

Die Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain

Märkte

Entwicklungen

Strukturen

Bedeutung

Herausgegeben vom:

IHK-Forum Rhein-Main
Geschäftsführung
Industrie- und Handelskammer
Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Am Pedro-Jung-Park 14
63540 Hanau

www.ihk-forum-rhein-main.de

Eine Initiative der Industrie- und Handelskammern
Aschaffenburg | Darmstadt | Frankfurt am Main | Fulda
Gießen-Friedberg | Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern | Limburg
Rheinhessen (Mainz) | Offenbach am Main | Wiesbaden

Bearbeitung:

Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
Geschäftsfeld Standortpolitik
- Volkswirtschaft, Bau- und Immobilienwirtschaft -

Autoren: Dr. Rainer Behrend (verantwortlich)
Anne Stücker
Dr. Alexander Theiss

Graphik und Layout: Daniel Herbold
Sabrina Siegmund

60284 Frankfurt am Main

Telefon: 069 2197 - 1215
a.theiss@frankfurt-main.ihk.de

Stand Mai 2007

Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit
Quellenangabe gestattet,
Belegexemplar erbeten

ISSN 1864-7979

Quellen:

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
 - Bayerisches Landesamt für Steuern
 - Bundesagentur für Arbeit
 - Feri Rating & Research GmbH
 - Gutachterausschüsse in FrankfurtRheinMain
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 - Hessisches Statistisches Landesamt
 - IHK-Forum Rhein-Main
- Initiativkreis Europäische Metropolregionen in Deutschland
 - Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main
 - Oberfinanzdirektion Koblenz
 - Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Vorwort

FrankfurtRheinMain wird häufig mit Chemie, Banken, der Wertpapierbörse und Europas drittgrößtem Flughafen assoziiert. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass neben den in der Öffentlichkeit stark wahrgenommenen Wirtschaftszweigen andere Branchen bisher ein "Schattendasein" gefristet haben - trotz hoher wirtschaftlicher Bedeutung. So auch die Bau- und Immobilienbranche.

Erstmalig liegt nun eine umfassende Datenbasis vor, welche die wirtschaftlichen Aktivitäten und die Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain thematisiert.

FrankfurtRheinMain hat eine Bevölkerung von 5,5 Mio. Personen, die in drei Mio. Haushalten, 2,57 Mio. Wohnungen und auf einer Wohnfläche von 227 Mio. m² lebt. Ein Teil der Bevölkerung arbeitet in den 22 Mio. m² Büroflächen der Region. Zur Versorgung dienen 9,2 Mio. m² an Einzelhandelsflächen.

Interessant werden die Zahlen jedoch erst, wenn man hinter die Kulissen blickt. Diese Flächen müssen geplant, errichtet, vermarktet, gewartet, verwaltet und am Ende der Wertschöpfungskette auch wieder entsorgt werden. Hinter diesem Prozess stehen in der Region FrankfurtRheinMain über 34.000 Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche, die rund 140.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse bieten. Gemeinsam erwirtschaftet diese Branche in FrankfurtRheinMain eine Bruttowertschöpfung in Höhe von 27 Mrd. Euro und leistet damit einen Anteil von 16 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung der Region. Ebenso eindrucksvoll ist auch die Anzahl der von den Gutachterausschüssen erfassten Immobilientransaktionen, die sich für das Jahr 2005 auf 52.000 Verkaufsfälle summieren, sowie der grunderwerbsteuerpflichtige Immobilienumsatz von FrankfurtRheinMain im Jahr 2006 in Höhe von 18 Mrd. Euro.

In all diesen Daten wird deutlich, dass die Bau- und Immobilienwirtschaft in der Region zu den wirtschaftlichen Schwergewichten gerechnet werden muss. Sie nimmt Einfluss auf die baulichen Strukturen und deren Entwicklung und hat so auch einen Anteil an der Zukunftssicherung unserer Region. Denn die damit verbundenen Herausforderungen Globalisierung, Wettbewerb der Regionen und demographischer Wandel erfordern eine Antwort, um FrankfurtRheinMain für die kommenden Jahrzehnte fit zu machen und zu positionieren.



Hartwig Rohde
Geschäftsführer
IHK-Forum Rhein-Main



Dr. Mathias Müller
Vizepräsident
IHK Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1. Einleitung	13
2. Was verstehen wir unter "Immobilienwirtschaft"	15
3. Was ist eigentlich FrankfurtRheinMain?	17
4. Eckdaten zur Bevölkerung und Haushaltsstruktur von FrankfurtRheinMain	23
5. Status Quo – Der Immobilienmarkt in FrankfurtRheinMain	35
5.1 Flächenvolumen und Flächennutzung in FrankfurtRheinMain	37
5.2 Wohnungsmarkt	41
5.3 Büroimmobilienmarkt	51
5.4 Immobilienmarkt für Einzelhandelsflächen	69
6. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft	85
6.1 Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft	86
6.2 Beschäftigte	91
6.3 Bruttowertschöpfung	98
6.4 Umsätze	99
6.5 Kaufverträge und Transaktionen auf dem Immobilienmarkt in FrankfurtRheinMain auf Basis der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse	104
6.6 Das Grunderwerbsteueraufkommen in FrankfurtRheinMain	110
7. Ausblick	113
8. Fact Sheet – Die wichtigsten Ergebnisse	115
9. Tabellenanhang	121

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Anzahl der Haushalte in FrankfurtRheinMain seit 1990	29
Abbildung 2:	Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße in Frankfurt-RheinMain seit 1990	31
Abbildung 3:	Bestand und Entwicklung der Wohngebäude und Wohnungen in Frankfurt-RheinMain 1995-2005	41
Abbildung 4:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden zwischen 1995 und 2005	47
Abbildung 5:	Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden zwischen 1995 und 2005	49
Abbildung 6:	Büroflächenentwicklung zwischen 1991 und 2005	54
Abbildung 7:	Jährliche Zuwachsraten an Büroflächen in % in betrachteten Gebieten seit 1992	54
Abbildung 8:	Büroflächenbestand, Entwicklung und Leerstände 1991 bis 2005	55
Abbildung 9:	Entwicklung der Leerstandsrate in % seit 1991	56
Abbildung 10:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zwischen 1990 und 2005 (kumuliert)	59
Abbildung 11:	Entwicklung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Leerstände in ausgewählten Gebieten von FrankfurtRheinMain	60
Abbildung 12:	Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise von Büroflächen in 1a-Lagen zwischen 1992 und 2005	65
Abbildung 13:	Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise von Büroflächen in Nebelagen zwischen 1992 und 2005	65
Abbildung 14:	Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise von Büroflächen in 1a-Lagen zwischen 1992 und 2005	66
Abbildung 15:	Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise von Büroflächen in Nebelagen zwischen 1995 und 2005	66
Abbildung 16:	Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise von Büroflächen in den 1a-Lagen zwischen 1992 und 2005	67
Abbildung 17:	Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise von Büroflächen in den Nebelagen zwischen 1992 und 2005	67
Abbildung 18:	Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Büroflächen in den 1a-Lagen zwischen 1995 und 2005	68

Abbildung 19:	Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Büroflächen in den Nebenlagen zwischen 1992 und 2005	68
Abbildung 20:	Bestand und Entwicklung der Einzelhandelsflächen in m ² in Frankfurt-RheinMain zwischen 1992 und 2005	69
Abbildung 21:	Verteilung der Einzelhandelsflächen in FrankfurtRheinMain 2005	70
Abbildung 22:	Verteilung des Bestandes an Einzelhandelsflächen in FrankfurtRheinMain 2005	70
Abbildung 23:	Entwicklung des Bestandes an Einzelhandelsflächen in den Kernstädten und den Gebieten außerhalb der Kernstädte zwischen 1992 und 2005	72
Abbildung 24:	Bestand, Zuwachs und Gesamtentwicklung an Einzelhandelsflächen in m ² in FrankfurtRheinMain zwischen 1992 und 2005	74
Abbildung 25:	Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Einzelhandel in m ² 1992-2005 ...	76
Abbildung 26:	Genehmigte und fertig gestellte Einzelhandelsflächen in m ² in Frankfurt-RheinMain zwischen 1992 und 2005	79
Abbildung 27:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in m ² in FrankfurtRheinMain zwischen 1992 und 2005	80
Abbildung 28:	Einzelhandelsfläche je Einwohner in m ² 1995 und 2005	81
Abbildung 29:	Einzelhandelsfläche pro Einwohner in m ² (2005), deren Entwicklung und Zuwachs zwischen 1995 und 2005	84
Abbildung 30:	Anzahl der Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in Frankfurt-RheinMain 2007 nach IHK-Bezirken	86
Abbildung 31:	Anzahl der Unternehmen unterteilt nach Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche auf Ebene der IHK-Bezirke 2007	88
Abbildung 32:	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain 1999-2005	94
Abbildung 33:	Entwicklung der Umsätze der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 1999-2004	102
Abbildung 34:	Erfasster Geldumsatz in Mrd. € durch die Gutachterausschüsse über alle Kategorien	105
Abbildung 35:	Erfasste Kauffälle durch die Gutachterausschüsse über alle Kategorien	106
Abbildung 36:	Durch die Gutachterausschüsse ausgewertete Kauffälle zwischen 2002 und 2005 in FrankfurtRheinMain	107

Abbildung 37:	Durch die Gutachterausschüsse ausgewertete Geldumsätze in Mrd. € zwischen 2002 und 2005 in FrankfurtRheinMain	107
Abbildung 38:	Durch die Gutachterausschüsse ausgewertete Flächenumsätze in Mio. € zwischen 2002 und 2005 in FrankfurtRheinMain	108
Abbildung 39:	Grunderwerbsteuerpflichtige Immobilientransaktionen in Mrd. € in Frankfurt-RheinMain 2006	111
Abbildung 40:	Grunderwerbsteueraufkommen und hochgerechneter Immobilienumsatz in Mrd. € in FrankfurtRheinMain 1997-2006	112

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: FrankfurtRheinMain in der Abgrenzung des IHK-Forums Rhein-Main: kreisfreie Städte und Landkreise	19
Tabelle 2: Metropolregionen in Deutschland - ein Vergleich	21
Tabelle 3: Die Bevölkerung, deren Entwicklung und Verteilung in FrankfurtRheinMain	24
Tabelle 4: Einwohnerdichte in FrankfurtRheinMain und deren Entwicklung	27
Tabelle 5: Entwicklung der Anzahl der Haushalte zwischen 1990 und 2005 in FrankfurtRhein- Main	30
Tabelle 6: Haushaltsstruktur nach Haushaltsgrößen in FrankfurtRheinMain	31
Tabelle 7: Veränderung der Struktur der Haushaltsgrößen zwischen 1990 und 2005 in FrankfurtRheinMain in %	32
Tabelle 8: Durchschnittliche Haushaltsgröße in FrankfurtRheinMain	33
Tabelle 9: Anteile FrankfurtRheinMains an den Bundesländern	37
Tabelle 10: Flächennutzung ausgewählter Merkmale und Flächenentwicklung von Frankfurt- RheinMain zwischen 1996 und 2004	38
Tabelle 11: Flächennutzung ausgewählter Merkmale und Flächenentwicklung in den Kern- städten FrankfurtRheinMains zwischen 1996 und 2004	39
Tabelle 12: Wohnungsbestand, Wohngebäudebestand und Wohnfläche in FrankfurtRhein- Main - Entwicklung 1995-2005	41
Tabelle 13: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden zwischen 1995 und 2005	48
Tabelle 14: Bestand und Entwicklung auf dem Büroflächenmarkt FrankfurtRheinMain zwischen 1991 und 2005 in m ²	52
Tabelle 15: Anteile am Gesamtleerstand in % 1991 und 2005	57
Tabelle 16: Leerstandsdaten in % im zeitlichen Verlauf - Wendepunkte (rot = gestiegen zum vorherigen Wert, grün = gesunken zum vorherigen Wert)	58
Tabelle 17: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in FrankfurtRheinMain von 1990 bis 2005	59
Tabelle 18: Entwicklung der Mietpreise von Büroflächen in %	63
Tabelle 19: Entwicklung der Kaufpreise von Büroflächen in %	64
Tabelle 20: Bestand und Entwicklung der Einzelhandelsflächen in FrankfurtRheinMain zwischen 1992 und 2005	71
Tabelle 21: Zuwachs an Einzelhandelsflächen und deren Entwicklung in FrankfurtRheinMain zwischen 1992 und 2005	75

Tabelle 22: Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Einzelhandel in m ² seit 1992	77
Tabelle 23: Entwicklung der Einzelhandelsfläche je Einwohner zwischen 1995 und 2005	82
Tabelle 24: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Bau- und Immobilien- branche in FrankfurtRheinMain von 1999 bis 2005	95
Tabelle 25: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Frankfurt- RheinMain von 1999-2005	96
Tabelle 26: Entwicklung der Umsätze der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRhein- Main 1999-2004 nach Kreisen in 1.000 €	102
Tabelle 27: Verteilung der Kauffälle und Umsätze nach Gebietskategorien absolut 2002-2005 ..	109

Kartenverzeichnis

Karte 1:	FrankfurtRheinMain in der Abgrenzung des IHK-Forums Rhein-Main	18
Karte 2:	Bevölkerung 2005	25
Karte 3:	Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2005	26
Karte 4:	Bevölkerungsdichte 2005 und deren Entwicklung seit 1995	28
Karte 5:	Anteile der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche 2004	40
Karte 6:	Bestand (2005) und Entwicklung der Wohngebäude seit 1995	43
Karte 7:	Bestand (2005) und Entwicklung der Wohnungen seit 1995	44
Karte 8:	Wohnfläche in Wohngebäuden (2005) und Zunahme seit 1995	45
Karte 9:	Wohndichte - Personen/Wohnung 2005 und Entwicklung seit 1995	46
Karte 10:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden zwischen 1995 und 2005 (kumuliert)	50
Karte 11:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Büroflächen zwischen 1990 und 2005 (kumuliert)	61
Karte 12:	Bestand und Zuwachs an Einzelhandelsflächen in m ² in FrankfurtRheinMain und Entwicklung zwischen 1992 und 2005	73
Karte 13:	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Einzelhandelsflächen zwischen 1992 und 2005 (kumuliert)	78
Karte 14:	Einzelhandelsfläche pro Einwohner (2005), deren Entwicklung und Zuwachs zwischen 1995 und 2005	83
Karte 15:	Anzahl der Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRhein- Main 2007 nach IHK-Bezirken	87
Karte 16:	Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain nach Wirtschaftszweigen auf IHK-Bezirks-Ebene	90
Karte 17:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Bau- und Immobilienwirtschaft 2005 und Veränderung in % seit 1999	91
Karte 18:	Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschafts- zweigen in FrankfurtRheinMain 2005	93
Karte 19:	Umsätze der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain	100

1. Einleitung

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands. Zu den besonderen Standortvorteilen zählen die hervorragende Verkehrsinfrastruktur, zahlreiche renommierte Institutionen der Forschung und Lehre, sowie die ausgeprägte Internationalität. Aber auch die so genannten weichen Standortfaktoren sind von hoher Qualität: die Verfügbarkeit attraktiven Wohnraums, ein gutes Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangebot und eine umfassende Versorgung der Bevölkerung durch ein ausreichend dichtes Netz an Einzelhandelsgeschäften. Diese weichen Standortfaktoren gewinnen dabei immer mehr an Gewicht - und sind dann gar nicht mehr so weich, sondern werden zum harten Standortfaktor; sei es für die Entscheidung für FrankfurtRheinMain als Firmen- oder als Wohnstandort.

Die vorliegende Studie befasst sich einerseits mit den Entwicklungen und Strukturen der Bevölkerung, sowie der Wohnungs-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Detailliert werden einzelne Immobilienmarktsegmente in ihrer Entwicklung bis hin zum heutigen Bestand dargestellt. Die räumliche Betrachtungstiefe bildet dabei die Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte.

Andererseits steht die Bau- und Immobilienbranche, die diese Entwicklungen und Strukturen maßgeblich prägt und mitgestaltet, im Fokus der Untersuchung. Von besonderem Interesse ist dabei die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain: Wie viele Menschen sind in diesen Branchen beschäftigt, welche Umsätze und welcher Anteil an der Bruttowertschöpfung werden hier in der Region generiert? Diese Fragen soll die vorliegende Studie beantworten.

Sie stellt aber auch gleichzeitig eine Verbesserung der Datengrundlage im Bereich der Immobilienwirtschaft und des Immobilienmarktes dar. Bisher existiert keine Studie, die sich mit dieser Thematik in FrankfurtRheinMain befasst hat. Ebenso wenig wurde die Bedeutung der Bau- und Immobilienbranche in der Region bisher umfassend analysiert. Dies zu ändern war und ist Anspruch dieser Arbeit.

2. Was verstehen wir unter "Immobilienwirtschaft"

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) definiert die "Immobilienwirtschaft" in der Studie "Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft" wie folgt:

Als Immobilienwirtschaft bezeichnet man den funktional oder institutionell abgegrenzten Teilbereich einer Volkswirtschaft, der sich mit den Immobilienbeständen und deren Veränderungen sowie mit der Bewirtschaftung und Nutzung von Immobilien beschäftigt (gif 2005, 5).

Das IHK-Forum Rhein-Main grenzt die Bau- und Immobilienbranche unter Zuhilfenahme der NACE-Klassifizierung des Statistischen Bundesamtes wie folgt ab: Zur Bau- und Immobilienwirtschaft werden nach dieser Abgrenzung im Wesentlichen die unter der Kennziffer "45 Baugewerbe" und unter der Kennziffer "70 Grundstücks- und Wohnungswesen" aufgeführten Dienstleistungsbereiche, ergänzt um einzelne Bereiche aus der Gruppe "74 Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen", gezählt.

Die Hauptgruppen sind demnach:

- 45.1 Vorbereitende Baustellenarbeiten
- 45.2 Hoch und Tiefbau
- 45.3 Bauinstallation
- 45.4 Sonstiges Ausbaugewerbe
- 45.5 Vermietung von Baumaschinen und -geräten mit Bedienungspersonal
- 70.1 Erschließung, Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnung
- 70.2 Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
- 70.3 Vermittlung und Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen und eine
- Selektion aus der Gruppe 74: Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen, darunter
 - Immobilienfonds für Wohn- und Nichtwohngebäude
 - Architektur-, Innenarchitektur und Ingenieurbüros
 - Objekteinrichtungsplanung und Innendekorateure

Eine vollständige Übersicht ist im Anhang 1 beigefügt.

3. Was ist eigentlich FrankfurtRheinMain?

Für diese Studie wird als räumlicher Bezug das Gebiet des IHK-Forums Rhein-Main zugrunde gelegt, das im folgenden "FrankfurtRheinMain" genannt wird (Karte 1). Die zu dieser räumlichen Abgrenzung zählenden Gebietskörperschaften sind in Tabelle 1 aufgeführt.

Karte 1: FrankfurtRheinMain in der Abgrenzung des IHK-Forums Rhein-Main

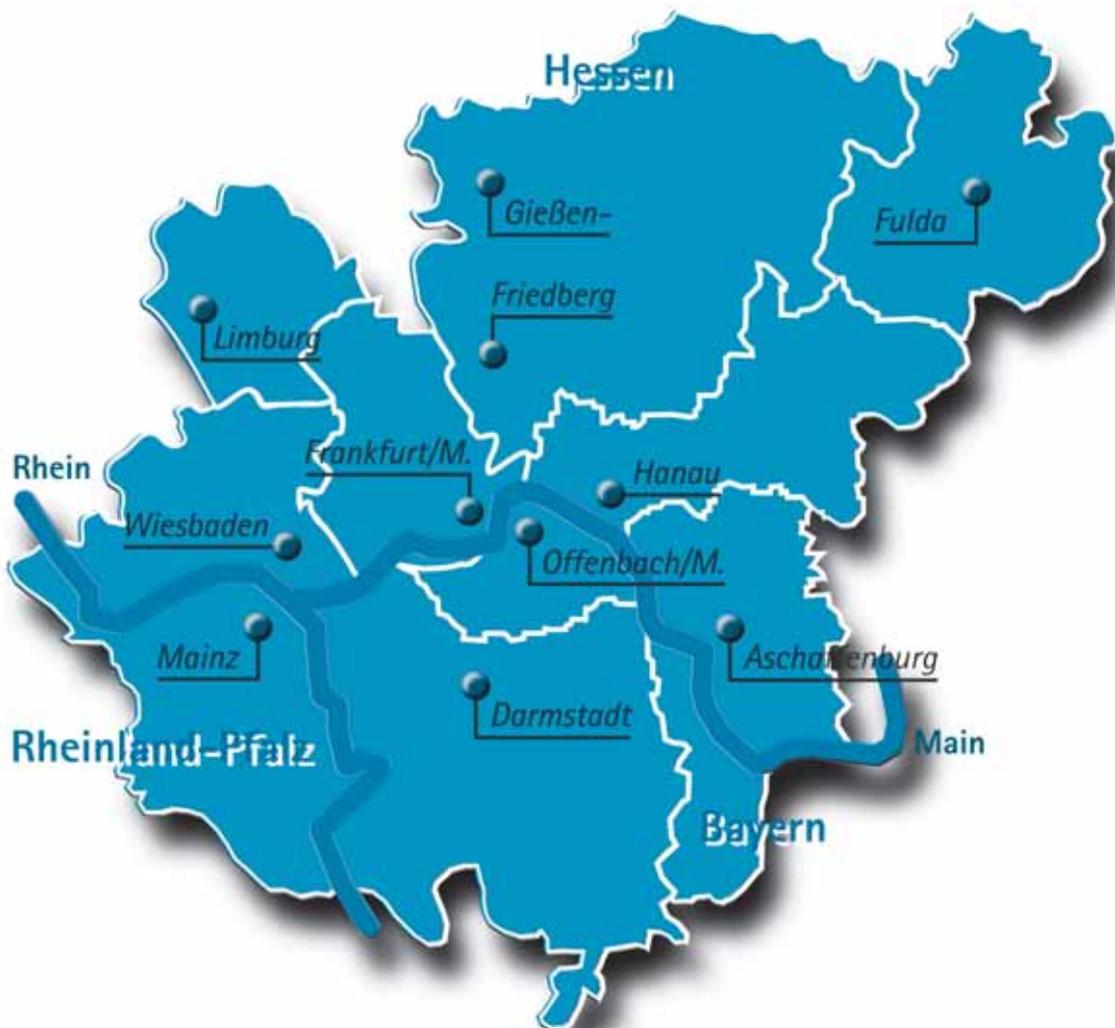


Tabelle 1: FrankfurtRheinMain in der Abgrenzung des IHK-Forums Rhein-Main: kreisfreie Städte und Landkreise

In Hessen	
Darmstadt	kreisfreie Stadt
Frankfurt am Main	kreisfreie Stadt
Offenbach	kreisfreie Stadt
Wiesbaden	kreisfreie Stadt
Bergstraße	Landkreis
Darmstadt-Dieburg	Landkreis
Fulda	Landkreis
Gießen	Landkreis
Groß-Gerau	Landkreis
Hochtaunuskreis	Landkreis
Limburg-Weilburg	Landkreis
Main-Kinzig-Kreis	Landkreis
Main-Taunus-Kreis	Landkreis
Odenwaldkreis	Landkreis
Offenbach	Landkreis
Rheingau-Taunus-Kreis	Landkreis
Vogelsbergkreis	Landkreis
Wetteraukreis	Landkreis
In Rheinland-Pfalz	
Mainz	kreisfreie Stadt
Worms	kreisfreie Stadt
Alzey-Worms	Landkreis
Mainz-Bingen	Landkreis
In Bayern	
Aschaffenburg	kreisfreie Stadt
Aschaffenburg	Landkreis
Miltenberg	Landkreis

Dieser räumliche Bereich erstreckt sich über drei Bundesländer. Der größte Teil liegt in Hessen und wird östlich um ein bayerisches und westlich um ein Gebiet in Rheinland-Pfalz ergänzt. Insgesamt sind in diesem Bereich 468 Kommunen ansässig.

Bei genauerer Betrachtung stellt man fest, dass es sich bei FrankfurtRheinMain um einen polyzentrischen Verdichtungsraum mit den Kernstädten Aschaffenburg, Darmstadt, Frankfurt am Main, Mainz, Offenbach am Main und Wiesbaden handelt. Die Region FrankfurtRheinMain ist ein stark in sich verflochtener Wirtschaftsraum, der auf einem Flächenanteil von 4 Prozent (=14,755 km²) mit rund 8,5 Prozent an der Bruttowertschöpfung Deutschlands beteiligt ist. Darüber hinaus konzentrieren sich mit 5,5 Mio. Einwohnern ca. 7 Prozent der Bevölkerung in diesem Gebiet.

Insbesondere bei näherer Betrachtung der Pendlerverflechtungen wird die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der Region deutlich. So fallen Wohnort und Arbeitsplatz häufig nicht zusammen, sondern liegen an verschiedenen Standorten der Region. Alle Kernstädte weisen darüber hinaus starke

Pendlerbeziehungen mit ihrem Umland auf. Auspendlerquoten in Umlandgemeinden der Kernstädte von 60 Prozent sind keine Seltenheit. In manchen Kommunen werden sogar 75 Prozent erreicht. FrankfurtRheinMain ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit einer hervorragenden Infrastruktur. Insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit – sei es auf der Schiene, in der Luft oder im Auto – ist Grundlage der hohen Standortattraktivität.

Um die Bedeutung FrankfurtRheinMains unter den Metropolregionen Deutschlands einordnen zu können, ist in Tabelle 2 eine Übersicht der wichtigsten Kennziffern zusammengestellt. Bei den aufgeführten Metropolregionen handelt es sich um die elf von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) im Jahr 2005 definierten Gebiete. In Abweichung zur Abgrenzung der MKRO umfasst das Gebiet von FrankfurtRheinMain in dieser Studie zusätzlich den Landkreis Fulda. In der Klammer ist jeweils der Rang FrankfurtRheinMains unter den Metropolregionen angegeben. Deutlich wird aus den Daten der Tabelle, dass FrankfurtRheinMain zwar lediglich die flächenmäßig achtgrößte Metropolregion Deutschlands ist, hier aber die zweithöchste Bruttowertschöpfung erzielt wird. Außerdem steht FrankfurtRheinMain auch an zweiter Stelle bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Tabelle 2: Metropolregionen in Deutschland – ein Vergleich¹

Metropolregion	Bevölkerung 2004	Bevölkerungsdichte 2004	Fläche in km ²	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2004	Bruttowertschöpfung in Mio. Euro 2003	Anteil an der Bruttowertschöpfung Deutschlands 2003	Fluggastaufkommen an internationalen Flughäfen 2004
Berlin-Brandenburg	5.955.532	196	30.343	1.757.762	112.605	5,69%	14.871.640
Bremen-Oldenburg im Nordwesten	2.373.110	204	11.623	726.592	55.213	2,79%	1.674.987
FrankfurtRheinMain	5.514.220 (3)	374 (5)	14.755 (8)	1.950.140 (2)	162.151 (2)	8,19%	51.098.271 (1)
Halle/Leipzig-Sachsendreieck	3.523.793	290	12.130	1.175.167	63.782	3,22%	3.647.331
Hamburg	4.246.470	214	19.801	1.349.991	119.285	6,03%	9.893.700
Hannover-Braunschweig-Göttingen	3.935.827	212	18.577	1.263.794	90.127	4,55%	5.249.169
München	2.531.706	460	5.504	1.069.510	104.545	5,28%	26.814.505
Nürnberg	2.503.145	191	13.100	864.018	65.914	3,33%	3.648.580
Rhein-Neckar	2.359.133	419	5.637	761.774	61.968	3,13%	-
Rhein-Ruhr	11.507.401	1.064	10.819	3.655.238	293.846	14,85%	24.768.495
Stuttgart	4.663.120	426	10.946	1.671.624	132.441	6,69%	8.821.533
Metropolregionen in Deutschland	49.113.457	321	153.235	16.245.610	1.261.877	63,77%	150.488.210
Deutschland	82.500.849	231	357.004	26.532.982	1.978.770	100,00%	160.270.107
Anteil der Metropolregionen an Deutschland	59,53%	-	42,92%	61,23%	63,77%	-	93,90%

¹ Die Quellen für alle in dieser Studie verwendeten Daten in Form von Tabellen, Grafiken und Karten sind am Anfang der Studie angegeben.

4. Eckdaten zur Bevölkerung und Haushaltsstruktur von Frankfurt- RheinMain

Wie zuvor erwähnt, leben in FrankfurtRheinMain 5.523.087 Einwohner. Die Kernstädte der Region beherbergen dabei rund 30 Prozent der Bevölkerung. Alleine 12 Prozent der Bevölkerung sind in Frankfurt am Main zu Hause.

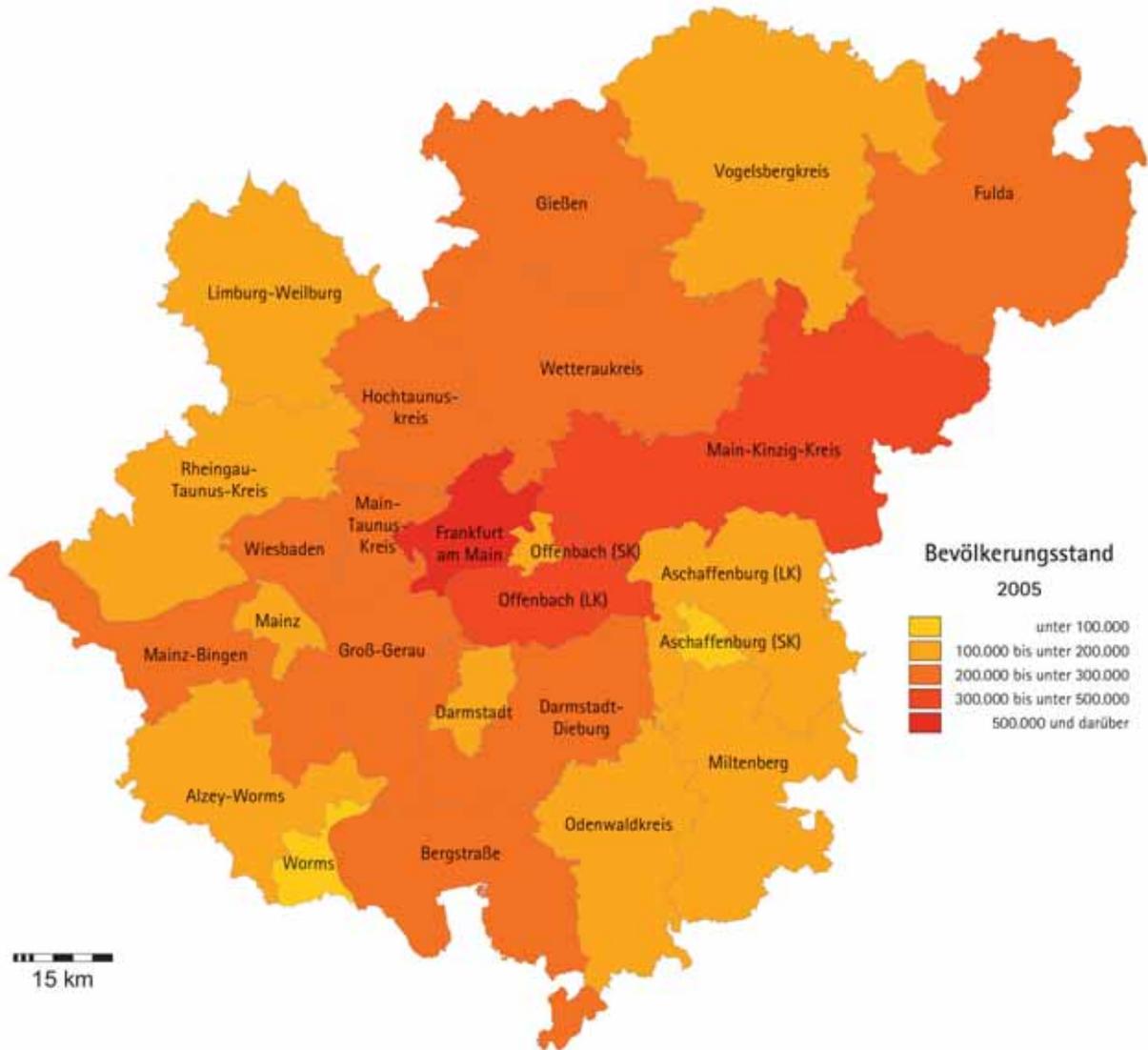
Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in der Tabelle 3, in Karte 2 und Karte 3 ist erkennbar, dass der Bevölkerungsstand in FrankfurtRheinMain seit 1995 um etwas mehr als 3 Prozent (ca. 167.000 Bewohner) zugenommen hat.

Tabelle 3: Die Bevölkerung, deren Entwicklung und Verteilung in FrankfurtRheinMain

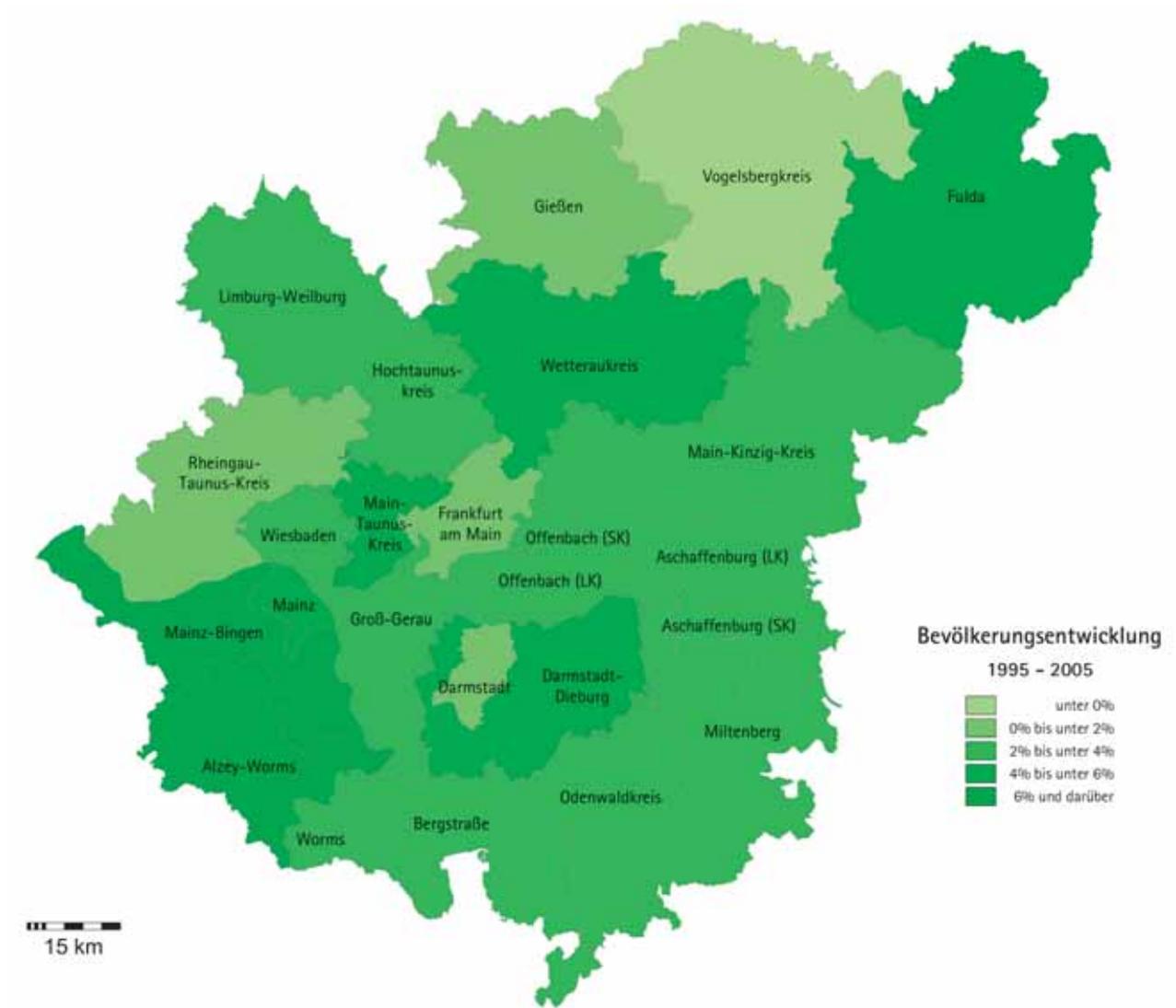
	Durchschnittliche Jahresbevölkerung		Anteil an Gesamtbevölkerung		Entwicklung 1995–2005		Anteil an der Entwicklung
	1995	2005	1995	2005			
FrankfurtRheinMain	5.356.462	5.523.087	100,00%	100,00%	166.625	3,11%	100,00%
Kernstädte	1.634.797	1.667.567	30,52%	30,19%	32.770	2,00%	19,67%
übrige Gebiete	3.721.665	3.855.520	69,48%	69,81%	133.855	3,60%	80,33%
Frankfurt am Main	651.097	651.899	12,16%	11,80%	802	0,12%	0,48%

Dabei vollzog sich die Entwicklung stärker in den Landkreisen um die Kernstädte, als in diesen selbst. Rund 80 Prozent der Bevölkerungszuwächse waren dort zu verzeichnen. Erklärungen hierfür sind niedrigere Miet- und Kaufpreise in bestimmten Landkreisen, Wunsch nach einer grünen Umgebung in bestimmten Lebensphasen oder die Möglichkeit, sich mehr Wohnraum für das gleiche Geld außerhalb der Kernstädte leisten zu können. Kurz gefasst: in diesen Daten spiegelt sich der Trend der Suburbanisierung wider. Aber es kann gleichfalls festgehalten werden, dass auch die Städte wieder an Attraktivität gewinnen: keine der Kernstädte hatte zwischen 1995 und 2005 Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. So vollzog sich rund 20 Prozent des Bevölkerungswachstums in den Kernstädten der Region.

