern. Dennoch sind Marktanalysen eine Entscheidungsgrundlage für oder gegen die Realisierung eines Immobilienprojekts bzw. die Bereitstellung investiven Kapitals.

Unabhängig davon ist die allgemeine Regel, Grenzkosten gleich Grenzertrag, in der Immobilienwirtschaft nur schwer aufrecht zu erhalten. Weil sie auf der Basis von Vorhersagen über eine unsichere Zukunft getroffen wird, ist die Kalkulation des Grenzertrages äußerst unsicher. Der mit einer Immobilie zukünftig erzielbare Preis bzw. Gewinn ist von einer Menge sich überlagernder Einflussfaktoren abhängig, unter anderem: Was und wie viel bauen andere Akteure in dieser Zeit? Mit welcher Dynamik entwickeln sich die Wirtschaft und damit die Nachfrage nach Büroflächen? Wie entwickeln sich bestimmte Stadtviertel? Welche Mieten lassen sich dann dort zu diesem Zeitpunkt erzielen? Zukünftige Entwicklungen können objektiv jedoch kaum vorhergesagt werden: Erwartungen, etwa an die zukünftige Attraktivität einer Lage/eines Gebäudes, sind – trotz Bemühungen zur Modellierung von Vorhersagen – noch immer stark subjektiv und situationsabhängig.

Die oft kritisierten langen Genehmigungsverfahren für Neubauten (Niethammer 2000: 20) tragen dazu bei, dass die Projekte, die in den Boomphasen initiiert wurden, in Abschwungphasen auf den Markt gelangen. Nur bei besonders großen Projekten kann es passieren, dass neben den längeren Genehmigungszeiten die längeren Bauzeiten (Commerzbank Tower 1994 bis 1997) dazu führen, dass die Immobilie in einer Aufschwungphase auf den Markt kommt. Es wird ersichtlich, dass in Frankfurt in der Zeit von 1988 bis 1992 deutlich mehr Projekte beantragt als genehmigt wurden (vgl. Abbildung 3.8.3; S. 60). Besonders in der Anfangsphase des konjunkturellen Aufschwungs ist die Lücke bedeutend. 1988 wurden Bauanträge mit einer Bausumme von knapp 1,9 Milliarden Euro gestellt, während nur rund 0,8 Milliarden Euro genehmigt wurden. Erst 1994 überschritt

die Summe der genehmigten Bauanträge die Zwei-Milliarden-Grenze. Die Konjunktur befand sich zu diesem Zeitpunkt bereits wieder im Abschwung. Dieser Zeitverzug lässt sich ebenso in der nächsten Boomphase beobachten: 2002 wurden rund 1,8 Mrd. Euro beantragt und knapp 1,5 Milliarden Euro genehmigt. In der darauffolgenden Rezession stieg der Anteil der Genehmigungen auf rund 1,6 Milliarden Euro, während nur gut eine Milliarde Euro im Jahr 2004 beantragt wurde.

Zusammengefasst ist die Produktion von Überangeboten sicher in der Struktur der Immobilienindustrie angelegt; sie wird jedoch durch die Integration von Finanz- und Immobilienmärkten sowie durch die Kanalisierung von Investments durch Marktanalysen verstärkt. Dieser Aspekt äußert sich dann wiederum in einer erhöhten Volatilität der Büromärkte, wie in Frankfurt am Main zu beobachten.

---

*Die Verwendung von Immobilien als Absicherungsvehikel, d.h. als hedging-Instrument, erhöht die Entkopplungsgefahr zwischen Angebot und Nachfrage.*

---

Wenn Investoren der *hedging*-Präferenz (ähnlich der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit, die wenig mit den Nachfragebedingungen auf dem Immobilienmarkt zu tun haben) folgen, kann es zu einer ungewollten Entkopplung der Kapitalverfügbarkeit von den realen Marktbedingungen kommen. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und *hedging* sind in der Lage, den dämpfenden Effekt von steigenden Leerständen in Immobilien unberücksichtigt lassen. In der Konsequenz entwickelt sich das Preisgefüge unabhängig von den herrschenden Marktbedingungen.

Zusammengefasst ist das Risiko groß, dass eine Angebot-Nachfrage-Entkopplung in Boomphasen beispielsweise zum Aufbau erheblicher, spekulativ gebauter Büroflächen führt, die stadtkonomisch hohe Dynamiken auslösen können. Überspitzt formuliert hieße das: Wenn die Mieten wegen Büroflächenüberangebot im CBD fallen, ziehen finanzschwächere Mieter aus den Außenbereichen der Stadt in die attraktiveren Innenstadtlagen, und die Außenbereiche unterliegen der Tendenz einer Verödung. An die Mietpreisentwicklung ist die Bodenwertentwicklung von Grundstücken gekoppelt, wie die Beispiele Bankenviertel, Innenstadt, Mertonviertel und Niederrad (vgl. Abbildung 3.9.2; S. 61) exemplarisch für Frankfurt zeigen.

## 4 Räumliche Teilmärkte in Frankfurt

### 4.1 Standorttreue der Bürohäuser, Leerstand und Hyperentwicklung des Bodenwertes

Der wichtige Stellenwert der Banken und finanznahen Dienstleistungsunternehmen für die wirtschaftliche Entwicklung Frankfurts wurde bereits in Kapitel 2.5 skizziert. Wie der Name Bankenviertel andeutet, konzentriert sich die Branche räumlich stark an einem zentralen Standort. Die Nähe zu wichtigen Institutionen der Finanzmärkte (Börse, Landeszentralbanken) oder zu anderen Kreditinstituten und spezialisierten Dienstleistungen vor Ort – kurz: das Ohr am Markt zu haben, ist für diese Unternehmen trotz der heutigen hervorragenden technischen Kommunikationsmöglichkeiten ein essentieller Standortvorteil. Weitere selbstverstärkende Größenvorteile (schnelle Diffusion von Innovationen, Pool an qualifizierten Arbeitskräften, große Anzahl an Geschäftspartnern, geringe Kosten für die Informationsinfrastruktur) treffen am Finanzplatz Frankfurt auf die Vorteile der räumlichen Nähe, die unter anderem einen hohen Informationsaustausch, geringe Suchkosten nach Dienstleistungsanbietern und die Möglichkeit zu komplexen Verhandlungen am Standort erlauben (Lo/Schamp 2001: 27).

Ein weiterer Standortfaktor ist das Image sowohl des Mikrostandorts als auch der Immobilie selbst. Als Nutzer wählten Banken und Kreditinstitute in der Vergangenheit einen Büroturm insbesondere nach Repräsentativitätsmerkmalen aus, die Solvenz und Vertrauen ausstrahlen. Fragen der Wirtschaftlichkeit – insbesondere beim Hochhausbau – schienen vernachlässigbar (Bördlein/Schickhoff 1998: 484). Das ändert sich derzeit mit den Hochhäusern der dritten Generation in Frankfurt, die durch ihre moderne Bauweise unter „grünen Aspekten“ für eine höhere Attraktivität und Ästhetik sowie mehr Akzeptanz bei der Frankfurter Bevölkerung sorgen (sollen) als die Hochhäuser der vorherigen Generationen dazu in der Lage waren. Durch die Einbindung internationaler Star-Architekten (etwa Sir Norman Foster für die Commerzbank), einer besonderen Architektur (PalaisQuartier, Welle) oder einer ökologisch orientierten Bauweise (LEED Gold-Standard beim OpernTurm) der Hochhäuser beabsichtigt die Stadt Frankfurt auch die Aufwertung ihres eigenen Images im internationalen Städtewettbewerb. Das Bankenviertel reicht in seiner räumlichen Ausdehnung weiter als die augenfällige Hochhausbebauung, und seine heutige Erkennbarkeit ist durch

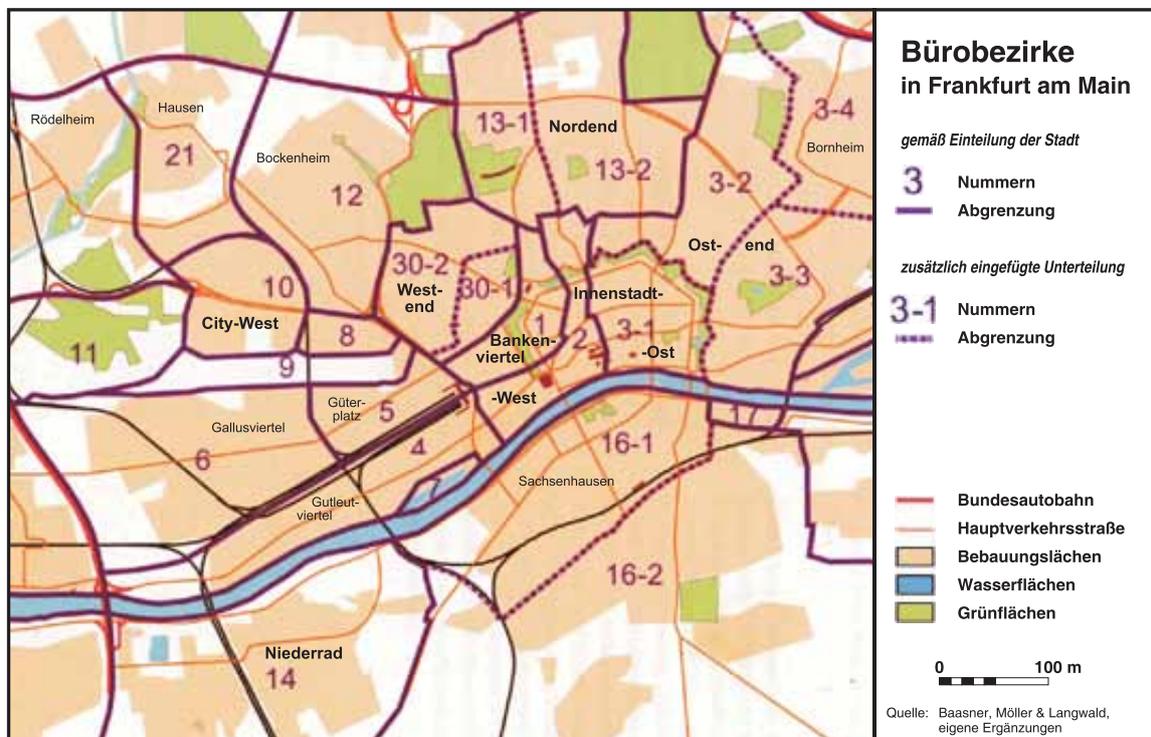


Abbildung 8: Räumliche Abgrenzung des Bankenviertels, der City - West und des Westends  
Quelle: Darstellung auf Vorlage von Baasner et al. (2003: 88)

die Verdichtung von Hochhäusern relativ jung. Dennoch: Die Lage des Bankenviertels bietet geradezu ein Musterbeispiel von Standorttreue. Die historische Ausgangslinie war die Neue Mainzer Straße. In dieser westlichen Randlage der Innenstadt standen im frühen 19. Jahrhundert die klassizistischen Villen wohlhabender Bürger, darunter auch die von Privatbankiers (Grunelius, Hauck, Metzler, Rothschild). Im Laufe des Jahrhunderts zogen die Großbürger ins Westend ein. Die alten Villen dienten vorerst ganz dem Geldgeschäft und wurden dann sukzessive durch pompöse viergeschossige Bankhäuser ersetzt. Dabei blieb es bis 1945. Als im Frankfurt der 1950er Jahre Hochhäuser errichtet wurden, taten sich die Kreditinstitute besonders hervor, wie der Altbau der Dresdner Bank 1951-1997 in der Kaiserstraße/Gallus oder das Haus

Bienenkorb der Frankfurter Sparkasse an der Konstabler Wache von 1954 zeigen (Freund 2002: 151). Innerhalb des Bankenbezirks vollzog sich ein räumlicher Schwerpunktwechsel vom traditionellen Bankenviertel am Westrand der ursprünglichen Frankfurter Innenstadt in Richtung Westen (Bördlein/Schickhoff 1998: 486f.). Diese Entwicklung bestätigt auch die gestiegene Beschäftigtenentwicklung in den Ortsteilen Westend und Bahnhofsviertel (vgl. Bezirk 4 in Abbildung 8). Zwischen 1953 und 1988 siedelten sich zunächst vor allem deutsche und erst ab den 1970er Jahren verstärkt ausländische Institute in Frankfurt an. Die Differenzierung nach Institutsgruppen weist aus, dass in den westlichen Stadtbezirken der Anteil ausländischer Institute tendenziell höher als in den östlichen Bezirken ist. Die Westausweitung

des Bankenviertels ist schließlich auf den Zuzug ausländischer Institute zurückzuführen. Bedeutende Ausnahmen von der räumlichen Orientierung auf die westliche Innenstadt (Bezirk 2 in Abbildung 8) bildeten erstens die Deutsche Bundesbank mit ihrer Verlagerung aus dem Bankenviertel in das innenstadtnahe Bockenheim Anfang der 1970er Jahre, die Mehrzahl der Kreditkartenunternehmen sowie die Aktien- und Devisenbörse und die Deutsche Terminbörse mit ihren vergleichsweise peripheren Standorten. Zweitens ist bei vielen größeren Kreditinstituten die Auslagerung von Teilbereichen, etwa der Datenverarbeitung, wegen Platzmangels und zu hoher Kosten am Zentralstandort in nachgeordnete Standorte, beispielsweise die Bürostadt Niederrad oder Eschborn, erfolgt.

| Name des Hochhauses                             | Ausstattung der Hochhäuser |             |                                | Fertigstellung (Sanierung)          | Standort                                      |
|---|----------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------------------------|---|
|   | Höhe in m                  | Zahl der OG | (BGF) in m <sup>2</sup>        |                                     |   |
| Commerzbank                                     | 259                        | 50          | 109.200                        | 1997                                | Kaiserplatz (Bankenviertel)                   |
| Meseturm  | 256                        | 54          | 82.600                         | 1991                                | Friedrich-Ebert-Anlage 49 (City West/Westend) |
| Westendtower / Kronenhochhaus                   | 208                        | 51          | 80.000                         | 1993                                | Mainzer Landstraße 58 (Bankenviertel)         |
| Main-Tower (Helaba)                             | 200                        | 55          | 78.000                         | 1999                                | Neue Mainzer Straße 52-58 (Bankenviertel)     |
| Trianon   | 186                        | 47          | 84.600                         | 1993                                | Mainzer Landstraße 16-24 (Bankenviertel)      |
| Dresdner Bank / Silver Tower                    | 167                        | 35          | 62.900                         | 1979                                | Jürgen-Ponto-Platz 1 (Bahnhofsviertel)        |
| Westend Gate (ehemals Plaza Büro-Center)        | 162                        | 44          | k.A. (heute u.a. Hotelnutzung) | 1976                                | Hamburger Allee 2-4 (Westend)                 |
| Deutsche Bank (Zwillingtürme)                   | 158                        | 40          | 108.500                        | 1984                                | Taunusanlage 12 (Bankenviertel)               |
| Skyper  | 154                        | 42          | 45.600                         | 2004                                | Taunusanlage 1 (Bankenviertel)                |
| Eurotower                                       | 148                        | 40          | 78.000                         | 1977                                | Willy-Brandt-Platz 2 (Bankenviertel)          |
| City-Hochhaus (Selmi-Haus)                      | 143                        | 42          | 41.000                         | 1975                                | Platz der Republik 6 (Bankenviertel)          |
| Frankfurter Büro-Center                         | 140                        | 42          | 48.000                         | 1980                                | Mainzer Landstraße 46 (Bankenviertel)         |
| Gallileo (Dresdner Bank)                        | 136                        | 37          | 62.000                         | 2003                                | Gallusanlage 7 (Bahnhofs-/Bankenviertel)      |
| Pollux  | 127                        | 31          | 43.000                         | 1999                                | Platz der Einheit 1 (Gallusviertel)           |
| Garden Towers (ehemals Helaba-Turm)             | 127                        | 25          | 31.000                         | 1976 (Sanierung & Erweiterung 2005) | Neue Mainzer Straße 46-50 (Bankenviertel)     |
| <b>Derzeit im Bau befindlich:</b>               |                            |             |                                |                                     |   |
| Tower 185                                       | 204                        | 55          | k.A.                           | 2011                                | Friedrich-Ebert-Anlage 35-37 (Europaviertel)  |
| Opernturm                                       | 168                        | 43          | k.A.                           | 2009                                | Bockenheimer Landstraße 2-4 (Bankenviertel)   |
| Turm am Thurn- und-Taxis-Platz (PalaisQuartier) | 136                        | 35          | k.A.                           | 2009                                | Thurn-und-Taxis-Platz 6 (Innenstadt)          |

Tabelle 3: Übersicht über ausgewählte Bürotürme in Frankfurt

Quellen: Stadt Frankfurt ([www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3793412](http://www.frankfurt.de/sixcms/detail.php?id=3793412)), Liste der Hochhäuser in Frankfurt am Main ([de.wikipedia.org](http://de.wikipedia.org), Zugriffe jeweils am 02.06.2009), Hochhausentwicklungsplan Frankfurt am Main (2008)

Wichtige – hochpreisige – Bürostandorte in der Innenstadt lassen sich den Bereichen Bankenviertel (Bezirk 1), Innen-

stadt-West (Bezirk 2), Innenstadt-Ost (Bezirk 3-1) und Westend (Bezirke 30-1 und 30-2) zuordnen (Abbildung 8). Während sich der westliche Teil (Bankenviertel mit dem angrenzenden Teil des Westends) hauptsächlich durch große, reine Bürogebäude (40 Prozent davon sind Hochhäuser mit 15 und mehr Geschossen) auszeichnet, ist der östliche Teil (Innenstadt-Ost) durchschnittlich deutlich kleinteiliger strukturiert. Diese Unterschiede in der baulichen Struktur spiegeln sich auch in der Nutzungsstruktur wider. So ist der westliche Teil der Innenstadt größtenteils durch global und national agierende Finanzinstitute und finanznahe Dienstleister geprägt. Im östlichen Teil befinden sich hingegen zahlreiche weitere Bürodienstleistungen, die überwiegend auf das Rhein-Main-Gebiet beschränkt sind. Auffällig ist der vergleichsweise neue Flächenbestand im Bankenviertel und Westend. Auch in den kommenden Jahren (2009-2011) wird mit Abstand der größte Teil neuer Flächen im Bankenviertel (229.000 m<sup>2</sup>, 28 Prozent der gesamten Fertigstellungen) und im Westend (127.900 m<sup>2</sup>, 15 Prozent) errichtet (vgl. Abbildung 9).

(vgl. Abbildung 3.9.3: S. 62). Zwischen 2003 und 2006 änderte sich bei der Büromarktentwicklung jedoch das Vorzeichen. Strukturelle Umbrüche als Folge von Konsolidierungsprozessen und die Folgen der geplatzten New Economy-Blase wirkten sich mietsenkend auf den Büroimmobilienmarkt in Frankfurt aus. Während sich jedoch die teuren Bürostandorte wieder erholten und seit 2006 mit Mietsteigerungen aufwarten, profitierten die Bürostandorte Niederrad und Mertonviertel kaum (vgl. Abbildung 3.9.1: S. 61), wie folgende Ausführungen belegen:

2006/07 ließ sich noch ein Zuzugstrend in die Innenstadt erkennen. Gefragt waren vor allem Immobilien im Bankenviertel, in der City West und rund um den Hauptbahnhof, da viele Büromieter aufgrund der sinkenden Mieten von den Randlagen in die Innenstadt zogen (Frankfurter Rundschau vom 17.01.2007: 15). Seit 2008 werden aber weniger Flächen in den traditionell teuren Bürolagen Bankenviertel und Westend angemietet. 2008 lag die vermietete Fläche im Bankenviertel laut Dr.

Lübke bei 36.000 m<sup>2</sup> und im Westend bei 33.000 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 34 Prozent im Bankenviertel und sogar 68 Prozent im Westend (Immobilien Zeitung 15.01.2009: 20). Durch die Übernahme der Dresdner durch die Commerzbank wurden zusätzlich große Büroflächen vor allem im Bankenviertel frei. Nach Schätzungen von Analysten der *Deutsche Bank Global Markets* handelt es sich allein dabei um insgesamt rund 150.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (Immobilien Zeitung vom 04.09.2008: 17). Auffällig hoch war der

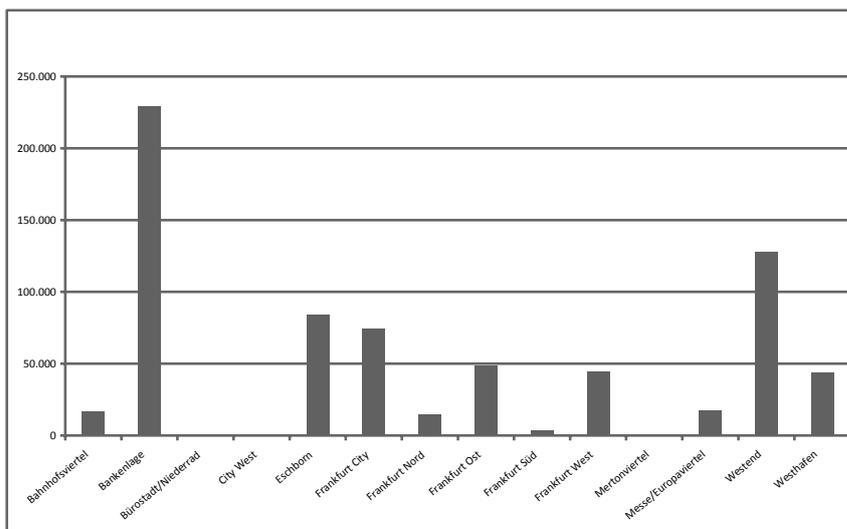


Abbildung 9: Fertigstellungen ausgewählter Teilmärkte (in m<sup>2</sup>) Frankfurts zwischen 2009 und 2011 (Stand: 2. Quartal 2009)

Quelle: auf Datengrundlage von CB Richard Ellis (2009: 5)

Ein wesentliches Charakteristikum des Westends und des Bankenviertels sind die hohen Durchschnittsmieten. Sie lagen 2008 mit rund 27,08 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 27,37 Euro/m<sup>2</sup> ca. ein Drittel über der Durchschnittsmiete für Gesamt-Frankfurt (18,99 Euro/m<sup>2</sup>). Auch kann kein Teilmarkt Frankfurts mit den zwischenzeitlich erreichten Spitzenmieten von mehr als 45 Euro/m<sup>2</sup> (Bankenviertel) oder 36 Euro (Innenstadt) konkurrieren

Flächenumsatz im Bankenviertel im ersten Quartal 2009, der mit 77.000 m<sup>2</sup> fast ausschließlich auf die Anmietung der Deutschen Bahn im Silberturm zurückzuführen ist.

Prognosen für die zukünftige Entwicklung von Bürostandorten in Frankfurt zeigen ein etwas verändertes Bild. Jan Linsin (Chefresearcher bei CB Richard Ellis) glaubt beispielsweise, dass sich „Neubauprojekte mit guter Qualität in dezentraler

Lage mittelfristig gegen hochpreisige Innenstadtlagen durchsetzen werden“ (Frankfurter Rundschau 03.01.2009: 7). Die Gründe sieht er vor allem in günstigeren Mieten bei gleichzeitig qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Objekten sowie in der immer besseren Verkehrsanbindung. Bereits heute sei eine Verlagerung von der traditionellen Bankenlage (Mainzer Landstraße) in Richtung City - West (Theodor-Heuss-Allee) sowie Europaviertel erkennbar (vgl. Abbildung 7; Frankfurter Rundschau vom 03.01.2009: 7). Infolge dessen wird ein weiteres Absinken der Mieten im Bankenviertel für das Jahr 2009 erwartet (CB Richard Ellis 2009: 1). Das zeigt auch die vor kurzem abgeschlossene Anmietung der Deutschen Bahn im Bankenviertel: Makler gehen hierbei von Mietpreisen zwischen 15-25 Euro/m<sup>2</sup> aus (Immobilien Zeitung vom 09.04.2009), die deutlich unter der Mietpreisspanne des Bankenviertels von 18-38 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Die abnehmende Mietpreisentwicklung lässt sich freilich nicht losgelöst von der aktuellen Finanzmarktkrise sowie der hohen Fertigstellungsquote an neuen Flächen im Bankenviertel (vgl. auch Abbildung 9) und damit einem tendenziellen Flächenüberangebot beurteilen.

Das erste Leerstands-Hoch erreichte Frankfurt Mitte der 1990er Jahre als Ergebnis großer und über die Nachfrage hinausgehender Volumina an Baufertigstellungen (vgl. Abbildung 3.8.3: S. 60). Die Wirtschaftskonjunktur kühlte sich im Vorfeld merklich ab und schlug zunächst schnell auf die Finanzbranche durch. Nach 1995 reagierte der Markt auf die sinkenden Leerstandsdaten und die zunehmenden Renditen während des Internet-Booms mit einer steigenden Anzahl an Bauanträgen, die im Jahr 2001 mit einem Flächenumfang rund 750.000 m<sup>2</sup> (vgl. Abbildung 3.8.3: S. 60) ihr Maximum erreichten. Mit der einsetzenden Marktsättigung und wiederum wachsenden Angebotsüberhängen sanken sowohl die Baugenehmigungen als auch die Baufertigstellungen bis zum Jahr 2005 wieder deutlich. Angesichts der sich ändernden Marktsituation wurden in der Folge nicht alle genehmigten Projekte von den Antragstellern auch umgesetzt, so dass sich das Fertigstellungsvolumen erneut verringerte (Schweinezyklus, vgl. IHK Frankfurt am Main 2007: 59ff.). Das seit dem Jahr 2002 initiierte Flächenüberangebot konnte bis heute nicht vom Markt aufgenommen werden. Der hohe Leerstand ist daher heute zwar eine dauerhafte Begleiterscheinung, in seinem Ausmaß jedoch neu. Zwischen 2003 und 2004 sprang er von 12,8 Prozent auf 18,7 Prozent und sinkt seitdem nur zögerlich, Ende 2007 lag er noch bei 14,8 Prozent bzw. 1.718.000 m<sup>2</sup> (DTZ Zadelhoff Tie Leung 2008: 28,

vgl. Abbildung 3.8.3: S. 60). Besonders eklatant war der Anstieg der nicht vermieteten Flächen im Jahr 2003. Viele in der Boomphase begonnene Projekte sind erst 2003 fertig gestellt worden. Zu ihnen zählen unter anderem das *IBC* (130.000 m<sup>2</sup>), das *MainForum* (46.680 m<sup>2</sup>), der *Gallileo-Turm* (30.000 m<sup>2</sup>) oder der *Westhafen Tower* (23.527 m<sup>2</sup>) und die modernisierten *Garden Towers* (17.200 m<sup>2</sup>). Die unmittelbare Kopplung des Leerstands an die konjunkturelle Entwicklung der Stadt verdeutlicht die hohe Abhängigkeit Frankfurts von nachfrage- und angebotsrelevanten Faktoren wie Zinsniveau, Inflation oder Beschäftigung, insbesondere in sensiblen Wirtschaftsbereichen der Finanz- und finanznahen Dienste.

Zieht man die Qualität der Immobilienausstattung hinzu, so ergibt sich ein deutlich differenzierteres Bild. Vor allem gut ausgestattete Büroimmobilien in 1A-Lagen profitieren von einer guten Vermietungssituation (Immobilien Zeitung vom 06.03.2008: 17). Im Boomjahr 2001 wurde hingegen fast jede verfügbare Fläche angemietet (Immobilien Zeitung vom 14.02.2008: 21). Lage- und Ausstattungsmerkmale waren in dieser Aufschwungphase zweitrangig. Dieser Trend geht mittlerweile soweit, dass die Bausubstanz aus den 1960er und 1970er Jahren für Mieter fast nicht mehr vermittelbar ist (Welt am Sonntag vom 07.10.2007: WR9). Kaum davon betroffen sind Objekte im Bankenviertel und im Westend. Durch getätigte Modernisierungsmaßnahmen versprechen sich die Investoren bei diesen Immobilien weiterhin Renditesteigerungen (Frankfurter Rundschau vom 13.03.2007: 13).

#### 4.2 Durchkapitalisierung des Bodens

Es wurde bereits skizziert, dass die Festlegungen des Fingerplans von 1968 einer hohen Grundstücksausnutzung folgten (vgl. Kapitel 3.3). Erreichen ließ sich dies durch den Hochhausbau und der damit einhergehenden hohen Bebauungsdichte, wofür Mindestgrundstücksgrößen von 2.000 m<sup>2</sup> vonnöten waren. Lokal ansässige Immobilienhändler erkannten als erste die Chance am hiesigen Erwerb von Grund und Boden. Der Wirtschaftsgeograph Karl Vorläufer verdeutlichte die Verlagerung der einstigen Eigentumsstrukturen vom Mittelstand mit einem ursprünglich traditionell gelagerten Interesse an der Bodenverwertung für die private Alterssicherung hin zu stark profitorientierten Immobilienakteuren und -transaktionen besonders eindringlich und untermauert dies mit folgenden Zahlen: 1947 waren noch 53 Prozent des Bodens im bürgerlichen Wohnquartier

Westend in der Hand von ebenjenen ‚traditionellen Eigentümern‘. Zu ihnen gehörten selbständige Kaufleute, Freiberufler oder abhängig beschäftigte Akademiker. Dieses Eigentumsbild wandelte sich innerhalb von etwa 20 Jahren grundlegend. 1972 entfielen nur noch 29,5 Prozent des Eigentums auf diese Gruppe. Fortan dominierten die Immobilienkaufleute mit 11,6 Prozent (1947: 0,07 Prozent) sowie Banken und Versicherungen mit einem Anteil von 27,9 Prozent (1947: 9,2 Prozent) (Vorläufer 1975: 20ff).

Die Dominanz der Immobilienkaufleute zeigte sich umgekehrt auch an den Bodentransaktionen. Zwischen 1948 und 1972 tätigten sie 256 Käufe, wohingegen Architekten 151, Versicherungen 132 und Banken 44 Bodenkäufe durchführten. Die zeitlichen Schwerpunkte lagen dabei in den Jahren zwischen 1965 und 1972 (Böhm-Ott 2000: 71-72). Die räumliche Konzentration der Bauprojekte fand um den Stadtbezirk Westend-Süd statt (vgl. Bezirke 30-1 und 30-2 in Abbildung 8). Sie bildeten sinngemäß einen Ring entlang der von der Stadt definierten Achsen des Fingerplans. Schlussendlich symbolisiert die „Umsetzung“ des inoffiziellen Fingerplans die Öffnung des Frankfurter Immobilienmarktes, in dessen Folge Banken eine ganze Reihe an Spekulationsobjekten übernahmen und insbesondere in den 1980er und 1990er Jahren forciert Hochhäuser bauten. Stefan Krätke wies in seiner Studie von 1991 auf den starken Mittelzufluss in die Immobilienbranche bereits in den 1980er Jahren hin (vgl. Krätke 1991). Diese Mittelzuflüsse erscheinen jedoch moderat im Vergleich zu ihrer Entwicklung in den 1990er Jahren. Das Vermögen der offenen Immobilienfonds lag Anfang der 1990er Jahre noch bei 10 Milliarden DM. Es erhöhte sich 1996 sprunghaft auf 80 Milliarden DM (Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 16.6.1998) – dies entsprach einem Wachstum von 800 Prozent innerhalb von sechs Jahren. Damit etablierte sich die Immobilienbranche endgültig als eigene Kapitalanlagebranche (Böhm-Ott 2000: 72). Ein diesbezüglich verstärkender Faktor war der Börsen-Crash von 1987. In dessen Ergebnis flüchtete sich das Kapital in (vermeintlich) sichere Immobilienanlagen. Steuerliche Vergünstigungen im Zuge der deutschen Einheit und der mit der Sonderkonjunktur nach der Wiedervereinigung verbundene Immobilienmarktboom in 1992/1993 beflügelte diese Anlageform. Insofern lassen sich die offenen Immobilienfonds als ‚immobilienwirtschaftliche Innovation‘ der 1990er Jahre begreifen (vgl. Kapitel 3.2). Die finanzielle Dimension dieser Immobilienanlagen erweiterte sich massiv durch Investitionen der Versicherungsunternehmen im Immobilienbereich zu Zwecken der eigenen Ri-

sikoabsicherung. 1996 wurden Neuinvestitionen in Immobilien in Höhe von 39,5 Milliarden DM getätigt (Böhm-Ott 2000: 73).

Welche Konsequenzen hat diese Gemengelage von Finanzdienstleistungen, Immobilienmarktentwicklung und Hochhausbau nun aber für die Bodenwertentwicklung in Frankfurt?

In Frankfurt wurden zahlreiche Projekte im Bereich Hochhausbau durch offene Immobilienfonds finanziert. Auf der Basis verschiedener Fondsprospekte wird deutlich, dass im Jahr 2000 zum Vermögen des Dresdner Bank Fonds DEGI beispielsweise die Frankfurter Hochhäuser Eurotower (Willy-Brandt-Platz 2), Frankfurter Büro Center (Mainzer Landstraße 46) und Plaza Büro Center (heute Westend Gate, Hamburger Allee 2-4) gehörten, im Sparkassen-Fonds DESPA dienten dagegen die Hochhäuser Kastor (Platz der Einheit 1), Poseidon-Haus (Theodor-Heuss-Allee 2), Ulmenstraße 30 und wesentliche Teile der Bürostadt Niederrad als Finanzanlage. Durch geschlossene Immobilienfonds finanziert sind etwa der Commerzbank Tower (Kaiserplatz), der Main Tower (Neue Mainzer Straße 52-58) und die Zwillingstürme der Deutschen Bank (Taunusanlage 12). Letzteres Fonds-Beispiel zeigt neben dem Strukturwandel bei der Bodenverwertung insbesondere die enge Verknüpfung von Immobilien- und Finanzdienstleistungen auf: Im Vertrag dieses Fonds wurde der Deutschen Bank ein Rückkaufrecht in Höhe von 300 Millionen DM eingeräumt, das die Deutsche Bank auch in Anspruch nahm. Nach Ablauf der Fondslaufzeit lag der Wert der Immobilie jedoch bei 550 Millionen DM. Die Immobiliengesellschaft der Bank verdiente also 1) an der Auflage des Fonds (wie die Anteilszeichner auch), sie hatte 2) das Risiko nicht zu tragen und verdiente 3) nochmals beim Rückkauf des Gebäudes. Das Beispiel der Immobilienfonds macht überaus deutlich, dass der Boden, insbesondere mit Hochhausbaurecht, ein Anlagegut geworden ist, das man als neues Finanzprodukt verkaufen kann. Die Bodenwertsteigerungen lassen sich durch die Erhöhung des Baurechts und dessen Inwertsetzung durch Hochhausbau erklären. Im Ergebnis verbessert sich nicht nur der eigene Standort, sondern auch die beteiligten Banken verdienen kräftig daran (Böhm-Ott 2000: 74).

Natürlich spielt bei Entscheidungen für Immobilienanlagen, insbesondere bei offenen Immobilienfonds, ihre Sicherheitsorientierung eine Rolle. Die Chancen stehen jedenfalls gut, am Standort Frankfurt gut ausgestatteten Büroraum in guter Lage vermieten zu können (vgl. Kapitel 2.5). Über den Aspekt der Anlagesicherheit hinaus ist jedoch ein unmittelbares Interesse der institutionellen Anleger an der Wertsteigerung der Immobilien

selbst zu vermuten, die oft spekulativen Charakter aufweist. Das Beispiel des *Frankfurter Büro Center* zeigt, dass Objekte mitunter extreme Wertsprünge verzeichnen können: Das Objekt wurde Anfang der 1970er Jahre für etwa 130 Millionen DM errichtet und im Jahr 2000 nach mehrfachen Verkäufen mit einem Wert von ca. 750 Millionen DM in den Büchern eines Fonds bewertet.

Die Anzahl der registrierten Kaufverträge erreichte 2007 wieder den Maximalwert aus dem Jahr 2000 mit mehr als 50 Transaktionen allein im CBD (vgl. Abbildungen 4.4.1: S. 65; 4.2: S. 64). Die Summe der bereinigten Kaufpreise ist 2007 im Vergleich zum vorherigen Aufschwung aber deutlich höher. Im Bankenviertel wurde mit über 3 Milliarden Euro ein mehr als doppelt so hoher Wert erreicht. Die Euphorie auf dem Immobilienmarkt Mitte 2006 bis zum Sommer 2007 ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen (vgl. Abbildung 4.4.2: S. 66). Niedrige Zinsen (Leitzins der EZB) mit hohen Fremdkapitalquoten dank problemloser Verbriefung sowie der Börsenboom begünstigten den Anstieg der Umsatzsumme (Immobilien Zeitung vom 06.03.2008: 1-2). Nicht ganz klar ist hingegen, ob eher opportunistische Anleger mit kurzen Haltezeiten oder viele Anleger mit langen Haltezeiten in dieser Zeit investierten (vgl. Abbildung 3.7: S. 54). Auf dem Vermietungsmarkt ließ sich ein ähnlicher Abschwung zu verzeichnen. Insgesamt wurden im Jahr 2001 18 Großvermietungen von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen (GESSTA Gesellschaft für Standortforschung mbH 2002). Im darauffolgenden Jahr ließen sich in der ersten Jahreshälfte nur zwei derartige Großvermietungen beobachten. Neben dem US-Generalkonsulat (35.000 m<sup>2</sup>) gelangte nur die Anmietung der deutschen Direktbank über die 10.000 m<sup>2</sup>-Grenze. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung seit 2004/05 zog auch der Immobilienmarkt wieder an – bis zum Jahr 2008, als die Auswirkungen der gegenwärtigen Krise das Wachstum abrupt stoppten. Die Bodenrichtwerte zeigen eine Tendenz zur Verschiebung des Bankenviertels nach Westen (Immobilien Zeitung vom 05.09.1996: 15). Standorte wie die City West profitieren davon. Dies äußert sich auch in der Tatsache, dass das Gebiet mittels einer Baulandumlegung von einem einfach strukturierten Gewerbegebiet, dessen Richtwert entlang der Theodor-Heuss-Allee bei rund 320 €/m<sup>2</sup> lag, zu einem hochwertigen Bürostandort entwickelt wurde, dessen Richtwert im Jahr 2003 bei 3.000 €/m<sup>2</sup> lag. Nach dem Maximum 2003 von 3.000 €/m<sup>2</sup> fällt er infolge des Wirtschaftsabschwungs auf 2.000 €/m<sup>2</sup> und verharrt auf diesem Wert seit dem Jahr 2007 (vgl. Abbildung 3.9.2: S. 61). Ein Investment in Immobilien kann schließlich auch die

„Produktion“ neuer Top-Lagen nach sich ziehen. Als Folge eines Investments lassen sich teils starke Sprünge der Grundstückswerte registrieren, so geschehen im Zuge des Baus des Hochhauspaars *Kastor* und *Pollux* an der Messe. Hier wurde aus einer ursprünglichen Randlage ein Entwicklungsraum, der 1998 einen zentralen Stellenwert im damals aktuellen Hochhausentwicklungsplan bekam (Böhm-Ott 2000: 74).

Grundlage für die vorliegende Betrachtung sind die vom Gutachterausschuss erstellten Bodenrichtwertkarten. Betrachtet man die Entwicklung der Bodenwertindizes für Spitzenlagen im Bürobereich, so zeigen sich innerhalb des Zeitraums von 1984 bis 1994 erhebliche Wertsprünge (dieser Index bezieht sich auf die Zonen der Bodenrichtwerte im Bereich Bockenheimer Landstraße, Neue Mainzer Straße bis Platz der Republik und ist der Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt für das Jahr 1998 entnommen). Die Bodenwerte für Grundstücke in Zonen mit Hochhausbaurecht schossen regelrecht in die Höhe. So entwickelte sich der abgebildete Index „Büro-Spitzenlagen“ von 427 Indexpunkten im Jahr 1986 auf einen Höchststand von 2.678 Punkten im Boomjahr 1992. In diesen Lagen handelt es sich nicht immer um Hochhausbau, sie sind jedoch stark vom Hochhausbau geleitet. Der Index ist in der Regel auf die fünffache Überbauung der Grundstücksfläche (GFZ 5) vereinheitlicht, was eine durchaus hohe Bodenausnutzung darstellt. Das Grundstück des Main Tower im Bankenviertel erzielte hingegen eine GFZ von 27. An diesem Beispiel wird deutlich, dass sich der Index selbst noch vervielfacht, da die Ausnutzung wesentlich über der Berechnungsgrundlage liegt (Böhm-Ott 2000: 80). Die Entwicklung der Index-Punkte lässt sich am Beispiel der gemittelten Gebietswerte an der (vgl. Abbildung 3.9.1: S. 61) über den Zeitraum von 1984 bis 2008 für die Viertel Niederrad, Mertonviertel, Innenstadt und Bankenviertel wunderbar nachvollziehen. Der vorläufig erreichte Werthöchststand im Bankenviertel im Jahr 2000 geht unter anderem auf die vermehrte Investmenttätigkeit im Zuge zahlreicher Fusionen und Übernahmen zwischen Unternehmen der New Economy zurück, von denen Banken und andere finanznahe Dienstleister durch die exzellente Auftragslage enorm profitierten.

Jenseits der hochverdichteten Hochhauslagen lassen sich Bodenwertsteigerungen auf Flächen feststellen, die in den Sog der Bodenaufwertung geraten. Dies gilt für die Innenstadtrandlagen Frankfurts. Es sind vor allem Lagen, die für einen Hochhausbau nach städtischen Planungen bisher nicht in Frage kommen und teils durch Erhaltungssatzungen und andere rechtliche Instrumente gesichert sind.

Solche Bereiche umfassen das Bahnhofs-, das Gallus- und das Gutleutviertel, soweit sie innenstadtnah gelegen sind und zumindest teilweise Büronutzung aufweisen. Die Wertentwicklungen der letzten Jahre sind hier nur aus den Wertentwicklungen der Hochhausbauzonen zu erklären. Auch hier ist es das *Potential* der Lage, das den Preis strukturiert, abgeleitet von den Spitzenpreisen bei Hochhausbaurecht (Böhm-Ott 2000: 81). Diese erwartungsgetriebene Entwicklung bildet sich auch in den aktuellen Bodenrichtwertkarten des derzeit neu entstehenden Europaviertels ab.

Seitens der Stadtplanung (auch in den unterschiedlichen politischen Mehrheitsverhältnissen) wurde nie Zweifel am (zukünftigen) Hochhausbau gelassen (vgl. auch Kapitel 3.3). Somit lässt sich der Einfluss des Hochhausbaus auf die Bodenwertentwicklung in den direkt und indirekt betroffenen Lagen als Maßstab für erfolgreich durchgesetzte Investorenansprüche verstehen. In der Logik des Marktes sind in einer solchen Situation hohe Ausnutzungen prinzipiell auch auf Nachbargrundstücken denkbar. Die Ausnutzung ist also potentiell vorhanden, wenn auch nicht garantiert. Entsprechend dieser Logik werden Grundstücke spekulativ als Chance über entsprechende Preissteigerungen kalkuliert. Existierende Hochhäuser strukturieren als potentieller Maßstab somit die Bodenwerte dieser Lagen.

Die Stadt hat die Produktion dieser *imaginären* Werte seit dem Hochhausentwicklungsplan von 1998 vorweggenommen und sie damit zu *realisierbaren* Werten gemacht. Abgesehen von Einzelhandelsflächen erfasst der Hochhausentwicklungsplan nahezu den ganzen Bereich der Innenstadtbürolagen im Bereich der Mainzer Landstraße, Messe und Bankenviertel und hat somit fast alle an die Stadt herangetragenen Ansprüche hinsichtlich Hochhausbaus eingearbeitet. Die Befürchtung, dass durch zukünftig ausgewiesenes Hochhausbaurecht weitere Spekulationsflächen verursacht werden, umriss Stefan Böhm-Ott bereits im Jahr 2000 anschaulich:

*„Um weiter in die Zukunft zu schauen, sollte man den Blick auf Brachflächen in an Hochhausgebiete angrenzenden Lagen richten [Eine solche Spekulationsbrache lässt sich im Viertel nordwestlich des Hauptbahnhofs zwischen Mainzer Landstraße, Ottostraße, Düsseldorfer Straße und Hauptbahnhof feststellen. Hier verrotten seit Jahren Mietshäuser, die sich im Besitz einer Gesellschaft der Deutschen Bank befinden (als Fußnote bei Böhm-Ott, S.D.)]. Diese Brachen oder unterlassenen Sanierungen resultieren daraus, dass sie im Verhältnis zu einer erwarteten verdichteten Bebauung mit Hochhäusern als nicht rentierlich erscheinen. Inmitten der Stadt entstehen aus dem Prozess der Bodenwertsteigerungen durch Hochhausbau Brachflächen um die Glitzerwelt der Hochhäuser herum, die ihrer Nutzung harren. Damit wird der Grundstein für die weitere Hochhausrahmenplanung der Stadt gelegt. Denn angesichts der Nachfrage orientierten Hochhauspolitik der Stadt ist die Prognose nicht gewagt, dass bei gleichbleibender Nachfrage ein Hochhaus das nächste nach sich zieht“ (Böhm-Ott 2000: 71-83).*

So plant die DZ Bank derzeit am Platz der Republik – einem Teilraum der von Böhm-Ott angesprochenen Spekulationsbrache – ein drittes Hochhaus zwischen dem Westend Tower und dem City-Hochhaus als Erweiterung ihrer Zentrale (vgl. Hochhausentwicklungsplan Frankfurt am Main, Fortschreibung 2008). Der Standort wurde durch die Stadt Frankfurt zunächst wegen drohender Verschattung vor allem der westlichen Grundstücke abgelehnt, im Zuge der Finanzkrise ab 2007 jedoch letztlich befürwortet. Im Gegenzug verpflichtete sich die DZ Bank, neue Arbeitsplätze in dem neu entstehenden Turm zu konzentrieren und das *Union Investment*-Hochhaus in einen Wohnturm zu überführen, um der städtischen Forderung nach 30 Prozent Wohnanteil nachzukommen.

## 5 Globale Investitionen und lokale Reaktionen in Frankfurt

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Frankfurter Immobilienmarkt in den letzten Jahren verstärkt den Druck der Finanzmärkte spürte: Weil Immobilien handelbar wurden, unterliegen sie entsprechenden Renditeanforderungen der Investoren. Die Rendite wiederum hängt maßgeblich von der Wertsteigerung der Immobilie ab, die sich hauptsächlich aus der erzielbaren Miete und somit aus der Art der Immobiliennutzung ergibt (Dobberstein 2000: 14). Mit der heutigen Dominanz von Kapitalanlegern auf dem Frankfurter Immobilienmarkt steigt die Gefahr einer nicht an der „örtlichen Bedarfslage“ orientierten Immobilienentwicklung (Krätke 1995: 223). Zugleich sinkt der Einfluss selbstnutzender oder lokaler Akteure, die in der Regel ein größeres Interesse an einer städtebaulich sinnvollen Stadtentwicklung haben. Denn standortstabilisierende Entwicklungsprozesse tragen zum **Werterhalt** der Immobilie bei (Heeg 2008: 24). Opportunistisch agierende und spekulativ orientierte Investoren suchen dagegen die schnelle **Wertsteigerung** bei einer Immobilie. Frankfurt und sein Bodenmarkt profitierten von den Auswirkungen der Finanzmarktliberalisierung seit den 1990er Jahren überdurchschnittlich. Städtebauliche Projekte konnten durch die enorme Kapitalverfügbarkeit internationaler Investoren nicht nur in größerem Umfang, sondern auch in kürzerer Zeit realisiert werden. In den 1970er Jahren wehrte sich die Bevölkerung gegen ihre räumliche Verdrängung durch Spekulationsinteressen von Investoren. In der Folge drohte die „Struktur des Viertels [...] sich komplett in der Bau- und Bodenspekulation aufzulösen“ (Gellermann et al. 2000: 116). Aus diesen Erfahrungen lernte die Stadt. Was lässt sich nun aber aus der Vergangenheit für die zukünftige Entwicklung des Frankfurter Immobilienmarktes lernen?

Die Globalisierungslogik schlägt sich in einer starken Konkurrenz zwischen den internationalen Finanzzentren nieder. Für Frankfurt wie für jede andere Global City ist die Profilierung und die Standortattraktivität im internationalen Wettbewerb eine wesentliche Voraussetzung für politisches und planerisches Handeln (vgl. Bördlein 2001: 12). Die Wirkung der zunehmenden Integration und Öffnung der nationalen Finanzmärkte veränderte zudem die Kosten-Anreiz-Relation für staatliches Verhalten (Schirm 2007: 68). Diesem Dilemma sieht sich die städtische Politik bis heute ausgesetzt (vgl. exemplarisch die Kompromisse der Stadt im Vorfeld der EZB-Ansiedlung). Frankfurt ist also in gewisser Weise

gezwungen, seine wirtschaftspolitischen Entscheidungen in Abhängigkeit von externen Einflüssen auf der Basis eigener ökonomischer Interessen zu treffen. Das verringert zwar die Handlungs- und Gestaltungsfreiheit der Stadt, entbindet sie jedoch nicht aus ihrer Verantwortung gegenüber ihren Bewohnern mit ihren sozialen Belangen.

In diesem Spannungsverhältnis, das seit den 1960er Jahren den Umgang der Stadt mit potentiellen Immobilieninvestoren bestimmt, ist die Stadt gefordert, ihr Selbstverständnis dahingehend zu reformulieren, mit geeigneten Rahmenbedingungen die Immobilienspekulation zu begrenzen, von deren Folgen sie in Krisenzeiten übermäßig stark betroffen ist. Denn während die Stadt in den früheren Jahrzehnten insbesondere wohlfahrtsstaatliche Ziele mit ihrer Entwicklungspolitik verfolgte, d.h. beispielsweise Wohnraum für die Bevölkerung mit niedrigen und mittleren Einkommen bereit zu stellen, haben sich die stadtpolitischen Handlungsziele heute offensichtlich neu justiert. Vor dem bereits angesprochenen Dilemma, die wirtschaftlichen Interessen privater Akteure zu bedienen, um wichtige Arbeitsplätze für die eigene Bevölkerung zu schaffen, scheint es, dass etwa bei der Flächenbereitstellung durch die Stadt die Renditevorstellungen privater Immobilienunternehmen schwerer wiegen als die Wohnbedürfnisse der eigenen Bevölkerung insbesondere mit niedrigen und mittleren Einkommen.

Zusammengefasst profitierte die Stadt Frankfurt einerseits über die Dynamisierung der Finanzdienstleistungen von den überdurchschnittlich hohen branchenspezifischen Steuereinnahmen. Andererseits ist sie überdurchschnittlich stark von den derzeitigen Einbrüchen der internationalen Finanzmärkte betroffen. Nicht nur ging die Projektentwicklung zum Teil an der langfristigen Nachfrage vorbei, wie Robert Bambach, Geschäftsführer der Hochtief Projektentwicklung, meint:

*„Wir müssen sehr genau analysieren, an welchen Standorten es überhaupt immobilienwirtschaftlich sinnvolle Produkte gibt. Nämlich dort, wo es einen regelmäßigen Markt gibt, wo es regelmäßig Mieter gibt, wo es regelmäßige Investoren gibt. Das ist in den letzten Jahren völlig ausgeföhrt. Da sind Standorte entwickelt worden, wo man sagt: ‚Mensch, da findet ihr doch nie wieder einen Mieter, wenn der mal auszieht‘“ (immobilienmanager 2009: 24).*

Mit dem Wegbrechen strategisch wichtiger Mieter im Jahr 2008 kam die Nachfrage nach Büroraum stark zu Fall. Denn sämtliche Banken und finanznahe Dienstleister verzeichneten schwere Auftragsrückgänge in ihren Büchern, bauten Personal ab und stießen letztlich angemieteten Büroraum ab. Indes ist kaum ein anderer Dienstleistungsbereich als der FIRE-Sektor imstande und willens, derartig hohe Mieten für Büros in 1A-Spitzenlagen, wie sie im repräsentativen innerstädtischen Bereich Frankfurts üblich sind, zu zahlen. Ohne diese Unternehmen als (ergiebige) Mieter besteht für Investoren jedoch wenig Aussicht auf hohe Renditen. Ein prominentes Beispiel ist der geplatzte Kauf des Frankfurter OpernTurms durch den offenen Immobilienfonds KanAm im Jahr 2008: Der Hauptmieter, die Schweizer Bank UBS, war mit eigenen Finanzgeschäften in Schieflage geraten und schwächte somit das Vertrauen in die Bank als solventen Mieter. Der institutionelle KanAm hatte zudem selbst Probleme, die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität beim Kauf des Turms nicht zu unterschreiten, denn private Anleger hatten in großem Stil Kapital aus dem Fonds abgezogen und brachten ihn damit in finanzielle Schwierigkeiten. Tishman Speyer – der Projektentwickler des OpernTurms – sucht bis heute einen Käufer für den voraussichtlich bis Ende 2009 fertig gestellten OpernTurm (Beul 2009: 12).

Objektvermietung und -verkauf ist aber auch eines der Kerngeschäfte der Immobilienberatungen, das in Zeiten der Krise enorme Verluste einfährt und – wie derzeit zu erleben – im massiven Stellenabbau vorerst seinen Höhepunkt findet. So lässt sich festhalten, dass die wechselseitige Durchdringung von Finanz-, Immobilien- und Arbeitsmarkt die Immobiliengewinne in Boomphasen zwar erhöht, die Verluste in Krisenzeiten allerdings verstärkt. Folglich stehen die spezialisierten städtischen Ökonomien internationaler Finanzzentren in immer größerer Abhängigkeit von globalen Investoren und der schwankenden Verfügbarkeit des durch sie bereitgestellten Kapitals.

Hier wird einer der wesentlichen Knackpunkte für die städtische Politik vorstellig. Finanzinvestoren und städtische Akteure agieren in Bezug auf die beiden Dimensionen *Raum* und *Zeit* vor ungleichen Reaktionshorizonten: Während in Boomzeiten beide Seiten – die Stadt und die Investoren – profitieren, besitzen sie in Zeiten der Krise höchst unterschiedliche Handlungsoptionen in ihrer *Verfügbarkeit* über Raum und Zeit:

- Der Handlungsspielraum der Stadt (mit den dortigen Grundstücken und Immobilien) ist lokal gebunden. Da sie das Ziel langfristig

orientierter Nachhaltigkeit verfolgt, ist die Stadt nur eingeschränkt in der Lage, kurzfristig – ohne Verletzung des Nachhaltigkeitsziels – zu reagieren.

- Investoren dagegen sind in der Lage, über Immobilienkäufe und -verkäufe an unterschiedlichen Orten kurzfristig immer wieder auf sich ändernde Situationen schnell zu reagieren.

Angesichts dieser kontroversen Situation müssen sich Städte wie Frankfurt in ihrer Verantwortung gegenüber ihren Bürgern damit auseinandersetzen, inwiefern sie dieser Entwicklung Einhalt gebieten können bzw. inwiefern sie in der Lage sind, diese zumindest sozial verträglich abzufedern. In den 1960er Jahren gab es durch verwirklichte Investoreninteressen erhebliche Verdrängungseffekte bei der angestammten Wohnbevölkerung. Von den sich daraus ergebenden ökonomischen Wohlstandssteigerungen wurden jedoch große Teile der betroffenen Bewohner ausgeschlossen. Überdies erreichte die Bodenwertentwicklung über veränderte Nutzungsfunktionen in einigen Frankfurter Quartieren ein Niveau, das die ursprüngliche (Wohn)Nutzung inzwischen in Frage stellt: Wesentliche Teile der Bodenrichtwertzonen geraten derart unter Aufwertungsdruck, dass die aktuellen Bewohner dieser Quartiere als Nutzer kaum mehr in Frage kommen. Ihnen wird ihre Stadt als Raum aufgrund ökonomischer Veränderungen praktisch unter den Füßen weggezogen (Böhm-Ott 2000: 82). Zentraler Grund dafür ist die mangelnde Steuerungsfähigkeit der Stadtplanung. Über Jahrzehnte waren permanente Wechsel der Planungskonzepte und Ausnahmegenehmigungen festzustellen (vgl. Abschnitt 3.3), die die Glaubwürdigkeit städtischer Planungsvorhaben beständig untergruben. In der Folge blüht die Bodenspekulation in den Innenstadtrandlagen auch weiterhin.

Was also kann die Stadt tun, wenn zukünftig Krisen in immer kürzeren Zeitabständen auftreten und die Ausschläge der Immobilienzyklen größer zu werden drohen? Gibt es städtische Handlungsoptionen, Immobilieninvestoren zu antizyklischem Verhalten anzuspornen und somit die Auswirkungen auf den städtischen Raum maßvoller zu gestalten?

Städte sind heute kaum noch als Bauherren aktiv. Es wird zudem erwartet, dass der „Ausverkauf“ der städtischen Immobilien für die kommenden Monate einen Trend vorgeben wird (Jan Linsin, CBRE, gegenüber der Süddeutschen Zeitung vom 03.07.2009: V2/1). Als Grund führt Linsin die gegenwärtige Finanzmarktkrise und die dadurch weiter gebeutelten öffentlichen Haushalte an.

1

Neben einer Kreditaufnahme wäre der Verkauf von Immobilienbeständen (und Grundstücken) eine Option, auf die steigenden Belastungen aus Konjunkturprogrammen und sinkenden Steuereinnahmen zu reagieren. Städte sind damit umso mehr auf private Projektentwickler und Geldgeber angewiesen. Um die privaten Investoren zum Bauen zu bewegen, müssen ihre Interessen in der städtischen Planung mit berücksichtigt werden (Heeg 2008: 15). Dies gilt insbesondere für die zukunftsfähige Entwicklung von Brachflächen. Es kann aber, wie das öffentlich-private Zusammengehen im Frankfurter Europaviertel zeigt, sehr erfolgreich sein. *Property-led development* (deutsch: immobiliengeleitete Entwicklung) ist eine aktuell diskutierte Strategie städtischer Baupolitik. Bei diesem Ansatz werden mithilfe großer Bauprojekte physische Aufwertungen und sozioökonomische Entwicklungsziele in einer Stadt miteinander kombiniert. Immobilien und Bauvorhaben können diesem Verständnis nach wichtige Instrumente zur Wirtschaftsentwicklung und -förderung in Frankfurt sein, die in der Lage sind, Investitionszeit und -standorte besser zu lenken und darüber im Endeffekt das Image einer Stadt zu fördern und städtische Steuereinnahmen zu erhöhen (Heeg 2008: 13).

Letztlich gibt es in Deutschland eine Fülle gesetzlicher Bestimmungen und städtebaulicher Instrumente (zum Beispiel Städtebaurecht, städtebauliche Verträge), mit denen Frankfurt öffentliche und private Belange zusammenführen kann. Ein rascher Abbau des derzeitigen Büroleerstandes, insbesondere die Reduktion des Sockelleerstands, ist aufgrund gegenwärtig geplanter, im Bau befindlicher bzw. fast abgeschlossener Großprojekte, wie der Neubau der *Europäischen Zentralbank*, des *Openturms*, des *Airrail Centers*, der *Gateway Gardens* oder des *PalaisQuartiers*, kaum zu erwarten. Das Überangebot an Büroflächen kann von der Stadt dabei kaum limitiert werden. Denn solange die Baunutzungsverordnung vom Projektentwickler eingehalten wird, hat die Stadt nur über die Verabschiedung eines neuen Baurechts die Möglichkeit zur Begrenzung neuer Büroflächenentwicklung. Nun stellen die zahlreichen Leerstände für die Stadt zwar ein städtebaulich-ästhetisches Problem dar. Aus stadttökonomischer Perspektive zeigt sich jedoch auch das Potential des Flächenüberangebots: Kauf- und Mietpreise in Frankfurt könnten nicht zuletzt erst dadurch auf einem er-

schwinglichen Niveau gehalten werden. Auf diese Weise entfielen die auf Flächenknappheit gestützten Preissteigerungen, so dass im Endeffekt das Flächenüberangebot die Konkurrenzfähigkeit des Frankfurter zu den angrenzenden Büromärkten, wie Eschborn oder Offenbach, tendenziell stärken (von Lüpke 2007: 3).

Aus der hier geschilderten komplexen Gemengelage wird deutlich, welche unterschiedlichen Interessen in der Finanzmetropole Frankfurt am Main die Entwicklung der Bodenwerte und ihre enormen Unterschiede beeinflussen. Das Schicksal der Frankfurter Büromärkte ist eng in global gestreute Investoreninteressen eingebunden und kann sich dem auf absehbare Zeit nicht entziehen. Dass die ökonomischen Interessen von Investoren und Projektentwicklern auch bei zukünftigen Planungsentscheidungen der Stadt Frankfurt eine Rolle spielen müssen, ist angesichts des weltweiten Städtewettbewerbs um kluge Köpfe, steuerzahlende Unternehmen und investives Kapital einsichtig. Dennoch ist Frankfurt seiner eigenen Zukunft und der seiner Bürger/innen verpflichtet und dementsprechend angehalten, seine Position gegenüber den Investoren nachhaltiger zu vertreten. In einer Zeit, in der die Stadt Frankfurt eigenen Grund und Boden zunehmend privaten Investoren überstellt und die eigenen Belastungen zur Bereitstellung städtischer Infrastruktur weiter ansteigen, ist sie mehr denn je gefordert, mit den (finanzstarken) Immobilieninvestoren nach gemeinsamen Lösungen, auch und vor allem unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen, zu suchen. Der Ansatz des *property-led development*, zu beobachten unter anderem im derzeit entstehenden Frankfurter Europaviertel, bietet Gelegenheit, die unterschiedlichen Interessen auf gemeinsame Ziele hin zu bündeln: Aktive Steuerung der Kapitalanlagen bei gleichzeitiger Gewährleistung von Investitionssicherheit (vgl. Ziele der Hochhausentwicklungspläne der Stadt Frankfurt).

Im Ergebnis könnte eine räumliche Modernisierung mit (weithin) moderat statt sprunghaft steigenden Bodenwerten stehen, an denen letztlich eine breite Schicht der Frankfurter Bürger partizipieren könnte. Dies läge auch im Interesse von (vor allem sicherheitsorientierten) Finanzinvestoren und würde der Attraktivität Frankfurts als lukrativem Immobilieninvestitionsstandort weiterhin einträglich sein.

## 6 Literatur

- Baasner, Möller & Langwald; Bulwien AG (2003): Büroflächenentwicklung in Frankfurt am Main. Untersuchung zur Entwicklung des Büroflächenmarktes 2002-2012.
- Berndt, C.; Goeke, P.; Lindner, P.; Neisen, V. (2008): 1. Kreativwirtschaftsbericht Frankfurt am Main.
- Beul, M. (2009): Trübe Aussichten. immobilienmanager Edition Frankfurt/Rhein-Main Ausgabe 1/2. S. 12-13.
- Böhm-Ott, S. (2000): Aspekte der Bodenverwertung am Finanzplatz Frankfurt am Main. In: Rodenstein, M. (Hg.): Hochhäuser in Deutschland. Zukunft oder Ruin der Städte?, Stuttgart: Kohlhammer, S. 71-83.
- Bördlein, R. (2001): Chancen und Probleme einer „Global City“: Das Beispiel der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. In: Roggenthin, H. (Hg.): Stadt – Lebensraum der Zukunft? Gegenwärtige raumbezogene Prozesse in Verdichtungsräumen der Erde, Mainz: Geographisches Institut Johannes Gutenberg-Universität Mainz.
- Bördlein, R.; Schickhoff, I. (1998): Der Rhein-Main-Raum. In: Kulke, E. (Hg.): Wirtschaftsgeographie Deutschlands, Gotha u.a.: Klett, S. 465-495.
- CB Richard Ellis (2009): Market View Büromarkt Frankfurt, Q1 2009.
- Dobberstein, M. (2000): Das prozyklische Verhalten der Büromarkttakteure – Interessen, Zwänge und mögliche Alternativen, Dortmund: Irpud - Institut für Raumplanung und Fakultät Raumplanung.
- Dörry, S.; Heeg, S. (2009): Intermediäre und Standards in der Immobilienwirtschaft. Zum Problem der Transparenz in Büromärkten von Finanzzentren. Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 53 (3), S. 172-190.
- DTZ Zadelhoff Tie Leung (2008): Facts – Jahresbericht 2007/2008.
- Fidlschuster, M. (2009): Unterschätzter oder überschätzter Standort? immobilienmanager edition Frankfurt/Rhein-Main, Ausgabe 1/2.
- Freund, B. (2002): Hessen, Gotha u.a.: Klett-Perthes.
- Gellermann, C.; Schultes, M., Schultes, W. (2000): Stadtportrait Frankfurt am Main. Stadtgeschichte und Darstellungen Frankfurter Unternehmen, Neu-Anspach: MDW Werbe- und Verlags-GmbH.
- GESSTA Gesellschaft für Standortforschung mbH (2002): Büromarktmonitor Frankfurt am Main, Juni 2002.
- Grote, M. (2003): Die Evolution des Finanzplatzes Frankfurt. Geographische Zeitschrift 91, S. 200-217.
- Heeg, S. (2008): Von Stadtplanung und Immobilienwirtschaft. Die „South Boston Waterfront“ als Beispiel für eine neue Strategie städtischer Baupolitik, Bielefeld: Transcript.
- Helleiner, E. (1994): States and the Reemergence of Global Finance. From Bretton Woods to the 1990s, Ithaca, NY: Cornell University Press.
- IHK Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main (2007): Die Bau- und Immobilienwirtschaft in Frankfurt/RheinMain: Märkte, Entwicklungen, Strukturen, Bedeutung, Hanau: IHK-Forum Rhein-Main.
- Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (2009): Städteranking 2008.
- Kanning, T. (2009): Auslandsbanken bleiben Frankfurt treu. In Frankfurter Allgemeine Zeitung, 73. Frankfurt am Main, S. 53.
- Klump, R. (2008): „Kleine Stadt und großer Markt“: Die Herausforderung der Globalisierung 1980 - 2008. In: Plumpe, W. (Hg.): Dem Flor der hiesigen Handlung: 200 Jahre Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, Frankfurt: Societäts-Verlag, S. 348-379.
- König, W.; Schamp, E. W.; Beck, R.; Handke, M.; Vykoukal, J.; Prifling, M.; Späthe, S. H. (2007): Finanzcluster Frankfurt. Eine Clusteranalyse am Finanzzentrum Frankfurt/Rhein-Main, Norderstedt: (book on demand).
- Krätke, S. (1991): Strukturwandel der Städte, Frankfurt am Main: Campus.
- Krätke, S. (1995): Stadt–Raum–Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie

und Wirtschaftsgeographie, Basel; Boston; Berlin: Birkhäuser.

LaPier, T. (1998): *Competition, Growth Strategies and the Globalization of Services. Real Estate Advisory Services in Japan, Europe and the United States*, London, New York: Routledge.

Lo, V.; Schamp, E. W. (2001): Finanzplätze auf globalen Märkten – das Beispiel Frankfurt/Rhein-Main. *Geographische Rundschau* 52 (7-8), S. 26-31.

Lütz, S. (2008): Finanzmärkte. In: Maurer, A. (Hg.): *Handbuch der Wirtschaftssoziologie*, Wiesbaden: VS Verlag, S. 341-360.

Müller-Raemisch, H.-R. (1996): *Frankfurt am Main. Stadtentwicklung und Planungsgeschichte seit 1945*, Frankfurt am Main, New York: Campus.

Niethammer, F. (2000): *Wirtschaft in Frankfurt Rhein-Main. Ausgewählte Reden und Beiträge, Frankfurt. (= Neue Schriften/Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main)*.

Immobilienmanager (2009): „Die Perspektiven für dieses Jahr sind nicht so schlecht“. *immobilienmanager Edition Frankfurt/Rhein-Main Ausgabe 1/2*. S. 22-25.

Pfeiffer, U.; Krakau, J. (1999): *Cities and the Real Estate Market*. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): *Forschungen Band 92*, Bonn, S. 114-131.

Pryke, M. (1994): Looking back on the space of a boom: (re)developing spatial matrices in the City of London. *Environment and Planning A* 26, S. 235-264.

Rodenstein, M. (2000a) (Hg.): *Hochhäuser in Deutschland. Zukunft oder Ruin der Städte*, Stuttgart u.a.: Kohlhammer.

Rodenstein, M. (2000b): Von der „Hochhausseuche“ zur „Skyline als Markenzeichen“ – die steile Karriere der Hochhäuser in Frankfurt am Main. In: Rodenstein, M. (Hg.): *Hochhäuser in Deutschland. Zukunft oder Ruin der Städte*, Stuttgart: Kohlhammer, S. 15-70.

Rodenstein, M. (2003): Hochhäuser als Zukunft der europäischen Stadt? In: Wolf, K. (Hg.): *Die Zukunft der Städte, Frankfurt am Main: Selbstverlag „Rhein-Mainische Forschung“*, S. 167-179.

Sassen, S. (2001): *The Global City*. New York, London, Tokyo, Princeton: Princeton University Press.

Schirm, S. A. (2007): *Internationale Politische Ökonomie. Eine Einführung*, Baden Baden: Nomos.

Schnee, C. (2004): *Frankfurt am Main. Eine kleine Stadtgeschichte*, Erfurt: Sutton.

von Lüpke, D. (2000): Maßstabssprünge der Planung – Städtische Planungshoheit und Investoreninteressen zwischen 1990 und 2000. In: Rodenstein, M. (Hg.): *Hochhäuser in Deutschland. Zukunft oder Ruin der Städte?*, Stuttgart: Kohlhammer, S. 84-102.

von Lüpke, D. (2007): *Leerstand als Chance – ein Vorwort und zugleich Nachwort aus einer planerischen Perspektive*. Frankfurt am Main, S. 3-5.

Vorlaufer, K. (1975): *Bodeneigentumsverhältnisse und Bodeneigentümergruppen im Cityerweiterungsgebiet Frankfurt/M.-Westend*, Frankfurt am Main.

Yeandle, M.; Horne, J.; Danev, N.; Knapp, A. (2009): *The Global Financial Centres Index: City of London* ([www.cityoflondon.gov.uk/GFCI](http://www.cityoflondon.gov.uk/GFCI)), Abruf Juni 2009.







## Der Frankfurter Büromarkt in Zahlen – Auswertungen des Gutachterausschusses

1

### 1 Besonderheiten des Frankfurter Büromarkts

Ab 1983 stiegen die Umsätze bei Büroimmobilien von 123 Millionen auf 823 Millionen Euro im Jahre 1988, ein Zwischenhoch erlebte der Büromarkt im Jahre 1993 mit 1,5 Milliarden Euro Umsatz (Diagramm 3.1 Umsätze und Transaktionen). Änderungen der Abschreibungsregelungen führten 1993 zu einem Umsatzhoch im Wohnimmobilienmarkt, was auch den Gewerbesektor beeinflusste. Der nächste Rekord zeigte sich 2001 mit 1,7 Milliarden Euro Umsatz (Diagramm 3.1 Umsätze und Transaktionen). Das absolute Spitzenjahr 2007 wurde primär durch ausländische Investoren und hier vor allem in der ersten Jahreshälfte durch die US-Amerikaner bestimmt. Der Umsatz im Bürosektor betrug sensationelle 4,3 Milliarden Euro. Zwischen diesen Rekordwerten fiel der Büromarkt immer wieder ab, sowohl was die Miethöhen als auch die Immobilienumsätze anging.

Bei Betrachtung des beantragten und genehmigten Neubauvolumens, das mit bis zu 80 Prozent von gewerblichen Baumaßnahmen bestimmt wird, zeigt sich, dass in Phasen steigender Mieten viele Neubauten beantragt wurden. Die Fertigstellungen dieser Gebäude fiel aber zumeist wieder in Phasen zurückgehenden Mietniveaus und wachsenden Leerstandes.

Die Akteure auf dem Immobilienmarkt sind bis heute nicht bereit, antizyklisch zu investieren und zu finanzieren. Hätten Investoren in den zurückliegenden 25 Jahren in Zeiten eines Abschwungs auf dem Büroimmobilienmarkt Baumaßnahmen begonnen, so wären die Flächen in Zeiten geringen Leerstandes und hoher Mieten verfügbar gewesen. Stadtrat Edwin Schwarz erklärt hierzu: „Frankfurt gilt zwar als volatilster Büroimmobilienmarkt Deutschlands, dennoch sehe ich die derzeitige Panik als übertrieben an. Der Tiefpunkt der Krise ist vielleicht noch nicht erreicht. Die Konsolidierung dürfte sich auch bei den Finanzinstituten über ein bis zwei Jahre erstrecken. Dennoch zeigt die Untersuchung des Gutachterausschusses sehr anschaulich, dass nach jedem Rückgang auch wieder ein Anstieg erfolgt und heutige Investitionen in Bürogebäude durchaus wirtschaftlich sinnvoll und vorausschauend sind.“

Auch bei einem erneuten Anstieg der Immobilienmarktzahlen in Frankfurt stellt sich die Frage, ob alle Bürolagen in Frankfurt gleichmäßig von einem solchen Aufschwung profitieren. Die Mieterabwanderung von dezentralen Lagen in innenstadtnahe Lagen ist noch nicht beendet, so dass vor allem dezentrale Lagen auch künftig mit Leerständen

zu kämpfen haben werden. Wie diesen Strukturproblemen in Zukunft Rechnung zu tragen ist, stellt eine große Herausforderung an die Kommunalpolitik dar.

Nach den Rekordumsatzzahlen von 2006 und 2007 erfolgte in 2008 ein Umsatzeinbruch. Die Hauptursache hierfür ist in der globalen Finanzkrise zu sehen. Der Umsatz auf dem Frankfurter Immobilienmarkt im Jahr 2008 sank gegenüber 2007 um rd. 64% auf 2,8 Milliarden Euro. In einem Markt, der maßgeblich durch nicht ortsansässige und zum erheblichen Teil durch ausländische Investoren dominiert wurde, ist ein Auf- aber auch ein Abschwung besonders ausgeprägt. Nach zwei extremen Jahren mit Rekordwerten ist in Frankfurt eine Rückkehr zur Normalität feststellbar. Auch wenn die Anzahl der gewerblichen Immobilien mit 114 Verträgen gerade mal 2,4% der Gesamtanzahl der Transaktionen ausmachen, stellen sie mit 1 Milliarde Euro über 39% des Umsatzvolumens. 2007 machten die gewerblichen Käufe mit rd. 5,4 Milliarden Euro rd. 69% des Gesamtumsatzes aus.

Die Herkunft der Käufer im Büroinvestment hat sich 2008 deutlich verschoben. Vor allem in der ersten Jahreshälfte 2007 waren noch ausländische Investoren marktbestimmend. 2008 dominierten hingegen inländische Investoren den Markt mit einem Anteil von 70 %. Auch hier ist die Bankenkrise deutlich zu erkennen. Durch schwierige Finanzierungsaufgaben der Kreditinstitute sind derzeit primär Eigenkapitalinvestoren auf dem Markt. Der Büroimmobilienumsatz 2008 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 84% auf rd. 761 Millionen Euro gesunken, liegt aber dennoch über dem Umsatz von 2004 (rd. 596 Millionen Euro)! Rund 83% des Büroumsatzvolumens (650 Millionen Euro) und rd. 81% der Anzahl aller Büroimmobilienveräußerungen (43) wurden im Central Business District (CBD) getätigt.

Der Büroleerstand ist in 2008 um 8,5% auf 1,5 Mio. m<sup>2</sup> gefallen. In Anbetracht der Fertigstellung hochwertiger Bürofläche (Opernturm, PalaisQuartier, Bienenkorbhaus) und gesunkenen Büovermietungsumsätzen wird eine weitere Absorption unwahrscheinlich und der Leerstand dürfte 2009 zunehmen. Diese Entwicklung hat sich in 2008 bereits angedeutet und in 2009 insofern bestätigt, dass sowohl Mietrückgänge zu verzeichnen sind als auch ein Anwachsen des Leerstandes beobachtet werden kann. Die Umsatzzahlen im gewerblichen Sektor haben im 1. Quartal 2009 im Vergleich zu dem entsprechenden Vorjahreszeitraum nochmals um ca. 60 % abgenommen. Die Talsohle

der Banken- und Immobilienkrise ist derzeit noch nicht erreicht. Eine der Hauptursachen ist in der sehr eingeschränkten Finanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute zu sehen. Sobald Verkäufer und Erwerber wieder eine gemeinsame Preisfindung erreichen und diese von den Kreditinstituten als marktgerecht beurteilt und finanziert wird, dürfte dies in naher Zukunft wieder zu einer Belebung des gesamten Immobilienmarktes führen.

Derzeit ist der Frankfurter, aber auch der bundesdeutsche Investmentmarkt erstarrt.

Der Gutachterausschuss analysierte auch die Halteperioden in den Büroimmobilien. Hierbei stellte sich heraus, dass die Halteperioden der einzelnen Immobilien sehr unterschiedlich sind. In früheren Jahren wurden Immobilien oft als stabile Anlageobjekte erworben. In den vergangenen Jahren wurde die Abhängigkeit zu anderen Anlageformen immer größer. Die Immobilien konkurrieren zunehmend mit Aktien und anderen Wertpapieren (Abschnitt 3.5). Falls der Aktienmarkt starke Rückgänge aufweist, bleibt dies für den Immobilienmarkt nicht ohne Konsequenzen.

Für eine Kaufentscheidung sollte bei Büroimmobilien primär die Rendite aus den Mieterträgen entscheidend sein. Eine Erhöhung der Rendite durch einen Verkaufsgewinn ist hingegen durchaus risikobehaftet.

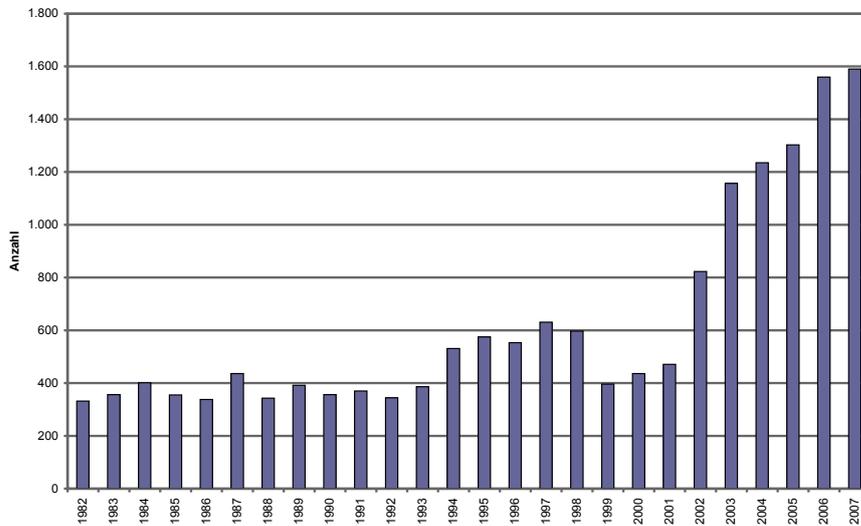
Der Bürostandort Frankfurt weist seit einigen Jahren beachtliche Leerstände auf, die zeitweise die 2 Mio. Grenze überschritten. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Leerständen 500 000 bis 800 000 m<sup>2</sup> entweder aufgrund der Lage und/oder aufgrund der Ausstattung nicht mehr marktgängig sind.

Die Eigentümer müssen notgedrungen kurzfristig die Möglichkeit einer Alternativnutzung prüfen.

Nachdem einige Büroobjekte in Hotels umgewandelt wurden, erfolgten weitere Umnutzungen in Wohnnutzung. Diese umgewandelten Wohngebäude können in guten Lagen als Eigentumswohnungen zu relativ hohen Preisen auf dem Markt platziert werden. So sind im Abschnitt 3.7. auf der Seite 57 für den Bereich Westend - Süd bereits einige Büroumnutzungen in Geschoßwohnungsbau zu verzeichnen. Solche Umnutzung von Büro in Wohnen werden mittlerweile auch in nicht etablierten Wohnlagen vorgenommen; siehe dazu auch S. 84, Beschreibung der Umwandlung der Bürostadt Niederrad.

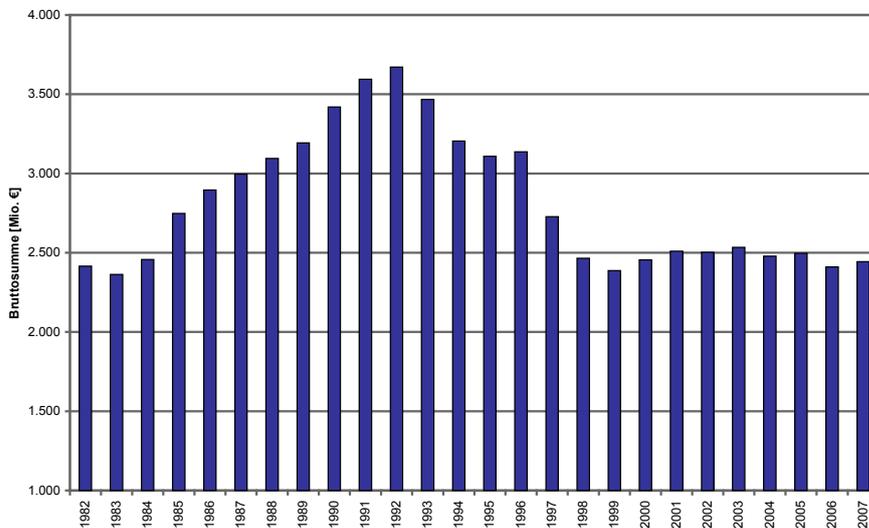
## 2 Allgemeine statistische Daten

### 2.1 Beantragte Insolvenzverfahren in Frankfurt am Main



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

### 2.2 Summe der Löhne und Gehälter im Verarbeitenden Gewerbe in Frankfurt am Main



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

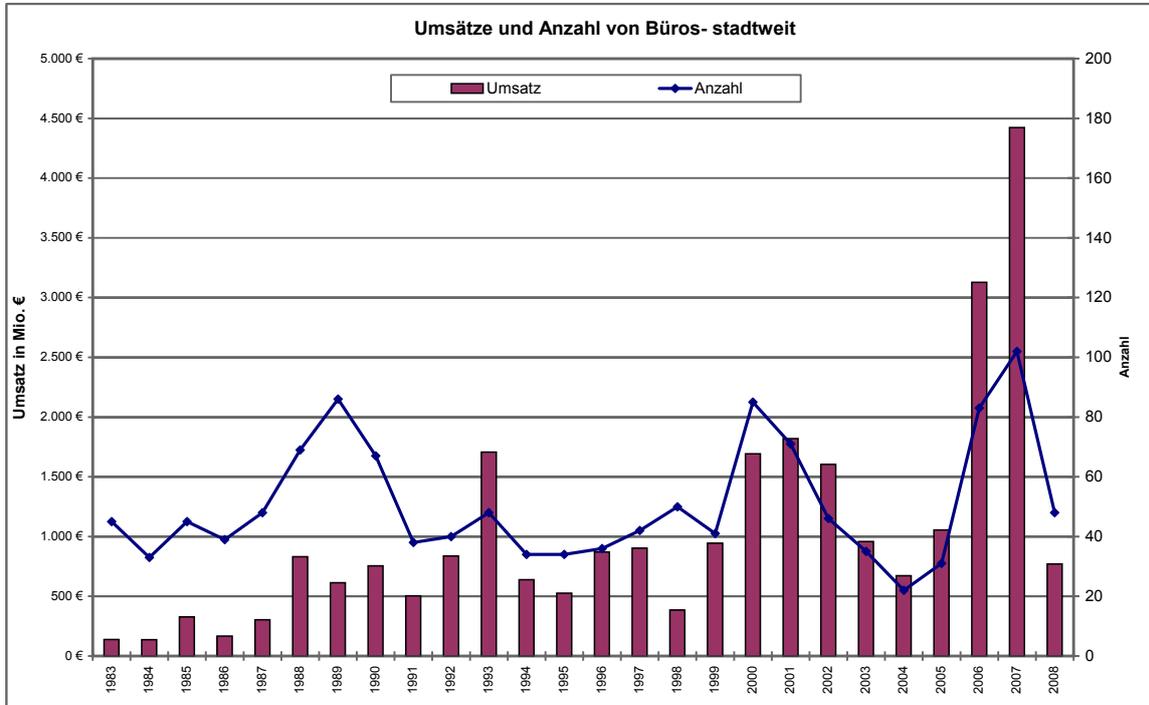
Ergebnis der monatlichen Statistiken im Verarbeitenden Gewerbe (Betriebe mit im Allgemeinen mehr als 20 Beschäftigten). Aufgrund der seit 01.01.1995 eingeführten Wirtschaftszweigklassifikation ist ein unmittelbarer Vergleich mit Ergebnissen früherer Jahre nicht möglich.

Bruttobeträge einschließlich aller Zuschläge (z.B. Akkord- und Schichtzuschlag, Gratifikationen, etc.), aber ohne die Pflichtanteile des Arbeitgebers zur Sozialversicherung. Nicht erfasst werden allgemeine soziale Aufwendungen (z.B. Kosten für Kantinen, Werkkindergärten usw.). Bis einschl. 2006 Jahresdurchschnittswerte, ab 2007 Stichtagswerte zum 30.09. des Jahres.

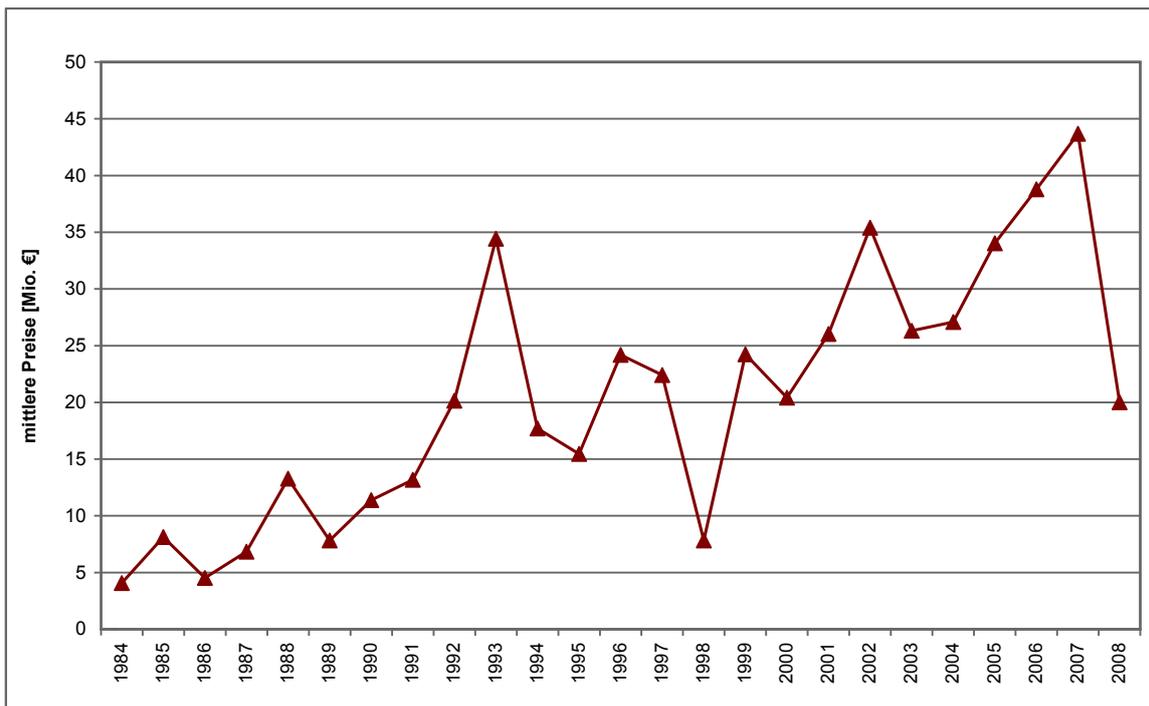
### 3 Frankfurt Büromarkt insgesamt

In den nachfolgenden Betrachtungen sind das benachbarte Eschborn und Offenbach – Kaiserlei in den Frankfurter Büromarkt eingeschlossen.

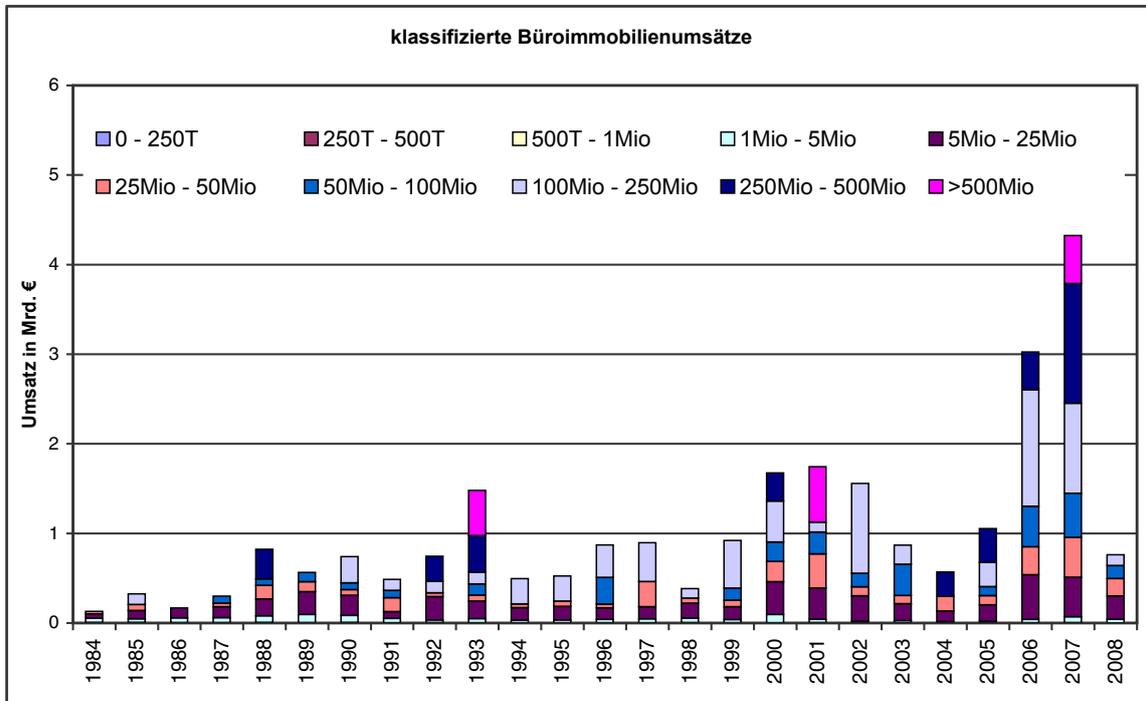
#### 3.1 Umsätze und Transaktionen



#### 3.2 Mittlere Preise für Büroimmobilien

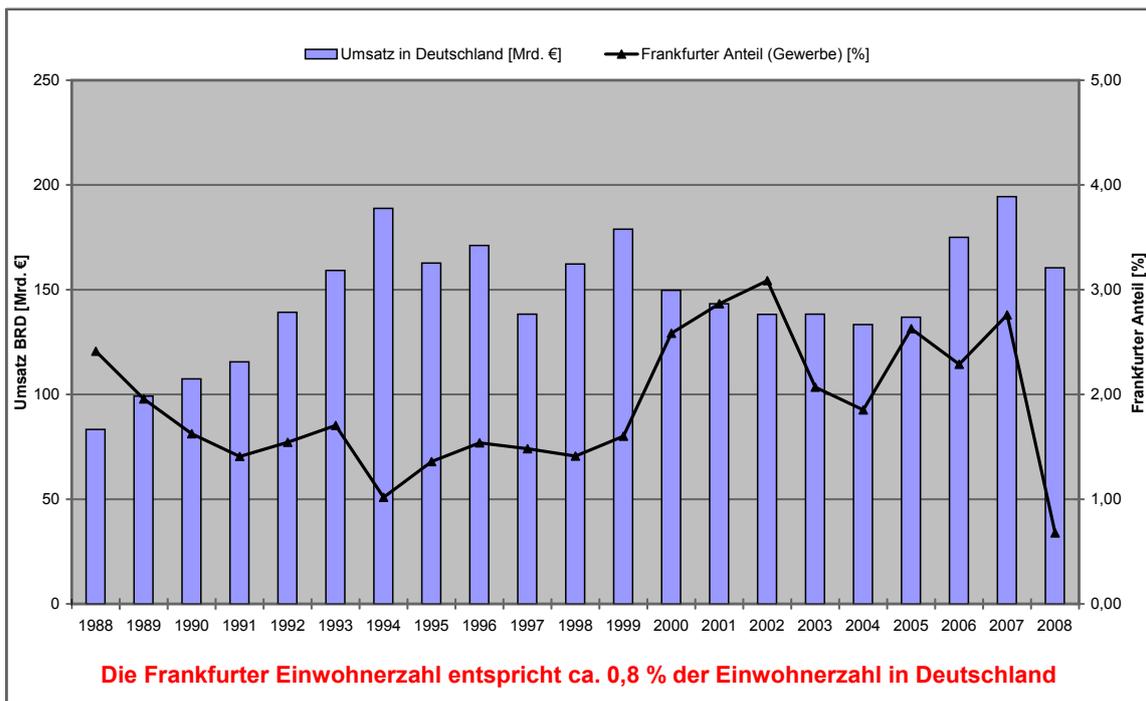


### 3.3 Umsätze nach Klassen

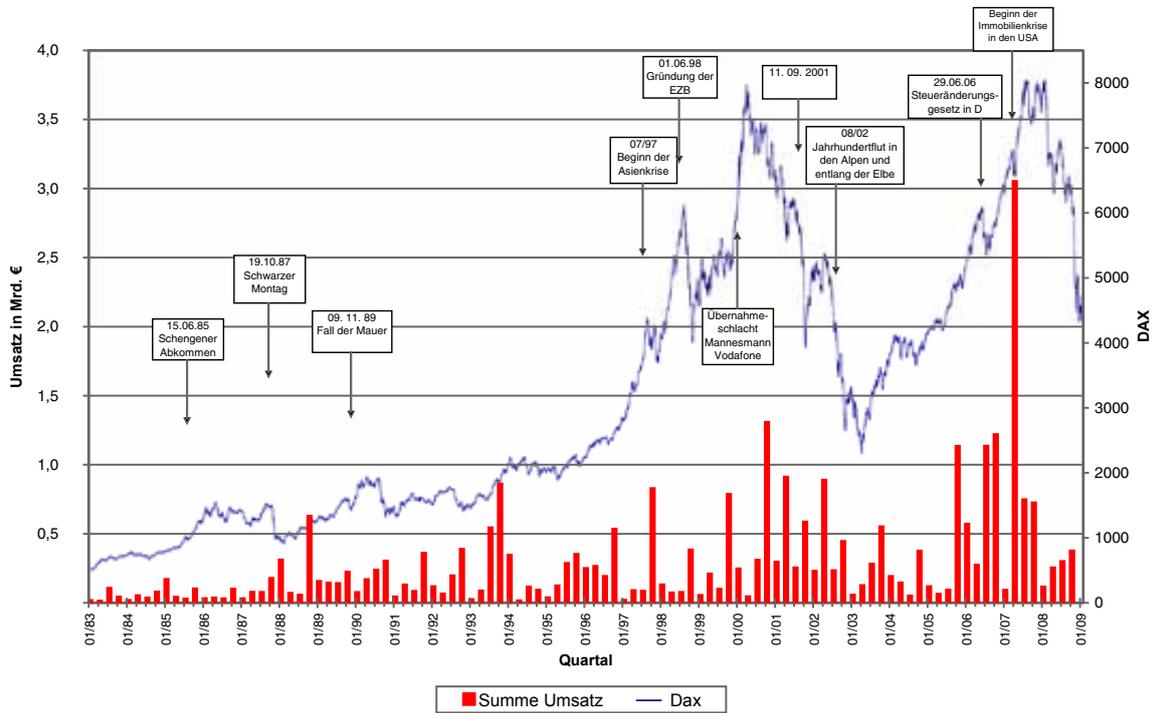


(ohne Offenbach und Eschborn)

### 3.4 Immobilienumsätze in Deutschland und der Frankfurter Anteil



### 3.5 Verlauf von Umsätzen im gewerblichen Immobiliensektor im Vergleich zum Deutschen Aktien Index (DAX)

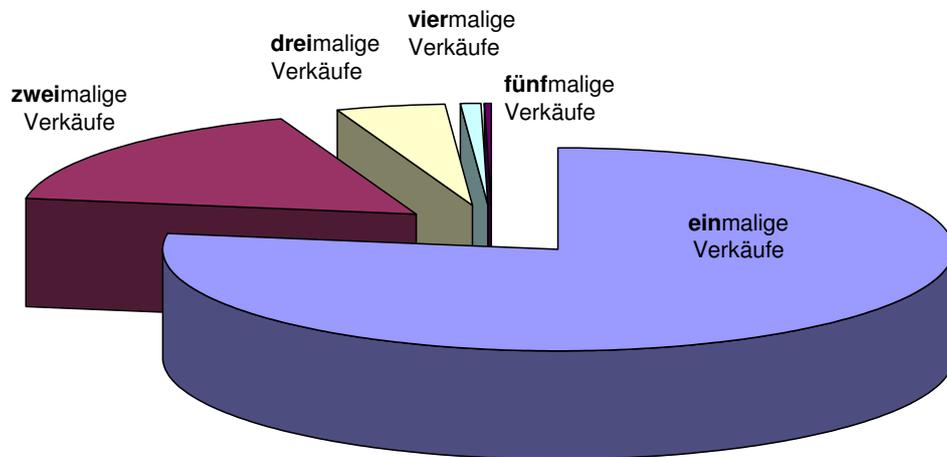


Wie aus dieser und aus anderen Grafiken zu entnehmen ist, deuten stark wachsende Umsätze darauf hin, dass ein Wendepunkt vom Preisanstieg zum Preisrückgang naht.

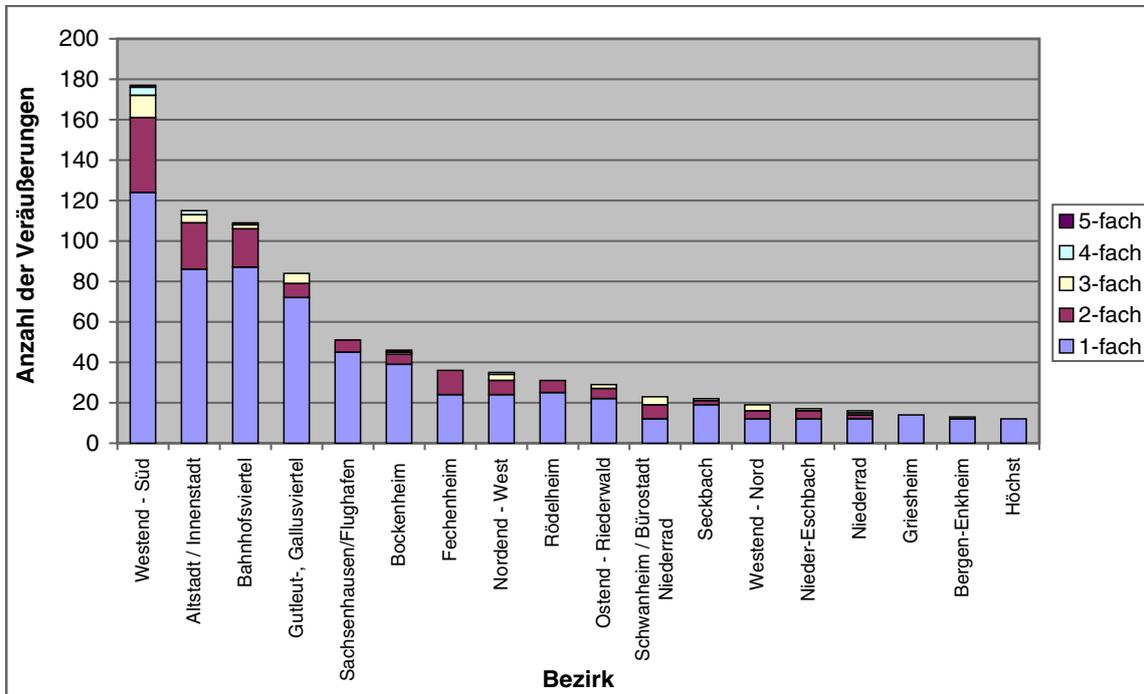
Stark zurückgehende Umsätze zeigen eine Unsicherheit in der Preisfindung zwischen Veräußerer und Erwerber. Der Veräußerer möchte zurückliegende höhere Preisvorstellungen realisieren, der Erwerber hingegen möchte die derzeitige und zukünftig zu erwartende Entwicklung bepreisen. Es handelt sich in diesen Fall um eine Periode rückläufiger Preise.

### 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

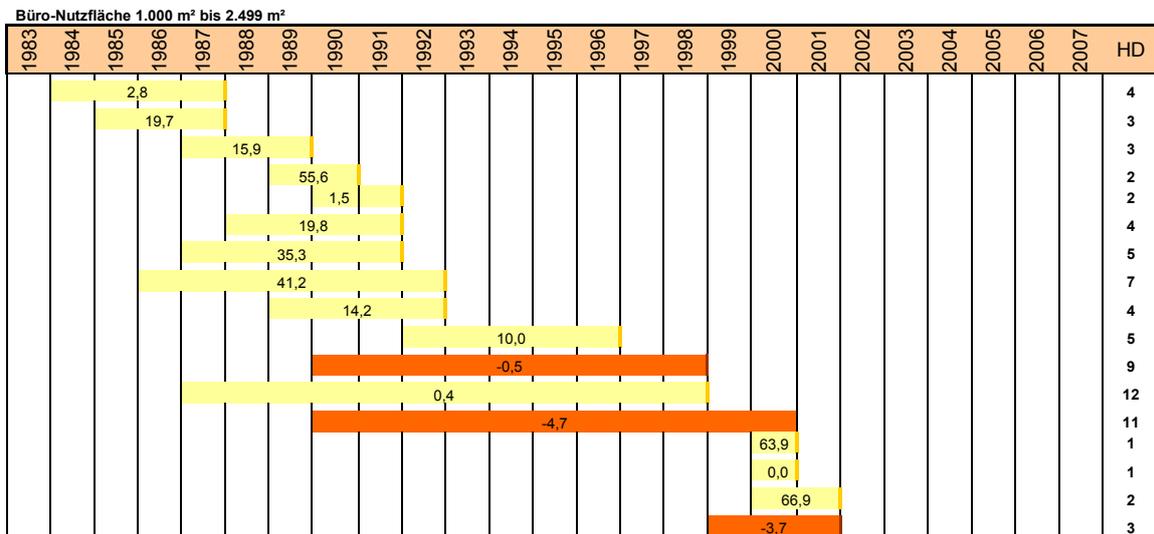
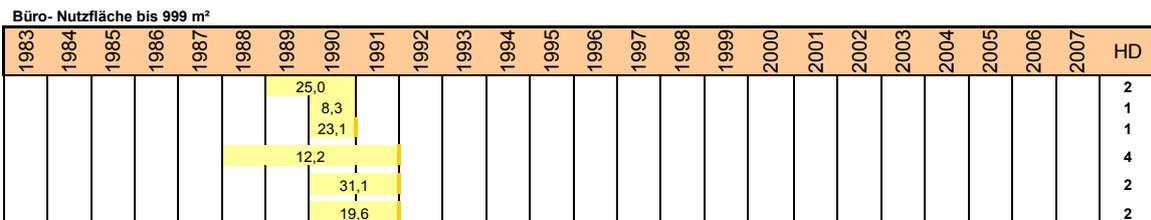
Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Halteperioden beinhalten die gleichmäßig über die Haltezeit verteilte prozentuale *Wertveränderung* der Immobilie.

Unmittelbar *zeilenmäßig aneinander stoßende Farbskalen* dokumentieren die unterschiedlichen Verkäufe *einer* Immobilie. Verkäufe einer anderen Immobilie wurden durch eine *Leerzeile* getrennt.

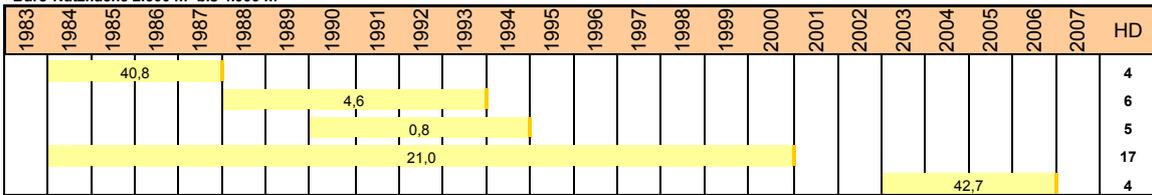
Es war dem Gutachterausschuss nicht möglich, die *Investitionskosten* während der Halteperioden in Erfahrung zu bringen, da es sich bei den Alteigentümern oft um derzeit nicht mehr existierende juristische Personen handelt. Diese fehlenden Investitionskosten tragen dazu bei, dass zumindest in Einzelfällen die Gewinne zu hoch und die Verluste zu niedrig ausgewiesen werden.

Die Verkaufsfälle sind unterteilt in Klassen nach Nutzflächen, innerhalb der Klassen aufsteigend sortiert nach dem Veräußerungszeitpunkt (mit Ausnahme der Mehrfachverkäufe *einer* Immobilie; hier ist der letzte Verkauf maßgebend).

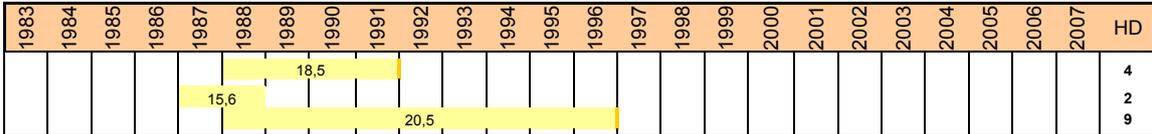
#### 3.7.1 Altstadt



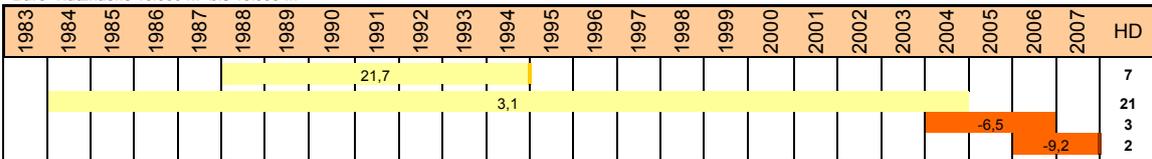
Büro-Nutzfläche 2.500 m² bis 4.999 m²



Büro-Nutzfläche 5.000 m² bis 9.999 m²



Büro- Nutzfläche 10.000 m² bis 19.999 m²

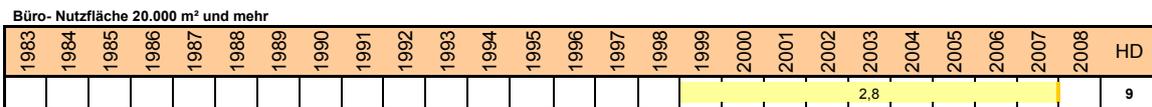
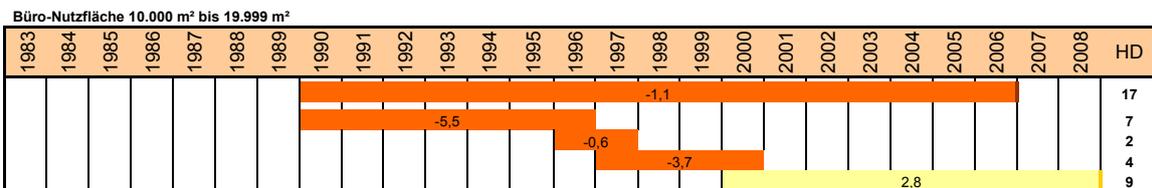
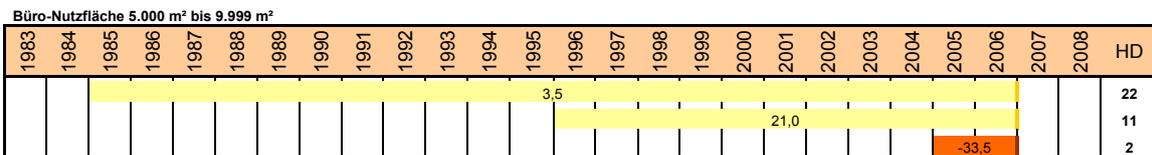
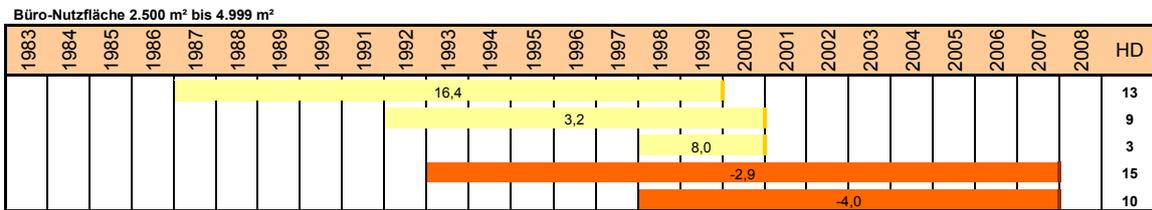
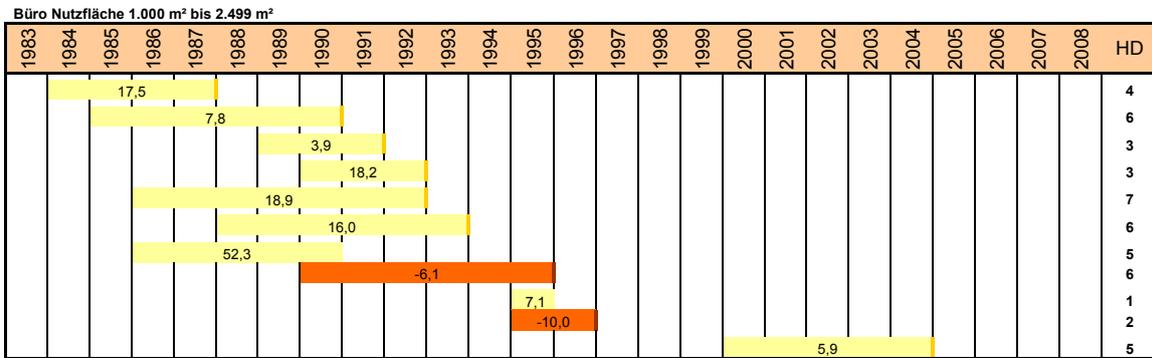
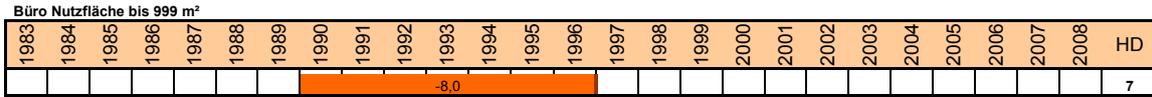


**TE** Teilungserklärung, vorwiegend zu Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau bzw. in gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern mit überwiegendem Wohnanteil

**HD** Haltedauer der Immobilie in Jahren



### 3.7.2 Bahnhofsviertel

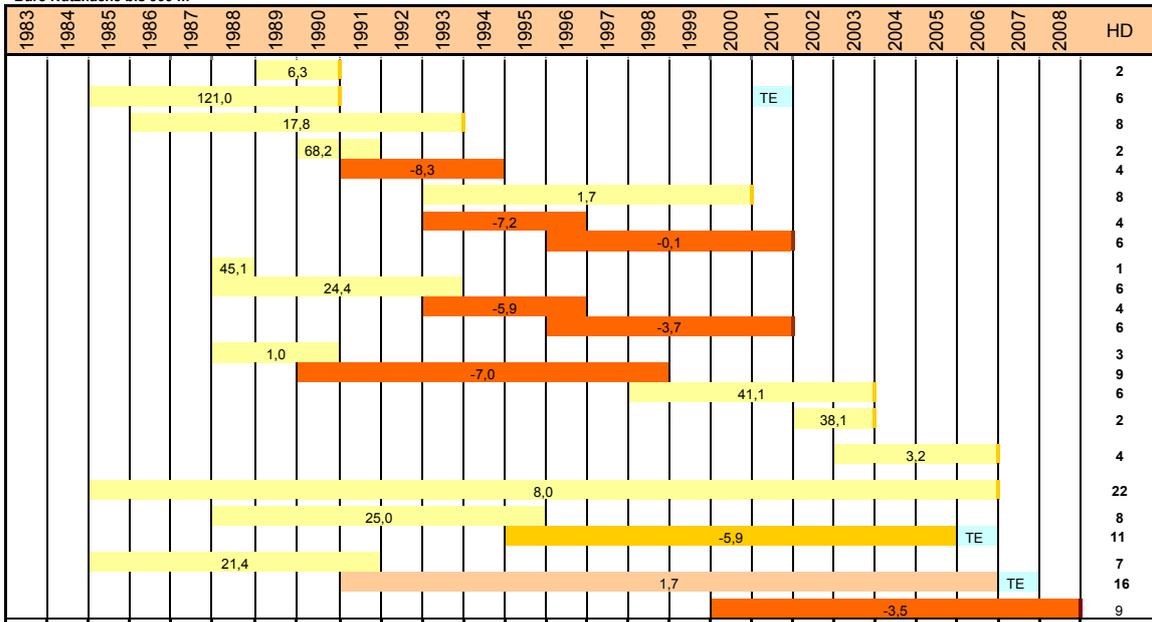


**TE** Teilungserklärung, vorwiegend zu Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau bzw. in gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern mit überwiegendem Wohnanteil

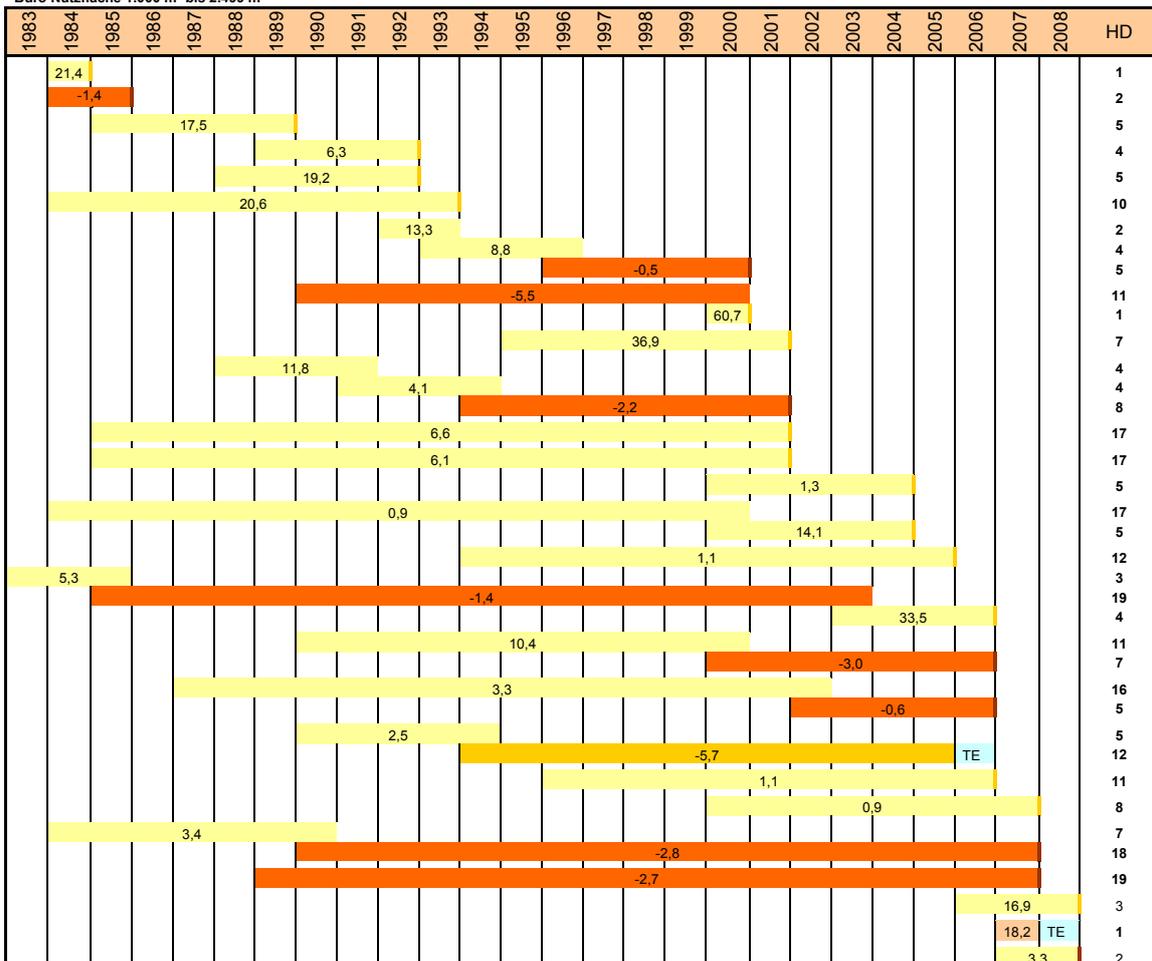
**HD** Haltedauer der Immobilie in Jahren

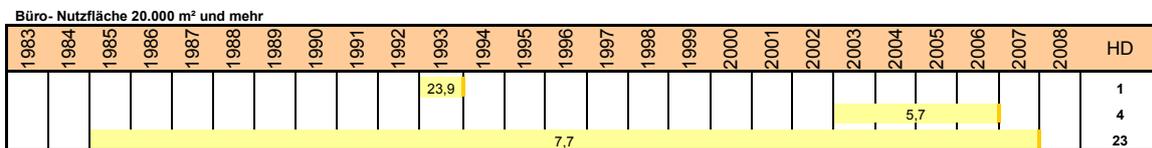
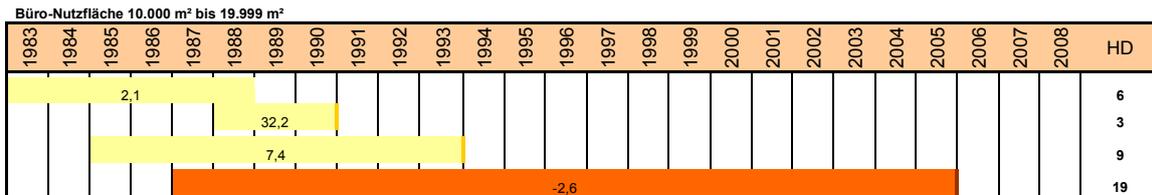
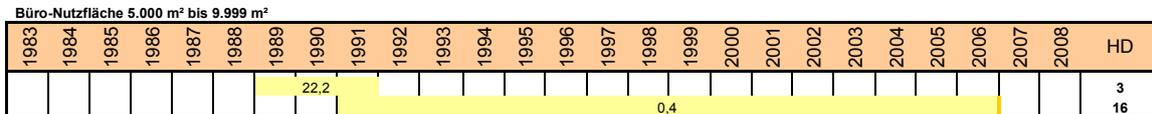
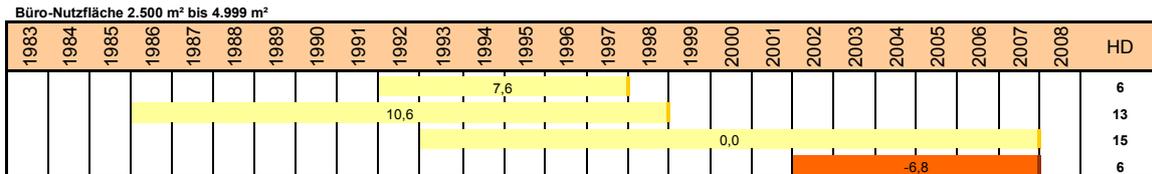
### 3.73 Westend – Süd

Büro Nutzfläche bis 999 m²



Büro Nutzfläche 1.000 m² bis 2.499 m²





**TE** Teilungserklärung, vorwiegend zu Wohnungseigentum im Geschosswohnungsbau bzw. in gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern mit überwiegendem Wohnanteil

**HD** Haltedauer der Immobilie in Jahren

### Auswertung

Es ist kein unmittelbarer Zusammenhang zu erkennen zwischen der Größe und Lage einer Immobilie und der Verkaufshäufigkeit bzw. den Gewinn- und Verlustentwicklungen. Die größte Verkaufshäufigkeit zeigt sich allerdings in etablierten Verkaufstandorten.

Es ist nicht feststellbar, inwieweit sich die Halteperioden innerhalb der letzten 25 Jahre wesentlich verändert haben. Manchmal wurde die Immobilie innerhalb der nächsten 24 Stunden weiterverkauft, oft wurde die Immobilie mehr als 20 Jahre im Eigentum behalten.

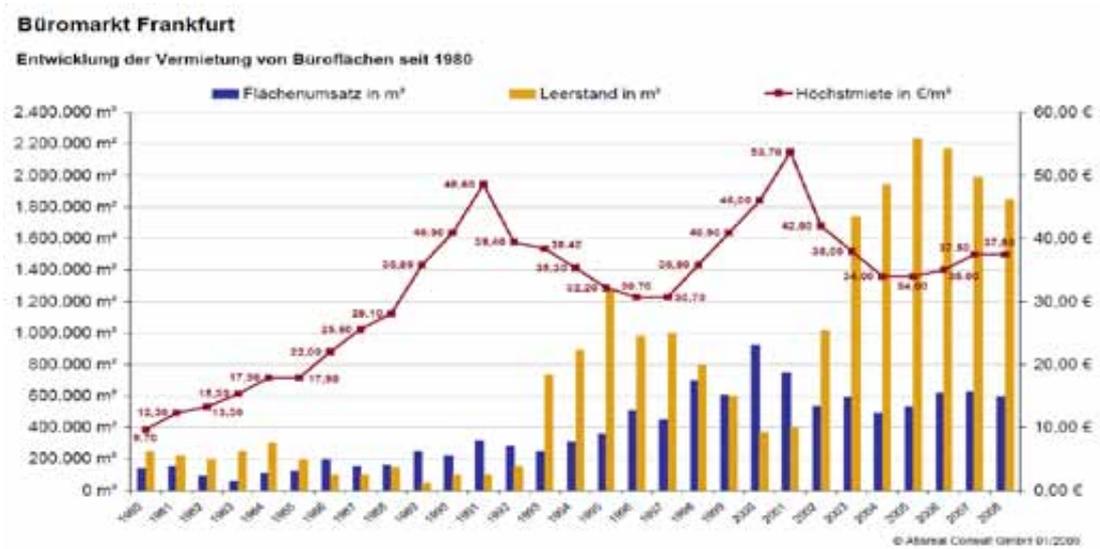
Wichtiger als die Länge der Halteperioden erscheinen der Zeitpunkt des Ankaufes und der Zeitpunkt des Verkaufes. Es ist entscheidend, die Immobilie in einer Niedrigpreisphase zu erwerben und sie kurz vor dem Wendepunkt der Preisentwicklung zu verkaufen. Ein Verpassen dieses Wendepunktes kann die Gewinne der vergangenen Jahre schnell zunichte machen.

Die in Frankfurt manchmal auftretenden hohen Leerstandsquoten erhöhen das Risiko der Anlagen in Büroimmobilien. Dieses erhöhte Risiko und die Volatilität dieses Marktsegmentes trugen dazu bei, dass vor allem in besseren Wohnlagen Nutzungsänderungen von Büro in Wohnen stattfanden. Diese wurde entsprechend durch eine abweichende farbliche Darstellung kenntlich gemacht. Ebenso ist erkennbar, falls diese umgewandelten Objekte in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt wurden.

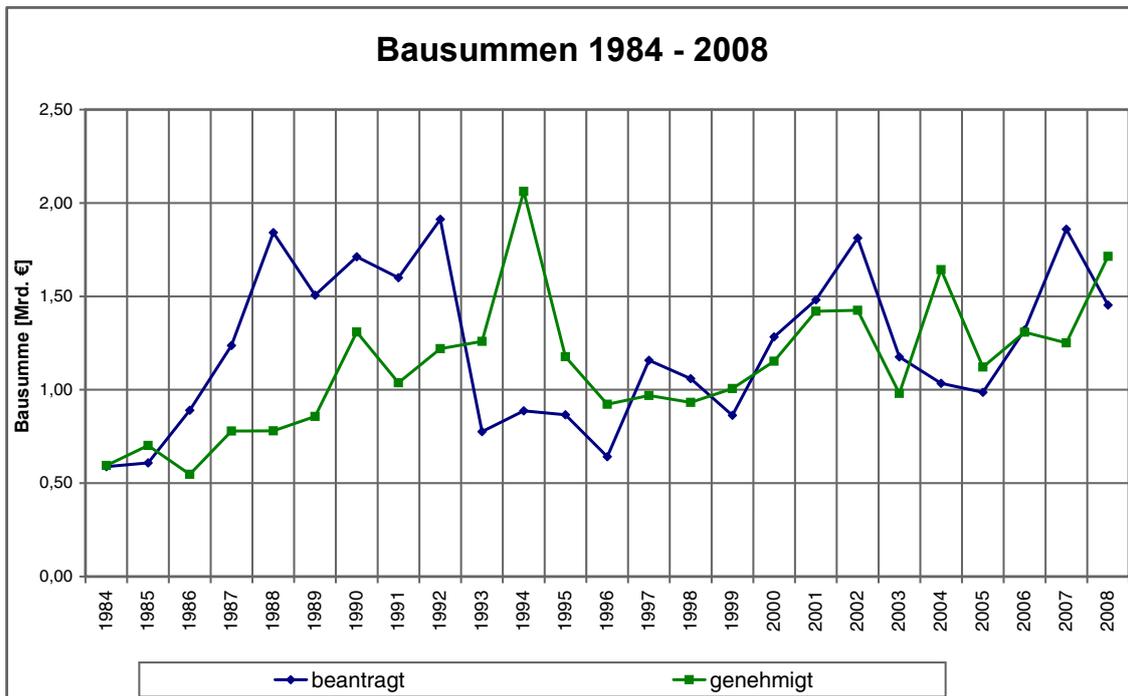
Diese Ihnen vorliegende Studie „25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt“ soll dazu beitragen, diese Marktzyklen zu verstehen und Fehlspekulation vorzubeugen.