Karte 2: Bevölkerung 2005



Karte 3: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1995 und 2005



Profitiert hat mit einem Wachstum von gut 5,5 Prozent vor allem die Stadt Mainz. Sie ist gleichzeitig die einzige kreisfreie Stadt, die einen Zuwachs von über 5 Prozent verzeichnen konnte. Die weiteren Wachstumspole waren der Landkreis Darmstadt-Dieburg (4,51 Prozent), der Main-Taunus-Kreis (5,3 Prozent), der Wetteraukreis (5,7 Prozent), der Landkreis Mainz-Bingen (7,4 Prozent) und der Landkreis Alzey-Worms (8,9 Prozent). Die einzige Gebietskörperschaft in FrankfurtRheinMain, die einen Bevölkerungsverlust erfahren hat, ist der Vogelsbergkreis (-2,3 Prozent). Zu den relativ zur Gesamtentwicklung betrachteten wachstumsschwachen Gebieten in FrankfurtRheinMain zählen Frankfurt am Main (0,12 Prozent), Darmstadt (1,14 Prozent) und der Landkreis Gießen (1,9 Prozent) (vgl. Anhang 2).

In Tabelle 4 und Karte 4 sind die Einwohnerdichte in FrankfurtRheinMain und deren Entwicklung seit 1995 dargestellt. Im Durchschnitt leben 374 Einwohner je Quadratkilometer (2005) in FrankfurtRheinMain. Dieser Wert liegt deutlich über dem deutschen Durchschnitt von 231 Einwohner/km² und spiegelt den metropolitanen Raum wider.

Tabelle 4: Einwohnerdichte in FrankfurtRheinMain und deren Entwicklung

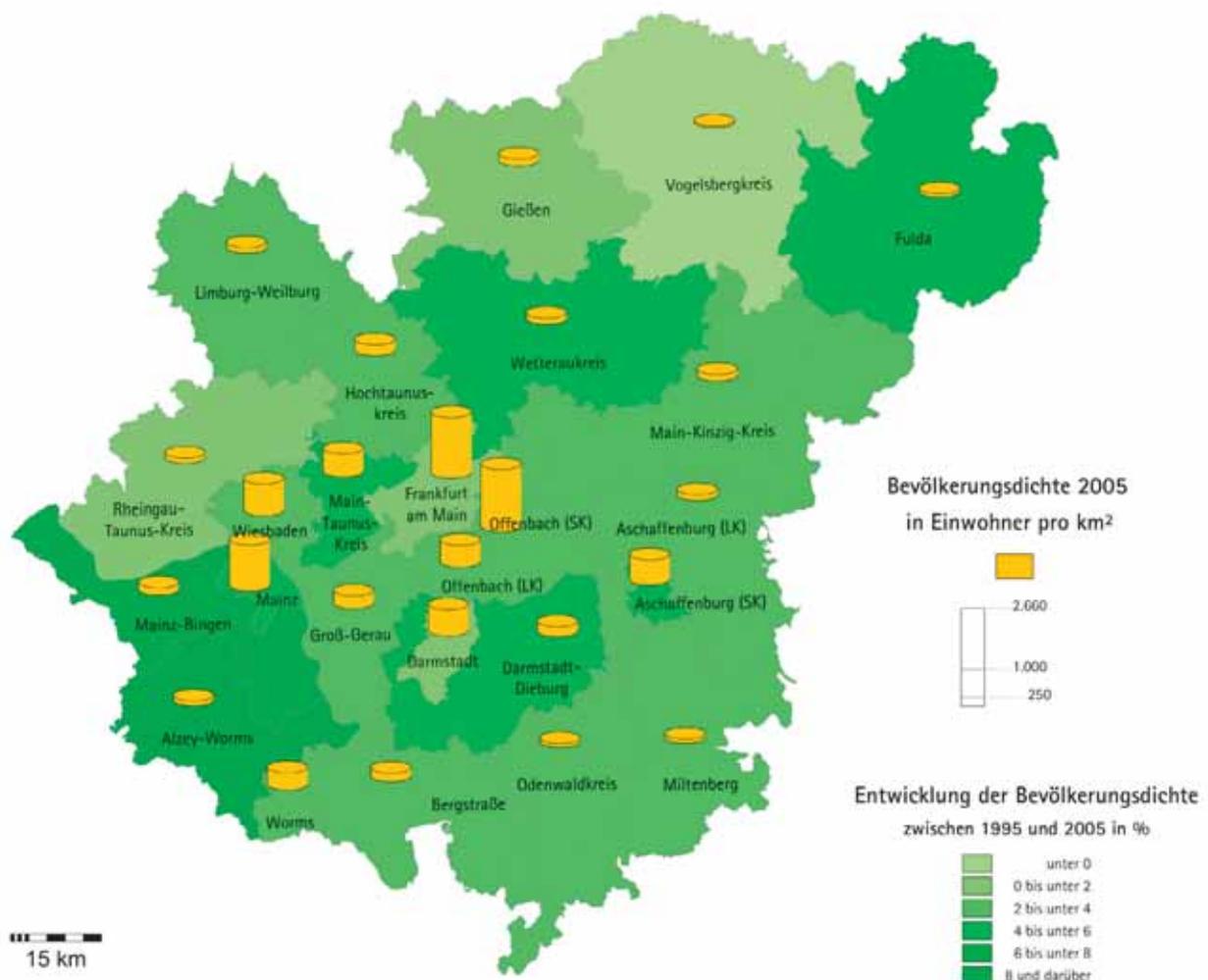
	Durchschnittliche Jahresbevölkerung		Fläche in km ²		Einwohnerdichte		Veränderung
	1995	2005	1995	2005	1995	2005	absolut
FrankfurtRheinMain	5.356.462	5.523.087	14.755	14.755	363	374	11
Kernstädte	1.634.797	1.667.567	1.091	1.091	1.498	1.529	30
übrige Gebiete	3.721.665	3.855.520	13.664	13.664	272	282	10
Frankfurt am Main	651.097	651.899	248	248	2.622	2.625	4

Spitzenreiter bei der Einwohnerdichte ist Offenbach am Main mit 2.660 Einwohner/km², dicht gefolgt von Frankfurt am Main mit 2.625. Mit deutlichem Abstand folgen Mainz (1.989), Wiesbaden (1.347) und die Stadt Aschaffenburg (1.098). Der Durchschnitt der Kernstädte liegt bei 1.529 Einwohner/km² und ist seit 1995 um 31 Punkte angestiegen. In den Gebieten außerhalb der Kernstädte wiederum liegt die Einwohnerdichte mit 282 zwar noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt, aber ebenso deutlich unter dem Durchschnitt von FrankfurtRheinMain - hier schlägt sich ein Merkmal der polyzentrischen Region FrankfurtRheinMain nieder. Die räumlichen Strukturen sind sehr vielseitig geprägt. Dicht besiedelte Gebiete sind von großzügig bebauten Bereichen durchzogen. Zahlreiche wohnortnahe Erholungsflächen im Grünen liegen direkt vor der Haustür und stellen einen sehr positiven Standortfaktor der Region dar.

Mit lediglich 79 Einwohnern/km² liegt auch in dieser Kategorie der Vogelsbergkreis am unteren Ende der Skala, erst mit weitem Abstand gefolgt vom Landkreis Fulda mit 159 Einwohnern/km² (alle Daten im Anhang 3).

Bemerkenswert ist zunächst auch die starke Zunahme der Bevölkerungsdichte im rheinland-pfälzischen Teil von FrankfurtRheinMain. Dies relativiert sich jedoch bei genauerer Betrachtung der Daten. Zwar ist diesen eine Bevölkerungszunahme zu entnehmen, dies jedoch von einem niedrigen Niveau ausgehend, so dass es sich um einen statistischen Effekt handelt, der sich in der Abbildung niederschlägt.

Karte 4: Bevölkerungsdichte 2005 und deren Entwicklung seit 1995

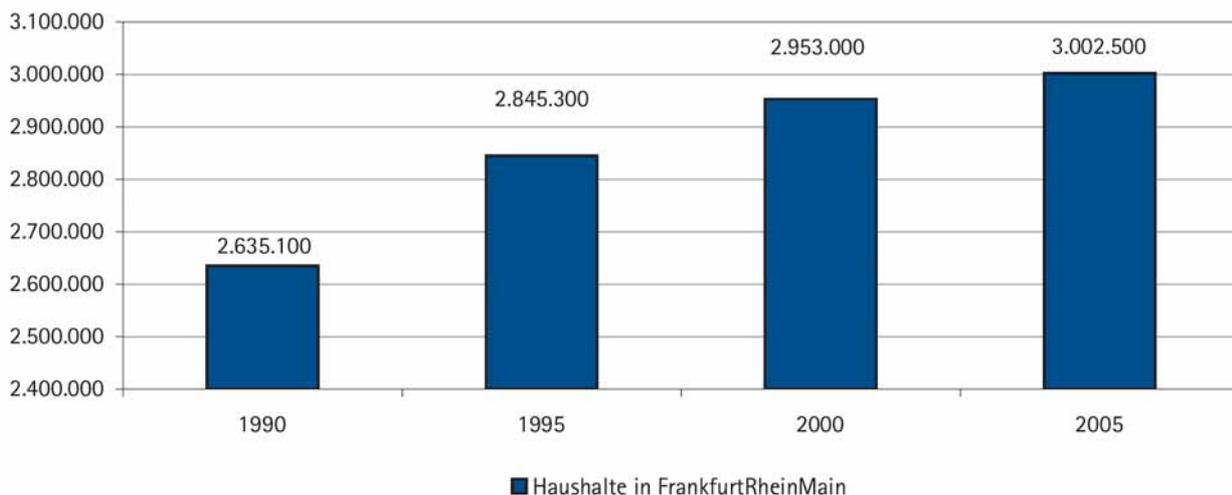


Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstruktur – also der Aufbau der Haushalte – wird im Rahmen des Mikrozensus im Abstand von fünf Jahren statistisch erfasst. Daten zur Haushaltsstruktur sind nur auf Ebene mehrerer zusammengefasster Landkreise verfügbar. Daher fließen bei der Betrachtung der Haushalte weitere Landkreise mit ein. Dies sind die Landkreise Marburg-Biedenkopf, Lahn-Dill, Hersfeld-Rothenburg, Schwalm-Eder und der Werra-Meißner-Kreis.

In Abbildung 1 und Tabelle 5 ist die absolute Entwicklung der Anzahl der Haushalte im erweiterten Gebiet FrankfurtRheinMain dargestellt. Dieser Abbildung ist eine starke Zunahme der Haushaltszahl um 14 Prozent zwischen 1990 und 2005 zu entnehmen. Sie stieg von über 2,6 Mio. um 367.400 auf etwas über 3 Mio. Haushalte an. Dabei vollzog sich die stärkste Zunahme zwischen 1990 und 1995 (plus 210.200 Haushalte), reduzierte sich dann auf nahezu die Hälfte zwischen 1995 und 2000 (107.700) und sank im letzten Mikrozensus noch einmal um über 50 Prozent (49.500). Die starke Zunahme zwischen 1990 und 1995 ist vor allem auf die Zuwanderung von Bürgern aus der ehemaligen DDR in den Westen zu erklären (Ost-West-Wanderung).

Abbildung 1: Entwicklung der Anzahl der Haushalte in FrankfurtRheinMain seit 1990



Die stärkste Zunahme der Haushalte ist dabei im bayerischen Teil von FrankfurtRheinMain (+22,6 Prozent), in der Wetterau und Main-Kinzig-Kreis (+18 Prozent) und in der Achse Hochtaunuskreis – Main-Taunuskreis – Rheingau-Taunus erfolgt (+17,6 Prozent). Die Kernstädte liegen beim anteiligen

Wachstum alle unter 10 Prozent. Die Zunahme der Haushalte hat sich also hauptsächlich in Suburbia vollzogen. In den Kernstädten Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Darmstadt und Wiesbaden nahm die Haushaltszahl zwischen 1990 und 2005 um 48.400 (13,2 Prozent) Haushalte zu, während die Zahl der Haushalte in den übrigen Bereichen um 319.000 (86,8 Prozent) anstieg.

Tabelle 5: Entwicklung der Anzahl der Haushalte zwischen 1990 und 2005 in FrankfurtRhein-Main

	Haushalte 1990	Haushalte 2005	Zunahme zwischen 1990 und 2005 absolut	Zunahme zwischen 1990 und 2005
FrankfurtRheinMain	2.635.100	3.002.500	367.400	13,9%
Frankfurt am Main	344.700	370.000	25.300	7,3%
Mainz-Bingen, Mainz, Worms, Alzey-Worms	235.200	255.500	20.300	8,6%
Offenbach, Darmstadt, Wiesbaden	253.900	277.000	23.100	9,1%
Fulda, Hersfeld-Rothenburg, Schwalm-Eder-Kreis, Werra- Meißnerkreis	249.200	285.000	35.800	14,4%
Groß-Gerau, Offenbach(LK)	239.900	275.000	35.100	14,6%
Darmstadt-Dieburg, Bergstraße, Odenwaldkreis	247.700	286.000	38.300	15,5%
Gießen, Marburg-Biedenkopf, Lahn-Dillkreis, Limburg-Weilburg, Vogelsbergkreis	412.700	480.000	67.300	16,3%
Hochtaunuskreis, Main-Taunus- Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis	253.500	298.000	44.500	17,6%
Wetteraukreis, Main-Kinzig-Kreis	265.300	313.000	47.700	18,0%
Aschaffenburg (SK), Aschaffenburg (LK), Miltenberg	133.000	163.000	30.000	22,6%

Bemerkenswerte Ergebnisse lassen sich der Abbildung 2 und Tabelle 6 entnehmen. Während im Bereich der Dreipersonenhaushalte bzw. Haushalten mit vier und mehr Personen ein Rückgang um 10,49 Prozent, respektive 5,14 Prozent feststellbar ist, haben die Ein- und Zweipersonenhaushalte mit 24,56 Prozent bzw. 28,09 Prozent stark zugenommen. Hinter dieser Entwicklung steht ein gesellschaftlicher Wandlungsprozess, der vielfältige Hintergründe hat. Dazu zählen der starke Trend hin zu

Einpersonenhaushalten insbesondere in den Großstädten, eine Zunahme an so genannten Witwenhaushalten, in denen alleinstehende ältere Frauen leben, die Zunahme von Haushalten der DINKs (Double Income No Kids), ein genereller Trend hin zur Kleinfamilie mit keinem oder nur einem Kind, die Auflösung tradierter Familienstrukturen mit Mehrgenerationenhaushalten etc..

Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Haushaltsgröße in FrankfurtRheinMain seit 1990

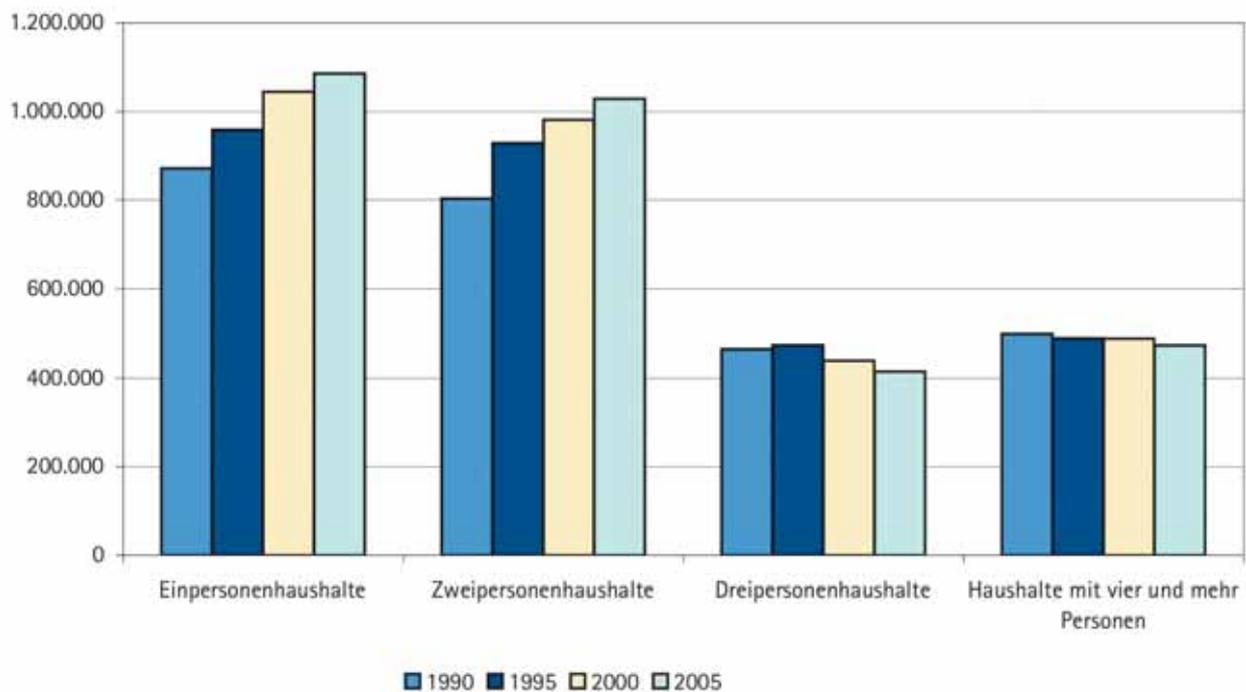


Tabelle 6: Haushaltsstruktur nach Haushaltsgrößen in FrankfurtRheinMain

	Gesamt	Einpersonenhaushalte	Zweipersonenhaushalte	Dreipersonenhaushalte	Haushalte mit vier und mehr Personen
1990	2.635.100	871.200	803.100	463.200	497.600
1995	2.845.300	958.500	928.600	472.700	487.300
2000	2.953.000	1.044.400	981.300	439.100	487.200
2005	3.002.500	1.085.200	1.028.700	414.600	472.000
Entwicklung 1990-2005	13,94%	24,56%	28,09%	-10,49%	-5,14%

Spitzenreiter bei der Zunahme der Einpersonenhaushalte ist der bayerische Teil von FrankfurtRheinMain mit einem Zuwachs von über 53 Prozent, gefolgt von den Landkreisen Hochtaunus, Main-Taunus und Rheingau-Taunus mit einer Entwicklung von 37,75 Prozent. Am anderen Ende der Skala stehen die Landkreise Fulda, Hersfeld-Rothenburg, Schwalm-Eder-Kreis und Werra-Meißnerkreis, in denen die Anzahl der Haushalte mit vier und mehr Personen um 17,79 Prozent zwischen 1990 und 2005 zurückging. Im Segment der Dreipersonenhaushalte sind es wiederum die Kreise Groß-Gerau und Offenbach, die mit 20,93 Prozent den stärksten Rückgang zu verzeichnen hatten. Alle Daten hierzu sind in Tabelle 7 aufgeführt.

Tabelle 7: Veränderung der Struktur der Haushaltsgrößen zwischen 1990 und 2005 in FrankfurtRheinMain in %

	Einpersonenhaushalte	Zweipersonenhaushalte	Dreipersonenhaushalte	Haushalte mit vier und mehr Personen
Offenbach (SK), Darmstadt, Wiesbaden	13,36%	18,35%	-12,57%	-1,79%
Frankfurt am Main	15,80%	9,95%	-20,93%	-4,76%
Darmstadt-Dieburg, Bergstraße, Odenwaldkreis	19,12%	40,65%	-13,13%	0,38%
Mainz-Bingen, Mainz, Worms, Alzey-Worms	20,05%	14,54%	-18,97%	5,13%
Wetteraukreis, Main-Kinzig-Kreis	23,34%	43,20%	-6,25%	-5,28%
Fulda, Hersfeld-Rothenburg, Schwalm-Eder-Kreis, Werra-Meißnerkreis	25,95%	38,89%	-2,08%	-17,79%
Gießen, Marburg-Biedenkopf, Lahn-Dillkreis, Limburg-Weilburg, Vogelsbergkreis	31,85%	27,02%	9,14%	-12,91%
Groß-Gerau, Offenbach (LK)	32,78%	26,11%	-26,29%	10,26%
Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis	37,75%	31,77%	-17,01%	-3,49%
Aschaffenburg (SK), Aschaffenburg (LK), Miltenberg	53,13%	37,50%	-3,85%	-5,71%

Die Entwicklung der durchschnittlichen Personenzahl pro Haushalt ist in Tabelle 8 dargestellt. Der Bundesdurchschnitt dieses Quotienten lag im Jahr 2005 bei 2,11 Personen pro Haushalt. In den aufgeführten Daten für FrankfurtRheinMain zeigt sich für den betrachteten Zeitraum lediglich eine geringfügige Veränderung von 2,22 zu 2,15 Personen pro Haushalt, also eine absolute Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen um 0,07 Punkte. Damit sind die Haushalte in FrankfurtRheinMain auch etwas größer, als die Haushalte im Bundesdurchschnitt. Das Verhältnis zwischen der Bevölkerungszahl und der Anzahl der Haushalte hat sich jedoch nur geringfügig verändert.

Tabelle 8: Durchschnittliche Haushaltsgröße in FrankfurtRheinMain

	Haushalte	Bevölkerung	Personen pro Haushalt
1995	2.845.300	6.311.778	2,22
2000	2.953.000	6.395.290	2,17
2005	3.002.500	6.465.300	2,15

5. Status Quo – Der Immobilienmarkt in FrankfurtRheinMain

In diesem Abschnitt werden einzelne Teilaspekte des Immobilienmarktes in FrankfurtRheinMain näher dargestellt. Im Einzelnen handelt es sich um die Bereiche Flächennutzung, Wohnungsmarkt, Büromarkt und Einzelhandel als die wesentlichen Elemente des Immobilienmarktes. Dabei wird in den Unterkapiteln auf den Bestand, die Verteilung und die Entwicklung in der jeweiligen Unterkategorie näher eingegangen. Für das Segment Büromarkt kommen die Themenbereiche Leerstand und Preisstruktur hinzu.

5.1 Flächenvolumen und Flächennutzung in FrankfurtRheinMain

Insgesamt beträgt die Fläche von FrankfurtRheinMain 1.475.552 ha. Dabei liegen 65 Prozent der hessischen Landesfläche in diesem Gebiet. Die Region umfasst 4,1 Prozent von Deutschland und beherbergt dabei 6,67 Prozent der Bevölkerung Deutschlands. Die Fläche der Kernstädte nimmt mit 77.958 ha (ca. 780 km²) rund 5,3 Prozent von FrankfurtRheinMain ein (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Anteile FrankfurtRheinMains an den Bundesländern

Stand: 12/2004	Fläche in ha	Anteil
FrankfurtRheinMain	1.475.552	100,00%
hessischer Anteil	1.187.738	80,49%
bayerischer Anteil	147.773	10,01%
rheinland-pfälzischer Anteil	140.071	9,49%
Kernstädte	77.958	5,28%

In der nachstehenden Tabelle 10 sind unterschiedliche Nutzungsarten und deren Entwicklung zwischen 1996 und 2004 dargestellt. Die Kategorie "Siedlungs- und Verkehrsflächen" umfasst die Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbauland, Erholungsfläche, Verkehrsfläche sowie Friedhofsfläche. Sie ist nicht mit der "versiegelten Fläche" gleichzusetzen, da sie auch unbebaute und nicht versiegelte Flächen beinhaltet. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen nahmen in FrankfurtRheinMain im Jahr 2004 einen Anteil an der Gesamtfläche von 16,8 Prozent ein und sind von 16 Prozent seit dem Basisjahr 1996 um 4,4 Prozent (10.423 ha) gewachsen. Der Tabelle ist außerdem zu entnehmen, dass die Fläche, die für Wohnzwecke genutzt wird, um 5,6 Prozent in den vergangenen acht Jahren zugenommen hat. Den stärksten Zuwachs kann allerdings mit rund 12 Prozent in der Kategorie Erholungsflächen verzeichnet werden, wobei deren Gesamtanteil mit 1,1 Prozent sehr niedrig ist.

Tabelle 10: Flächennutzung ausgewählter Merkmale und Flächenentwicklung von Frankfurt-RheinMain zwischen 1996 und 2004

In ha	1996	2004	Veränderung absolut	Veränderung	Anteil an Gesamtfläche 1996	Anteil an Gesamtfläche 2004
Siedlungs- und Verkehrsfläche	236.811	247.234	10.423	4,4%	16,0%	16,8%
davon:						
Gebäude- und Freiflächen	118.100	124.081	5.981	5,1%	8,0%	8,4%
darunter:						
Wohnen	59.997	63.343	3.346	5,6%	4,1%	4,3%
Gewerbe, Industrie	12.898	13.391	493	3,8%	0,9%	0,9%
Erholungsfläche	14.833	16.566	1.733	11,7%	1,0%	1,1%
Verkehrsfläche	99.067	101.377	2.310	2,3%	6,7%	6,9%
Waldfläche	550.387	553.831	3.444	0,6%	37,3%	37,5%
Landwirtschaftsfläche	654.191	640.250	-13.941	-2,1%	44,3%	43,4%

In den Daten lässt sich auch eine Stärke der Region ablesen: Mit einem Anteil von 81 Prozent an Wald- und Landwirtschaftsflächen ist die Region FrankfurtRheinMain eine von Grünzügen, Naherholungsräumen und Naturparks durchzogene Region mit einem hohen Freizeitwert. So nehmen alleine die Naturparks Bergstraße-Odenwald, Hessische Rhön, Hochtaunus, Hoher Vogelsberg, Rhein-Taunus und Hessischer und Bayerischer Spessart eine Fläche von 599.000 ha ein (teilweise außerhalb der Region FrankfurtRheinMain liegend).

Bei der Betrachtung der Kernstädte in Tabelle 11 zeigt sich, dass die Siedlungs- und Verkehrsflächen zwischen 1996 und 2004 um 859 ha (2,51 Prozent) zugenommen haben. Dabei beträgt der Anteil der Wohnflächen an der Flächenzunahme mit 171 ha rund 20 Prozent. Die stärkste Veränderung lässt sich allerdings bei den Landwirtschaftsflächen feststellen. Diese nahmen zwischen 1996 und 2004 um 1.076 ha (4,72 Prozent) ab.

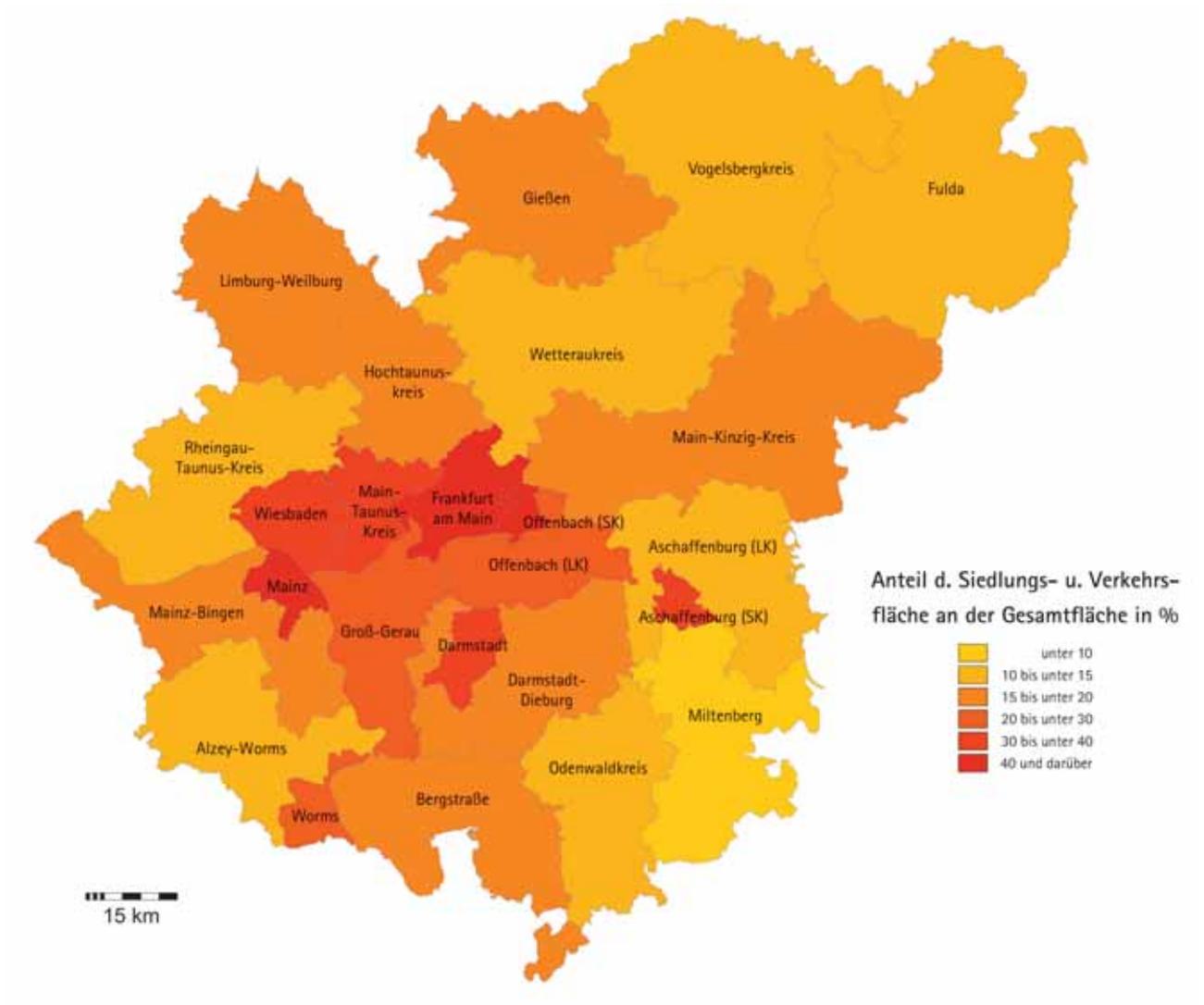
Das skizzierte Bild spiegelt sich auch in Karte 5 wider. Deutlich treten die Kernstädte mit einem hohen Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen hervor, während dieser Anteil in den eher zentrenfernen

Gebieten, wie beispielsweise im Vogelsbergkreis, Alzey-Worms oder im Landkreis Miltenberg weitaus geringer ist. Die Karte zeigt jedoch auch ein Weiteres: Der stark verdichtete Kern der Region liegt auf einer Achse, die von Mainz über Wiesbaden, den Main-Taunus-Kreis, Frankfurt am Main und Offenbach am Main reicht.

Tabelle 11: Flächennutzung ausgewählter Merkmale und Flächenentwicklung in den Kernstädten FrankfurtRheinMains zwischen 1996 und 2004

In ha	1996	2004	Veränderung 1996-2004 absolut	Veränderung 1996-2004
Siedlungs- und Verkehrsfläche	34.191	35.050	859	2,51%
davon:				
Gebäude- und Freiflächen	19.362	19.802	440	2,27%
darunter:				
Wohnen	8.746	8.917	171	1,96%
Gewerbe, Industrie	2.808	2.724	-84	-2,99%
Erholungsfläche	3.843	4.013	170	4,42%
Verkehrsfläche	10.231	10.458	227	2,22%
Waldfläche	18.317	18.428	111	0,61%
Landwirtschaftsfläche	22.807	21.731	-1.076	-4,72%

Karte 5: Anteile der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche 2004



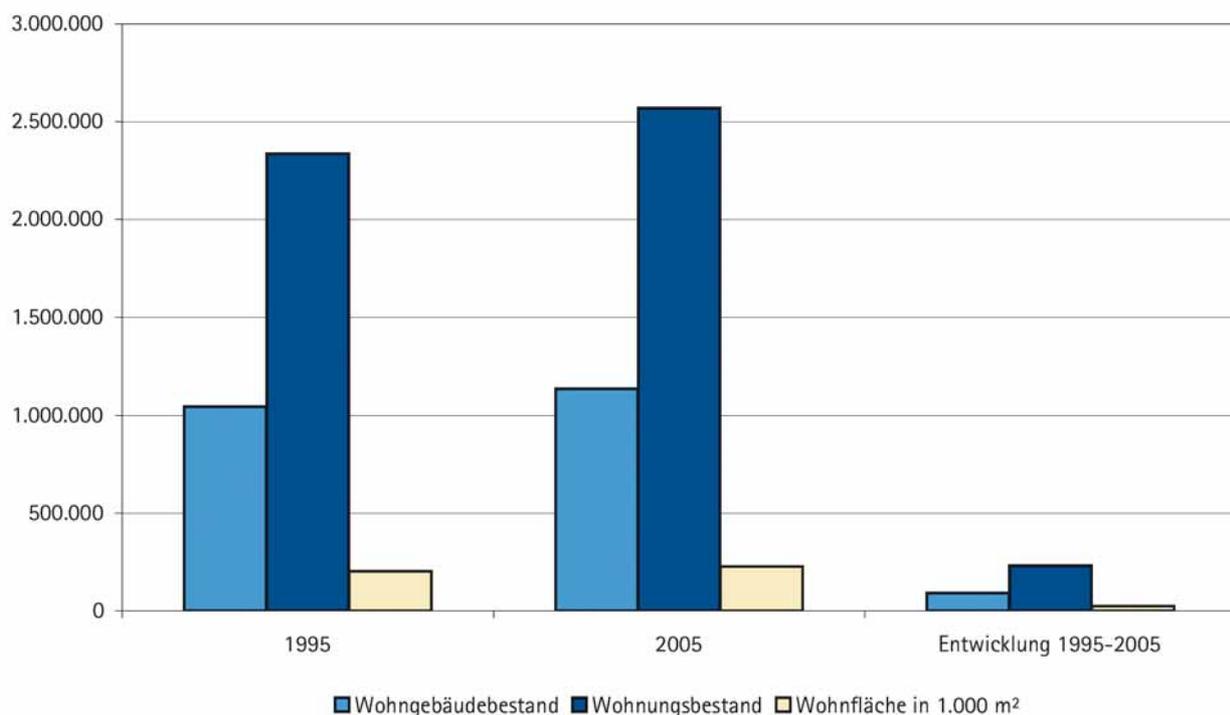
5.2 Wohnungsmarkt

In Tabelle 12, Abbildung 3 und den Karten 6 bis 8 sind der Bestand und die Entwicklung der Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfläche in FrankfurtRheinMain aufgeführt. Detaillierte Daten zu allen Gebietskörperschaften sind im Anhang 4 nachzulesen.