### 3.8 Höchstmiete, Flächenumsatz, Leerstand, Bausummen, Bauanträge

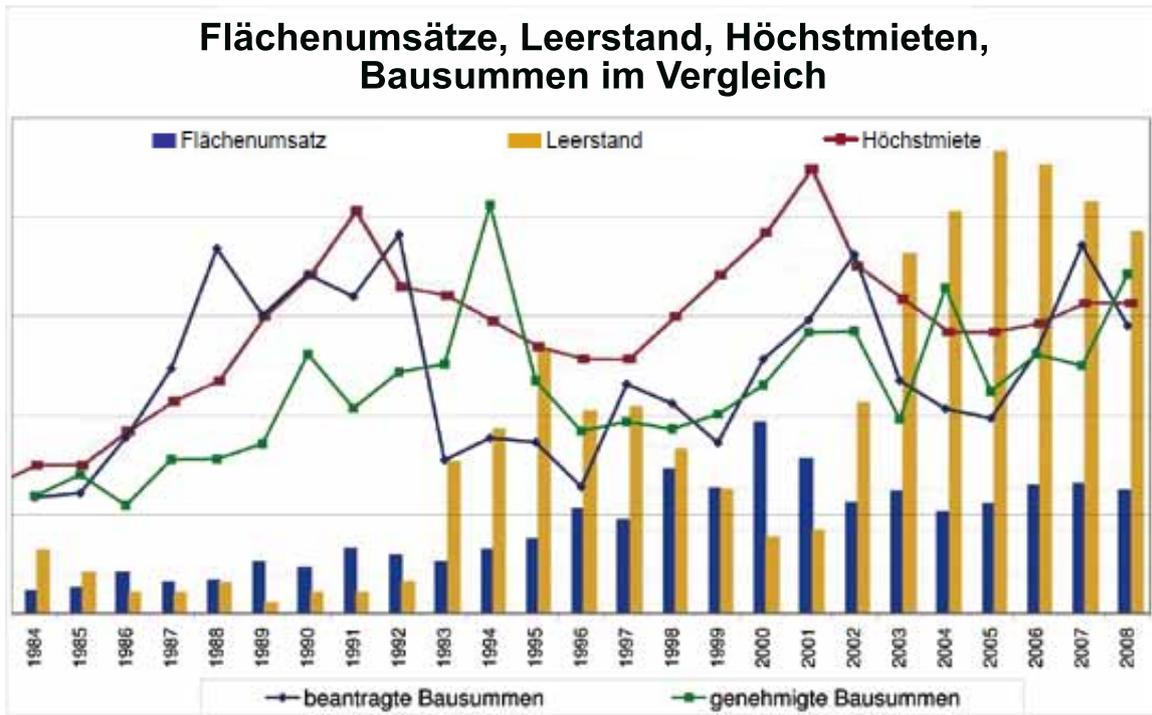
#### 3.8.1 Flächenumsatz, Leerstand, Höchstmieten



#### 3.8.2 Bausummen

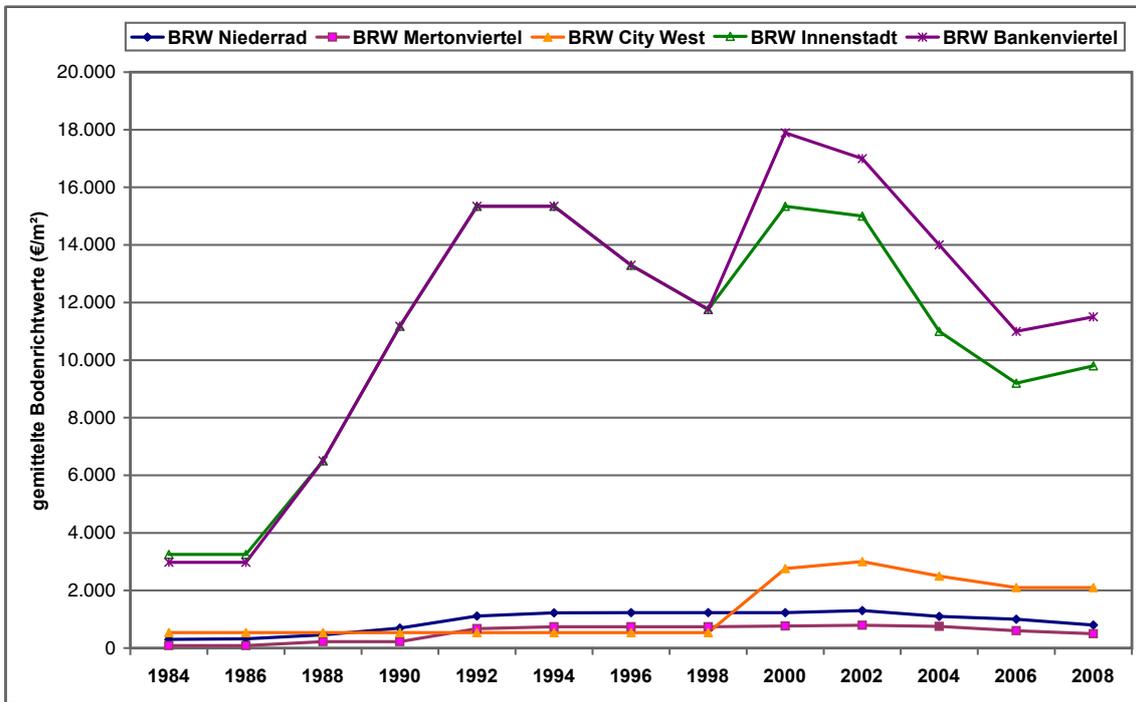


### 3.8.3 Höchstmieten, Flächenumsätze, Leerstand, Bausummen im Vergleich

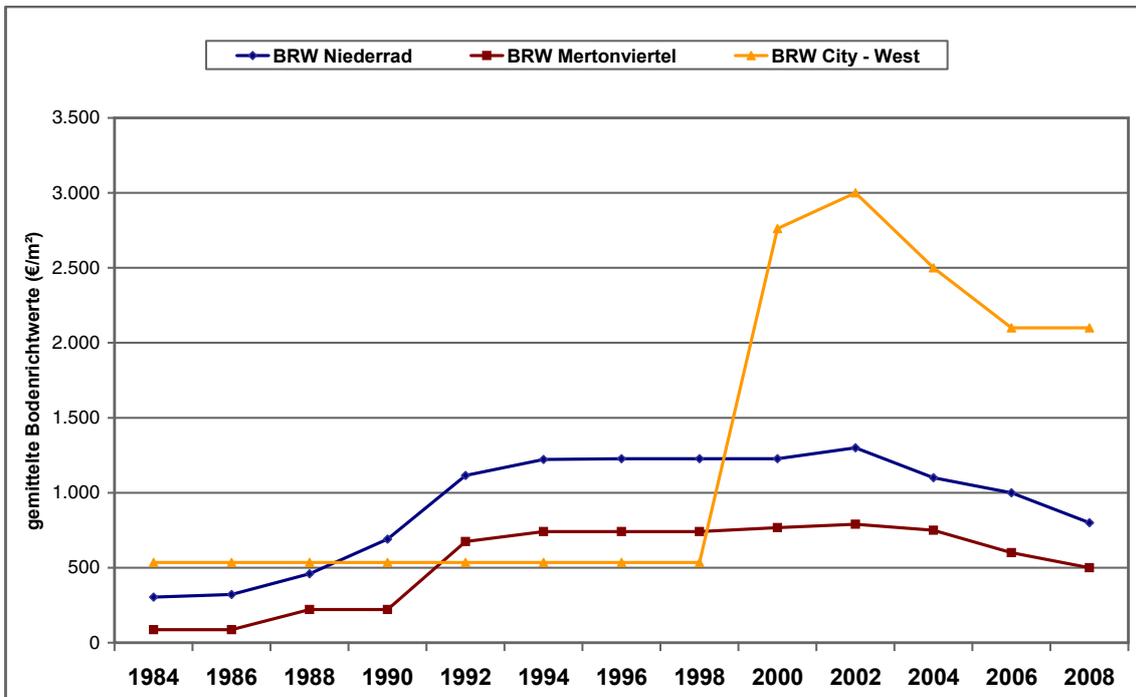


### 3.9 Bodenwerte und Mieten

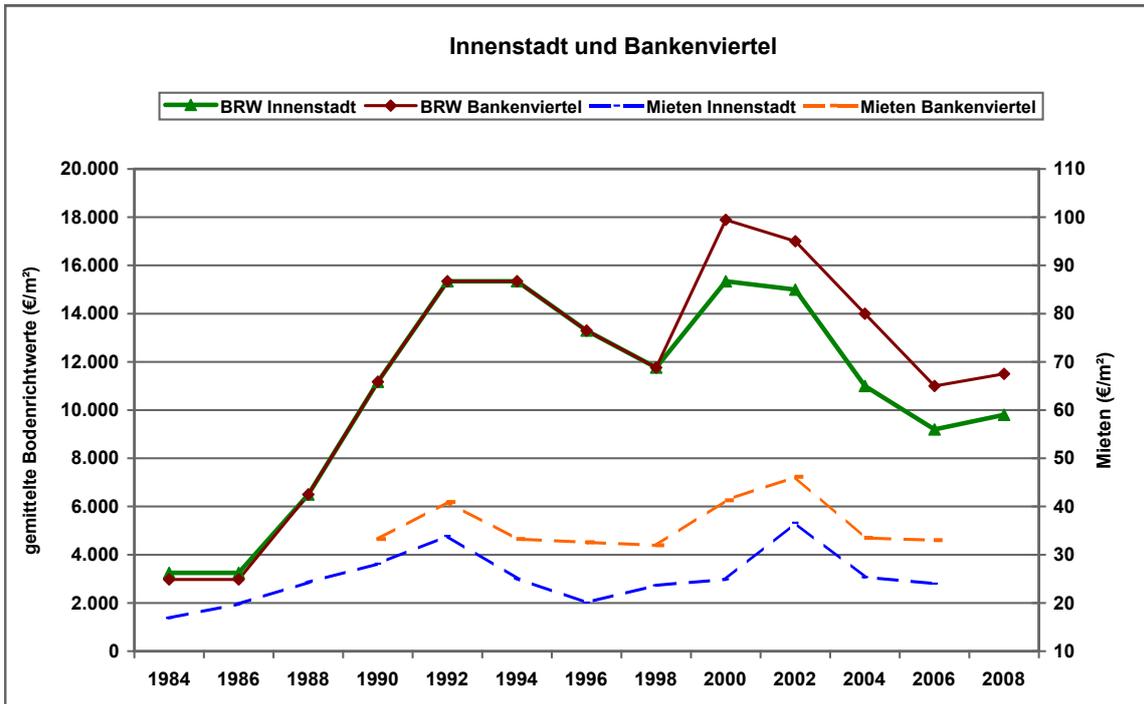
#### 3.9.1 Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel, City - West, Innenstadt, Bankenviertel



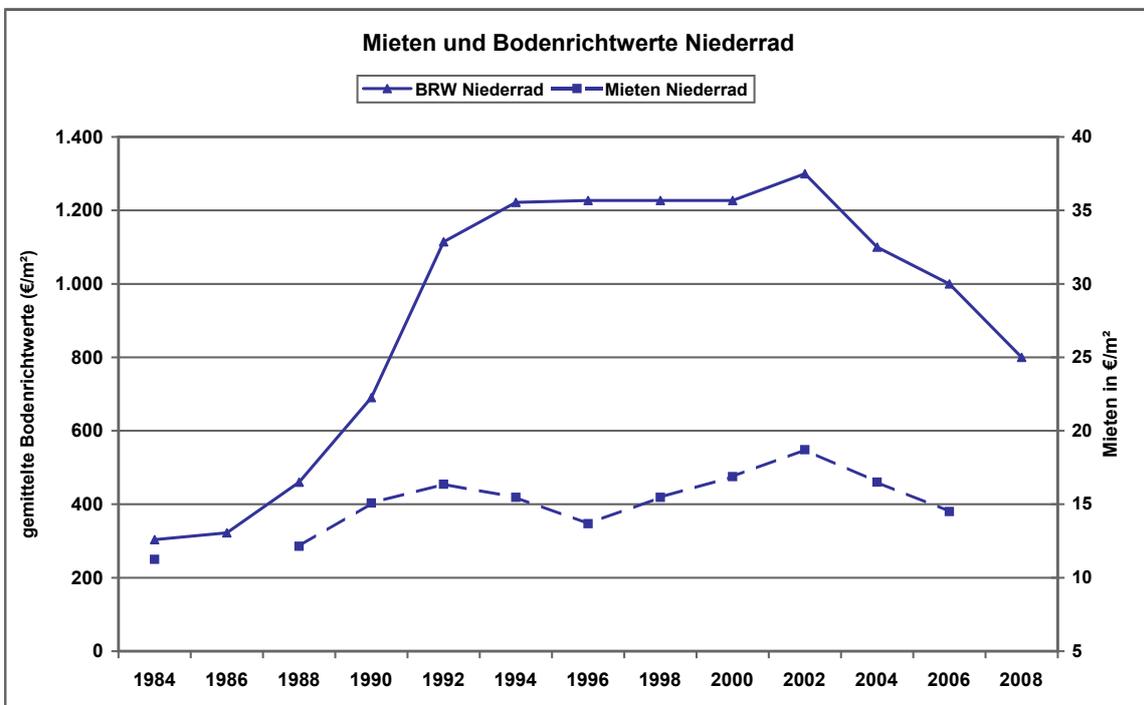
#### 3.9.2 Bodenrichtwertentwicklung Niederrad, Mertonviertel, City - West



### 3.9.3 Mieten und Bodenrichtwerte in der Innenstadt und im Bankenviertel

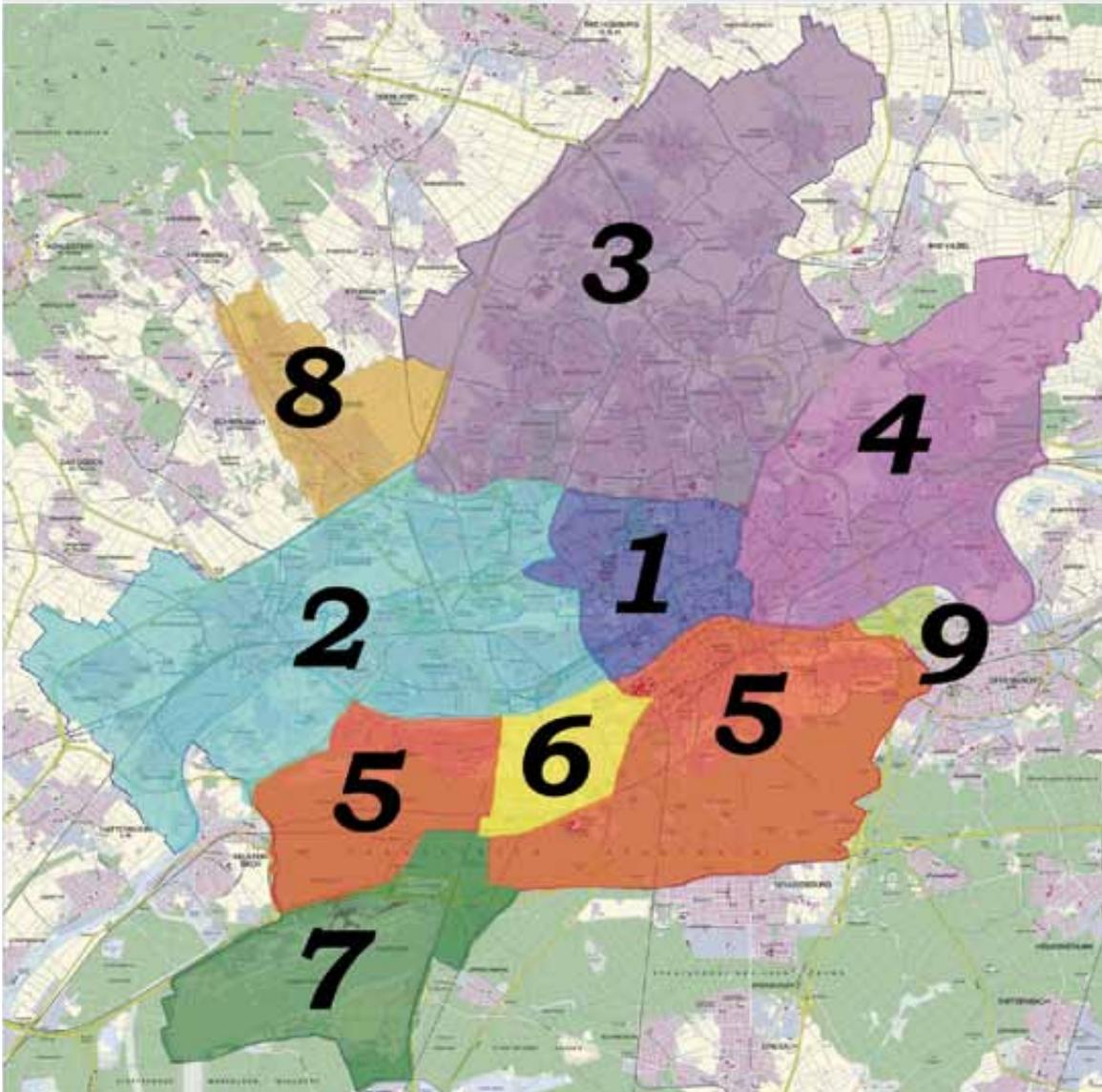


### 3.9.4 Mieten und Bodenrichtwerte in Niederrad



## 4 Betrachtung der Bürobezirke

### 4.1 Grafische Übersicht



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

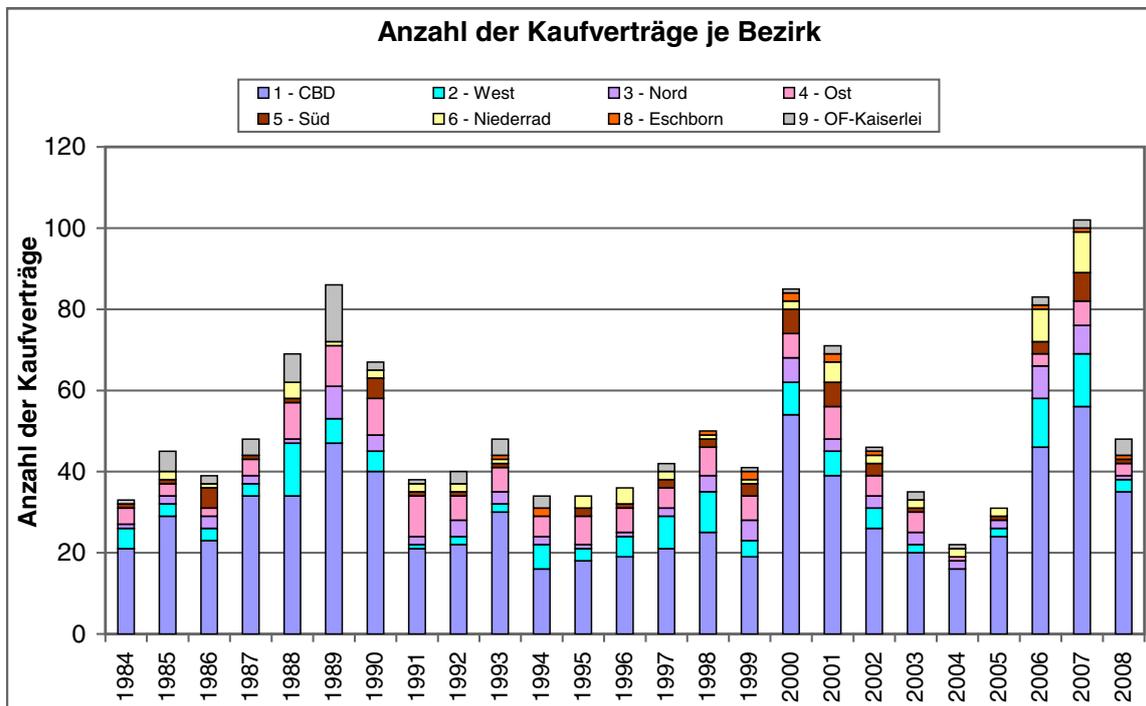
|   |      |   |                            |
|---|------|---|----------------------------|
| 1 | CBD  | 6 | Niederrad                  |
| 2 | West | 7 | Flughafen                  |
| 3 | Nord | 8 | Eschborn (Angaben ab 1993) |
| 4 | Ost  | 9 | Offenbach - Kaiserlei      |
| 5 | Süd  |   |                            |

Frankfurt am Main: Bezirke 1 bis 7 zzgl. Offenbach und Eschborn (ab 1993)

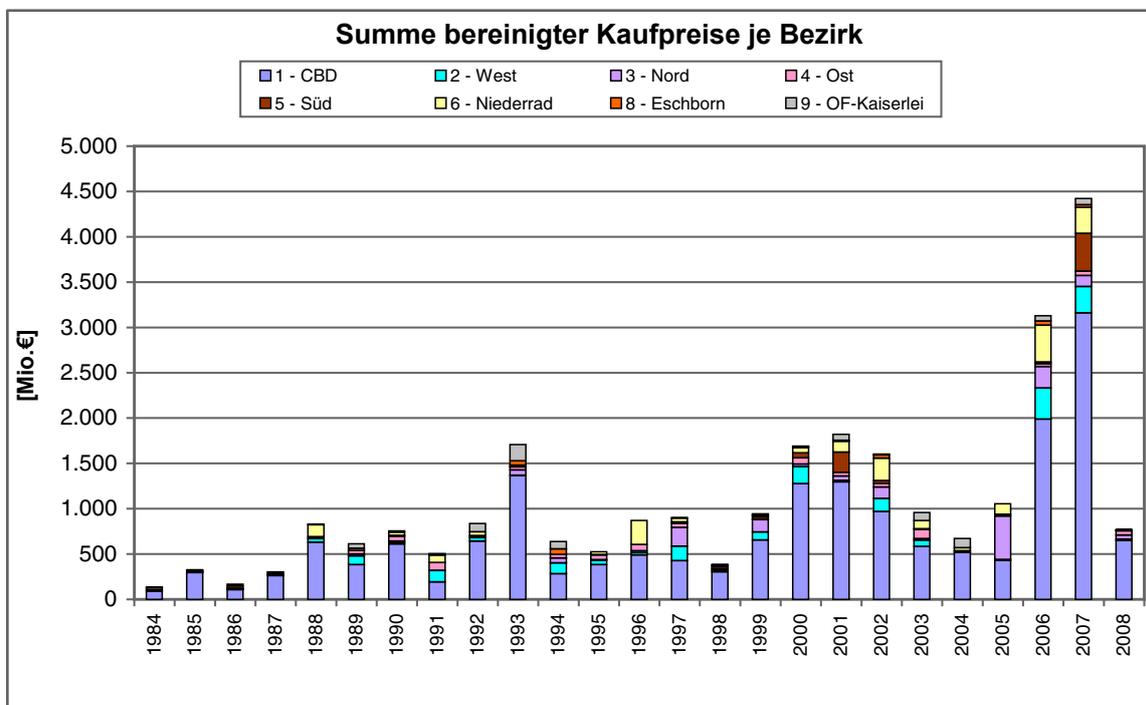
#### **Anmerkung zum Bürobezirk 7 – Flughafen:**

In diesem Bezirk sind nicht ausreichend Kaufverträge über bebaute Grundstücke vorhanden, so dass hier keine Analysen möglich sind.

#### 4.2 Anzahl der Kaufverträge

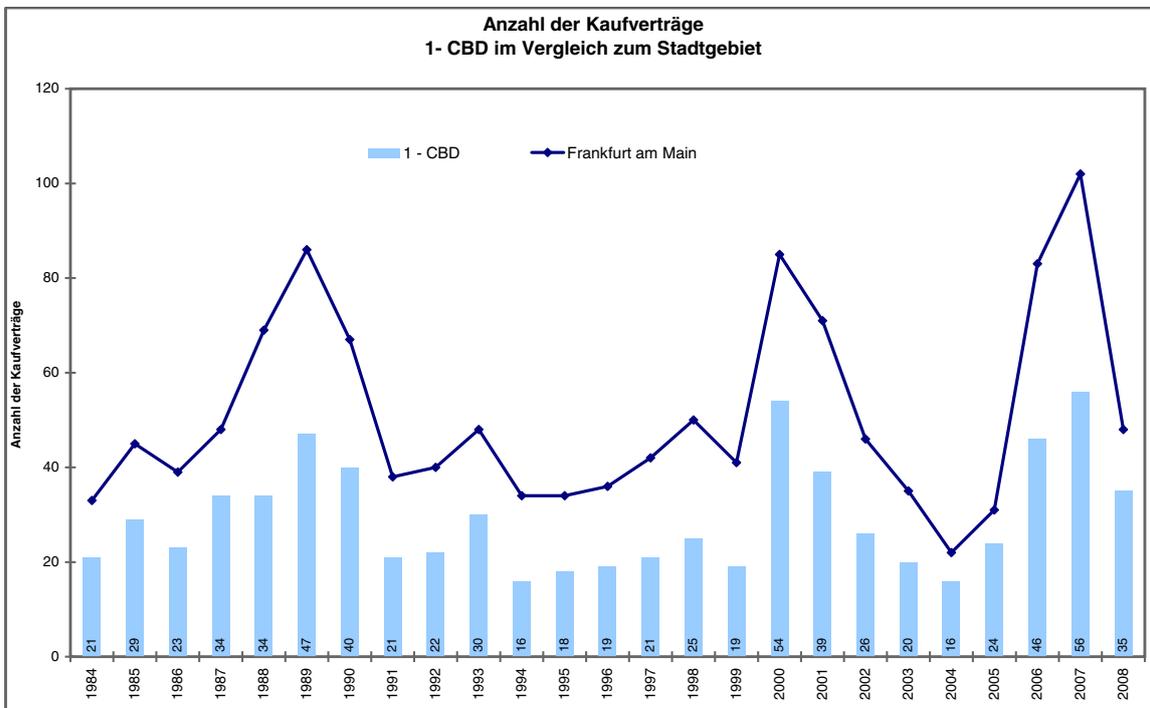
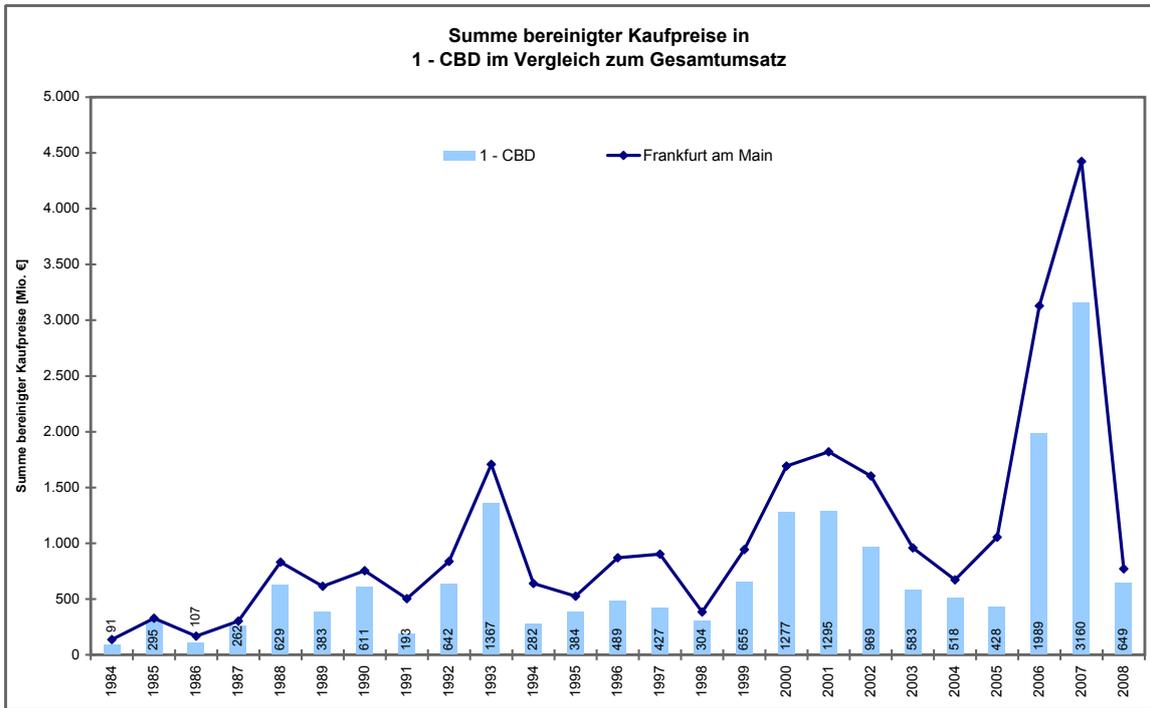


#### 4.3 Summe bereinigter Kaufpreise

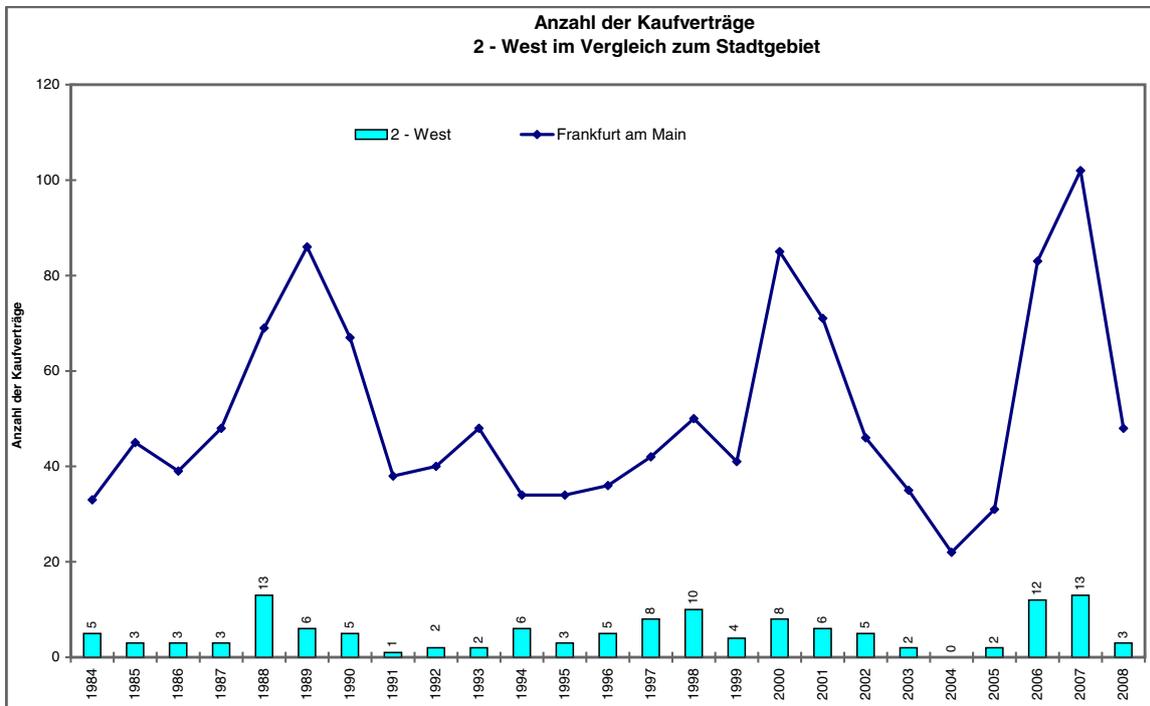
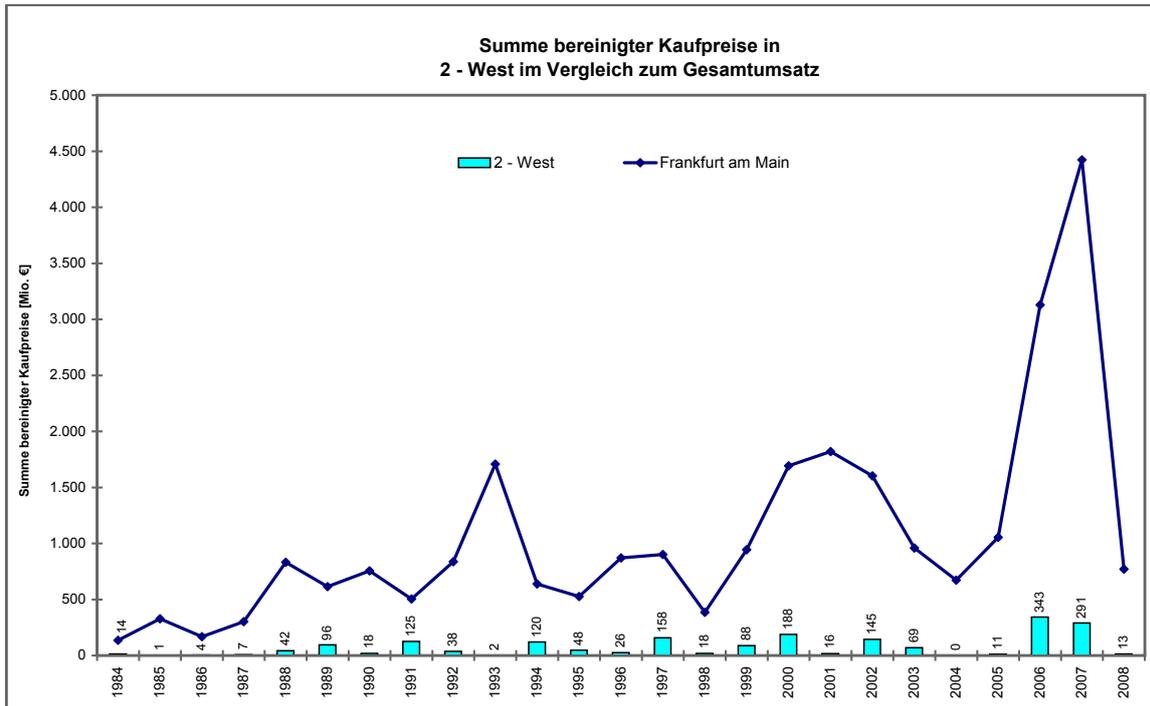


## 4.4 Kaufpreissummen und Transaktionen je Bürobezirk

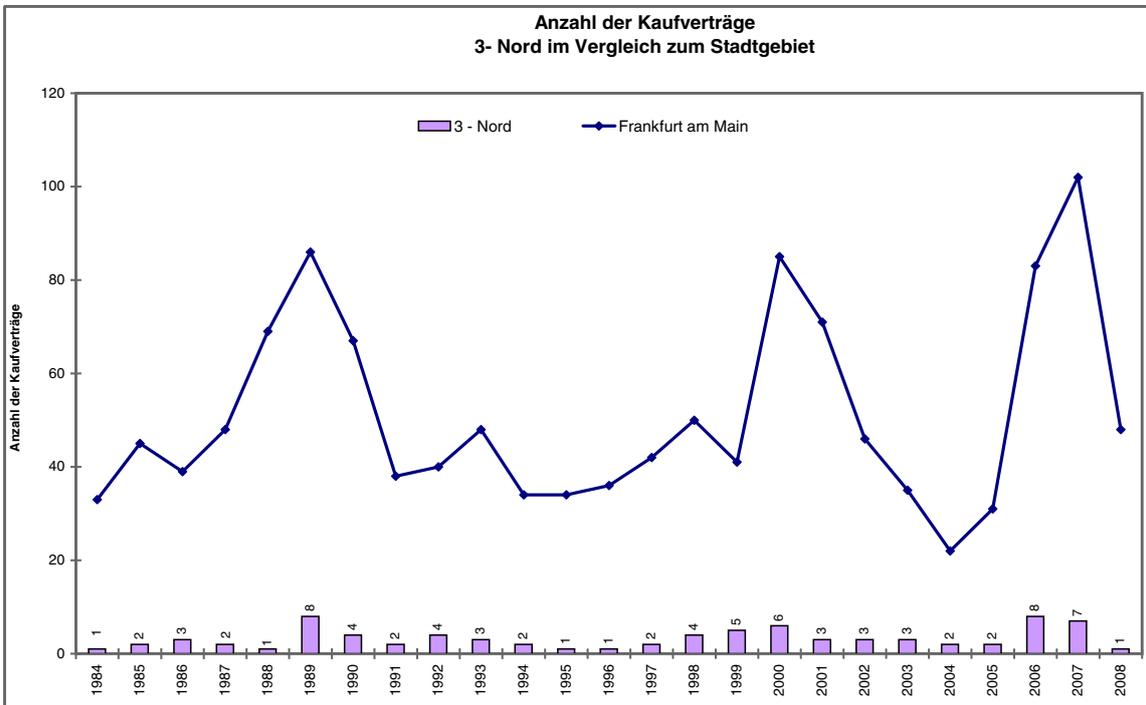
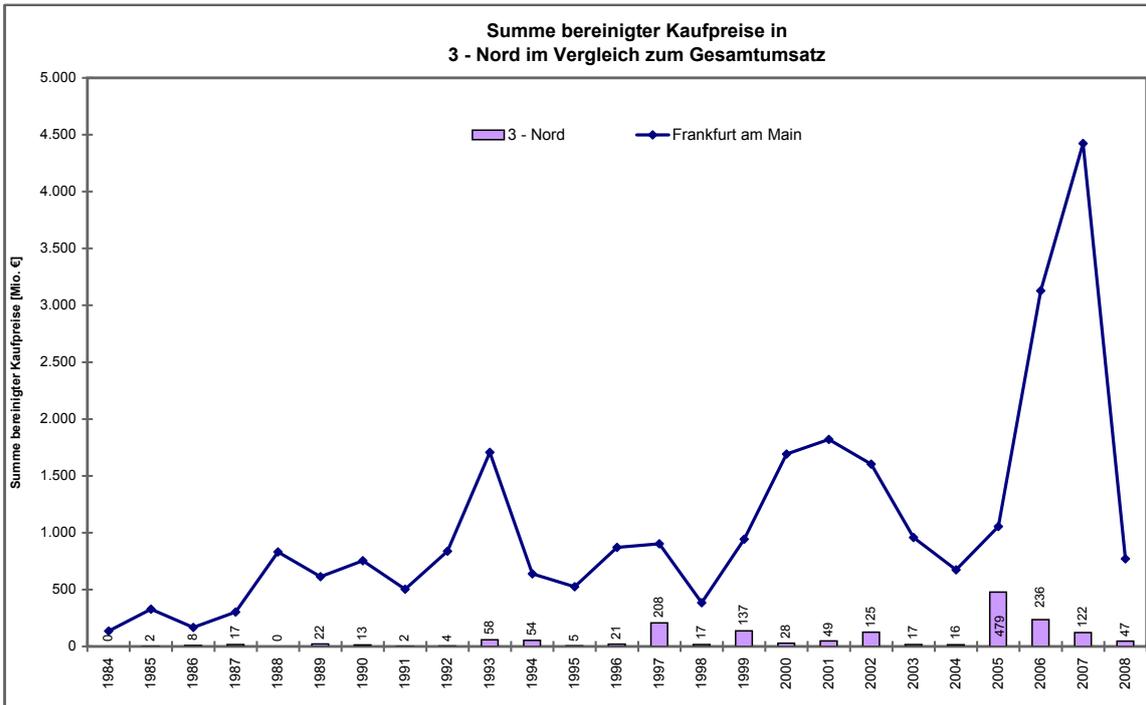
### 4.4.1 Bürobezirk 1 - CBD



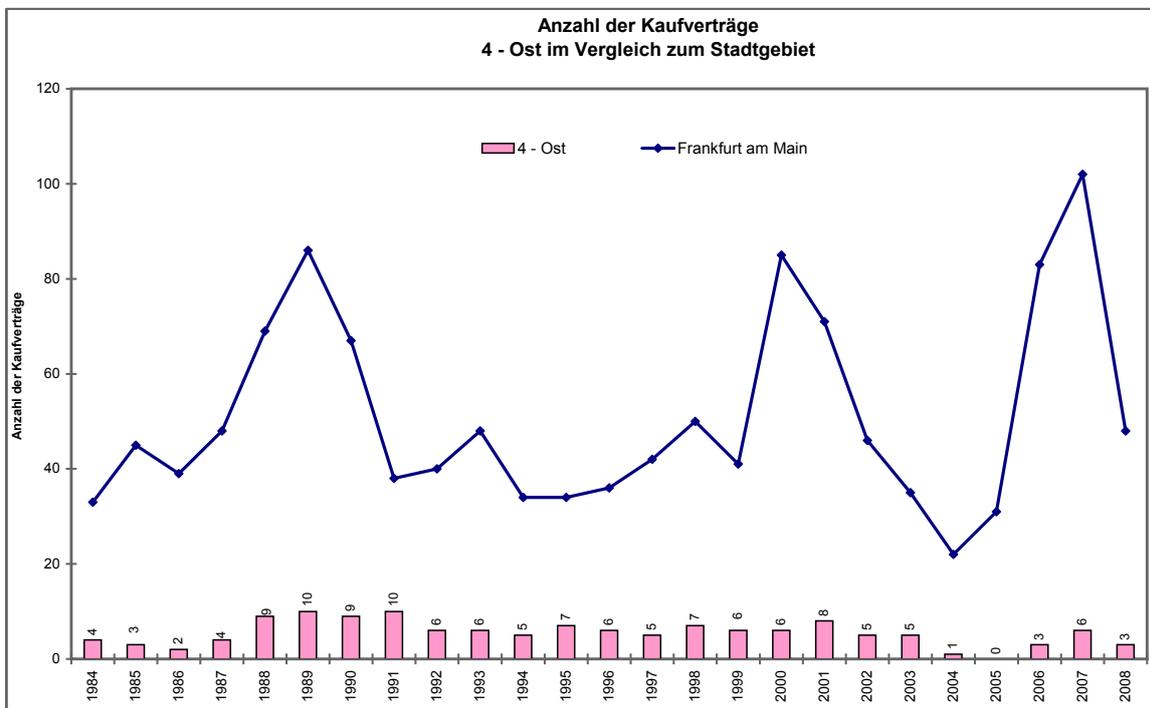
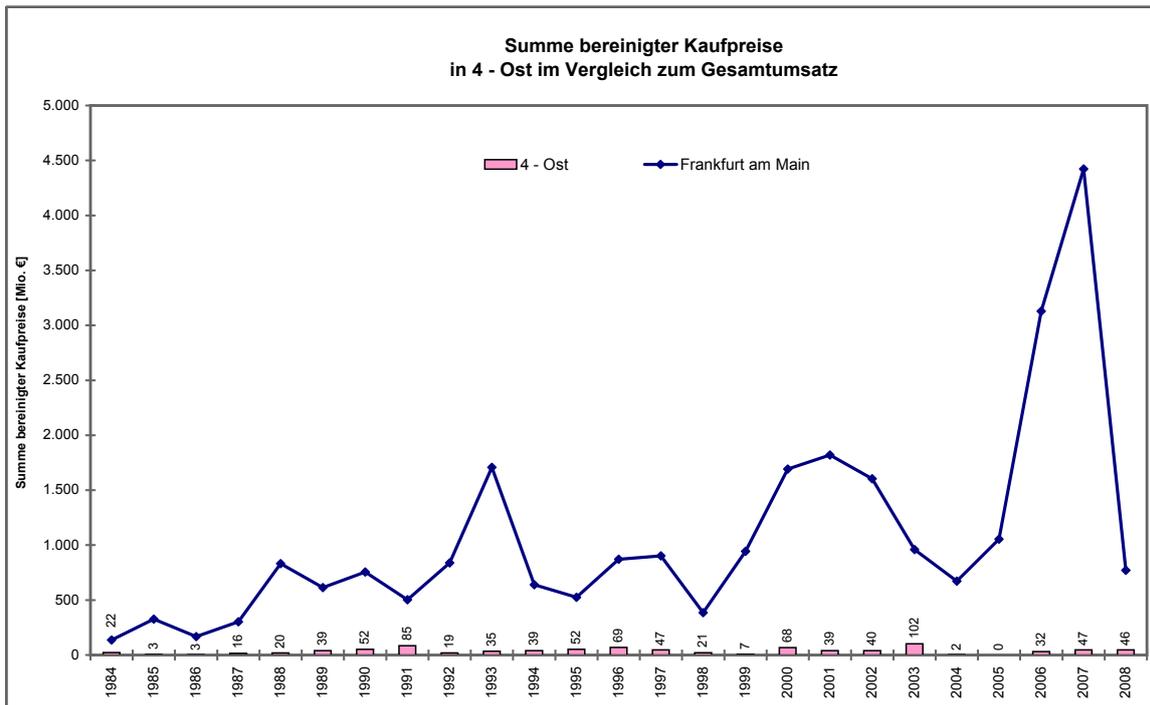
#### 4.4.2 Bürobezirk 2 - West



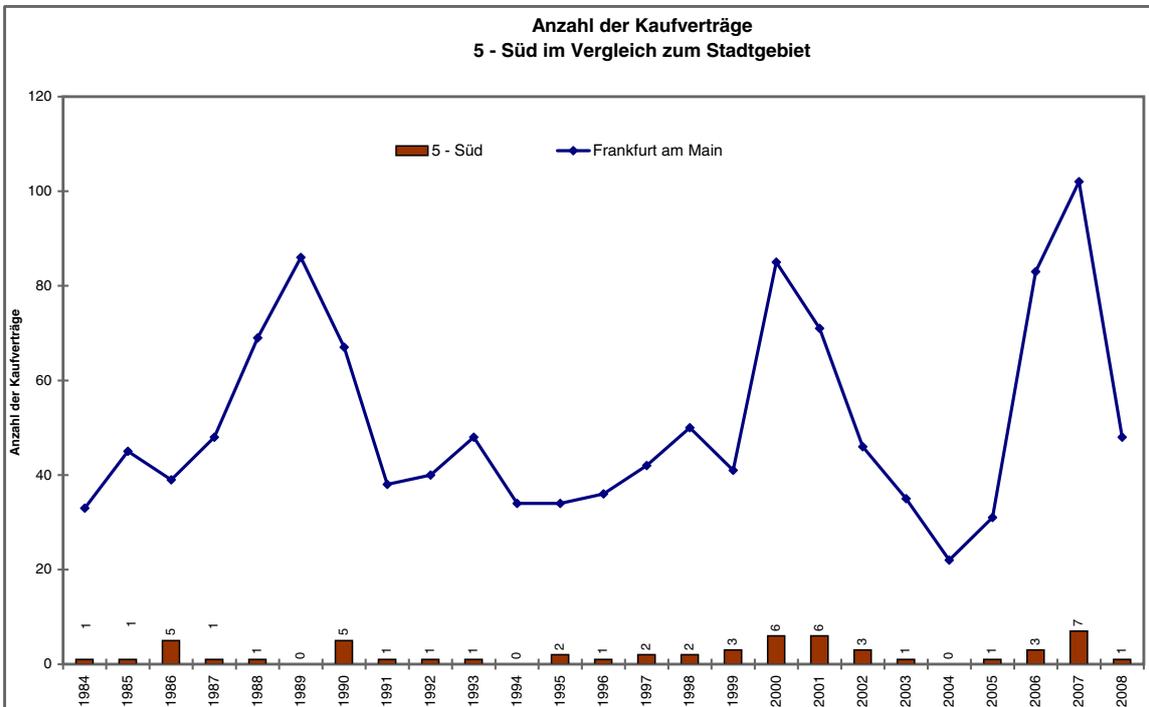
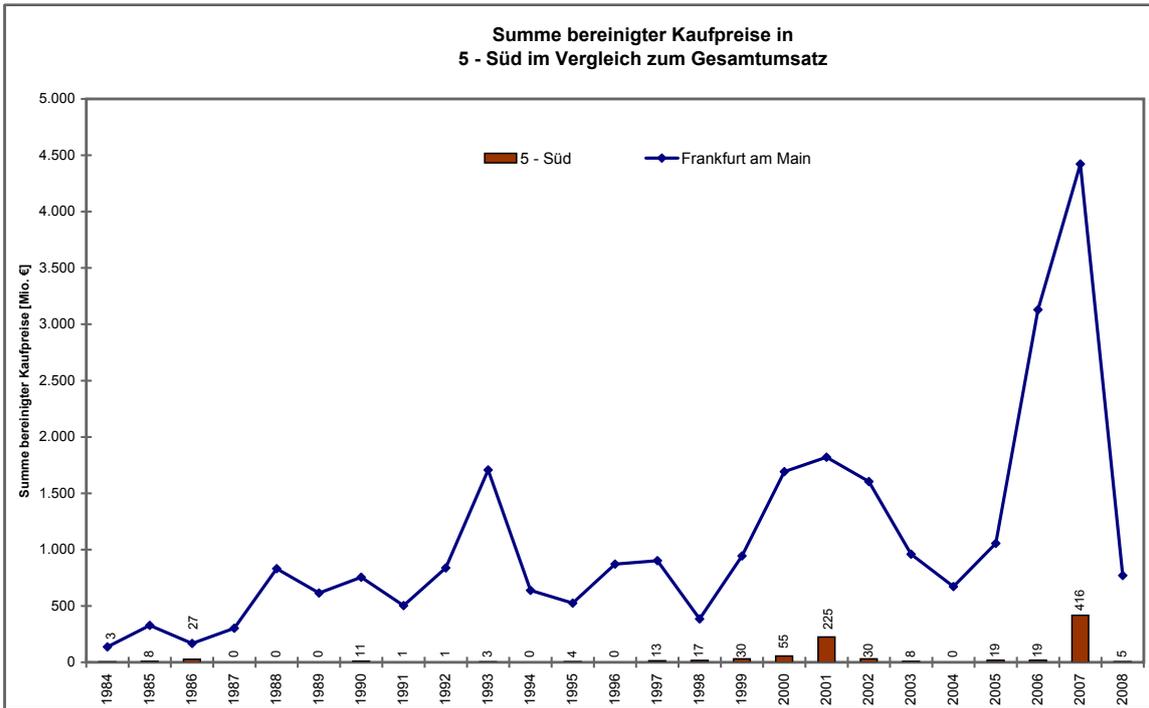
#### 4.4.3 Bürobezirk 3 - Nord



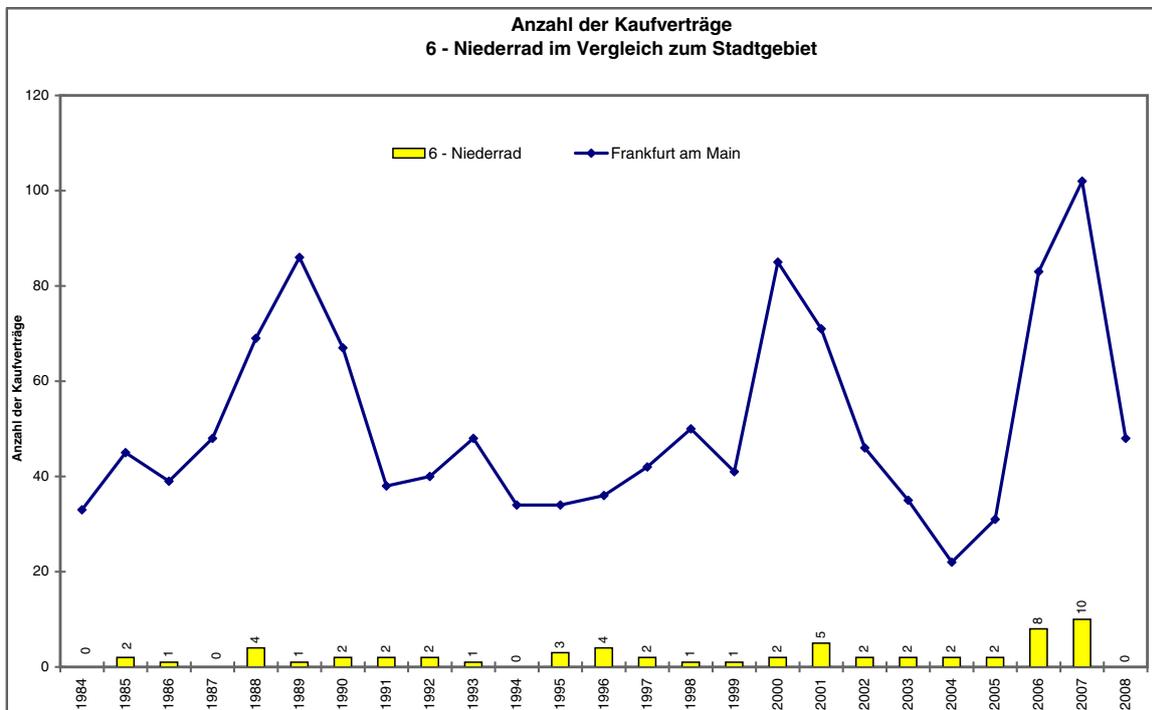
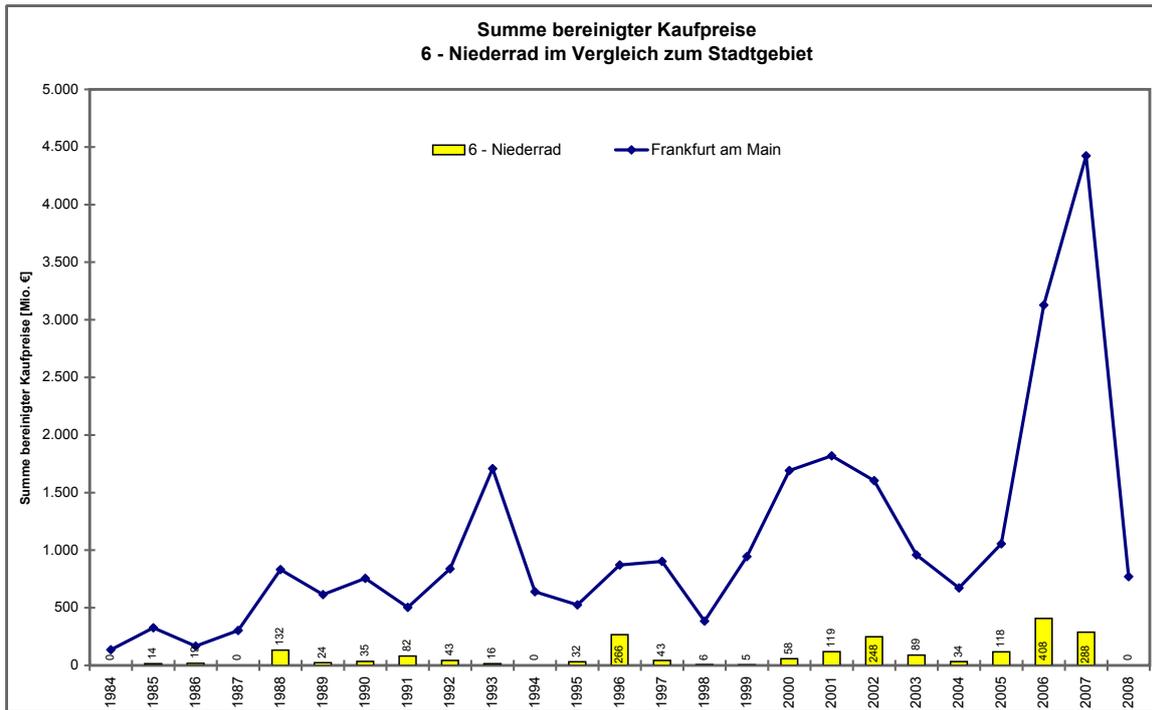
#### 4.4.4 Bürobezirk 4 - Ost



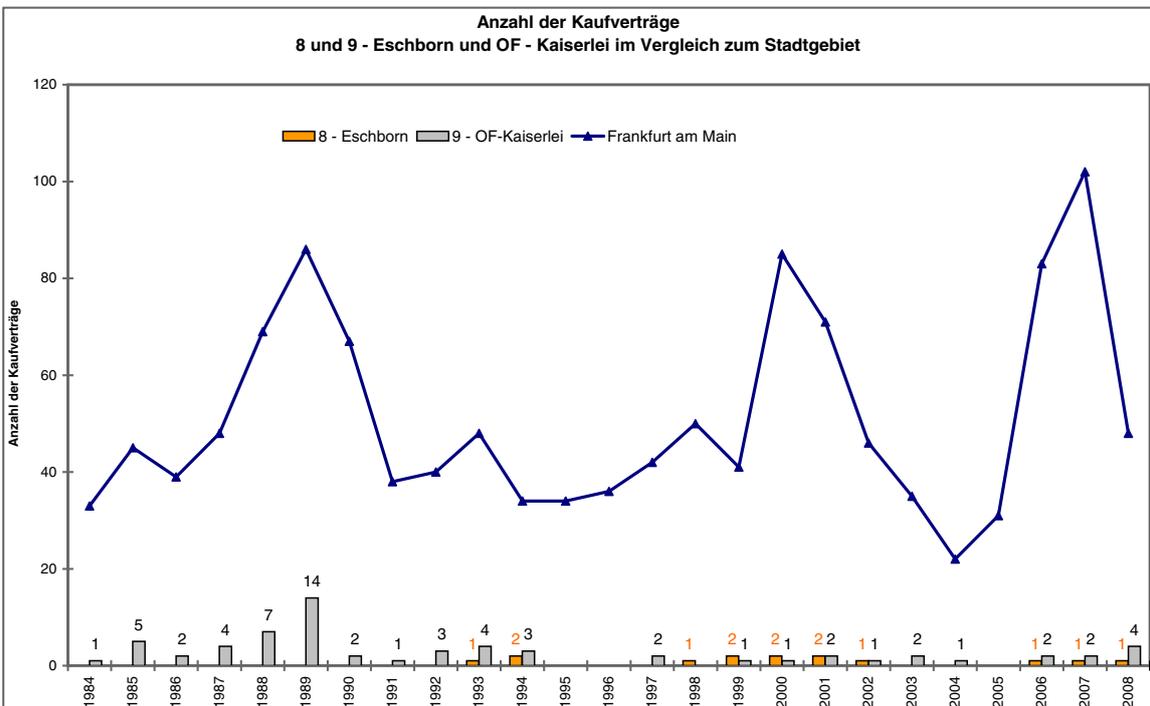
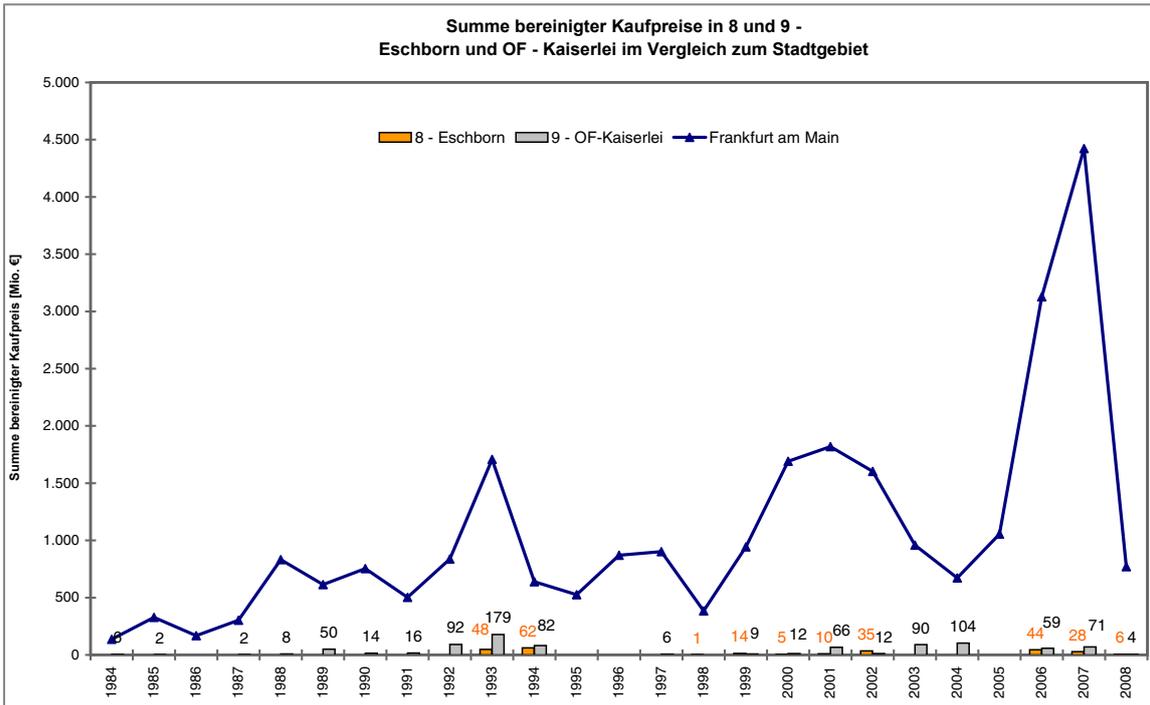
#### 4.4.5 Bürobezirk 5 - Süd



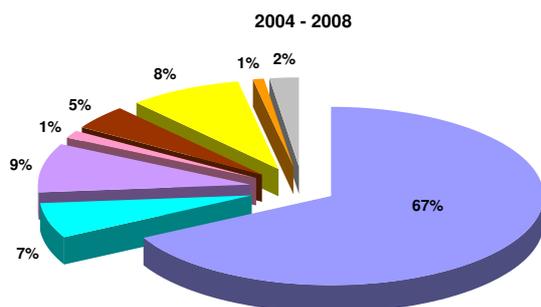
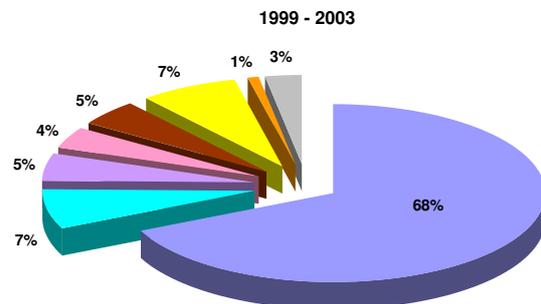
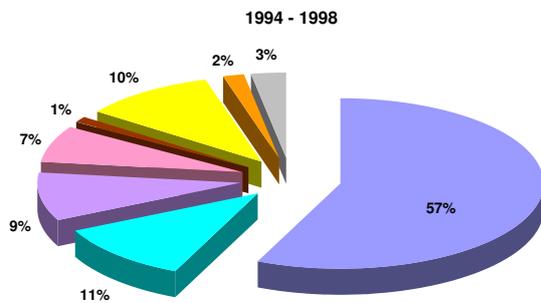
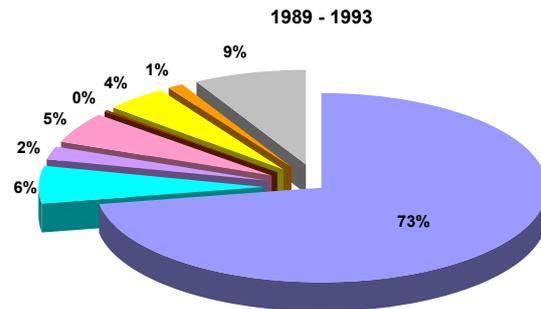
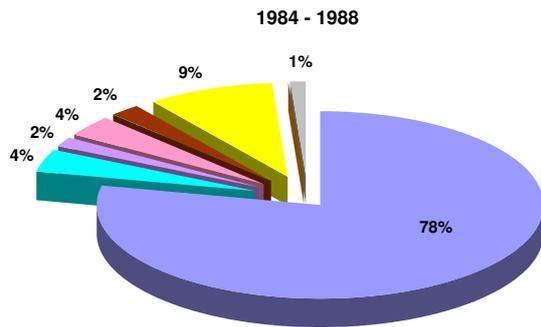
#### 4.4.6 Bürobezirk 6 - Niederrad



#### 4.4.7 Bürobezirk 8 und 9 - Eschborn und Offenbach-Kaiserlei



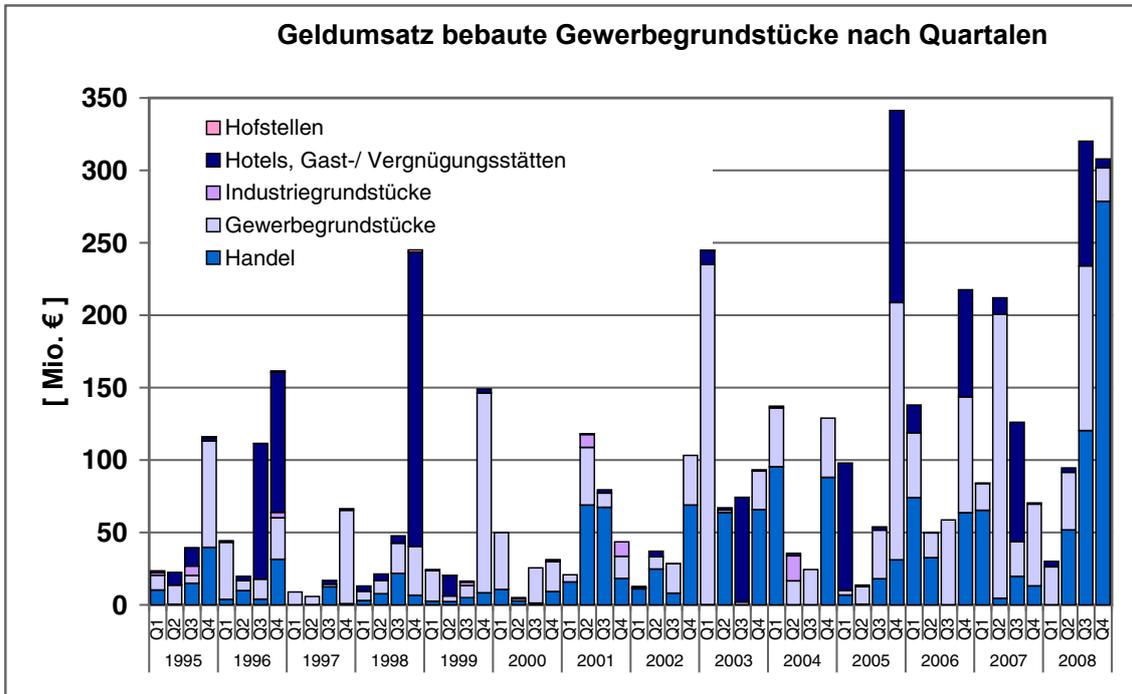
#### 4.5 Umsatzsummenverteilungen in 5 – Jahreszeiträumen



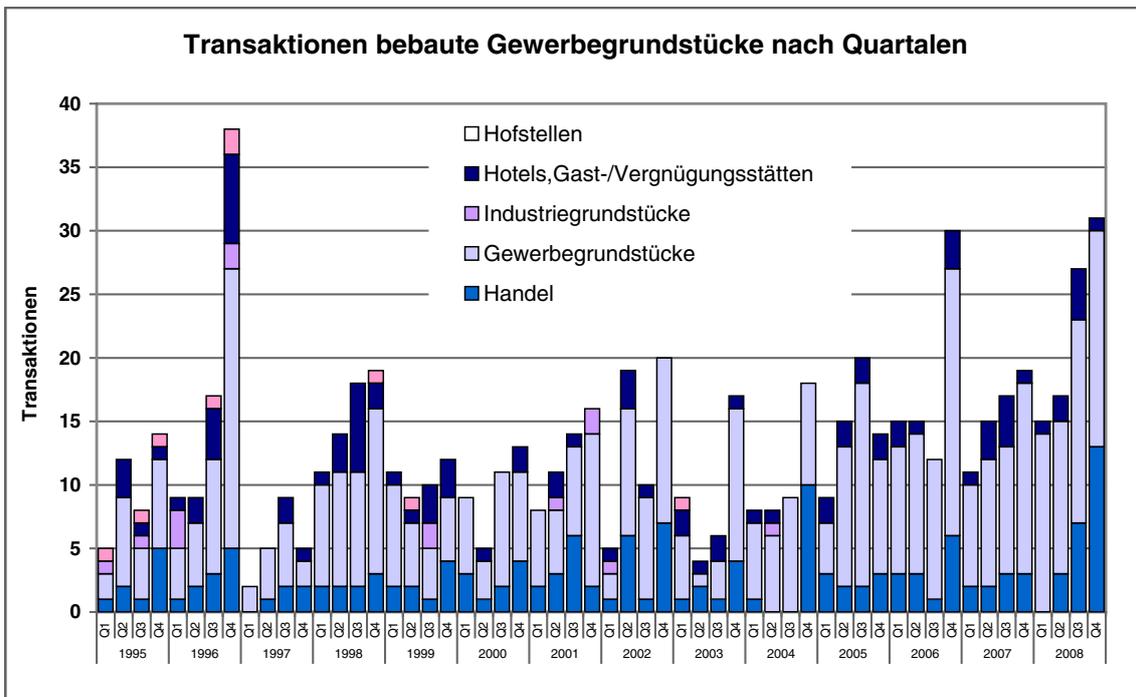
- 1 - CBD
- 2 - West
- 3 - Nord
- 4 - Ost
- 5 - Süd
- 6 - Niederrad
- 8 - Eschborn
- 9 - OF-Kaiserlei

## 5 Gewerbe

### 5.1 Immobilienumsätze



### 5.2 Transaktionen



## 6 Ausblick

Mit lediglich rund 50 Mio. € im Bürosektor im ersten Halbjahr 2009 ist der Investitionsmarkt in Frankfurt in diesem Segment im Vergleich zu dem Vorjahr zum Erliegen gekommen. Die Renditen steigen, somit fallen die Preise, dennoch haben sich Verkäufer und Erwerber noch nicht auf ein nachhaltiges Preisniveau verständigen können.

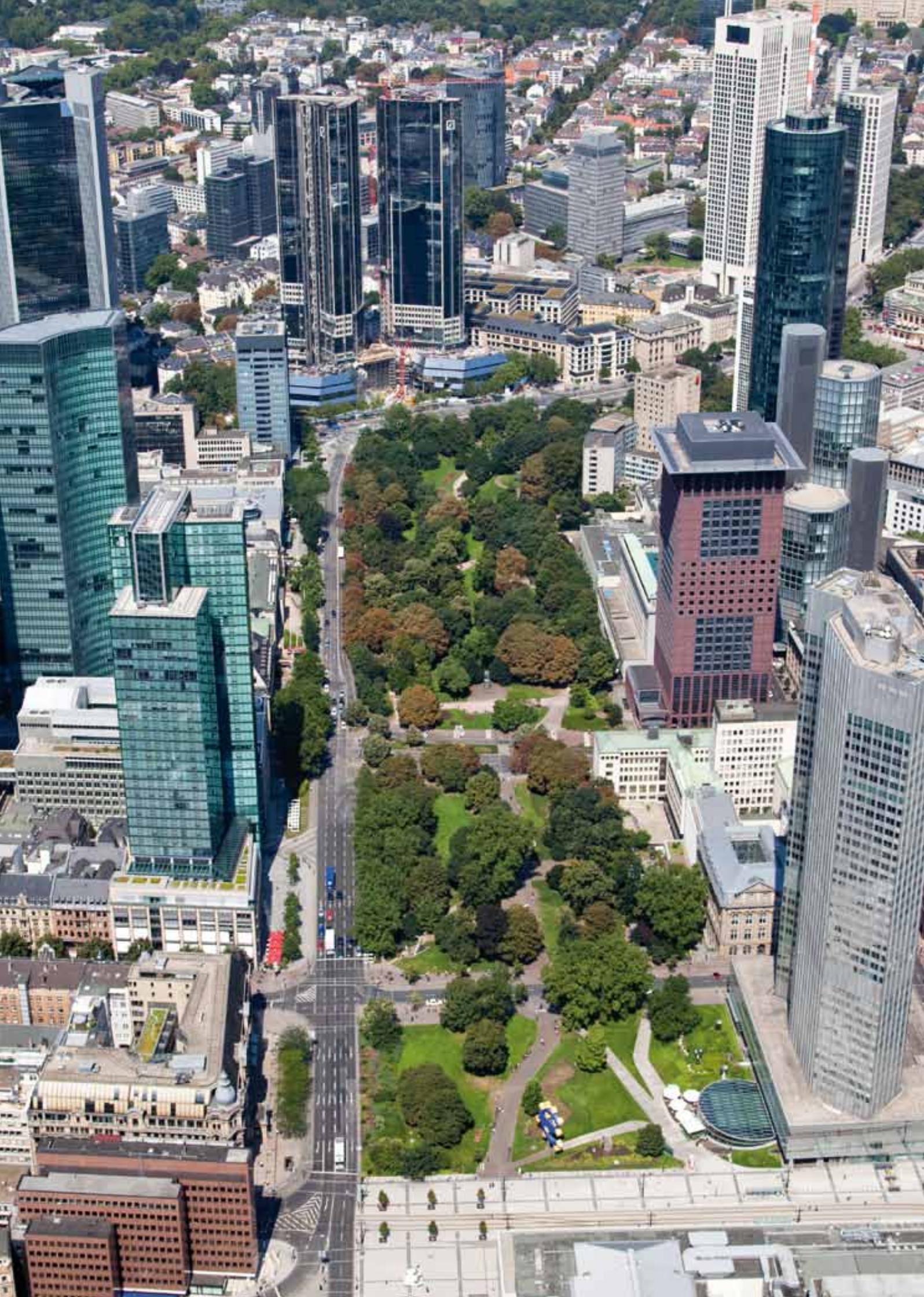
Einige Investoren warten ab, bis sich diese Preisreduzierung auf dem Markt durchgesetzt hat und schieben ihre Investition vor sich her. Es ist davon auszugehen, dass in der zweiten Jahreshälfte ein wesentlich höheres Investitionsvolumen als im ersten Halbjahr stattfindet. Mit einem möglichen Aufschwung kann allerdings erst in einem Jahr gerechnet werden. Bis dahin werden auch die Finanzinstitute wieder bereit sein, im hochpreisigen Segment zu finanzieren. An diesem Aufschwung im Jahre 2010/2011 werden nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht alle Bürostandorte gleichmäßig profitieren. Vor allem wird die Nachfrage nach Büroobjekten in zentraler Lage den Markt bestimmen. Da Leerstände von mehr als 5 Jahren strukturelle Mängel belegen, müssen die entsprechenden Eigentümer Alternativnutzungen in Betracht ziehen.

Auch im Hinblick auf noch anstehende Neubaumaßnahmen wird sich die Leerstandsquote in dezentralen Standorten noch erhöhen. Die schon mehrere Jahre anhaltende Leerstandsquote wird dafür sorgen, dass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete stadtweit zurück geht. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren bei Spitzenobjekten die 30,- €/m<sup>2</sup>-Grenze unterschritten wird.

Frankfurt wird in den kommenden Jahren nach wie vor für Investoren von höchstem Interesse sein, da ein vielfältiges Angebot von möglichen Projektentwicklungen zur Verfügung steht. Hier ist vor allem der neue Hochhausentwicklungsplan sowie das Europaviertel, der Campus Bockenheim oder auch Gateway Gardens hervorzuheben.