Tabelle 12: Wohnungsbestand, Wohngebäudebestand und Wohnfläche in FrankfurtRheinMain – Entwicklung 1995–2005

	Wohngebäudebestand				Wohnungsbestand				Wohnfläche in Wohngebäuden in 1000m ²			
	1995	2005	Zunahme	Entwicklung	1995	2005	Zunahme	Entwicklung	1995	2005	Zunahme	Entwicklung
FrankfurtRheinMain	1.045.379	1.136.263	90.884	8,69%	2.337.667	2.570.077	232.410	9,94%	202.772	226.832	24.061	11,87%
darunter:												
Kernstädte inkl. Frankfurt am Main	170.919	182.738	11.819	6,91%	704.025	757.200	53.175	7,55%	49.657	54.224	4.568	9,20%
Frankfurt am Main	66.339	71.597	5.258	7,93%	325.982	350.454	24.472	7,51%	21.545	23.548	2.003	9,30%
Gebiet ohne Kernstädte	874.460	953.525	79.065	9,04%	1.633.642	1.812.877	179.235	10,97%	153.115	172.608	19.493	12,73%

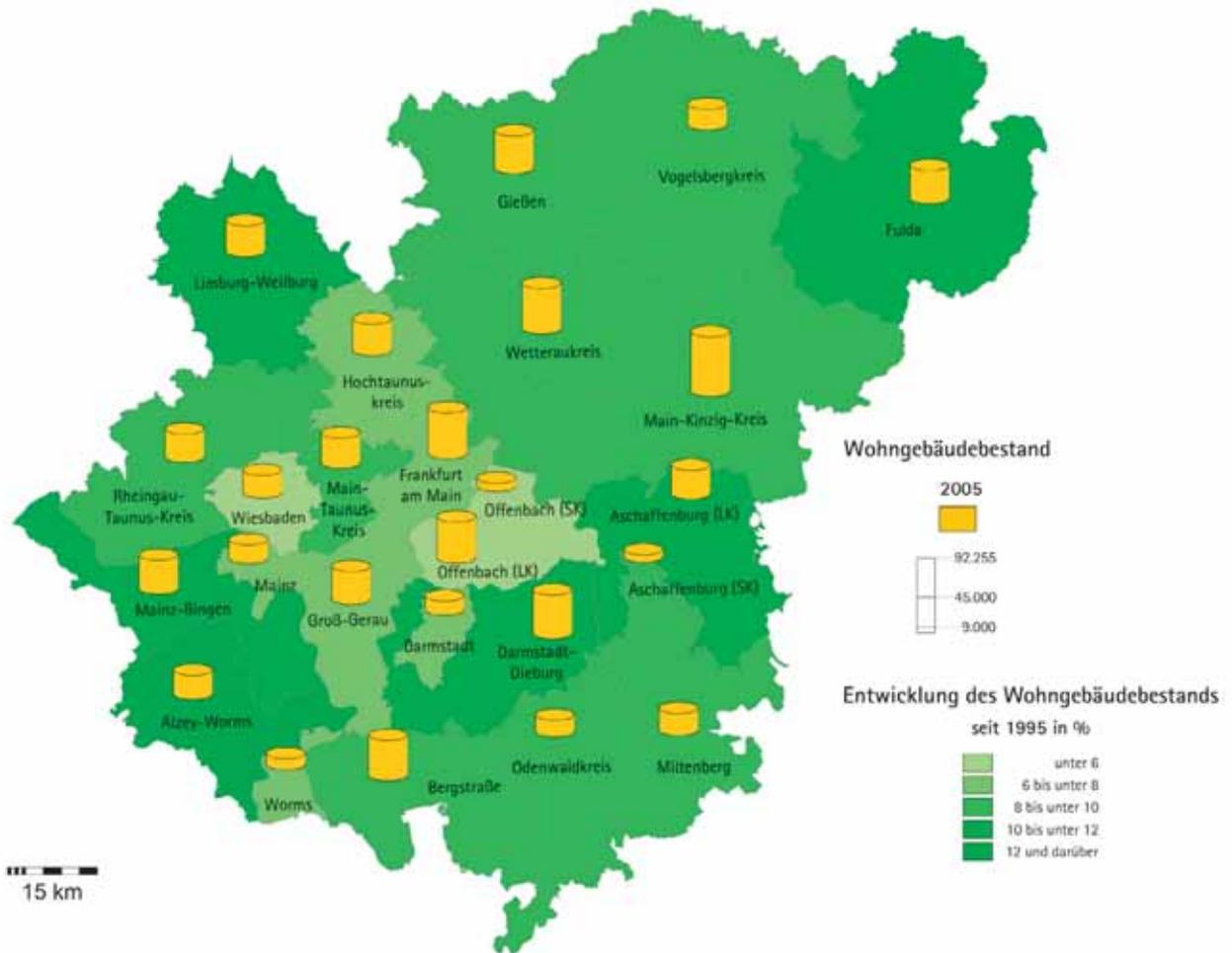
Abbildung 3: Bestand und Entwicklung der Wohngebäude und Wohnungen in FrankfurtRheinMain 1995–2005



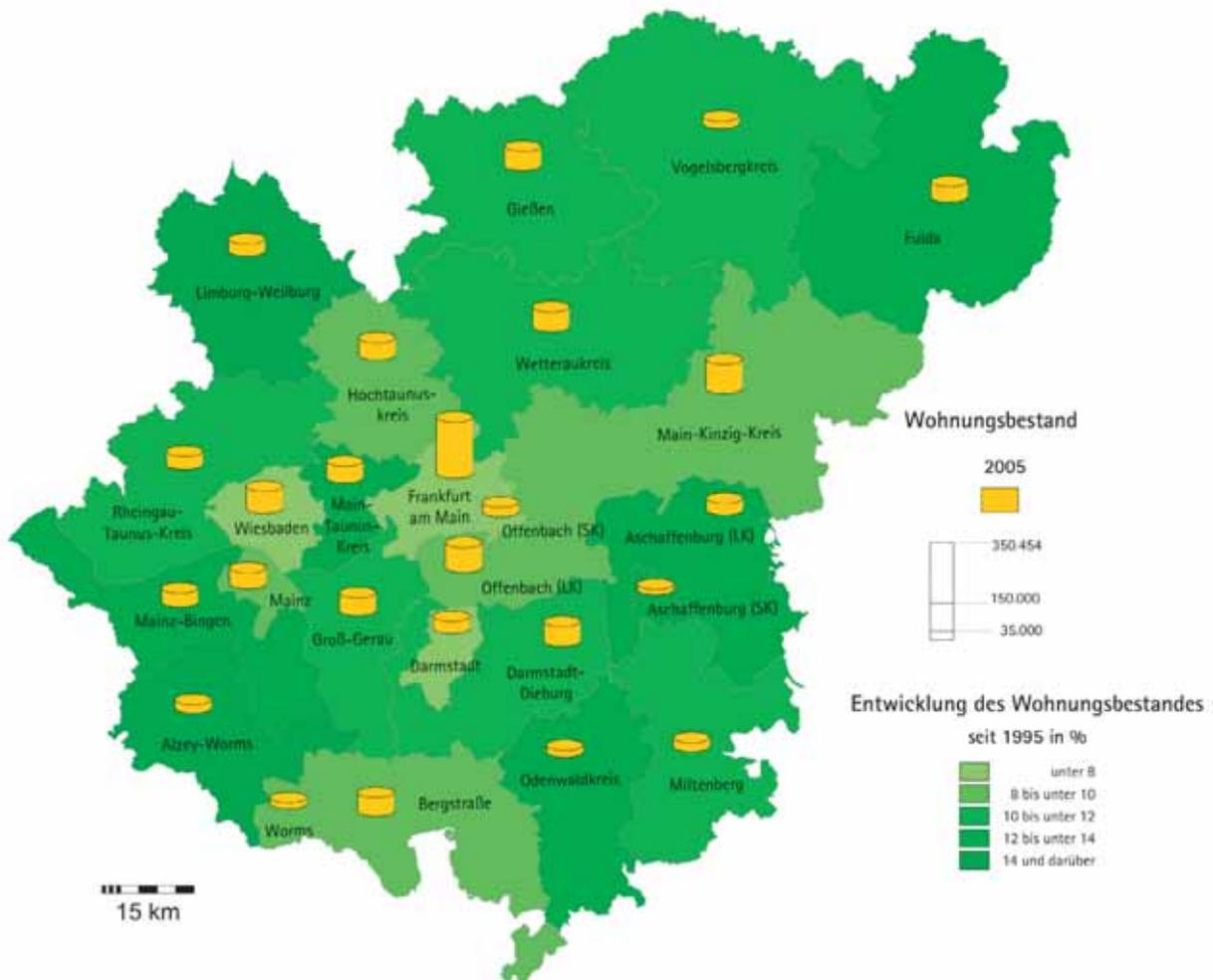
Es existiert in der Region ein Bestand an Wohngebäuden von rund 1,14 Mio. Im Zeitraum zwischen 1995 und 2005 sind insgesamt 90.884 Wohngebäude entstanden. Dies entspricht einer Zunahme von 8,7 Prozent. Rund 183.000 Wohngebäude (16 Prozent) liegen in den Kernstädten, wobei Frankfurt am Main alleine 6 Prozent der Wohngebäude beherbergt (71.597). Die stärkste Entwicklung seit 1995 vollzog sich in den Gebieten außerhalb der Kernstädte. Dort nahm der Wohngebäudebestand um 9 Prozent zu und lag damit über dem Durchschnitt der Region (8,7 Prozent). Mit einem besonders starken prozentualen Wachstum stechen dabei die Landkreise Alzey-Worms (12,14 Prozent), Fulda (11,91 Prozent), Mainz-Bingen (10,96 Prozent) und Limburg-Weilburg (10,68 Prozent) heraus. Das niedrigste Wachstum wiederum fand in Offenbach am Main (4,73 Prozent) und Wiesbaden (5,08 Prozent) statt. Noch einmal sei angemerkt, dass höhere Prozentangaben zwar andeuten, wo eine stärkere Entwicklung erfolgte. Sie täuschen aber auch leicht darüber hinweg, dass die Kernstädte jeweils eine größere Ausgangsbasis mitbringen, so dass sich bei der Betrachtung der absoluten Zahlen ein anderes Bild ergibt: So lag die Entwicklung in Frankfurt am Main mit einer Zunahme an Wohngebäuden von 5.258 zwar "nur" bei 7,93 Prozent, im Landkreis Mainz-Bingen jedoch lag das absolute Wachstum bei 5.218 Wohngebäuden (also weniger als in Frankfurt am Main) bei einem deutlich höheren anteiligen Wachstum (10,96 Prozent).

Eine ähnliche Verteilung ist bei der Betrachtung des Wohnungsbestandes abzulesen. Bei einem Gesamtwohnungsbestand von 2,57 Mio. in FrankfurtRheinMain liegen 757.000 (29,5 Prozent) davon in den Kernstädten. Frankfurt am Main beherbergt alleine 350.454 Wohnungen (13,6 Prozent). Auch in diesem Segment vollzog sich die stärkste Entwicklung seit 1995 im Umland der Kernstädte. Der Wohnungsbestand nahm dort um rund 11 Prozent (179.235) zu. Analog zur vorangegangenen Betrachtung des Wohngebäudebestandes liegen auch hier die prozentual höchsten Zunahmen im Landkreis Alzey-Worms (15,41 Prozent), Limburg-Weilburg (14,10 Prozent) und Mainz-Bingen (13,67 Prozent). Das geringste Wachstum ist hier ebenfalls in Offenbach am Main (4,85 Prozent) und in Darmstadt (6,30 Prozent) anzutreffen.

Karte 6: Bestand (2005) und Entwicklung der Wohngebäude seit 1995

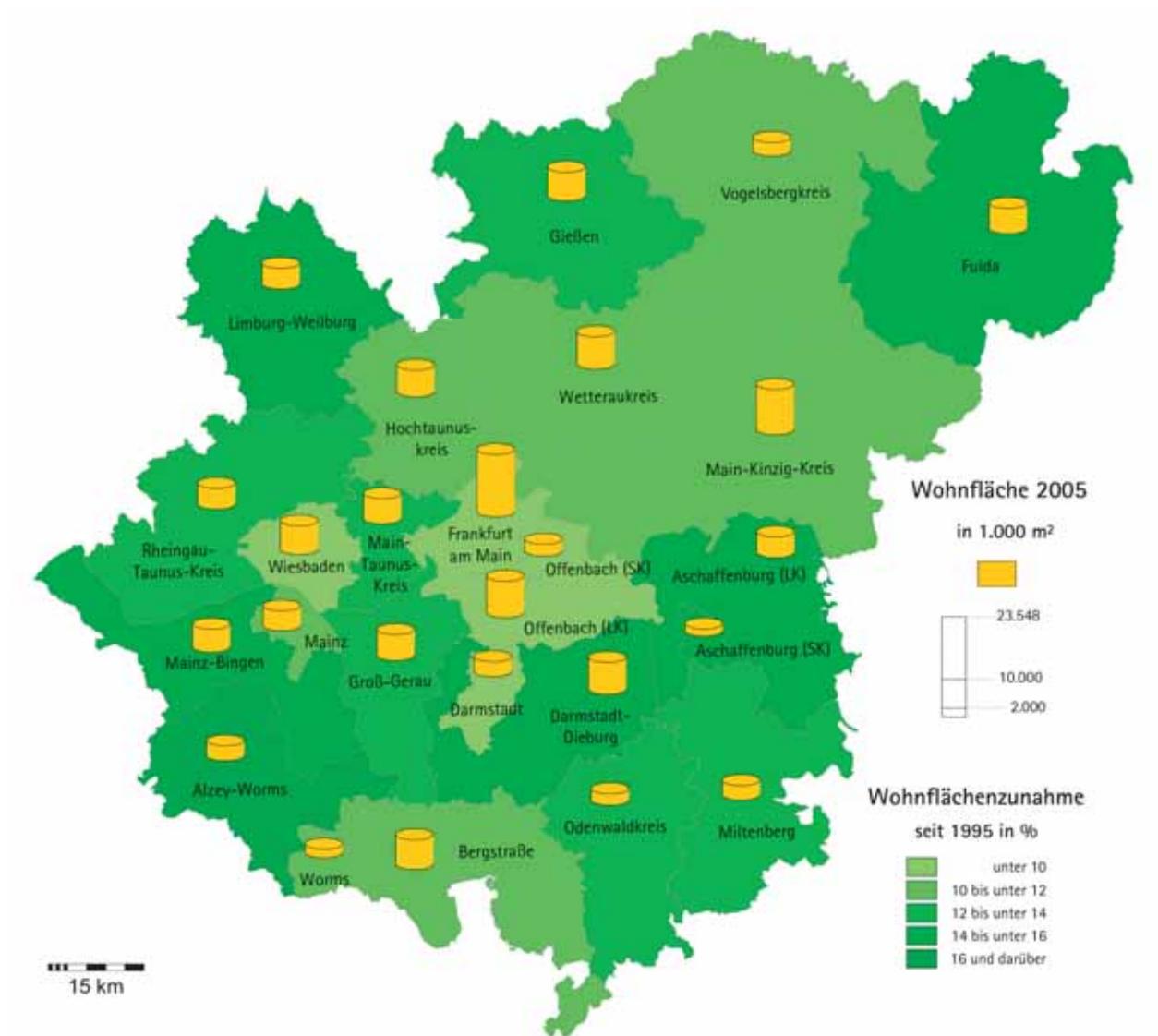


Karte 7: Bestand (2005) und Entwicklung der Wohnungen seit 1995



Betrachtet man die Wohnflächen in Wohngebäuden (Karte 8) in FrankfurtRheinMain, so lässt sich feststellen, dass der Bestand seit 1995 um etwas über 24 Mio. m² auf 227 Mio. m² angewachsen ist. In Frankfurt am Main liegen 10,4 Prozent der Wohnflächen, in allen Kernstädten gemeinsam 23,9 Prozent. Auch in dieser Kategorie – dies wird in der Karte 7 deutlich – kann die stärkste Flächenzunahme im Umland der Kernstädte verzeichnet werden. Auch in dieser Kategorie sind es die Landkreise Alzey-Worms (16,72 Prozent), Fulda und Limburg-Weilburg (je 15,65 Prozent) und der Landkreis Aschaffenburg (14,81 Prozent), die das Feld anführen. Mit knapp 15 Prozent liegt allerdings die kreisfreie Stadt Aschaffenburg in dieser Kategorie weit vor allen anderen Kernstädten an vierter Stelle aller Gebietskörperschaften. Die Schlusslichter bilden mit aufsteigenden Werten Offenbach am Main (6,08 Prozent), Wiesbaden (7,71 Prozent) und Darmstadt (7,94 Prozent).

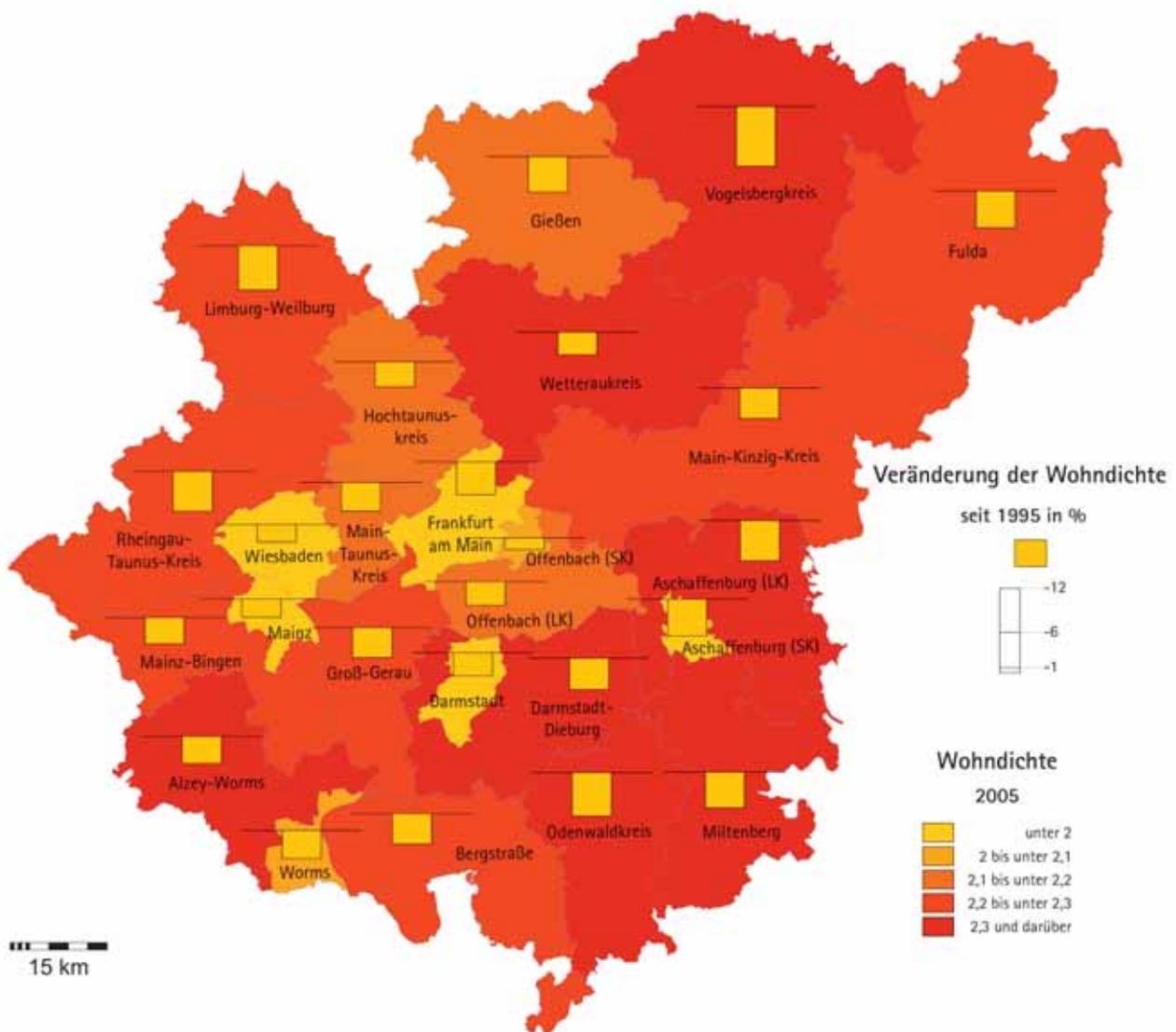
Karte 8: Wohnfläche in Wohngebäuden (2005) und Zunahme seit 1995



In allen dargestellten Gebieten hat sich die Wohndichte verringert. Dies ist die Hauptaussage, die aus Karte 9 herausgelesen werden kann. So reduzierte sich die Anzahl der Personen pro Wohnung (Wohndichte) in FrankfurtRheinMain im Durchschnitt von 2,29 Personen/Wohnung im Jahr 1995 auf einen Quotienten von 2,15 im Jahr 2005. Anders ausgedrückt bedeutet dies eine durchschnittliche Verringerung der Wohndichte um 6,12 Prozent. Mit einer Wohndichte zwischen 1,86 und 2,05 Einwohnern pro Wohnung finden sich in den Kernstädten Frankfurt am Main, Darmstadt, Mainz, Aschaffenburg, Wiesbaden und Offenbach am Main in sinkender Reihenfolge die meisten Wohnungen pro Einwohner. Dies bedeutet allerdings nicht, dass auch die größten Wohnungen hier liegen. Am ande-

ren Ende der Skala wiederum liegen der Wetteraukreis (2,39) und der Vogelsbergkreis (2,43). Hinter dieser grundsätzlichen Entwicklung steht die generelle Zunahme an Wohnungen um 9,94 Prozent bei einem geringeren Bevölkerungswachstum von 3,11 Prozent bezogen auf FrankfurtRheinMain, so dass sich hierdurch das Verhältnis zwischen Einwohnern und Wohnungen positiv verschoben hat. Aber auch veränderte Haushaltsstrukturen (weniger Mehrgenerationenhaushalte, mehr Singlehaushalte, "DINKs") und gehobene Wohnflächenstandards an bestimmten Standorten in der Region schlagen sich in diesen Zahlen nieder.

Karte 9: Wohndichte – Personen/Wohnung 2005 und Entwicklung seit 1995



Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden

Zwischen 1995 und 2005 wurden in FrankfurtRheinMain 222.430 Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohngebäuden erteilt. 22,6 Prozent der Genehmigungen (ca. 50.000) lagen dabei in den Kernstädten von FrankfurtRheinMain, 10,4 Prozent alleine in Frankfurt am Main (vgl. Abbildung 4 und Tabelle 13).

Abbildung 4: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden zwischen 1995 und 2005

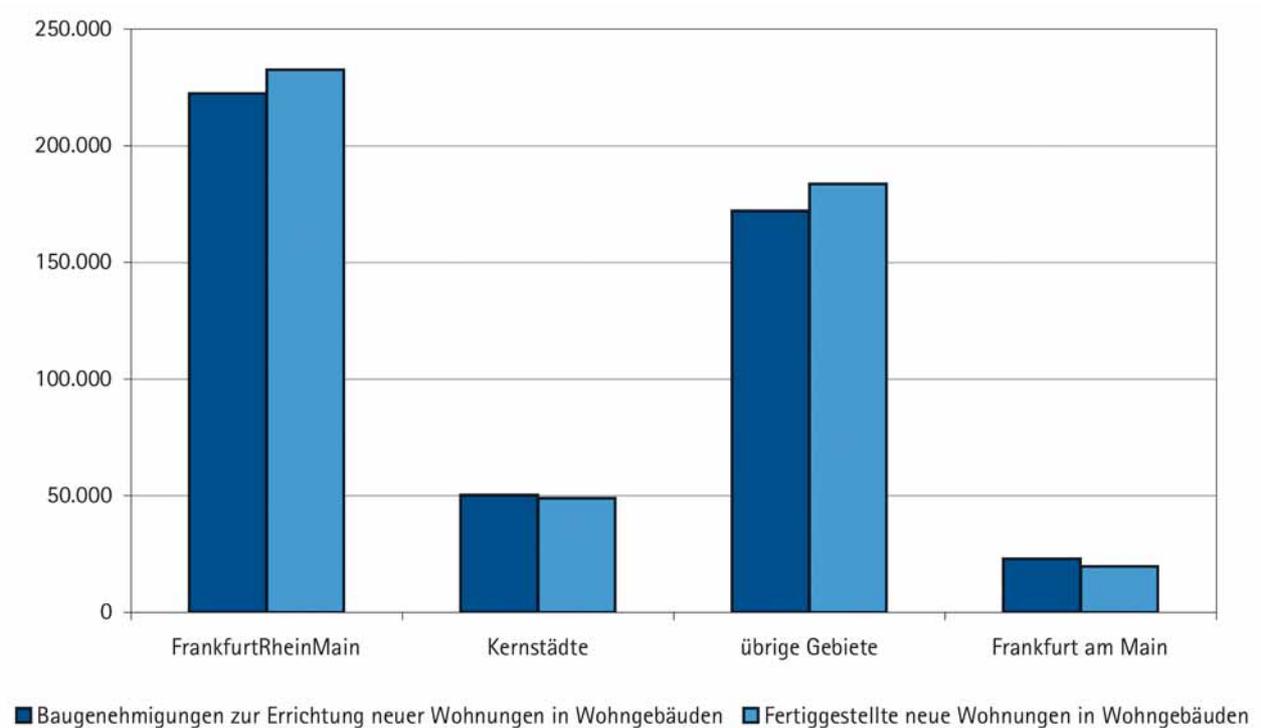


Tabelle 13: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden zwischen 1995 und 2005

	Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohnungen in Wohngebäuden				Fertiggestellte neue Wohnungen in Wohngebäuden			
	FrankfurtRheinMain	Kernstädte	übrige Gebiete	Frankfurt am Main	FrankfurtRheinMain	Kernstädte	übrige Gebiete	Frankfurt am Main
1995	32.037	7.236	24.801	3.247	33.040	4.646	28.394	1.560
1996	24.514	4.619	19.895	1.659	25.305	4.901	20.404	1.492
1997	22.318	4.679	17.639	1.801	26.421	5.272	21.149	1.633
1998	22.140	4.192	17.948	1.641	24.379	5.518	18.861	2.268
1999	22.414	4.808	17.606	1.580	23.657	4.510	19.147	1.709
2000	19.581	4.450	15.131	2.032	21.277	5.076	16.201	1.676
2001	16.775	4.449	12.326	2.579	18.323	3.940	14.383	1.537
2002	15.896	3.568	12.328	1.703	15.363	3.131	12.232	1.397
2003	15.452	3.897	11.555	2.229	15.315	4.085	11.230	2.574
2004	16.458	4.403	12.055	2.241	14.397	3.735	10.662	1.431
2005	14.845	3.981	10.864	2.335	15.124	4.151	10.973	2.476
Summe	222.430	50.282	172.148	23.047	232.601	48.965	183.636	19.753
Anteil	100%	22,6%	77,4%	10,4%	100,0%	21,1%	78,9%	8,5%

Bei der Betrachtung der zeitlichen Entwicklung in Abbildung 5 zeigt sich auch, dass die Anzahl der Genehmigungen seit 1995 nahezu durchgängig rückläufig ist. So sank die Anzahl der jährlich genehmigten Wohnungen von 32.037 im Jahr 1995 auf weniger als die Hälfte (14.845) im Jahr 2005. Ähnliche Entwicklungen können bei den Fertigstellungen abgeleitet werden. Von den insgesamt gut 230.000 fertig gestellten Wohnungen liegen 79 Prozent im Umfeld der Kernstädte. 8 Prozent (knapp 20.000) der zwischen 1995 und 2005 entstandenen Wohnungen wurden in Frankfurt am Main errichtet. Analog zu der Entwicklung der Baugenehmigungen sind auch die Fertigstellungen in der Konsequenz konstant von über 33.000 Wohnungen (1995) auf gut 15.000 Wohnungen (2005) zurückgegangen. Die Entwicklungen des Jahres 2006 lassen darauf schließen, dass sich dieser Trend jedoch ins Positive kehren und in den Daten der Baustatistik mit steigenden Zahlen niederschlagen wird. In beiden Kategorien erfolgte der erste deutliche Rückgang um ca. 24 Prozent von 1995 zu 1996. Ein weiter deutlicher Rückgang ist dann in den Jahrgängen 1999 bis 2001 zu erkennen.

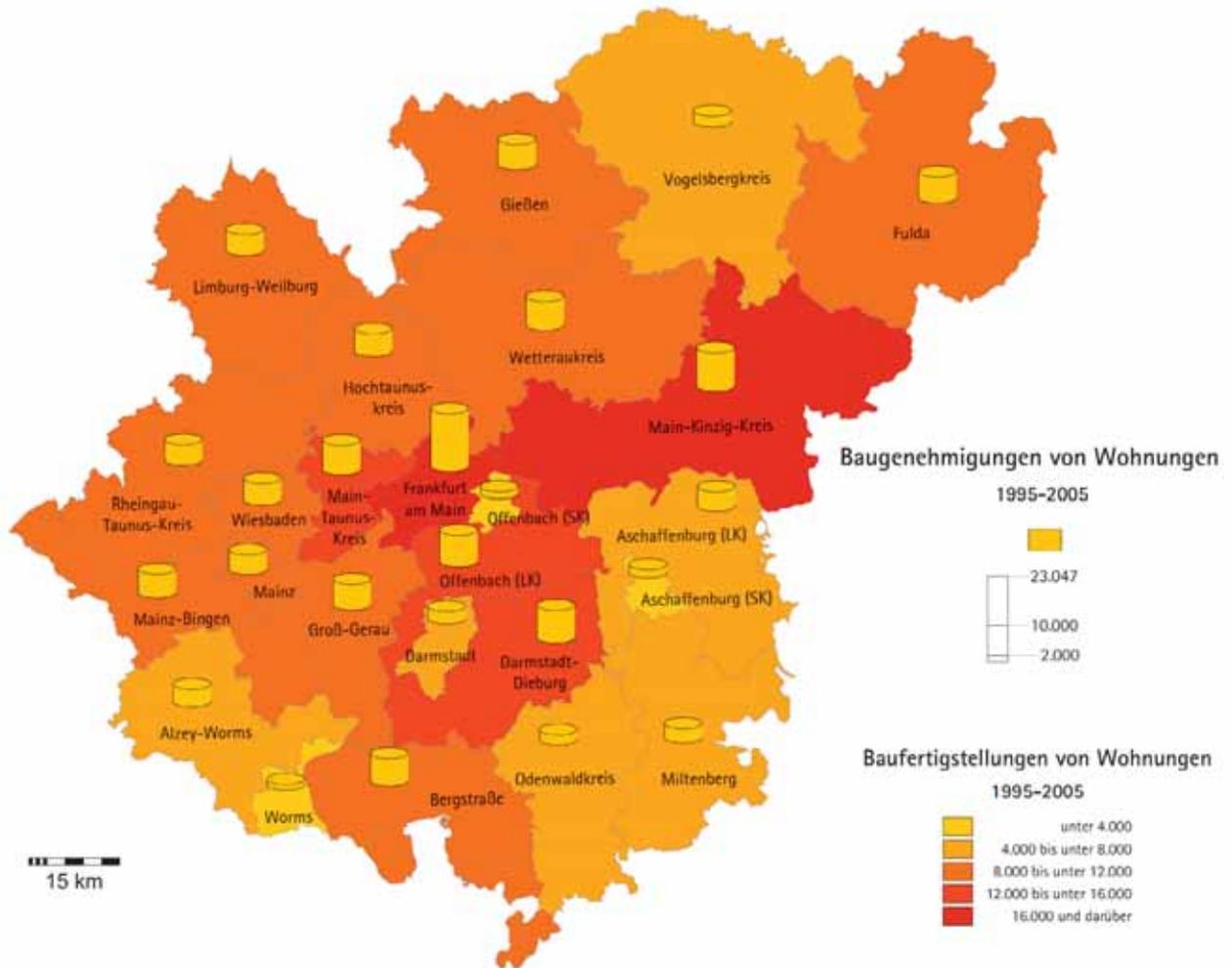
Abbildung 5: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden zwischen 1995 und 2005



In der räumlichen Darstellung der Karte 10 zeigt sich ein differenziertes Bild. Mit nahezu 20.000 fertig gestellten Wohnungen liegt Frankfurt am Main weit an der Spitze. Mit rund 16.500 Fertigstellungen folgt der Main-Kinzig-Kreis. Die wachstumsstarken Gebiete liegen in einem Kranz, der sich um Frankfurt am Main legt. Die geringste Bautätigkeit ist in Offenbach am Main, Worms und der Stadt Aschaffenburg festzustellen. Hier lag die Anzahl der Fertigstellungen im Zeitraum 1995 bis 2005 zwischen 3.000 bis 3.500 Wohnungen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Baugenehmigungen, die in der Karte 10 als gelbe Säulen dargestellt sind. Auch hier führt Frankfurt am Main mit über 23.000 Baugenehmigungen im dargestellten Zeitraum das Feld an, wiederum gefolgt vom Main-Kinzig-Kreis mit knapp 15.400 Genehmigungen. Die Städte Worms, Offenbach am Main und die Stadt Aschaffenburg liegen am anderen Ende der Skala mit rund 2.200 - 3.300 Baugenehmigungen.

Karte 10: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden zwischen 1995 und 2005 (kumuliert)



5.3 Büroimmobilienmarkt

Im Marktsegment Büroimmobilien wird der Begriff Büroflächen einerseits auf Basis der Definition des Statistischen Bundesamtes verwendet. Dies bezieht sich auf Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. Andererseits basieren Daten für Mieten und Preise auf der Definition der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif)².

Die Datenlage im Bereich des Büroimmobilienmarktes ist im Vergleich zu der des Wohnungsmarktes relativ schlecht, da wesentliche Kennziffern des Büroimmobilienmarktes von der amtlichen Statistik nicht erfasst werden.

Daten über den Büroflächenbestand und Leerstände liegen für rund 19 Prozent (281.244 ha) des Gebietes von FrankfurtRheinMain vor. Diese Zahl mag zwar niedrig erscheinen, es werden jedoch mit den kreisfreien Städten Darmstadt, Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Wiesbaden und Mainz und den Landkreisen Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis und Gießen die wichtigsten Büromärkte der Region abgedeckt. Ähnliches gilt für die durchschnittlichen Miet- und Kaufpreise von Büroflächen, die für ca. 31 Prozent (453.419 ha) des Gebietes vorliegen. Für den Bereich "Bautätigkeit" kann flächendeckend eine Aussage getroffen werden.

Bestand und Entwicklung

In den oben genannten Gebieten existierten im Jahr 2005 rund 22,1 Mio. m² an Büroflächen. Dies entspricht etwas weniger als der Hälfte des Volumens des Büromarktes des Großraumes Paris, der Île-de-France, mit 49 Mio. m², wobei das Zentrum Paris selbst in etwa einen Bestand von 16 Mio. m² aufweist. Der Büroflächenbestand in Central London beträgt im Vergleich hierzu rund 14 Mio. m², in Greater London sind es etwa 30 Mio. m². Damit liegt FrankfurtRheinMain zwar nicht an erster Stelle – die europäische Bedeutung des hiesigen Büroimmobilienmarktes ist aber – wie die Daten zeigen – unbestritten.

² Definition des Statistischen Bundesamtes: Nutzfläche in Büro- und Verwaltungsgebäuden. Die Nutzfläche im Sinne der Bautätigkeitsstatistik ist Nutzfläche nach DIN 277 abzüglich der Wohnfläche nach § 42 ff. der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung –II. BV) vom 12. Oktober 1990.

Definition der gif e.V.: Die Mietfläche für Büroraum in Anlehnung an die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) besteht aus

- Haupt- und Nebennutzflächen: Bürofläche und Nebennutzflächen wie Sanitärräume, Archivräume, Putzräume, Garderobe, Teeküchen
- Verkehrsflächen (= deren anteilmäßige Berechnung) Innenliegende Flure/Gänge, Erschließungsflure, Eingangshalle, Empfangsbereich, Aufzugsvorräume.

Die hier ausgewiesenen Daten zum Büroflächenbestand basieren auf dem Bürobestand des Jahres 1990 fortgeschrieben mit den Baufertigstellungen für Büro- und Verwaltungsgebäude unter Berücksichtigung der physischen Abschreibungen.

Bei der Betrachtung des lokalen Marktes ergibt sich ein differenziertes Bild. In den vergangenen 15 Jahren hat die Bürofläche in den betrachteten Raumeinheiten insgesamt um 31 Prozent (rund 5,2 Mio. m²) zugenommen. Erwartungsgemäß nimmt der Frankfurter Markt mit knapp 50 Prozent den größten Anteil des Büroflächenmarktes von FrankfurtRheinMain ein (vgl. Tabelle 14). An zweiter und dritter Stelle liegen – mit deutlichem Abstand hinter Frankfurt am Main – Wiesbaden mit rund 10,1 Prozent, dicht gefolgt vom Main-Taunus-Kreis mit 8,9 Prozent.