Bei der Durchführung dieser Neubaumaßnahmen ist den Investoren zu empfehlen, maßvoll vorzugehen, um nicht die allgemeine Leerstandsproblematik zu erhöhen.

Die Strukturprobleme von einigen Bürolagen, aber auch von einzelnen Objekten, stellen für die Stadtentwicklung auch eine gewisse Chance dar und sind eine Herausforderung für die Stadtplanung.





## Teil A

### Beschreibung des Frankfurter Wohnungsmarkts

|   |                                  |    |
|---|----------------------------------|----|
| 1 | Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt | 81 |
| 2 | Historische Entwicklung          | 81 |
|   | Literatur                        | 85 |





## Teil B

### Der Frankfurter Wohnungsmarkt in Zahlen

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 1       | Wohnungseigentum   | 87  |
| 1.1     | Umsatz und Anzahl - insgesamt -  | 87  |
| 1.2     | Neubau   | 88  |
| 1.2.1   | Relative Preise und Anzahl   | 88  |
| 1.2.2   | Absolute Preise  | 88  |
| 1.2.3   | Mittlere Wohnflächen   | 89  |
| 1.2.4   | Indices: relative Preise, absolute Preise und Wohnungsgrößen   | 89  |
| 1.2.5   | Anzahl der Neubauverkäufe je Bezirk  | 90  |
| 1.2.6   | Frankfurt nach Norden, Süden, Westen, Osten, Mitte:<br>Preise – Anzahl – Wohnungsgröße in 5-Jahreszeiträumen | 91  |
| 1.2.7   | Vergleich zentraler und dezentraler Bezirke Frankfurts   | 92  |
| 1.2.7.1 | Relative Preise  | 92  |
| 1.2.7.2 | Mittlere Wohnflächen   | 93  |
| 1.2.8   | Preise von großen Neubauwohnungen (über 130 m <sup>2</sup> )   | 93  |
| 1.3     | Bestandsobjekte  | 94  |
| 1.3.1   | Relative Preise und Anzahl   | 94  |
| 1.3.2   | Absolute Preise  | 94  |
| 1.3.3   | Mittlere Wohnflächen   | 95  |
| 1.4     | Wohnungseigentum nach Ortsteilen und Baujahr   | 96  |
| 1.4.1   | Neubau   | 96  |
| 1.4.2   | Baujahr ab 1975 - ohne Neubau  | 97  |
| 1.4.3   | Baujahr 1950 - 1974  | 98  |
| 1.4.4   | Baujahr vor 1950   | 99  |
| 1.5     | Spitzenpreise von Wohnungseigentum   | 100 |

# II Wohnen



## Teil B

### Der Frankfurter Wohnungsmarkt in Zahlen

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| 2       | Eigenheime  | 101 |
| 2.1     | Alle Typen  | 101 |
| 2.1.1   | <i>Umsatz und Anzahl insgesamt</i>                                      | 101 |
| 2.1.2   | <i>Neubau</i>   | 101 |
| 2.1.2.1 | <i>Absolute Preise und Anzahl</i>                                       | 101 |
| 2.1.2.2 | <i>Anzahl je Gebäudetyp</i>   | 102 |
| 2.1.2.3 | <i>Grundstücksgrößen</i>  | 102 |
| 2.1.3   | <i>Bestandsobjekte</i>  | 103 |
| 2.1.3.1 | <i>Absolute Preise und Anzahl</i>                                       | 103 |
| 2.1.3.2 | <i>Anzahl je Gebäudetyp</i>   | 103 |
| 2.1.3.3 | <i>Grundstücksflächen</i>   | 104 |
| 2.2     | Reihenmittelhäuser  | 105 |
| 2.2.1   | <i>Umsatz und Anzahl insgesamt</i>                                      | 105 |
| 2.2.2   | <i>Neubau</i>   | 105 |
| 2.2.2.1 | <i>Absolute Preise und Anzahl</i>                                       | 105 |
| 2.2.2.2 | <i>Relative Preise</i>  | 106 |
| 2.2.2.3 | <i>Wohnflächen</i>  | 106 |
| 2.2.2.4 | <i>Grundstücksflächen</i>   | 107 |
| 2.2.2.5 | <i>Absolute Preise nach Lagen</i>                                       | 107 |
| 2.2.2.6 | <i>Index: Entwicklung absoluter Preise und Wohnflächen im Vergleich</i> | 107 |
| 2.2.3   | <i>Bestandsobjekte</i>  | 108 |
| 2.2.3.1 | <i>Absolute Preise und Anzahl</i>                                       | 108 |
| 2.2.3.2 | <i>Relative Preise</i>  | 108 |
| 2.2.3.3 | <i>Wohnfläche</i>   | 109 |
| 2.2.3.4 | <i>Grundstücksflächen</i>   | 109 |
| 2.2.3.5 | <i>Absolute Preise nach Lagen</i>                                       | 110 |
| 2.2.4   | <i>Absolute Preise nach Baujahrsklassen und Lage in Frankfurt</i>       | 111 |
| 2.3     | Freistehende Eigenheime   | 112 |
| 2.3.1   | <i>Absolute Preise und Anzahl</i>                                       | 112 |
| 2.3.2   | <i>Mittlere Grundstücksflächen</i>                                      | 112 |



|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>3</b> | <b>Vergleich von Eigenheimen mit Wohnungseigentum</b>                 | <b>113</b> |
| 3.1      | Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen im Vergleich zu Wohnungseigentum  | 113        |
| 3.1.1    | <i>Neubau- und Bestandsobjekte</i>                                    | 113        |
| 3.1.2    | <i>Neubau</i>   | 113        |
| 3.1.3    | <i>Bestandsobjekte</i>  | 114        |
| 3.2      | Reihenmittelhäuser im Vergleich zu Wohnungseigentum - Neubau          | 115        |
| 3.2.1    | <i>Anzahl der Verkäufe</i>  | 115        |
| 3.2.2    | <i>Absolute Preise</i>  | 115        |
| 3.2.3    | <i>Relative Preise</i>  | 116        |
| 3.2.4    | <i>Mittlere Wohnflächen</i>   | 116        |
| 3.3      | Reihenmittelhäuser im Vergleich zu Wohnungseigentum - Bestandsobjekte | 117        |
| 3.3.1    | <i>Anzahl der Verkäufe</i>  | 117        |
| 3.3.2    | <i>Absolute Preise</i>  | 117        |
| 3.3.3    | <i>Mittlere Wohnflächen</i>   | 118        |
| <b>4</b> | <b>Mehrfamilienhäuser</b>   | <b>119</b> |
| 4.1      | Umsatz und Anzahl   | 119        |
| 4.2      | Mittlere Preise   | 120        |





## Beschreibung des Frankfurter Wohnungsmarkts

### 1 Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt

Die internationale Bekanntheit Frankfurts gründet sich vor allem auf die Stellung Frankfurts als Finanzmetropole. Aufgrund der Konzentration der Finanzwirtschaft und des Tertiären Sektors in Frankfurt wird die Attraktivität als Wohnstandort oft als gering eingestuft. Die Wirklichkeit sieht allerdings anders aus. Frankfurt ist zum einen eine der „grünsten“ Städte der Bundesrepublik und verfügt zum anderen über ein ausgezeichnetes kulturelles Angebot. Dies hat in den letzten Jahren

u.a. dazu geführt, dass zunehmend besser verdienende Bevölkerungskreise aus dem Umland nach Frankfurt zurückkehren. Auch im Alter überzeugt Frankfurt mit seniorenfreundlichen, komfortablen Wohnraumangeboten und dem Vorteil kurzer Wege. Aus diesem Grund ging bisher die Banken- und Immobilienkrise am Frankfurter Wohnungsmarkt ohne nennenswerten Einfluss vorüber. Die Bevölkerung wächst, die Nachfrage steigt und die Preise verhalten sich stabil bis leicht steigend.

### 2 Historische Entwicklung

Nach dem 2. Weltkrieg war mehr als ein Drittel der Wohnungen in Frankfurt zerstört, ein weiteres Drittel stark beschädigt (vgl. Mohr, Hunscher 1995, S. 88). Nach 1948 setzte die Phase eines „systematische[n] Wohnungsneubau[s] in großen Einheiten“ (Mohr, Hunscher 1995, S. 92) ein. Die neuen Siedlungen hatten die 1920er Jahre als Vorbild, wurden allerdings in weniger dichter Bauweise, mit billigerem Satteldach und bescheideneren Wohnungszuschnitten errichtet (vgl. Mohr, Hunscher 1995, S. 92). Auf Grundlage des Stadtentwicklungsplans von May 1925 vollzog sich der neue Wohnungsbau vor allem an der Peripherie der Stadt. Nach dem Leitbild der Funktionstrennung entstanden so beispielsweise die Dornbusch-Sied-

lung in Eschersheim oder die Fritz-Kissel-Siedlung in Sachsenhausen (1951-55). Von Kriegsende bis 1960 sind in dieser Weise rund 130.000 Wohnungen, die in charakteristischer Zeilenbauweise angeordnet waren, entstanden. Durch eine vergleichsweise aufgelockerte Bebauung waren Grünräume zwischen den Zeilen zugelassen und ermöglichten so eine neue Qualität des Wohnens (vgl. Mohr, Hunscher 1995, S. 92).

In den 1960er Jahren wurde der Wohnungsengpass in Frankfurt aufgrund des wirtschaftlichen Aufschwungs der Stadt erneut verschärft. Diesmal war jedoch nicht allein der Bevölkerungszuzug in die Stadt ausschlaggebend, der steigende Verbrauch an

Wohnfläche pro Einwohner kam hinzu (vgl. Abbildung 1). Nach einer kurzen Phase eines starken Anstiegs als Folge des 2. Weltkriegs nimmt die Belegungsdichte seitdem kontinuierlich ab.

Angesichts des neu aufkommenden Wohnungsbedarfs und wachsender Ansprüche der Bevölkerung waren „die in den 50er Jahren praktizierten aufgelockerten und wenig dichten Bau- und Siedlungsformen (...) nicht mehr ausreichend“ (Mohr, Hunscher 1995, S. 98). Somit stand in den 1960er und 1970er Jahren die Errichtung neuer Entlastungsstandorte auf der grünen Wiese im Vordergrund der Planung. Eines der bekanntesten und charakteristischsten Beispiele für die Siedlungsgestaltung dieser Zeit ist die Nordweststadt.

Die 1970er Jahre waren geprägt durch einen zunächst unverminderten Fortschrittsglauben, der sich auch im damaligen Siedlungsbau widerspiegelte. Unter dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ entstanden Wohnungssiedlungen in Form von Hochhausgruppen. Eine Funktionsmischung, wie sie etwa bei dem Konzept der Nordweststadt oder den Ernst May Siedlungen angestrebt war, wurde nun strikt abgelehnt. Beispiele für solche Hochhausiedlungen sind der Ben-Gurion-Ring in Bonames oder die Siedlung „Frankfurter Berg“.

Merkmal des Wohnungsbaus in den 1970er Jahren war der Massenwohnungsbau, bei dem die Qualität der Wohnungen abnahm. In der Folge kam es zu sozialer Entmischung und sozialen Brennpunkten in diesen Vierteln, die die Stadtsoziologie als „Unwirtlichkeit der Städte“ kritisierte.

In den 1980er Jahren vollzog sich ein starker Orientierungswechsel in der Stadtplanung. Die In-

nenstadt verlor an Bedeutung, Neubausiedlungen wiesen Defizite auf, der Wettbewerb unter den Städten nahm weiter zu. Vor diesem Hintergrund wurden nun Frankfurts kulturelle Aspekte hervorgehoben. Somit rückte in den 1980er Jahren der Wohnungsbau weiter in den Schatten der kulturellen (z.B. Museumsufer, Rekonstruktion der Römerberg-Ostzeile) und wirtschaftlichen (Förderung des Bürohochhausbaus) Aufwertung Frankfurts.

Unter dem Leitbild der „behutsamen Stadterneuerung“ wurden vor allem Wohnungsmodernisierungen und Sanierung von Stadtteilen wie Bornheim oder Bockenheim sowie das Bauen im Bestand zu Planungsthemen. Der steigende Wohnungsbedarf konnte dadurch allerdings nicht gedeckt werden. Somit kam es gerade in den 1980er Jahren zu großen Stadt-Land-Wanderungen und zur „Zersiedlung“ des Umlandes in Form von Einfamilienhaus-Gebieten (Suburbanisierung) (vgl. Mohr, Hunscher 1995, S. 113).

In den 1980er Jahren führte vor allem ein Wandel der Lebensstile zu erhöhter Nachfrage nach Wohnraum. Ein Vergleich zwischen der Bevölkerungsentwicklung und dem Wohnungsbestand in Frankfurt von 1956 bis 2007 zeigt dies (vgl. Abbildung 2 und 3).

Trotz des stetig steigenden Wohnungsbestands bei gleichzeitig stagnierender Bevölkerungszahl kam es gerade in den 1990er Jahren zu einem erneuten Wohnungsengpass. Aufgrund des gesellschaftlichen Wandels und veränderten Lebensstilen veränderte sich auch die Raumnachfrage. So stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner von 25 m<sup>2</sup> im Jahr 1970 auf 36,55 m<sup>2</sup> 2004 (vgl. Wentz 1991, S. 24; Bauaufsicht Frankfurt).

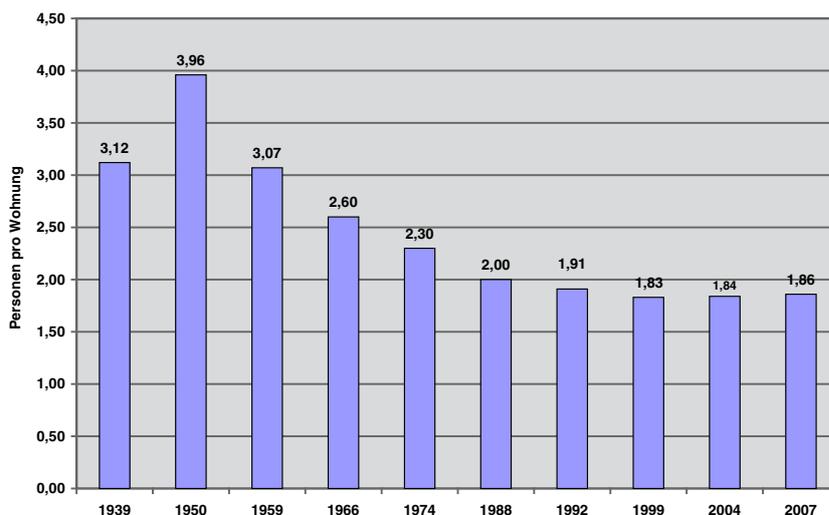


Abbildung 1: Belegungsdichte pro Wohnung in Frankfurt, 1939 - 2007

Quelle: Statistische Jahrbücher Frankfurt am Main 1960, 1975, 1990, 2007

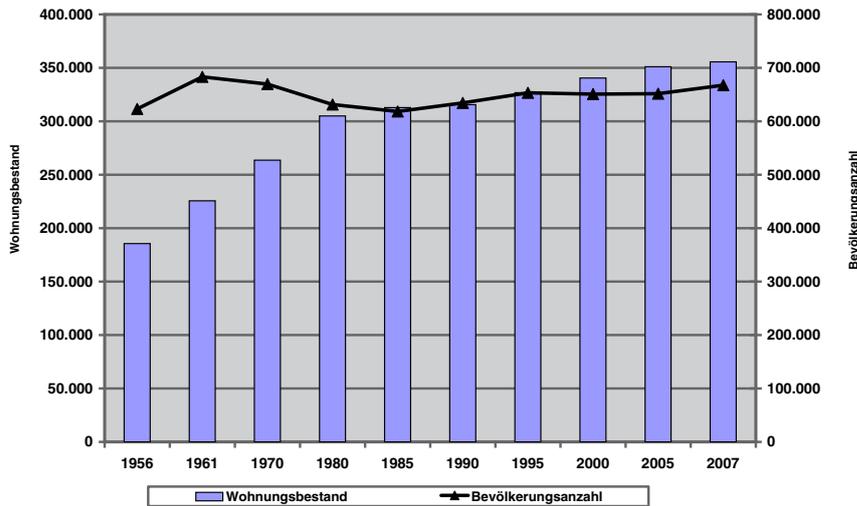


Abbildung 2: Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsbestandes in Frankfurt 1956 - 2007

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, verschiedene Jahrgänge

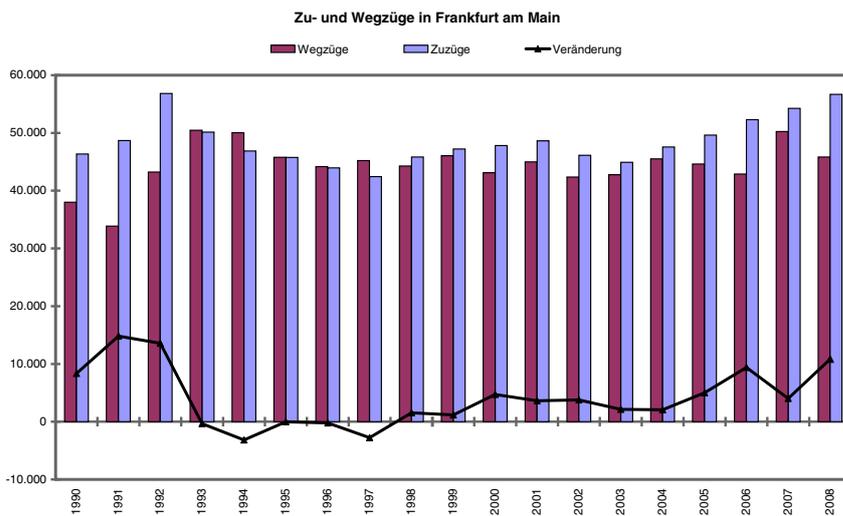


Abbildung 3: Zu- und Wegzüge in Frankfurt am Main

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der statistischen Jahrbücher Frankfurt am Main (2004 und 2007); „Frankfurt Aktuell“ 2008/2009

Außerdem stiegen durch die Vernachlässigung des Wohnungsbaus in den 1980er Jahren – 1987 verzeichnete Frankfurt den bundesweit niedrigsten Zuwachs an neuen Wohnungen (vgl. Wentz 1991, S. 24) – die Wohnungsmieten. Aufgrund des hohen Zinsniveaus und der hohen Baupreise war es für Investoren unattraktiv, in den Wohnungsbau zu investieren. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, stand in der Wohnungspolitik der 1990er Jahre der städtische, mehrgeschossige Wohnungs-

bau im Vordergrund. Beispiele sind der Westpark Sossenheim, an der Anspacher Straße im Gallusviertel oder an der Howaldtstraße im Ostend. Im Wohnungsbau der 1990er Jahre spiegeln sich zudem der Trend zu kleineren Wohnungen aufgrund des Wandels der Lebensstile sowie die Errichtung flexibler Grundrissformen wider.

In den 1990er und 2000er Jahren wurde zudem die Innenstadtentwicklung gefördert. Unter dem Stichwort des „Flächenrecycling“ wurden einige innerstädtische, brach liegende ehemalige Industrieareale ausgewiesen, um ihnen eine neue Nutzung zuzuführen. Beispiele sind das Deutschherrnufer in Sachsenhausen, der Westhafen oder das Europaviertel. Weitere Konversionssiedlungen kamen durch den Wegzug der US-Streitkräfte vor allem im Norden Frankfurts hinzu (Atterberry, Betts). Neben innerstädtischen Revitalisierungsprojekten wurden allerdings auch Wohnungsbauprojekte am Stadtrand, wie z.B. der Riedberg realisiert. Aus städtebaulicher Sicht wurde auf diese Weise die Monofunktionalität der 1970er Jahre überwunden.

Heute werden neben innerstädtischen Stadterneuerungsprojekten (Stadterneuerung Sachsenhausen, Stadttumbau Bahnhofsviertel, Stadterneuerung Ostend) auch Projekte am Stadtrand realisiert. Hervorzuheben ist die Umgestaltung der Bürostadt Niederrad in einen Wohnstandort. Aufgrund des hohen Büroleerstands in der Bürostadt Niederrad (ca. 250-300.000m<sup>2</sup> BGF) soll die monofunktionale Struktur in eine gemischt genutzte umgewandelt werden. Durch Umnutzung von Büroflächen, Abriss leer stehender Bürogebäude und Neubau von Wohngebäuden sowie bauliche Nachverdichtung soll eine aufgelockerte Wohnbebauung mit großen Grünflächen entstehen. Insgesamt sollen so etwa 3.000 Wohnungen für rund 6.000 Einwohner entstehen (vgl. Stadtplanungsamt Frankfurt 2008).

## Literatur

Mohr, Christoph/Hunscher, Martin (1995): Wohnen in Frankfurt am Main – Wohnformen, Quartiere und Städtebau im Wandel der Zeit. Die Zukunft des Städtischen, Band 8; Campus Verlag Frankfurt/New York.

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (2008): Bürostadt Niederrad ([www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/buerostadt\\_niederrad\\_5490.html?psid=f540f097a1c5c2d82e998bdfd284d048](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/buerostadt_niederrad_5490.html?psid=f540f097a1c5c2d82e998bdfd284d048), Zugriff 02.06.2009)

Wentz, Martin (Hrsg.) (1991): Stadtplanung in Frankfurt – Wohnen, Arbeiten, Verkehr. Die Zukunft des Städtischen Band 1, Campus Verlag, Frankfurt/New York.





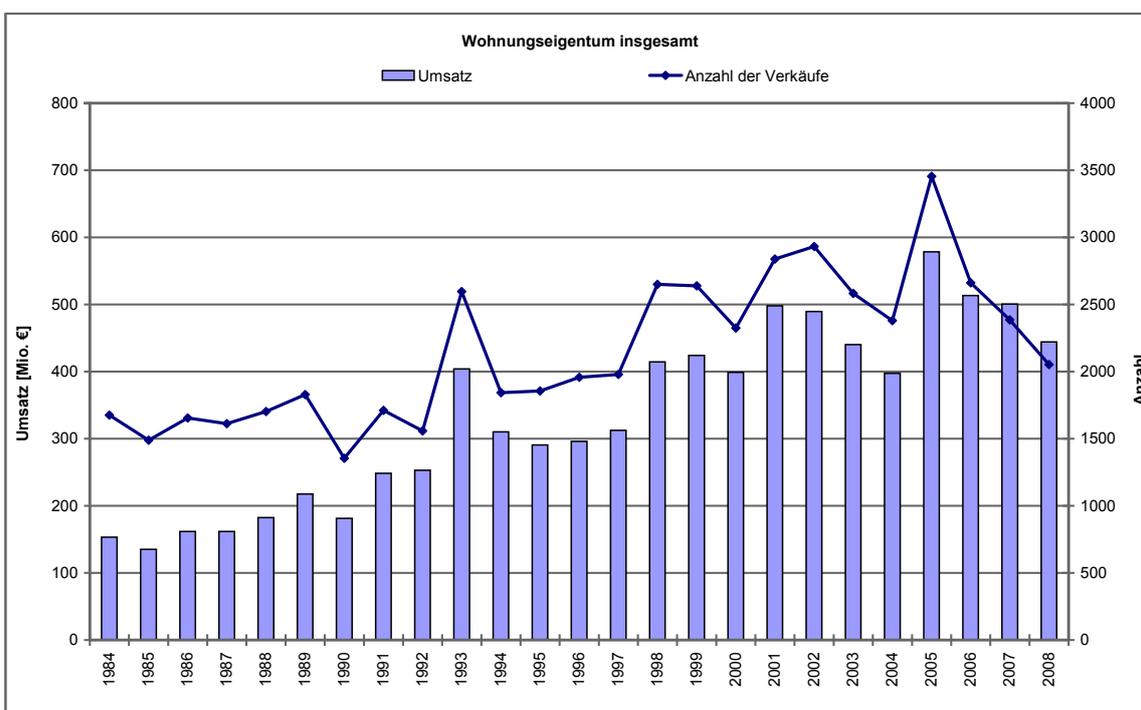
## Der Frankfurter Wohnungsmarkt in Zahlen

### Vorbemerkung

Basis für die Auswertungen des Wohnungsmarkts bilden ausschließlich Kaufverträge (keine Schenkungen, Zwangsversteigerungen etc.). Unter Neubau fallen alle Gebäude mit einem Alter von max. 2 Jahren. Umsätze umfassen die Summe bereinigter Kaufpreise.

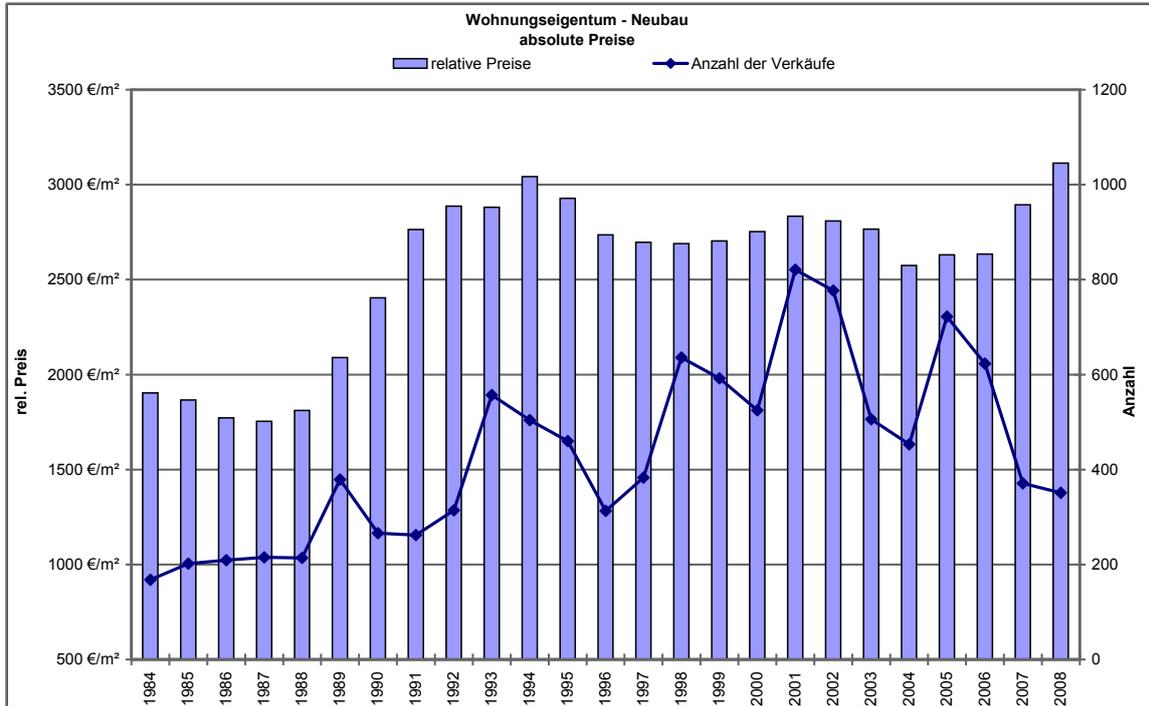
### 1 Wohnungseigentum

#### 1.1 Umsatz und Anzahl - insgesamt -

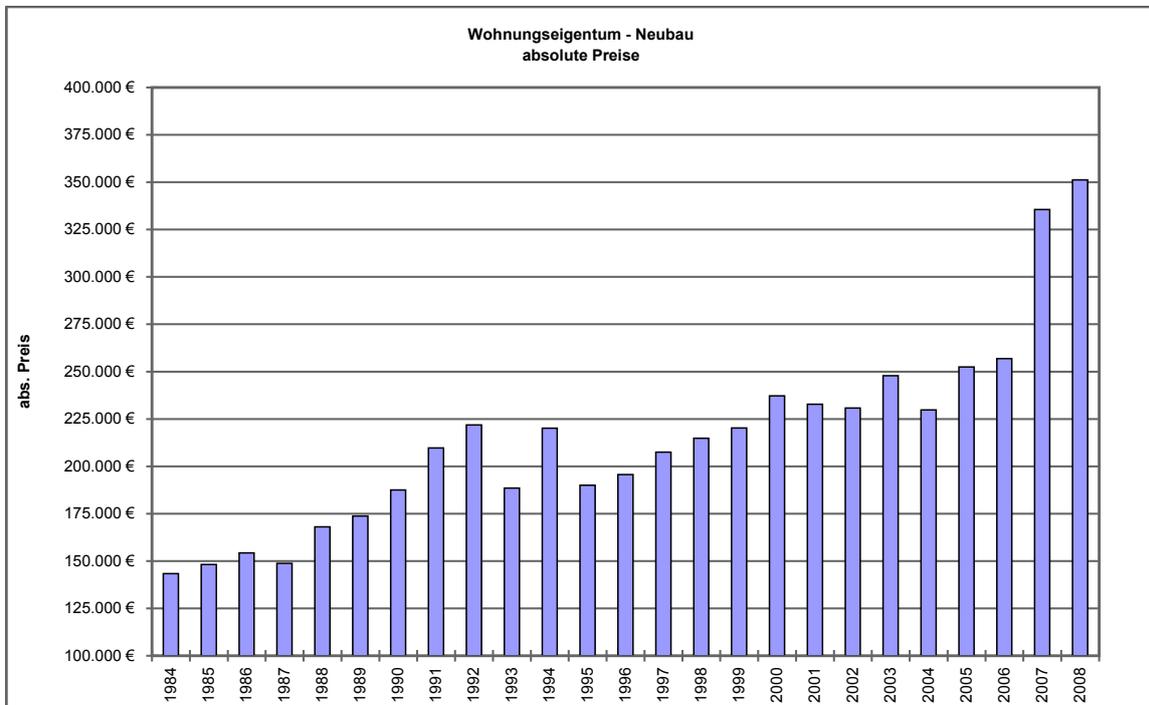


## 1.2 Neubau

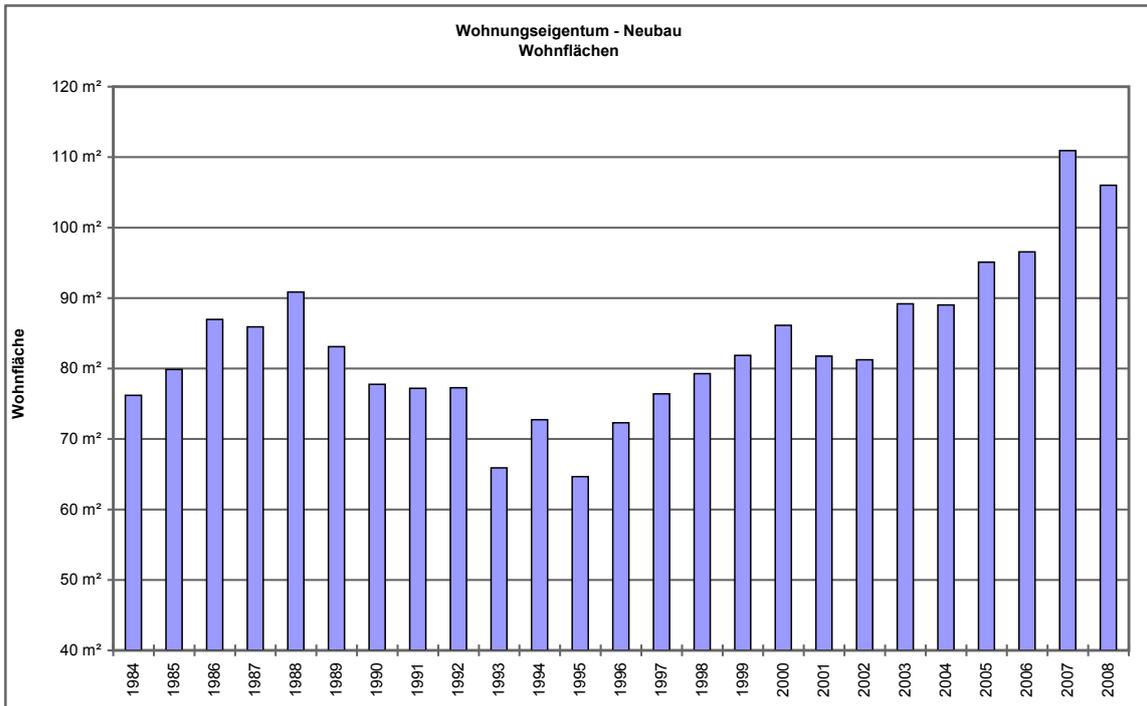
### 1.2.1 Relative Preise und Anzahl



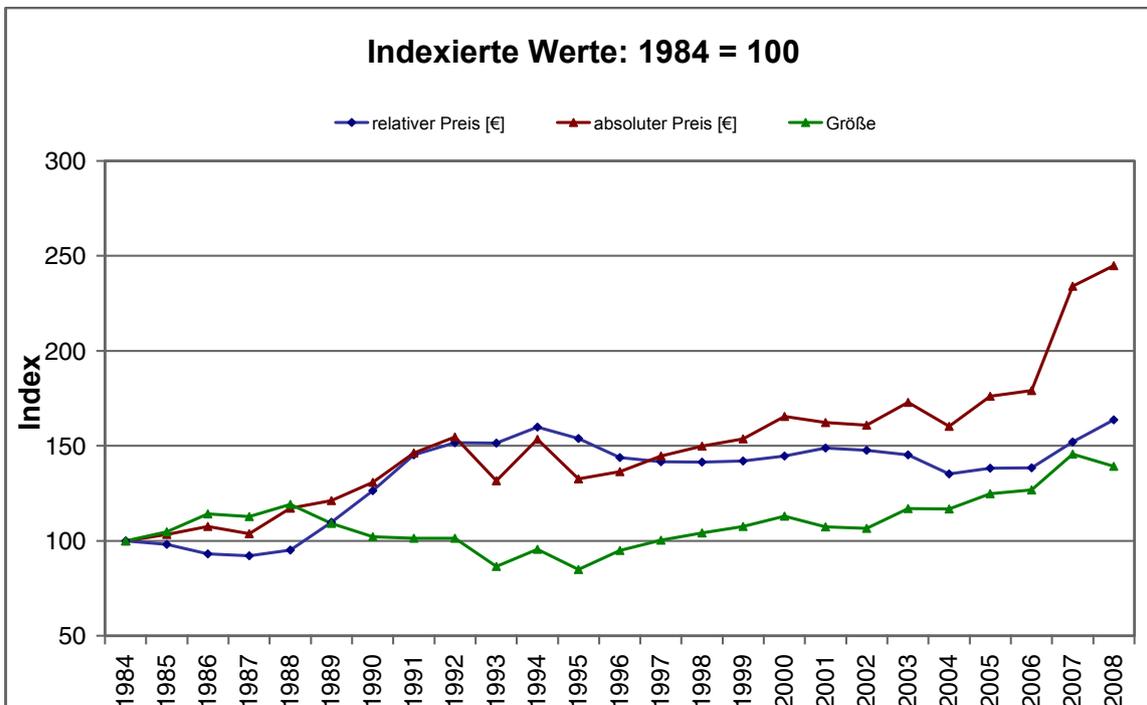
### 1.2.2 Absolute Preise



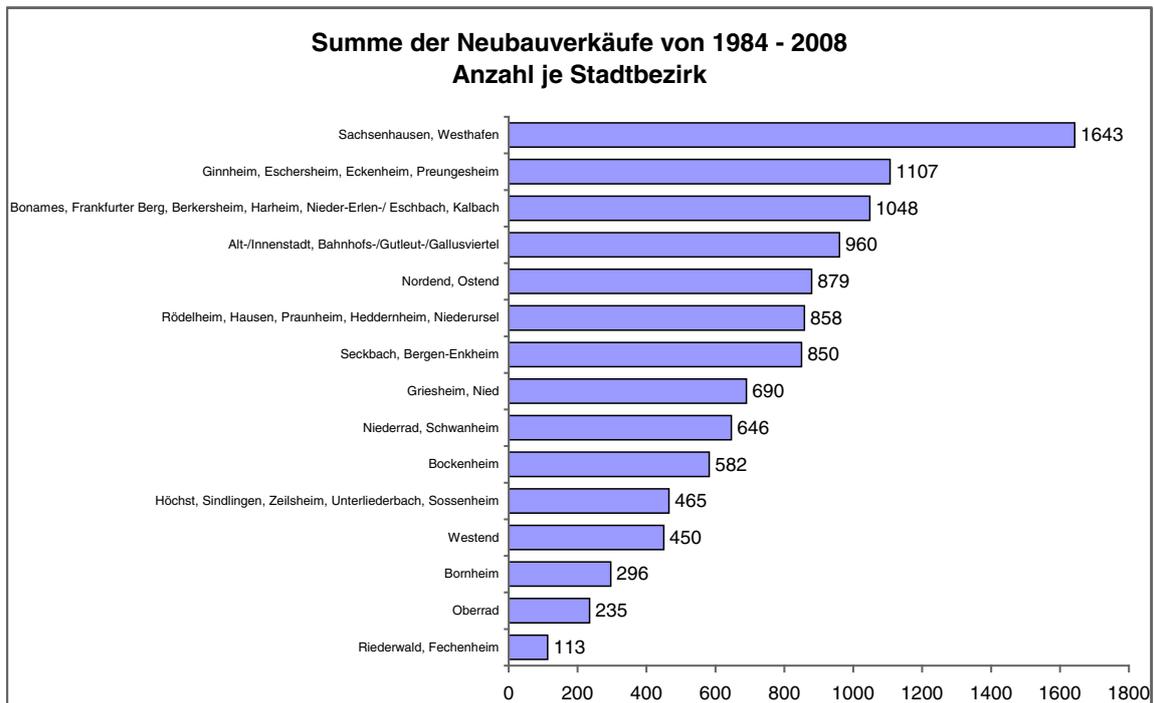
### 1.2.3 Mittlere Wohnfläche



### 1.2.4 Indices: relative Preise, absolute Preise und Wohnungsgrößen

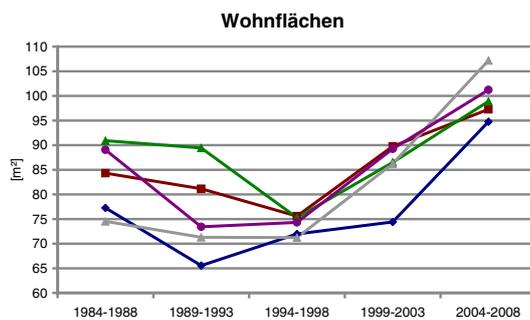
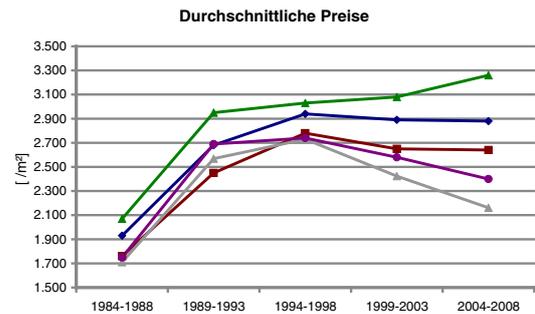
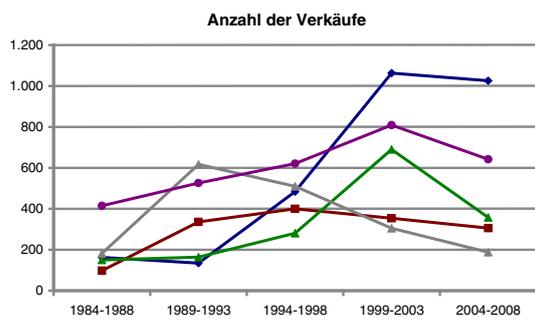
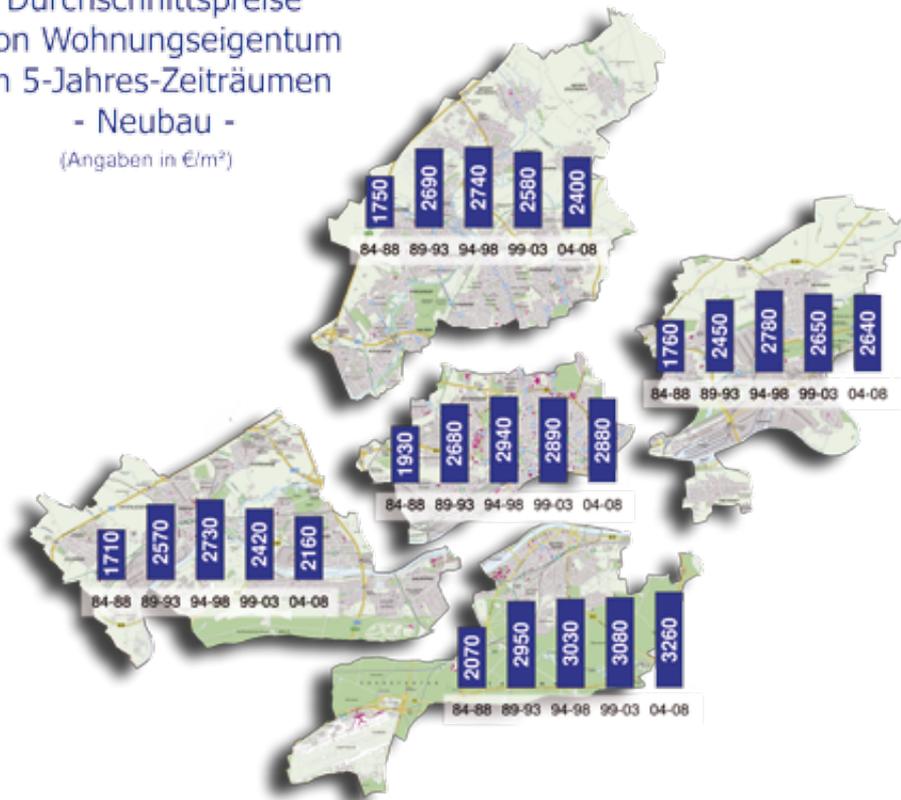


## 1.2.5 Anzahl der Neubauverkäufe je Bezirk

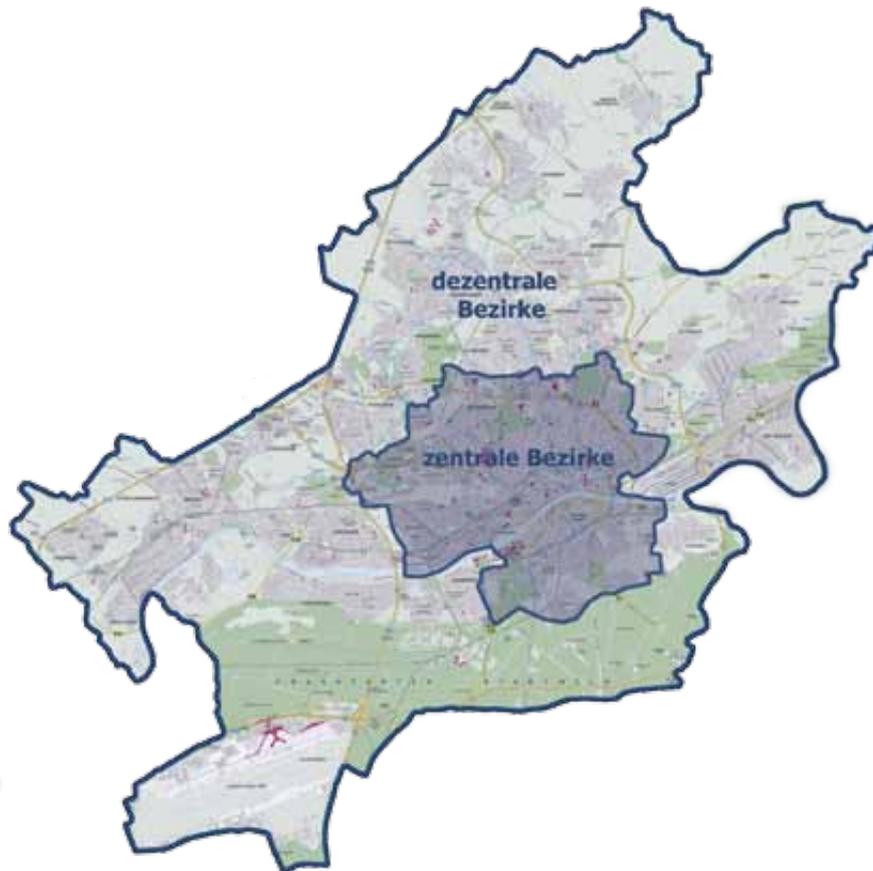


1.2.6 Frankfurt nach Norden, Süden, Westen, Osten, Mitte:  
Preise – Anzahl – Wohnungsgröße in 5-Jahreszeiträumen

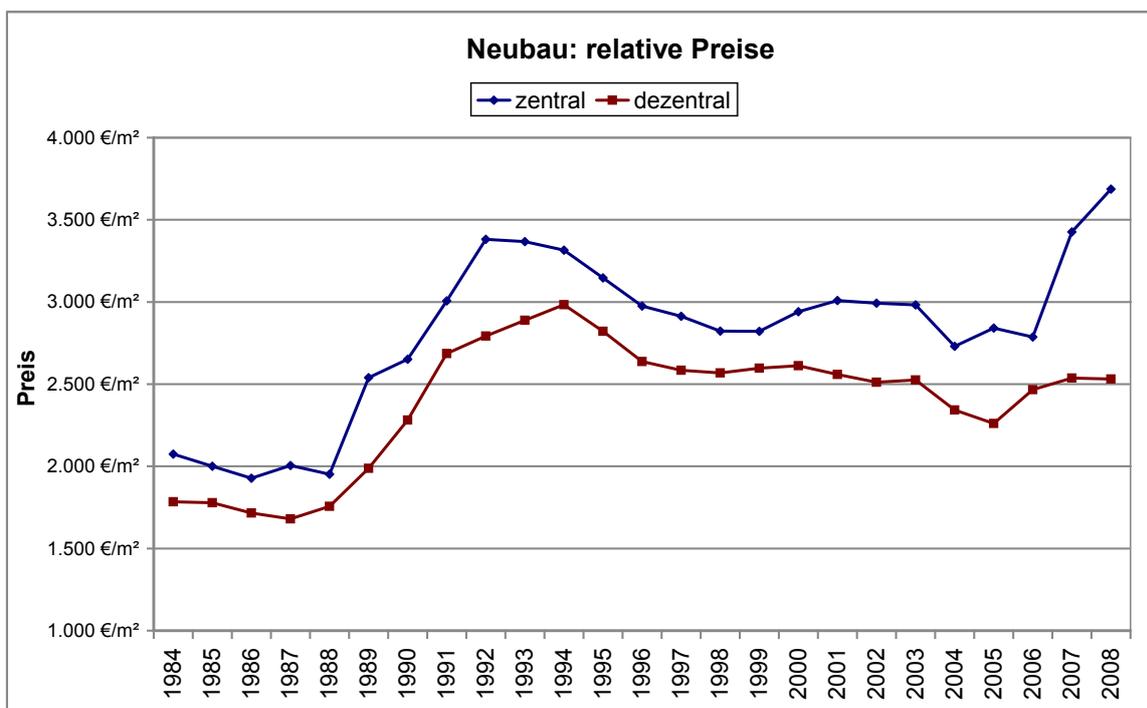
Durchschnittspreise  
von Wohnungseigentum  
in 5-Jahres-Zeiträumen  
- Neubau -  
(Angaben in €/m<sup>2</sup>)



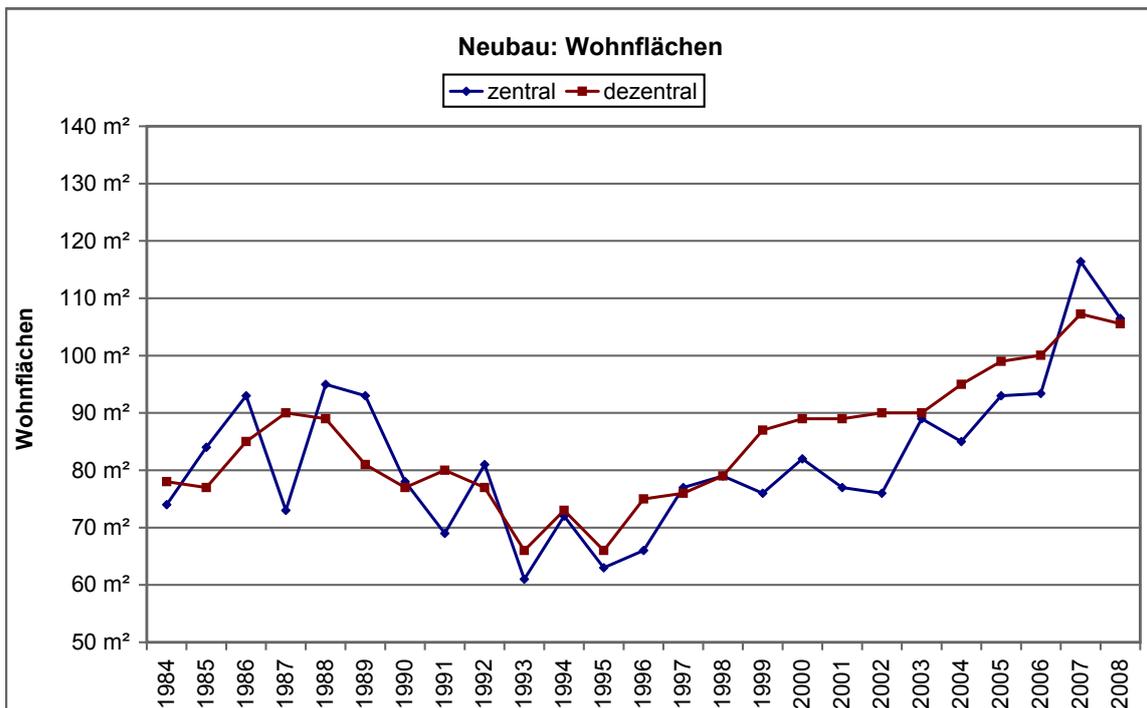
## 1.2.7 Vergleich zentraler und dezentraler Bezirke Frankfurts



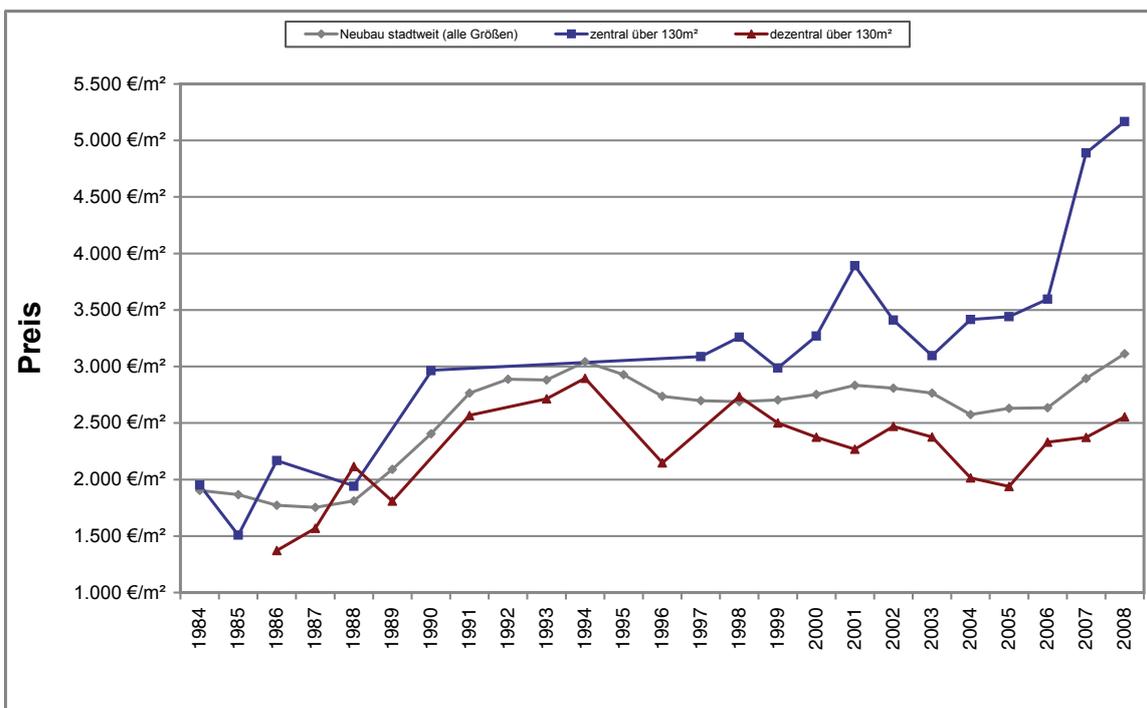
### 1.2.7.1 Relative Preise



### 1.2.7.2 Mittlere Wohnflächen

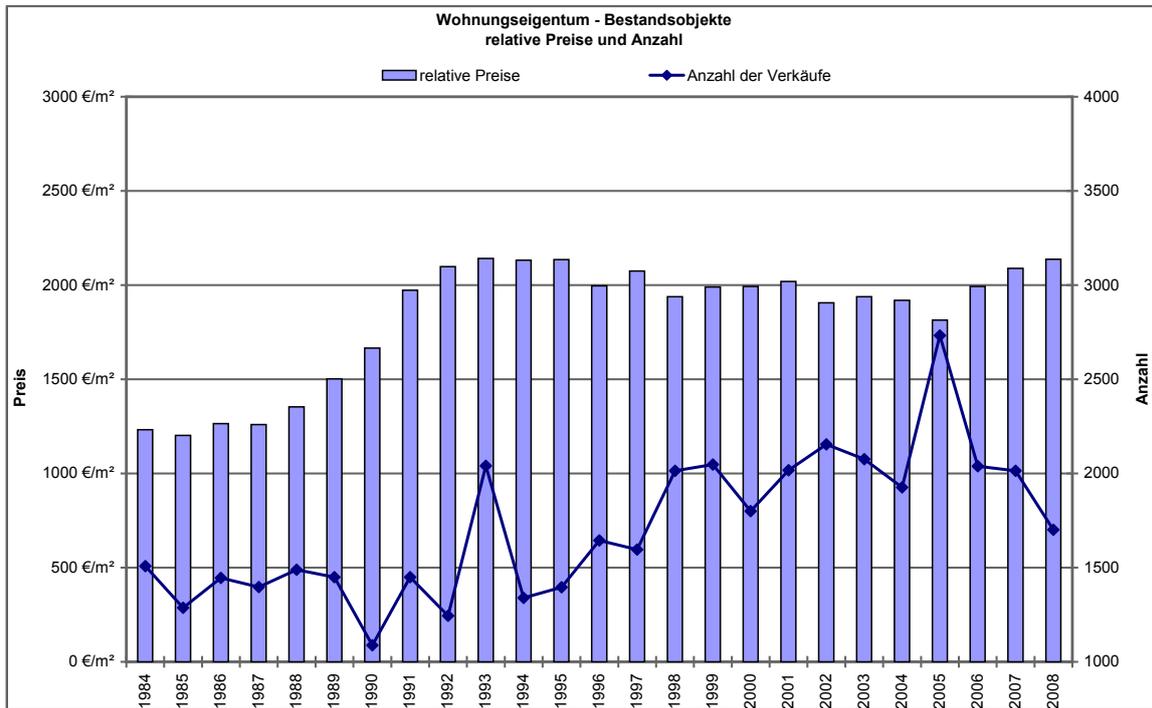


### 1.2.8 Preise von großen Neubauwohnungen (über 130 m²)

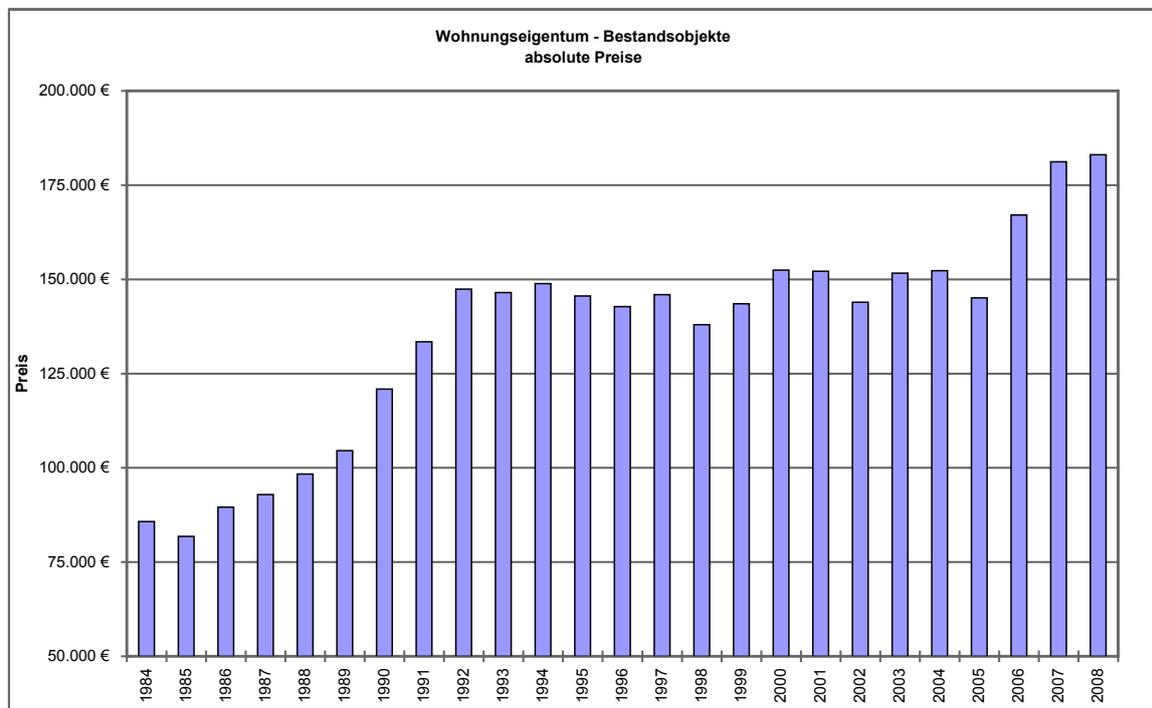


### 1.3 Bestandsobjekte

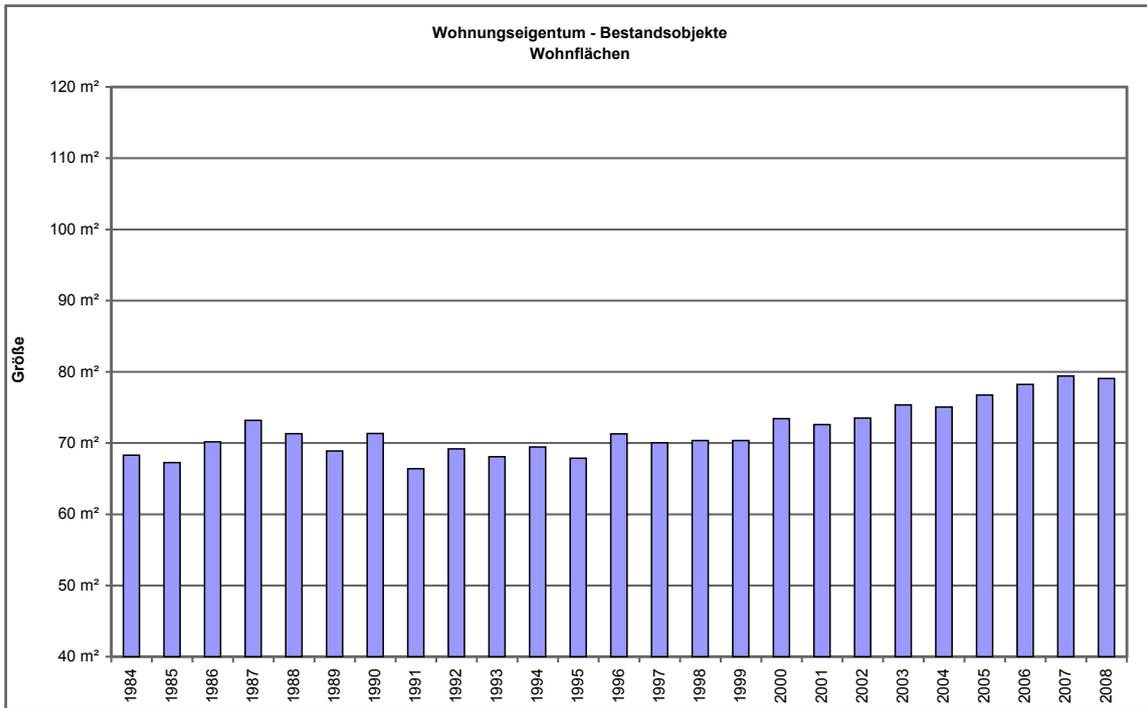
#### 1.3.1 Relative Preise und Anzahl



#### 1.3.2 Absolute Preise



### 1.3.3 Mittlere Wohnfläche



## 1.4 Wohnungseigentum nach Ortsteilen und Baujahr

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen/ gerundet auf volle 10€/ Baualtersklassen: „Neubau“; „ab 1975 ohne Neubau“; „1950-1974“ sowie „vor 1950“

### 1.4.1 Neubau

|  | 1984         | 1985        | 1986        | 1987        | 1988        | 1989        | 1990        | 1991        | 1992        | 1993         | 1994        | 1995        | 1996        | 1997        | 1998        | 1999         | 2000        | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         |             |
|--|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel                                  | €/m²<br>Anz. | -<br>0      | -<br>0      | -<br>0      | -<br>0      | 2.140<br>2  | 2.420<br>4  | -<br>0      | -<br>0      | -<br>0       | 2.500<br>20 | 3.050<br>7  | 2.350<br>43 | 2.160<br>1  | 2.160<br>7  | -<br>0       | 3.090<br>2  | 2.770<br>36  | 2.770<br>79  | 2.720<br>160 | 2.700<br>73  | 2.340<br>82  | 2.250<br>139 | 2.390<br>152 | 2.580<br>112 | 2.760<br>88 |
| Westend  | €/m²<br>Anz. | 2.140<br>5  | 2.420<br>9  | 2.420<br>1  | 2.330<br>11 | 2.330<br>3  | -<br>0      | -<br>0      | -<br>0      | -<br>0       | 3.290<br>39 | 4.350<br>9  | 2.990<br>10 | 2.780<br>68 | 2.830<br>78 | 2.760<br>18  | 2.640<br>1  | 2.640<br>19  | 2.640<br>24  | 3.440<br>20  | 3.690<br>5   | 3.970<br>14  | 4.540<br>7   | 5.880<br>20  | 4.130<br>51  |             |
| Nordend, Ostend  | €/m²<br>Anz. | 1.830<br>15 | 1.720<br>17 | 1.670<br>14 | 1.690<br>1  | 2.510<br>19 | 2.610<br>6  | 3.190<br>26 | -<br>2      | -<br>0       | 3.670<br>7  | 3.730<br>21 | 2.620<br>28 | 2.850<br>10 | 2.890<br>30 | 2.760<br>17  | 2.900<br>59 | 2.900<br>78  | 2.860<br>101 | 3.070<br>38  | 2.700<br>69  | 2.950<br>53  | 2.850<br>81  | 2.930<br>56  | 3.630<br>24  |             |
| Riederwald, Fechenheim   | €/m²<br>Anz. | 1.160<br>3  | 1.120<br>3  | -<br>1      | -<br>0      | 1.570<br>33 | 2.040<br>26 | 2.000<br>6  | 2.470<br>5  | -<br>1       | -<br>0      | 2.380<br>0  | -<br>2      | -<br>0      | -<br>0      | -<br>0       | -<br>1      | -<br>0       | -<br>0       | -<br>0       | -<br>0       | -<br>0       | -<br>2       | 1.830<br>6   | 2.380<br>16  | 2.840<br>4  |
| Bornheim   | €/m²<br>Anz. | -<br>0      | 1.690<br>2  | -<br>6      | -<br>0      | -<br>0      | -<br>1      | 2.810<br>9  | -<br>2      | -<br>0       | 3.130<br>23 | 3.110<br>20 | 2.660<br>5  | 2.630<br>11 | 2.630<br>16 | 2.730<br>17  | 2.730<br>28 | 2.680<br>15  | 2.770<br>28  | 2.770<br>15  | 2.630<br>2   | 2.920<br>10  | 3.070<br>11  | 3.120<br>55  | 3.190<br>14  | 3.190<br>7  |
| Sachsenhausen, Westhafen   | €/m²<br>Anz. | 2.120<br>31 | 1.960<br>44 | 2.000<br>30 | 1.950<br>10 | 2.260<br>26 | 2.580<br>54 | 3.090<br>22 | 3.300<br>47 | 3.310<br>3   | 3.370<br>13 | 3.370<br>53 | 3.210<br>24 | 3.210<br>33 | 3.210<br>33 | 2.790<br>134 | 2.790<br>92 | 3.170<br>174 | 3.380<br>121 | 3.110<br>108 | 3.010<br>101 | 3.300<br>138 | 3.230<br>66  | 4.060<br>46  | 4.230<br>46  |             |
| Bockenheim   | €/m²<br>Anz. | 2.600<br>11 | 2.730<br>3  | 1.830<br>5  | 1.900<br>26 | 1.730<br>8  | -<br>0      | 2.500<br>14 | -<br>7      | -<br>0       | 3.540<br>12 | 3.570<br>9  | 2.830<br>20 | 2.830<br>0  | -<br>0      | 2.760<br>35  | 3.120<br>69 | 2.830<br>21  | 2.830<br>116 | 2.950<br>32  | 2.390<br>3   | -<br>0       | 2.850<br>76  | 2.780<br>33  | 4.240<br>5   | 3.550<br>16 |
| Niederrad, Schwanheim  | €/m²<br>Anz. | 1.680<br>16 | 1.770<br>31 | 1.810<br>23 | 1.710<br>4  | 1.780<br>12 | 2.120<br>39 | 2.520<br>18 | 2.950<br>21 | 3.010<br>97  | 3.190<br>54 | 3.100<br>17 | 2.670<br>25 | 2.490<br>30 | 2.490<br>88 | 2.500<br>26  | 2.280<br>6  | 2.240<br>21  | 2.360<br>25  | 2.280<br>8   | -<br>0       | 2.320<br>5   | 1.960<br>9   | -<br>2       | 2.920<br>3   |             |
| Oberrad  | €/m²<br>Anz. | -<br>0      | -<br>1      | -<br>2      | -<br>0      | -<br>0      | 2.210<br>10 | 2.420<br>15 | 2.810<br>14 | 2.940<br>19  | 2.980<br>22 | 2.890<br>15 | 2.760<br>15 | 2.580<br>18 | 2.530<br>18 | 2.430<br>10  | 2.680<br>8  | 2.710<br>10  | 2.770<br>7   | -<br>1       | -<br>0       | 1.910<br>21  | 1.750<br>3   | -<br>0       | 1.940<br>3   |             |
| Seckbach, Bergen-Enkheim   | €/m²<br>Anz. | 2.270<br>3  | 1.880<br>10 | 1.840<br>17 | 1.790<br>20 | 2.150<br>26 | 2.290<br>34 | 2.930<br>33 | 2.860<br>36 | 2.900<br>30  | 2.940<br>38 | 2.910<br>31 | 2.730<br>31 | 2.680<br>31 | 2.680<br>31 | 2.610<br>53  | 2.650<br>38 | 2.700<br>35  | 2.880<br>44  | 2.660<br>36  | 2.270<br>37  | 2.510<br>30  | 2.510<br>29  | 2.610<br>20  | 2.680<br>22  |             |
| Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heckenheim, Niederursel                                | €/m²<br>Anz. | 1.580<br>18 | 1.760<br>16 | 1.700<br>29 | 1.900<br>53 | 1.700<br>11 | 2.040<br>22 | 2.500<br>12 | 2.890<br>10 | 2.980<br>68  | 2.920<br>57 | 3.070<br>23 | 2.880<br>26 | 2.640<br>34 | 2.640<br>46 | 2.550<br>71  | 2.650<br>45 | 2.630<br>39  | 2.480<br>31  | 2.640<br>24  | 2.520<br>22  | 2.360<br>50  | 2.360<br>11  | 2.250<br>16  | 2.390<br>5   |             |
| Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim                                       | €/m²<br>Anz. | 2.040<br>25 | 1.870<br>23 | 1.730<br>43 | 1.890<br>36 | 2.030<br>58 | 2.540<br>10 | 2.900<br>44 | 3.090<br>61 | 3.370<br>40  | 3.260<br>27 | 2.730<br>54 | 2.450<br>25 | 3.130<br>17 | 3.030<br>17 | 2.760<br>77  | 2.690<br>82 | 2.610<br>52  | 2.550<br>54  | 2.540<br>55  | 2.060<br>20  | 2.080<br>38  | 2.200<br>61  | 2.140<br>43  | 2.230<br>25  |             |
| Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach | €/m²<br>Anz. | 1.790<br>12 | 1.770<br>15 | 1.530<br>14 | 1.650<br>34 | 1.670<br>21 | 1.770<br>16 | 1.950<br>2  | 2.420<br>8  | 2.770<br>85  | 2.860<br>73 | 2.720<br>54 | 2.540<br>39 | 2.510<br>47 | 2.640<br>19 | 2.320<br>12  | 2.330<br>43 | 2.450<br>75  | 2.460<br>27  | 2.420<br>46  | 2.260<br>46  | 2.250<br>46  | 2.470<br>32  | 2.470<br>65  | 2.610<br>83  |             |
| Griesheim, Nied  | €/m²<br>Anz. | 1.500<br>2  | 1.500<br>5  | -<br>1      | -<br>2      | -<br>0      | 2.040<br>44 | 2.560<br>53 | 2.640<br>61 | 2.780<br>109 | 3.000<br>48 | 2.800<br>41 | 2.670<br>16 | 2.630<br>23 | 2.710<br>4  | 2.590<br>18  | 2.590<br>14 | 2.600<br>14  | 2.600<br>14  | 2.400<br>36  | 2.550<br>15  | 2.550<br>16  | 2.110<br>46  | 2.120<br>34  | 2.390<br>9   | 2.610<br>8  |
| Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Untenlierbach, Sossenheim                             | €/m²<br>Anz. | 1.840<br>11 | 2.150<br>5  | 1.460<br>3  | 1.740<br>16 | 1.470<br>33 | 2.390<br>28 | 2.470<br>5  | 2.450<br>21 | 2.630<br>36  | 2.590<br>25 | 2.680<br>18 | 2.480<br>19 | 2.320<br>19 | 2.370<br>24 | 2.380<br>32  | 2.490<br>4  | 2.380<br>14  | 2.300<br>44  | 2.160<br>14  | 2.260<br>17  | 2.110<br>4   | 1.530<br>1   | 2.000<br>8   | 2.000<br>14  |             |