Tabelle 14: Bestand und Entwicklung auf dem Büroflächenmarkt FrankfurtRheinMain zwischen 1991 und 2005 in m²

	Bestand 1991 in m ²	Bestand 2005 in m ²	Anteil am Gesamtmarkt 1991	Anteil am Gesamtmarkt 2005	Zunahme zwischen 1991–2005	Zunahme	Anteil an der Entwicklung
Gießen	546.936	891.398	3,24%	4,04%	344.462	62,98%	6,62%
Hochtaunuskreis	1.158.000	1.325.425	6,86%	6,00%	167.425	14,46%	3,22%
Offenbach (SK)	864.990	1.372.835	5,13%	6,22%	507.845	58,71%	9,76%
Darmstadt	1.202.622	1.642.799	7,13%	7,44%	440.177	36,60%	8,46%
Mainz	1.188.682	1.660.606	7,04%	7,52%	471.924	39,70%	9,07%
Main-Taunus-Kreis	1.351.006	1.964.137	8,00%	8,89%	613.131	45,38%	11,78%
Wiesbaden	1.837.526	2.228.919	10,89%	10,09%	391.393	21,30%	7,52%
Frankfurt am Main	8.728.053	10.995.721	51,71%	49,80%	2.267.668	25,98%	43,58%
gesamt	16.877.815	22.081.840	100,00%	100,00%	5.204.025	30,83%	100,00%

Ebenfalls bemerkenswert ist die Entwicklung seit 1991. Hier stehen insbesondere drei Teilräume heraus. Dies sind der Landkreis Gießen (wobei dessen Gesamtanteil mit 4 Prozent eher als nachrangig einzustufen ist), die Stadt Offenbach am Main und der Main-Taunus-Kreis, deren Bestand seit 1991 zwischen 45 Prozent und 63 Prozent zugenommen hat. Dieses starke Wachstum in der Stadt Offenbach am Main und im Main-Taunus-Kreis liegt vor allem in der Entwicklung dreier Bürostandorte –

Offenbach/Innenstadt, Offenbach/Kaiserlei und Eschborn - begründet, die in den vergangenen Jahren mehr und mehr je nach Betrachtungsweise oder Marktsituation als Konkurrenz-, Entlastungs- oder Ergänzungsstandorte des Frankfurter Büroimmobilienmarktes ausgebaut worden sind³. Deutlich zeigt sich anhand der Daten allerdings auch, dass der Frankfurter Markt den Wachstumsmotor des Immobilienmarktes von FrankfurtRheinMain bildet. Knapp 44 Prozent des Büroflächenzuwachses des Gesamtgebietes seit 1991 haben auf Frankfurter Gemarkung stattgefunden. Die Zunahme betrug dabei rund 26 Prozent bzw. 2,3 Mio. m², wobei der Gesamtanteil um 1,91 Prozentpunkte zurück ging.

In Abbildung 6 bis Abbildung 8 werden diese Entwicklungen noch einmal deutlich. Erkennbar ist vor allem das kontinuierliche Wachstum in den vergangenen 15 Jahren über alle Gebiete hinweg. Dabei fällt auf, dass das jährliche Wachstum Anfang der 1990er Jahre am stärksten war (Höchstwert 1992/93 mit 4,4 Prozent) und seit diesem Zeitpunkt die selben Raten nicht mehr erreicht hat. In diesen Daten schlägt sich der Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen, der seit einigen Jahren anhält, nieder. Sie dokumentieren außerdem die gesunkene Investitionsbereitschaft und dadurch geringere Anzahl an großen Neubauprojekten, die letztlich in sinkenden Zuwachsraten resultieren. Positiv sei angemerkt, dass ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen ist, wodurch überalterte Flächen ersetzt werden können und damit ein attraktiver Büroflächenmarkt erhalten werden kann.

³ An dieser Stelle sei einmalig darauf hingewiesen, dass die in Publikationen teilweise deutlich voneinander abweichenden Angaben zu Flächenbeständen in aller Regel in einer unterschiedlichen Definition der zugrunde gelegten Raumeinheiten begründet sind. So wird Eschborn bspw. teilweise in den Frankfurter Büromarkt eingerechnet. Da die hier verwendeten Daten auf der Basis von Gebietskörperschaften erfasst worden sind, erfolgt die Betrachtung auch konsequent auf dieser räumlichen Ebene.

Abbildung 6: Büroflächenentwicklung zwischen 1991 und 2005

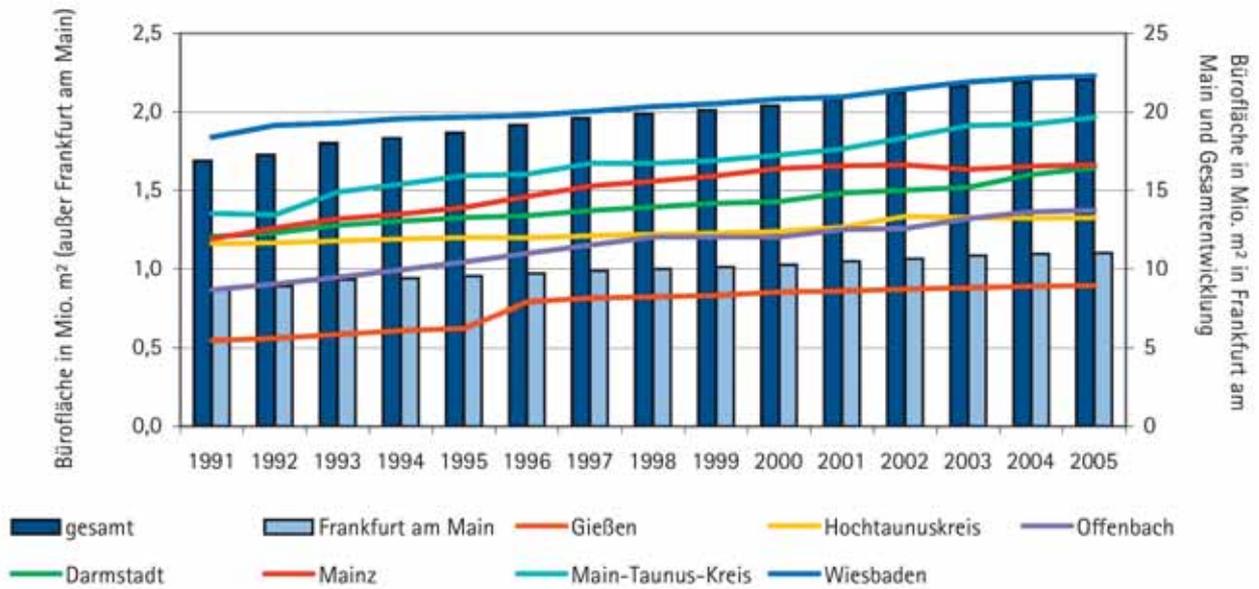


Abbildung 7: Jährliche Zuwachsraten an Büroflächen in % im betrachteten Gebiet seit 1992

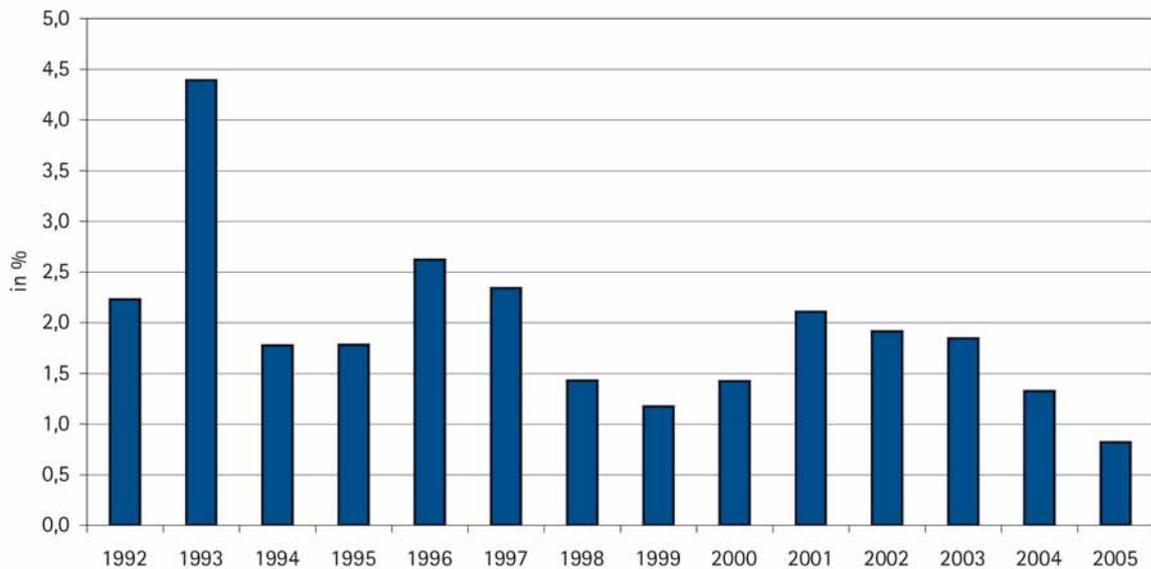
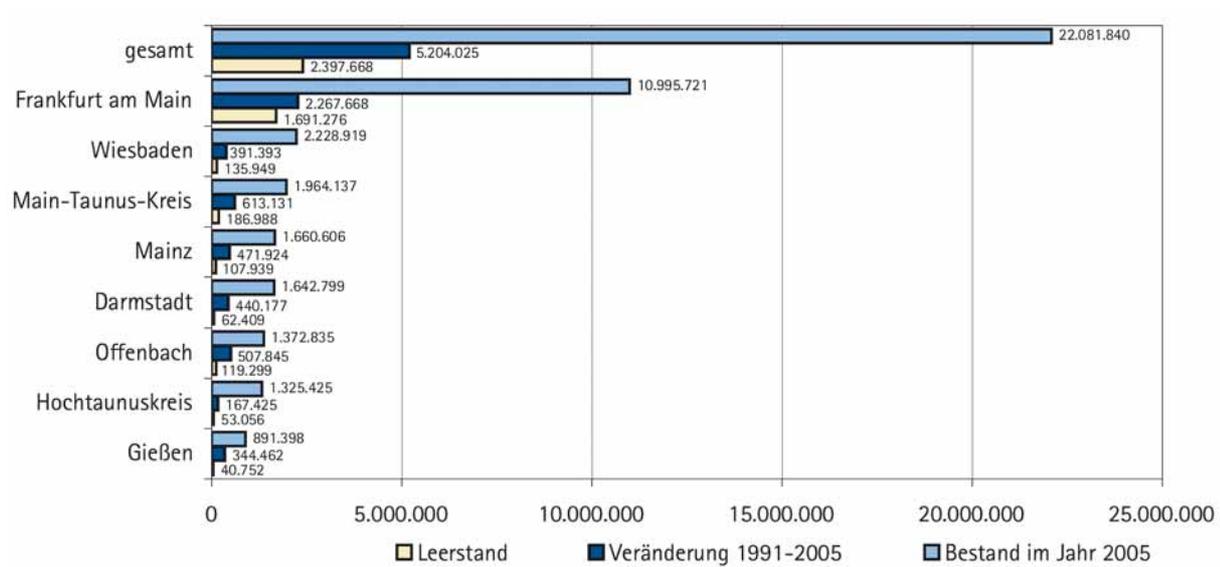


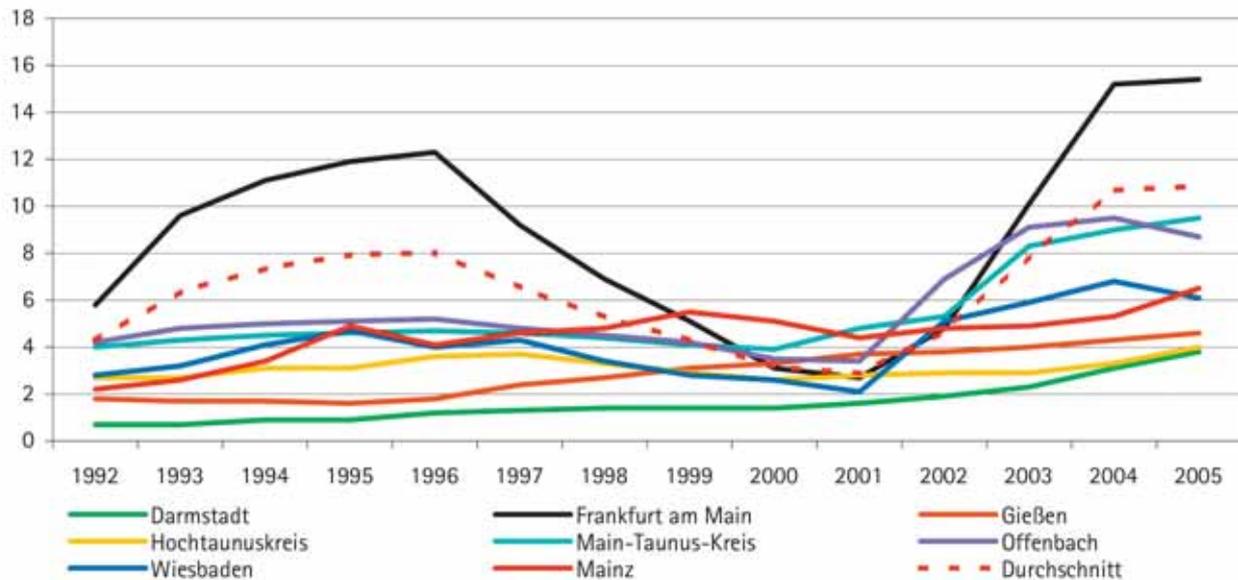
Abbildung 8: Büroflächenbestand und Leestand 2005, Entwicklung 1991-2005



Leerstände

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Leerstandsrate in Abbildung 9 fällt auf, dass nahezu durchgängig über den gesamten Zeitraum die Leerstandsrate Frankfurts das Feld der dargestellten Märkte anführt. Lediglich zum Höhepunkt der Büroflächennachfrage um das Jahr 2000/2001 lagen einige andere Teilmärkte über den Raten Frankfurts.

Abbildung 9: Entwicklung der Leerstandsrate in % seit 1991



Aufgrund des insgesamt hohen Marktanteils Frankfurts ist hier als Folge auch das größte unvermietete Flächenvolumen vorzufinden (Tabelle 15). So gehen im Jahr 2005 ca. 71 Prozent des Gesamt-Leerstandes auf das Konto von Frankfurt am Main. Rund 8 Prozent der leer stehenden Fläche liegen im Main-Taunus-Kreis gefolgt von Wiesbaden mit einem Anteil von knapp 6 Prozent. Diese Zahlen sind wenig verwunderlich, da Märkte mit einem hohen Flächenvolumen empfindlicher auf wirtschaftliche Veränderungen und Umstrukturierungen reagieren. Dies zeigen die vorliegenden Zahlen deutlich. So sind die hohen Frankfurter Leerstandsrate und auch die des Main-Taunus-Kreises in erster Linie auf Umstrukturierungen von Unternehmen zurückzuführen: Verlagerungen von Firmensitzen, Zusammenlegung verschiedener Standorte, Personalabbau und eine hohe Anzahl an Fusionen haben seit der Jahrtausendwende zu einer stark gesunkenen Nachfrage bzw. zu wachsenden Leerständen geführt, die bis heute nicht abgebaut werden konnten. Erfreulicherweise haben die Leerstände seit 2004 kaum weiter zugenommen. Bei der Betrachtung der übrigen Teilmärkte kann festgestellt werden, dass sie in der Tendenz den Entwicklungen der großen Märkte Frankfurt am Main, Offenbach am Main und Main-Taunus-Kreis folgen, wenn auch auf deutlich niedrigerem Niveau.

Die Tabelle 15 gibt die Entwicklung der Anteile am Gesamt-leerstand wieder. Hierbei ist zunächst festzustellen, dass sich die Anteile im Wesentlichen nicht verändert haben. Bemerkenswert ist allerdings, dass sich der Leerstand in drei Gebieten - Darmstadt, Hochtaunuskreis und Wiesbaden - reduziert hat,

während in allen anderen Gebieten leichte bis starke Steigerungen der Leerstände zu verzeichnen waren. Aus den Daten kann jedoch nicht pauschal abgeleitet werden, dass die Steigerung der Leerstandsrate ein Effekt stärkeren Zuwachses an Büroflächen wäre. So konnte Darmstadt seinen Leerstand bei einem Flächenzuwachs von 37 Prozent seit 1991 verringern, während Mainz bei einem ähnlich hohen Flächenwachstum heute einen höheren Leerstand zu verzeichnen hat. Dies ist ein Beleg dafür, dass die Einflussfaktoren auf die Büromärkte vielschichtig sind: So spielen neben der übergeordneten gesamtwirtschaftlichen Lage auch lokale Phänomene mit ein (bspw. ein großer Hauptnachfrager in einer Gemeinde oder Ähnliches).

Tabelle 15: Anteile am Gesamt leerstand in % 1991 und 2005

	Anteil am Gesamt leerstand	
	1991	2005
Gießen	1,35%	1,70%
Hochtaunuskreis	4,24%	2,21%
Darmstadt	5,07%	2,60%
Mainz	1,12%	4,50%
Offenbach (SK)	3,70%	4,98%
Wiesbaden	7,25%	5,67%
Main-Taunus-Kreis	7,35%	7,80%
Frankfurt am Main	69,92%	70,54%
gesamt	100,00%	100,00%

In Tabelle 16 sind die Leerstandsrate und deren Entwicklung seit 1992 dargestellt. So kann festgestellt werden, dass von 1992 bis 1996 die durchschnittliche Leerstandsrate in FrankfurtRheinMain kontinuierlich bis auf 8 Prozent angestiegen ist, in den nachfragestarken Jahren darauf bis ins Jahr 2001 deutlich auf 2,9 Prozent sank, anschließend bis 2005 wieder auf knapp 11 Prozent kletterte und damit auch den Höchstwert der vergangenen nahezu 15 Jahre erreichte. Diese Entwicklung hat sich analog auf den Teilmärkten Frankfurt am Main, Main-Taunus-Kreis und Offenbach am Main vollzogen – ein weiterer Hinweis auf die starke Verwobenheit dieser drei Teilmärkte, wobei auch der Hochtaunuskreis und Wiesbaden im Wesentlichen diesen Tendenzen gefolgt sind.

Tabelle 16: Leerstandsraten in % im zeitlichen Verlauf – Wendepunkte
(rot = gestiegen zum vorherigen Wert, grün = gesunken zum vorherigen Wert)

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Veränderung 1992–2005 in Prozentpunkten
Hochtaunuskreis	2,70%	2,70%	3,10%	3,10%	3,60%	3,70%	3,30%	2,90%	2,60%	2,80%	2,90%	2,90%	3,30%	4,00%	1,3
Gießen	1,80%	1,70%	1,70%	1,60%	1,80%	2,40%	2,70%	3,10%	3,30%	3,70%	3,80%	4,00%	4,30%	4,60%	2,8
Darmstadt	0,70%	0,70%	0,90%	0,90%	1,20%	1,30%	1,40%	1,40%	1,40%	1,60%	1,90%	2,30%	3,10%	3,80%	3,1
Wiesbaden	2,80%	3,20%	4,10%	4,70%	4,00%	4,30%	3,40%	2,80%	2,60%	2,10%	5,10%	5,90%	6,80%	6,10%	3,3
Mainz	2,20%	2,60%	3,40%	4,90%	4,10%	4,60%	4,80%	5,50%	5,10%	4,40%	4,80%	4,90%	5,30%	6,50%	4,3
Offenbach (SK)	4,20%	4,80%	5,00%	5,10%	5,20%	4,80%	4,50%	4,20%	3,50%	3,40%	6,90%	9,10%	9,50%	8,70%	4,5
Main-Taunus-Kreis	4,00%	4,30%	4,50%	4,60%	4,70%	4,60%	4,40%	4,10%	3,90%	4,80%	5,30%	8,30%	9,00%	9,50%	5,5
Frankfurt am Main	5,80%	9,60%	11,10%	11,90%	12,30%	9,20%	6,90%	5,10%	3,10%	2,70%	4,80%	10,10%	15,20%	15,40%	9,6
FrankfurtRheinMain	4,29%	6,37%	7,35%	7,93%	8,02%	6,54%	5,26%	4,28%	3,15%	2,88%	4,66%	7,87%	10,68%	10,86%	6,57

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Büroflächen

Im folgenden Abschnitt sollen kurz die Volumina der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Bürobau dargelegt werden. Der Abbildung 10 und Tabelle 17 kann entnommen werden, dass zwischen 1990 und 2005 in FrankfurtRheinMain rund 12,2 Mio. m² Büroflächen genehmigt und 11 Mio. m² Fläche fertig gestellt worden sind. Dabei verteilen sich die Volumina nahezu gleichmäßig auf die Kernstädte und die übrigen Gebiete. Frankfurt am Main trägt dabei alleine für 30 Prozent der Baufertigstellungen und 34 Prozent der Baugenehmigungen Rechnung. Eine direkte Gegenüberstellung von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen wiederum ist wenig zielführend, da hier ein – je nach Projektgröße – deutlicher nicht pauschal zu definierender zeitlicher Verzug einzukalkulieren wäre.

Abbildung 10: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen zwischen 1990 und 2005 (kumuliert)

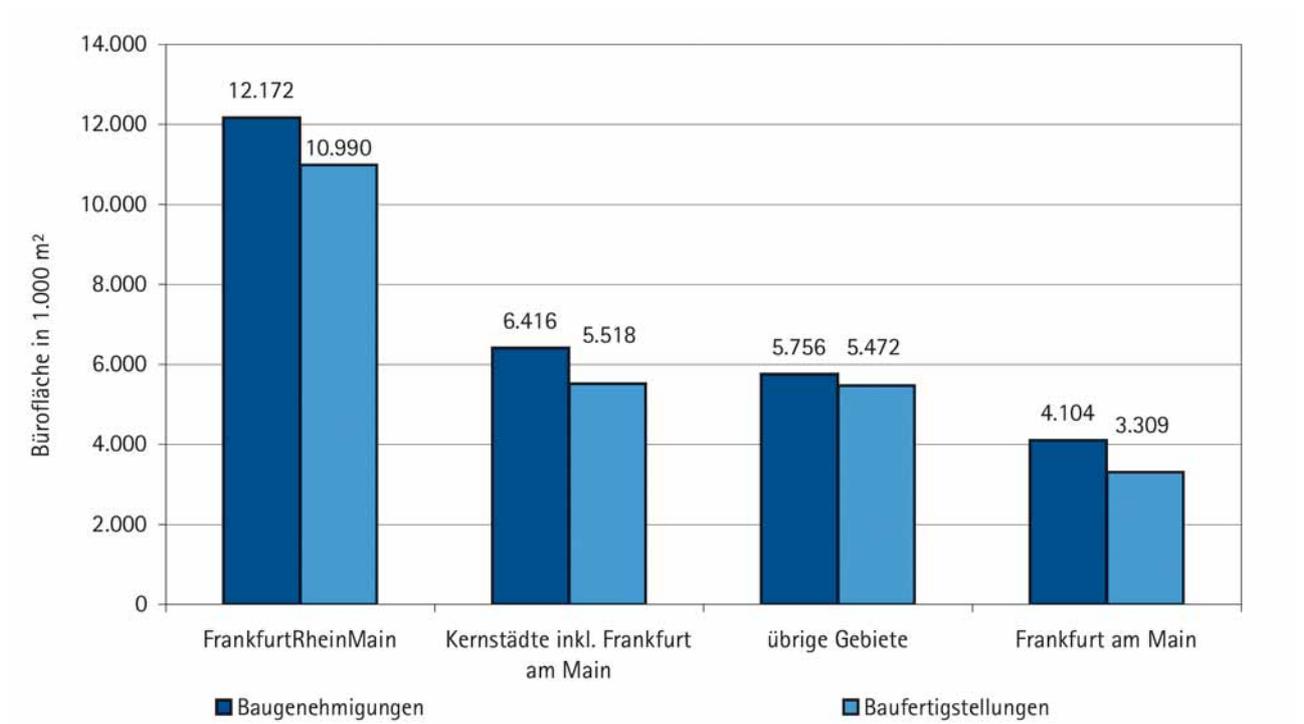


Tabelle 17: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in FrankfurtRheinMain 1990 bis 2005

	Baugenehmigungen in 1.000 m²				Baufertigstellungen in 1.000 m²			
	FrankfurtRheinMain	Kernstädte inkl. Frankfurt am Main	übrige Gebiete	Frankfurt am Main	FrankfurtRheinMain	Kernstädte inkl. Frankfurt am Main	übrige Gebiete	Frankfurt am Main
1990	1.072	653	419	409	526	313	213	143
1991	889	402	487	202	818	458	360	282
1992	918	442	476	293	777	402	375	171
1993	868	405	463	243	1.107	568	539	432
1994	860	325	535	202	653	240	413	118
1995	774	352	422	214	748	314	434	145
1996	649	340	309	196	704	300	404	188
1997	561	299	262	185	707	331	376	182
1998	577	258	319	167	532	255	277	146
1999	693	355	338	216	601	285	316	143
2000	968	471	497	315	616	254	362	149
2001	1.019	540	479	370	770	368	402	250
2002	960	690	270	490	712	315	397	203
2003	712	502	210	341	765	492	273	409
2004	382	222	160	164	502	378	124	182
2005	270	160	110	97	452	245	207	166
Summe	12.172	6.416	5.756	4.104	10.990	5.518	5.472	3.309
Anteil	100,00%	52,71%	47,29%	33,72%	100,00%	50,21%	49,79%	30,11%

Abbildung 11: Entwicklung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Leerstände in ausgewählten Gebieten von FrankfurtRheinMain

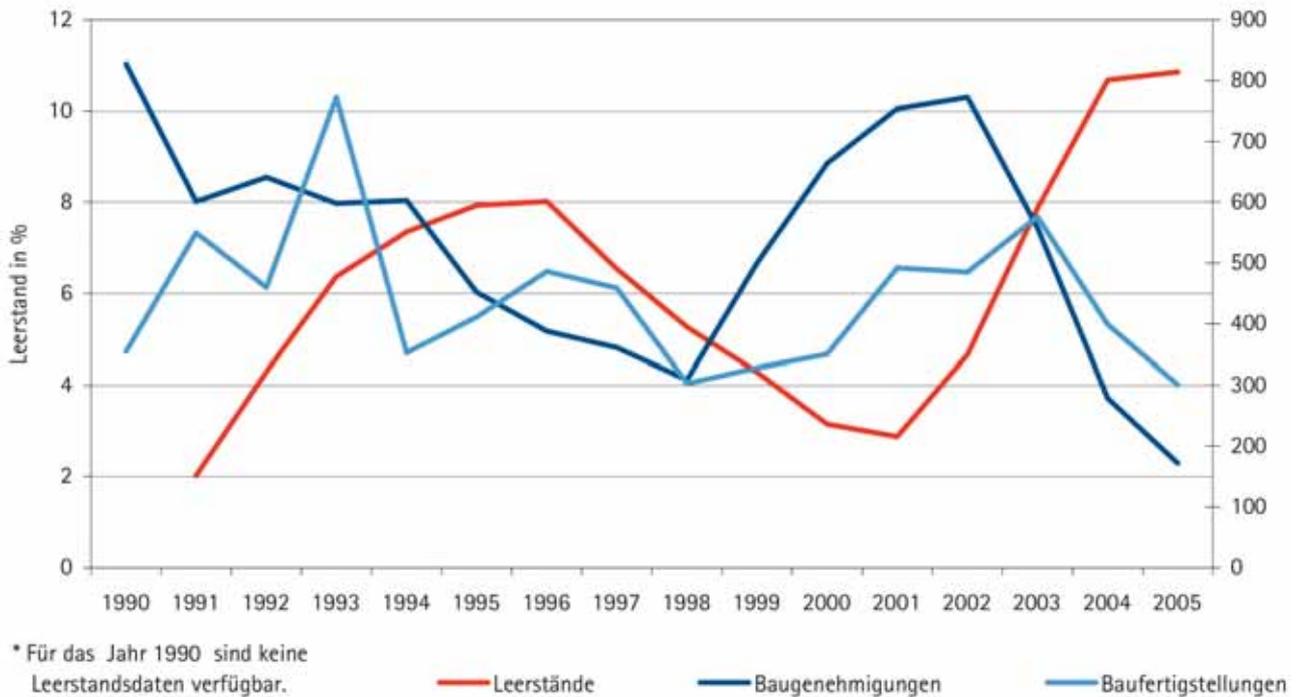
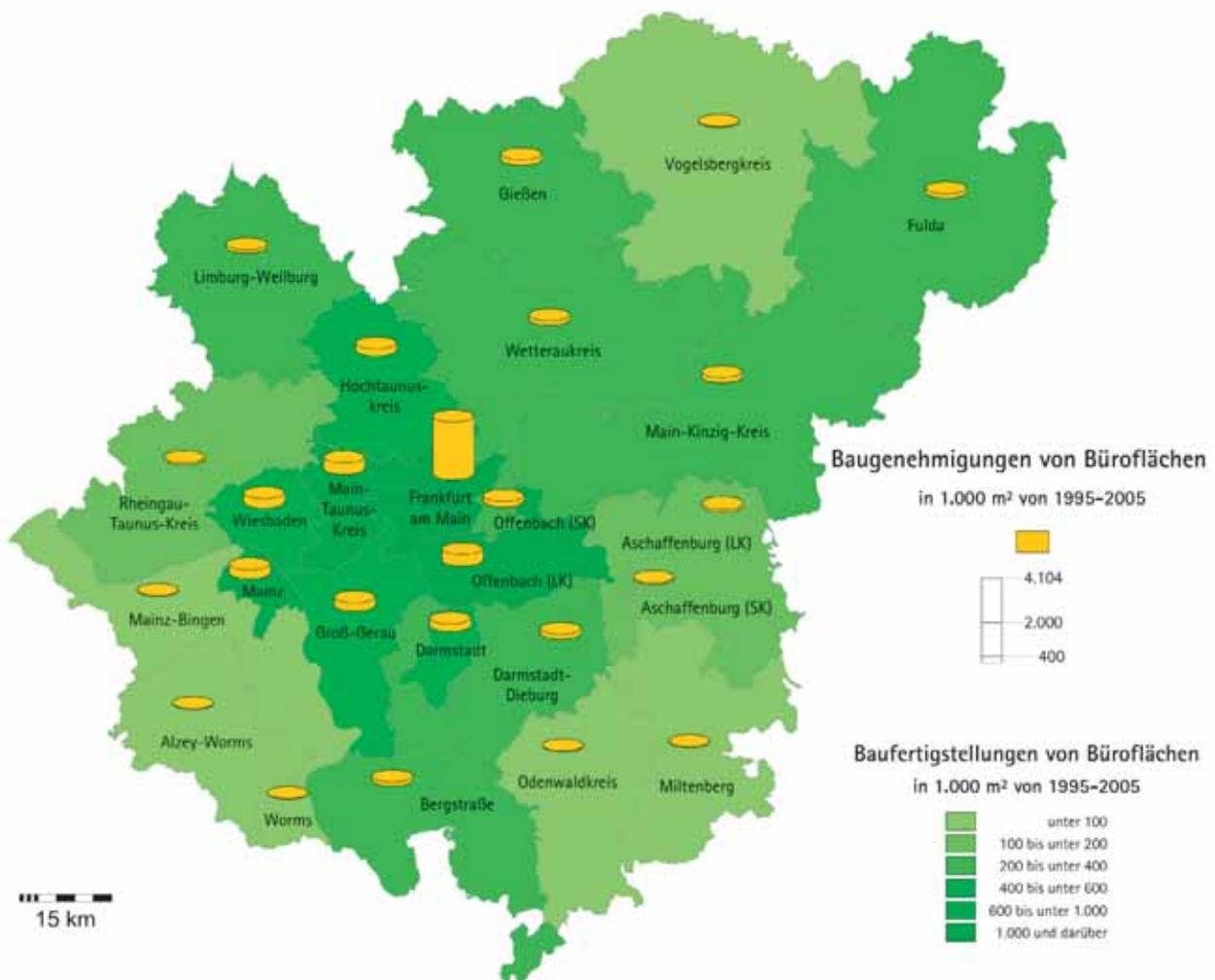


Abbildung 11 zeichnet die skizzierten Entwicklungen noch einmal nach: Insbesondere wird deutlich, dass das erste Leerstandshoch Mitte der 1990er Jahre Ergebnis großer über die Nachfrage hinausgehende Volumina an Baufertigstellungen gewesen ist. Als die Leerstandsrate nach 1995 wieder zu sinken begann (und damit die Renditeerwartungen ebenfalls zunahm), reagierte der Markt mit einer steigenden Anzahl an Baugenehmigungen, die im Jahr 2001 mit rund 750.000 m² ihr Maximum erreichten. Mit der einsetzenden Marktsättigung und wachsenden Überhängen sanken sowohl Baugenehmigungen und -fertigstellungen deutlich. Ebenfalls erkennbar ist, dass zahlreiche genehmigte Projekte aufgrund der sich stark veränderten Marktsituation (vorläufig) nicht weiter von den Antragstellern verfolgt wurden und sich so das Fertigstellungsvolumen verringerte. Damit spiegelt Abbildung 11 die Zyklizität oder anders genannt - den Schweinezyklus - wider. Insbesondere im ersten Drittel der 1990er Jahre zeichnete sich noch ein starker Bauboom - angetrieben von einem dynamischem wirtschaftlichen Wachstum und der damit verbundenen hohen Nachfrage nach Büroflächen - ab, der im Jahr 1993 mit einem Fertigstellungsvolumen in Höhe von 773.000 m² seinen Höhepunkt

4 Da Leerstandsdaten nicht flächendeckend für FrankfurtRheinMain vorliegen sind in dieser Abbildung Daten zu den Baufertigstellungen und Baugenehmigungen nur für die "Leerstands-Daten-Gebiete" eingeflossen. Dies sind: Hochtaunuskreis, Landkreis Gießen, Darmstadt, Wiesbaden, Mainz, Offenbach am Main, Main-Taunus-Kreis, Frankfurt am Main.

erreichte. Parallel dazu stiegen zunächst die Leerstandsraten stark an (vgl. auch Abbildung 9). Die neuen Büroflächen wurden jedoch schnell vom Markt absorbiert. Erst als weiterhin zusätzliche Flächen auf den Markt kamen, die wirtschaftliche Entwicklung sich aber deutlich abschwächte und sich die bereits weiter oben genannten Veränderungsprozesse - vor allem im Finanzsektor - niederschlugen, entstand erneut ein großes Flächenüberangebot, das bis heute nicht vom Markt aufgenommen werden konnte. Den Meldungen Makler aus dem Jahr 2006 zufolge scheint sich in diesem Segment jedoch eine Trendwende ins Positive mit steigenden Vermietungsvolumina abzuzeichnen.

Karte 11: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Büroflächen zwischen 1990 und 2005 (kumuliert)



Miet- und Kaufpreise nach Lagen

Bei der Betrachtung der Miet- und Kaufpreise wird jeweils zwischen 1a- und Nebenlagen unterschieden. Dargestellt sind Durchschnittswerte. Die Kategorie "1a-Lage" bietet eine überdurchschnittlich gute Ausstattung, d.h. modern ausgestattete und repräsentative Bürobauten, ggf. mit Fahrstuhl, Klimaanlage und Parkplätzen. Die Kategorie Nebenlagen erfordert eine gute Ausstattung der Büroflächen ohne besondere Ansprüche an die Repräsentativität und eine geschäftliche Randlage. In beiden Kategorien sind sowohl Bestandsimmobilien als auch Neubauf Flächen gemeinsam erfasst. Die im Folgenden dargestellten Ergebnisse können auch in Abbildung 12 bis 19 nachvollzogen werden.

Mietpreise in den 1a- und Nebenlagen: Entwicklung zwischen 1992 und 2005

Aus der Tabelle 18 kann abgeleitet werden, dass sich in den jeweiligen Lagen ähnliche Entwicklungen vollzogen haben: Während die Mieten der 1a-Lagen im betrachteten Raum im Durchschnitt um 14,6 Prozent seit 1992 abgenommen haben, haben sich die Mieten in den Nebenlagen um 11,6 Prozent verringert. Der stärkste Rückgang der Mietpreise in 1a-Lagen von 12,80 Euro auf 6,30 Euro kann in Worms lokalisiert werden. Mit je 21 Prozent Mietpreissenkung folgen der Hochtaunuskreis und Frankfurt am Main. Die höchsten Mieten wurden in den Jahren 2000 bis 2002 erzielt. Dabei führt Frankfurt am Main mit einem Wert von 39,70 Euro das Feld mit großem Abstand an. Die einzige Stadt, in der sich die Mietpreise zwischen 1992 und 2005 von 12,40 Euro auf 12,80 Euro leicht erhöhten, ist Darmstadt. Dort nahmen die Mieten durchschnittlich in den 1a-Lagen um etwas über 3 Prozent zu. Tendenziell kann festgestellt werden, dass sich die Mietpreisentwicklung in den 1a-Lagen vor allem in den Städten Frankfurt am Main, Mainz, Offenbach am Main, Wiesbaden und im Main-Taunus-Kreis sehr ähnlich verhalten. In den übrigen Gebieten sind nicht so starke Schwankungen zu verzeichnen. Dies deutet auf eine weniger starke Abhängigkeit zu den großen Märkten bzw. auf eine andere räumliche Marktorientierung hin.