1.4.2 Baujahr ab 1975 - ohne Neubau

|  | 1984        | 1985        | 1986        | 1987        | 1988        | 1989        | 1990        | 1991        | 1992        | 1993        | 1994        | 1995        | 1996         | 1997        | 1998        | 1999         | 2000        | 2001        | 2002        | 2003        | 2004        | 2005        | 2006         | 2007         | 2008        |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel, Gallusviertel                                      | €m²<br>Anz. | 1.820<br>1  | 1.850<br>0  | 1.990<br>0  | 1.760<br>0  | 1.920<br>0  | 2.990<br>0  | 2.310<br>2  | 2.820<br>0  | 2.480<br>1  | 2.900<br>0  | 2.760<br>0  | 2.460<br>1   | 2.710<br>0  | 2.760<br>2  | 2.800<br>2   | 2.700<br>0  | 2.730<br>3  | 2.720<br>1  | 2.720<br>8  | 2.590<br>22 | 2.370<br>24 | 2.260<br>17  | 2.670<br>46  | 3.110<br>25 |
| Westend  | €m²<br>Anz. | 1.820<br>13 | 1.850<br>12 | 1.990<br>12 | 1.760<br>12 | 1.920<br>22 | 2.990<br>26 | 2.310<br>18 | 2.820<br>17 | 2.480<br>19 | 2.900<br>20 | 2.760<br>13 | 2.460<br>16  | 2.710<br>21 | 2.760<br>34 | 2.800<br>41  | 2.700<br>36 | 2.730<br>16 | 2.720<br>38 | 2.590<br>31 | 2.370<br>33 | 2.260<br>33 | 2.670<br>46  | 3.110<br>29  |             |
| Nordend, Ostend  | €m²<br>Anz. | 2.170<br>14 | 2.000<br>5  | 1.600<br>10 | 1.720<br>25 | 1.830<br>21 | 2.060<br>15 | 2.360<br>19 | 2.410<br>19 | 2.240<br>37 | 2.340<br>19 | 2.240<br>9  | 2.240<br>9   | 2.550<br>9  | 2.410<br>31 | 2.490<br>27  | 2.510<br>9  | 2.300<br>8  | 2.260<br>14 | 2.280<br>37 | 2.640<br>17 | 2.900<br>34 | 2.770<br>38  | 2.780<br>55  | 2.840<br>28 |
| Riedenswald, Fechenheim  | €m²<br>Anz. | 910<br>3    | 880<br>6    | 1.010<br>3  | 1.150<br>12 | 880<br>7    | 960<br>29   | 1.030<br>37 | 1.230<br>17 | 1.250<br>9  | 1.850<br>8  | 2.040<br>9  | 1.560<br>12  | 1.940<br>8  | 1.950<br>9  | 1.620<br>13  | 1.390<br>11 | 1.820<br>6  | 1.270<br>11 | 1.270<br>9  | 1.400<br>5  | 940<br>10   | 990<br>7     | 1.200<br>13  | 1.290<br>5  |
| Bornheim   | €m²<br>Anz. | ..<br>2     | ..<br>2     | ..<br>0     | ..<br>8     | ..<br>2     | ..<br>1     | ..<br>5     | 2.350<br>6  | 2.630<br>11 | 2.630<br>2  | 2.200<br>14 | 2.050<br>18  | 2.050<br>2  | 2.180<br>4  | 2.350<br>47  | 2.500<br>8  | 2.360<br>7  | 2.480<br>10 | 2.480<br>7  | 2.670<br>2  | 2.600<br>9  | 2.900<br>6   | 3.050<br>6   | 2.330<br>7  |
| Sachsenhausen, Westhafen   | €m²<br>Anz. | 1.510<br>34 | 1.360<br>32 | 1.450<br>58 | 1.420<br>44 | 1.610<br>60 | 1.800<br>80 | 2.220<br>90 | 2.350<br>69 | 2.290<br>86 | 1.970<br>69 | 2.200<br>48 | 2.200<br>52  | 2.200<br>70 | 2.200<br>79 | 2.640<br>107 | 2.300<br>57 | 2.480<br>69 | 2.480<br>70 | 2.880<br>85 | 2.670<br>84 | 2.600<br>86 | 2.900<br>117 | 3.050<br>116 | 2.330<br>70 |
| Bockenheim   | €m²<br>Anz. | 1.330<br>3  | ..<br>2     | 2.910<br>5  | ..<br>2     | 2.030<br>6  | 2.170<br>7  | 2.290<br>9  | 2.710<br>9  | 2.930<br>12 | 2.850<br>12 | 2.340<br>18 | 2.640<br>11  | 2.150<br>25 | 2.860<br>51 | 2.550<br>44  | 2.680<br>26 | 2.500<br>47 | 2.560<br>29 | 2.440<br>31 | 2.240<br>30 | 2.280<br>15 | 2.190<br>17  | 2.390<br>19  | 2.360<br>21 |
| Niederrad, Schwanheim  | €m²<br>Anz. | 1.630<br>24 | 1.520<br>13 | 1.250<br>12 | 1.710<br>12 | 1.590<br>9  | 1.740<br>10 | 2.070<br>15 | 2.230<br>7  | 2.300<br>7  | 2.620<br>38 | 2.340<br>18 | 2.410<br>35  | 2.340<br>67 | 2.680<br>45 | 2.630<br>49  | 2.000<br>41 | 2.140<br>26 | 2.260<br>22 | 2.070<br>22 | 2.000<br>12 | 1.870<br>21 | 1.760<br>17  | 1.790<br>20  | 1.840<br>19 |
| Oberrad  | €m²<br>Anz. | 1.240<br>9  | 1.300<br>6  | 1.180<br>3  | 1.410<br>13 | 1.590<br>7  | 1.610<br>4  | 1.930<br>7  | 1.920<br>8  | 2.290<br>9  | 2.550<br>19 | 2.480<br>7  | 2.460<br>7   | 2.060<br>5  | 1.860<br>11 | 1.840<br>9   | 1.980<br>11 | 1.960<br>30 | 2.070<br>17 | 2.040<br>24 | 2.020<br>12 | 1.740<br>14 | 1.810<br>8   | 1.770<br>16  | 1.670<br>17 |
| Seckbach, Bergen-Enkheim   | €m²<br>Anz. | ..<br>1     | 1.960<br>4  | 1.480<br>4  | 1.710<br>4  | 1.650<br>5  | 2.090<br>4  | 2.160<br>8  | 2.360<br>11 | 2.510<br>13 | 2.870<br>18 | 2.720<br>10 | 2.430<br>8   | 2.430<br>29 | 2.660<br>32 | 2.250<br>24  | 2.320<br>42 | 2.540<br>23 | 2.360<br>33 | 2.120<br>40 | 2.180<br>42 | 2.260<br>38 | 2.350<br>32  | 2.140<br>26  | 1.960<br>25 |
| Rödelheim, Hausen, Praunheim, Hedderheim, Niederursel                                | €m²<br>Anz. | 1.600<br>7  | 1.700<br>6  | 1.380<br>6  | 1.280<br>10 | 1.580<br>12 | 1.680<br>21 | 1.940<br>16 | 1.960<br>15 | 2.170<br>49 | 2.230<br>26 | 2.510<br>30 | 2.270<br>28  | 2.250<br>28 | 2.500<br>33 | 2.140<br>28  | 2.250<br>13 | 2.280<br>22 | 2.360<br>36 | 2.160<br>21 | 2.150<br>30 | 2.040<br>35 | 2.190<br>40  | 2.150<br>24  | 2.250<br>41 |
| Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim                                       | €m²<br>Anz. | 1.400<br>8  | 1.410<br>6  | 1.950<br>16 | 1.890<br>23 | 1.910<br>25 | 1.950<br>18 | 2.460<br>9  | 2.610<br>15 | 2.500<br>23 | 3.040<br>38 | 2.410<br>20 | 2.560<br>29  | 2.500<br>29 | 2.310<br>44 | 2.380<br>40  | 2.640<br>41 | 2.690<br>46 | 2.530<br>66 | 2.210<br>38 | 2.340<br>52 | 1.880<br>60 | 2.020<br>45  | 2.210<br>43  | 2.200<br>50 |
| Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach | €m²<br>Anz. | 1.150<br>9  | 1.070<br>7  | 1.440<br>20 | 1.240<br>13 | 1.430<br>32 | 1.420<br>19 | 1.690<br>15 | 1.980<br>19 | 1.990<br>22 | 1.820<br>32 | 2.020<br>18 | 1.880<br>67  | 2.110<br>23 | 2.190<br>34 | 2.250<br>37  | 1.440<br>49 | 1.760<br>15 | 2.280<br>28 | 1.880<br>25 | 2.120<br>27 | 2.110<br>60 | 1.850<br>32  | 2.000<br>35  | 2.250<br>41 |
| Griesheim, Nied  | €m²<br>Anz. | 1.150<br>5  | 1.330<br>3  | ..<br>2     | ..<br>4     | 1.430<br>4  | 1.600<br>5  | ..<br>2     | ..<br>2     | 2.100<br>9  | 2.590<br>4  | 2.250<br>4  | 2.440<br>15  | 2.440<br>9  | 2.200<br>25 | 2.370<br>7   | 1.970<br>17 | 2.370<br>7  | 2.380<br>17 | 2.250<br>8  | 2.200<br>11 | 2.000<br>16 | 2.160<br>14  | 1.920<br>13  | 1.860<br>32 |
| Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim                           | €m²<br>Anz. | 1.220<br>18 | 1.270<br>5  | 1.160<br>9  | 1.150<br>15 | 1.160<br>21 | 1.540<br>17 | 1.680<br>14 | 1.940<br>10 | 1.940<br>20 | 1.950<br>24 | 1.660<br>40 | 1.450<br>162 | 1.430<br>70 | 1.430<br>69 | 1.650<br>50  | 1.730<br>19 | 1.770<br>16 | 1.530<br>16 | 2.100<br>30 | 1.640<br>12 | 1.730<br>39 | 1.450<br>32  | 1.280<br>32  | 1.220<br>42 |

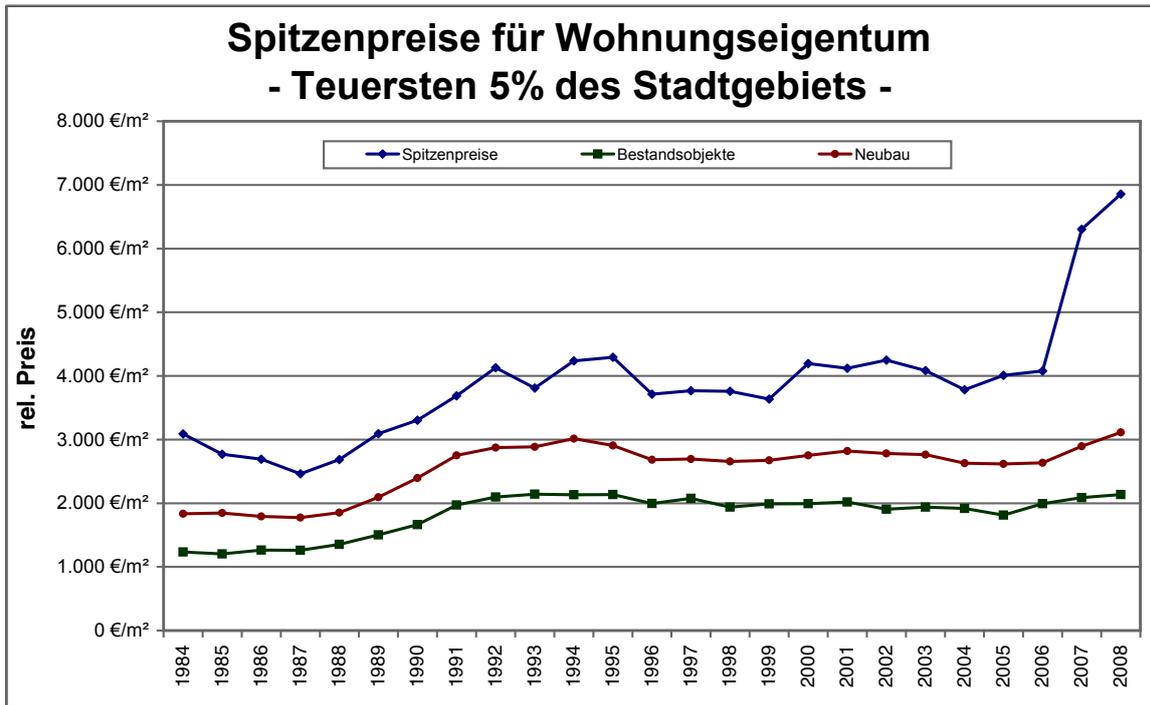
1.4.3 Baujahr 1950 - 1974

|   | 1984  | 1985  | 1986  | 1987  | 1988  | 1989  | 1990  | 1991  | 1992  | 1993  | 1994  | 1995  | 1996  | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  |       |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel, Gallusviertel                                       | € /m² | 920   | 720   | 1.200 | 1.190 | 1.170 | 1.310 | 1.530 | 1.940 | 1.690 | 1.890 | 1.730 | 1.990 | 2.090 | 2.070 | 1.040 | 1.220 | 1.420 | 1.660 | 1.430 | 1.450 | 1.510 | 1.460 | 1.540 | 1.470 | 1.630 |
|   | Anz.  | 19    | 22    | 35    | 43    | 20    | 42    | 37    | 36    | 20    | 52    | 16    | 5     | 19    | 24    | 50    | 23    | 14    | 21    | 37    | 85    | 70    | 99    | 38    | 63    | 22    |
| Westend   | € /m² | 1.340 | 1.410 | 1.480 | 1.410 | 1.510 | 1.720 | 2.230 | 2.170 | 2.660 | 2.370 | 2.450 | 2.990 | 2.220 | 2.790 | 2.830 | 2.560 | 3.020 | 2.890 | 2.560 | 2.050 | 1.900 | 2.080 | 2.310 | 2.320 |       |
|   | Anz.  | 52    | 27    | 52    | 30    | 32    | 22    | 12    | 52    | 28    | 28    | 24    | 77    | 35    | 33    | 43    | 51    | 49    | 56    | 31    | 24    | 54    | 104   | 125   | 99    | 56    |
| Nordend, Ostend   | € /m² | 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 | 1.980 | 1.830 | 1.830 | 1.860 | 1.780 | 1.670 | 1.590 | 1.590 | 1.790 | 1.810 | 2.110 | 2.070 |
|   | Anz.  | 219   | 142   | 181   | 106   | 119   | 125   | 79    | 117   | 102   | 167   | 119   | 118   | 101   | 82    | 135   | 144   | 121   | 128   | 134   | 149   | 157   | 244   | 147   | 161   | 119   |
| Riederwald, Fechenheim  | € /m² | 920   | 960   | 910   | 1.380 | 1.020 | 1.150 | 1.040 | 1.560 | 1.530 | 1.700 | 1.820 | 1.590 | 1.480 | 1.550 | 1.250 | 1.660 | 1.730 | 1.430 | 1.210 | 1.460 | 1.140 | 1.260 | 1.270 | 1.130 | 1.050 |
|   | Anz.  | 6     | 8     | 3     | 27    | 23    | 34    | 25    | 36    | 18    | 28    | 13    | 12    | 12    | 8     | 11    | 16    | 19    | 6     | 22    | 63    | 43    | 76    | 47    | 45    | 31    |
| Bornheim  | € /m² | 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 | 1.650 | 1.580 | 1.620 | 1.660 | 1.610 | 1.880 | 1.840 | 1.670 | 1.480 | 1.430 | 1.630 | 1.280 |
|   | Anz.  | 24    | 15    | 19    | 15    | 51    | 87    | 75    | 53    | 46    | 52    | 29    | 30    | 28    | 20    | 20    | 20    | 25    | 18    | 95    | 61    | 56    | 72    | 43    | 33    | 40    |
| Sachsenhausen, Westhafen  | € /m² | 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 | 1.910 | 1.930 | 1.930 | 1.790 | 1.650 | 1.710 | 1.460 | 1.380 | 1.410 | 1.550 | 1.600 | 1.660 |
|   | Anz.  | 112   | 134   | 106   | 191   | 171   | 112   | 99    | 107   | 85    | 85    | 68    | 77    | 101   | 83    | 85    | 135   | 91    | 62    | 60    | 95    | 149   | 119   | 95    | 83    | 97    |
| Bockenheim  | € /m² | 1.160 | 1.040 | 1.040 | 930   | 1.080 | 1.230 | 1.810 | 1.440 | 1.770 | 2.160 | 2.130 | 2.390 | 1.660 | 1.780 | 1.910 | 1.870 | 1.820 | 1.900 | 1.990 | 1.730 | 1.590 | 1.680 | 1.770 | 1.860 | 2.010 |
|   | Anz.  | 2     | 5     | 12    | 12    | 8     | 9     | 10    | 7     | 10    | 48    | 11    | 9     | 12    | 10    | 12    | 17    | 19    | 8     | 17    | 21    | 19    | 35    | 13    | 24    | 17    |
| Niederrad, Schwanheim   | € /m² | 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 | 1.590 | 1.550 | 1.670 | 1.370 | 1.330 | 1.350 | 1.380 | 1.350 | 1.300 | 1.330 | 1.350 | 1.370 |
|   | Anz.  | 40    | 27    | 44    | 22    | 58    | 31    | 21    | 30    | 37    | 42    | 17    | 23    | 29    | 62    | 40    | 48    | 121   | 105   | 114   | 75    | 75    | 76    | 89    | 59    | 37    |
| Oberrad   | € /m² | 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 | 1.570 | 1.260 | 1.350 | 1.300 | 1.370 | 1.320 | 1.260 | 1.220 | 1.440 | 1.150 | 1.200 | 1.250 |
|   | Anz.  | 23    | 34    | 34    | 35    | 39    | 39    | 43    | 38    | 43    | 38    | 36    | 31    | 28    | 25    | 42    | 76    | 58    | 46    | 58    | 32    | 25    | 30    | 22    | 31    | 32    |
| Seckbach, Bergen-Enkheim  | € /m² | 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 | 1.920 | 1.600 | 1.780 | 1.810 | 1.730 | 1.760 | 1.680 | 1.770 | 1.610 | 1.810 | 1.470 | 1.620 |
|   | Anz.  | 31    | 22    | 11    | 21    | 18    | 14    | 14    | 51    | 25    | 103   | 40    | 8     | 10    | 12    | 16    | 45    | 24    | 40    | 29    | 35    | 25    | 31    | 15    | 27    | 28    |
| Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederurse                                 | € /m² | 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 | 1.870 | 1.800 | 1.250 | 1.770 | 1.740 | 1.300 | 1.450 | 1.420 | 1.340 | 1.300 | 1.470 | 1.600 |
|   | Anz.  | 30    | 13    | 22    | 82    | 34    | 27    | 17    | 33    | 43    | 110   | 26    | 23    | 28    | 23    | 32    | 84    | 44    | 70    | 98    | 37    | 83    | 183   | 133   | 65    | 63    |
| Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim  | € /m² | 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 | 1.860 | 1.720 | 1.760 | 1.750 | 1.840 | 1.600 | 1.530 | 1.530 | 1.500 | 1.570 | 1.520 | 1.510 |
|   | Anz.  | 136   | 146   | 160   | 127   | 121   | 91    | 70    | 80    | 92    | 162   | 86    | 69    | 70    | 76    | 163   | 103   | 107   | 109   | 162   | 174   | 111   | 141   | 97    | 104   | 109   |
| Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/ Harheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kaibach | € /m² | 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 | 1.820 | 1.260 | 1.300 | 1.330 | 1.360 | 1.340 | 1.360 | 1.280 | 1.310 | 1.350 | 1.140 | 1.110 |
|   | Anz.  | 47    | 39    | 34    | 18    | 33    | 25    | 21    | 25    | 25    | 22    | 17    | 15    | 15    | 18    | 164   | 121   | 116   | 117   | 63    | 49    | 37    | 31    | 29    | 29    | 26    |
| Griesheim, Nied   | € /m² | 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 | 1.370 | 1.370 | 1.520 | 1.810 | 1.550 | 1.220 | 1.240 | 1.210 | 1.220 | 1.270 | 1.210 | 1.150 |
|   | Anz.  | 55    | 30    | 28    | 36    | 53    | 52    | 22    | 139   | 39    | 71    | 39    | 25    | 30    | 18    | 26    | 42    | 51    | 44    | 145   | 85    | 79    | 218   | 89    | 79    | 52    |
| Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim                            | € /m² | 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 | 1.730 | 1.730 | 1.470 | 1.310 | 1.290 | 1.400 | 1.370 | 1.440 | 1.310 | 1.290 | 1.390 | 1.440 |
|   | Anz.  | 11    | 28    | 22    | 10    | 12    | 8     | 7     | 14    | 17    | 19    | 6     | 49    | 37    | 39    | 43    | 20    | 34    | 94    | 84    | 36    | 41    | 83    | 109   | 76    | 49    |

1.4.4 Baujahr vor 1950

|   | 1984             | 1985  | 1986  | 1987  | 1988  | 1989  | 1990  | 1991  | 1992  | 1993  | 1994  | 1995  | 1996  | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  | 2001  | 2002  | 2003  | 2004  | 2005  | 2006  | 2007  | 2008  |       |
|---|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-, Gutleut-, Gallusviertel                                   | €/m <sup>2</sup> | 740   | 1.050 | 780   | 1.120 | 1.560 | 1.070 | 1.240 | 1.720 | 2.430 | 1.860 | 1.940 | 1.830 | 1.750 | 1.710 | 1.530 | 1.520 | 1.670 | 1.880 | 2.000 | 2.070 | 1.930 | 1.600 | 2.170 | 2.290 |       |
|   | Anz.             | 24    | 7     | 17    | 10    | 18    | 13    | 20    | 10    | 8     | 11    | 13    | 31    | 22    | 27    | 9     | 6     | 8     | 11    | 11    | 11    | 5     | 6     | 11    | 24    | 10    |
| Westend   | €/m <sup>2</sup> | 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 | 2.490 | 2.280 | 3.030 | 3.050 | 3.060 | 2.820 | 2.880 | 2.920 | 3.550 | 3.090 | 3.470 |       |
|   | Anz.             | 53    | 47    | 49    | 35    | 35    | 22    | 25    | 33    | 31    | 51    | 26    | 26    | 24    | 24    | 33    | 41    | 42    | 42    | 45    | 41    | 41    | 52    | 61    | 66    | 42    |
| Nordend, Ostend   | €/m <sup>2</sup> | 1.120 | 1.150 | 1.250 | 1.030 | 1.300 | 1.510 | 1.620 | 2.080 | 2.050 | 2.060 | 2.120 | 2.180 | 2.180 | 2.110 | 2.060 | 2.170 | 2.290 | 2.300 | 2.320 | 2.260 | 2.360 | 2.440 | 2.480 | 2.550 | 2.860 |
|   | Anz.             | 136   | 108   | 111   | 129   | 124   | 138   | 99    | 94    | 95    | 187   | 157   | 169   | 195   | 175   | 195   | 183   | 160   | 216   | 196   | 216   | 183   | 188   | 186   | 193   | 201   |
| Riederwald, Fechenheim  | €/m <sup>2</sup> | 1.110 | 870   | 1.150 | 1.420 | 1.050 | 1.390 | 1.990 | ..    | ..    | 1.870 | 1.530 | 2.120 | 1.310 | 1.170 | 1.810 | 1.170 | ..    | ..    | ..    | ..    | 1.340 | 2.470 | 1.920 | 1.810 |       |
|   | Anz.             | 12    | 6     | 5     | 5     | 10    | 10    | 5     | 2     | 2     | 18    | 6     | 6     | 5     | 5     | 5     | 11    | 4     | 2     | 1     | 2     | 1     | 14    | 6     | 10    | 9     |
| Bornheim  | €/m <sup>2</sup> | 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 | 2.030 | 2.010 | 2.040 | 1.790 | 1.760 | 1.990 | 2.050 | 1.970 | 2.270 | 2.320 | 2.390 | 2.480 |
|   | Anz.             | 31    | 27    | 47    | 29    | 41    | 29    | 24    | 17    | 14    | 24    | 30    | 26    | 46    | 47    | 44    | 32    | 20    | 49    | 53    | 45    | 62    | 62    | 32    | 28    | 32    |
| Sachsenhausen, Westhafen  | €/m <sup>2</sup> | 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 | 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.             | 229   | 232   | 232   | 170   | 172   | 203   | 106   | 123   | 104   | 218   | 188   | 200   | 191   | 221   | 230   | 221   | 240   | 230   | 177   | 191   | 143   | 219   | 48    | 54    | 56    |
| Bockenheim  | €/m <sup>2</sup> | 990   | 970   | 960   | 1.090 | 1.120 | 1.320 | 1.540 | 1.770 | 2.070 | 2.180 | 2.230 | 2.060 | 1.650 | 1.980 | 1.960 | 2.080 | 2.070 | 2.240 | 2.130 | 2.300 | 1.830 | 2.210 | 2.090 | 2.130 | 2.300 |
|   | Anz.             | 50    | 49    | 43    | 23    | 37    | 39    | 18    | 29    | 15    | 56    | 39    | 50    | 46    | 57    | 61    | 72    | 80    | 57    | 41    | 52    | 37    | 36    | 31    | 43    | 52    |
| Niederrad, Schwanheim   | €/m <sup>2</sup> | 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 | 1.940 | 1.690 | 2.060 | 2.390 | 2.320 | 1.990 | 1.850 | 1.970 | 1.310 | 1.490 | ..    | 1.500 |
|   | Anz.             | 6     | 32    | 22    | 11    | 24    | 14    | 5     | 6     | 5     | 33    | 27    | 15    | 15    | 9     | 14    | 14    | 9     | 13    | 12    | 9     | 5     | 11    | 13    | 2     | 6     |
| Oberrad   | €/m <sup>2</sup> | 1.150 | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | 1.660 | ..    | 1.980 | 1.360 | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | 1.590 | 1.570 | ..    | ..    |       |
|   | Anz.             | 3     | 0     | 0     | 0     | 1     | 0     | 1     | 2     | 0     | 3     | 2     | 11    | 6     | 2     | 1     | 1     | 2     | 1     | 1     | 2     | 4     | 8     | 0     | 2     | 2     |
| Seckbach, Bergen-Enkheim  | €/m <sup>2</sup> | 1.320 | ..    | ..    | 1.370 | ..    | ..    | 1.410 | 1.670 | ..    | 2.020 | 2.550 | 2.180 | ..    | 1.530 | 2.160 | 1.570 | ..    | ..    | ..    | 1.380 | 1.830 | 1.660 | 1.940 | ..    | 1.900 |
|   | Anz.             | 4     | 0     | 2     | 3     | 2     | 0     | 4     | 5     | 0     | 5     | 5     | 3     | 2     | 3     | 6     | 5     | 1     | 1     | 1     | 4     | 3     | 9     | 3     | 1     | 3     |
| Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel                                | €/m <sup>2</sup> | 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 | 2.170 | 1.880 | 1.690 | 2.000 | 2.170 | 1.820 | 2.210 | 1.780 | 2.130 | 1.630 | 1.690 |       |
|   | Anz.             | 27    | 15    | 28    | 13    | 6     | 24    | 5     | 10    | 22    | 22    | 22    | 16    | 16    | 40    | 31    | 6     | 8     | 15    | 11    | 11    | 9     | 16    | 8     | 5     | 15    |
| Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim  | €/m <sup>2</sup> | 880   | 940   | 1.050 | 1.080 | 990   | 1.220 | 1.720 | 1.840 | 2.050 | 1.960 | 2.070 | 1.850 | 1.870 | 1.810 | 1.800 | 1.760 | 1.590 | 1.740 | 1.740 | 1.610 | 1.860 | 1.790 | 1.710 | 1.890 | 2.090 |
|   | Anz.             | 24    | 25    | 38    | 29    | 31    | 29    | 16    | 13    | 16    | 17    | 18    | 23    | 16    | 14    | 21    | 33    | 44    | 42    | 38    | 26    | 18    | 29    | 23    | 18    | 26    |
| Bonames, Frankfurter Berg, Beikers-/Hainheim, Nieder-Erlen-, Nieder-Eschbach, Kalbach | €/m <sup>2</sup> | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | ..    | 2.820 | ..    | ..    | ..    | ..    | 1.040 | 3.130 | 2.790 | 3.260 | ..    | ..    | 2.100 | ..    | ..    | ..    |       |
|   | Anz.             | 0     | 0     | 1     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 0     | 6     | 2     | 0     | 0     | 0     | 0     | 3     | 26    | 12    | 7     | 1     | 2     | 3     | 1     | 1     | 2     |
| Griesheim, Nied   | €/m <sup>2</sup> | 1.050 | 960   | 900   | 700   | ..    | 1.500 | 1.580 | 1.540 | ..    | 1.970 | 2.180 | 2.080 | 1.130 | 1.510 | 1.830 | 1.860 | 1.840 | 1.540 | 1.200 | ..    | ..    | 1.010 | ..    | 1.960 |       |
|   | Anz.             | 6     | 8     | 3     | 4     | 1     | 4     | 5     | 3     | 2     | 9     | 5     | 5     | 4     | 5     | 4     | 3     | 8     | 6     | 5     | 2     | 0     | 26    | 1     | 4     | 2     |
| Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim                            | €/m <sup>2</sup> | 1.060 | 800   | 820   | 1.010 | 920   | 1.090 | 1.380 | 1.420 | 1.610 | 1.920 | 2.010 | 2.400 | 2.160 | 1.640 | 1.700 | 1.470 | 1.450 | 1.470 | 1.370 | 1.350 | 1.230 | 1.360 | 1.310 | 1.300 | 2.100 |
|   | Anz.             | 20    | 19    | 15    | 13    | 19    | 14    | 22    | 16    | 10    | 10    | 17    | 28    | 43    | 25    | 30    | 22    | 21    | 14    | 18    | 20    | 21    | 25    | 15    | 9     | 25    |

## 1.5 Spitzenpreise von Wohnungseigentum



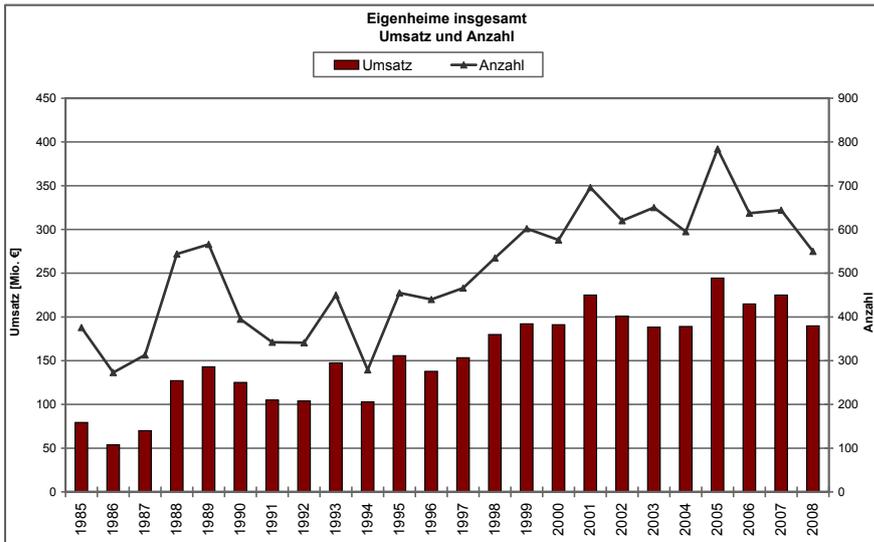
## 2 Eigenheime

### Vorbemerkung:

Differenzierung nach Gebäudetypen (Reihenmittelhäusern, Freistehenden Gebäuden, etc. erst ab 1995 möglich). Je nach Anzahl der vorliegenden Verträge bzw. Qualität der Kaufvertragsauswertung beginnen die Diagramme erst im Jahr 1996.

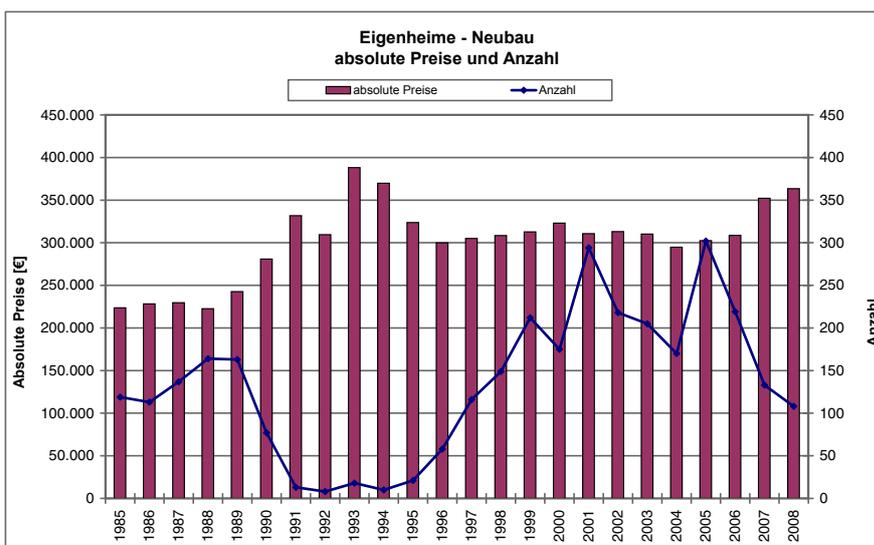
### 2.1 Alle Typen

#### 2.1.1 Umsatz und Anzahl insgesamt

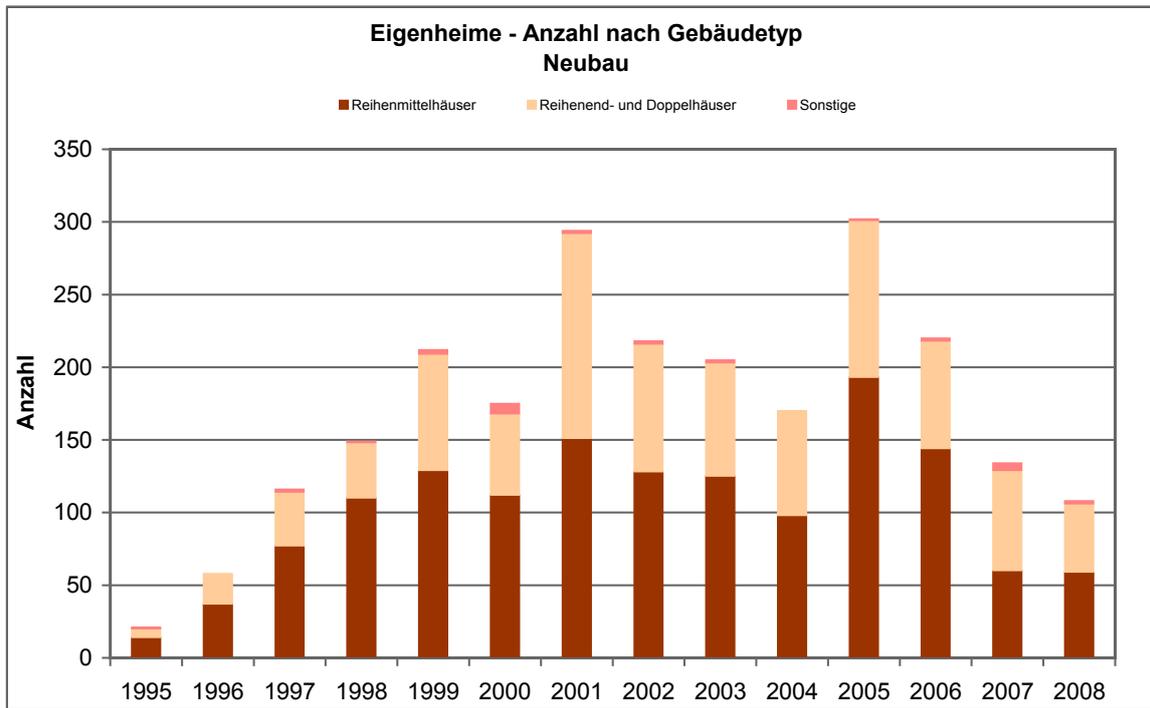


#### 2.1.2 Neubau

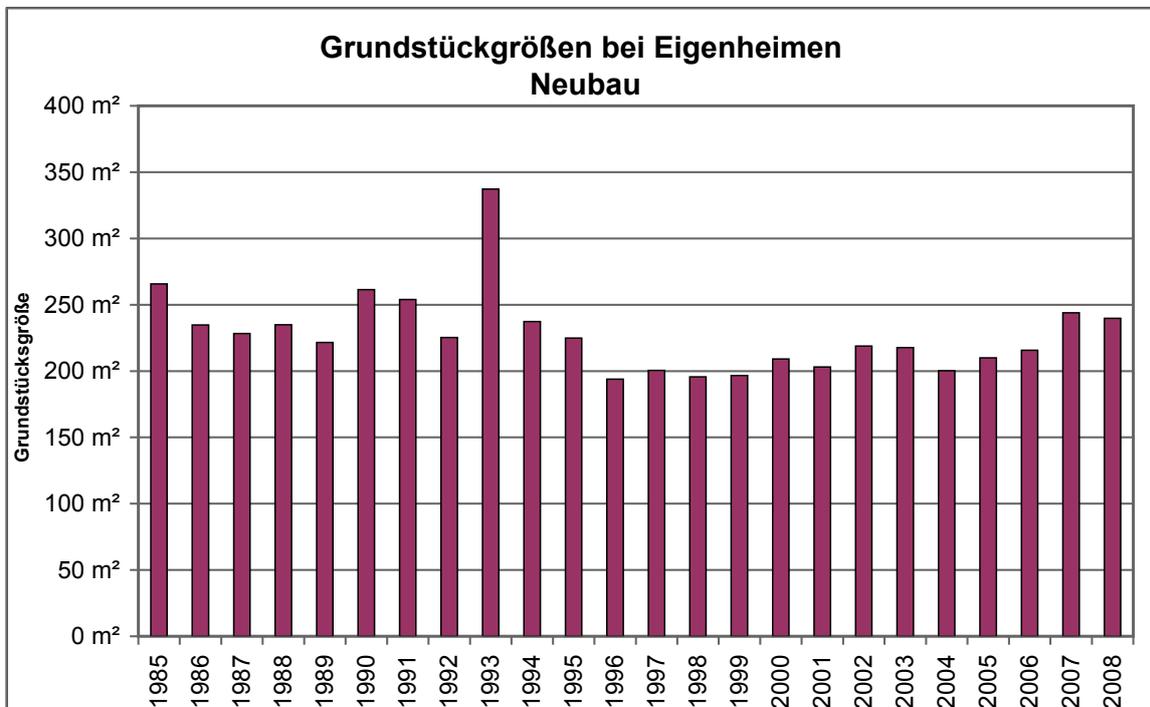
##### 2.1.2.1 Absolute Preise und Anzahl



### 2.1.2.2 Anzahl je Gebäudetyp

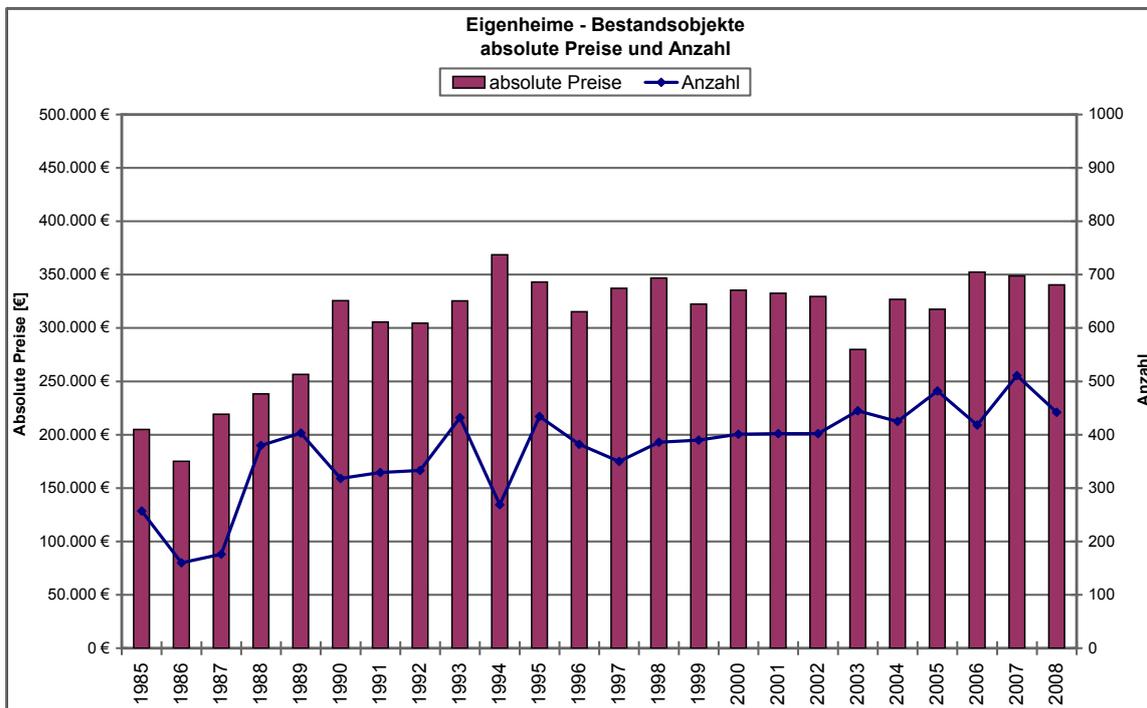


### 2.1.2.3 Grundstücksgrößen

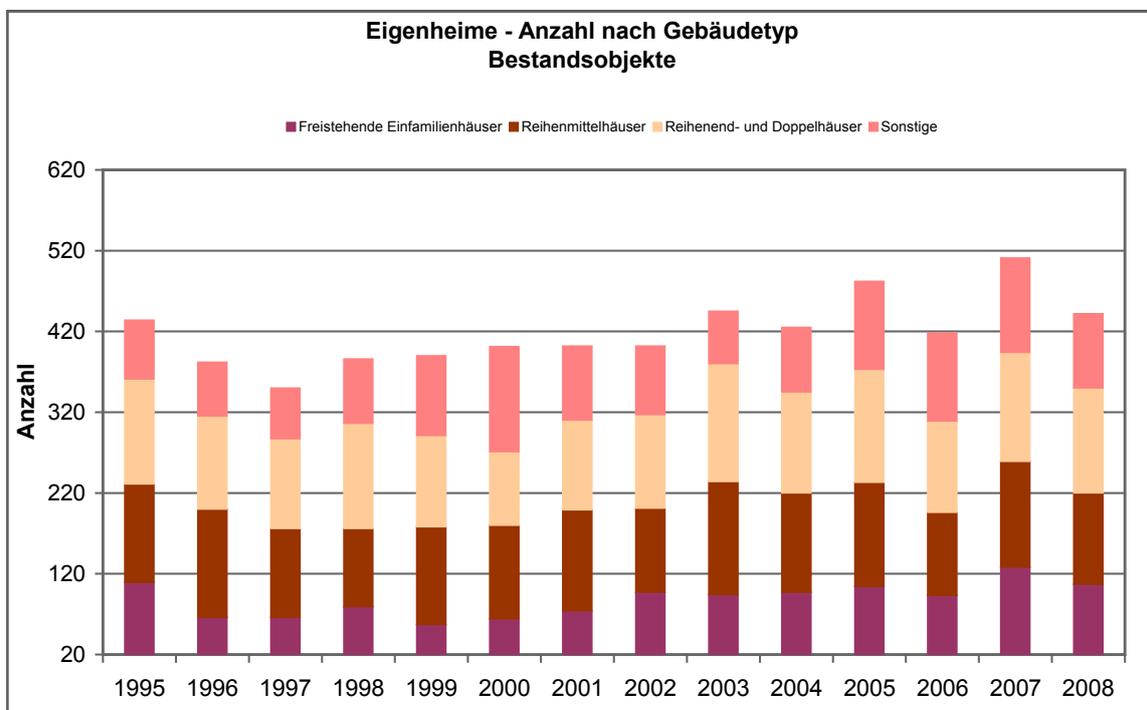


### 2.1.3 Bestandsobjekte

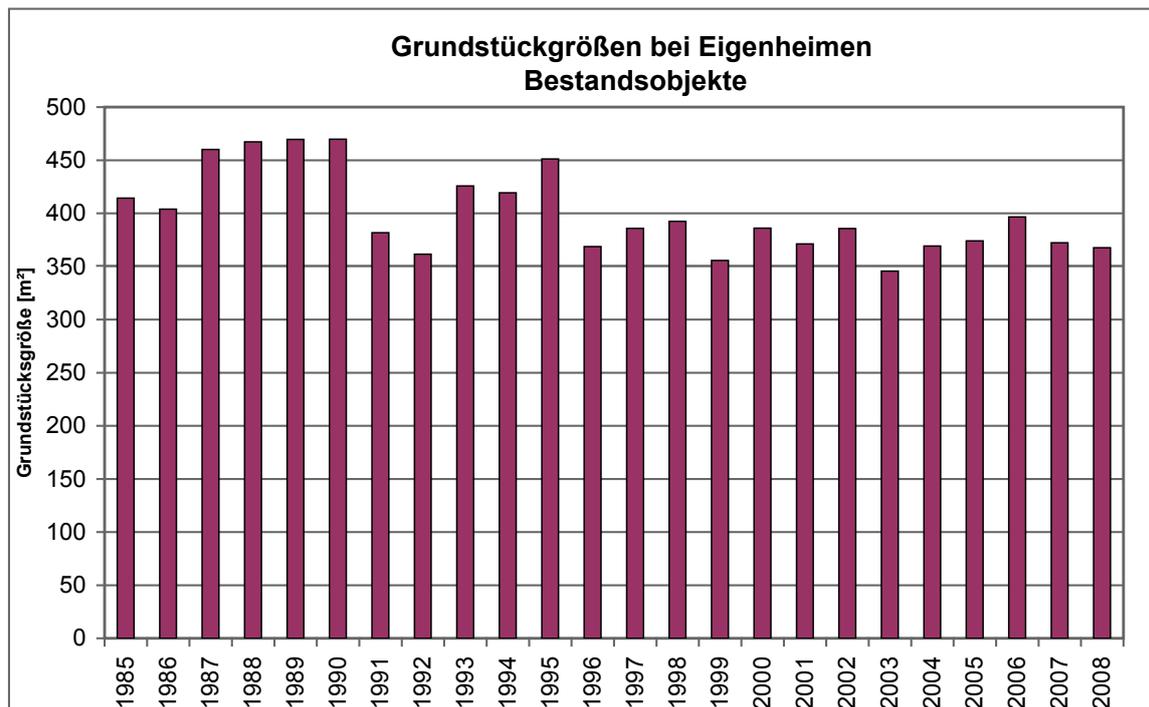
#### 2.1.3.1 Absolute Preise und Anzahl



#### 2.1.3.2 Anzahl je Gebäudetyp



### 2.1.3.3 Grundstücksflächen

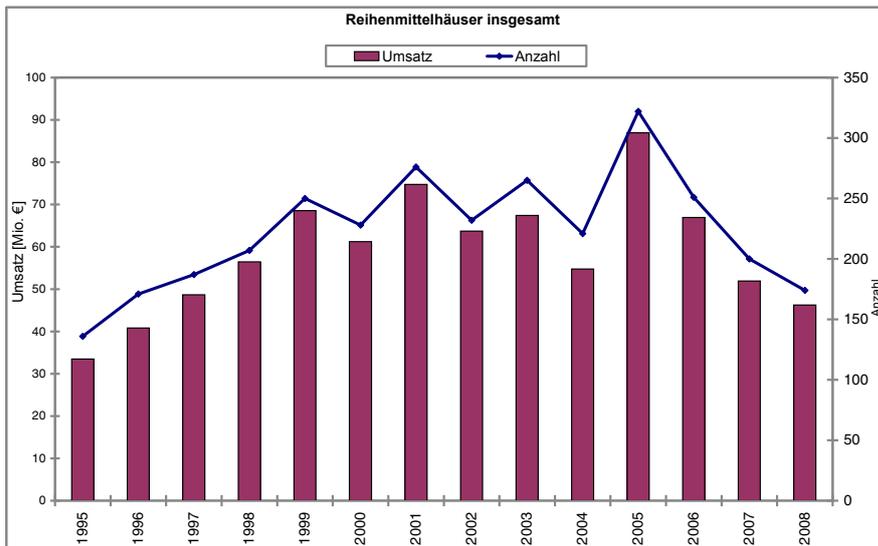


## 2.2 Reihenmittelhäuser

Siehe auch Teil III, insbesondere Kapitel 5.2 Reihenmittelhäuser (DM/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

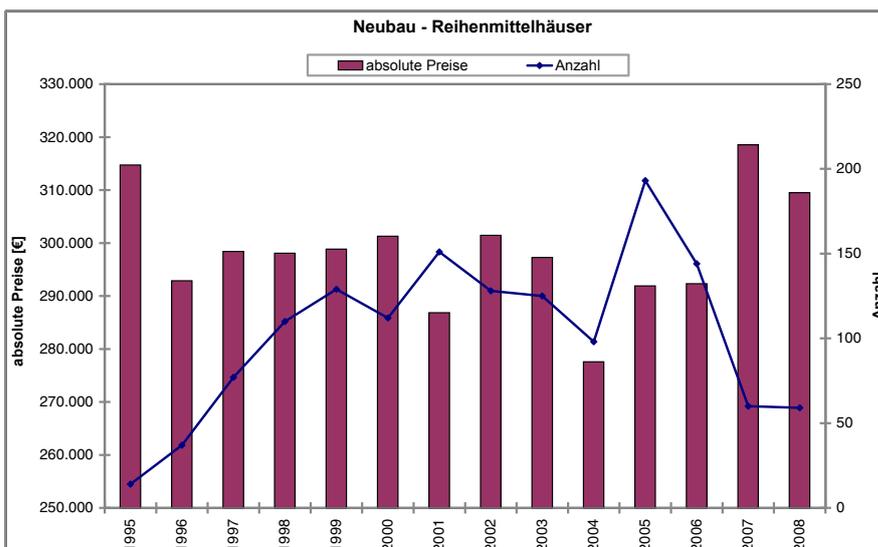
Angaben von Wohnflächen und relativen Preisen (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) nur aus „vollausgewerteten“ Kaufverträgen. Dies entspricht i.d. R. zwischen 50 – 80% der Kaufverträge insgesamt.

### 2.2.1 Umsatz und Anzahl insgesamt

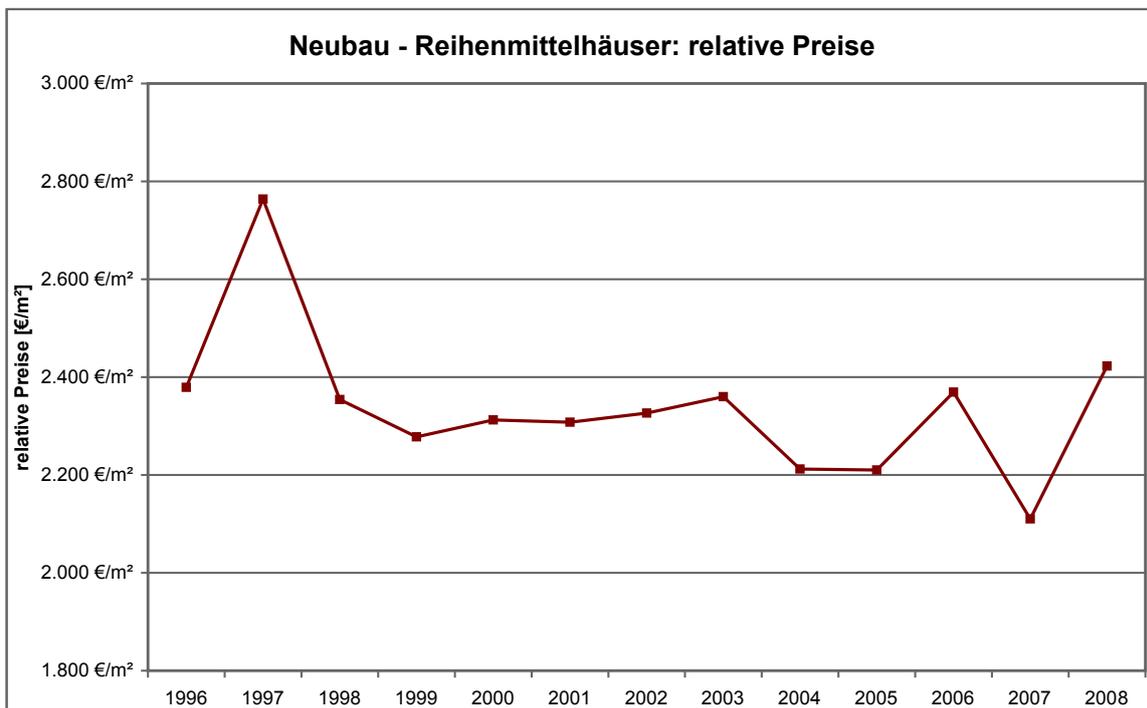


### 2.2.2 Neubau

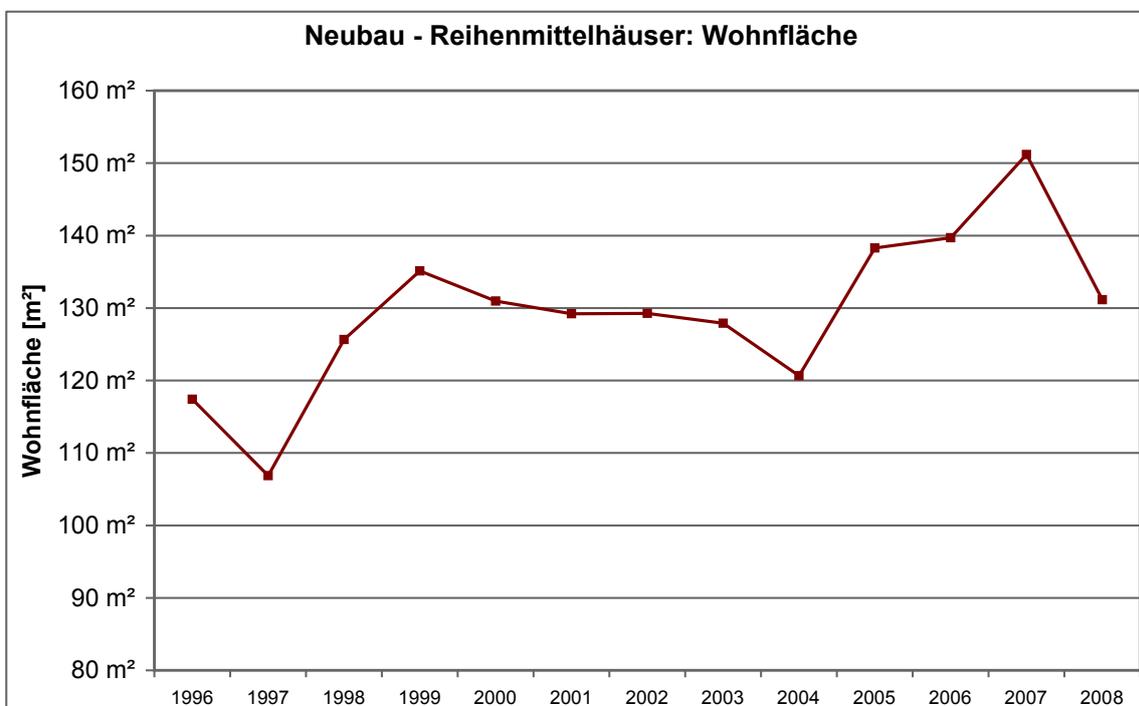
#### 2.2.2.1 Absolute Preise und Anzahl



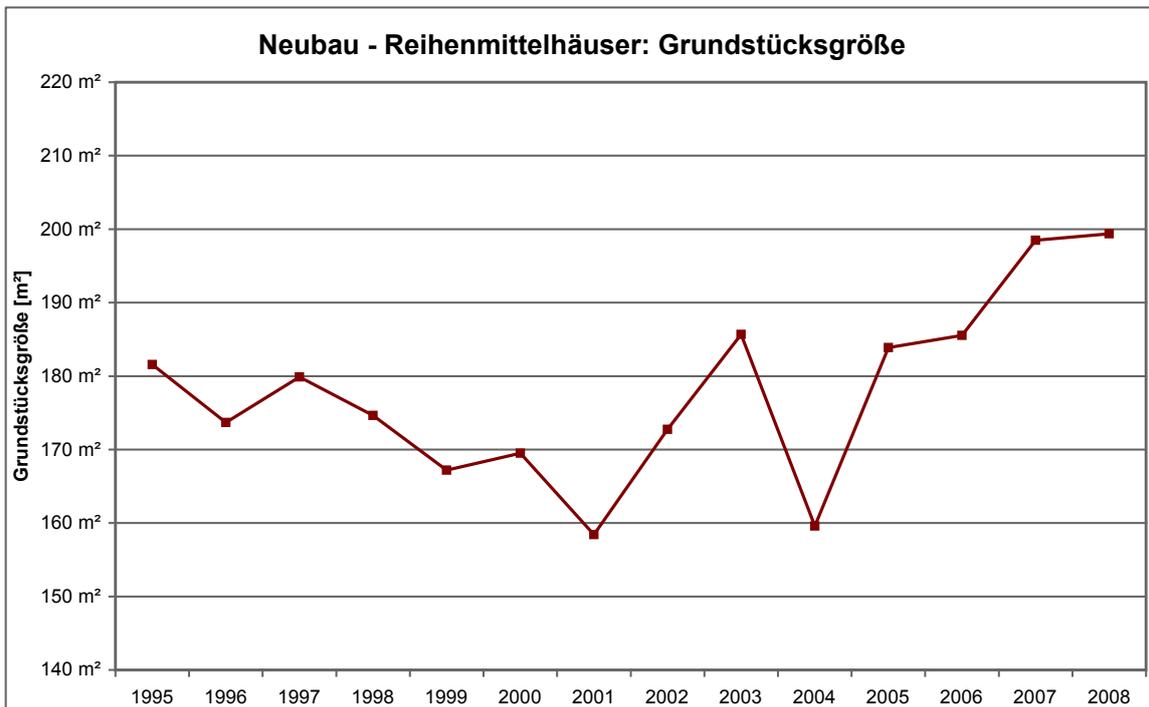
### 2.2.2.2 Relative Preise



### 2.2.2.3 Mittlere Wohnfläche



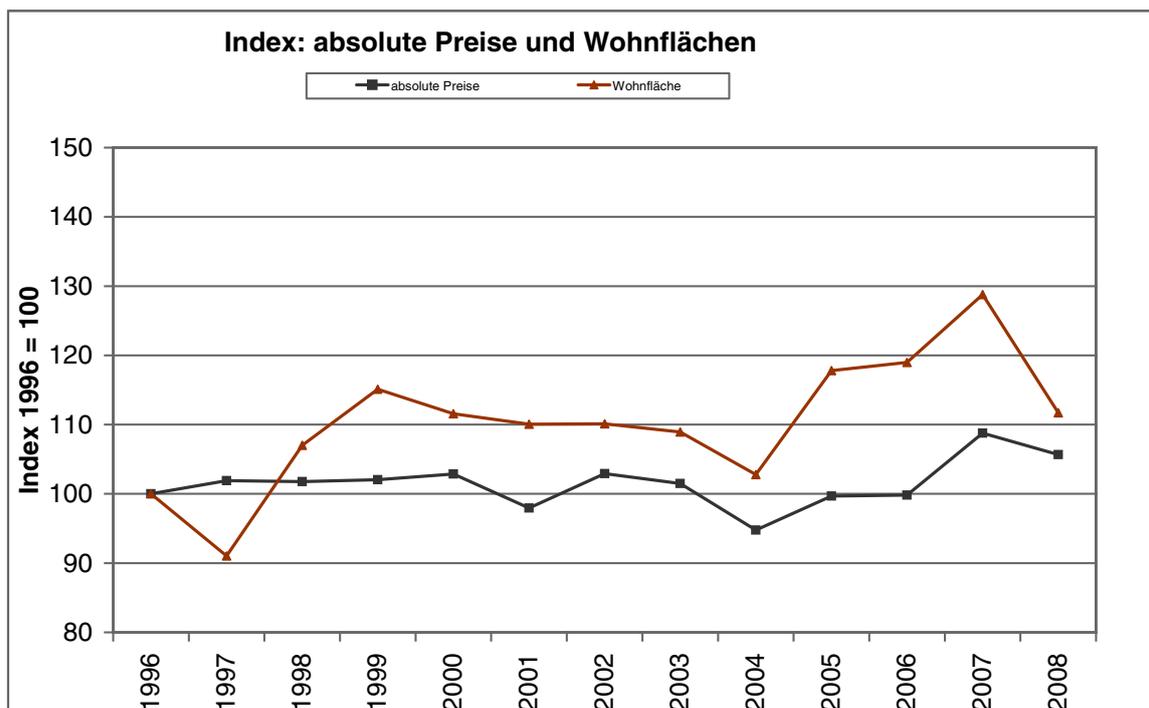
#### 2.2.2.4 Mittlere Grundstücksflächen



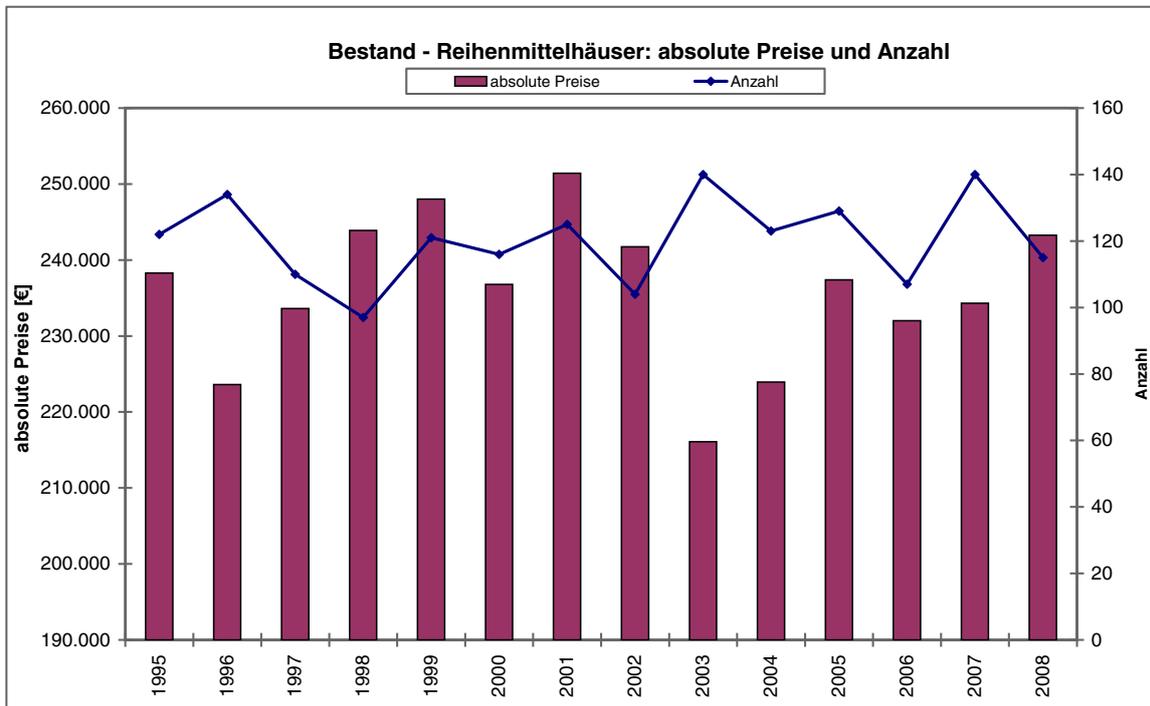
#### 2.2.2.5 Absolute Preise nach Lagen

Eine Untersuchung nach Lagen von Neubau - Reihenmittelhäusern ist wegen der geringen Fallanzahl nicht möglich.

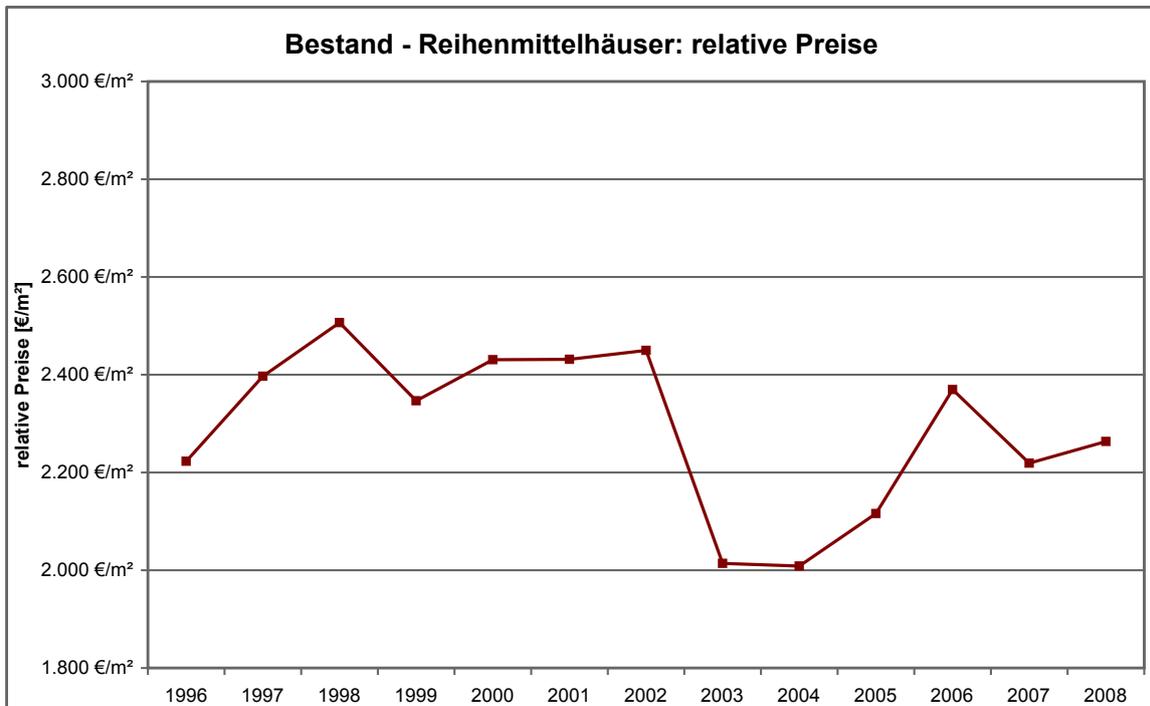
#### 2.2.2.6 Index: Entwicklung absoluter Preise und Wohnflächen im Vergleich



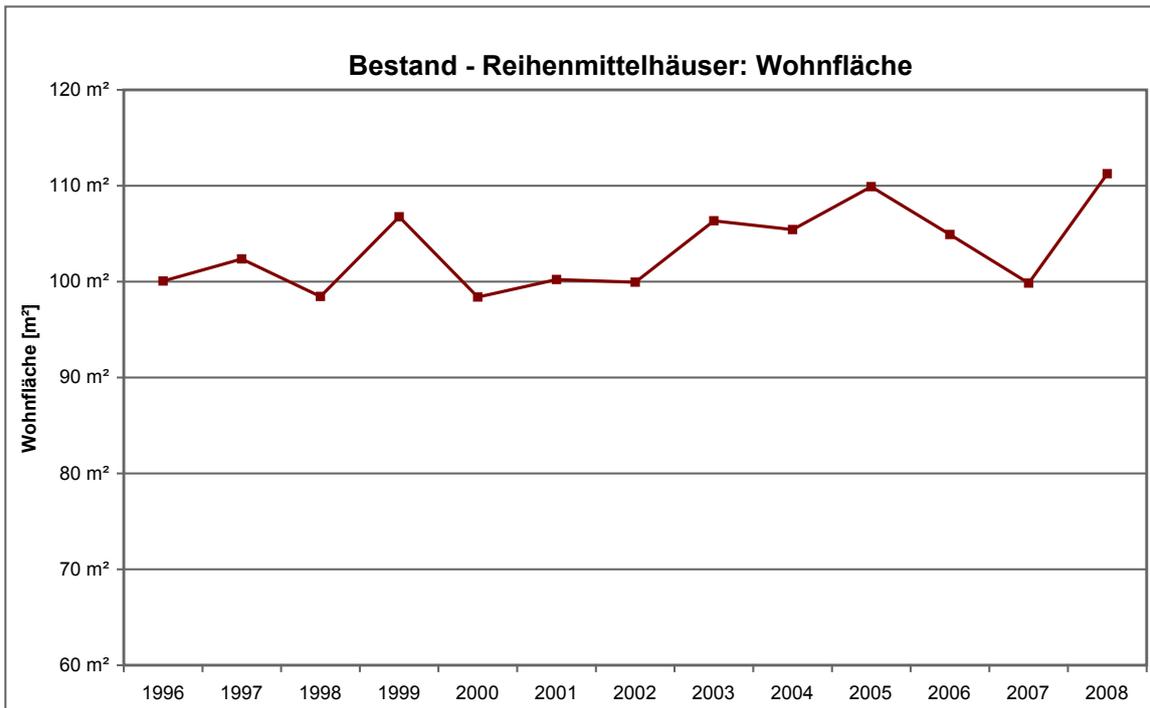
2.2.3 Bestandsobjekte  
 2.2.3.1 Absolute Preise und Anzahl



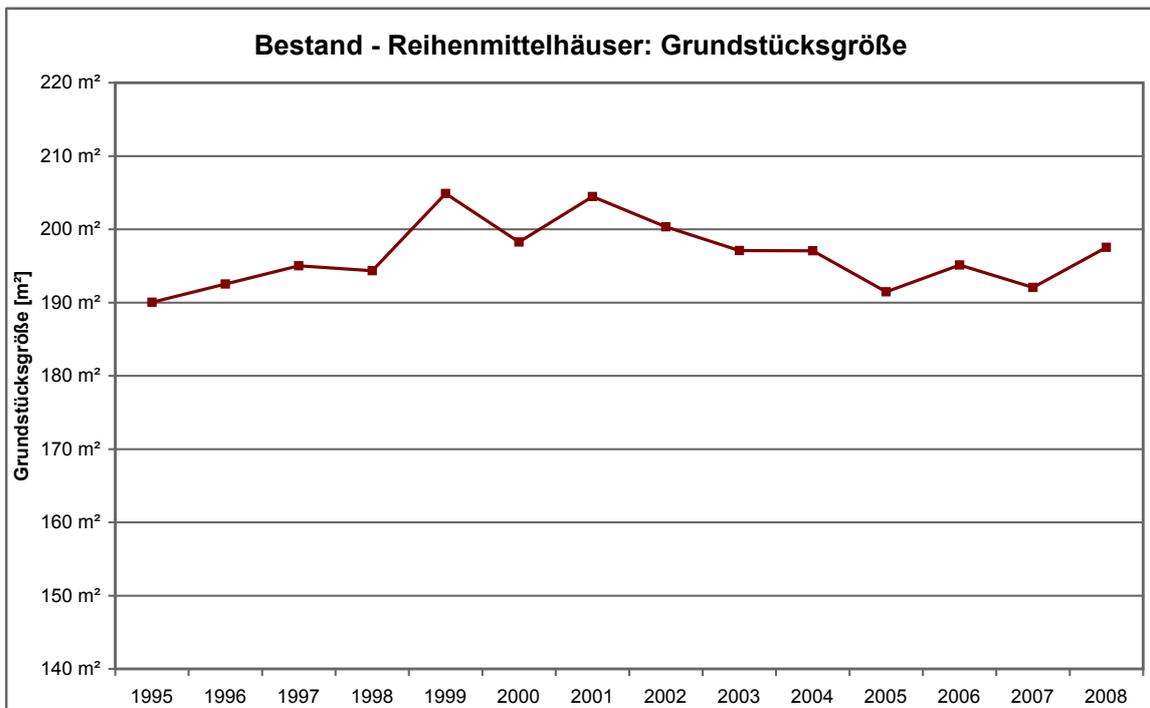
2.2.3.2 Relative Preise



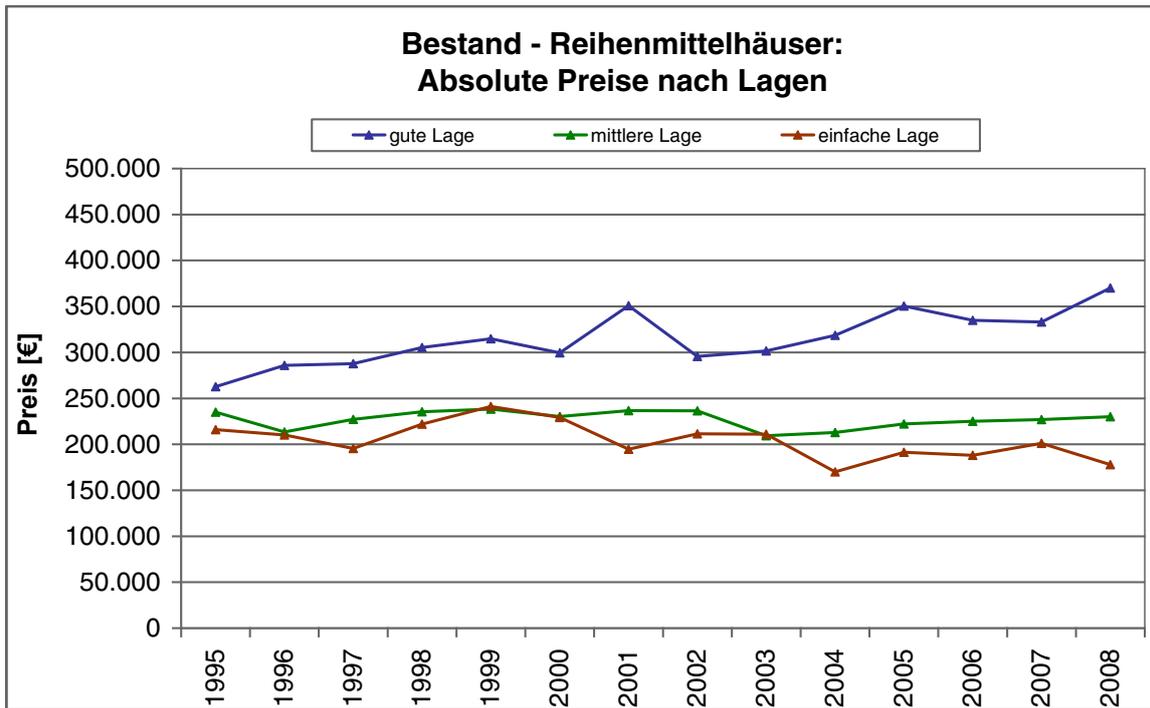
### 2.2.3.3 Wohnfläche



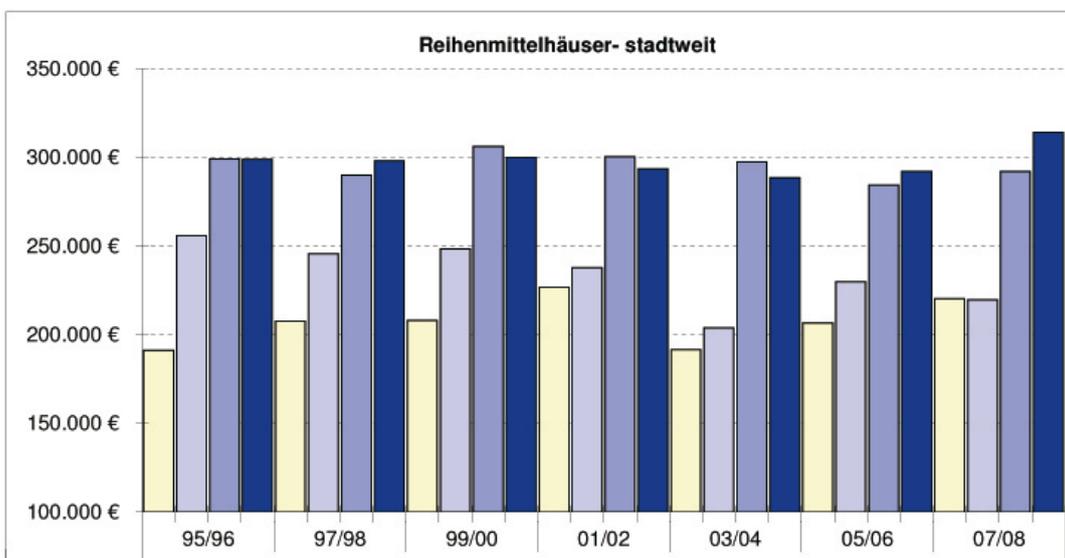
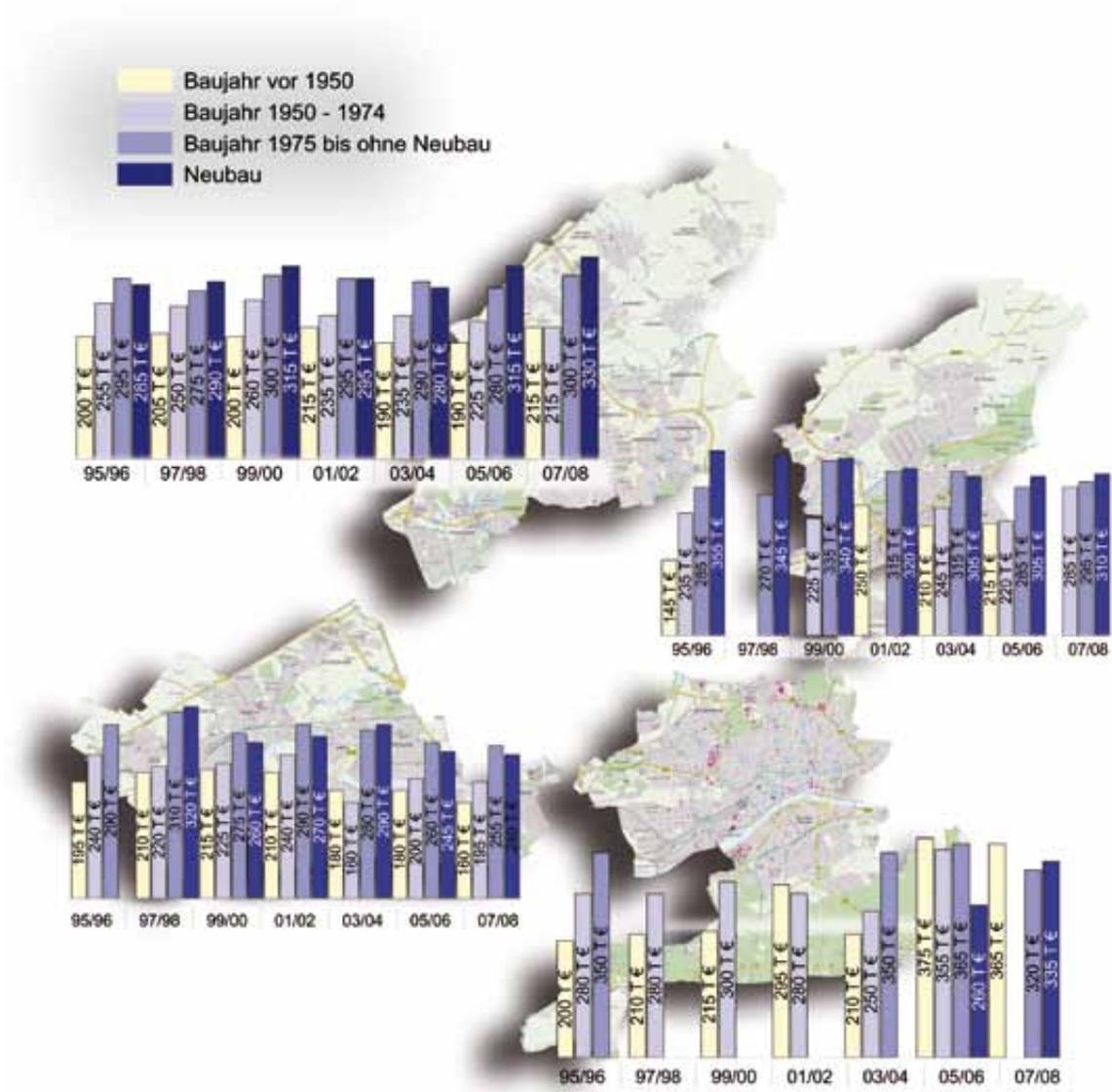
### 2.2.3.4 Grundstücksflächen



### 2.2.3.5 Absolute Preise nach Lagen



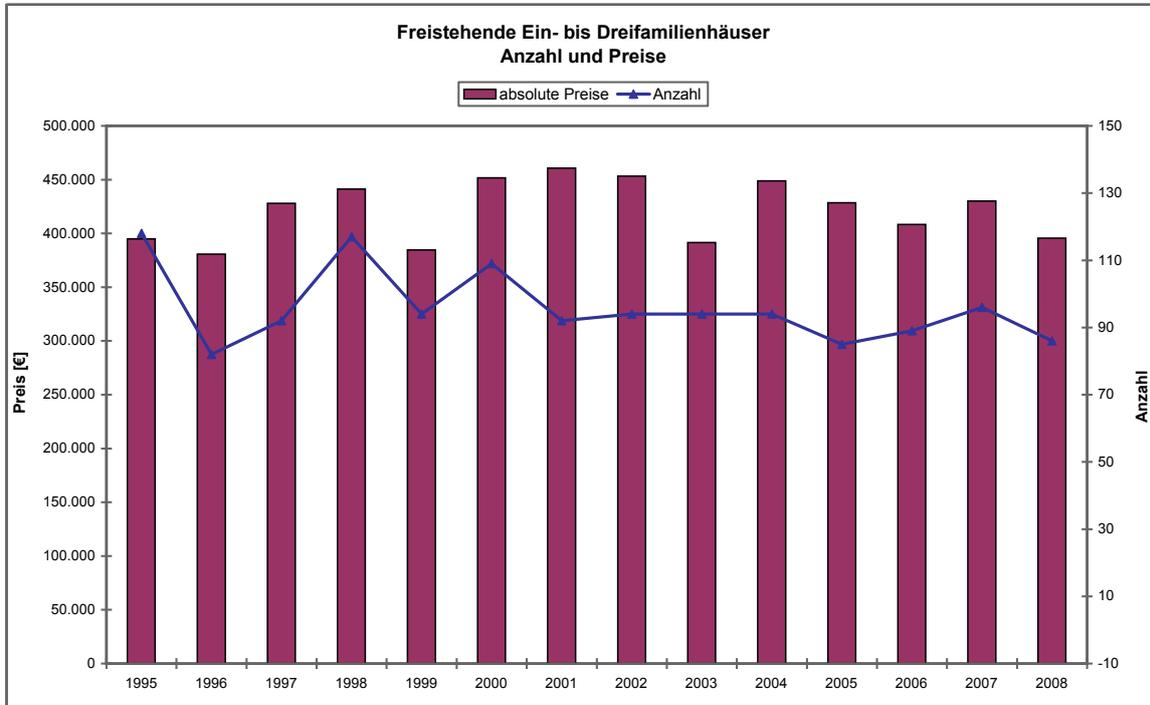
## 2.2.4 Absolute Preise nach Baujahrsklassen und Lage in Frankfurt in 2-Jahreszeiträumen



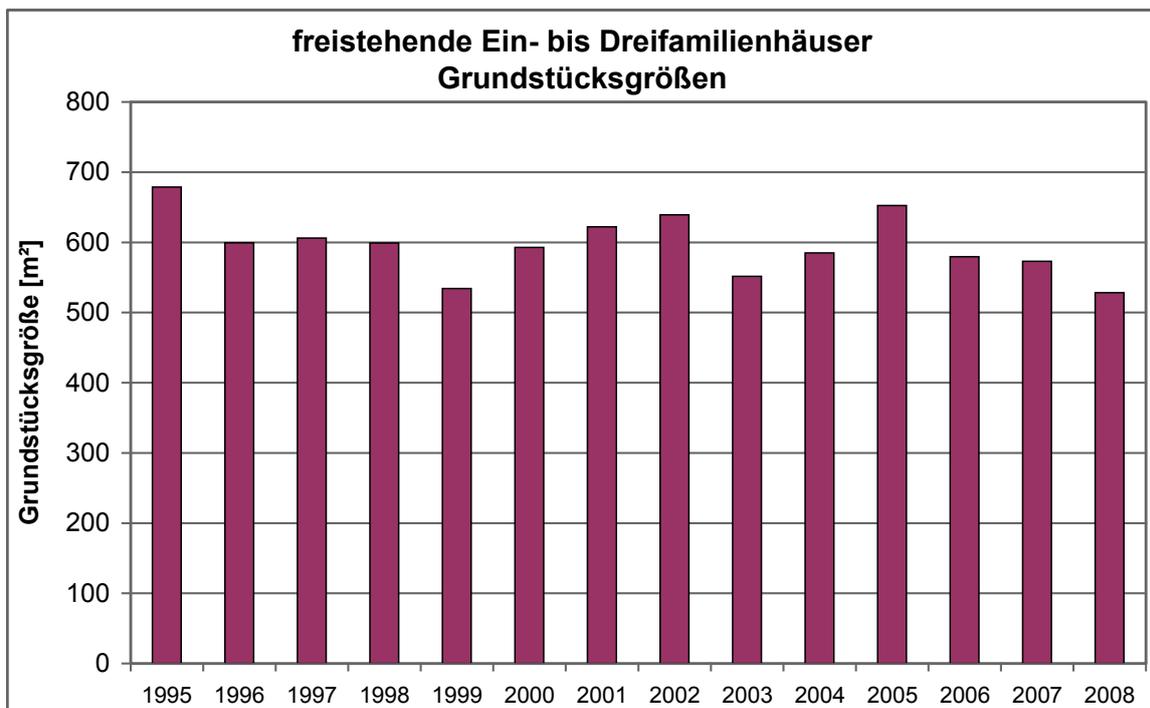
### 2.3 Freistehende Eigenheime

In Frankfurt existiert nahezu kein Markt für freistehende Neubau-Einfamilienhäuser (weniger als 10 Verkäufe von 1995 – 2005). Nachstehende Ergebnisse resultieren somit fast ausschließlich aus Verkäufen von Bestandsobjekten.

#### 2.3.1 Absolute Preise und Anzahl



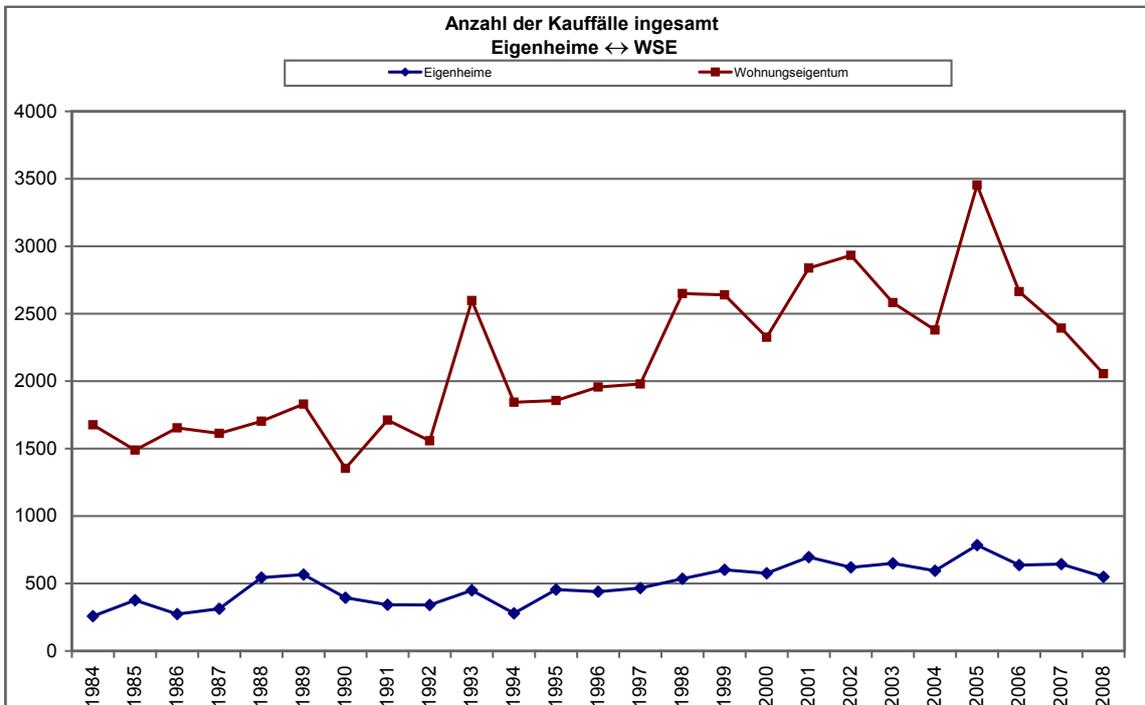
#### 2.3.2 Mittlere Grundstücksflächen



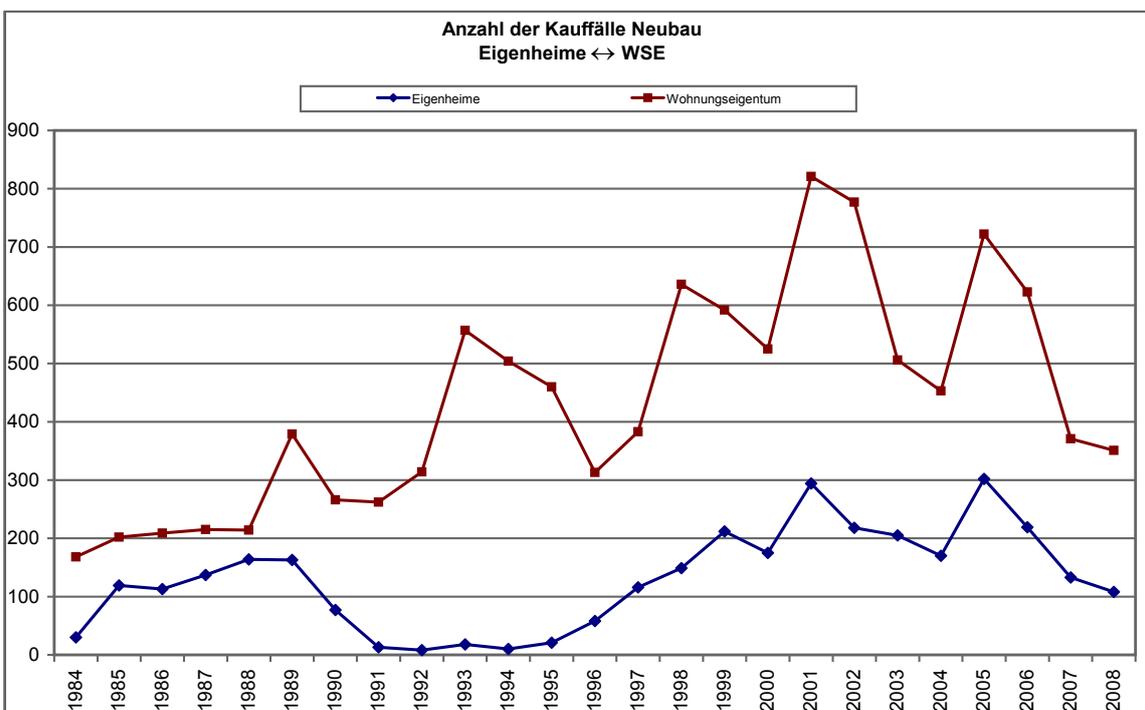
### 3 Vergleich von Eigenheimen mit Wohnungseigentum (WSE)

#### 3.1 Anzahl der Verkäufe von Eigenheimen im Vergleich zu Wohnungseigentum

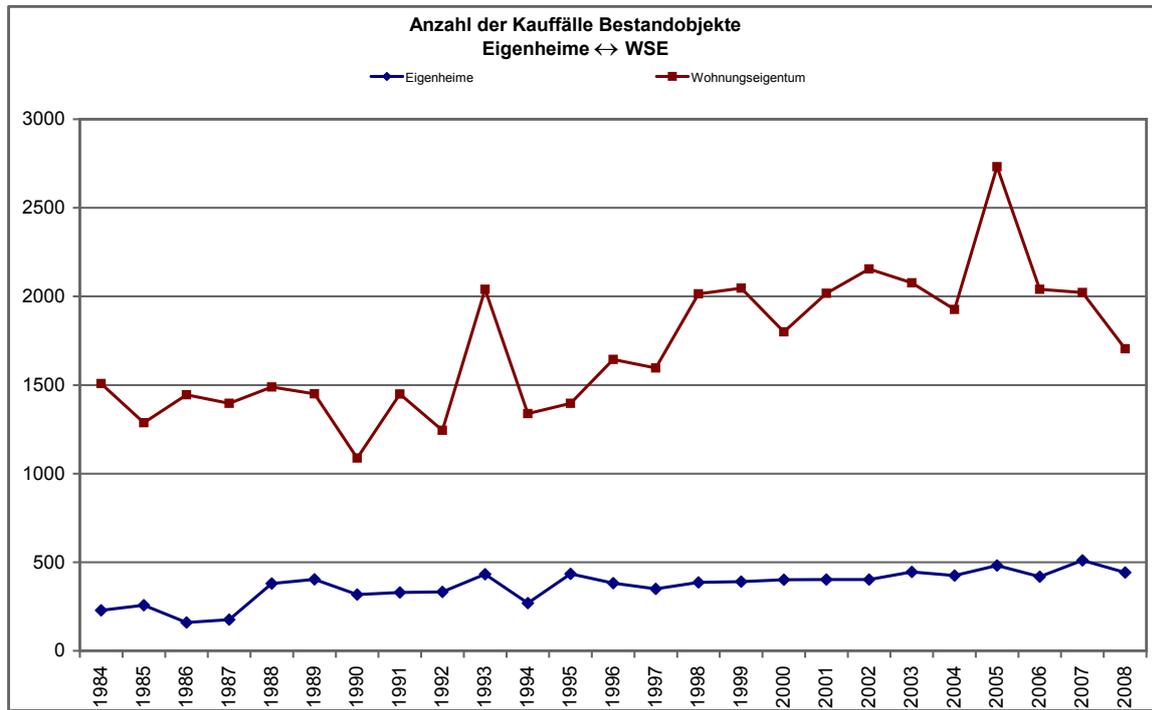
##### 3.1.1 Neubau- und Bestandsobjekte



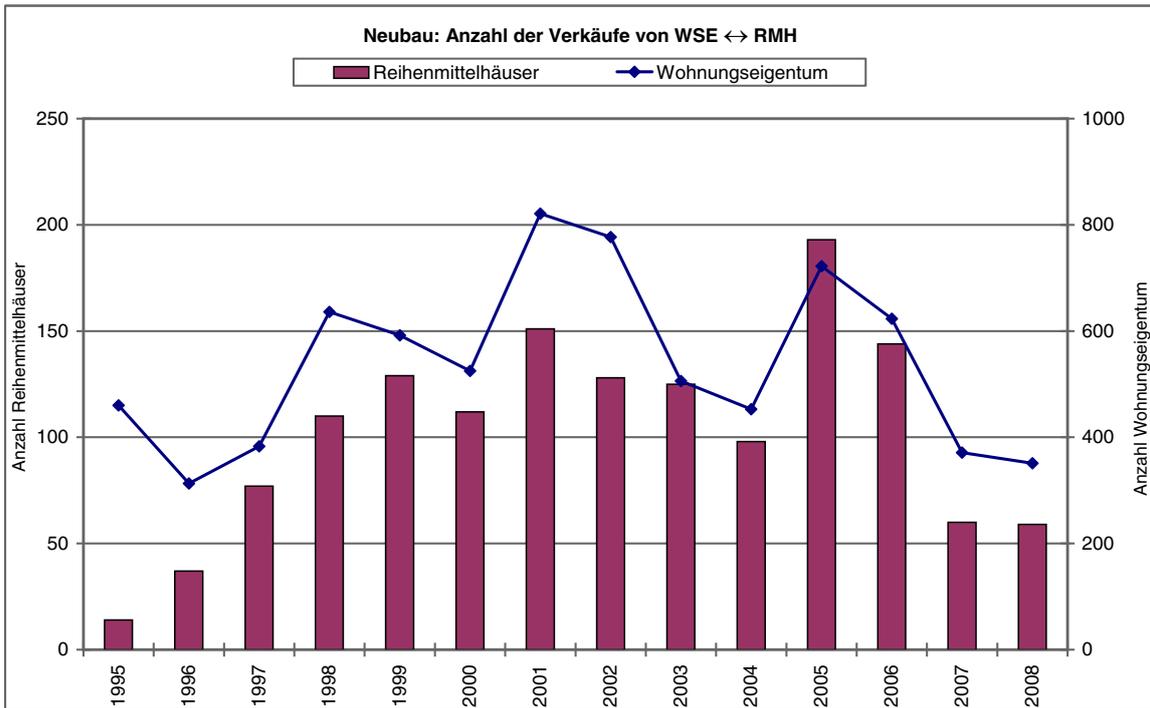
##### 3.1.2 Neubau



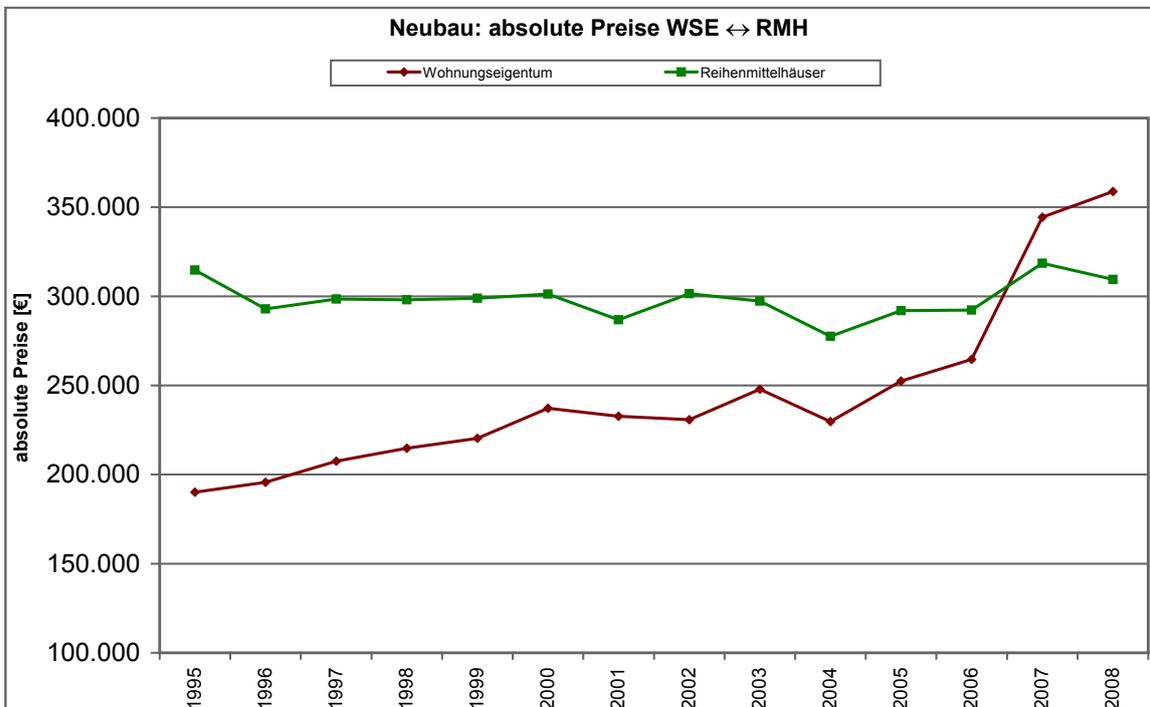
### 3.1.3 Bestandsobjekte



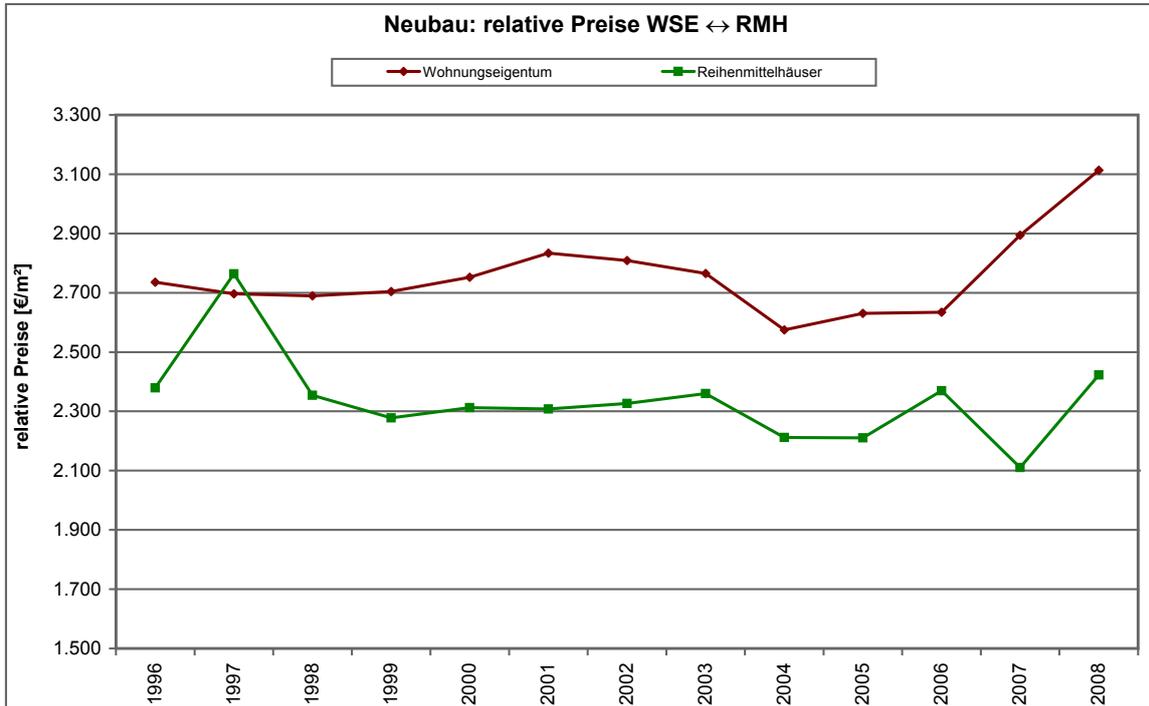
### 3.2 Reihenmittelhäuser im Vergleich zu Wohnungseigentum - Neubau - 3.2.1 Anzahl der Verkäufe



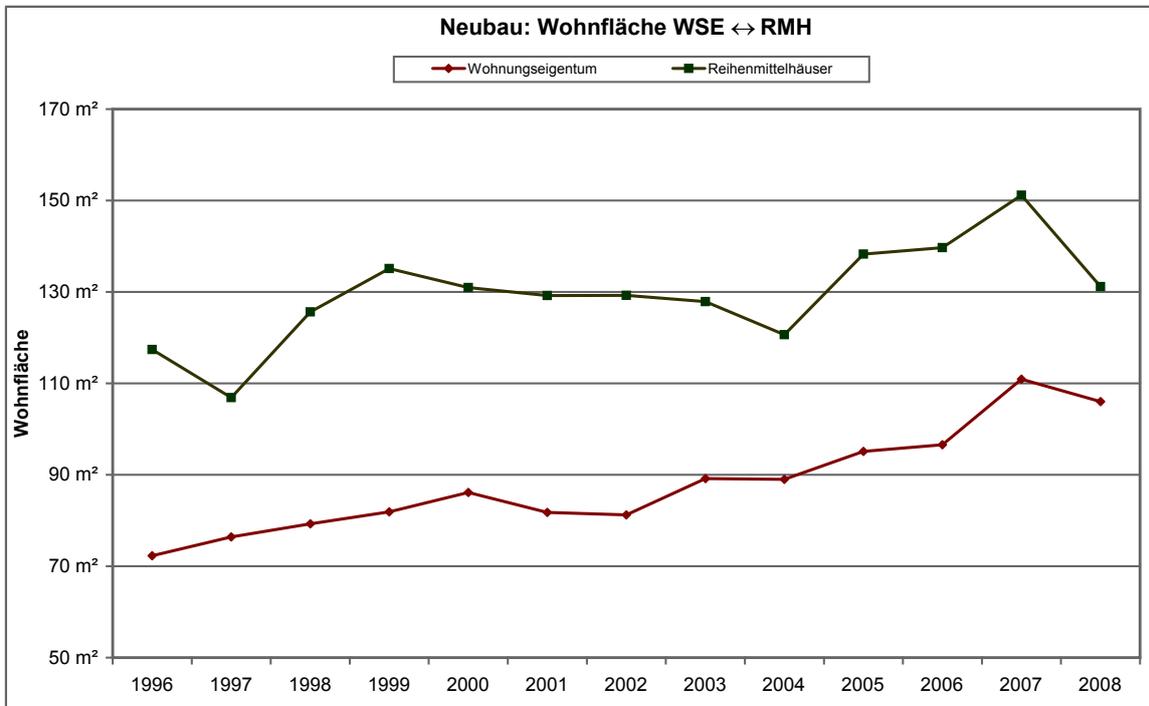
### 3.2.2 Absolute Preise



### 3.2.3 Relative Preise

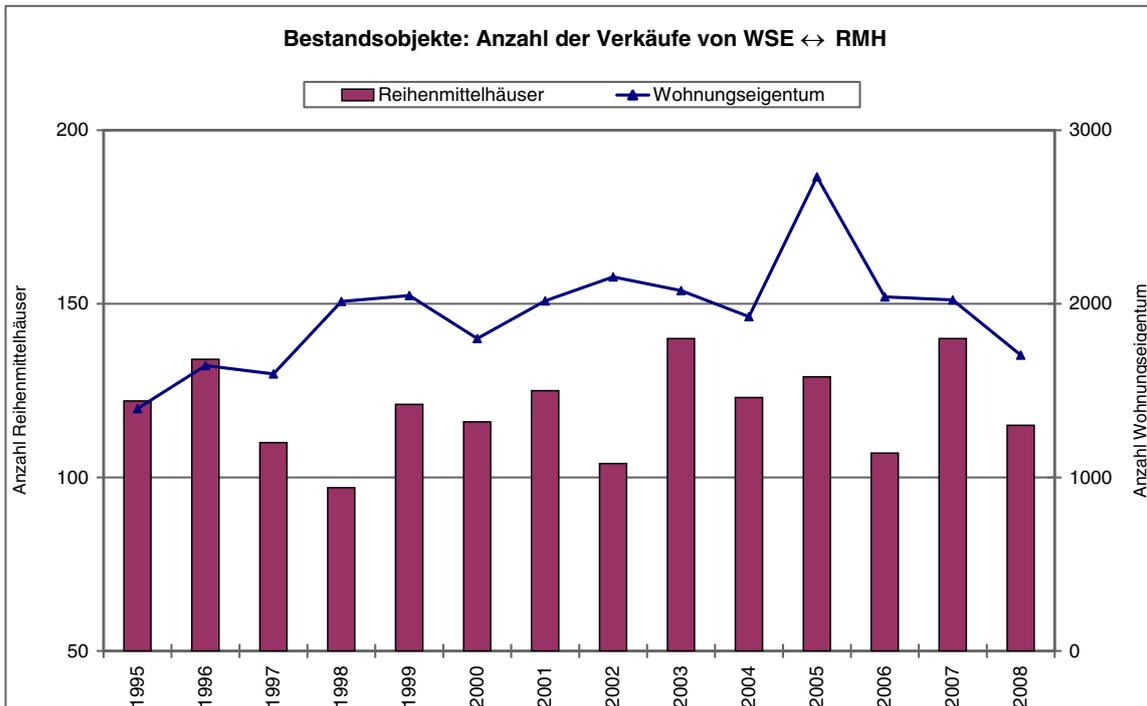


### 3.2.4 Mittlere Wohnflächen

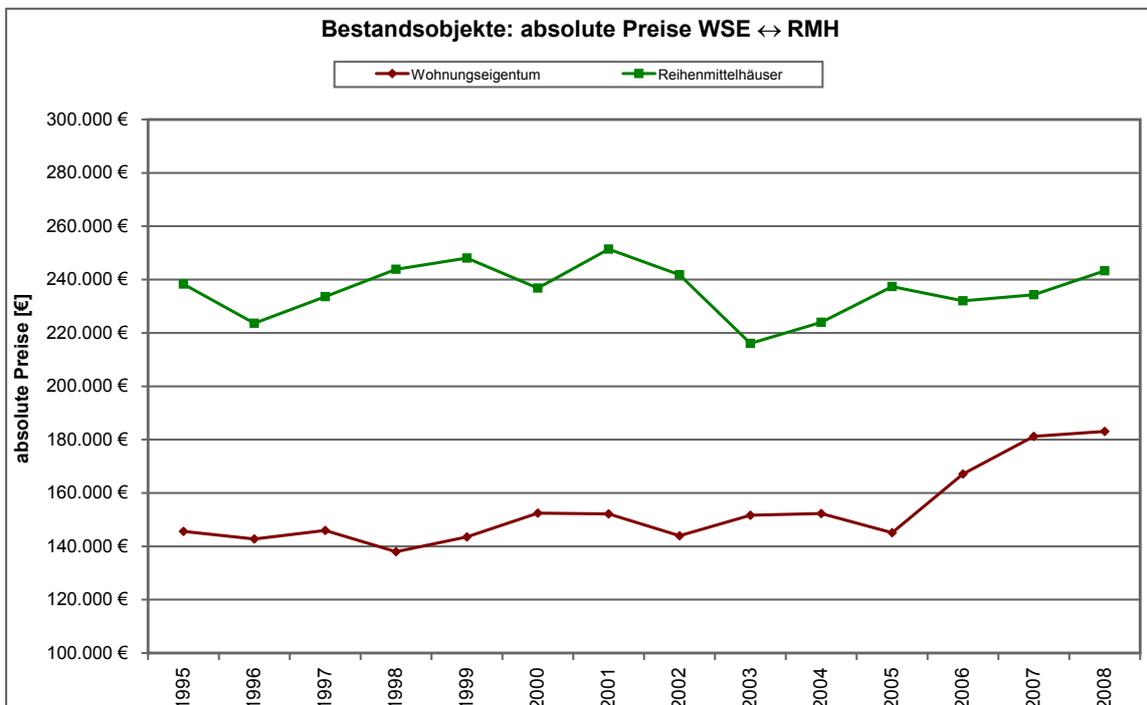


### 3.3 Reihenmittelhäuser im Vergleich zu Wohnungseigentum - Bestandsobjekte -

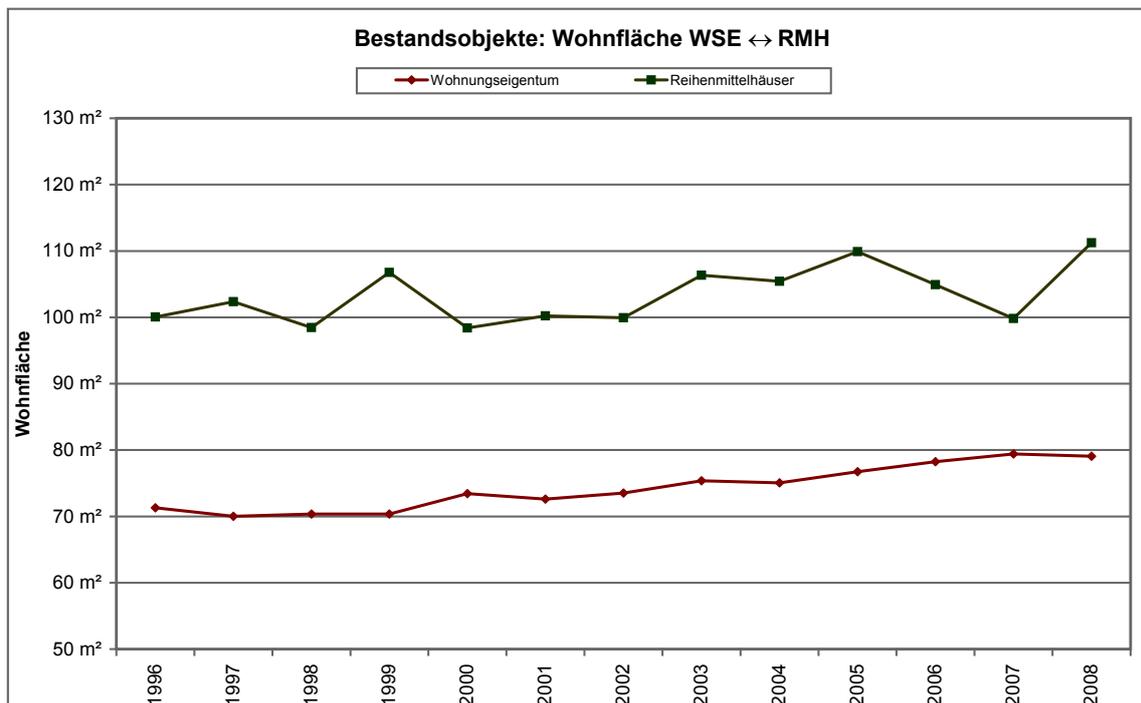
#### 3.3.1 Anzahl Verkäufe



#### 3.3.2 Absolute Preise



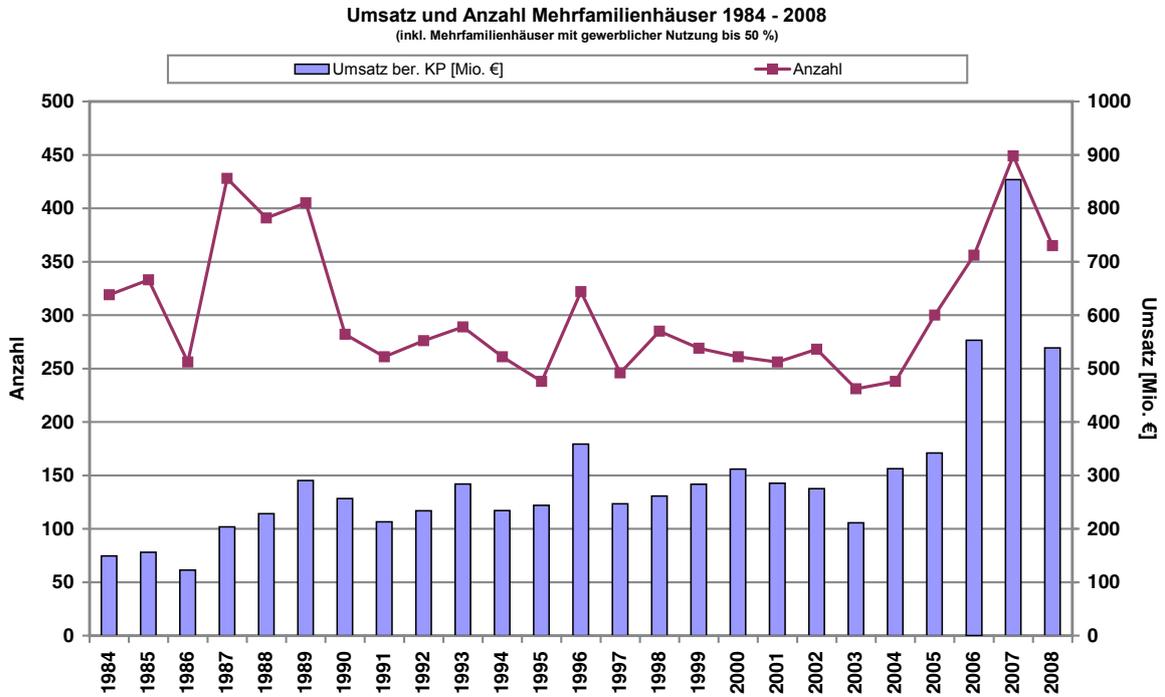
### 3.3.3 Mittlere Wohnflächen



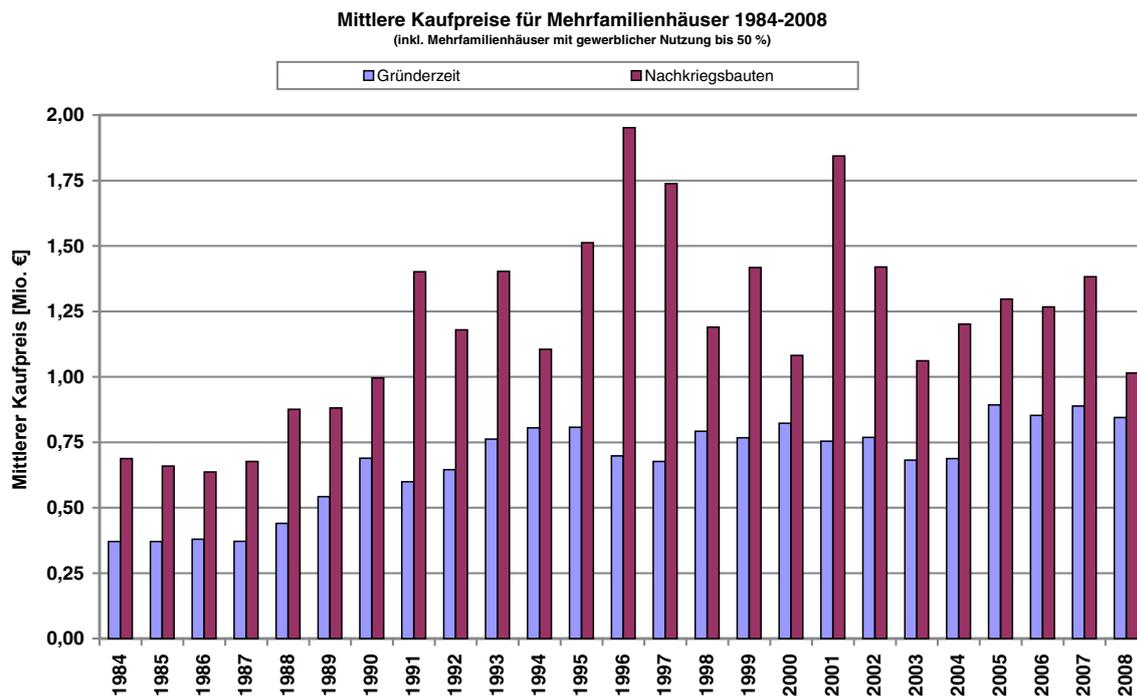
## 4 Mehrfamilienhäuser

Weitere Daten (Liegenschaftszinssätze, Ertragsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten, etc.) sind im dritten Teil „Daten für die Wertermittlung - Grundlagen der Geschäftsstelle“ zu finden.

### 4.1 Umsatz und Anzahl



## 4.2 Mittlere Preise



Seit 2006 werden die Kaufpreise mit einem neuen Programm erfasst und ausgewertet. Berücksichtigt man hier alle Kaufverträge, erhöhen sich Anzahl und Umsatz wie folgt:

|      | Unterschied in % |        |
|------|------------------|--------|
|      | Anzahl           | Umsatz |
| 2006 | 17,7             | 3,8    |
| 2007 | 11,1             | 7,3    |
| 2008 | 10,1             | 4,2    |



# III Daten für die Wertermittlung



## Daten für die Wertermittlung

### Grundlagen der Geschäftsstelle

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 1     | <b>Liegenschaftszinssätze</b>  | 126 |
| 1.1   | Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen)   | 126 |
| 1.2   | Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)  | 129 |
| 1.3   | Büro- und Verwaltungsgebäude   | 132 |
| 2     | <b>Ertragsfaktoren</b>   | 135 |
| 2.1   | Ertragsfaktoren von 1987 bis 1994<br>Wohnen (reines Wohnen und gemischt genutzt) und Büronutzung | 135 |
| 2.2   | Ertragsfaktoren ab 1995  | 135 |
| 2.2.1 | Wohnen (reines Wohnen)   | 135 |
| 2.2.2 | Wohnen (gemischt genutzt)  | 136 |
| 2.2.3 | Büro- und Verwaltungsgebäude   | 136 |
| 3     | <b>Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstücke</b>                                 | 137 |
| 3.1   | Allgemein  | 137 |
| 3.2   | Ertragswertobjekte mit homogener Nutzung (im Hinblick auf die Miethöhen) über alle Geschosse     | 137 |
| 3.3   | Ertragswertobjekte mit Nutzungsschwerpunkt (im Hinblick auf die Miethöhen) im Erdgeschoss        | 138 |
| 3.4   | Wohn-/gemischt genutzte Ertragsobjekte   | 138 |
| 3.5   | Bürogrundstücke  | 139 |
| 4     | <b>Bodeneckwerte</b>   | 140 |
| 4.1   | Büro und Handel (Bauland, erschließungsbeitragsfrei)   | 140 |
| 4.2   | Gewerbegebiete (Bauland, erschließungsbeitragsfrei)  | 143 |
| 4.3   | Wohnen (Bauland, erschließungsbeitragsfrei)  | 144 |
| 4.4   | Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen   | 147 |
| 5     | <b>Gebädefaktoren (einschließlich Bodenanteil)</b>   | 149 |
| 5.1   | Mehrfamilienhäuser (DM/m <sup>2</sup> bzw. €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)                          | 149 |
| 5.2   | Reihenmittelhäuser (DM/m <sup>2</sup> bzw. €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)                          | 150 |



|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>6</b> | <b>Transaktionen und Umsätze</b>  | <b>152</b> |
| 6.1      | Insgesamt   | 152        |
| 6.1.1    | Transaktionen   | 152        |
| 6.1.2    | Geldumsatz in Mio. €  | 154        |
| 6.1.3    | Flächenumsatz in ha   | 156        |
| 6.2      | Unbebaute Gewerbeimmobilien   | 158        |
| 6.2.1    | Transaktionen   | 158        |
| 6.2.2    | Geldumsatz in Mio. €  | 159        |
| 6.2.3    | Flächenumsatz in ha   | 160        |
| 6.3      | Unbebaute Wohnimmobilien  | 161        |
| 6.3.1    | Transaktionen   | 161        |
| 6.3.2    | Geldumsatz in Mio. €  | 162        |
| 6.3.3    | Flächenumsatz in ha   | 163        |
| 6.4      | Bebaute Gewerbeimmobilien   | 164        |
| 6.4.1    | Transaktionen   | 164        |
| 6.4.2    | Geldumsatz in Mio. €  | 165        |
| 6.4.3    | Flächenumsatz in ha   | 166        |
| 6.5      | Bebaute Wohnimmobilien  | 167        |
| 6.5.1    | Transaktionen   | 167        |
| 6.5.2    | Geldumsatz in Mio. €  | 168        |
| 6.5.3    | Flächenumsatz in ha   | 169        |
| <b>7</b> | <b>Umstellung von manueller Bearbeitung zur elektronischen Datenverarbeitung sowie Änderungen in der Vertragsauswertung</b> | <b>170</b> |
| 7.1      | Programmsysteme   | 170        |
| 7.2      | Vertragsauswertung  | 170        |



# III Daten für die Wertermittlung



## Daten für die Wertermittlung

### Grundlagen der Geschäftsstelle

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 25 Jahre und gibt Hintergrundinformationen zu den Arbeitsgrundlagen der Geschäftsstelle.