Bei den Nebenlagen zeigt sich ein ähnliches Bild, denn hier haben sich die durchschnittlichen Mieten über das gesamte betrachtete Gebiet um 11,6 Prozent reduziert. Dabei gibt es große Unterschiede in den einzelnen Teilgebieten: Besonders stark ist die Verringerung der Mieten in Mainz mit 26 Prozent, im Hochtaunuskreis mit 24 Prozent, in Frankfurt am Main mit 20 Prozent und in Gießen mit 19 Prozent. Die höchste Nebenlagen-Miete mit 19,30 Euro wurde in Frankfurt am Main im Jahr 2001 erzielt. Mit 4,50 Euro konnte 2005 in Worms am günstigsten gemietet werden. Der durchschnittliche Mietpreis in den Nebenlagen belief sich auf 6,60 Euro. In Frankfurt am Main waren 12,10 Euro zu bezahlen. Analog

zu der Mietpreisentwicklung der 1a-Lagen ist auch hier eine stärkere Abhängigkeit der Großstädte untereinander zu verzeichnen.

Tabelle 18: Entwicklung der Mietpreise von Büroflächen in %

	Mietpreise 1a-Lage			Mietpreise Nebenlagen		
	1992-2001	2001-2005	1992-2005	1992-2001	2001-2005	1992-2005
Alzey-Worms	-1,23%	-1,25%	-2,47%	3,51%	-8,47%	-5,26%
Aschaffenburg	-9,30%	1,28%	-8,14%	1,82%	-8,93%	-7,27%
Darmstadt	-12,90%	18,52%	3,23%	-17,58%	6,67%	-12,09%
Frankfurt am Main	33,67%	-40,55%	-20,54%	27,81%	-37,31%	-19,87%
Gießen	-14,74%	7,41%	-8,42%	-19,44%	0,00%	-19,44%
Hochtaunuskreis	2,83%	-22,94%	-20,75%	-2,50%	-21,79%	-23,75%
Main-Taunus-Kreis	14,63%	-16,31%	-4,07%	20,27%	-16,85%	0,00%
Mainz	-7,50%	-0,90%	-8,33%	-14,86%	-12,70%	-25,68%
Mainz-Bingen	3,09%	-6,00%	-3,09%	1,64%	-11,29%	-9,84%
Offenbach (SK)	8,82%	-20,72%	-13,73%	35,71%	-6,58%	26,79%
Wiesbaden	-22,96%	5,77%	-18,52%	0,00%	-2,78%	-2,78%
Worms	-50,78%	0,00%	-50,78%	-9,80%	-2,17%	-11,76%
Durchschnitt	-0,74%	-13,96%	-14,59%	1,25%	-14,24%	-11,63%

Kaufpreise in den 1a- und Nebenlagen: Entwicklung zwischen 1995 und 2005

Abweichend von der Betrachtung der Mietpreise liegt für die Kaufpreise aufgrund der Datenlage ein etwas kürzerer Betrachtungszeitraum zugrunde (1995-2005, Ausnahme Worms 1998-2005). In Tabelle 19 ist die Entwicklung der Kaufpreise nach Lagen und Zeiträumen differenziert dargestellt. Rot sind jeweils die Daten markiert, die eine negative Preisentwicklung darstellen, grün hingegen, wenn eine Wertsteigerung im betrachteten Zeitraum erfolgte.

Über den gesamten Betrachtungs- und Zeitraum gesehen, bewegen sich die Kaufpreise in den 1a-Lagen annähernd auf dem gleichen Niveau, wie im Jahre 1995 (+1,6 Prozent). In den Nebenlagen mussten allerdings durchschnittlich Verluste von 5,8 Prozent hingenommen werden. Kleinräumiger betrachtet ergibt sich allerdings ein wesentlich vielschichtigeres Bild. Herausstechend ist dabei die Steigerung der Kaufpreise von 1a-Lagen in Frankfurt am Main zwischen 1995 und 2001, die rund 134 Prozent betrug und damit das Feld mit großem Abstand anführt. Ebenfalls an der Spitze ist Frankfurt am Main in diesem Zeitraum bei den Nebenlagen mit 68 Prozent. Weiterhin ist erkennbar, dass in einigen Teilgebieten nahezu über alle Zeiträume hinweg, eine negative Entwicklung zu verzeichnen ist (Alzey-Worms, Aschaffenburg, Hochtaunuskreis, Offenbach am Main, Worms). Auch bemerkenswert ist,

dass die einzige Stadt, die einen fast durchgängigen Wertzuwachs verzeichnen konnte, Darmstadt ist. Insgesamt kann festgehalten werden, dass insbesondere in den Kernstädten Darmstadt, Frankfurt am Main und Mainz sowie in den Landkreisen Main-Taunus und Mainz-Bingen zwischen 1995 und 2001 in allen Lagen ein starkes Preiswachstum stattgefunden hat, das sich mit Ausnahme von Darmstadt zwischen 2001 und 2005 deutlich ins Negative wandelte. Herausstechend sind auch der Hochtaunuskreis und Worms, die Rückgänge in der Größenordnung zwischen 36 Prozent und 39 Prozent hinnehmen mussten.

Tabelle 19: Entwicklung der Kaufpreise von Büroflächen in %

	Entwicklung der Kaufpreise in 1a-Lagen			Entwicklung der Kaufpreise in Nebenlagen		
	1995-2001	2001-2005	1995-2005	1995-2001	2001-2005	1995-2005
Alzey-Worms	-3,94%	-7,32%	-10,97%	4,05%	-15,59%	-12,17%
Aschaffenburg	-1,61%	-7,91%	-9,39%	-14,89%	-13,30%	-26,20%
Darmstadt	18,55%	3,04%	22,15%	6,76%	-2,08%	4,54%
Frankfurt am Main	133,78%	-44,29%	30,25%	67,51%	-42,60%	-3,85%
Gießen	-18,56%	11,84%	-8,91%	-23,49%	0,11%	-23,40%
Hochtaunuskreis	-4,32%	-36,46%	-39,20%	-2,76%	-36,85%	-38,60%
Main-Taunus-Kreis	25,58%	-20,55%	-0,23%	25,24%	-16,81%	4,19%
Mainz	29,85%	-8,29%	19,09%	-1,31%	-23,84%	-24,84%
Mainz-Bingen	37,46%	-13,38%	19,06%	15,99%	-15,98%	-2,54%
Offenbach (SK)	-3,30%	-18,62%	-21,30%	3,19%	-5,57%	-2,55%
Wiesbaden	-24,09%	0,22%	-23,92%	-14,01%	6,29%	-8,60%
Worms (ab 1998)	-25,25%	-14,67%	-36,22%	-19,08%	-24,13%	-38,61%
Durchschnitt	14,78%	-20,77%	1,64%	-1,13%	-19,41%	-5,79%

Abbildung 12: Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise von Büroflächen in 1a-Lagen zwischen 1992 und 2005

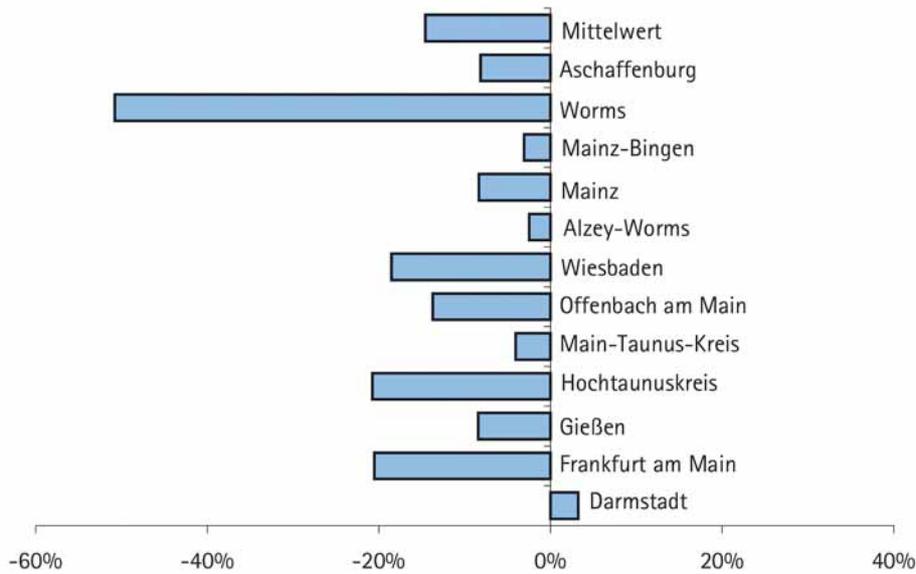
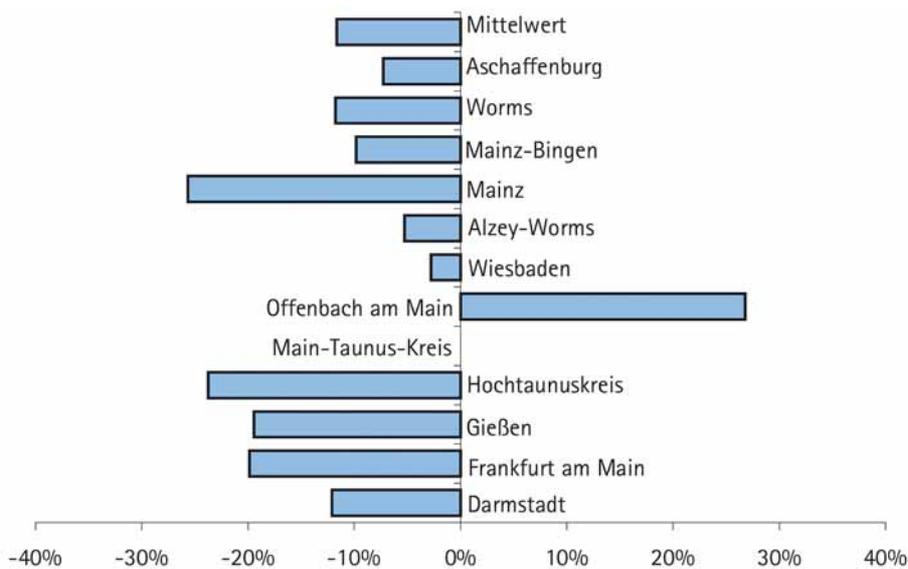


Abbildung 13: Veränderung der durchschnittlichen Mietpreise von Büroflächen in Nebenlagen zwischen 1992 und 2005



Daten für Worms liegen erst seit 1998 vor.

Abbildung 14: Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise von Büroflächen in 1a-Lagen zwischen 1992 und 2005

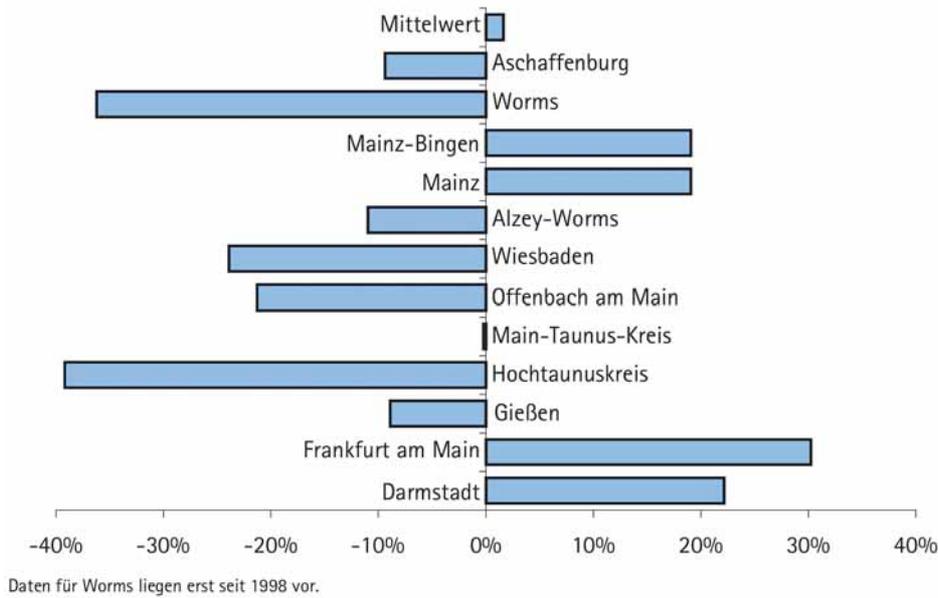


Abbildung 15: Veränderung der durchschnittlichen Kaufpreise von Büroflächen in Nebenlagen zwischen 1995 und 2005

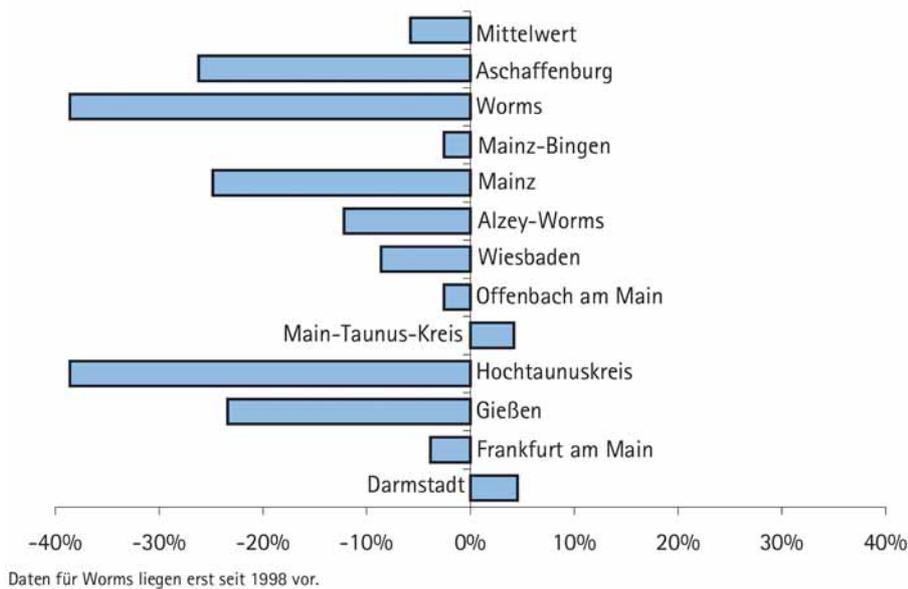


Abbildung 16: Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise von Büroflächen in den 1a-Lagen zwischen 1992 und 2005

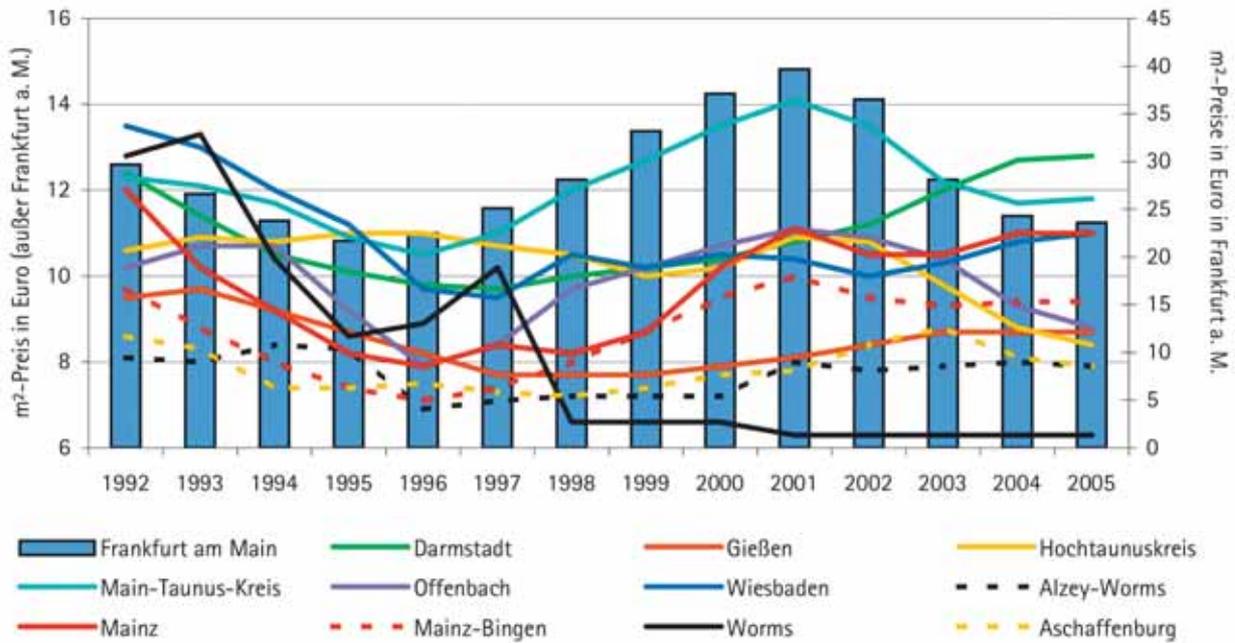


Abbildung 17: Entwicklung der durchschnittlichen Mietpreise von Büroflächen in den Nebenlagen zwischen 1992 und 2005

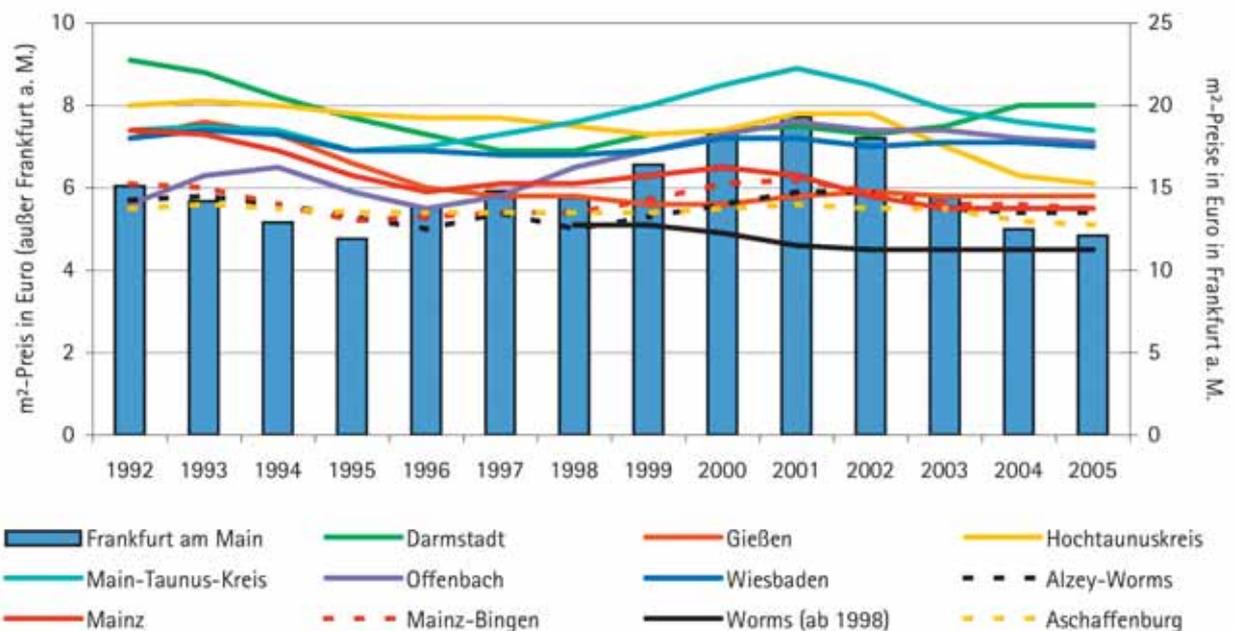


Abbildung 18: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Büroflächen in den 1a-Lagen zwischen 1995 und 2005

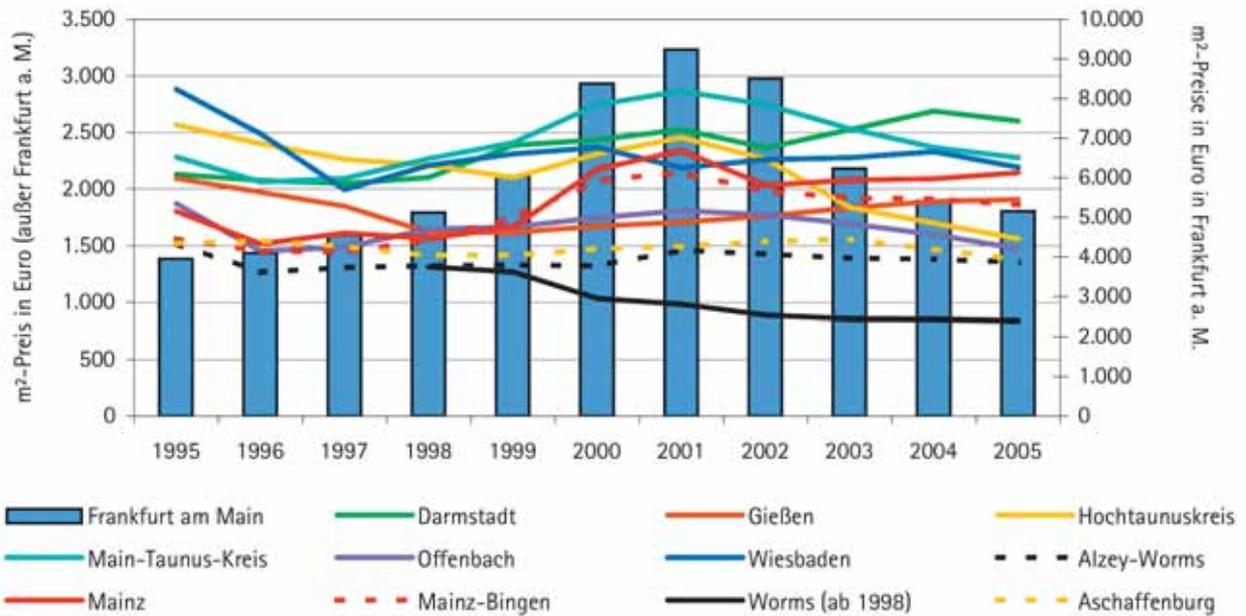
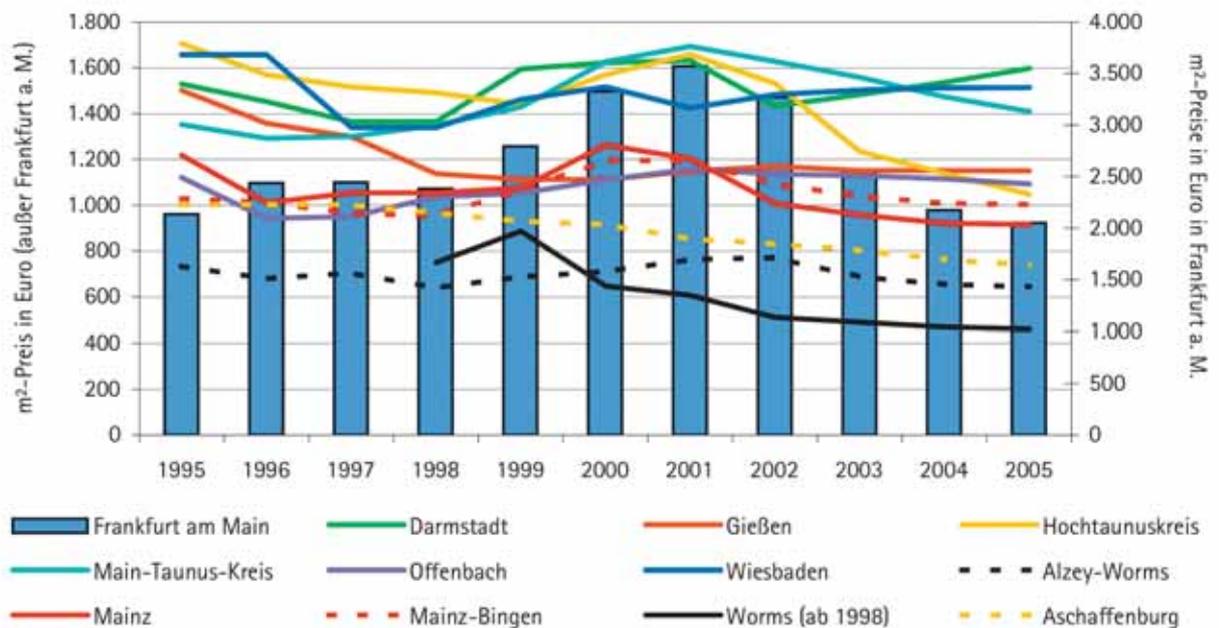


Abbildung 19: Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Büroflächen in den Nebenlagen zwischen 1992 und 2005



5.4 Immobilienmarkt für Einzelhandelsflächen

Bestand und Entwicklung

In FrankfurtRheinMain existierte im Jahr 2005 ein Bestand an Einzelhandelsflächen von rund 9,2 Mio. m². 2,8 Mio. m² (30 Prozent) lagen dabei in den Kernstädten Aschaffenburg, Darmstadt, Frankfurt am Main, Mainz, Offenbach am Main und Wiesbaden, wobei Frankfurt am Main alleine ein Volumen von 1,1 Mio. m² aufweist. Dies entspricht rund 12,3 Prozent der insgesamt verfügbaren Flächen in FrankfurtRheinMain (vgl. Abbildung 20, Abbildung 21). Damit hat Frankfurt am Main absolut betrachtet mit Abstand den höchsten Bestand an Einzelhandelsflächen in der Region (zur Einzelhandelsfläche je Einwohner siehe weiter unten). An zweiter Stelle folgt - wie in Abbildung 22 dargestellt ist - der Main-Kinzig-Kreis mit 776.000 m² (8,4 Prozent) gefolgt von Wiesbaden und den Landkreisen Offenbach und Gießen mit jeweils um die 500.000 m² (5,3-5,6 Prozent Anteil). Die Verteilung der Flächen nach Gebietskörperschaften ist in Abbildung 22 dargestellt.

Abbildung 20: Bestand und Entwicklung der Einzelhandelsflächen in m² in FrankfurtRheinMain zwischen 1992 und 2005

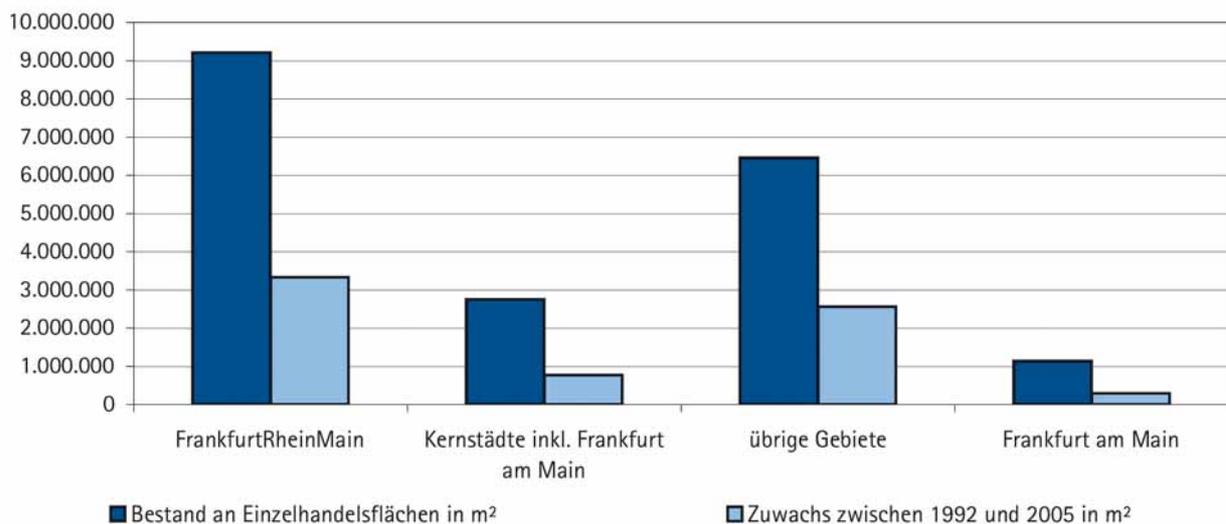


Abbildung 21: Verteilung der Einzelhandelsflächen in FrankfurtRheinMain 2005

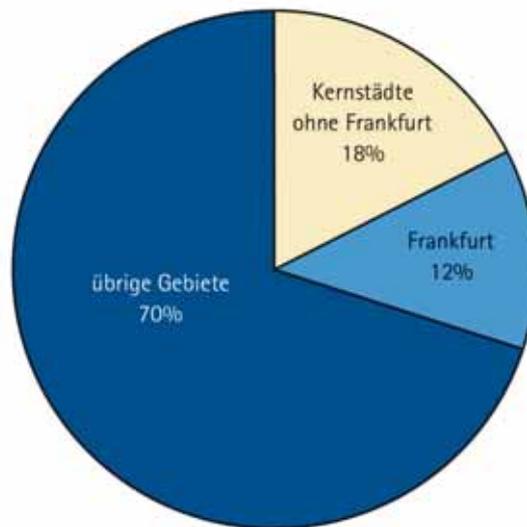
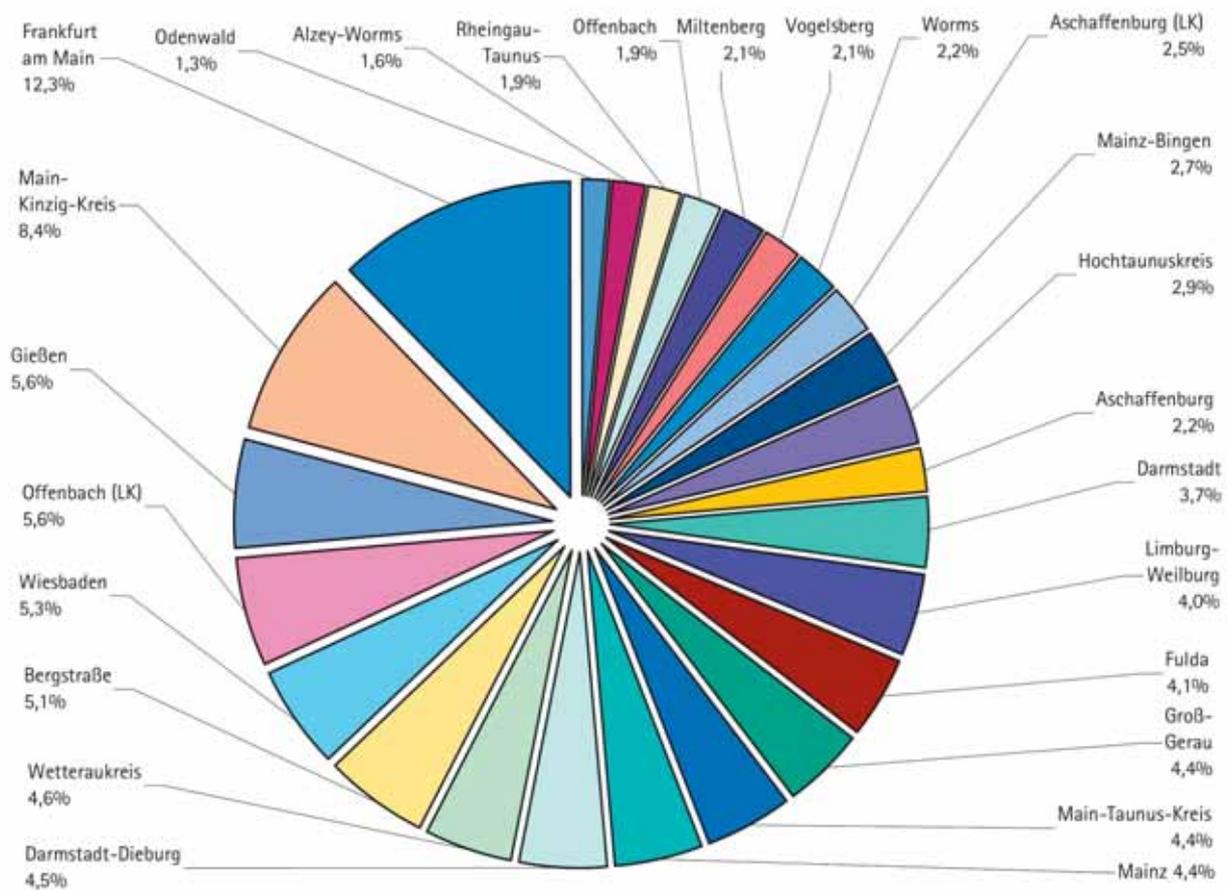


Abbildung 22: Verteilung des Bestandes an Einzelhandelsflächen in FrankfurtRheinMain 2005



In diesen Daten wird zweierlei besonders deutlich: Einerseits ist Frankfurt am Main das unbestrittene Oberzentrum in der Region mit einer ausgeprägtem überregionalen Versorgungsfunktion. Andererseits zeigen die Daten auch deutlich, dass der Großteil der verfügbaren Einzelhandelsflächen nicht in den Kernstädten, sondern in deren Umland angesiedelt ist. So lagen im Jahr 2005 rund 70 Prozent der Flächen außerhalb der Kernstädte.

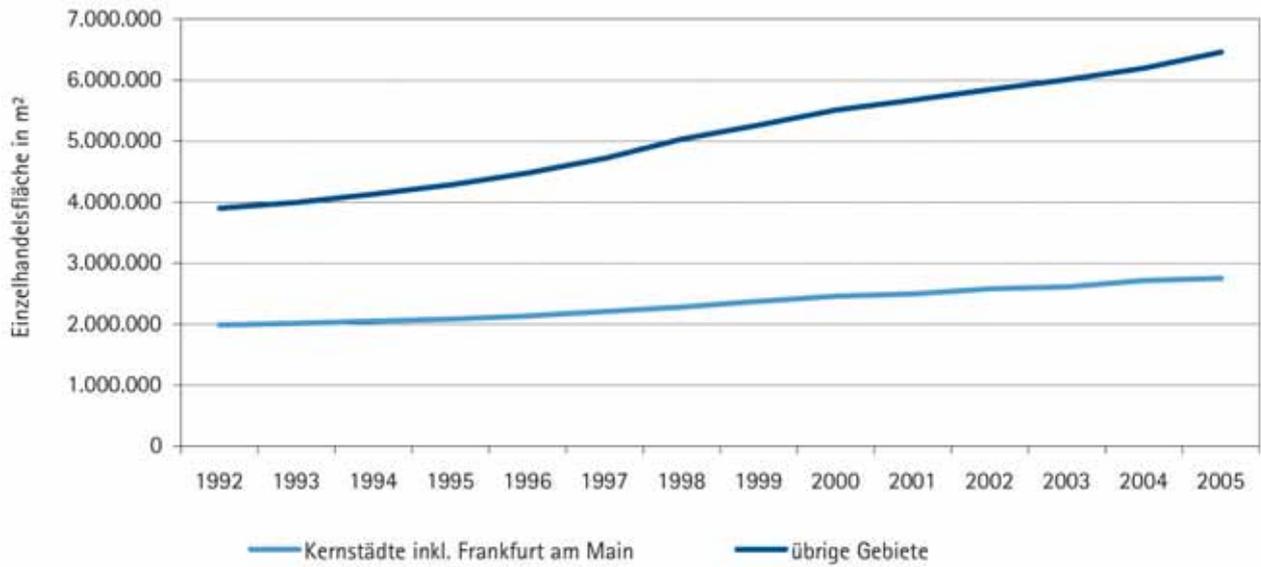
Bei der Betrachtung der Entwicklung (Tabelle 20) zeigt sich dieser Suburbanisierungstrend sehr deutlich.