Verwendete Abkürzungen:

|               |  |
|---------------|--|
| fsb           | Frankfurter statistische Berichte              |
| RND           | Restnutzungsdauer                              |
| MB            | Marktbericht                                   |
| UVBG/<br>OVBG | Untere, bzw. obere<br>Vertrauensbereich-Grenze |
| IMB           | Immobilienmarktbericht                         |

# 1 Liegenschaftszinssätze

## 1.1 Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen)

Jahre 1985 bis 1998

| Jahr | Mehrfamilienwohnhäuser |                |                   |                |                 |                | Quelle                  | Bemerkungen   |
|------|------------------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------------|---|
|      | bis 1948               |                | Baujahr nach 1948 |                | alle            |                |                         |   |
|      | RND<br>15-35 J.        | RND<br>> 35 J. | RND<br>15-35 J.   | RND<br>> 35 J. | RND<br>15-35 J. | RND<br>> 35 J. |                         |   |
| 1    | 2                      | 3              | 4                 | 5              | 6               | 7              | 8                       | 9   |
| 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%-<br>Vertrauensbereich                          |
| 1988 | 4,1                    | 4,7            | -                 | 4,8            | -               | -              | MB 1991/1992 Tz.7       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1989 | 3,9                    | 3,8            | -                 | 4,0            | -               | -              | MB 1992/1993 S.28       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1990 | 3,7                    | 3,5            | -                 | 4,0            | -               | -              | MB 1993/1994 S.25       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1991 | 3,7                    | 3,4            | -                 | 4,4            | -               | -              | MB 1993/1994 S.25       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1992 | 3,3                    | 3,7            | -                 | 4,7            | -               | -              | MB 1993/1994 S.25       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1993 | 3,4                    | 3,3            | -                 | 4,8            | -               | -              | MB 1993/1994 S.25       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1994 | -                      | -              | -                 | -              | -               | 3,9            | MB 1996 S.23            | Mittlere RND, Standardfehler,<br>Grafik mit Vertrauensbereich |
| 1995 | -                      | -              | -                 | -              | -               | 4,5            | MB 1996 S.23            | Mittlere RND, Standardfehler,<br>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  |



| <b>Liegenschaftszinssätze 1999<br/>Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe<br/>Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre</b> |                          |            |            |            |            |            |
|--|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Lage   | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |            |
|  | Jahre                    | 20         | 40         | 60         | 80         | 100        |
| gut  | Min.                     | 3,3        | 3,8        | 4,2        | 4,6        | 4,8        |
|  | Mittel                   | <b>3,7</b> | <b>4,1</b> | <b>4,5</b> | <b>4,9</b> | <b>5,3</b> |
|  | Max.                     | 4,0        | 4,3        | 4,7        | 5,2        | 5,8        |
| mittel   | Min.                     | 3,8        | 4,3        | 4,6        | 4,9        | 5,2        |
|  | Mittel                   | <b>4,0</b> | <b>4,4</b> | <b>4,8</b> | <b>5,2</b> | <b>5,6</b> |
|  | Max.                     | 4,2        | 4,5        | 5,0        | 5,5        | 6,1        |
| einfach  | Min.                     | 4,0        | 4,5        | 4,8        | 5,1        | 5,4        |
|  | Mittel                   | <b>4,3</b> | <b>4,7</b> | <b>5,1</b> | <b>5,5</b> | <b>5,9</b> |
|  | Max.                     | 4,6        | 5,0        | 5,4        | 6,0        | 6,5        |

| <b>Liegenschaftszinssätze 1999<br/>Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe<br/>Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre</b> |                          |            |            |            |            |  |
|---|--------------------------|------------|------------|------------|------------|--|
| Lage  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |  |
|   | Jahre                    | 20         | 40         | 60         | 80         |  |
| gut   | Min.                     | 3,3        | 3,8        | 4,2        | 4,6        |  |
|   | Mittel                   | <b>3,8</b> | <b>4,2</b> | <b>4,6</b> | <b>5,0</b> |  |
|   | Max.                     | 4,2        | 4,6        | 5,0        | 5,4        |  |
| mittel  | Min.                     | 3,8        | 4,3        | 4,6        | 4,9        |  |
|   | Mittel                   | <b>4,1</b> | <b>4,5</b> | <b>4,9</b> | <b>5,3</b> |  |
|   | Max.                     | 4,4        | 4,8        | 5,2        | 5,7        |  |
| einfach   | Min.                     | 4,1        | 4,5        | 4,9        | 5,2        |  |
|   | Mittel                   | <b>4,4</b> | <b>4,8</b> | <b>5,2</b> | <b>5,7</b> |  |
|   | Max.                     | 4,8        | 5,2        | 5,6        | 6,1        |  |

| <b>Liegenschaftszinssätze 2000<br/>Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe<br/>Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre</b> |                          |            |            |            |            |            |
|--|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Lage   | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |            |
|  | Jahre                    | 20         | 40         | 60         | 80         | 100        |
| gut  | UVBG*                    | 3,1        | 3,6        | 3,9        | 4,2        | 4,4        |
|  | MITTEL                   | <b>3,4</b> | <b>3,8</b> | <b>4,2</b> | <b>4,6</b> | <b>4,9</b> |
|  | OVBG*                    | 3,8        | 4,1        | 4,5        | 4,9        | 5,5        |
| mittel   | UVBG*                    | 3,5        | 4,0        | 4,3        | 4,5        | 4,8        |
|  | MITTEL                   | <b>3,8</b> | <b>4,2</b> | <b>4,5</b> | <b>4,9</b> | <b>5,3</b> |
|  | OVBG*                    | 4,0        | 4,3        | 4,8        | 5,3        | 5,8        |
| einfach  | UVBG*                    | 3,8        | 4,3        | 4,5        | 4,8        | 5,0        |
|  | MITTEL                   | <b>4,1</b> | <b>4,5</b> | <b>4,9</b> | <b>5,3</b> | <b>5,6</b> |
|  | OVBG*                    | 4,4        | 4,7        | 5,2        | 5,7        | 6,2        |

| <b>Liegenschaftszinssätze 2000<br/>Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe<br/>Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre</b> |                          |            |            |            |            |  |
|---|--------------------------|------------|------------|------------|------------|--|
| Lage  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |  |
|   | Jahre                    | 20         | 40         | 60         | 80         |  |
| gut   | UVBG*                    | 3,3        | 3,7        | 4,1        | 4,4        |  |
|   | MITTEL                   | <b>3,7</b> | <b>4,1</b> | <b>4,4</b> | <b>4,8</b> |  |
|   | OVBG*                    | 4,1        | 4,4        | 4,8        | 5,2        |  |
| mittel  | UVBG*                    | 3,7        | 4,2        | 4,5        | 4,8        |  |
|   | MITTEL                   | <b>4,0</b> | <b>4,4</b> | <b>4,8</b> | <b>5,2</b> |  |
|   | OVBG*                    | 4,3        | 4,6        | 5,1        | 5,6        |  |
| einfach   | UVBG*                    | 4,1        | 4,5        | 4,8        | 5,0        |  |
|   | MITTEL                   | <b>4,4</b> | <b>4,7</b> | <b>5,1</b> | <b>5,5</b> |  |
|   | OVBG*                    | 4,7        | 5,0        | 5,5        | 6,0        |  |

**Liegenschaftszinssätze 2001**  
**Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe**  
 Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre - Baujahre bis 1944 und nach 1965

| Lage    | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |            |
|---------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|         | Jahre                    | 20         | 40         | 60         | 80         | 100        |
| gut     | UVBG*                    | 3,5        | 3,7        | 3,9        | 3,9        | 3,9        |
|         | MITTEL                   | <b>3,8</b> | <b>3,9</b> | <b>4,1</b> | <b>4,2</b> | <b>4,4</b> |
|         | OVBG*                    | 4,1        | 4,2        | 4,3        | 4,6        | 4,8        |
| mittel  | UVBG*                    | 3,9        | 4,1        | 4,2        | 4,2        | 4,2        |
|         | MITTEL                   | <b>4,1</b> | <b>4,2</b> | <b>4,4</b> | <b>4,5</b> | <b>4,6</b> |
|         | OVBG*                    | 4,3        | 4,3        | 4,5        | 4,8        | 5,1        |
| einfach | UVBG*                    | 4,1        | 4,3        | 4,4        | 4,4        | 4,5        |
|         | MITTEL                   | <b>4,3</b> | <b>4,5</b> | <b>4,6</b> | <b>4,8</b> | <b>4,9</b> |
|         | OVBG*                    | 4,6        | 4,7        | 4,9        | 5,1        | 5,4        |

**Liegenschaftszinssätze 2001**  
**Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe**  
 Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - Baujahre 1945 bis 1965

| Lage    | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |  |
|---------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|--|
|         | Jahre                    | 20         | 40         | 60         | 80         |  |
| gut     | UVBG*                    | 3,9        | 4,0        | 4,2        | 4,2        |  |
|         | MITTEL                   | <b>4,2</b> | <b>4,3</b> | <b>4,5</b> | <b>4,6</b> |  |
|         | OVBG*                    | 4,5        | 4,6        | 4,8        | 5,0        |  |
| mittel  | UVBG*                    | 4,2        | 4,4        | 4,5        | 4,5        |  |
|         | MITTEL                   | <b>4,4</b> | <b>4,6</b> | <b>4,7</b> | <b>4,9</b> |  |
|         | OVBG*                    | 4,7        | 4,8        | 5,0        | 5,2        |  |
| einfach | UVBG*                    | 4,4        | 4,6        | 4,7        | 4,8        |  |
|         | MITTEL                   | <b>4,7</b> | <b>4,9</b> | <b>5,0</b> | <b>5,1</b> |  |
|         | OVBG*                    | 5,0        | 5,1        | 5,3        | 5,5        |  |



**Liegenschaftszinssätze 2002**

**Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe**

Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre - Baujahre bis 1944 und nach 1965

| Lage    | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |
|---------|--------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
|         |        | 20                       | 40         | 60         | 80         | 100        |
|         | UVBG*  | 3,5                      | 3,7        | 3,9        | 3,9        | 3,9        |
| gut     | MITTEL | <b>3,8</b>               | <b>3,9</b> | <b>4,1</b> | <b>4,2</b> | <b>4,4</b> |
|         | OVBG*  | 4,1                      | 4,2        | 4,3        | 4,6        | 4,8        |
|         | UVBG*  | 3,9                      | 4,1        | 4,2        | 4,2        | 4,2        |
| mittel  | MITTEL | <b>4,1</b>               | <b>4,2</b> | <b>4,4</b> | <b>4,5</b> | <b>4,6</b> |
|         | OVBG*  | 4,3                      | 4,3        | 4,5        | 4,8        | 5,1        |
|         | UVBG*  | 4,1                      | 4,3        | 4,4        | 4,4        | 4,5        |
| einfach | MITTEL | <b>4,3</b>               | <b>4,5</b> | <b>4,6</b> | <b>4,8</b> | <b>4,9</b> |
|         | OVBG*  | 4,6                      | 4,7        | 4,9        | 5,1        | 5,4        |

**Liegenschaftszinssätze 2002**

**Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe**

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - Baujahre 1945 bis 1965

| Lage    | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |
|---------|--------|--------------------------|------------|------------|------------|
|         |        | 20                       | 40         | 60         | 80         |
|         | UVBG*  | 3,9                      | 4,0        | 4,2        | 4,2        |
| gut     | MITTEL | <b>4,2</b>               | <b>4,3</b> | <b>4,5</b> | <b>4,6</b> |
|         | OVBG*  | 4,5                      | 4,6        | 4,8        | 5,0        |
|         | UVBG*  | 4,2                      | 4,4        | 4,5        | 4,5        |
| mittel  | MITTEL | <b>4,4</b>               | <b>4,6</b> | <b>4,7</b> | <b>4,9</b> |
|         | OVBG*  | 4,7                      | 4,8        | 5,0        | 5,2        |
|         | UVBG*  | 4,4                      | 4,6        | 4,7        | 4,8        |
| einfach | MITTEL | <b>4,7</b>               | <b>4,9</b> | <b>5,0</b> | <b>5,1</b> |
|         | OVBG*  | 5,0                      | 5,1        | 5,3        | 5,5        |

Jahre 2003 bis 2008

| Jahr | Mehrfamilienwohnhäuser |                |                   |                |                 |                | Quelle           | Bemerkungen            |
|------|------------------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|------------------------|
|      | bis 1948               |                | Baujahr nach 1948 |                | alle            |                |                  |                        |
|      | RND<br>15-35 J.        | RND<br>> 35 J. | RND<br>15-35 J.   | RND<br>> 35 J. | RND<br>15-35 J. | RND<br>> 35 J. |                  |                        |
| 1    | 2                      | 3              | 4                 | 5              | 6               | 7              | 8                | 9                      |
| 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 |



## 1.2 Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)

Jahre 1985 bis 1998

| Jahr | Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung im EG |                |                 |                |                 |                | Quelle                  | Bemerkungen   |
|------|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------------|---|
|      | bis 1948  |                | nach 1948       |                | alle            |                |                         |   |
|      | RND<br>15-35 J.                                       | RND<br>> 35 J. | RND<br>15-35 J. | RND<br>> 35 J. | RND<br>15-35 J. | RND<br>> 35 J. |                         |   |
| 1    | 2   | 3              | 4               | 5              | 6               | 7              | 8                       | 9   |
| 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%-<br>Vertrauensbereich                          |
| 1988 | -   | -              | -               | -              | 4,4             | 5,5            | MB 1991/1992 Tz.7       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1989 | -   | -              | -               | -              | 3,8             | 4,5            | MB 1992/1993 S.28       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1990 | -   | -              | -               | -              | 3,8             | 4,1            | MB 1993/1994 S.25       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1991 | -   | -              | -               | -              | 4,0             | 4,4            | MB 1993/1994 S.25       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1992 | -   | -              | -               | -              | 4,1             | 4,4            | MB 1993/1994 S.25       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1993 | -   | -              | -               | -              | 4,1             | 4,2            | MB 1993/1994 S.25       | Anz., Standardfehler, Grafiken<br>mit Vertrauensbereich       |
| 1994 | -   | -              | -               | -              | -               | 4,5            | MB 1996 S.23            | Mittlere RND, Standardfehler,<br>Grafik mit Vertrauensbereich |
| 1995 | -   | -              | -               | -              | -               | 5,1            | MB 1996 S.23            | Mittlere RND, Standardfehler,<br>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  |

| Liegenschaftszinssätze 1999<br>Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe<br>Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre |        |                          |            |            |            |            |
|--|--------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Lage   | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |
|  |        | 20                       | 40         | 60         | 80         | 100        |
| gut  | Min.   | 4,0                      | 4,5        | 4,8        | 5,0        | 5,2        |
|  | Mittel | <b>4,4</b>               | <b>4,7</b> | <b>5,1</b> | <b>5,4</b> | <b>5,7</b> |
|  | Max.   | 4,8                      | 5,0        | 5,3        | 5,8        | 6,3        |
| mittel   | Min.   | 4,2                      | 4,7        | 5,0        | 5,1        | 5,3        |
|  | Mittel | <b>4,5</b>               | <b>4,9</b> | <b>5,2</b> | <b>5,6</b> | <b>5,9</b> |
|  | Max.   | 4,8                      | 5,0        | 5,4        | 6,0        | 6,5        |
| einfach  | Min.   | 4,4                      | 4,8        | 5,0        | 5,2        | 5,3        |
|  | Mittel | <b>4,7</b>               | <b>5,0</b> | <b>5,4</b> | <b>5,7</b> | <b>6,0</b> |
|  | Max.   | 5,0                      | 5,2        | 5,7        | 6,2        | 6,8        |

| Liegenschaftszinssätze 1999<br>Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe<br>Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre |        |                          |            |            |            |
|---|--------|--------------------------|------------|------------|------------|
| Lage  | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |
|   |        | 20                       | 40         | 60         | 80         |
| gut   | Min.   | 4,3                      | 4,8        | 5,1        | 5,4        |
|   | Mittel | <b>4,8</b>               | <b>5,1</b> | <b>5,5</b> | <b>5,8</b> |
|   | Max.   | 5,3                      | 5,5        | 5,9        | 6,3        |
| mittel  | Min.   | 4,5                      | 5,0        | 5,3        | 5,5        |
|   | Mittel | <b>4,9</b>               | <b>5,3</b> | <b>5,6</b> | <b>6,0</b> |
|   | Max.   | 5,3                      | 5,6        | 6,0        | 6,5        |
| einfach   | Min.   | 4,7                      | 5,1        | 5,3        | 5,5        |
|   | Mittel | <b>5,1</b>               | <b>5,4</b> | <b>5,8</b> | <b>6,1</b> |
|   | Max.   | 5,5                      | 5,8        | 6,2        | 6,7        |

| Liegenschaftszinssätze 2000<br>Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe<br>Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre |        |                          |            |            |            |            |
|--|--------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Lage   | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |
|  |        | 20                       | 40         | 60         | 80         | 100        |
| gut  | UVBG*  | 3,8                      | 4,1        | 4,2        | 4,3        | 4,3        |
|  | MITTEL | <b>4,2</b>               | <b>4,3</b> | <b>4,5</b> | <b>4,7</b> | <b>4,9</b> |
|  | OVBG*  | 4,5                      | 4,6        | 4,8        | 5,1        | 5,5        |
| mittel   | UVBG*  | 4,2                      | 4,4        | 4,5        | 4,5        | 4,5        |
|  | MITTEL | <b>4,4</b>               | <b>4,6</b> | <b>4,8</b> | <b>5,0</b> | <b>5,2</b> |
|  | OVBG*  | 4,7                      | 4,8        | 5,1        | 5,5        | 5,8        |
| einfach  | UVBG*  | 4,4                      | 4,6        | 4,7        | 4,7        | 4,7        |
|  | MITTEL | <b>4,7</b>               | <b>4,9</b> | <b>5,1</b> | <b>5,3</b> | <b>5,5</b> |
|  | OVBG*  | 5,0                      | 5,2        | 5,5        | 5,8        | 6,2        |

| Liegenschaftszinssätze 2000<br>Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe<br>Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre |        |                          |            |            |            |
|---|--------|--------------------------|------------|------------|------------|
| Lage  | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |
|   |        | 20                       | 40         | 60         | 80         |
| gut   | UVBG*  | 4,3                      | 4,6        | 4,7        | 4,8        |
|   | MITTEL | <b>4,7</b>               | <b>4,9</b> | <b>5,1</b> | <b>5,3</b> |
|   | OVBG*  | 5,2                      | 5,2        | 5,4        | 5,7        |
| mittel  | UVBG*  | 4,7                      | 4,9        | 5,1        | 5,1        |
|   | MITTEL | <b>5,0</b>               | <b>5,2</b> | <b>5,4</b> | <b>5,6</b> |
|   | OVBG*  | 5,3                      | 5,5        | 5,7        | 6,0        |
| einfach   | UVBG*  | 4,9                      | 5,1        | 5,2        | 5,3        |
|   | MITTEL | <b>5,3</b>               | <b>5,5</b> | <b>5,7</b> | <b>5,8</b> |
|   | OVBG*  | 5,7                      | 5,8        | 6,1        | 6,4        |

Liegenschaftszinssätze 2001  
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe  
Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre - Baujahre bis 1944 und nach 1965

| Lage    | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |
|---------|--------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
|         |        | 20                       | 40         | 60         | 80         | 100        |
| gut     | UVBG*  | 4,1                      | 4,3        | 4,4        | 4,2        | 4,1        |
|         | MITTEL | <b>4,6</b>               | <b>4,7</b> | <b>4,7</b> | <b>4,8</b> | <b>4,9</b> |
|         | OVBG*  | 5,1                      | 5,0        | 5,1        | 5,4        | 5,7        |
| mittel  | UVBG*  | 4,8                      | 5,0        | 5,0        | 4,8        | 4,6        |
|         | MITTEL | <b>5,2</b>               | <b>5,2</b> | <b>5,3</b> | <b>5,4</b> | <b>5,4</b> |
|         | OVBG*  | 5,5                      | 5,4        | 5,6        | 5,9        | 6,3        |
| einfach | UVBG*  | 5,4                      | 5,5        | 5,4        | 5,3        | 5,1        |
|         | MITTEL | <b>5,7</b>               | <b>5,8</b> | <b>5,9</b> | <b>6,0</b> | <b>6,0</b> |
|         | OVBG*  | 6,1                      | 6,1        | 6,3        | 6,6        | 6,9        |

Liegenschaftszinssätze 2001  
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe  
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - Baujahre 1945 bis 1965

| Lage    | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |
|---------|--------|--------------------------|------------|------------|------------|
|         |        | 20                       | 40         | 60         | 80         |
| gut     | UVBG*  | 4,2                      | 4,4        | 4,5        | 4,3        |
|         | MITTEL | <b>4,7</b>               | <b>4,8</b> | <b>4,8</b> | <b>4,9</b> |
|         | OVBG*  | 5,2                      | 5,1        | 5,2        | 5,5        |
| mittel  | UVBG*  | 4,9                      | 5,1        | 5,1        | 4,9        |
|         | MITTEL | <b>5,3</b>               | <b>5,4</b> | <b>5,4</b> | <b>5,5</b> |
|         | OVBG*  | 5,7                      | 5,6        | 5,8        | 6,1        |
| einfach | UVBG*  | 5,5                      | 5,6        | 5,5        | 5,4        |
|         | MITTEL | <b>5,9</b>               | <b>5,9</b> | <b>6,0</b> | <b>6,1</b> |
|         | OVBG*  | 6,3                      | 6,3        | 6,5        | 6,8        |

Liegenschaftszinssätze 2002  
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe  
Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre - Baujahre bis 1944 und nach 1965

| Lage    | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |            |
|---------|--------|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
|         |        | 20                       | 40         | 60         | 80         | 100        |
| gut     | UVBG*  | 4,1                      | 4,3        | 4,4        | 4,2        | 4,1        |
|         | MITTEL | <b>4,6</b>               | <b>4,7</b> | <b>4,7</b> | <b>4,8</b> | <b>4,9</b> |
|         | OVBG*  | 5,1                      | 5,0        | 5,1        | 5,4        | 5,7        |
| mittel  | UVBG*  | 4,8                      | 5,0        | 5,0        | 4,8        | 4,6        |
|         | MITTEL | <b>5,2</b>               | <b>5,2</b> | <b>5,3</b> | <b>5,4</b> | <b>5,4</b> |
|         | OVBG*  | 5,5                      | 5,4        | 5,6        | 5,9        | 6,3        |
| einfach | UVBG*  | 5,4                      | 5,5        | 5,4        | 5,3        | 5,1        |
|         | MITTEL | <b>5,7</b>               | <b>5,8</b> | <b>5,9</b> | <b>6,0</b> | <b>6,0</b> |
|         | OVBG*  | 6,1                      | 6,1        | 6,3        | 6,6        | 6,9        |

Liegenschaftszinssätze 2002  
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe  
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - Baujahre 1945 bis 1965

| Lage    | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |            |
|---------|--------|--------------------------|------------|------------|------------|
|         |        | 20                       | 40         | 60         | 80         |
| gut     | UVBG*  | 4,2                      | 4,4        | 4,5        | 4,3        |
|         | MITTEL | <b>4,7</b>               | <b>4,8</b> | <b>4,8</b> | <b>4,9</b> |
|         | OVBG*  | 5,2                      | 5,1        | 5,2        | 5,5        |
| mittel  | UVBG*  | 4,9                      | 5,1        | 5,1        | 4,9        |
|         | MITTEL | <b>5,3</b>               | <b>5,4</b> | <b>5,4</b> | <b>5,5</b> |
|         | OVBG*  | 5,7                      | 5,6        | 5,8        | 6,1        |
| einfach | UVBG*  | 5,5                      | 5,6        | 5,5        | 5,4        |
|         | MITTEL | <b>5,9</b>               | <b>5,9</b> | <b>6,0</b> | <b>6,1</b> |
|         | OVBG*  | 6,3                      | 6,3        | 6,5        | 6,8        |



Jahre 2003 bis 2008

| Jahr | Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung im EG |                |                 |                |                 |                | Quelle           | Bemerkungen            |
|------|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|------------------------|
|      | bis 1948  |                | nach 1948       |                | alle            |                |                  |                        |
|      | RND<br>15-35 J.                                       | RND<br>> 35 J. | RND<br>15-35 J. | RND<br>> 35 J. | RND<br>15-35 J. | RND<br>> 35 J. |                  |                        |
| 1    | 2   | 3              | 4               | 5              | 6               | 7              | 8                | 9                      |
| 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 |

### 1.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

Jahre 1985 bis 1999

| Jahr | Büro- und Verwaltungsgebäude |                |                   |                |                 |                  |                 |                |                 |                | Quelle | Bemerkungen  |
|------|------------------------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|--------|--|
|      | bis 1948                     |                | Baujahr nach 1948 |                |                 |                  | alle            |                |                 |                |        |  |
|      | RND<br>J.                    | RND > 35<br>J. | RND 15-35<br>J.   | RND > 35<br>J. | RND 15-35<br>J. | RND > 35<br>J.   | RND 15-35<br>J. | RND > 35<br>J. | RND 15-35<br>J. | RND > 35<br>J. |        |  |
| 1    | 2                            | 3              | 4                 | 5              | 6               | 7                | 8               | 9              |                 |                |        |  |
| 1985 | -                            | -              | -                 | -              | -               | 5,5              | fsb 3/90 S.78   | 1985-1989      | ---             |                |        |  |
| 1986 | -                            | -              | -                 | -              | -               | 5,0              | fsb 3/90 S.78   | 1985-1989      | ---             |                |        |  |
| 1987 | -                            | -              | -                 | -              | -               | 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<br>(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                                     |

Jahre 2000 bis 2002

| <b>Büro- und Verwaltungsgebäude<br/>2000</b> |                                      |            |
|--|--------------------------------------|------------|
| <b>Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre</b>          |                                      |            |
| Lage   | Gebäuderestnutzungsdauer<br>40 Jahre |            |
|  | UVBG*                                | 4,6        |
| gut  | MITTEL                               | <b>4,9</b> |
|  | OVBG*                                | 5,2        |
|  | UVBG*                                | 5,0        |
| mittel                                       | MITTEL                               | <b>5,3</b> |
|  | OVBG*                                | 5,6        |
|  | UVBG*                                | 5,3        |
| einfach                                      | MITTEL                               | <b>5,8</b> |
|  | OVBG*                                | 6,3        |

| <b>Büro- und Verwaltungsgebäude<br/>2001</b> |        |                          |            |            |
|--|--------|--------------------------|------------|------------|
| <b>Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre</b>          |        |                          |            |            |
| Lage   | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |
|  |        | 20                       | 40         | 60         |
|  | UVBG*  | 4,4                      | 4,5        | 4,5        |
| gut  | MITTEL | <b>4,7</b>               | <b>4,7</b> | <b>4,8</b> |
|  | OVBG*  | 5,0                      | 5,0        | 5,1        |
|  | UVBG*  | 4,6                      | 4,8        | 4,7        |
| mittel                                       | MITTEL | <b>4,9</b>               | <b>4,9</b> | <b>5,0</b> |
|  | OVBG*  | 5,2                      | 5,1        | 5,2        |
|  | UVBG*  | 4,8                      | 4,9        | 4,9        |
| einfach                                      | MITTEL | <b>5,1</b>               | <b>5,1</b> | <b>5,2</b> |
|  | OVBG*  | 5,4                      | 5,3        | 5,4        |

| <b>Büro- und Verwaltungsgebäude<br/>2002</b> |        |                          |            |            |
|--|--------|--------------------------|------------|------------|
| <b>Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre</b>          |        |                          |            |            |
| Lage   | Jahre  | Gebäuderestnutzungsdauer |            |            |
|  |        | 20                       | 40         | 60         |
|  | UVBG*  | 4,4                      | 4,5        | 4,5        |
| gut  | MITTEL | <b>4,7</b>               | <b>4,7</b> | <b>4,8</b> |
|  | OVBG*  | 5,0                      | 5,0        | 5,1        |
|  | UVBG*  | 4,6                      | 4,8        | 4,7        |
| mittel                                       | MITTEL | <b>4,9</b>               | <b>4,9</b> | <b>5,0</b> |
|  | OVBG*  | 5,2                      | 5,1        | 5,2        |
|  | UVBG*  | 4,8                      | 4,9        | 4,9        |
| einfach                                      | MITTEL | <b>5,1</b>               | <b>5,1</b> | <b>5,2</b> |
|  | OVBG*  | 5,4                      | 5,3        | 5,4        |

Jahre 2003 bis 2008

| Jahr            | Büro- und Verwaltungsgebäude |                 |                |                 |                |     | Quelle           | Bemerkungen            |
|-----------------|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----|------------------|------------------------|
|                 | Baujahr                      |                 |                |                 |                |     |                  |                        |
|                 | bis 1948                     |                 | nach 1948      |                 | alle           |     |                  |                        |
| RND<br>15-35 J. | RND<br>> 35 J.               | RND<br>15-35 J. | RND<br>> 35 J. | RND<br>15-35 J. | RND<br>> 35 J. | 8   | 9                |                        |
| 1               | 2                            | 3               | 4              | 5               | 6              | 7   | 8                | 9                      |
| 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 2008 S.24    | Anzahl, Standardfehler |



## 2 Ertragsfaktoren

### 2.1 Ertragsfaktoren von 1987 bis 1994

Wohnen (reines Wohnen und gemischt genutzt) und Büronutzung

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

### 2.2 Ertragsfaktoren ab 1995

2.2.1 Wohnen (reines Wohnen)

| Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre |       |         |         |   |                       |   |   |
|--|-------|---------|---------|---|-----------------------|---|---|
| Jahr                                   | Fälle | Minimum | Maximum | Mittlerer<br>n-facher<br>Jahres-<br>rohertrag | Std.-<br>fehler<br>±% | Durchschnittl.<br>Restnutzungs-<br>dauer<br>(Jahre) | Durchschnittl.<br>Wohn-/<br>Nutzfläche<br>(m <sup>2</sup> ) |
| 1995                                   | ---   | ---     | ---     | 18,3  | 3,8                   | ---   | ---   |
| 1996                                   | 55    | 12,4    | 22,5    | 17,3  | 2,3                   | ---   | ---   |
| 1997                                   | 44    | 10,9    | 22,7    | 16,3  | 3,1                   | ---   | ---   |
| 1998                                   | 49    | 11,7    | 20,6    | 15,5  | 1,9                   | ---   | ---   |
| 1999                                   | 88    | 11,6    | 22,0    | 16,6  | 1,2                   | ---   | ---   |
| 2000                                   | 86    | 10,7    | 24,1    | 17,1  | 1,8                   | ---   | ---   |
| 2001                                   | 76    | 11,5    | 24,4    | 16,9  | 2,4                   | ---   | ---   |
| 2002                                   | 80    | 11,5    | 25,0    | 17,2  | 2,3                   | ---   | ---   |
| 2003                                   | 62    | 10,4    | 20,7    | 15,2  | 2,0                   | ---   | ---   |
| 2004                                   | 50    | 10,9    | 21,0    | 16,0  | 2,5                   | ---   | ---   |
| 2005                                   | 65    | 9,0     | 25,4    | 16,3  | 3,1                   | 45  | 540   |
| 2006                                   | 43    | 11,3    | 29,2    | 16,3  | 0,5                   | 42  | 750   |
| 2007                                   | 52    | 11,7    | 24,0    | 16,6  | 0,49                  | 42  | 706   |
| 2008                                   | 47    | 8,7     | 30,5    | 17,8  | 0,8                   | 41  | 575   |

## 2.2.2 Wohnen (gemischt genutzt)

| Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre |       |         |         |                                    |                |  |  |
|--|-------|---------|---------|------------------------------------|----------------|--|--|
| Jahr                                   | Fälle | Minimum | Maximum | Mittlerer n-facher Jahresrohertrag | Std.-fehler ±% | Durchschnittl. Restnutzungsdauer (Jahre) | Durchschnittl. Wohn-/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> ) |
| 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                                       | 920  |
| 2006                                   | 34    | 10,7    | 19,1    | 14,2                               | 0,4            | 40                                       | 1.191  |
| 2007                                   | 44    | 8,2     | 22,7    | 15,1                               | 0,53           | 44                                       | 987  |
| 2008                                   | 27    | 8,9     | 17,4    | 13,5                               | 0,4            | 44                                       | 1.395  |

## 2.2.3 Büro- und Verwaltungsgebäude

| Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre |       |         |         |                                    |                |  |  |
|--|-------|---------|---------|------------------------------------|----------------|--|--|
| Jahr                                   | Fälle | Minimum | Maximum | Mittlerer n-facher Jahresrohertrag | Std.-fehler ±% | Durchschnittl. Restnutzungsdauer (Jahre) | Durchschnittl. Wohn-/ Nutzfläche (m <sup>2</sup> ) |
| 1995                                   | ---   | ---     | ---     | ---                                | ---            | ---                                      | ---  |
| 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                                       | 18.590   |
| 2006                                   | 23    | 11,1    | 21,7    | 16,5                               | 0,7            | 48                                       | 21.094   |
| 2007                                   | 26    | 10,8    | 23,0    | 17,0                               | 0,52           | 47                                       | 16.161   |
| 2008                                   | 8     | 13,4    | 19,5    | 16,7                               | 0,7            | 54                                       | 9.935  |

### 3 Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstücke

#### 3.1 Allgemein

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 <sup>1</sup> | 0,72 <sup>1</sup> | 0,78 <sup>1</sup> | 0,84 <sup>1</sup> | 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              | ---               | ---  | ---  |

<sup>1</sup> 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)

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

Jahr 1996

Eine homogene Nutzung über 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.

$$\text{Koeff} = 0,557 + 0,443 * \text{GFZ}$$

| 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 |

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

Jahr 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.

$$\text{Koeff} = \text{GFZ}^{0,778}$$

| 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 |

### 3.4 Wohn-/gemischt genutzte Ertragsobjekte

ab 1997

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 | ---   | ---   | ---   | ---   | ---   | ---   | ---   | ---   | ---   |

### 3.5 Bürogrundstücke

Jahre 1994-1996

in der besten Citylage

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.

$$\text{Koeff} = \text{GFZ}^{1,042}$$

| <b>GFZ</b> | <b>0</b> | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>7</b> | <b>8</b> | <b>9</b> |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>1.</b>  | 1,00     | 1,10     | 1,21     | 1,31     | 1,42     | 1,53     | 1,63     | 1,74     | 1,84     | 1,95     |
| <b>2.</b>  | 2,06     | 2,17     | 2,27     | 2,38     | 2,49     | 2,60     | 2,71     | 2,82     | 2,92     | 3,03     |
| <b>3.</b>  | 3,14     | 3,25     | 3,36     | 3,47     | 3,58     | 3,69     | 3,80     | 3,91     | 4,02     | 4,13     |
| <b>4.</b>  | 4,24     | 4,35     | 4,46     | 4,57     | 4,68     | 4,79     | 4,90     | 5,02     | 5,13     | 5,24     |
| <b>5.</b>  | 5,35     | 5,46     | 5,57     | 5,68     | 5,80     | 5,91     | 6,02     | 6,13     | 6,24     | 6,36     |

Jahre 1998 bis 2001

Für Bürogrundstücke in bester Citylage (Ia-Lage) hat sich eine lineare Abhängigkeit des Bodenwertes von der Geschossflächenzahl (GFZ) im Verhältnis 1:1 am Markt durchgesetzt. Die für derartige Objekte bisher veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten finden folglich keine Anwendung mehr.

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 Jahr 2006

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

## 4 Bodeneckwerte

**Hinweis:** Die Bodeneckwerte sind bis zum Jahr 2000 in DM angegeben, ab dem Jahr 2001 in €. Umrechnung in 2001 mittels Faktor 1,95883.

### 4.1 Büro und Handel (Bauland, erschließungsbeitragsfrei)

| Wertrelevante Nutzung                            | 1988              |         | 1990              |         | 1991              |         | 1992              |         | 1993              |         | 1994              |         | 1995              |                   |
|--|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|
|  | DM/m <sup>2</sup> | bei GFZ           |
| <i>Büronutzung</i>                               |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |                   |
| City   | 4.900<br>± 900    | 1,0     | 11.500<br>± 4.200 | 1,0     | 11.500            | 1,0     | 11.500<br>± 4.200 | 1,0     | ---               | ---     | 10.000<br>± 4200  | 1,0     | 23.000            | 5,0               |
| City - Bankenviertel                             | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---               |
| City - Westend                                   | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---               |
| City - Innenstadt                                | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---               |
| Mittlere Lagen                                   | 1.170<br>± 570    | 1,0     | 1.200<br>± 600    | 1,0     | 1.320             | 1,0     | 1.320<br>± 150    | 1,0     | 1.320<br>± 150    | 1,0     | 1.450<br>± 200    | 1,0     | 2.750<br>± 200    | 3,0 <sup>6)</sup> |
| City-Rand  | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---               |
| Mäßige Lagen                                     | 540               | 1,0     | 650<br>± 100      | 1,0     | 780               | 1,0     | 860<br>± 210      | 1,0     | ---               | ---     | 1.000<br>± 200    | 1,0     | 1.500<br>± 200    | 2,0 <sup>6)</sup> |
| Subzentren                                       | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---               |
| Sonstige Lagen <sup>5)</sup>                     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---     | ---               | ---               |
| <i>Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughäfen)</i> |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |                   |
| Citylage - Ia                                    | <sup>7)</sup>     | 1,0     | ---               | ---     | 55.000            | 6,0     | ---               | ---     | ---               | ---     | 40.000            | 6,0     | 40.000            | 6,0 <sup>6)</sup> |
| Citylage - Ib                                    | ---               | ---     | ---               | ---     | 15.800            | 4,0     | ---               | ---     | ---               | ---     | 15.800            | 4,0     | 15.800            | 4,0 <sup>6)</sup> |
| Citylage - Ic                                    | ---               | ---     | ---               | ---     | 12.900            | 5,0     | ---               | ---     | ---               | ---     | 11.000            | 4,0     | 11.000            | 4,0 <sup>6)</sup> |
| Stadtteilzentren                                 | 1.050             | 1,0     | 1.700<br>± 900    | 1,0     | 1.700             | 1,0     | 2.600<br>± 260    | 1,0     | ---               | ---     | 2.600             | 1,0     | 2.600             | 1,0 <sup>6)</sup> |

<sup>6)</sup> Sind Eckwerte zum 31.12.1993, da für 1994 keine anderslautenden Erkenntnisse vorliegen.

<sup>5)</sup> Bis 2005 keine lineare Umrechnung

| Wertrelevante Nutzung                            | 1996              |         | 1997              |         | 1998              |         | 1999              |                   | 2000              |                   | 2001              |                   | 2002              |                   |
|--|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | DM/m <sup>2</sup> | bei GFZ           | DM/m <sup>2</sup> | bei GFZ           | DM/m <sup>2</sup> | bei GFZ           | DM/m <sup>2</sup> | bei GFZ           |
| <i>Büronutzung</i>                               |                   |         |                   |         |                   |         |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| <i>City</i> <sup>1)</sup>                        |                   |         |                   |         |                   |         |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| City - Bankenviertel                             | 23.000            | 5,0     | 20.000            | 5,0     | 20.000            | 5,0     | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               |
| City - Westend                                   | ---               |         | ---               |         | ---               |         | 35.000            | 5,0 <sup>3)</sup> | 35.000            | 5,0 <sup>3)</sup> | 35.000            | 5,0 <sup>3)</sup> | 17.895            | 5,0 <sup>3)</sup> |
| City - Innenstadt                                | ---               |         | ---               |         | ---               |         | 20.000            | 5,0 <sup>3)</sup> | 20.000            | 5,0 <sup>3)</sup> | 20.000            | 5,0 <sup>3)</sup> | 10.226            | 5,0 <sup>3)</sup> |
| Mittlere Lagen                                   | ---               |         | ---               |         | ---               |         | 15.000            | 5,0 <sup>3)</sup> | 15.000            | 5,0 <sup>3)</sup> | 15.000            | 5,0 <sup>3)</sup> | 7.669             | 5,0 <sup>3)</sup> |
| City-Rand  | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               |
| Mäßige Lagen                                     | 5.000             | 3,0     | 4.500             | 3,0     | 4.000             | 3,0     | 4.000             | 3,0               | 4.000             | 3,0               | 4.000             | 3,0               | 2.301             | 3,0               |
| Subzentren                                       | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               |
| Sonstige Lagen <sup>5)</sup>                     | 2.100             | 2,0     | 1.900             | 2,0     | 1.900             | 2,0     | 1.900             | 2,0               | 1.900             | 2,0               | 1.900             | 2,0               | 971               | 2,0               |
| <i>Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughäfen)</i> |                   |         |                   |         |                   |         |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Citylage - Ia                                    | 1.000             | 1,0     | 850               | 1,0     | 850               | 1,0     | 850               | 1,0               | 850               | 1,0               | 850               | 1,0               | 460               | 1,0               |
| Citylage - Ib                                    |                   |         |                   |         |                   |         |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Citylage - Ic                                    |                   |         |                   |         |                   |         |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Stadtteilzentren                                 | 40.000            | 6,0     | 38.000            | 6,0     | 35.000            | 6,0     | 35.000            | 6,0               | 35.000            | 6,0               | 35.000            | 6,0               | 17.895            | 6,0               |
|  | 15.800            | 4,0     | 15.000            | 4,0     | 12.000            | 4,0     | 11.500            | 4,0               | 11.000            | 4,0               | 11.000            | 4,0               | 5.624             | 4,0               |
|  | 11.000            | 4,0     | 10.000            | 4,0     | 9.000             | 4,0     | 8.500             | 4,0               | 8.000             | 4,0               | 8.000             | 4,0               | 4.090             | 4,0               |
|  | 4.500             | 2,5     | 4.300             | 2,5     | 4.200             | 2,5     | 4.100             | 2,5               | 4.000             | 2,5               | 4.000             | 2,5               | 2.045             | 2,5               |
|  |                   |         |                   |         |                   |         |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                   |

<sup>1)</sup> 1999 wurde der Bereich "City" in 3 Teilbereiche untergliedert.

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

<sup>5)</sup> Bis 2005 keine lineare Umrechnung

<sup>6)</sup> Sind Eckwerte zum 31.12.1993, da für 1994 keine anderslautenden Erkenntnisse vorliegen.



| Wertrelevante Nutzung                            | 2003 <sup>4)</sup>       | 2004                     | 2005                     | 2006                     | 2007                     | 2008                     | 2009                     |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | €/m <sup>2</sup> bei GFZ |
| <i>Büronutzung</i>                               |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| <i>City</i>                                      |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| City - Bankenviertel                             | 16.000 5,0 <sup>3)</sup> | 14.000 5,0 <sup>3)</sup> | 11.500 5,0 <sup>3)</sup> | 11.000 5,0 <sup>3)</sup> | 11.500 5,0 <sup>3)</sup> | 11.500 5,0 <sup>3)</sup> | 5,0 <sup>3)</sup>        |
| City - Westend                                   | 11.000 5,0 <sup>3)</sup> | 9.500 5,0 <sup>3)</sup>  | 8.500 5,0 <sup>3)</sup>  | 8.000 5,0 <sup>3)</sup>  | 8.500 5,0 <sup>3)</sup>  | 8.500 5,0 <sup>3)</sup>  | 5,0 <sup>3)</sup>        |
| City - Innenstadt                                | 8.000 5,0 <sup>3)</sup>  | 6.500 5,0 <sup>3)</sup>  | 5.500 5,0 <sup>3)</sup>  | 5.300 5,0 <sup>3)</sup>  | 5.300 5,0 <sup>3)</sup>  | 5.300 5,0 <sup>3)</sup>  | 5,0 <sup>3)</sup>        |
| Mittlere Lagen                                   |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| City-Rand  | 2.400 3,0 <sup>3)</sup>  | 2.000 3,0 <sup>3)</sup>  | 1.700 3,0 <sup>3)</sup>  | 1.700 3,0 <sup>3)</sup>  | 1.700 3,0 <sup>3)</sup>  | 1.700 3,0 <sup>3)</sup>  | 3,0 <sup>3)</sup>        |
| Mäßige Lagen                                     |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Subzentren                                       | 1.000 2,0 <sup>3)</sup>  | 900 2,0 <sup>3)</sup>    | 850 2,0 <sup>3)</sup>    | 800 2,0 <sup>3)</sup>    | 800 2,0 <sup>3)</sup>    | 650 2,0 <sup>3)</sup>    | 2,0 <sup>3)</sup>        |
| Sonstige Lagen <sup>5)</sup>                     | 450 1,0                  | 400 1,0                  | 350 1,0                  | 350 1,0 <sup>3)</sup>    | 350 1,0 <sup>3)</sup>    | 320 1,0 <sup>3)</sup>    | 1,0 <sup>3)</sup>        |
| <i>Geschäftslage Einzelhandel (o. Flughäfen)</i> |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Citylage - Ia                                    | 17.000 6,0               | 18.000 6,0               | 18.000 6,0               | 18.000 6,0               | 18.000 6,0               | 18.000 6,0               | 6,0                      |
| Citylage - Ib                                    | 5.300 4,0                | 5.000 4,0                | 5.000 4,0                | 4.800 4,0                | 5.000 4,0                | 5.000 4,0                | 4,0                      |
| Citylage - Ic                                    | 3.900 4,0                | 3.600 4,0                | 3.600 4,0                | 3.400 4,0                | 3.400 4,0                | 3.400 4,0                | 4,0                      |
| Stadtteilzentren                                 | 2.000 2,5                | 1.800 2,5                | 1.800 2,5                | 1.600 2,5                | 1.600 2,5                | 1.600 2,5                | 2,5                      |

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

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

<sup>5)</sup> Bis 2005 keine lineare Umrechnung

## 4.2 Gewerbegebiete (Bauland, erschließungsbeitragsfrei)

| Wertrelevante Nutzung               | 1989                      | 1990                      | 1991                      | 1992                      | 1993                      | 1994                      | 1995                      |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                     | DM/m <sup>2</sup> bei GFZ |
| <b>Gewerbegebiete</b>               |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel)    | ---                       | 450                       | 450                       | 450 ± 150                 | ---                       | 450 ± 150                 | 450 ± 150 <sup>6)</sup>   |
| Gewerbegebiet (klassisch)           | ---                       | 350 ± 100                 | 350                       | 380 ± 40                  | ---                       | ---                       | ---                       |
| Gewerbegebiet (industriell geprägt) | ---                       | 240 ± 100                 | 240                       | 240                       | ---                       | 240                       | 240 <sup>6)</sup>         |

| Wertrelevante Nutzung               | 1996                      | 1997                      | 1998                      | 1999                      | 2000                      | 2001                      | 2002                      |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                     | DM/m <sup>2</sup> bei GFZ |
| <b>Gewerbegebiete</b>               |                           |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel)    | ---                       | ---                       | ---                       | ---                       | ---                       | ---                       | ---                       |
| Gewerbegebiet (Klassisch)           | 470                       | 550                       | 550                       | 550                       | 550                       | 256                       | 250                       |
| Gewerbegebiet (industriell geprägt) | ---                       | ---                       | ---                       | ---                       | ---                       | ---                       | ---                       |

| Wertrelevante Nutzung               | 2003 <sup>4)</sup>       | 2004                     | 2005                     | 2006                     | 2007                     | 2008                     | 2009                     |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                     | €/m <sup>2</sup> bei GFZ |
| <b>Gewerbegebiete</b>               |                          |                          |                          |                          |                          |                          |                          |
| Gewerbe, gute Lage (tlw. Handel)    | ---                      | 450                      | 450                      | 400                      | 450                      | 450                      | 450                      |
| Gewerbegebiet (Klassisch)           | 250                      | 220                      | 220                      | 220                      | 220                      | 200                      | 200                      |
| Gewerbegebiet (industriell geprägt) | ---                      | 180                      | 180                      | 180                      | 180                      | 180                      | 180                      |

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

### 4.3 Wohnen (Bauland, erschließungsbeitragsfrei)

| Wertrelevante Nutzung                          | 1989              |         | 1990              |         | 1991              |         | 1992              |         | 1993              |         | 1994              |         | 1995              |         |
|--|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|
|  | DM/m <sup>2</sup> | bei GFZ |
| <i>Geschosswohnungsbaugebiete<sup>2)</sup></i> |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |
| Sehr gute Lage                                 | 1.070             | 1,0     | 1.080<br>± 220    | 1,0     | 1.300             | 1,0     | 1.420<br>± 250    | 1,0     | 1.420<br>± 250    | 1,0     | 1.560<br>± 450    | 1,0     | 1.700<br>± 450    | 1,0     |
| Gehobene Lage                                  | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Mittlere Lage                                  | 980               | 1,0     | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Mittlere und einfache Lage                     |                   |         | 950<br>± 370      |         | 1.280             | 1,0     | 1.280<br>± 130    | 1,0     | 1.230<br>± 250    | 1,0     | 1.280<br>± 250    | 1,0     | 1.280<br>± 250    | 1,0     |
| Einfache Lage                                  | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Mäßige/Sehr mäßige Lage                        | 890               | 1,0     | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Sehr einfache Lage                             | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| <i>Historisch gewachsene Ortskerne</i>         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |
| Alte Ortskerne - Sachwertmarkt                 | ---               |         | 660<br>± 150      |         | 660               |         | 730<br>± 140      |         | ---               |         | 950<br>± 200      |         | 950<br>± 200      |         |
| Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt              | 480               | 1,0     | 600<br>± 150      | 1,0     | 1.020             | 1,0     | 1.110<br>± 110    | 1,0     | 1.060<br>± 140    | 1,0     | 1.280<br>± 250    |         | 1.050<br>± 250    | 1,0     |
| <i>Eigenheimgebiete</i>                        |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |
| Sehr gute Wohnlage                             | 640<br>± 160      |         | 880<br>± 200      |         | 1.010             |         | 1.010<br>± 150    |         | 1.350<br>± 250    |         | 1.350<br>± 250    |         | 1.300<br>± 250    |         |
| Gehobene Wohnlage                              | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Mittlere Wohnlage                              | 450<br>± 110      |         | 730<br>± 110      |         | 730               |         | 850<br>± 100      |         | ---               |         | 950<br>± 200      |         | 900<br>± 200      |         |
| Mäßige/Sehr mäßige Wohnlage                    | 390<br>± 100      |         | 390<br>± 100      |         | 390               |         | 430<br>± 180      |         | ---               |         | 500<br>± 200      |         | 500<br>± 200      |         |
| Einfache Lage                                  | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Sehr einfache Lage                             | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |

<sup>2)</sup> Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungsbau bestimmt.

| Wertrelevante Nutzung                          | 1996              |         | 1997              |         | 1998              |         | 1999              |         | 2000              |         | 2001              |         | 2002              |         |
|--|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|-------------------|---------|
|  | DM/m <sup>2</sup> | bei GFZ |
| <i>Geschosswohnungsbaugebiete<sup>2)</sup></i> |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |
| Sehr gute Lage                                 | 1.560<br>± 450    | 1,0     | 1.400             | 1,0     | 1.500             | 1,0     | 1.400             | 1,0     | 1.300             | 1,0     | 716               | 1,0     | 720               | 1,0     |
| Gehobene Lage                                  | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Mittlere Lage                                  | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Mittlere und einfache Lage                     | 1.280<br>± 250    | 1,0     | 1.200             | 1,0     | 1.200             | 1,0     | 1.200             | 1,0     | 1.150             | 1,0     | 614               | 1,0     | 580               | 1,0     |
| Einfache Lage                                  | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Mäßige/Sehr mäßige Lage                        | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Sehr einfache Lage                             | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| <i>Historisch gewachsene Ortskerne</i>         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |
| Alte Ortskerne - Sachwertmarkt                 | 850               |         | 800               |         | 800               |         | 800               |         | 800               |         | 409               |         | 420               |         |
| Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt              | 1.050             | 1,0     | 1.050             | 1,0     | 950               | 1,0     | 1.000             | 1,0     | 1.000             | 1,0     | 486               | 1,0     | 500               | 1,0     |
| <i>Eigenheimgebiete</i>                        |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |                   |         |
| Sehr gute Wohnlage                             | 1.300<br>± 250    |         | 1.150             |         | 1.200             |         | 1.200             |         | 1.100             |         | 562               |         | 550               |         |
| Gehobene Wohnlage                              | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Mittlere Wohnlage                              | 900<br>± 200      |         | 850               |         | 900               |         | 900               |         | 900               |         | 486               |         | 460               |         |
| Mäßige/Sehr mäßige Wohnlage                    | 500               |         | 550               |         | 600               |         | 600               |         | 700               |         | 358               |         | 350               |         |
| Einfache Lage                                  | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |
| Sehr einfache Lage                             | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         | ---               |         |

<sup>2)</sup> Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungsbau bestimmt.



| Wertrelevante Nutzung                           | 2003 <sup>4)</sup> |         | 2004             |         | 2005             |         | 2006             |         | 2007             |         | 2008             |         | 2009             |         |
|---|--------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|------------------|---------|
|   | €/m <sup>2</sup>   | bei GFZ | €/m <sup>2</sup> | bei GFZ | €/m <sup>2</sup> | bei GFZ | €/m <sup>2</sup> | bei GFZ | €/m <sup>2</sup> | bei GFZ | €/m <sup>2</sup> | bei GFZ | €/m <sup>2</sup> | bei GFZ |
| <i>Geschosswohnungsbaugebiete</i> <sup>2)</sup> |                    |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |
| Sehr gute Lage                                  | 720                | 1,0     | 720              | 1,0     | 720              | 1,0     | 720              | 1,0     | 950              | 1,0     | 1.100            | 1,0     | 1.200            | 1,0     |
| Gehobene Lage                                   | ---                | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | 650              | 1,0     | 900              | 1,0     | 1.000            | 1,0     |
| Mittlere Lage                                   | ---                | ---     | 520              | 1,0     | 520              | 1,0     | 520              | 1,0     | 580              | 1,0     | 580              | 1,0     | 580              | 1,0     |
| Mittlere und einfache Lage                      | 550                | 1,0     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     |
| Einfache Lage                                   | ---                | ---     | 420              | 1,0     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | 480              | 1,0     | 440              | 1,0     |
| Mäßige/Sehr mäßige Lage                         | ---                | ---     | ---              | ---     | 420              | 1,0     | 420              | 1,0     | 420              | 1,0     | ---              | ---     | ---              | ---     |
| Sehr einfache Lage                              | ---                | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | 400              | 1,0     | 400              | 1,0     |
|   |                    |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |
| <i>Historisch gewachsene Ortskerne</i>          |                    |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |
| Alte Ortskerne - Sachwertmarkt                  | 420                |         | 420              |         | 420              |         | 440              |         | 420              |         | 420              |         | 420              |         |
| Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt               | 500                | 1,0     | 520              | 1,0     | 520              | 1,0     | 540              | 1,0     | 520              | 1,0     | 520              | 1,0     | 520              | 1,0     |
|   |                    |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |
| <i>Eigenheimgebiete</i>                         |                    |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |                  |         |
| Sehr gute Wohnlage                              | 530                |         | 530              |         | 530              |         | 530              |         | 560              |         | 560              |         | 560              |         |
| Gehobene Wohnlage                               | ---                | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | 500              |         | 500              |         | 500              |         |
| Mittlere Wohnlage                               | 460                |         | 460              |         | 440              |         | 440              |         | 440              |         | 450              |         | 450              |         |
| Mäßige/Sehr mäßige Wohnlage                     | 350                |         | 380              |         | 380              |         | 380              |         | 380              |         | ---              |         | ---              |         |
| Einfache Lage                                   | ---                | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | 390              |         | 380              |         |
| Sehr einfache Lage                              | ---                | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | ---              | ---     | 350              |         | 340              |         |

<sup>2)</sup> Die Preise werden überwiegend durch den Eigentumswohnungsbau bestimmt.

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

#### 4.4 Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen

| Wertrelevante Nutzung                 | 1989              | 1990              | 1991              | 1992              | 1993              | 1994              | 1995              |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | DM/m <sup>2</sup> |
| Ackerland, alle Lagen                 | 16 ± 2            | 12 ± 2            | 13                | 12 ± 2            | 12 ± 2            | 13 ± 2            | 13 ± 2            |
| Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)    | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | 10 ± 2            | 10 ± 2            |
| Erwerbsgärten                         | 25 - 35           | 65 ± 25           | 45                | 45 ± 5            | 45 ± 5            | 45 ± 5            | 35 ± 8            |
| <i>Dauerklein- und Freizeitgärten</i> | 35                | 40 ± 10           | 40                | 40 ± 5            | 45 ± 5            | 45 ± 5            | 50 ± 5            |
| Mitte/Nordwest                        | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               |
| Osten von Frankfurt                   | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               |
| Norden von Frankfurt                  | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               |
| Westen von Frankfurt                  | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               |
| Süden von Frankfurt                   | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | 85 ± 15           |

| Wertrelevante Nutzung                 | 1996              | 1997              | 1998              | 1999              | 2000              | 2001             | 2002             |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                                       | DM/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |
| Ackerland, alle Lagen                 | 13 ± 2            | 12,0              | 12,0              | 11,0              | 11,0              | 5,6              | 5,5              |
| Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)    | 10 ± 2            | 10,0              | 10,0              | 10,0              | 10,0              | 5,1              | 5,0              |
| Erwerbsgärten                         | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---              | ---              |
| <i>Dauerklein- und Freizeitgärten</i> | ---               | ---               | ---               | ---               | ---               | ---              | ---              |
| Mitte/Nordwest                        | 50                | 60,0              | 50,0              | 45,0              | 40,0              | 23,0             | 25,0             |
| Osten von Frankfurt                   | 50                | 50,0              | 50,0              | 45,0              | 40,0              | 23,0             | 20,0             |
| Norden von Frankfurt                  | 50                | 45,0              | 50,0              | 50,0              | 45,0              | 25,6             | 25,0             |
| Westen von Frankfurt                  | 35                | 30,0              | 35,0              | 35,0              | 30,0              | 17,9             | 18,0             |
| Süden von Frankfurt                   | 90                | 70,0              | 90,0              | 100,0             | 90,0              | 40,9             | 40,0             |

| Wertrelevante Nutzung                 | 2003 <sup>4)</sup> | 2004             | 2005             | 2006             | 2007             | 2008             | 2009             |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                       | €/m <sup>2</sup>   | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> |
| Ackerland, alle Lagen                 | 6,5                | 7,0              | 7,0              | 7,0              | 6,0              | 6,0              | 6,0              |
| Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)    | 5,0                | 5,0              | 5,0              | 5,0              | 5,0              | 6,0              | 6,0              |
| Erwerbsgärten                         | ---                | ---              | ---              | ---              | ---              | ---              | ---              |
| <i>Dauerklein- und Freizeitgärten</i> | ---                | ---              | ---              | ---              | ---              | ---              | ---              |
| Mitte/Nordwest                        | 25,0               | 20,0             | 20,0             | 20,0             | 21,0             | 20,0             | 20,0             |
| Osten von Frankfurt                   | 22,0               | 22,0             | 24,0             | 20,0             | 22,0             | 20,0             | 20,0             |
| Norden von Frankfurt                  | 22,0               | 22,0             | 20,0             | 20,0             | 20,0             | 20,0             | 20,0             |
| Westen von Frankfurt                  | 16,0               | 20,0             | 16,0             | 18,0             | 17,0             | 17,0             | 17,0             |
| Süden von Frankfurt                   | 42,0               | 38,0             | 35,0             | 35,0             | 40,0             | 37,0             | 40,0             |

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

## 5 Gebäudefaktoren (einschließlich Bodenanteil)

### 5.1 Mehrfamilienhäuser (DM/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

#### Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe

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

(1) MFH 4 Vollgeschosse, voll unterkellert, 3,3 m Geschosshöhe, Baujahr ca. 1900, 480 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mittlere Ausstattung, tlw. modernisiert

(2) MFH 4 Vollgeschosse, voll unterkellert, 2,75 m Geschosshöhe, Baujahr ca. 1962, 560 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gute Ausstattung, tlw. modernisiert

#### Mehrfamilienhäuser

| Jahr | Baujahr   | Anzahl | Minimum | Maximum | DM/m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | Std.-fehler<br>± |
|------|-----------|--------|---------|---------|---------------------------------|------------------|
| 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  | ---    | 1.472   | 3.922   | 2.495                           | 2,9              |
|      | nach 1945 | ---    | 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              |

| Jahr | Baujahr   | Anzahl | Minimum | Maximum | €/m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | Std.-fehler<br>± |
|------|-----------|--------|---------|---------|--------------------------------|------------------|
| 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                          |                  |
|      | nach 1950 | 28     | 983     | 2.000   | 1.383                          |                  |
| 2007 | vor 1950  | 59     | 783     | 2.322   | 1.346                          |                  |
|      | nach 1950 | 38     | 850     | 2.097   | 1.436                          |                  |
| 2008 | vor 1950  | 61     | 731     | 3.163   | 1.644                          |                  |
|      | nach 1950 | 25     | 974     | 2.082   | 1.436                          |                  |

## 5.2 Reihemittelhäuser (DM/m<sup>2</sup> bzw. €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

| Jahr | Baujahr   | Anzahl | Minimum | Maximum | DM/m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | Std.-fehler<br>± |
|------|-----------|--------|---------|---------|---------------------------------|------------------|
| 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              |



| Jahr | Baujahr   | Anzahl | Minimum | Maximum | €/m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | Std.-fehler<br>± |
|------|-----------|--------|---------|---------|--------------------------------|------------------|
| 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     | 966     | 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              |
| 2006 | vor 1949  | 11     | 1.720   | 3.418   | 2.241                          |                  |
|      | 1950-1974 | 21     | 1.825   | 3.350   | 2.469                          |                  |
|      | 1975-2004 | 17     | 1.736   | 2.850   | 2.286                          |                  |
|      | Neubauten | 15     | 2.194   | 2.608   | 2.400                          |                  |
| 2007 | vor 1949  | 20     | 1.681   | 2.944   | 2.275                          |                  |
|      | 1950-1974 | 28     | 1.491   | 2.883   | 2.128                          |                  |
|      | 1975-2005 | 11     | 1.613   | 2.773   | 2.063                          |                  |
|      | Neubauten | 26     | 1.460   | 2.581   | 2.087                          |                  |
| 2008 | vor 1949  | 29     | 1.365   | 3.373   | 2.276                          |                  |
|      | 1950-1974 | 29     | 1.432   | 3.068   | 2.306                          |                  |
|      | 1975-2006 | 25     | 1.770   | 2.768   | 2.292                          |                  |

## 6 Transaktionen und Umsätze

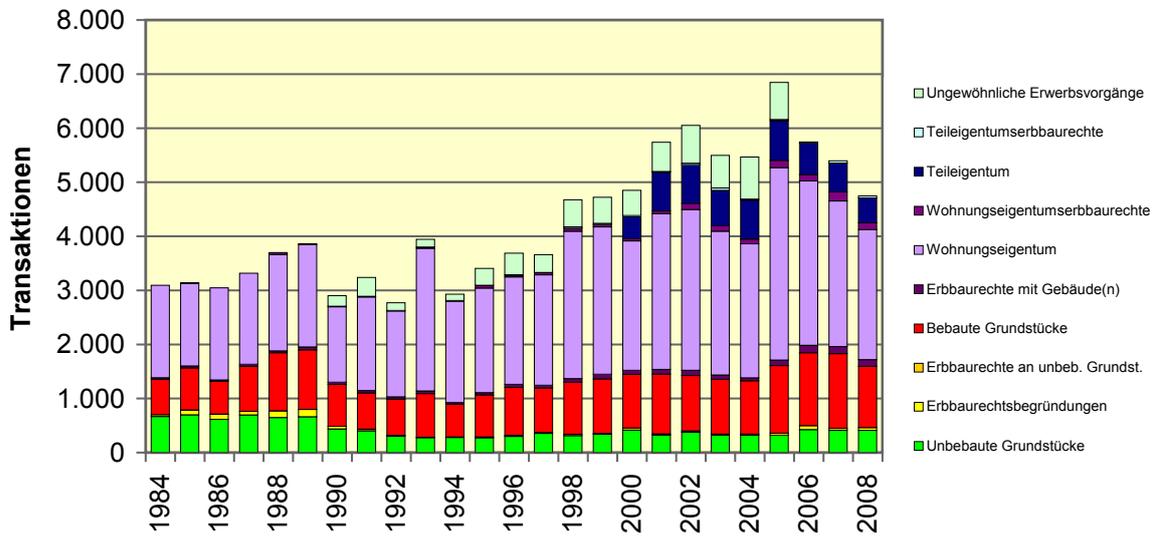
### 6.1 Insgesamt

#### 6.1.1 Transaktionen

|             | Unbebaute Grundstücke | Erbbaurechtsbegründungen | Erbbaurechte an unbebauten Grundstücken | Bebaute Grundstücke | Erbbaurechte mit Gebäude(n) | Wohnungseigentum | Wohnungseigentums-erbaurechte | Teileigentum | Teileigentums-erbaurechte | Ungewöhnliche Erwerbsvorgänge | Insgesamt    |
|-------------|-----------------------|--------------------------|---|---------------------|-----------------------------|------------------|-------------------------------|--------------|---------------------------|-------------------------------|--------------|
| <b>1984</b> | 666                   | 34                       | 0                                       | 653                 | 29                          | 1.711            | 0                             | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>3.093</b> |
| <b>1985</b> | 697                   | 87                       | 1                                       | 778                 | 38                          | 1.529            | 10                            | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>3.140</b> |
| <b>1986</b> | 613                   | 95                       | 2                                       | 605                 | 26                          | 1.707            | 0                             | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>3.048</b> |
| <b>1987</b> | 693                   | 67                       | 1                                       | 834                 | 36                          | 1.686            | 0                             | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>3.317</b> |
| <b>1988</b> | 647                   | 122                      | 3                                       | 1.073               | 34                          | 1.781            | 38                            | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>3.698</b> |
| <b>1989</b> | 661                   | 136                      | 1                                       | 1.099               | 53                          | 1.897            | 16                            | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>3.863</b> |
| <b>1990</b> | 436                   | 48                       | 0                                       | 775                 | 41                          | 1.396            | 9                             | 2)           | 2)                        | 196                           | <b>2.901</b> |
| <b>1991</b> | 401                   | 28                       | 2                                       | 669                 | 45                          | 1.733            | 9                             | 2)           | 2)                        | 353                           | <b>3.240</b> |
| <b>1992</b> | 307                   | 5                        | 2                                       | 672                 | 43                          | 1.589            | 9                             | 2)           | 2)                        | 145                           | <b>2.772</b> |
| <b>1993</b> | 276                   | 6                        | 0                                       | 807                 | 47                          | 2.642            | 20                            | 2)           | 2)                        | 146                           | <b>3.944</b> |
| <b>1994</b> | 279                   | 9                        | 0                                       | 605                 | 29                          | 1.876            | 11                            | 2)           | 2)                        | 120                           | <b>2.929</b> |
| <b>1995</b> | 272                   | 14                       | 2                                       | 777                 | 43                          | 1.933            | 49                            | 2)           | 1                         | 315                           | <b>3.406</b> |
| <b>1996</b> | 298                   | 17                       | 2                                       | 888                 | 56                          | 1.987            | 34                            | 2)           | 4                         | 402                           | <b>3.688</b> |
| <b>1997</b> | 354                   | 15                       | 1                                       | 824                 | 49                          | 2.043            | 39                            | 2)           | 3                         | 333                           | <b>3.661</b> |
| <b>1998</b> | 311                   | 25                       | 0                                       | 967                 | 64                          | 2.725            | 54                            | 2)           | 28                        | 500                           | <b>4.674</b> |
| <b>1999</b> | 340                   | 10                       | 1                                       | 1.008               | 87                          | 2.726            | 39                            | 2)           | 26                        | 485                           | <b>4.722</b> |
| <b>2000</b> | 415                   | 39                       | 1                                       | 993                 | 71                          | 2.394            | 40                            | 415          | 13                        | 468                           | <b>4.849</b> |
| <b>2001</b> | 324                   | 18                       | 2                                       | 1.106               | 86                          | 2.883            | 49                            | 714          | 15                        | 542                           | <b>5.739</b> |
| <b>2002</b> | 374                   | 25                       | 0                                       | 1.024               | 95                          | 2.974            | 116                           | 714          | 28                        | 702                           | <b>6.052</b> |
| <b>2003</b> | 324                   | 15                       | 0                                       | 1.012               | 83                          | 2.657            | 105                           | 650          | 46                        | 605                           | <b>5.497</b> |
| <b>2004</b> | 322                   | 16                       | 3                                       | 985                 | 54                          | 2.481            | 87                            | 717          | 20                        | 782                           | <b>5.467</b> |
| <b>2005</b> | 321                   | 35                       | 1                                       | 1.250               | 101                         | 3.560            | 135                           | 731          | 23                        | 688                           | <b>6.845</b> |
| <b>2006</b> | 425                   | 71                       | 1                                       | 1.347               | 139                         | 3.039            | 118                           | 580          | 25                        | <sup>1)</sup>                 | <b>5.745</b> |
| <b>2007</b> | 410                   | 36                       | 2                                       | 1.381               | 131                         | 2.693            | 166                           | 532          | 46                        | <sup>1)</sup>                 | <b>5.397</b> |
| <b>2008</b> | 409                   | 51                       | 1                                       | 1.133               | 122                         | 2.407            | 125                           | 459          | 41                        | <sup>1)</sup>                 | <b>4.748</b> |

<sup>1)</sup> Seit 2006 werden die Daten mit WF-AKuK ausgewertet. Die ungewöhnlichen Erwerbsvorgänge werden ab diesem Zeitpunkt nicht mehr separat ausgewiesen

<sup>2)</sup> Bis 1994 wurden die Kaufverträge mit dem Programm LIEBE (Liegenchaftsbewertung), von 1995 bis 2005 mit dem Programm KPS-PC (Kaufpreissammlung für den PC) erfasst und ausgewertet. Der ungewöhnliche Geschäftsverkehr vor 1990 wurde bei Programmumstellung nicht migriert, so dass hier erst seit 1990 Daten vorliegen. Teileigentum wurde bis 1999 zusammen mit Wohnungseigentum erfasst.