Tabelle 20: Bestand und Entwicklung der Einzelhandelsflächen in FrankfurtRheinMain zwischen 1992 und 2005

	Bestand an Einzelhandelsflächen in m ²		Zunahme 1992-2005		Anteil an der Gesamtentwicklung
	1992	2005	um	um	
FrankfurtRheinMain	5.885.998	9.213.212	3.327.214	56,5%	100,0%
Kernstädte inkl. Frankfurt am Main	1.985.843	2.753.098	767.255	38,6%	23,1%
übrige Gebiete	3.900.155	6.460.114	2.559.959	65,6%	76,9%
Frankfurt am Main	845.437	1.137.520	292.083	34,5%	8,8%

Seit 1992 ist ein Flächenzuwachs an Einzelhandelsflächen in FrankfurtRheinMain in Höhe von 56,5 Prozent (ca. 3,3 Mio. m²) erfolgt. 76,9 Prozent dieses Wachstums vollzog sich mit 2,6 Mio. m² in den Gebieten außerhalb der Kernstädte – in diesem Bereich stieg das Flächenvolumen um 65,6 Prozent. Die Flächen in den Kernstädten selbst nahmen im gleichen Zeitraum um 38,6 Prozent zu. Dies entspricht einem anteiligen Wachstum an der Gesamtzunahme von 23,1 Prozent. Festzuhalten bleibt, dass der Entwicklungsschwerpunkt zwischen 1992 und 2005 im Umland der Kernstädte lag (Abbildung 23, Karte 12). Außerdem ist der Abbildung zu entnehmen, dass die Schere zwischen Kernstädten und Umland im betrachteten Zeitraum weiter auseinander gegangen ist – der Schwerpunkt der Entwicklung sich also stärker ins Umland der Kernstädte verlagert hat. Detaillierte Daten sind in Abbildung 24 und Tabelle 21 dargestellt.

Abbildung 23: Entwicklung des Bestandes an Einzelhandelsflächen in den Kernstädten und den Gebieten außerhalb der Kernstädte zwischen 1992 und 2005



Karte 12: Bestand und Zuwachs an Einzelhandelsflächen in m² in FrankfurtRheinMain und Entwicklung zwischen 1992 und 2005

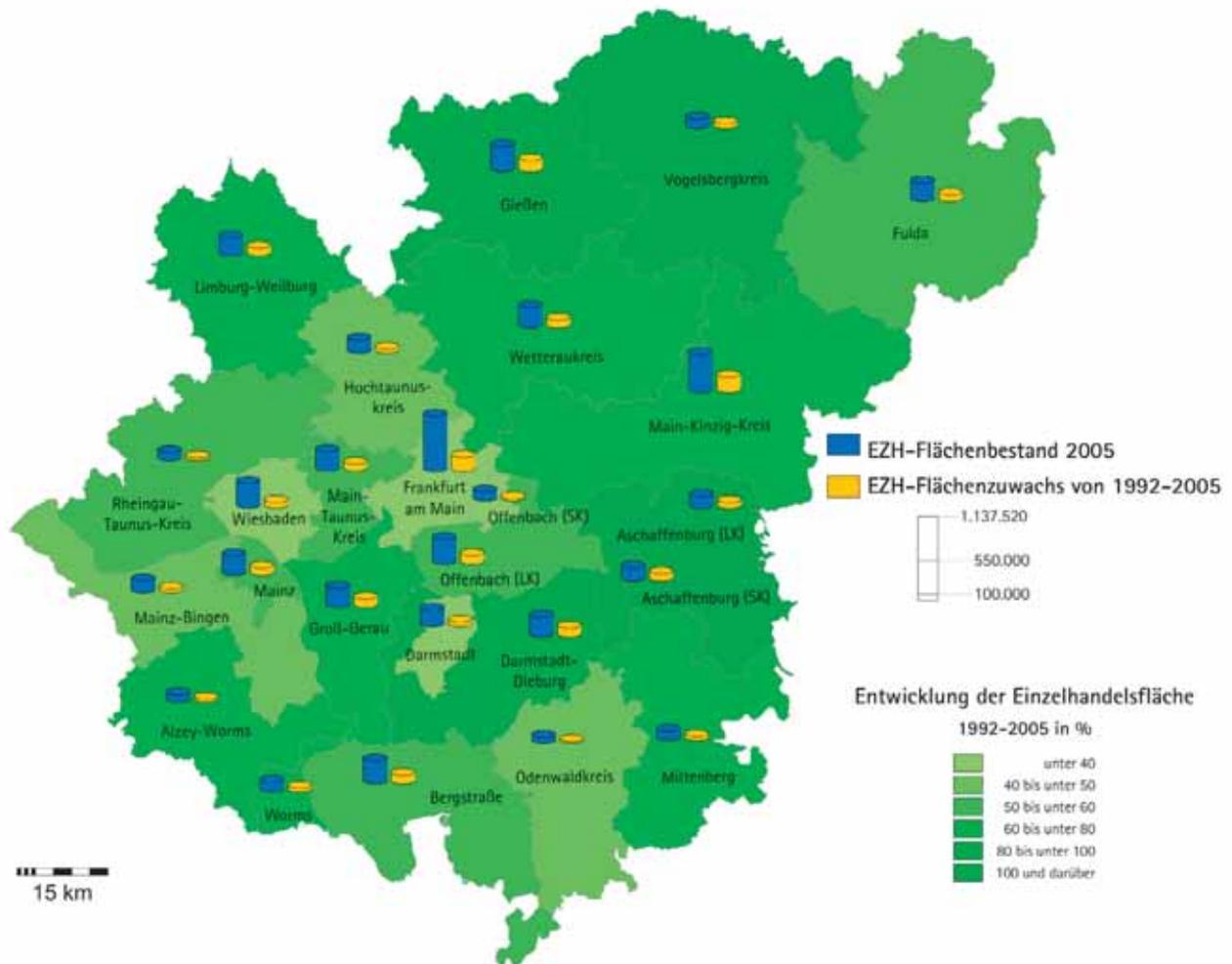


Abbildung 24: Bestand, Zuwachs und Gesamtentwicklung an Einzelhandelsflächen in m² in FrankfurtRheinMain zwischen 1992 und 2005

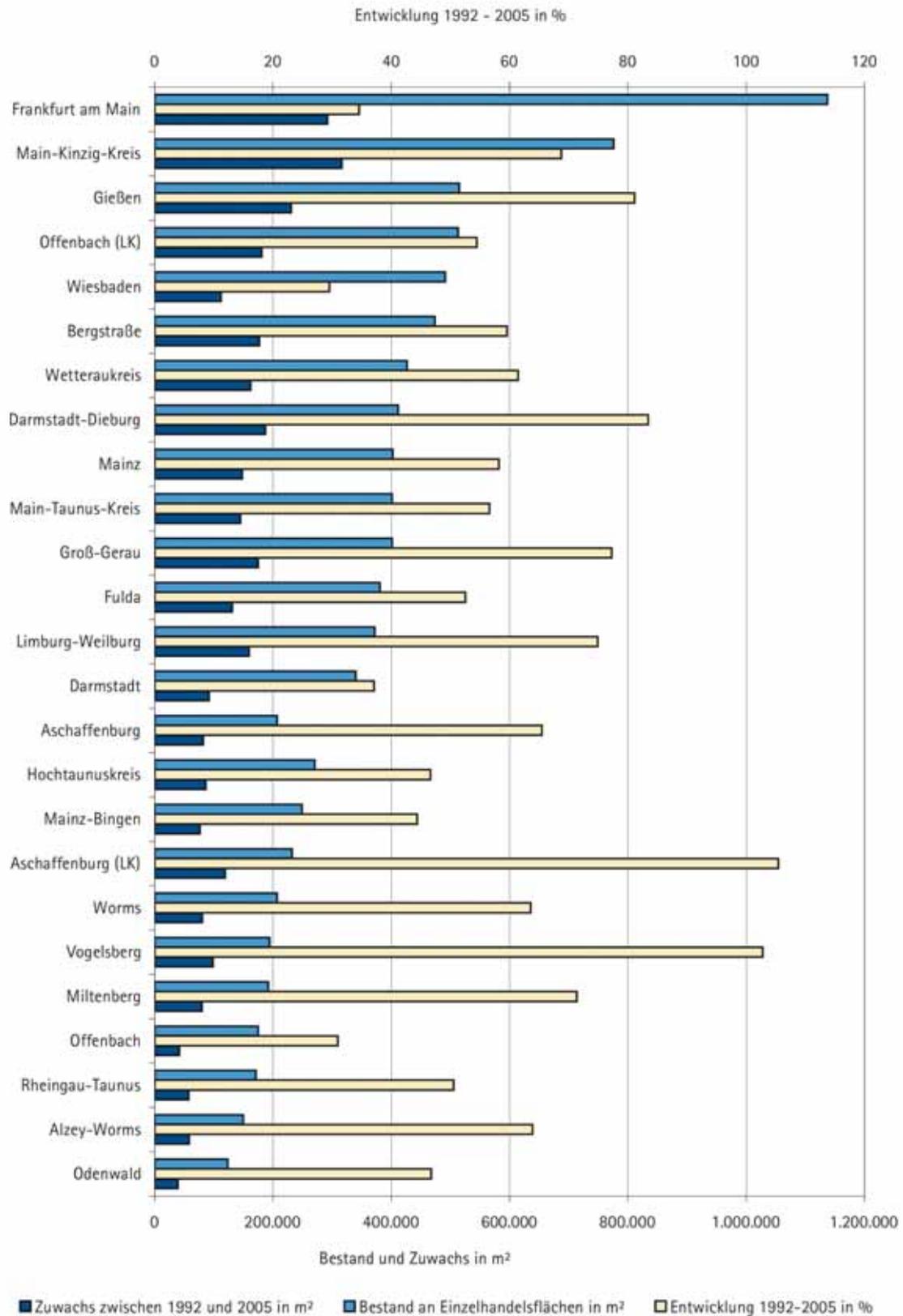


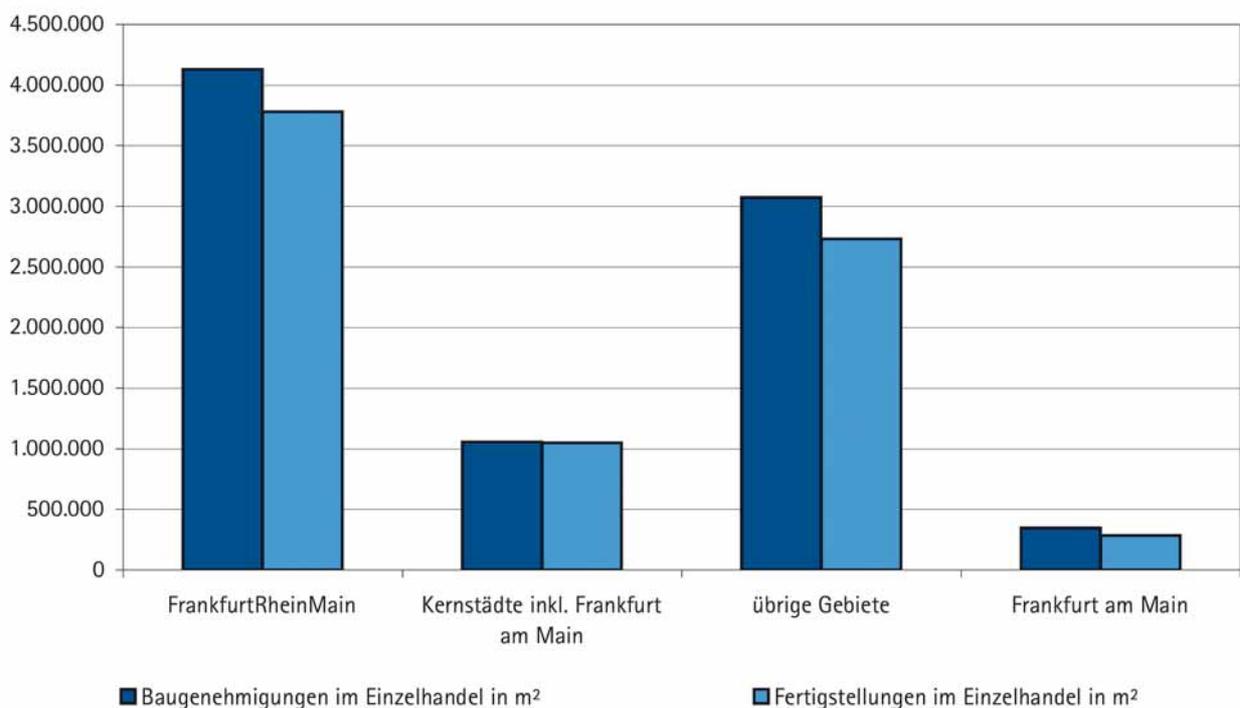
Tabelle 21: Zuwachs an Einzelhandelsflächen und deren Entwicklung in FrankfurtRheinMain zwischen 1992 und 2005

	Zuwachs zwischen 1992-2005 in m ²	Entwicklung 1992-2005
Wiesbaden	112.003	29,5%
Offenbach (SK)	41.382	31,0%
Frankfurt am Main	292.083	34,5%
Darmstadt	91.939	37,1%
Mainz-Bingen	76.524	44,4%
Hochtaunuskreis	86.084	46,6%
Odenwaldkreis	39.360	46,7%
Rheingau-Taunus-Kreis	57.460	50,5%
Fulda	131.055	52,5%
Offenbach (LK)	180.816	54,5%
Main-Taunus-Kreis	145.024	56,6%
Mainz	148.016	58,2%
Bergstraße	176.843	59,6%
Wetteraukreis	162.325	61,4%
Worms	80.472	63,6%
Alzey-Worms	58.272	63,9%
Aschaffenburg	81.832	65,5%
Main-Kinzig-Kreis	316.155	68,7%
Miltenberg	79.853	71,4%
Limburg-Weilburg	159.361	74,9%
Groß-Gerau	174.837	77,3%
Gießen	230.646	81,1%
Darmstadt-Dieburg	187.136	83,4%
Vogelsbergkreis	98.461	102,8%
Aschaffenburg (LK)	119.275	105,4%

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Einzelhandelsflächen

Die bisher geschilderte Entwicklung spiegelt sich konsequenterweise als Tendenz in den Daten zu Baugenehmigungen und Baufertigstellungen wider. Die Entwicklung in FrankfurtRheinMain ist in Abbildung 25 und Tabelle 22 dargestellt. Auch in diesen Darstellungen zeigt sich die starke Flächenzunahme, die bereits in den Bestandsdaten als realer Zuwachs an Bauflächen weiter oben dokumentiert worden ist. So ist den Zahlen zu entnehmen, dass seit 1992 Bauanträge für ein Flächenvolumen in Höhe von 4,1 Mio. m² von den zuständigen Ämtern bewilligt worden sind. Dem standen Fertigstellungen in Höhe von 3,8 Mio. m² gegenüber. Eine Diskrepanz in diesen Daten entsteht einerseits aus dem zeitlichen Versatz zwischen Baugenehmigung und Fertigstellung. Andererseits werden auch nicht zwangsläufig alle genehmigten Flächen tatsächlich realisiert, wodurch es ebenfalls zu Abweichungen kommen kann⁵.

Abbildung 25: Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Einzelhandel in m² 1992–2005



⁵ Erläuterung zur Stadt Aschaffenburg: Das im vorherigen Abschnitt angegebene Volumen an Einzelhandelsflächen in der kreisfreien Stadt Aschaffenburg basiert auf einer aktuellen Erhebung der Stadt. Diese Daten weichen erheblich von den amtlich fortgeschriebene Daten ab, so dass eine Diskrepanz zwischen den im Abschnitt "Bestand und Entwicklung" und diesem Abschnitt angegebenen Daten besteht.

Tabelle 22: Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Einzelhandel in m² 1992–2005

	Baugenehmigungen im Einzelhandel in m ²	Anteil	Fertigstellungen im Einzelhandel in m ²	Anteil
FrankfurtRheinMain	4.130.000	100,0%	3.781.000	100,0%
Kernstädte inkl. Frankfurt am Main	1.056.000	25,6%	1.050.000	27,8%
übrige Gebiete	3.074.000	74,4%	2.731.000	72,2%
Frankfurt am Main	348.000	8,4%	285.000	7,5%

Interessant ist auch hier wiederum die Betrachtung der räumlichen Verteilung: 75 Prozent der seit 1992 erteilten Baugenehmigungen wurden in Kommunen außerhalb der Kernstädte erlassen und 72 Prozent der Fertigstellungen liegen ebenfalls außerhalb der Kernstädte. Also liegt hier ungefähr ein Verhältnis von 3:1 zwischen den Gebieten außerhalb der Kernstädte und den Kernstädten selbst vor. Diese Entwicklung und die Entwicklungsschwerpunkte sind auch gut in Karte 13 und Abbildung 26 nachzuvollziehen.

Karte 13: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Einzelhandelsflächen zwischen 1992 und 2005 (kumuliert)

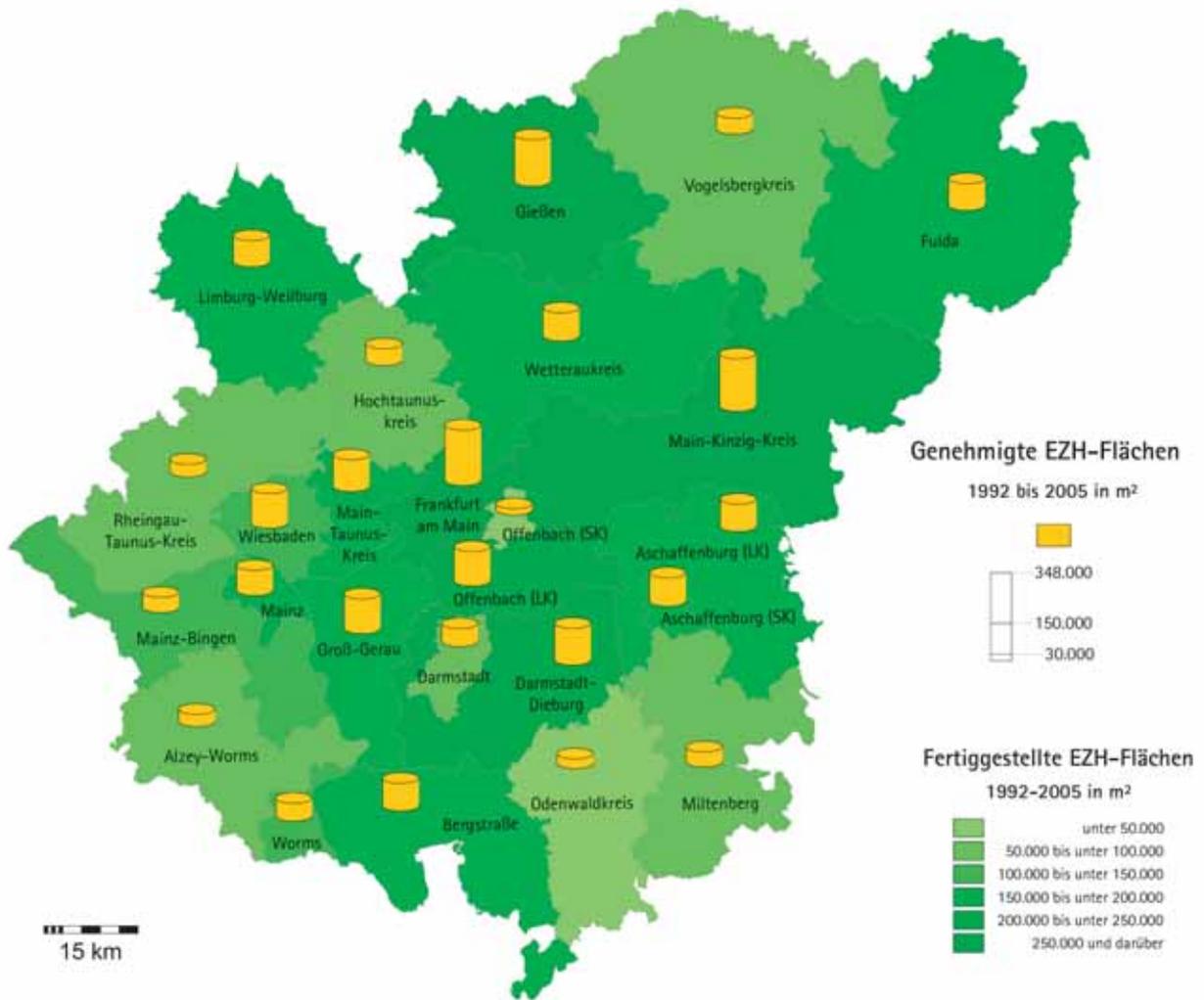
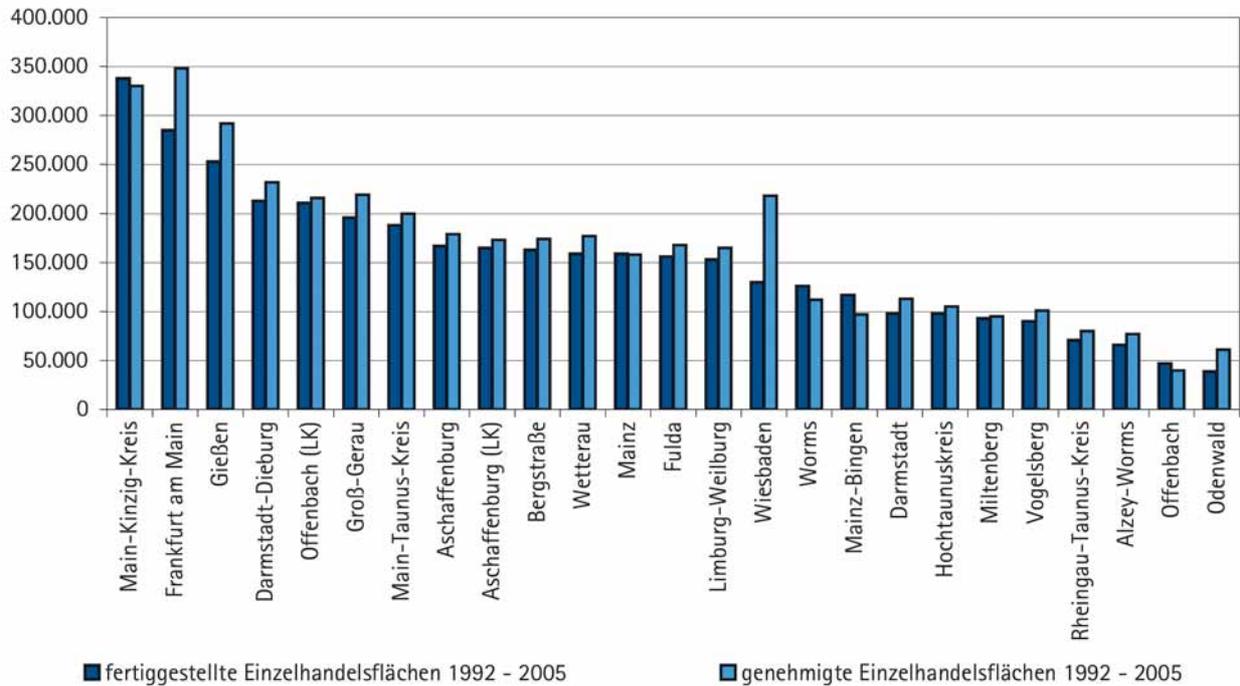


Abbildung 26: Genehmigte und fertig gestellte Einzelhandelsflächen in m² in FrankfurtRheinMain zwischen 1992 und 2005

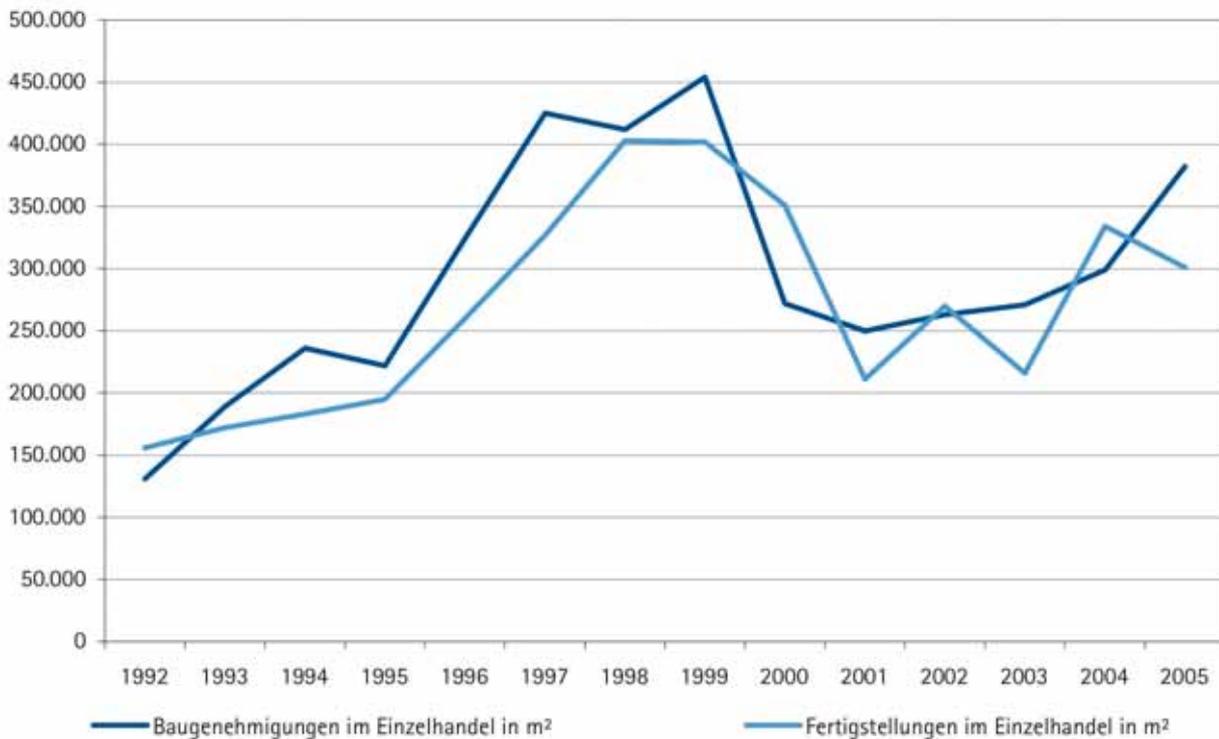


In Abbildung 27 sind die Entwicklungen im zeitlichen Verlauf seit 1992 dargestellt. Daraus kann entnommen werden, dass der Höhepunkt der Bautätigkeit nach einem kontinuierlichen Wachstum seit 1992 Ende der 1990er Jahre lag. Mit einem Fertigstellungsvolumen in FrankfurtRheinMain in Höhe von 402.000 m² bzw. 403.000 m² wurden die Maxima in den Jahren 1998/99 erzielt und seitdem nicht annähernd wieder erreicht. Das jährliche Fertigstellungsvolumen ist also seit 1992 bis zu seinem Maximum im Jahr 1998 um mehr als 250 Prozent gestiegen. In den Jahren nach 1999 lag es zwar meist unter dem erreichten Maximum, blieb aber deutlich über dem Niveau der Jahre 1992 bis 1995.

Der Verlauf der Daten dokumentiert, wie in den zuvor dargestellten Marktsegmenten auch, den Einbruch des Immobilienmarktes zu Beginn des 21. Jahrhunderts. Eine nachlassende Nachfrage führte in der Konsequenz zu sinkenden Bauanträgen, Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. Das genehmigte Volumen ging um 40 Prozent von 454.000 m² im Jahr 1999 auf 272.000 m² im Folgejahr 2000 zurück. Seitdem stiegen die Baugenehmigungen allerdings kontinuierlich wieder und näherten sich im Jahr 2005 mit 382.000 m² langsam den vorangegangenen Maxima. Insgesamt spiegeln die Daten ein zunehmendes Interesse von Investoren im Bereich Einzelhandel wider. Dieses ist sicherlich unter anderem auch darauf zurückzuführen, dass in Zeiten eines Büroimmobilienmarktes mit geringe-

ren Renditen andere Immobilienmarktsegmente durchaus als Anlagen und Investitionsobjekte interessant werden.

Abbildung 27: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in m² in FrankfurtRheinMain zwischen 1992 und 2005



Einzelhandelsfläche je Einwohner in FrankfurtRheinMain

Der Hauptverband des deutschen Einzelhandels HDE gibt für Deutschland im Jahr 2005 einen Gesamtbestand an Einzelhandelsflächen von 118 Mio. m² an. Daraus lässt sich bei einer Bevölkerung von 82 Mio. eine durchschnittliche Einzelhandelsfläche pro Einwohner von 1,43 m² berechnen. Angemerkt sei an dieser Stelle, dass die Pro-Kopf-Flächen zwar eine Orientierung hinsichtlich des Versorgungsgrades geben. In diesen Werten ist aber selbstredend die Frage der Qualität des Angebotes an Einzelhandel nicht berücksichtigt. Daher resultiert aus einer hohen Pro-Kopf-Fläche nicht zwangsläufig auch eine ausgewogene oder bessere Angebotsstruktur als in Gebieten mit einer niedrigeren Pro-Kopf-Fläche.

In FrankfurtRheinMain existierten 2005 insgesamt 9,2 Mio. m² Einzelhandelsflächen – dies sind knapp

8 Prozent der gesamten Einzelhandelsflächen in Deutschland – bei einer Bevölkerung von 5,52 Mio. (6,7 Prozent der Bevölkerung Deutschlands). Aus diesen Daten errechnet sich eine Pro-Kopf-Fläche von 1,67 m². Damit liegt die Versorgung in FrankfurtRheinMain um 0,24 m² pro Einwohner über dem Bundesdurchschnitt von 1,43 m².

Aus der Abbildung 28 und Tabelle 23 lassen sich einige bemerkenswerte Fakten ableiten. Die höchste Einzelhandelsflächendichte mit 1,9 m² pro Einwohner ist in den Kernstädten vorzufinden. Damit werden sie ihrer raumordnerischen Aufgabe als Ober- und Mittelzentren, die die Funktion der Umlandversorgung inne haben – gerecht. Weiterhin ist bemerkenswert, dass Frankfurt am Main mit 1,74 m²/Einwohner lediglich knapp über dem Durchschnittswert von FrankfurtRheinMain (1,67 m²), aber unter dem Durchschnitt der Kernstädte (1,9 m² pro Einwohner) insgesamt liegt.

Der Flächenzuwachs pro Einwohner war im dargestellten Zeitraum in Frankfurt am Main am niedrigsten und im Schnitt der Kernstädte insgesamt am höchsten, wobei die Daten hierzu in allen Bereichen dicht aneinander liegen (zwischen 0,38 m² und 0,48 m²).

Abbildung 28: Einzelhandelsfläche je Einwohner in m² 1995 und 2005

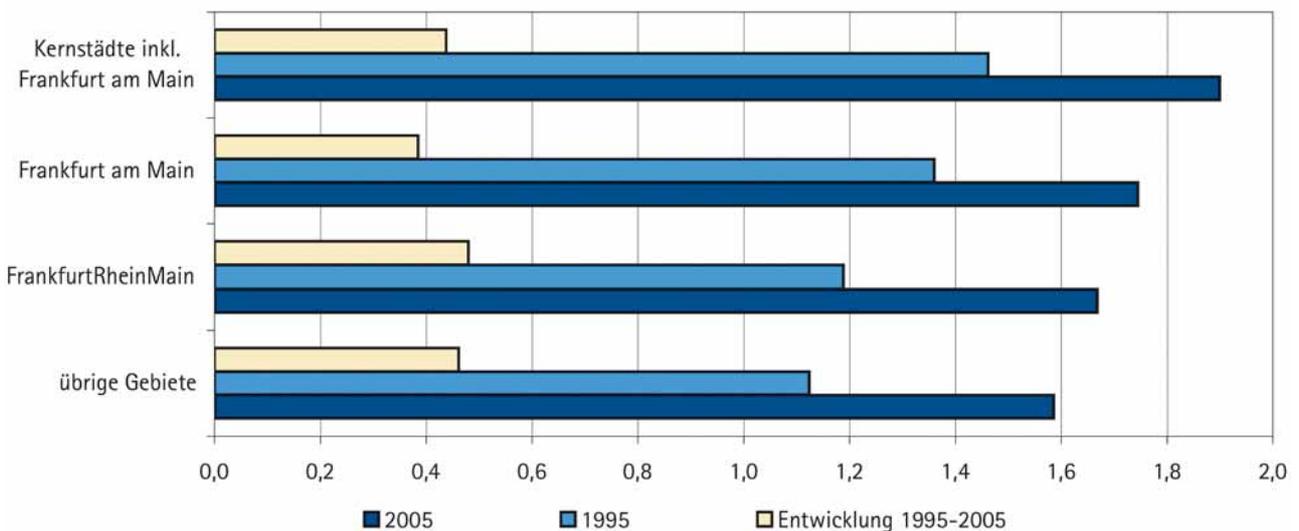


Tabelle 23: Entwicklung der Einzelhandelsfläche je Einwohner zwischen 1995 und 2005

	2005	1995	Entwicklung 1995–2005
übrige Gebiete	1,59	1,12	0,46
FrankfurtRheinMain	1,67	1,19	0,48
Frankfurt am Main	1,74	1,36	0,38
Kernstädte inkl. Frankfurt am Main	1,90	1,46	0,44

Der mit Abstand höchste Einwohner-Einzelhandelsflächenquotient ist in der kreisfreien Stadt Aschaffenburg mit 3,01 m² pro Einwohner vorzufinden (Karte 14 und Abbildung 29). An den Stellen zwei und drei folgen Worms mit 2,54 m² und Darmstadt mit 2,42 m². Die geringste Versorgungsdichte wiederum ist im Rheingau-Taunus-Kreis mit 0,92 m² pro Einwohner gegeben. Ebenfalls im intraregionalen Vergleich unterdurchschnittlich ausgestattet sind mit aufsteigenden Werten der Landkreis Alzey-Worms, der Hochtaunuskreis, der Odenwaldkreis, der Landkreis Mainz-Bingen, der Landkreis Aschaffenburg, der Landkreis Darmstadt-Dieburg, der Wetteraukreis, der Landkreis Miltenberg, die Stadt Offenbach am Main, der Landkreis Offenbach und der Landkreis Groß-Gerau mit Werten zwischen 1,18 m² und 1,59 m² Einzelhandelsfläche pro Einwohner. Dabei liegen die Werte der zuvor genannten Gebietskörperschaften ab dem Wetteraukreis mindestens auf dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 1,43 m² pro Einwohner. Auch in Karte 14 wird noch einmal der bereits geschilderte Trend des stärkeren Wachstums an Einzelhandelsflächen außerhalb der Kernstädte deutlich. Eine Ausnahme bildet dabei der Westteil von FrankfurtRheinMain, der nicht an dieser Entwicklung teilzuhaben scheint.