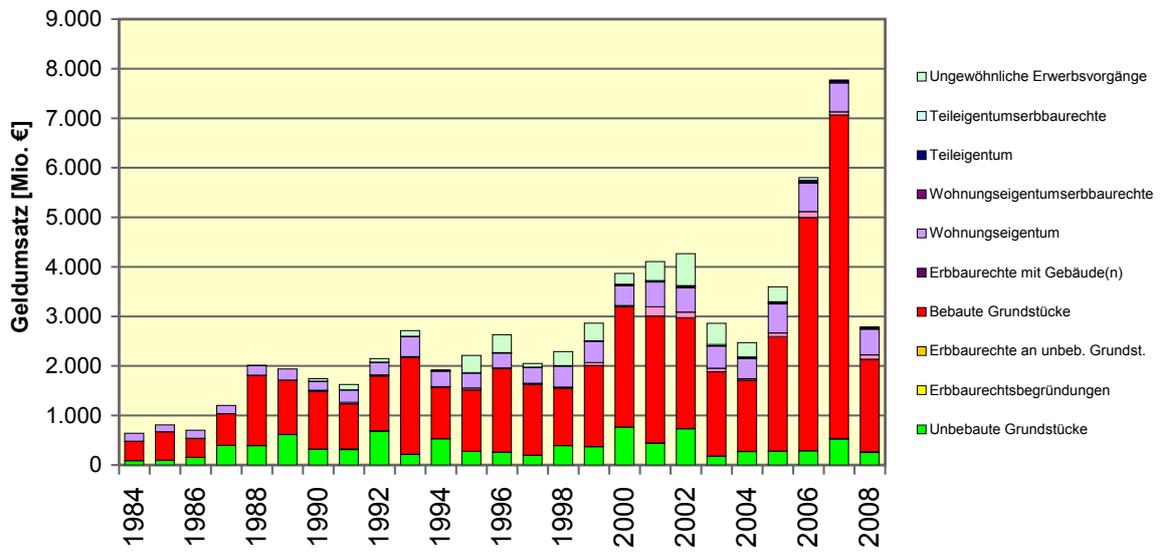


## 6.1.2 Geldumsatz im Mio. €

|             | Unbebaute Grundstücke | Erbbaurechtsbegründungen | Erbbaurechte an unbebauten Grundstücken | Bebaute Grundstücke | Erbbaurechte mit Gebäude(n) | Wohnungseigentum | Wohnungseigentums-erbaurechte | Teileigentum | Teileigentums-erbaurechte | Ungewöhnliche Erwerbsvorgänge | Insgesamt      |
|-------------|-----------------------|--------------------------|---|---------------------|-----------------------------|------------------|-------------------------------|--------------|---------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>1984</b> | 85,8                  | 0,0                      | 0,0                                     | 391,3               | 1,8                         | 164,2            | 0,0                           | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>643,1</b>   |
| <b>1985</b> | 94,7                  | 0,0                      | 0,0                                     | 574,1               | 1,6                         | 139,6            | 1,2                           | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>811,2</b>   |
| <b>1986</b> | 152,6                 | 0,0                      | 1,7                                     | 378,5               | 3,0                         | 166,6            | 0,0                           | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>702,4</b>   |
| <b>1987</b> | 394,8                 | 0,0                      | 1,6                                     | 637,4               | 0,1                         | 169,0            | 0,0                           | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>1.202,8</b> |
| <b>1988</b> | 389,9                 | 0,0                      | 4,0                                     | 1.418,1             | 0,2                         | 193,2            | 4,5                           | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>2.010,0</b> |
| <b>1989</b> | 614,9                 | 0,0                      | 0,0                                     | 1.098,1             | 0,4                         | 225,5            | 1,8                           | 2)           | 2)                        | 2)                            | <b>1.940,6</b> |
| <b>1990</b> | 319,3                 | 0,0                      | 0,0                                     | 1.164,9             | 21,6                        | 183,7            | 1,4                           | 2)           | 2)                        | 53,7                          | <b>1.744,6</b> |
| <b>1991</b> | 311,3                 | 0,0                      | 10,2                                    | 911,4               | 31,8                        | 249,9            | 1,4                           | 2)           | 2)                        | 111,2                         | <b>1.627,2</b> |
| <b>1992</b> | 676,4                 | 0,0                      | 16,5                                    | 1.102,7             | 20,2                        | 256,5            | 1,8                           | 2)           | 2)                        | 74,5                          | <b>2.148,6</b> |
| <b>1993</b> | 215,1                 | 0,0                      | 0,0                                     | 1.954,7             | 16,0                        | 407,5            | 2,9                           | 2)           | 2)                        | 116,3                         | <b>2.712,5</b> |
| <b>1994</b> | 528,1                 | 0,0                      | 0,0                                     | 1.038,5             | 13,9                        | 313,9            | 1,3                           | 2)           | 2)                        | 26,5                          | <b>1.922,1</b> |
| <b>1995</b> | 274,5                 | 0,0                      | 0,4                                     | 1.239,2             | 39,8                        | 300,1            | 8,1                           | 2)           | 0,0                       | 349,5                         | <b>2.211,7</b> |
| <b>1996</b> | 258,2                 | 0,0                      | 0,6                                     | 1.688,7             | 11,6                        | 299,6            | 5,3                           | 2)           | 0,1                       | 366,4                         | <b>2.630,5</b> |
| <b>1997</b> | 196,2                 | 0,0                      | 0,2                                     | 1.431,4             | 19,5                        | 320,0            | 5,5                           | 2)           | 0,0                       | 76,8                          | <b>2.049,7</b> |
| <b>1998</b> | 390,8                 | 0,0                      | 0,0                                     | 1.160,8             | 19,9                        | 423,7            | 8,3                           | 2)           | 0,5                       | 285,2                         | <b>2.289,2</b> |
| <b>1999</b> | 368,9                 | 0,0                      | 0,1                                     | 1.640,0             | 57,3                        | 433,7            | 6,0                           | 2)           | 0,3                       | 356,8                         | <b>2.863,1</b> |
| <b>2000</b> | 763,8                 | 0,0                      | 0,9                                     | 2.426,9             | 24,3                        | 407,3            | 7,2                           | 17,5         | 0,3                       | 220,4                         | <b>3.868,5</b> |
| <b>2001</b> | 436,3                 | 0,0                      | 9,9                                     | 2.560,3             | 184,4                       | 502,4            | 8,6                           | 19,2         | 0,3                       | 384,6                         | <b>4.106,0</b> |
| <b>2002</b> | 730,2                 | 0,0                      | 0,0                                     | 2.241,0             | 114,2                       | 492,6            | 19,4                          | 20,2         | 0,3                       | 648,0                         | <b>4.265,9</b> |
| <b>2003</b> | 177,3                 | 0,0                      | 0,0                                     | 1.704,8             | 69,3                        | 448,3            | 14,4                          | 15,2         | 0,7                       | 430,6                         | <b>2.860,6</b> |
| <b>2004</b> | 269,8                 | 0,0                      | 3,6                                     | 1.437,7             | 28,6                        | 404,7            | 12,8                          | 22,9         | 0,7                       | 289,1                         | <b>2.470,0</b> |
| <b>2005</b> | 278,7                 | 0,0                      | 0,7                                     | 2.310,7             | 74,3                        | 585,7            | 22,7                          | 21,8         | 0,2                       | 301,7 <sup>1)</sup>           | <b>3.596,5</b> |
| <b>2006</b> | 286,4                 | 0,0                      | 0,0                                     | 4.706,4             | 119,6                       | 577,0            | 21,8                          | 35,0         | 56,0                      |                               | <b>5.802,2</b> |
| <b>2007</b> | 524,0                 | 0,0                      | 9,1                                     | 6.528,5             | 64,6                        | 584,6            | 30,1                          | 32,0         | 0,6                       |                               | <b>7.773,5</b> |
| <b>2008</b> | 250,9                 | 0,2                      | 12,0                                    | 1.870,1             | 88,6                        | 518,6            | 23,3                          | 21,2         | 2,5                       |                               | <b>2.787,5</b> |

1) Seit 2006 werden die Daten mit WF-AKuK ausgewertet. Die ungewöhnlichen Erwerbsvorgänge werden ab diesem Zeitpunkt nicht mehr separat ausgewiesen

2) Bis 1994 wurden die Kaufverträge mit dem Programm LIEBE (Liegenschaftsbewertung), von 1995 bis 2005 mit dem Programm KPS-PC (Kaufpreissammlung für den PC) erfasst und ausgewertet. Der ungewöhnliche Geschäftsverkehr vor 1990 wurde bei Programmumstellung nicht migriert, so dass hier erst seit 1990 Daten vorliegen. Teileigentum wurde bis 1999 zusammen mit Wohnungseigentum erfasst.



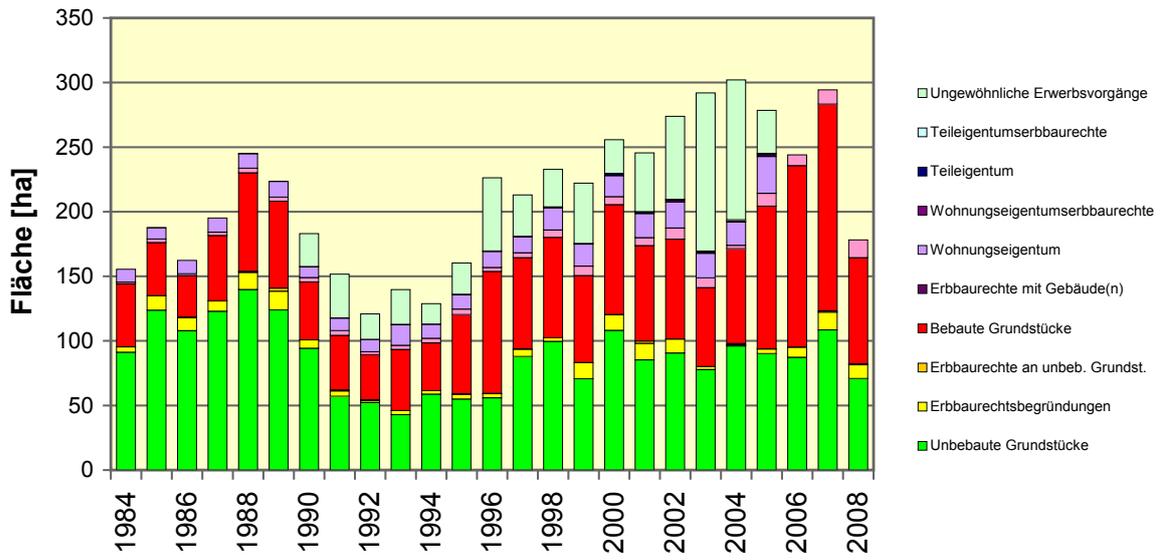
### 6.1.3 Flächenumsatz in ha

|             | Unbebaute Grundstücke | Erbbaurechtsbegründungen | Erbbaurechte an unbebauten Grundstücken | Bebaute Grundstücke | Erbbaurechte mit Gebäude(n) | Wohnungseigentum   | Wohnungseigentumserbbaurechte | Teileigentum      | Teileigentumserbbaurechte | Ungewöhnliche Erwerbsvorgänge | Insgesamt    |
|-------------|-----------------------|--------------------------|---|---------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------|
| <b>1984</b> | 91,2                  | 4,1                      | 0,0                                     | 48,7                | 1,4                         | 10,0               | 0,0                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | <sup>2)</sup>                 | <b>155,4</b> |
| <b>1985</b> | 123,7                 | 11,3                     | 0,0                                     | 41,0                | 2,8                         | 8,8                | 0,1                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | <sup>2)</sup>                 | <b>187,7</b> |
| <b>1986</b> | 107,8                 | 10,2                     | 0,6                                     | 31,9                | 1,5                         | 10,4               | 0,0                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | <sup>2)</sup>                 | <b>162,3</b> |
| <b>1987</b> | 122,9                 | 7,9                      | 0,3                                     | 50,4                | 2,6                         | 11,0               | 0,0                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | <sup>2)</sup>                 | <b>195,1</b> |
| <b>1988</b> | 139,8                 | 13,2                     | 0,8                                     | 76,3                | 3,5                         | 11,3               | 0,3                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | <sup>2)</sup>                 | <b>245,2</b> |
| <b>1989</b> | 124,0                 | 14,5                     | 2,3                                     | 67,2                | 3,2                         | 12,2               | 0,2                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | <sup>2)</sup>                 | <b>223,6</b> |
| <b>1990</b> | 94,2                  | 6,5                      | 0,0                                     | 44,8                | 3,5                         | 8,4                | 0,1                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | 25,5                          | <b>183,0</b> |
| <b>1991</b> | 57,1                  | 4,2                      | 0,7                                     | 42,3                | 3,6                         | 9,8                | 0,1                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | 33,9                          | <b>151,7</b> |
| <b>1992</b> | 52,3                  | 1,5                      | 0,7                                     | 34,7                | 2,3                         | 9,6                | 0,1                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | 19,7                          | <b>120,9</b> |
| <b>1993</b> | 42,9                  | 3,2                      | 0,0                                     | 47,2                | 3,2                         | 16,0               | 0,1                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | 27,0                          | <b>139,7</b> |
| <b>1994</b> | 58,7                  | 2,8                      | 0,0                                     | 36,9                | 3,6                         | 10,9               | 0,1                           | <sup>2)</sup>     | <sup>2)</sup>             | 15,9                          | <b>128,8</b> |
| <b>1995</b> | 54,9                  | 3,7                      | 0,5                                     | 61,3                | 4,2                         | 11,1               | 0,4                           | <sup>2)</sup>     | 0,0                       | 24,3                          | <b>160,3</b> |
| <b>1996</b> | 55,9                  | 3,1                      | 0,3                                     | 94,4                | 3,0                         | 12,5               | 0,3                           | <sup>2)</sup>     | 0,0                       | 56,7                          | <b>226,2</b> |
| <b>1997</b> | 87,9                  | 5,7                      | 0,1                                     | 70,5                | 3,8                         | 12,5               | 0,3                           | <sup>2)</sup>     | 0,0                       | 32,1                          | <b>213,1</b> |
| <b>1998</b> | 99,6                  | 2,8                      | 0,0                                     | 77,7                | 5,7                         | 17,1               | 0,6                           | <sup>2)</sup>     | 0,1                       | 29,1                          | <b>232,7</b> |
| <b>1999</b> | 70,7                  | 12,5                     | 0,0                                     | 67,3                | 7,3                         | 17,1               | 0,3                           | <sup>2)</sup>     | 0,1                       | 46,9                          | <b>222,2</b> |
| <b>2000</b> | 108,1                 | 12,0                     | 0,3                                     | 84,9                | 6,3                         | 16,2               | 0,3                           | 1,4               | 0,0                       | 26,1                          | <b>255,8</b> |
| <b>2001</b> | 85,3                  | 12,8                     | 1,7                                     | 73,9                | 6,2                         | 18,7               | 0,7                           | 0,7               | 0,0                       | 45,6                          | <b>245,6</b> |
| <b>2002</b> | 90,5                  | 10,8                     | 0,0                                     | 77,3                | 8,7                         | 20,1               | 1,3                           | 0,7               | 0,0                       | 64,4                          | <b>273,8</b> |
| <b>2003</b> | 77,7                  | 2,4                      | 0,0                                     | 61,0                | 7,6                         | 19,1               | 0,9                           | 0,7               | 0,0                       | 122,5                         | <b>291,9</b> |
| <b>2004</b> | 96,0                  | 1,0                      | 1,0                                     | 73,4                | 2,7                         | 18,0               | 0,8                           | 1,0               | 0,0                       | 108,2                         | <b>302,0</b> |
| <b>2005</b> | 90,1                  | 3,6                      | 0,2                                     | 110,3               | 9,9                         | 28,5 <sup>3)</sup> | 1,4 <sup>3)</sup>             | 1,0 <sup>3)</sup> | 0,0 <sup>3)</sup>         | 33,4 <sup>1)</sup>            | <b>278,5</b> |
| <b>2006</b> | 87,3                  | 7,8                      | 0,1                                     | 140,5               | 8,4                         | <sup>3)</sup>      | <sup>3)</sup>                 | <sup>3)</sup>     | <sup>3)</sup>             | <sup>1)</sup>                 | <b>244,0</b> |
| <b>2007</b> | 108,4                 | 13,8                     | 1,0                                     | 160,0               | 11,1                        | <sup>3)</sup>      | <sup>3)</sup>                 | <sup>3)</sup>     | <sup>3)</sup>             | <sup>1)</sup>                 | <b>294,3</b> |
| <b>2008</b> | 70,8                  | 10,7                     | 0,8                                     | 82,1                | 13,8                        | <sup>3)</sup>      | <sup>3)</sup>                 | <sup>3)</sup>     | <sup>3)</sup>             | <sup>1)</sup>                 | <b>178,2</b> |

<sup>1)</sup> Seit 2006 werden die Daten mit WF-AKuK ausgewertet. Die ungewöhnlichen Erwerbsvorgänge werden ab diesem Zeitpunkt nicht mehr separat ausgewiesen

<sup>2)</sup> Bis 1994 wurden die Kaufverträge mit dem Programm LIEBE (Liegenschaftsbewertung), von 1995 bis 2005 mit dem Programm KPS-PC (Kaufpreissammlung für den PC) erfasst und ausgewertet. Der ungewöhnliche Geschäftsverkehr vor 1990 wurde bei Programmumstellung nicht migriert, so dass hier erst seit 1990 Daten vorliegen. Teileigentum wurde bis 1999 zusammen mit Wohnungseigentum erfasst.

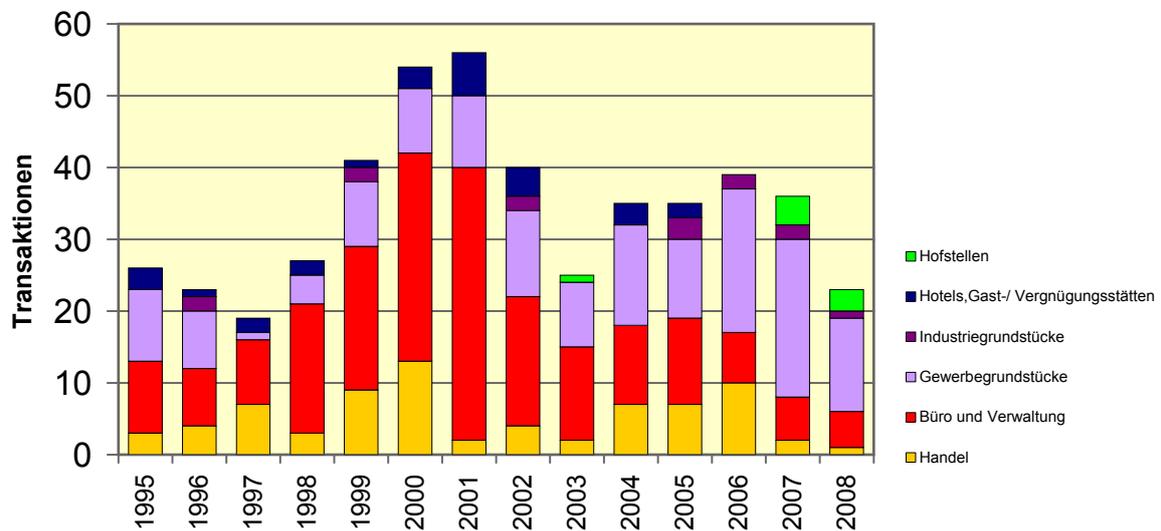
<sup>3)</sup> Die Angabe der anteiligen Grundstücksflächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum ist mit dem neuen Programm pauschal nicht möglich. Bei Interesse kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.



## 6.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien

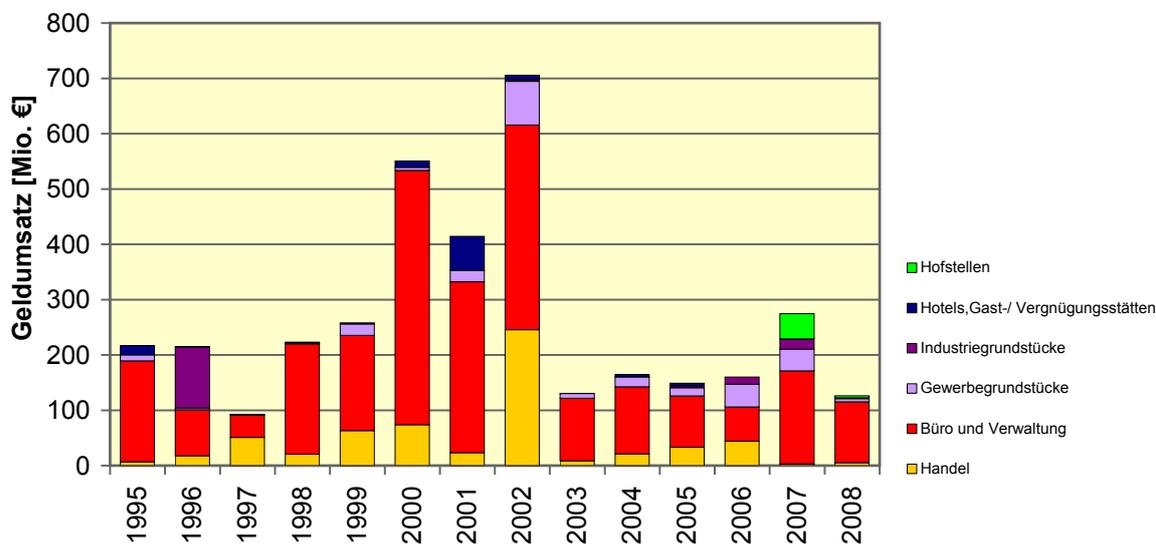
### 6.2.1 Transaktionen

|             | Handel | Büro und Verwaltung | Gewerbe-<br>grundstücke | Industrie-<br>grundstücke | Hotels, Gast-/<br>Vergnügungs-<br>stätten | Hofstellen | Insgesamt |
|-------------|--------|---------------------|-------------------------|---------------------------|---|------------|-----------|
| <b>1995</b> | 3      | 10                  | 10                      | 0                         | 3   | 0          | <b>26</b> |
| <b>1996</b> | 4      | 8                   | 8                       | 2                         | 1   | 0          | <b>23</b> |
| <b>1997</b> | 7      | 9                   | 1                       | 0                         | 2   | 0          | <b>19</b> |
| <b>1998</b> | 3      | 18                  | 4                       | 0                         | 2   | 0          | <b>27</b> |
| <b>1999</b> | 9      | 20                  | 9                       | 2                         | 1   | 0          | <b>41</b> |
| <b>2000</b> | 13     | 29                  | 9                       | 0                         | 3   | 0          | <b>54</b> |
| <b>2001</b> | 2      | 38                  | 10                      | 0                         | 6   | 0          | <b>56</b> |
| <b>2002</b> | 4      | 18                  | 12                      | 2                         | 4   | 0          | <b>40</b> |
| <b>2003</b> | 2      | 13                  | 9                       | 0                         | 0   | 1          | <b>25</b> |
| <b>2004</b> | 7      | 11                  | 14                      | 0                         | 3   | 0          | <b>35</b> |
| <b>2005</b> | 7      | 12                  | 11                      | 3                         | 2   | 0          | <b>35</b> |
| <b>2006</b> | 10     | 7                   | 20                      | 2                         | 0   | 0          | <b>39</b> |
| <b>2007</b> | 2      | 6                   | 22                      | 2                         | 0   | 4          | <b>36</b> |
| <b>2008</b> | 1      | 5                   | 13                      | 1                         | 0   | 3          | <b>23</b> |



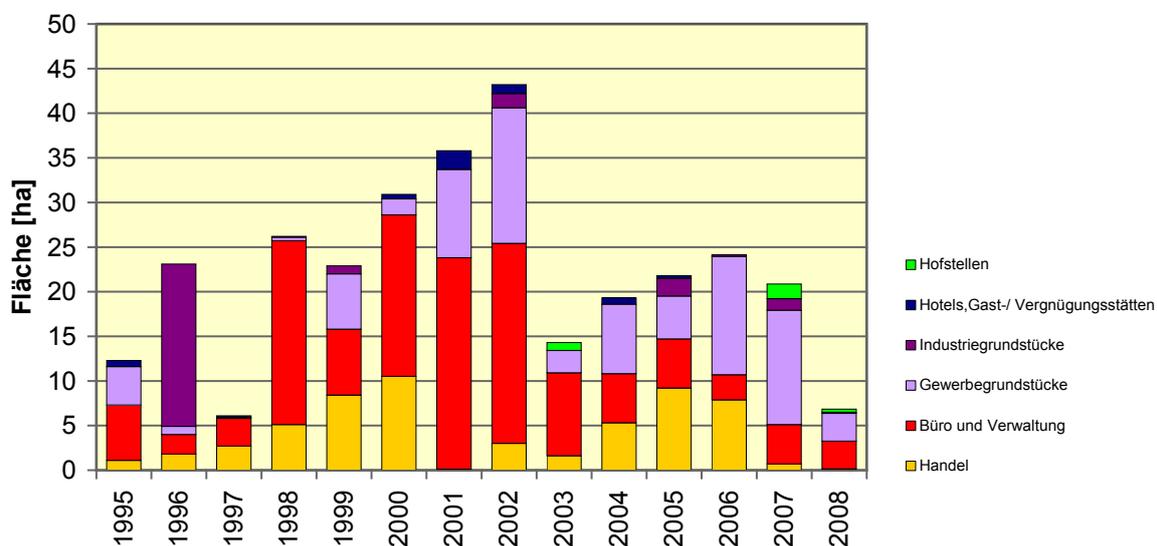
6.2.2 Geldumsatz in Mio. €

|             | Handel | Büro und Verwaltung | Gewerbe-<br>grundstücke | Industrie-<br>grundstücke | Hotels, Gast-/<br>Vergnügungs-<br>stätten | Hofstellen | Insgesamt    |
|-------------|--------|---------------------|-------------------------|---------------------------|---|------------|--------------|
| <b>1995</b> | 6,8    | 182,4               | 10,7                    | 0,0                       | 16,8                                      | 0,0        | <b>216,7</b> |
| <b>1996</b> | 17,5   | 83,1                | 3,6                     | 110,3                     | 0,5                                       | 0,0        | <b>214,9</b> |
| <b>1997</b> | 50,9   | 40,6                | 0,2                     | 0,0                       | 1,1                                       | 0,0        | <b>92,7</b>  |
| <b>1998</b> | 20,5   | 199,3               | 1,1                     | 0,0                       | 2,1                                       | 0,0        | <b>223,0</b> |
| <b>1999</b> | 63,0   | 172,1               | 20,7                    | 2,2                       | 0,2                                       | 0,0        | <b>258,2</b> |
| <b>2000</b> | 73,7   | 459,7               | 5,6                     | 0,0                       | 11,5                                      | 0,0        | <b>550,5</b> |
| <b>2001</b> | 23,2   | 308,9               | 20,5                    | 0,0                       | 61,7                                      | 0,0        | <b>414,4</b> |
| <b>2002</b> | 245,4  | 370,0               | 79,2                    | 2,8                       | 8,0                                       | 0,0        | <b>705,4</b> |
| <b>2003</b> | 8,6    | 113,0               | 8,7                     | 0,0                       | 0,0                                       | 0,2        | <b>130,5</b> |
| <b>2004</b> | 20,9   | 121,2               | 17,9                    | 0,0                       | 4,3                                       | 0,0        | <b>164,4</b> |
| <b>2005</b> | 33,1   | 92,7                | 14,7                    | 3,7                       | 4,7                                       | 0,0        | <b>148,9</b> |
| <b>2006</b> | 43,8   | 61,9                | 41,4                    | 13,1                      | 0,0                                       | 0,0        | <b>160,2</b> |
| <b>2007</b> | 3,0    | 167,9               | 39,4                    | 18,5                      | 0,0                                       | 45,9       | <b>274,6</b> |
| <b>2008</b> | 5,1    | 110,0               | 5,9                     | 1,3                       | 0,0                                       | 4,0        | <b>126,2</b> |



### 6.2.3 Flächenumsatz in ha

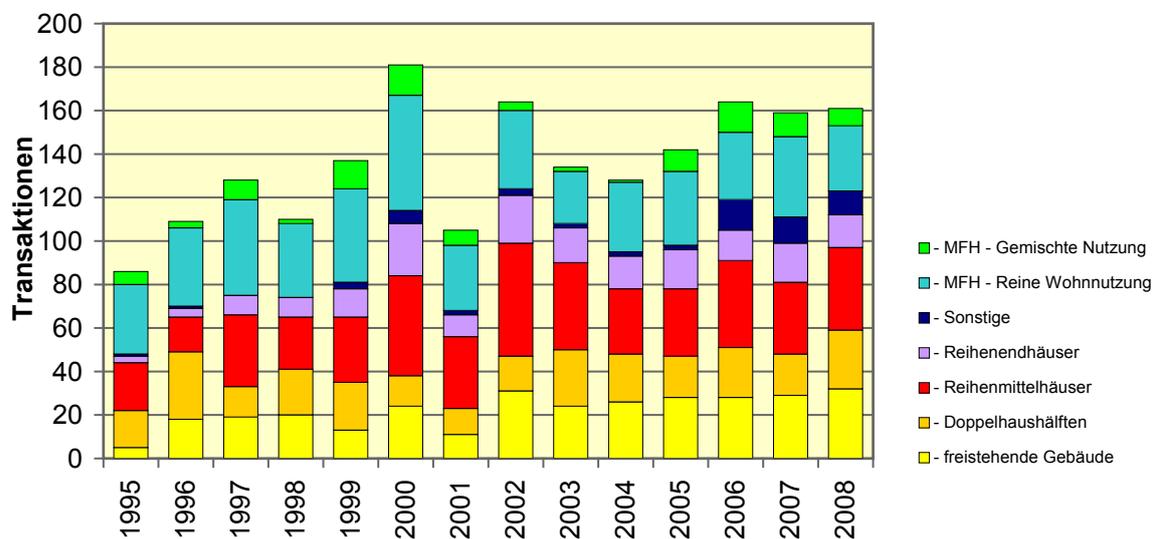
|             | Handel | Büro und Verwaltung | Gewerbe-<br>grundstücke | Industrie-<br>grundstücke | Hotels, Gast-/<br>Vergnügungs-<br>stätten | Hofstellen | Insgesamt   |
|-------------|--------|---------------------|-------------------------|---------------------------|---|------------|-------------|
| <b>1995</b> | 1,1    | 6,2                 | 4,3                     | 0,0                       | 0,7                                       | 0,0        | <b>12,3</b> |
| <b>1996</b> | 1,8    | 2,2                 | 0,9                     | 18,2                      | 0,0                                       | 0,0        | <b>23,1</b> |
| <b>1997</b> | 2,7    | 3,1                 | 0,1                     | 0,0                       | 0,2                                       | 0,0        | <b>6,1</b>  |
| <b>1998</b> | 5,1    | 20,6                | 0,4                     | 0,0                       | 0,1                                       | 0,0        | <b>26,2</b> |
| <b>1999</b> | 8,4    | 7,4                 | 6,2                     | 0,9                       | 0,0                                       | 0,0        | <b>22,9</b> |
| <b>2000</b> | 10,5   | 18,1                | 1,8                     | 0,0                       | 0,5                                       | 0,0        | <b>30,9</b> |
| <b>2001</b> | 0,1    | 23,7                | 9,9                     | 0,0                       | 2,1                                       | 0,0        | <b>35,8</b> |
| <b>2002</b> | 3,0    | 22,4                | 15,2                    | 1,6                       | 1,0                                       | 0,0        | <b>43,2</b> |
| <b>2003</b> | 1,6    | 9,3                 | 2,5                     | 0,0                       | 0,0                                       | 0,9        | <b>14,3</b> |
| <b>2004</b> | 5,3    | 5,5                 | 7,8                     | 0,0                       | 0,7                                       | 0,0        | <b>19,3</b> |
| <b>2005</b> | 9,2    | 5,5                 | 4,8                     | 2,0                       | 0,3                                       | 0,0        | <b>21,8</b> |
| <b>2006</b> | 7,9    | 2,8                 | 13,3                    | 0,2                       | 0,0                                       | 0,0        | <b>24,1</b> |
| <b>2007</b> | 0,7    | 4,4                 | 12,8                    | 1,3                       | 0,0                                       | 1,7        | <b>20,9</b> |
| <b>2008</b> | 0,1    | 3,1                 | 3,1                     | 0,1                       | 0,0                                       | 0,4        | <b>6,9</b>  |



## 6.3 Unbebaute Wohnimmobilien

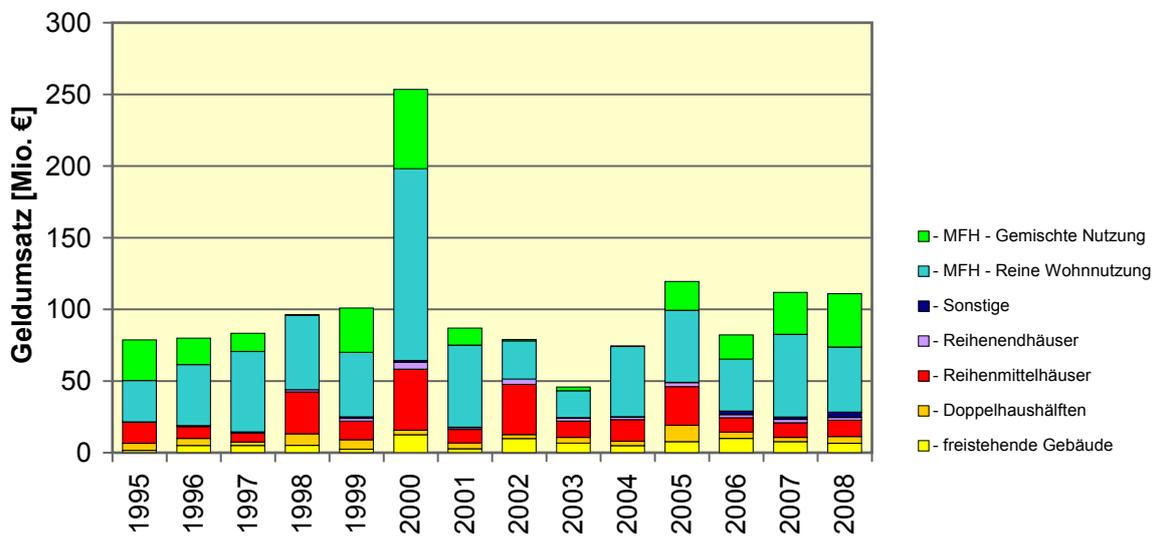
### 6.3.1 Transaktionen

|             | freistehende Gebäude | Doppel.-<br>haushälften | Reihen-<br>mittelhäuser | Reihen-<br>endhäuser | Sonstige | MFH - Reine<br>Wohnnutzung | MFH - Gemischte<br>Nutzung | Insgesamt  |
|-------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|----------|----------------------------|----------------------------|------------|
| <b>1995</b> | 5                    | 17                      | 22                      | 3                    | 1        | 32                         | 6                          | <b>86</b>  |
| <b>1996</b> | 18                   | 31                      | 16                      | 4                    | 1        | 36                         | 3                          | <b>109</b> |
| <b>1997</b> | 19                   | 14                      | 33                      | 9                    | 0        | 44                         | 9                          | <b>128</b> |
| <b>1998</b> | 20                   | 21                      | 24                      | 9                    | 0        | 34                         | 2                          | <b>110</b> |
| <b>1999</b> | 13                   | 22                      | 30                      | 13                   | 3        | 43                         | 13                         | <b>137</b> |
| <b>2000</b> | 24                   | 14                      | 46                      | 24                   | 6        | 53                         | 14                         | <b>181</b> |
| <b>2001</b> | 11                   | 12                      | 33                      | 10                   | 2        | 30                         | 7                          | <b>105</b> |
| <b>2002</b> | 31                   | 16                      | 52                      | 22                   | 3        | 36                         | 4                          | <b>164</b> |
| <b>2003</b> | 24                   | 26                      | 40                      | 16                   | 2        | 24                         | 2                          | <b>134</b> |
| <b>2004</b> | 26                   | 22                      | 30                      | 15                   | 2        | 32                         | 1                          | <b>128</b> |
| <b>2005</b> | 28                   | 19                      | 31                      | 18                   | 2        | 34                         | 10                         | <b>142</b> |
| <b>2006</b> | 28                   | 23                      | 40                      | 14                   | 14       | 31                         | 14                         | <b>164</b> |
| <b>2007</b> | 29                   | 19                      | 33                      | 18                   | 12       | 37                         | 11                         | <b>159</b> |
| <b>2008</b> | 32                   | 27                      | 38                      | 15                   | 11       | 30                         | 8                          | <b>161</b> |



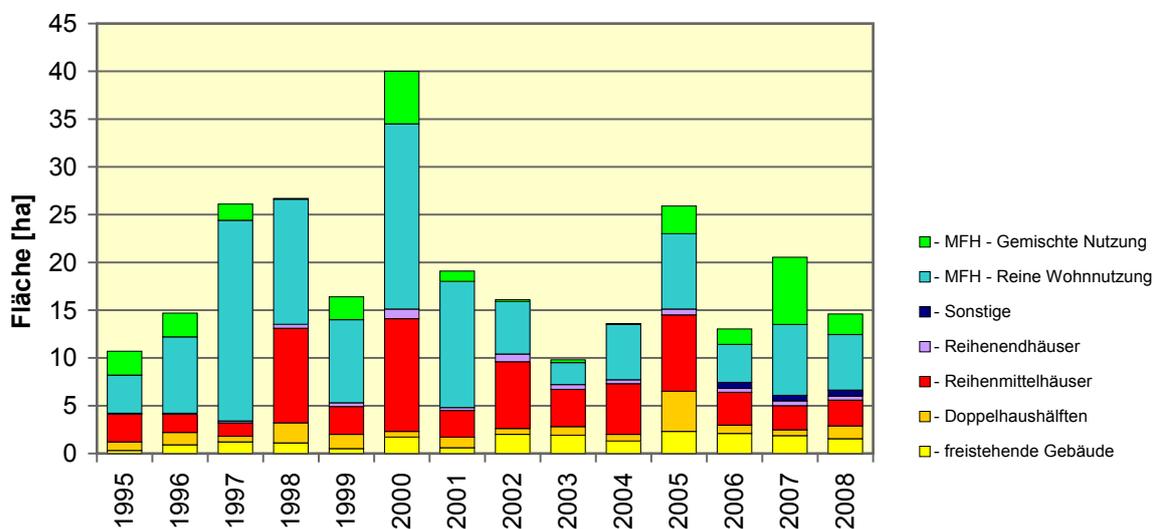
### 6.3.2 Geldumsatz in Mio. €

|             | freistehende Gebäude | Doppel-<br>haushälften | Reihen-<br>mittelhäuser | Reihenendhäuser | Sonstige | MFH - Reine<br>Wohnnutzung | MFH - Gemischte<br>Nutzung | Insgesamt    |
|-------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|----------|----------------------------|----------------------------|--------------|
| <b>1995</b> | 1,5                  | 5,0                    | 14,6                    | 0,3             | 0,0      | 28,8                       | 28,4                       | <b>78,7</b>  |
| <b>1996</b> | 4,9                  | 4,9                    | 8,3                     | 0,6             | 0,0      | 42,6                       | 18,6                       | <b>80,0</b>  |
| <b>1997</b> | 4,9                  | 2,5                    | 6,1                     | 0,9             | 0,0      | 56,1                       | 12,8                       | <b>83,3</b>  |
| <b>1998</b> | 5,0                  | 8,1                    | 29,2                    | 1,6             | 0,0      | 51,7                       | 0,7                        | <b>96,3</b>  |
| <b>1999</b> | 2,4                  | 6,5                    | 13,0                    | 2,0             | 1,1      | 44,9                       | 31,1                       | <b>101,0</b> |
| <b>2000</b> | 12,4                 | 3,2                    | 42,6                    | 4,8             | 1,2      | 133,8                      | 55,4                       | <b>253,5</b> |
| <b>2001</b> | 2,7                  | 4,0                    | 9,5                     | 1,2             | 0,3      | 57,3                       | 11,9                       | <b>86,9</b>  |
| <b>2002</b> | 9,7                  | 2,8                    | 35,0                    | 3,5             | 0,3      | 26,6                       | 1,1                        | <b>79,0</b>  |
| <b>2003</b> | 6,6                  | 4,0                    | 11,3                    | 2,2             | 0,3      | 18,8                       | 2,7                        | <b>45,9</b>  |
| <b>2004</b> | 4,9                  | 3,0                    | 15,0                    | 1,9             | 0,2      | 49,0                       | 0,4                        | <b>74,4</b>  |
| <b>2005</b> | 7,7                  | 11,4                   | 26,9                    | 2,9             | 0,2      | 50,2                       | 20,2                       | <b>119,4</b> |
| <b>2006</b> | 9,9                  | 4,4                    | 10,0                    | 2,1             | 2,6      | 36,2                       | 17,0                       | <b>82,2</b>  |
| <b>2007</b> | 7,6                  | 3,0                    | 10,2                    | 2,4             | 1,7      | 57,6                       | 29,4                       | <b>111,9</b> |
| <b>2008</b> | 6,5                  | 4,7                    | 11,3                    | 2,0             | 3,6      | 45,5                       | 37,2                       | <b>110,9</b> |



### 6.3.3 Flächenumsatz in ha

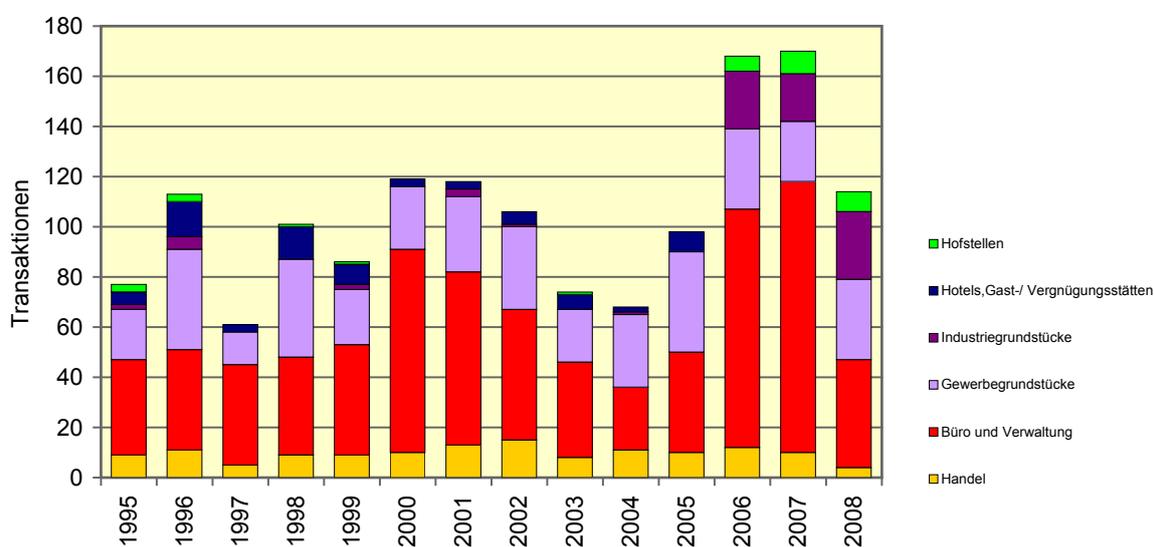
|             | freistehende Gebäude | Doppelhaushälften | Reihenmittelhäuser | Reihenendhäuser | Sonstige | MFH - Reine Wohnnutzung | MFH - Gemischte Nutzung | Insgesamt   |
|-------------|----------------------|-------------------|--------------------|-----------------|----------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| <b>1995</b> | 0,3                  | 0,9               | 2,9                | 0,1             | 0        | 4                       | 2,5                     | <b>10,7</b> |
| <b>1996</b> | 0,9                  | 1,3               | 1,9                | 0,1             | 0        | 8                       | 2,5                     | <b>14,7</b> |
| <b>1997</b> | 1,2                  | 0,6               | 1,4                | 0,2             | 0        | 21                      | 1,7                     | <b>26,1</b> |
| <b>1998</b> | 1,1                  | 2,1               | 9,9                | 0,4             | 0        | 13,1                    | 0,1                     | <b>26,7</b> |
| <b>1999</b> | 0,5                  | 1,5               | 2,9                | 0,4             | 0        | 8,7                     | 2,4                     | <b>16,8</b> |
| <b>2000</b> | 1,7                  | 0,6               | 11,8               | 1               | 0        | 19,4                    | 5,5                     | <b>40,3</b> |
| <b>2001</b> | 0,6                  | 1,1               | 2,8                | 0,3             | 0        | 13,2                    | 1,1                     | <b>19,2</b> |
| <b>2002</b> | 2                    | 0,6               | 7                  | 0,8             | 0        | 5,5                     | 0,2                     | <b>16,1</b> |
| <b>2003</b> | 1,9                  | 0,9               | 3,9                | 0,5             | 0        | 2,3                     | 0,3                     | <b>9,9</b>  |
| <b>2004</b> | 1,3                  | 0,7               | 5,3                | 0,4             | 0        | 5,8                     | 0,1                     | <b>13,6</b> |
| <b>2005</b> | 2,3                  | 4,2               | 8                  | 0,6             | 0        | 7,9                     | 2,9                     | <b>25,9</b> |
| <b>2006</b> | 2,1                  | 0,9               | 3,4                | 0,4             | 0,6      | 4,0                     | 1,6                     | <b>13,0</b> |
| <b>2007</b> | 1,9                  | 0,6               | 2,5                | 0,5             | 0,6      | 7,4                     | 7,1                     | <b>20,5</b> |
| <b>2008</b> | 1,5                  | 1,3               | 2,7                | 0,4             | 0,6      | 5,8                     | 2,2                     | <b>14,6</b> |



## 6.4 Bebaute Gewerbeimmobilien

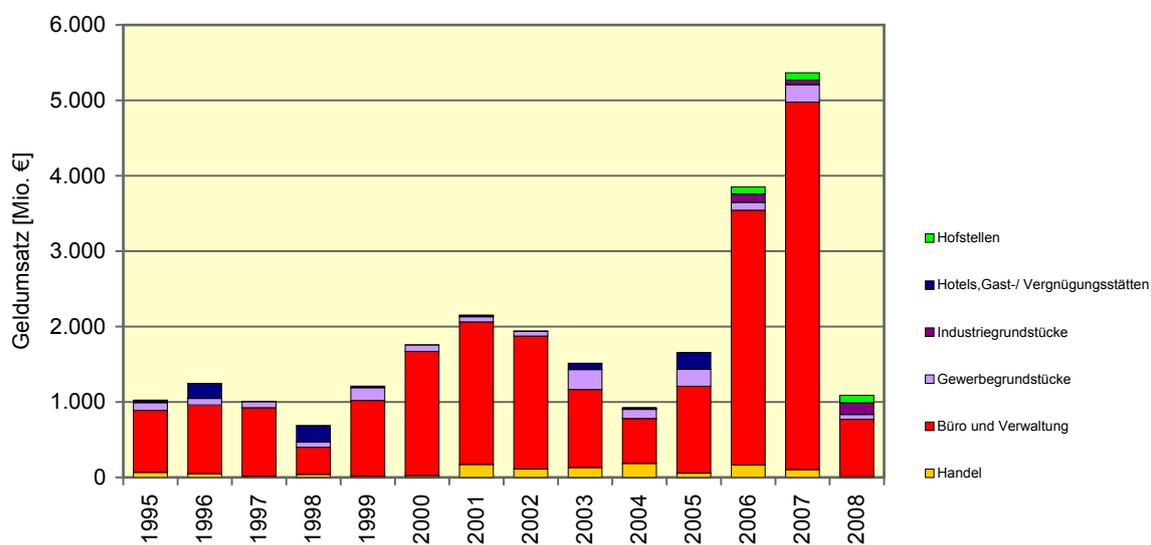
### 6.4.1 Transaktionen

|             | Handel | Büro und Verwaltung | Gewerbe-<br>grundstücke | Industrie-<br>grundstücke | Hotels, Gast-/<br>Vergnügungs-<br>stätten | Hofstellen | Insgesamt  |
|-------------|--------|---------------------|-------------------------|---------------------------|---|------------|------------|
| <b>1995</b> | 9      | 38                  | 20                      | 2                         | 5   | 3          | <b>77</b>  |
| <b>1996</b> | 11     | 40                  | 40                      | 5                         | 14  | 3          | <b>113</b> |
| <b>1997</b> | 5      | 40                  | 13                      | 0                         | 3   | 0          | <b>61</b>  |
| <b>1998</b> | 9      | 39                  | 39                      | 0                         | 13  | 1          | <b>101</b> |
| <b>1999</b> | 9      | 44                  | 22                      | 2                         | 8   | 1          | <b>86</b>  |
| <b>2000</b> | 10     | 81                  | 25                      | 0                         | 3   | 0          | <b>119</b> |
| <b>2001</b> | 13     | 69                  | 30                      | 3                         | 3   | 0          | <b>118</b> |
| <b>2002</b> | 15     | 52                  | 33                      | 1                         | 5   | 0          | <b>106</b> |
| <b>2003</b> | 8      | 38                  | 21                      | 0                         | 6   | 1          | <b>74</b>  |
| <b>2004</b> | 11     | 25                  | 29                      | 1                         | 2   | 0          | <b>68</b>  |
| <b>2005</b> | 10     | 40                  | 40                      | 0                         | 8   | 0          | <b>98</b>  |
| <b>2006</b> | 12     | 95                  | 32                      | 23                        | 0   | 6          | <b>168</b> |
| <b>2007</b> | 10     | 108                 | 24                      | 19                        | 0   | 9          | <b>170</b> |
| <b>2008</b> | 4      | 43                  | 32                      | 27                        | 0   | 8          | <b>114</b> |



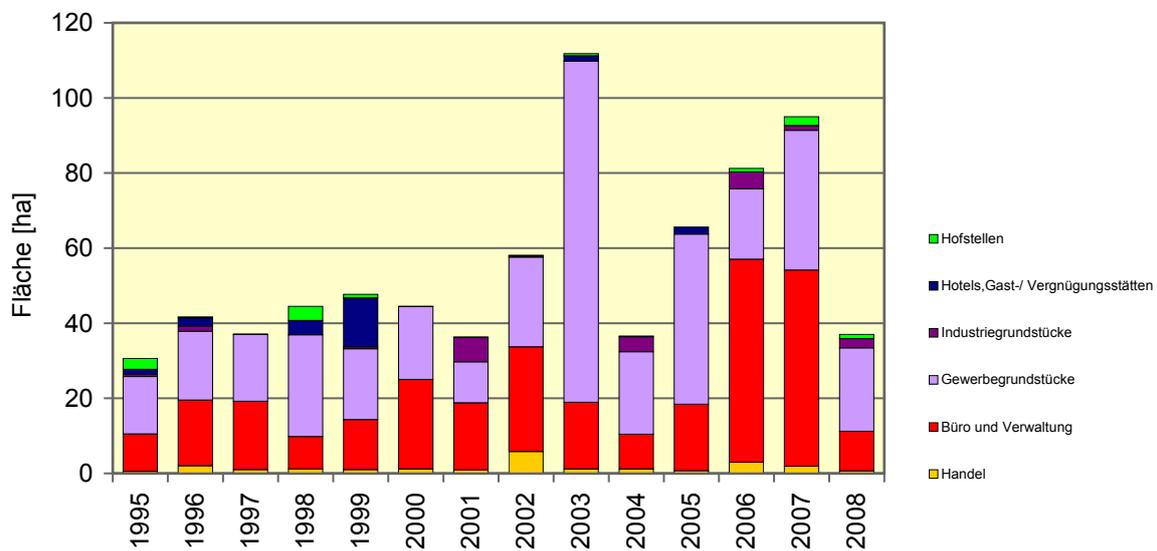
### 6.4.2 Geldumsatz in Mio. €

|             | Handel | Büro und Verwaltung | Gewerbe-<br>grundstücke | Industrie-<br>grundstücke | Hotels,Gast-/<br>Vergnügungs-<br>stätten | Hofstellen | Insgesamt     |
|-------------|--------|---------------------|-------------------------|---------------------------|--|------------|---------------|
| <b>1995</b> | 65,2   | 823,5               | 102,4                   | 8,2                       | 23,4                                     | 2,3        | <b>1024,9</b> |
| <b>1996</b> | 48,8   | 909,6               | 88,7                    | 4,9                       | 193,6                                    | 1,0        | <b>1246,6</b> |
| <b>1997</b> | 13,2   | 909,1               | 80,9                    | 0,0                       | 3,9                                      | 0,0        | <b>1007,2</b> |
| <b>1998</b> | 39,0   | 360,1               | 69,8                    | 0,0                       | 216,6                                    | 1,7        | <b>687,3</b>  |
| <b>1999</b> | 17,9   | 1000,7              | 171,4                   | 2,3                       | 18,5                                     | 0,4        | <b>1211,1</b> |
| <b>2000</b> | 23,6   | 1646,5              | 86,0                    | 0,0                       | 2,0                                      | 0,0        | <b>1758,2</b> |
| <b>2001</b> | 170,2  | 1888,9              | 69,8                    | 19,0                      | 3,1                                      | 0,0        | <b>2151,0</b> |
| <b>2002</b> | 112,5  | 1759,2              | 64,3                    | 0,7                       | 4,2                                      | 0,0        | <b>1940,9</b> |
| <b>2003</b> | 129,7  | 1035,5              | 264,9                   | 0,0                       | 84,7                                     | 0,4        | <b>1515,1</b> |
| <b>2004</b> | 183,4  | 595,7               | 122,3                   | 17,4                      | 3,1                                      | 0,0        | <b>921,9</b>  |
| <b>2005</b> | 56,1   | 1151,3              | 226,6                   | 0,0                       | 224,2                                    | 0,0        | <b>1658,2</b> |
| <b>2006</b> | 164,0  | 3377,1              | 104,3                   | 111,1                     | 0,0                                      | 93,7       | <b>3850,1</b> |
| <b>2007</b> | 102,5  | 4872,1              | 231,8                   | 63,3                      | 0,0                                      | 96,0       | <b>5365,6</b> |
| <b>2008</b> | 8,5    | 761,2               | 64,1                    | 154,7                     | 0,0                                      | 99,7       | <b>1088,1</b> |



### 6.4.3 Flächenumsatz in ha

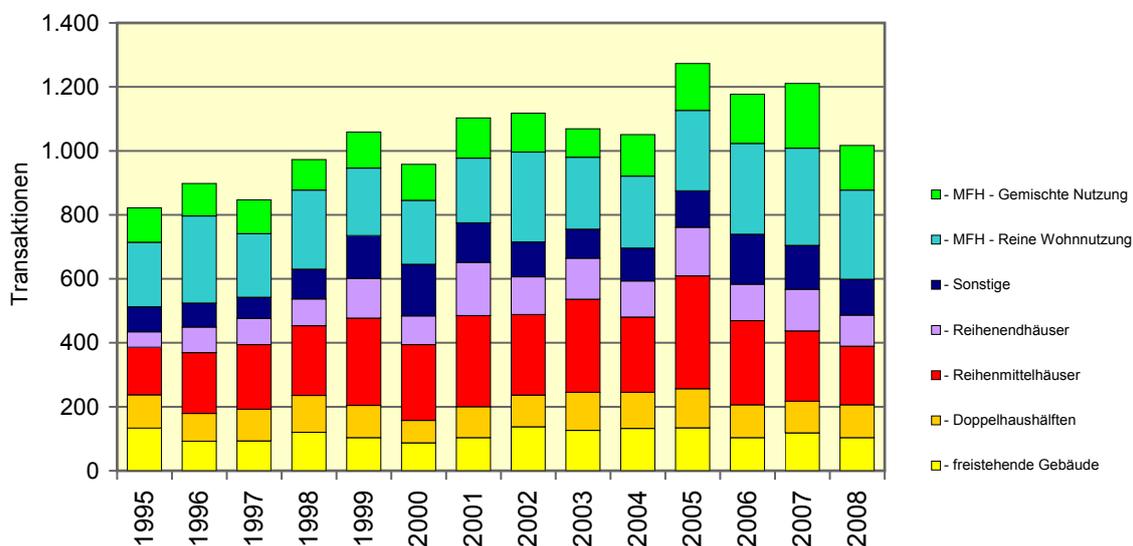
|             | Handel | Büro und Verwaltung | Gewerbe-<br>grundstücke | Industrie-<br>grundstücke | Hotels, Gast-/<br>Vergnügungs-<br>stätten | Hofstellen | Insgesamt    |
|-------------|--------|---------------------|-------------------------|---------------------------|---|------------|--------------|
| <b>1995</b> | 0,5    | 10,0                | 15,3                    | 0,6                       | 1,3                                       | 2,9        | <b>30,6</b>  |
| <b>1996</b> | 2,0    | 17,5                | 18,3                    | 1,4                       | 2,2                                       | 0,3        | <b>41,7</b>  |
| <b>1997</b> | 1,0    | 18,2                | 17,8                    | 0,0                       | 0,1                                       | 0,0        | <b>37,1</b>  |
| <b>1998</b> | 1,2    | 8,6                 | 27,1                    | 0,0                       | 3,8                                       | 3,8        | <b>44,5</b>  |
| <b>1999</b> | 1,0    | 13,3                | 18,9                    | 0,5                       | 13,0                                      | 1,0        | <b>47,7</b>  |
| <b>2000</b> | 1,2    | 23,8                | 19,4                    | 0,0                       | 0,1                                       | 0,0        | <b>44,5</b>  |
| <b>2001</b> | 0,9    | 17,9                | 10,9                    | 6,5                       | 0,1                                       | 0,0        | <b>36,3</b>  |
| <b>2002</b> | 5,8    | 27,9                | 23,9                    | 0,3                       | 0,2                                       | 0,0        | <b>58,1</b>  |
| <b>2003</b> | 1,2    | 17,7                | 90,9                    | 0,0                       | 1,4                                       | 0,6        | <b>111,8</b> |
| <b>2004</b> | 1,2    | 9,2                 | 22,0                    | 4,0                       | 0,2                                       | 0,0        | <b>36,6</b>  |
| <b>2005</b> | 0,7    | 17,7                | 45,3                    | 0,0                       | 1,9                                       | 0,0        | <b>65,6</b>  |
| <b>2006</b> | 3,0    | 54,1                | 18,7                    | 4,5                       | 0,0                                       | 1,0        | <b>81,3</b>  |
| <b>2007</b> | 1,9    | 52,2                | 37,2                    | 1,3                       | 0,0                                       | 2,4        | <b>95,0</b>  |
| <b>2008</b> | 0,7    | 10,5                | 22,2                    | 2,5                       | 0,0                                       | 1,1        | <b>37,0</b>  |



## 6.5 Bebaute Wohnimmobilien

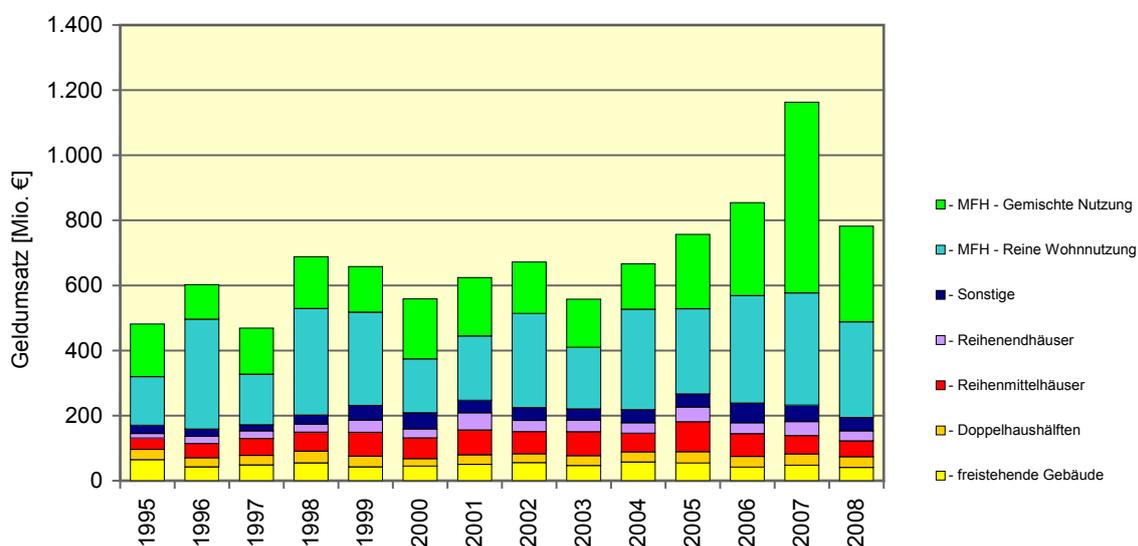
### 6.5.1 Transaktionen

|             | freistehende Gebäude | Doppelhaus-hälften | Reihen-mittelhäuser | Reihen-endhäuser | Sonstige | MFH - Reine Wohnnutzung | MFH - Gemischte Nutzung | Insgesamt    |
|-------------|----------------------|--------------------|---------------------|------------------|----------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>1995</b> | 133                  | 104                | 149                 | 48               | 78       | 202                     | 108                     | <b>822</b>   |
| <b>1996</b> | 92                   | 87                 | 190                 | 80               | 75       | 272                     | 102                     | <b>898</b>   |
| <b>1997</b> | 93                   | 99                 | 202                 | 82               | 66       | 199                     | 106                     | <b>847</b>   |
| <b>1998</b> | 120                  | 115                | 218                 | 84               | 93       | 247                     | 96                      | <b>973</b>   |
| <b>1999</b> | 103                  | 101                | 273                 | 124              | 134      | 211                     | 113                     | <b>1.059</b> |
| <b>2000</b> | 87                   | 70                 | 237                 | 90               | 161      | 200                     | 113                     | <b>958</b>   |
| <b>2001</b> | 103                  | 97                 | 285                 | 166              | 124      | 202                     | 126                     | <b>1.103</b> |
| <b>2002</b> | 137                  | 99                 | 252                 | 118              | 109      | 281                     | 122                     | <b>1.118</b> |
| <b>2003</b> | 126                  | 119                | 291                 | 128              | 91       | 225                     | 89                      | <b>1.069</b> |
| <b>2004</b> | 132                  | 113                | 235                 | 113              | 103      | 225                     | 130                     | <b>1.051</b> |
| <b>2005</b> | 134                  | 122                | 353                 | 152              | 114      | 251                     | 147                     | <b>1.273</b> |
| <b>2006</b> | 103                  | 103                | 263                 | 114              | 156      | 284                     | 154                     | <b>1.177</b> |
| <b>2007</b> | 118                  | 99                 | 220                 | 130              | 137      | 304                     | 203                     | <b>1.211</b> |
| <b>2008</b> | 103                  | 103                | 183                 | 97               | 112      | 279                     | 140                     | <b>1.017</b> |



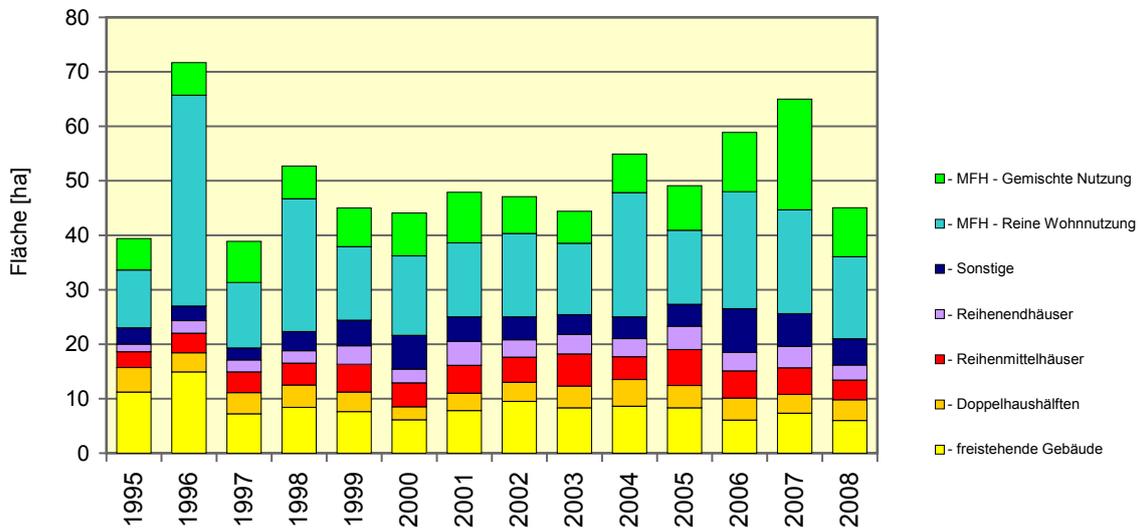
### 6.5.2 Geldumsatz in Mio. €

|             | freistehende Gebäude | Doppelhaushälften | Reihenmittelhäuser | Reihenendhäuser | Sonstige | MFH - Reine Wohnnutzung | MFH - Gemischte Nutzung | Insgesamt     |
|-------------|----------------------|-------------------|--------------------|-----------------|----------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>1995</b> | 64,5                 | 31,5              | 35,0               | 13,9            | 25,2     | 149,3                   | 162,1                   | <b>481,5</b>  |
| <b>1996</b> | 42,3                 | 28,2              | 43,7               | 22,2            | 22,1     | 337,6                   | 106,3                   | <b>602,4</b>  |
| <b>1997</b> | 48,2                 | 29,3              | 51,9               | 23,8            | 18,2     | 155,8                   | 141,8                   | <b>468,9</b>  |
| <b>1998</b> | 54,6                 | 36,2              | 58,1               | 24,7            | 27,7     | 327,7                   | 159,5                   | <b>688,5</b>  |
| <b>1999</b> | 42,3                 | 33,0              | 73,2               | 37,2            | 45,5     | 286,3                   | 140,3                   | <b>657,8</b>  |
| <b>2000</b> | 44,7                 | 23,1              | 63,5               | 27,5            | 49,9     | 165,4                   | 184,5                   | <b>558,7</b>  |
| <b>2001</b> | 49,9                 | 29,6              | 76,3               | 52,6            | 38,7     | 197,5                   | 179,4                   | <b>624,0</b>  |
| <b>2002</b> | 55,5                 | 27,2              | 68,0               | 34,5            | 39,3     | 289,2                   | 158,4                   | <b>672,0</b>  |
| <b>2003</b> | 46,6                 | 30,3              | 73,3               | 35,7            | 34,3     | 189,5                   | 148,0                   | <b>557,8</b>  |
| <b>2004</b> | 57,5                 | 31,0              | 57,3               | 32,0            | 40,0     | 308,8                   | 139,3                   | <b>665,9</b>  |
| <b>2005</b> | 54,0                 | 34,9              | 92,2               | 44,9            | 40,2     | 261,9                   | 228,5                   | <b>756,7</b>  |
| <b>2006</b> | 41,4                 | 33,2              | 69,8               | 33,5            | 60,4     | 330,4                   | 285,9                   | <b>854,5</b>  |
| <b>2007</b> | 47,3                 | 34,7              | 56,4               | 42,9            | 50,7     | 344,7                   | 586,1                   | <b>1162,9</b> |
| <b>2008</b> | 40,5                 | 32,9              | 49,0               | 30,5            | 41,1     | 293,8                   | 294,2                   | <b>781,9</b>  |



### 6.5.3 Flächenumsatz in ha

|             | freistehende Gebäude | Doppelhaushälften | Reihenmittelhäuser | Reihenendhäuser | Sonstige | MFH - Reine Wohnnutzung | MFH - Gemischte Nutzung | Insgesamt   |
|-------------|----------------------|-------------------|--------------------|-----------------|----------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| <b>1995</b> | 11,2                 | 4,5               | 2,9                | 1,4             | 3        | 10,6                    | 5,8                     | <b>39,4</b> |
| <b>1996</b> | 14,9                 | 3,5               | 3,6                | 2,3             | 2,7      | 38,7                    | 6                       | <b>71,7</b> |
| <b>1997</b> | 7,2                  | 3,9               | 3,8                | 2,2             | 2,2      | 12                      | 7,6                     | <b>38,9</b> |
| <b>1998</b> | 8,4                  | 4,1               | 4                  | 2,3             | 3,5      | 24,4                    | 6                       | <b>52,7</b> |
| <b>1999</b> | 7,6                  | 3,6               | 5,1                | 3,4             | 4,7      | 13,5                    | 7,1                     | <b>45</b>   |
| <b>2000</b> | 6,1                  | 2,4               | 4,4                | 2,5             | 6,2      | 14,6                    | 7,9                     | <b>44,1</b> |
| <b>2001</b> | 7,8                  | 3,2               | 5,1                | 4,4             | 4,5      | 13,6                    | 9,3                     | <b>47,9</b> |
| <b>2002</b> | 9,5                  | 3,5               | 4,6                | 3,2             | 4,2      | 15,3                    | 6,8                     | <b>47,1</b> |
| <b>2003</b> | 8,3                  | 4                 | 5,9                | 3,6             | 3,6      | 13,1                    | 5,9                     | <b>44,4</b> |
| <b>2004</b> | 8,6                  | 4,9               | 4,2                | 3,3             | 4        | 22,8                    | 7,1                     | <b>54,9</b> |
| <b>2005</b> | 8,3                  | 4,1               | 6,6                | 4,3             | 4        | 13,6                    | 8,2                     | <b>49,1</b> |
| <b>2006</b> | 6,1                  | 4,0               | 5,0                | 3,4             | 8,0      | 21,5                    | 10,9                    | <b>58,9</b> |
| <b>2007</b> | 7,3                  | 3,5               | 4,9                | 3,9             | 6,0      | 19,1                    | 20,3                    | <b>65,0</b> |
| <b>2008</b> | 6,0                  | 3,8               | 3,6                | 2,8             | 4,8      | 15,1                    | 9,0                     | <b>45,0</b> |



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

### 7.1 Programmsysteme

1. Umstellung von Karteikarten auf elektronische Datenverarbeitung (LIEBE I)
  - unbebaute Grundstücke 1975
  - bebaute Grundstücke 1981
2. Umstellung von Programm LIEBE I auf Programm KPS-PC  
01.01.1995
3. Umstellung von Programm KPS-PC auf Programm AKuK  
01.01.2006

### 7.2 Vertragsauswertung

1. Bildung von Lageeinstufungen speziell für Büro und Handel  
01.01.2001
2. Gebäudesachwerte
  - Basisjahr 1913 bis 31.12.1997
  - NHK 1995 bis 31.12.2002
  - NHK 2000 ab 01.01.2003
3. Nettoanfangsrendite
  - in Programm KPS-PC ohne Erwerbsnebenkosten
  - in Programm AKuK mit Erwerbsnebenkosten (6,5%)
4. Änderung der Gesamtnutzungsdauer
  - Wohnen von 100 Jahre auf 80 Jahre
  - Gewerbe von 80 Jahren auf 60 Jahre  
ab 01.01.2006
5. Regionalfaktor
  - Faktor 1,1 01.01.1998 - 31.12.2007
  - Faktor 1,0 ab 01.01.2008





unter Mitwirkung von:

# Gutachterausschuss Frankfurt am Main



STADT FRANKFURT AM MAIN