Karte 14: Einzelhandelsfläche pro Einwohner (2005), deren Entwicklung und Zuwachs zwischen 1995 und 2005

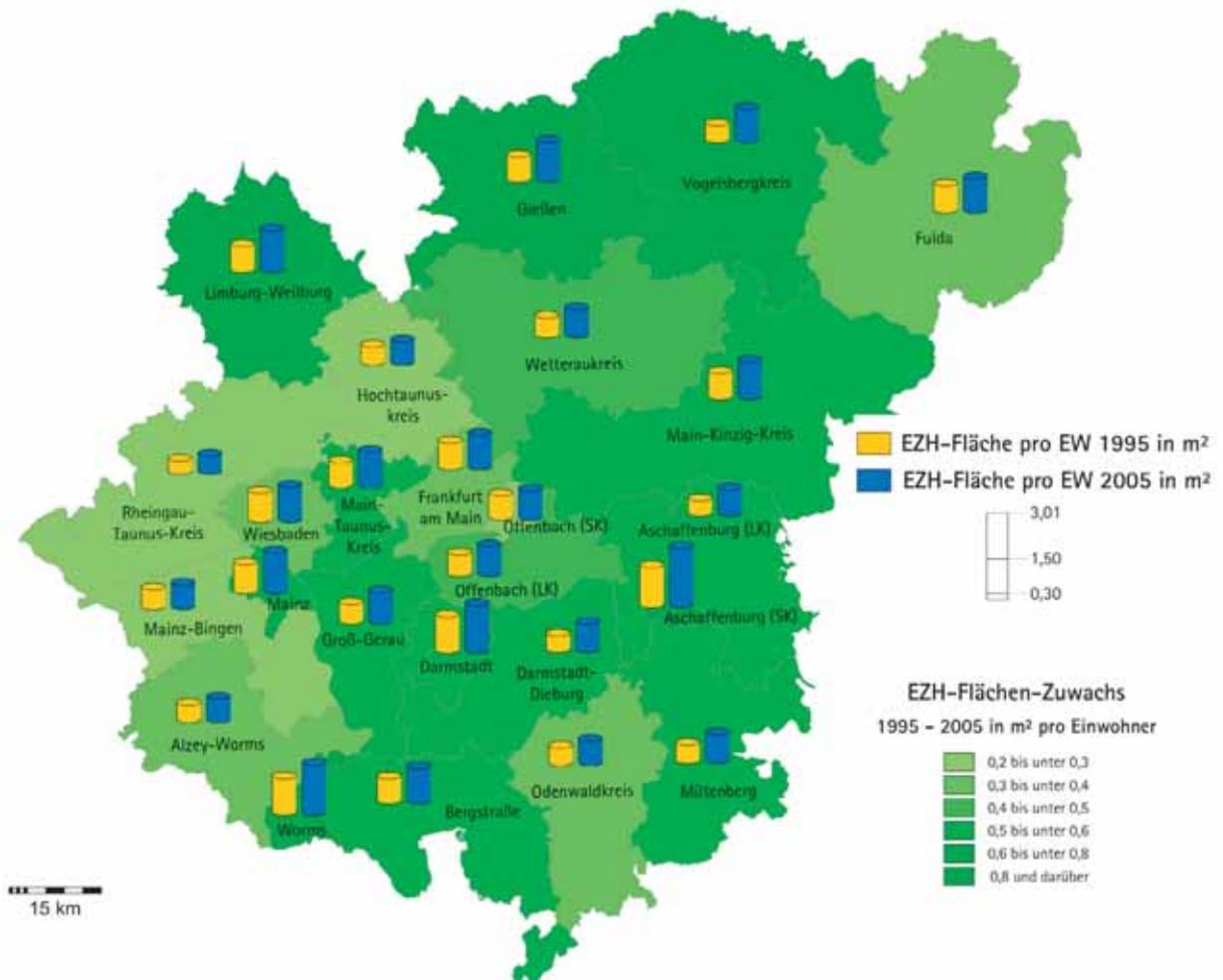
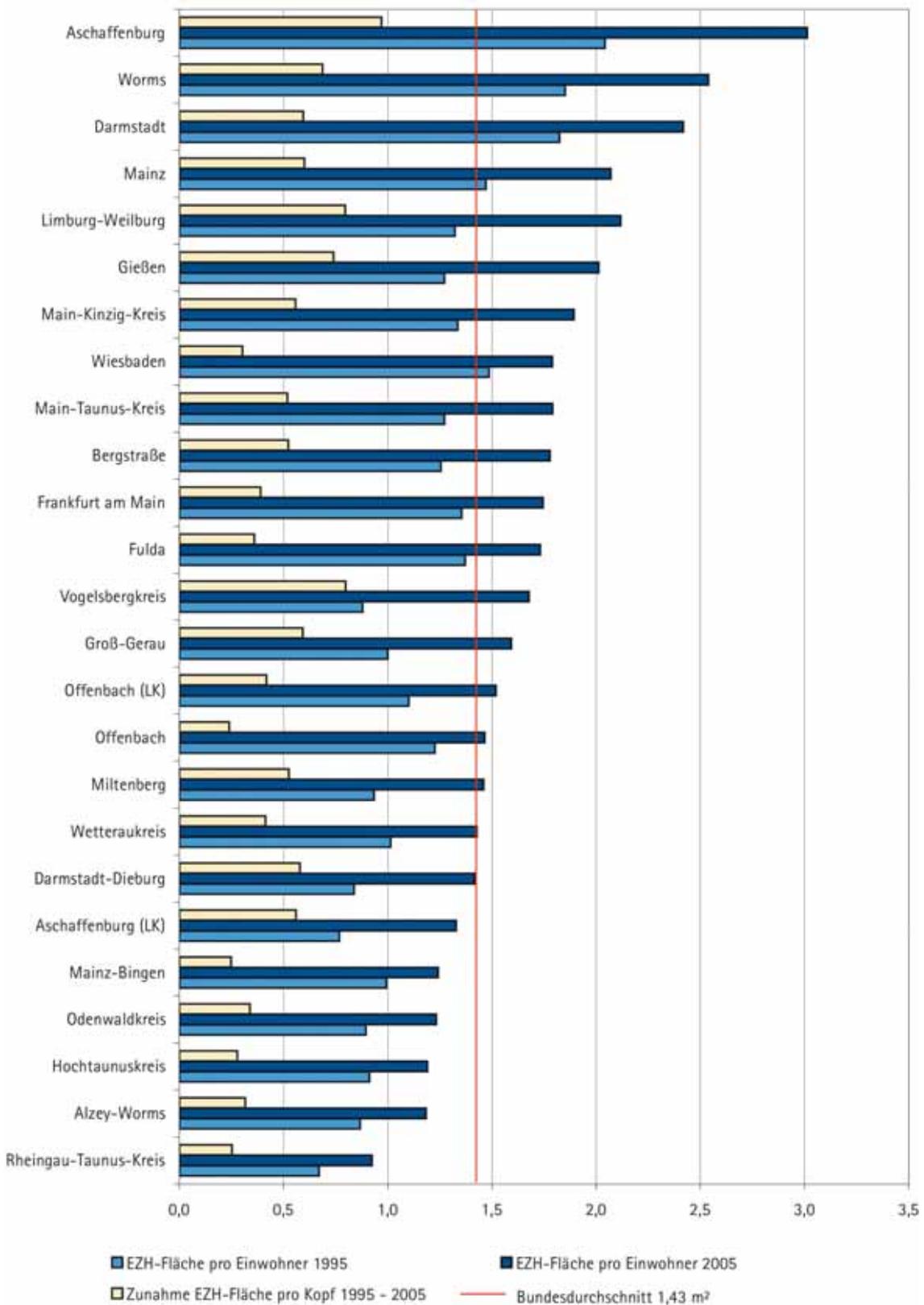


Abbildung 29: Einzelhandelsfläche pro Einwohner in m² (2005), deren Entwicklung und Zuwachs zwischen 1995 und 2005

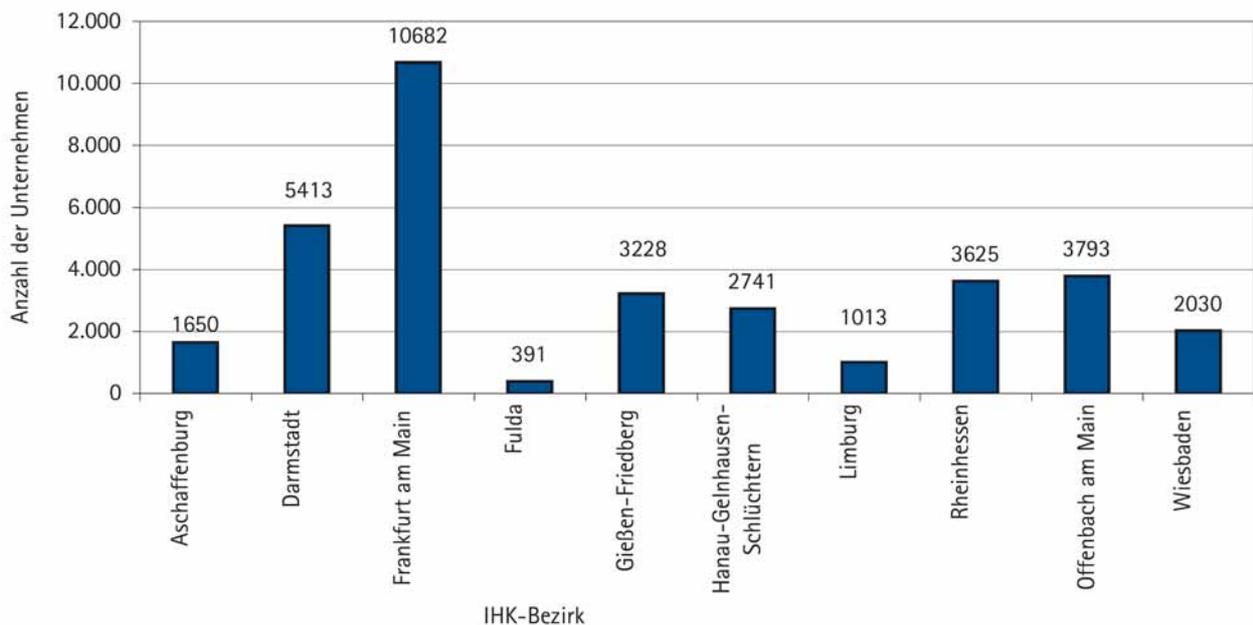


6. Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft

6.1 Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft

In FrankfurtRheinMain ist eine große Anzahl von Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft angesiedelt. Insgesamt sind dies 34.566 Unternehmen, von denen 79,80 Prozent der Immobilienwirtschaft und 20,2 Prozent der Bauwirtschaft zuzuordnen sind. Insgesamt stellen diese 34.566 Unternehmen einen Anteil von 10,15 Prozent an allen Unternehmen in FrankfurtRheinMain dar. Eine detaillierte Übersicht findet sich im Anhang 7.

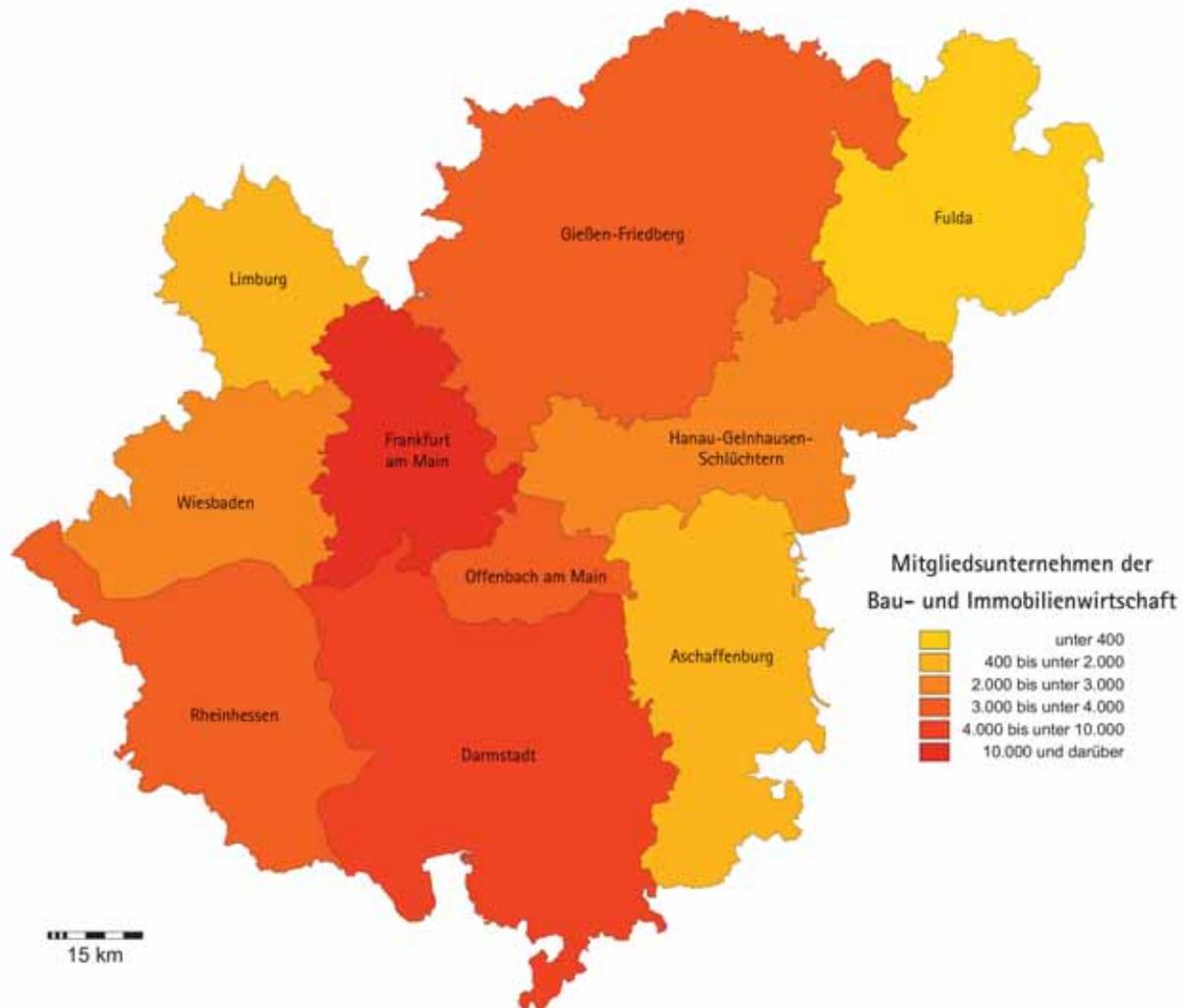
Abbildung 30: Anzahl der Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 2007 nach IHK-Bezirken



Wie aus der Abbildung 30 deutlich zu erkennen ist, sind die meisten Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Stadt Frankfurt am Main, Hochtaunuskreis und Main-Taunus-Kreis⁶) angesiedelt. Sie bilden nahezu ein Drittel aller Unternehmen der Branche in FrankfurtRheinMain (30,9 Prozent). Nimmt man noch die Zahl der Unternehmen aus den benachbarten IHK-Bezirken Darmstadt (Stadt Darmstadt, Groß-Gerau, Darmstadt Dieburg, Odenwaldkreis und Bergstraße), Offenbach am Main (Stadt Offenbach und Kreis Offenbach) und Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern (Main-Kinzig-Kreis) hinzu, so bilden diese Unternehmen mit 65,47 Prozent mehr als die Hälfte der Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain.

⁶ Ohne die Gemeinde Hochheim

Karte 15: Anzahl der Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 2007 nach IHK-Bezirken

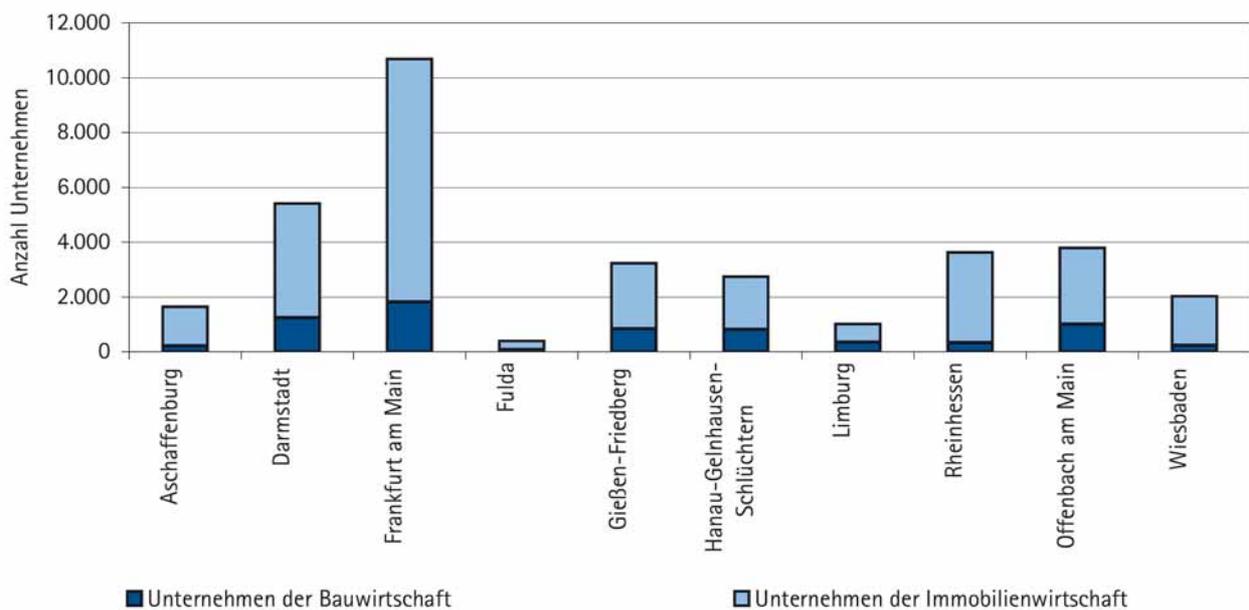


Der Anteil der Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft an allen Unternehmen variiert in den betrachteten IHK-Bezirken stark. So sind die niedrigsten Anteile mit 3,43 und 6,41 Prozent in den IHK-Bezirken Fulda (Landkreis Fulda) und Wiesbaden zu finden. In den IHK-Bezirken Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern (Main-Kinzig-Kreis), Limburg (Landkreis Limburg-Weilburg) und Offenbach am Main (Stadt Offenbach am Main und Landkreis Offenbach) liegt der Anteil bei rund 10 Prozent, während er in Frankfurt am Main bei 12,79 und in Rheinhessen (Mainz) (Städte Mainz und Worms, Landkreis Mainz-Bingen und Alzey-Worms) sogar bei 14 Prozent liegt.

Betrachtet man die Anteile der Unternehmen der Immobilienwirtschaft an den Unternehmen der Gesamtbranche wird deutlich, dass die Unternehmen der Immobilienwirtschaft die Branche deutlich dominieren. Dies wird auch anhand der nachfolgenden Abbildung 31 deutlich, die die Anteile der Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft zeigt.

Besonders hoch sind die Anteile der Immobilienwirtschaft in den IHK-Bezirken Rheinhessen (90,57 Prozent), Wiesbaden (88,28 Prozent), Aschaffenburg (Stadt Aschaffenburg, Landkreis Aschaffenburg und Miltenberg) mit 86,55 Prozent und im IHK-Bezirk Frankfurt mit einem Anteil von 83,01 Prozent.

Abbildung 31: Anzahl der Unternehmen unterteilt nach Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche auf Ebene der IHK-Bezirke 2007



Der niedrigste Anteil an Unternehmen der Immobilienwirtschaft ist in den IHK-Bezirken Limburg und Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern vorzufinden, obwohl auch dort mehr als 60 Prozent der Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche im Immobilienbereich tätig sind. Der Anteil der Unternehmen der Immobilienbranche liegt in Limburg bei 65,94 Prozent und in Hanau bei 70,05 Prozent.

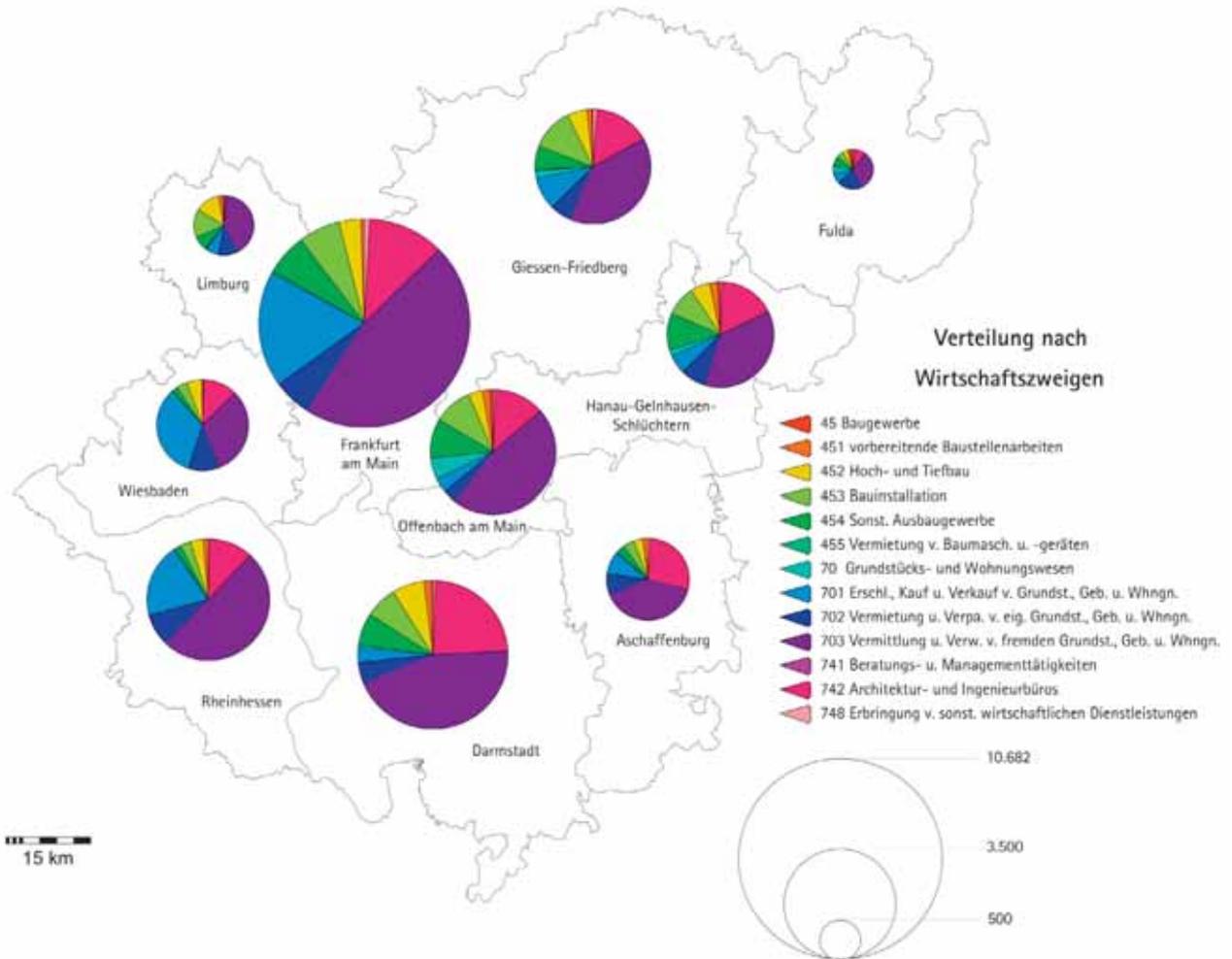
In absoluten Zahlen betrachtet sind im Bezirk der IHK Frankfurt die meisten Unternehmen der Immobilienbranche angesiedelt. Der Anteil dieser Unternehmen an der Branchenstruktur der Bau- und

Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain liegt bei 25,65 Prozent. Dies bedeutet, dass fast jedes vierte Unternehmen der Immobilienbranche seinen Sitz im IHK-Bezirk Frankfurt am Main hat.

Der Blick auf die Wirtschaftszweige (Karte 16) zeigt, dass vor allem die Unternehmen in dem Wirtschaftszweig Vermittlung und Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen dominieren. Sie bilden einen Anteil von 43,49 Prozent an allen Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain. Architektur- und Ingenieurbüros, die vor allem im Zentrum von FrankfurtRheinMain angesiedelt sind, stellen einen Anteil von 15,34 Prozent dar. Im IHK-Bezirk Wiesbaden ist fast jedes dritte Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche dem Bereich der Erschließung, Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen zuzuordnen. Auch im IHK-Bezirk Rheinhessen (Mainz) sind dies 19,7 Prozent und im IHK-Bezirk Frankfurt am Main 18,23 Prozent.

Eine hohe Anzahl von Unternehmen der Bauwirtschaft sind im Gürtel Darmstadt, Offenbach am Main, Frankfurt am Main, Gießen-Friedberg und Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern angesiedelt. Hier sind es vor allem Unternehmen der Bereiche Bauinstallation und Ausbaugewerbe. In Gießen-Friedberg liegt der Anteil der Unternehmen der Bauinstallation bei 11,93 Prozent und im IHK-Bezirk Offenbach am Main bei 10,1 Prozent. Unternehmen des Hoch- und Tiefbaus bilden einen Anteil von 3,8 Prozent an allen Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain.

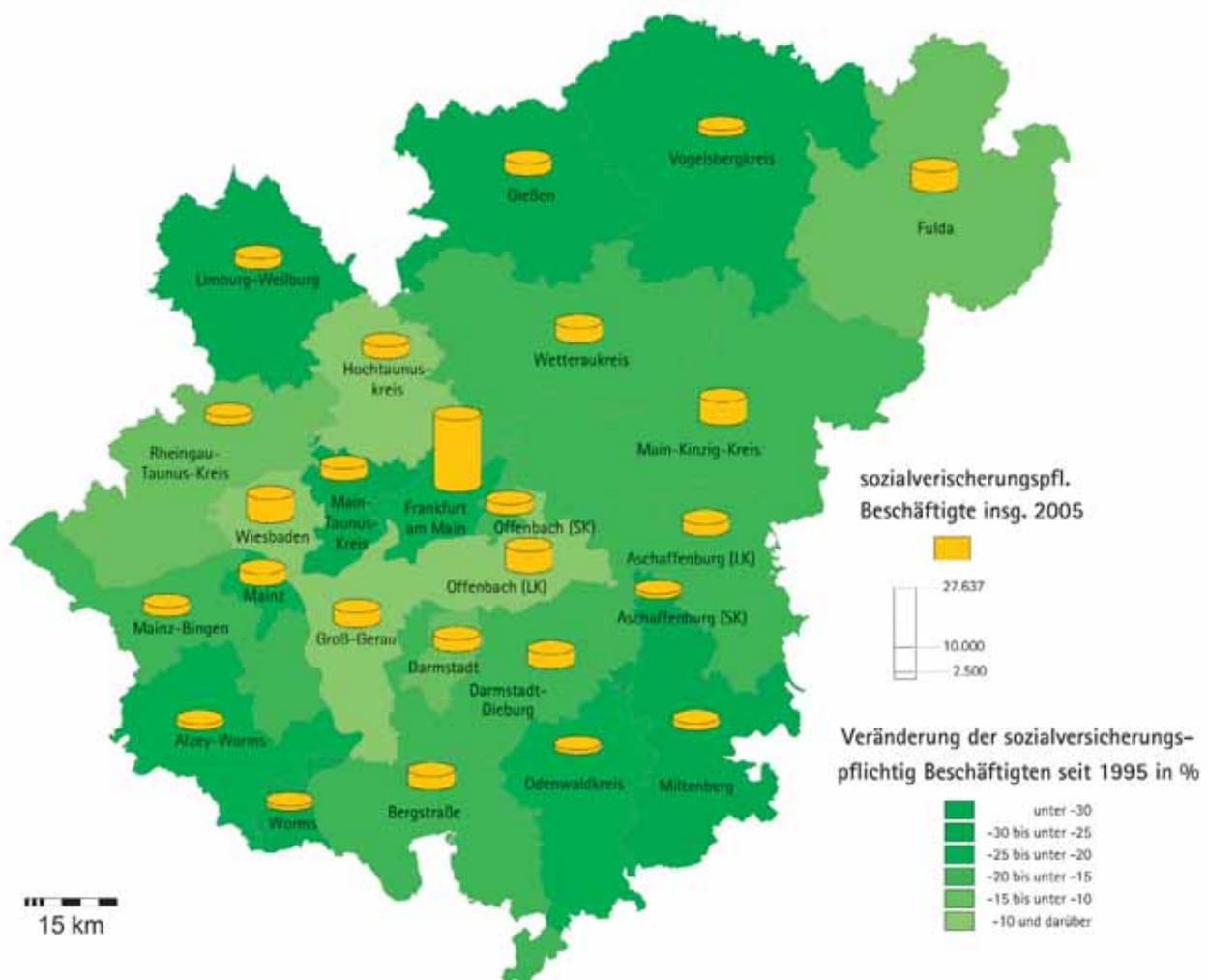
Karte 16: Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain nach Wirtschaftszweigen auf IHK-Bezirks-Ebene



6.2 Beschäftigte

Die Bedeutung der Bau- und Immobilienwirtschaft wird auch bei der Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sichtbar. 2005 waren 7,66 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in FrankfurtRheinMain in Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft beschäftigt. Dies sind insgesamt 139.940 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Allerdings zeigt sich hier, dass die Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche eher kleinteilig strukturiert sind. Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl liegt bei 4,05 Mitarbeitern. Dabei ist feststellbar, dass die Unternehmen der Immobilienbranche im Vergleich zu den Unternehmen der Baubranche noch kleinteiliger strukturiert sind. Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl der Unternehmen der Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain liegt bei 1,79. Die der Bauwirtschaft dagegen bei fast 13 Mitarbeitern.

Karte 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Bau- und Immobilienwirtschaft 2005 und Veränderung in % seit 1999

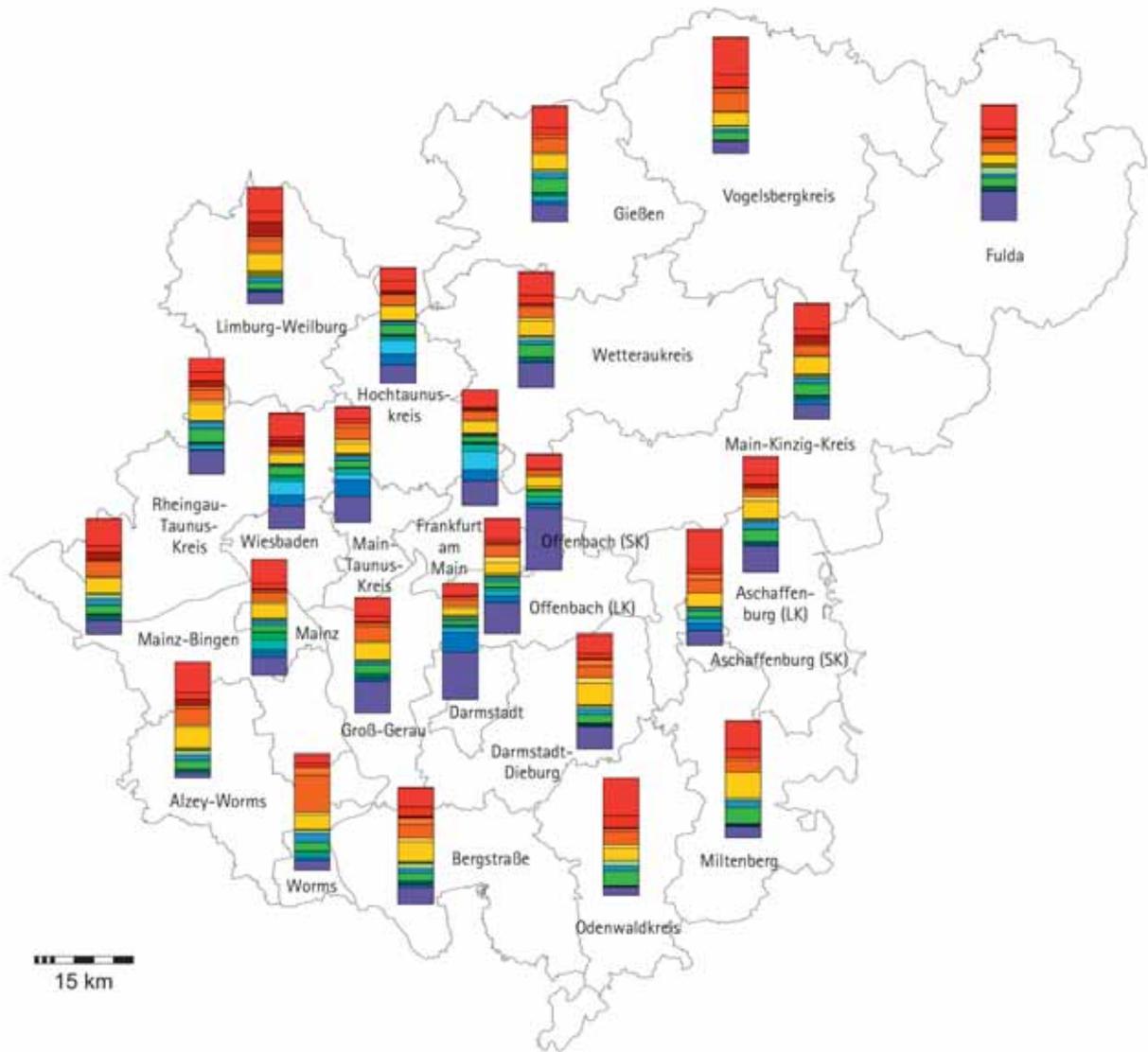


Nicht nur die Anzahl der Architektur- und Ingenieurbüros in FrankfurtRheinMain ist recht hoch, dies gilt auch für den Anteil der Beschäftigten in diesem Bereich (Karte 18). 20 Prozent aller Beschäftigten der Bau- und Immobilienbranche sind in Architektur- und Ingenieurbüros angestellt (Tabelle 24). Diese verteilen sich vor allem auf die Städte um die Universitätsstadt Darmstadt und das Ballungsgebiet Frankfurt am Main. In Darmstadt und Offenbach am Main sind die Anteile der Beschäftigten in Architektur- und Ingenieurbüros gemessen an allen in der Bau- und Immobilienbranche Beschäftigten besonders hoch. Rund vier bzw. fünf Prozent aller Beschäftigten in Darmstadt und Offenbach arbeiten in dieser Branche.

Der Blick auf die Karte 18 zeigt auch, dass viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Wirtschaftszweig Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen in Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden und im Main-Taunus-Kreis vorzufinden sind. Hierin wird der Zusammenhang zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden, die vermietet sind und dem dadurch entstehenden Bedarf an Verwaltung, ersichtlich.

Obwohl die Anzahl der Unternehmen im Bereich Vermittlung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen in allen Kreisen recht hoch ist, wird auch deutlich, dass sich die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Bereich vor allem auf drei Gebiete konzentrieren: Wiesbaden, Frankfurt am Main und den Hochtaunuskreis. Im Durchschnitt beschäftigen die Unternehmen dieser Branche im IHK-Bezirk Wiesbaden (Wiesbaden, Hochheim, Rheingau-Taunus-Kreis) drei Mitarbeiter, während es in der Stadt Frankfurt am Main durchschnittlich 2,4 Mitarbeiter und im Hochtaunuskreis 0,81 Mitarbeiter sind. Fast ein Drittel der Beschäftigten in der Bau- und Immobilienbranche in der Stadt Worms arbeiten in Unternehmen, die dem Wirtschaftszweig Elektroinstallation zugeordnet werden.

Karte 18: Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen in FrankfurtRheinMain 2005



Wirtschaftszweige

- | | |
|--|--|
| 4511 Abbruch-, Spreng- und Enttrümmerung | 4543 Fußboden-, Fliesen- u. Plattenlegerei |
| 4521 Hochbau, Brücken- und Tunnelbau | 4544 Maler- und Glasergerewebe |
| 4522 Dachdeckerei, Bauspenglerei, Abdicht. u. Zimmerei | 4545 Baugewerbe, anderweitig n. ger. |
| 4523 Bau v. Straßen, Bahnverkehrsstrecken | 4550 Vermietung v. Baumaschinen und -geräten |
| 4524 Wasserbau | 7011 Erschließung v. Grundstücken |
| 4525 Sonstiger spezialisierterHoch- und Tiefbau | 7012 Kauf u. Verkauf v. eig. Grundst., Geb. u. Whng. |
| 4531 Elektroinstallation | 7020 Vermietung u. Verp. v. eig. Grundst., Geb. u. Whng. |
| 4532 Dämmung gg. Kälte, Wärme, Schall u. Erschütt. | 7031 Vermittlung v. fremden Grundst., Geb. u. Whng. |
| 4533 Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungsinstall. | 7032 Verwaltung v. fremden Grundst., Geb. u. Whng. |
| 4534 Sonstige Bauinstallation | 74153 Geschlossene Immobilienfonds mit Nichtwohng. |
| 4541 Stukkateurgewerbe | 74154 Geschlossene Immobilienfonds mit Wohng. |
| 4542 Bautischlerei u. -schlosserei | 7420 Architektur- u. Ingenieurbüros |

Entwicklung der Beschäftigten

In den Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche waren 1999 noch 171.293 Beschäftigte in FrankfurtRheinMain beschäftigt. Sie stellten einen Anteil von 9,18 Prozent an allen Beschäftigten in FrankfurtRheinMain dar. Dies verdeutlicht auch Abbildung 32.

Abbildung 32: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain 1999–2005

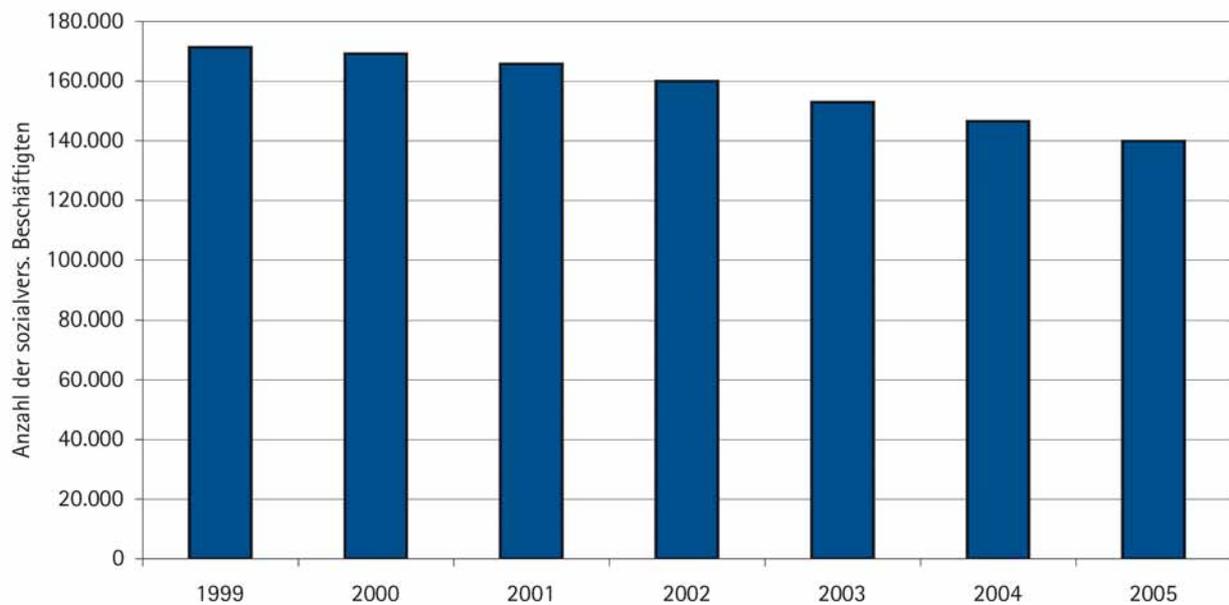


Tabelle 24: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain von 1999 bis 2005

	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt*							Veränderung 1999-2005
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Darmstadt	5.312	5.464	5.257	5.388	5.166	4.652	4.672	-12,05%
Frankfurt am Main	36.141	35.342	34.131	31.686	31.082	28.960	27.637	-23,53%
Offenbach (SK)	4.834	4.688	4.704	4.486	4.194	3.914	4.050	-16,22%
Wiesbaden	9.694	9.327	9.511	9.441	8.917	8.985	8.744	-9,80%
Bergstraße	6.442	6.514	6.575	6.351	5.968	5.943	5.313	-17,53%
Darmstadt-Dieburg	6.773	6.773	7.074	6.846	6.498	5.994	5.636	-16,79%
Groß-Gerau	6.030	6.336	6.332	6.445	6.110	6.092	5.602	-7,10%
Hochtaunuskreis	4.921	4.792	4.808	4.853	4.966	4.793	4.602	-6,48%
Main-Kinzig-Kreis	11.003	10.934	10.519	10.237	9.769	9.440	8.982	-18,37%
Main-Taunus-Kreis	6.208	6.913	6.517	6.004	5.184	4.907	4.523	-27,14%
Odenwaldkreis	2.421	2.297	2.169	2.071	2.005	1.966	1.830	-24,41%
Offenbach (LK)	9.071	8.477	8.416	8.255	8.769	8.045	8.292	-8,59%
Rheingau-Taunus-Kreis	3.528	3.534	3.652	3.534	3.370	3.290	3.088	-12,47%
Wetteraukreis	7.097	6.918	7.090	6.807	6.372	6.045	5.775	-18,63%
Gießen	6.302	6.218	5.921	5.525	5.207	5.007	4.673	-25,85%
Limburg-Weilburg	5.444	5.353	5.104	4.844	4.378	4.255	4.060	-25,42%
Vogelsbergkreis	3.280	3.077	3.065	2.933	2.731	2.598	2.450	-25,30%
Fulda	8.882	8.817	8.586	8.195	8.088	7.900	7.654	-13,83%
Mainz	5.995	5.810	5.647	5.457	5.025	4.773	4.783	-20,22%
Worms	2.368	2.407	2.297	2.200	1.990	1.964	1.730	-26,94%
Alzey-Worms	3.077	3.062	2.919	2.846	2.657	2.579	2.364	-23,17%
Mainz-Bingen	4.219	4.264	4.289	4.143	3.884	3.785	3.495	-17,16%
Aschaffenburg (SK)	2.718	2.622	2.543	2.449	2.215	1.925	1.838	-32,38%
Aschaffenburg (LK)	5.366	5.261	5.005	4.981	4.772	4.583	4.414	-17,74%
Miltenberg	3.409	3.361	3.207	3.058	2.908	2.734	2.530	-25,78%
Insgesamt	171.293	169.160	165.804	159.999	152.982	146.476	139.940	-18,30%

*Stand zum 30.06 eines jeweiligen Jahres

Mit Blick auf die einzelnen Kreise und Städte wird deutlich, dass der größte Abbau von Arbeitsplätzen in der Stadt Frankfurt am Main zu verzeichnen ist (Tabelle 24). Allerdings stellten die Beschäftigten in der Stadt Frankfurt am Main 2005 auch einen Anteil von 19,75 Prozent an allen Beschäftigten in FrankfurtRheinMain dar. Für den Zeitraum von 1999 bis 2005 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt am Main um 23,5 Prozent gesunken. Interessant ist vor allem, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse in der Immobilienbranche in Frankfurt am Main etwas stärker gesunken ist als in der Baubranche. Insgesamt waren dies in der Immobilienbranche 4.516 und in der Baubranche 3.988 Arbeitsplätze. Etwas anders stellt sich die Situation im Main-Kinzig-Kreis dar, der nach Frankfurt am Main mit 6,42 Prozent den zweitgrößten Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat. Insgesamt sind in den Unternehmen des Main-Kinzig-Kreises 2.021 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse abgebaut worden.

Im Gegensatz zu Frankfurt am Main befinden sich diese Beschäftigungsverhältnisse allesamt in den Wirtschaftszweigen der Bauwirtschaft.

Tabelle 25: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in FrankfurtRheinMain von 1999–2005

Wirtschaftszweige	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt*							
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Veränderung 1999–2005
Abbruch-, Spreng- und Enttrümmerungsgewerbe, Erdbewegungsarbeiten	1.501	1.486	1.376	1.360	1.133	1.007	966	-535
Hochbau, Brücken- und Tunnelbau	36.527	33.983	32.155	30.010	27.823	25.848	23.978	-12.549
Dachdeckerei, Bauspenglerei, Abdichtungen und Zimmerei	8.454	8.399	8.100	7.761	7.327	7.064	6.596	-1.858
Bau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken, Rollbahnen und Sportanlagen	4.157	4.386	4.526	4.216	3.856	3.961	3.861	-296
Wasserbau	10	31	37	104	104	109	117	107
Sonstiger spezialisierter Hoch- und Tiefbau	4.169	4.302	4.156	3.702	3.266	3.018	2.999	-1.170
Elektroinstallation	14.652	14.295	14.051	13.784	13.607	13.083	12.732	-1.920
Dämmung gegen Kälte, Wärme, Schall und Erschütterung	2.749	2.848	2.753	2.768	2.923	2.996	2.795	46
Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation	20.418	19.724	19.051	18.597	18.394	17.540	16.651	-3.767
Sonstige Bauinstallation	445	474	965	855	814	866	802	357
Stukkateurgewerbe, Gipserei und Verputzerei	2.057	2.051	1.826	1.738	1.684	1.621	1.442	-615
Bautischlerei und -schlosserei	2.959	2.786	2.700	2.628	2.454	2.391	2.377	-582
Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, Raumausstattung	5.953	5.981	5.802	5.444	5.110	4.761	4.469	-1.484
Maler- und Glasergerber	14.170	13.746	12.968	12.293	11.347	10.697	10.189	-3.981
Baugewerbe, anderweitig nicht genannt	437	434	436	421	372	409	447	10
Vermietung von Baumaschinen und -geräten mit Bedienungspersonal	102	102	109	130	149	171	203	101
Erschließung von Grundstücken	1.835	1.803	1.696	1.654	1.607	1.547	1.429	-406
Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	179	216	231	304	310	272	327	148
Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	4.131	4.119	4.261	4.500	4.737	4.446	4.262	131
Vermittlung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	8.978	8.582	8.664	8.516	7.783	7.505	7.704	-1.274
Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen	6.845	7.022	7.310	7.626	7.396	7.473	7.500	655
Geschlossene Immobilienfonds mit Nichtwohngebäuden	15	18	37	16	14	7	7	-8
Geschlossene Immobilienfonds mit Wohngebäuden	0	30	12	7	8	90	90	90
Architektur- und Ingenieurbüros	30.550	32.342	32.582	31.565	30.764	29.594	27.997	-2.553
Insgesamt	171.293	169.160	165.804	159.999	152.982	146.476	139.940	-31.353

*Stand zum 30.06 eines jeweiligen Jahres

Der Grund für den Verlust der Arbeitsplätze ist vor allem in der Baubranche zu finden. Mit dem Ende des Wiedervereinigungsbooms setzte in der Bauwirtschaft eine Krise mit tief greifenden strukturellen Veränderungen ein, die erst im vergangenen Jahr überwunden werden konnte.

Insgesamt sind im Betrachtungszeitraum 31.353 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain verloren gegangen (Tabelle 25). Alleine in den Bereichen der Bauwirtschaft sind es 28.136 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse gewesen. Vor allem in den Branchen des Hoch- und Tiefbaus sind seit 1999 12.549 Arbeitsplätze in FrankfurtRheinMain verloren gegangen.

Dennoch verlief diese Entwicklung nicht in allen Wirtschaftszweigen so wie in der Baubranche. Vor allem in den Unternehmen der Immobilienbranche wurden sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse geschaffen. Dies gilt vor allem für den Bereich der Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen aber auch für den Wirtschaftszweig Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen.

6.3 Bruttowertschöpfung

Will man den Beitrag der Bau- und Immobilienbranche an der gesamtwirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in FrankfurtRheinMain bestimmen, so ist der Blick auf die Anteile der Bau- und Immobilienwirtschaft an der Bruttowertschöpfung in FrankfurtRheinMain eine geeignete Messgröße.

2004 lag die Bruttowertschöpfung in FrankfurtRheinMain bei 165,76 Mrd. Euro. Zu dieser Gesamtentwicklung leistet die Bau- und Immobilienbranche einen Anteil von rund 16 Prozent mit einer Bruttowertschöpfung von 26,52 Mrd. Euro. Der Anteil der Bauwirtschaft lag hierbei bei etwa 4 Prozent, während die Immobilienwirtschaft einen Anteil von circa 12 Prozent erreichte.

Betrachtet man die Entwicklung der Anteile der Bau- und Immobilienwirtschaft an der Bruttowertschöpfung, wird deutlich, dass der Anteil der Bauwirtschaft an der Bruttowertschöpfung in FrankfurtRheinMain leicht gefallen ist, während der Anteil der Immobilienwirtschaft gestiegen ist. So sank der Anteil der Bauwirtschaft von etwa 6 Prozent auf circa 4 Prozent. 1996 erreichte die gesamte Bruttowertschöpfung in FrankfurtRheinMain einen Wert von 140,41 Mrd. Euro. Der Anteil der Bau- und Immobilienwirtschaft daran lag bei rund 17 Prozent.

6.4 Umsätze

Bei den hier betrachteten Umsätzen handelt es sich um die Daten der Umsatzsteuerstatistik. Insbesondere für die Immobilienbranche ergeben sich einige Besonderheiten. So sind Umsätze, die durch Grunderwerb oder Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken entstehen, steuerfreie Umsätze. Diese Umsätze sind somit nicht in den vorliegenden Daten enthalten. Auch können Kleinunternehmen von der Besteuerung ausgenommen werden, wenn sie bestimmte Kriterien wie eine maximale Höhe des Umsatzes nicht überschreiten. Insbesondere im Bereich der Immobilienwirtschaft spielen aber die Kleinst- und kleinen Unternehmen eine besondere Rolle, wie die durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 1,79 Mitarbeitern zeigt. Somit dienen die Zahlen der steuerbaren Umsätze vor allem als Richtgröße, da die Umsätze der Unternehmen nicht vollständig abgebildet sind. Hier werden vor allem die steuerbaren Umsätze der Bauwirtschaft und Teilen der Immobilienwirtschaft betrachtet.

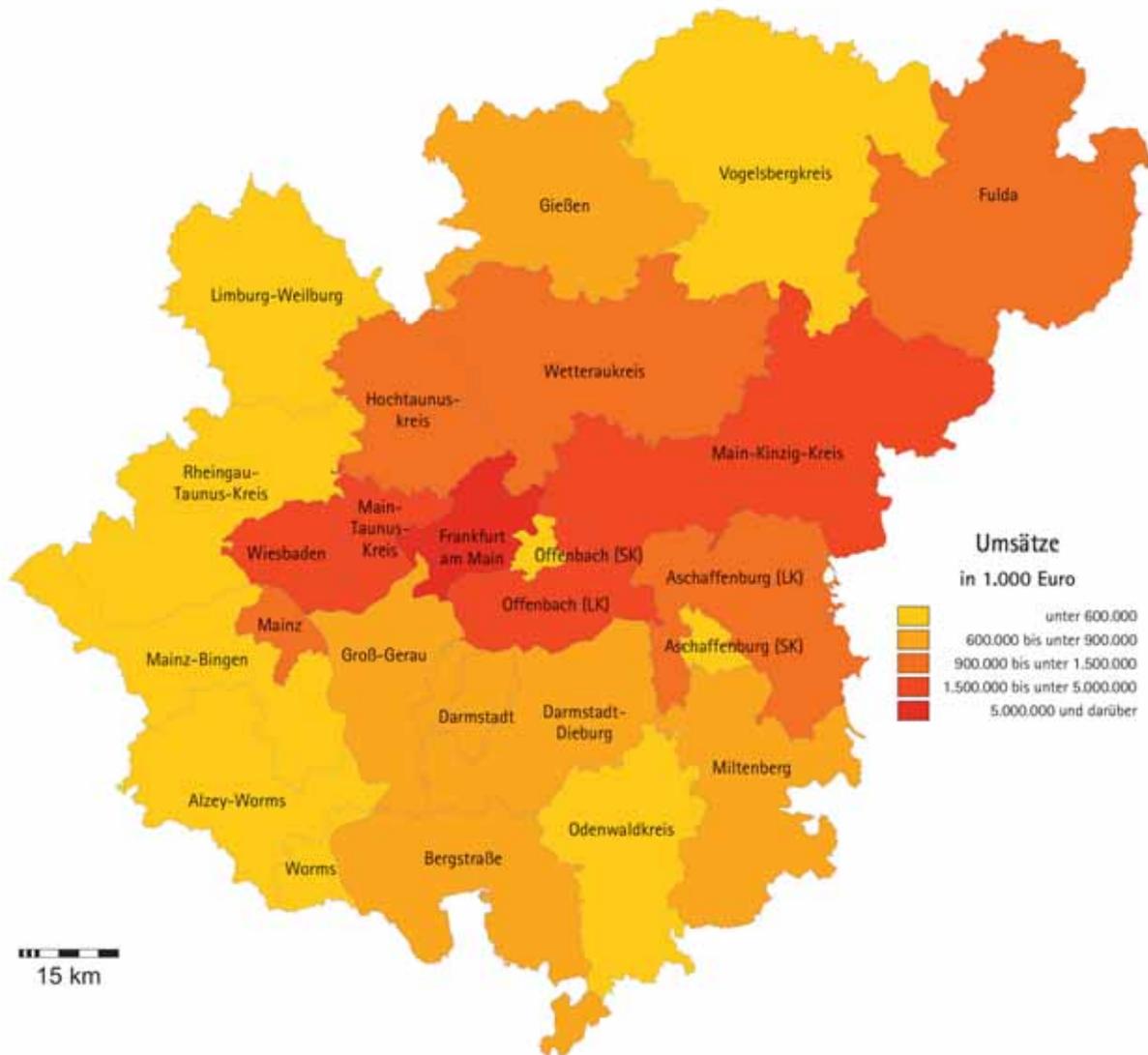
Insgesamt erwirtschafteten die Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft 2004 einen Umsatz von 24,91 Mrd. Euro. Die höchsten Umsätze wurden dabei mit über 5 Mrd. bzw. rund 1,85 Mrd. und 1,62 Mrd. Euro in Frankfurt am Main, im Main-Kinzig-Kreis und im Landkreis Offenbach erzielt. Nimmt man die Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain zusammen, so erwirtschafteten sie pro Unternehmen einen durchschnittlichen Umsatz von über 720.641 Euro. Aufgrund der konjunkturellen Erholung der Gesamtwirtschaft und insbesondere der Bauwirtschaft ist davon auszugehen, dass die steuerbaren Umsätze 2005 deutlich höher sein werden als in dem Betrachtungszeitraum.

In den einzelnen Wirtschaftszweigen wurde der höchste Umsatz dabei in dem Wirtschaftszweig Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen mit fast 7 Mrd. Euro erzielt. Rund 24 Prozent dieser Umsätze, fast 1,7 Mrd. Euro, wurden in der Stadt Frankfurt am Main erwirtschaftet. Dies ist vor allem auf den hohen Anteil an Büro- und Nichtwohngebäuden in Frankfurt am Main zurückzuführen. Mit über 800 Mio. Euro wurden die zweithöchsten Umsätze in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden erzielt.

Im Wirtschaftszweig Architektur- und Ingenieurbüros wurden 2004 Umsätze in Höhe von rund 3,3 Mrd. Euro verzeichnet. Der Anteil der Umsätze in Frankfurt am Main liegt bei 15,95 Prozent. Dies sind 528,8 Mio. Euro. Aber auch die Unternehmen in Fulda erwirtschafteten mit einem Umsatz von rund 330 Mio. Euro einen Anteil von fast 10 Prozent an dem gesamten Umsatz der Architektur- und Ingenieurbüros in FrankfurtRheinMain. In Darmstadt, wo eine hohe Anzahl von Unternehmen dieses Bereichs angesie-

delt ist, lag der Anteil des Umsatzes bei nur 5,86 Prozent.

Karte 19: Umsätze der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain



Dies lässt sich auch für Offenbach festhalten. Die Unternehmen im Hochtaunuskreis und die Unternehmen in Wiesbaden erwirtschafteten 2004 einen Umsatz von rund 9 bzw. 7 Prozent.

Der Wirtschaftszweig, der mit 2,3 Mrd. Euro den dritthöchsten Umsatz erzielte, ist der Hoch- und Tiefbau. Auch in diesem Wirtschaftszweig wurden die höchsten Umsätze mit 19,5 Prozent in Frankfurt

am Main erwirtschaftet. Die zweithöchsten Umsätze mit einem Anteil von 9,31 Prozent erwirtschafteten die Unternehmen im Wetteraukreis. Dies entspricht einem Umsatz von über 216 Mio. Euro. Nimmt man die Stadt Aschaffenburg und den Landkreis Aschaffenburg zusammen, so generierten die Unternehmen des Hoch- und Tiefbaus einen Umsatzanteil von 10 Prozent. Dabei beträgt der Umsatzanteil in der Stadt Aschaffenburg 7,17 Prozent (166,96 Mio. Euro) an den Gesamtumsätzen dieser Branche in FrankfurtRheinMain. Die Unternehmen des Hoch- und Tiefbaus im Main-Kinzig-Kreis erzielten 2004 einen Umsatz von rund 152 Mio. Euro. Gemessen an den Gesamtumsätzen dieser Branche in FrankfurtRheinMain entspricht es einem Anteil von 6,54 Prozent.

Entwicklung der Umsätze

Der Blick auf die Entwicklung der Umsätze der Bau- und Immobilienbranche von 1999 bis 2004 zeigt, dass die Umsätze in diesem Zeitraum Schwankungen unterlagen (Tabelle 26). So stiegen sie von 30,48 Mrd. Euro 1999 auf 31,98 Mrd. Euro im Jahr 2000. In den folgenden Jahren sanken sie um 7,07 Mrd. Euro. Dies spiegelt auch die Krise in der Bauwirtschaft wider, die in dieser Zeit einsetzte. Insgesamt sanken die steuerbaren Umsätze von 1999 auf 2004 um 18,27 Prozent um 5,57 Mrd. Euro. Räumlich betrachtet haben sich die Umsätze der Unternehmen in FrankfurtRheinMain in dieser Zeit recht unterschiedlich entwickelt.

Abbildung 33: Entwicklung der Umsätze der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain 1999–2004

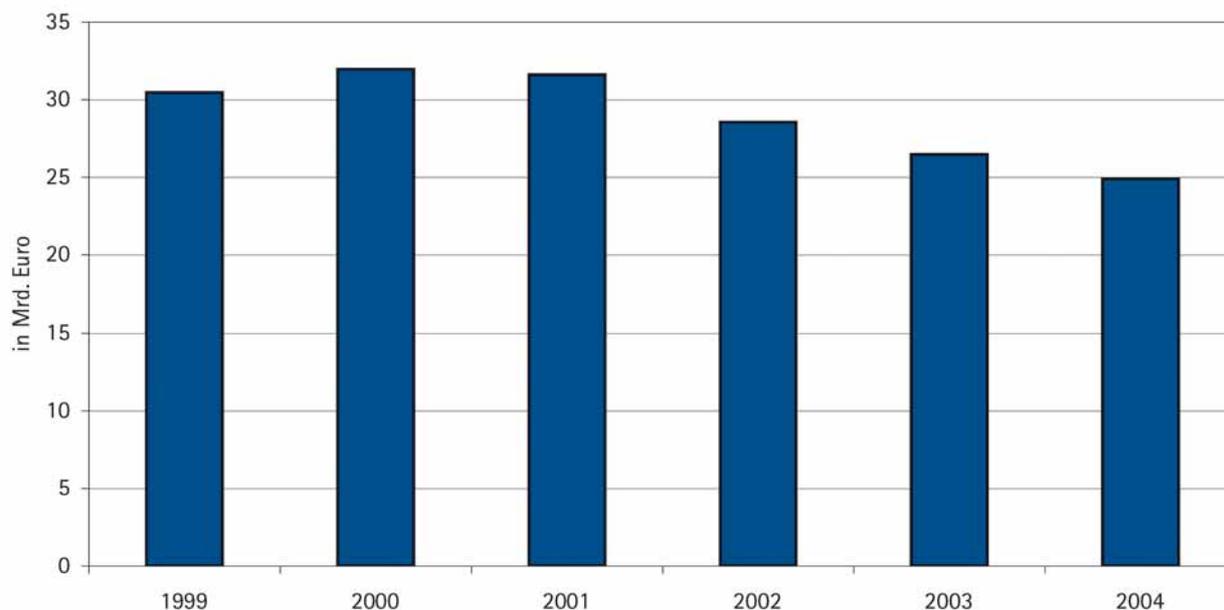


Tabelle 26: Entwicklung der Umsätze der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain 1999–2004 nach Kreisen in 1.000 €

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Veränderung 1999–2004
Darmstadt	689.326	663.412	669.192	682.553	744.269	646.332	-6,24%
Frankfurt am Main	8.139.696	8.939.616	9.849.800	7.743.666	5.646.285	5.059.795	-37,84%
Offenbach (SK)	333.663	320.984	310.723	322.682	311.661	274.475	-17,74%
Wiesbaden	1.579.027	1.586.257	1.691.403	1.534.249	1.407.580	1.585.132	0,39%
Bergstraße	826.927	839.066	848.832	900.742	870.482	821.914	-0,61%
Darmstadt-Dieburg	920.108	945.605	932.711	1.095.862	813.141	679.374	-26,16%
Groß-Gerau	2.223.107	2.134.184	812.989	745.058	883.121	673.205	-69,72%
Hochtaunuskreis	1.022.137	1.042.848	982.794	1.051.954	998.726	946.100	-7,44%
Main-Kinzig-Kreis	1.922.553	1.947.170	1.977.738	2.133.477	1.999.162	1.853.703	-3,58%
Main-Taunus-Kreis	1.456.443	1.571.193	1.541.498	1.470.160	2.012.629	1.603.264	10,08%
Odenwaldkreis	268.700	283.898	279.453	280.324	276.767	275.280	2,45%
Offenbach (LK)	1.681.094	1.749.306	1.874.098	1.654.513	1.581.986	1.621.346	-3,55%
Rheingau-Taunus-Kreis	586.433	660.057	555.625	613.450	539.744	491.533	-16,18%
Wetteraukreis	1.018.191	1.058.872	1.091.604	1.117.487	1.020.764	977.175	-4,03%
Gießen	774.057	884.602	789.240	742.123	736.775	750.787	-3,01%
Limburg-Weilburg	695.527	693.273	665.664	646.575	641.704	561.810	-19,23%
Vogelsbergkreis	350.068	341.312	333.928	314.942	312.753	318.414	-9,04%
Fulda	1.217.446	1.317.625	1.290.095	1.248.136	1.371.127	1.179.982	-3,08%
Mainz	958.655	1.011.156	930.704	998.146	1.010.105	1.013.781	5,75%
Worms	200.802	174.774	175.582	168.050	181.564	156.946	-21,84%
Alzey-Worms	450.497	432.464	420.051	490.316	443.016	281.088	-37,60%
Mainz-Bingen	550.074	560.967	531.924	504.288	525.665	490.745	-10,79%
Aschaffenburg (SK)	626.515	601.923	621.047	588.924	535.383	435.984	-30,41%
Aschaffenburg (LK)	1.422.663	1.637.428	1.921.079	965.467	905.310	1.456.252	2,36%
Miltenberg	565.280	584.673	535.682	548.142	706.600	755.266	33,61%
Summe	30.478.989	31.982.665	31.633.456	28.561.287	26.476.322	24.909.683	-18,27%

In der Stadt Frankfurt am Main sank der Umsatz in diesem Zeitraum um 37,84 Prozent (3,1 Mrd. Euro). Dies ist vor allem auf den starken Umsatzrückgang in den Wirtschaftszweigen der Bauwirtschaft zurückzuführen. Auch in Groß-Gerau ist der Umsatz um 1,5 Mrd. Euro von rund 2,2 Mrd. auf 673 Mio. Euro gesunken. In Wiesbaden hat sich die Höhe der Umsätze, nach einem kleinen Knick in 2003, im Betrachtungszeitraum dagegen auf relativ konstantem Niveau mit rund 1,6 Mrd. gehalten. Im Main-Taunus-Kreis sind die Umsätze von 1999 bis 2004 sogar angestiegen, mit einem Zwischenhoch von 2 Mrd. Euro in 2003. Diese Entwicklung vollzog sich auch in Mainz. Dort stiegen die Umsätze von 958 Mio. Euro im Jahr 1999 auf über 1 Mrd. in 2004. Dies ist vor allem auf eine Zunahme der Umsätze in dem Wirtschaftszweig Erschließung von Grundstücken und dem Hoch- und Tiefbau zurückzuführen.

Die Krise in der Bauwirtschaft, die mit Ende des Wiedervereinigungsbooms einsetzte und so in den Betrachtungszeitraum fällt, wird besonders mit Blick auf die Entwicklung der Umsätze deutlich. 1999 erwirtschafteten die Unternehmen des Hoch- und Tiefbaus in FrankfurtRheinMain einen Umsatz von über 5,7 Mrd. Euro. Bis zum Jahr 2004 sank der Umsatz um fast 60 Prozent auf 2,33 Mrd. Euro. Branchen der Immobilienwirtschaft, wie die Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen aber auch die Architektur- und Ingenieurbüros in FrankfurtRheinMain konnten ihre Umsätze auf relativ konstantem Niveau halten. So sank der steuerbare Umsatz der Unternehmen der Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen um rund 251 Mio. Euro auf fast 7 Mrd. in 2004. Der Umsatz der Architektur- und Ingenieurbüros sank um circa 300 Mio. Euro. Dennoch lässt sich festhalten, dass diese Umsatzrückgänge im Zusammenhang mit der Rezession der Bauwirtschaft aber auch mit dem allgemeinen konjunkturellen Abschwung Deutschlands in diesem Zeitraum zusammenhängen.

6.5 Kaufverträge und Transaktionen auf dem Immobilienmarkt in FrankfurtRheinMain auf Basis der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse

Damit ein vollständigeres Bild des Ertragsvolumens der Bau- und Immobilienbranche entsteht, wird in diesem Kapitel das Grunderwerbsteueraufkommen betrachtet. Zusammen mit den steuerbaren Umsätzen bilden sie das gesamte Umsatzvolumen der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain gut ab.

Die Institution der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurde mit der Einführung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 in Deutschland eingerichtet. Zu den Hauptaufgaben der Gutachterausschüsse zählen die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die Erstellung von Verkehrswertgutachten und die Schaffung von mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt durch Sammlung der Marktdaten und auf freiwilliger Basis der Erstellung von Marktberichten. Von besonderem Interesse für diese Studie ist die von den Gutachterausschüssen geführte Kaufpreissammlung, in der u.a. alle notariell beglaubigten Kaufverträge anonym erfasst und ausgewertet werden (sofern den Gutachterausschüssen die Kaufverträge von den Notaren zur Verfügung gestellt werden).

Im folgenden Abschnitt wird auf Daten aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse in FrankfurtRheinMain zurückgegriffen. Im Einzelnen handelt es sich um Angaben zur "Anzahl der Verkaufsfälle" sowie "Geld-" bzw. "Flächenumsatz" für die drei Marktsegmente "unbebaute Flächen", "bebaute Flächen" und "Wohnungseigentum". Bei den dargestellten Daten handelt es sich ausschließlich um erfasste Kaufverträge. Die genannten Flächenvolumina beziehen sich auf Grundstücksgrößen, nicht auf Wohnflächen.

Im Segment "unbebaute Flächen" sind alle unbebauten Wohnbau- und Gewerbeflächen, Bauerwartungsland, und Landwirtschaftsflächen enthalten. Die Kategorie "bebaute Flächen" umfasst Wohnbau- und Gewerbeflächen. Im Segment "Wohnungseigentum" wiederum sind alle Erst- und Wiederverkäufe, sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen enthalten.

Ausdrücklicher Dank sei an dieser Stelle an die Gutachterausschüsse und das Hessische Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation gerichtet, die diese Daten kurzfristig zur Verfügung gestellt haben. Da keine durchgängigen Zeitreihen verfügbar sind, wird auf eine vergleichende Interpretation der Daten weitestgehend verzichtet. Dieser Sachverhalt bedeutet für die nachfolgenden Abbildungen (Abbildung 36 - Abbildung 38), dass nicht immer das gesamte Gebiet von FrankfurtRheinMain erfasst werden konnte und in einzelnen Jahren verschiedene Gebietskörperschaften fehlen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die tatsächlichen Transaktionen höher lagen, als die hier dokumentierten. Eine ausführliche Übersicht auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte findet sich im Tabellenanhang. Diesen Tabellen kann auch entnommen werden, welche Daten für welche Gebietskörperschaften bzw. Zuständigkeitsbereiche der jeweiligen Gutachterausschüsse zur Verfügung stehen.

Als Ergebnis der Auswertung der Daten kann festgehalten werden, dass 2005 durch den Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie von Wohnungseigentum ein Umsatz in FrankfurtRheinMain in Höhe von 12,1 Mrd. Euro erzielt wurde. Dieser Umsatz resultiert aus dem Abschluss von knapp 52.000 Kaufverträgen. (vgl. Abbildung 34 und Abbildung 35). Auf Basis der in Kapitel 6.6 Daten zum Grunderwerbsteueraufkommen kann davon ausgegangen werden, dass diese Zahlen für das Jahr 2006 deutlich höher liegen werden als in den vorangegangenen Jahren.

Abbildung 34: Erfasster Geldumsatz in Mrd. € durch die Gutachterausschüsse über alle Kategorien

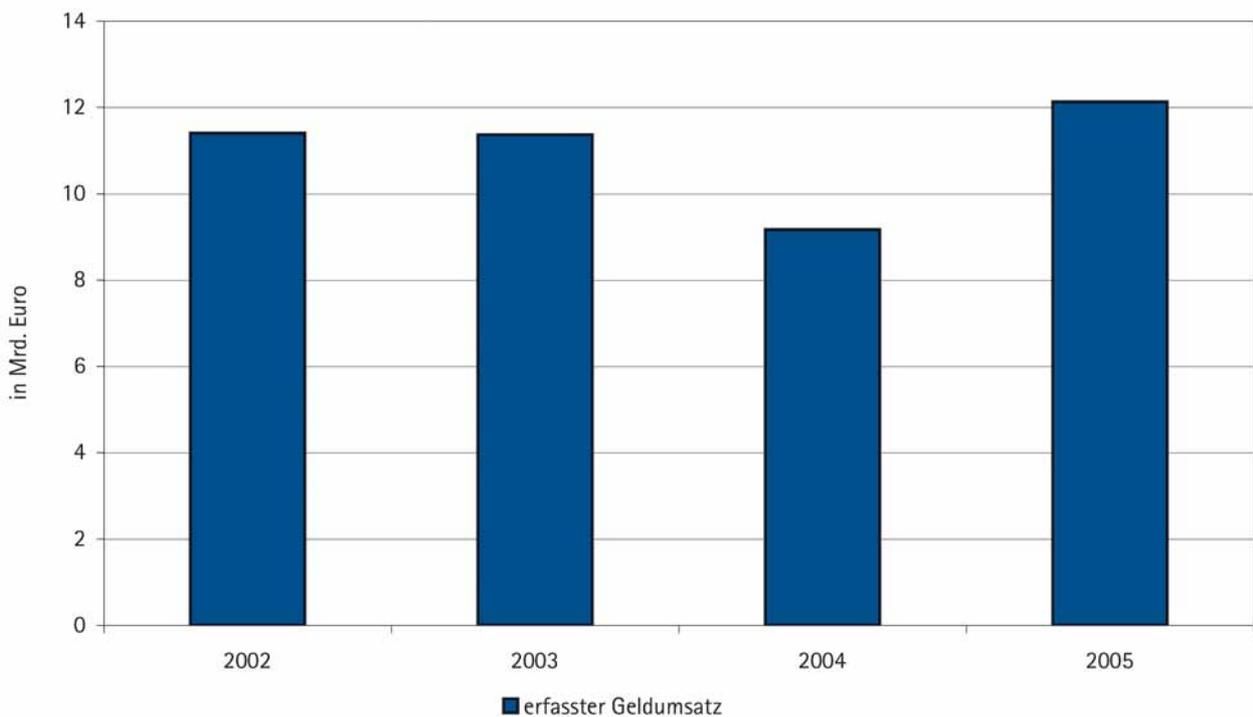
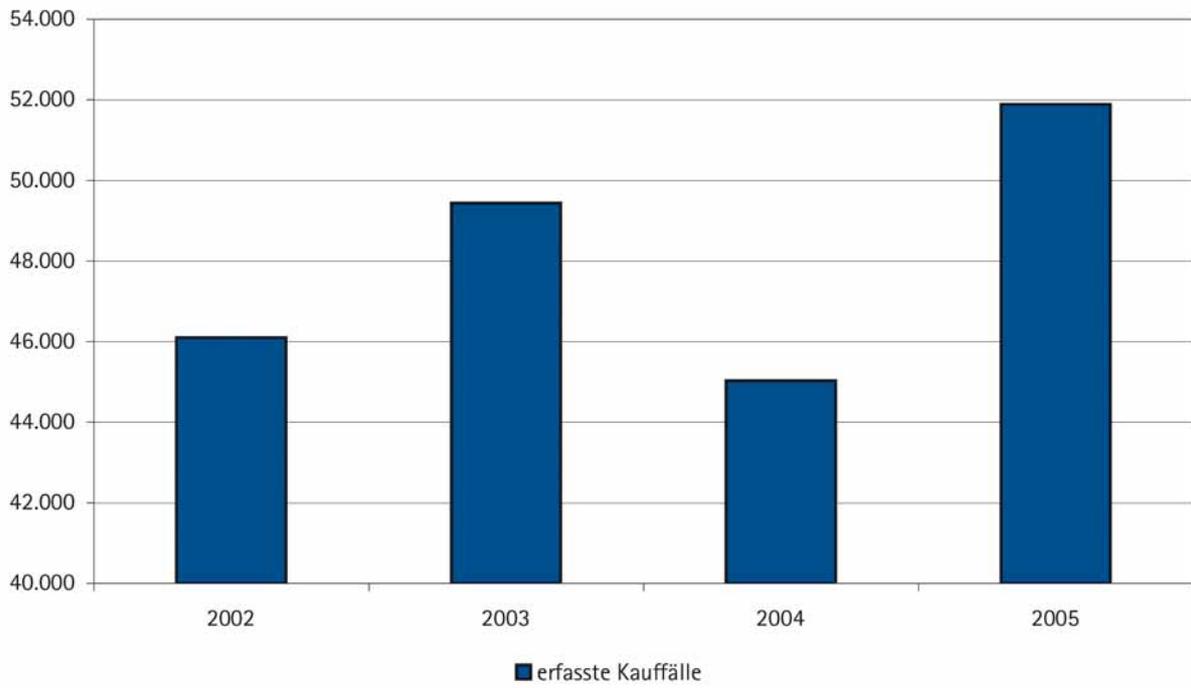


Abbildung 35: Erfasste Kauffälle durch die Gutachterausschüsse über alle Kategorien



Die nachfolgenden drei Abbildungen (Abbildung 36 bis Abbildung 38) stellen die einzelnen Kategorien getrennt voneinander dar. Während sich die Kauffälle über alle drei Kategorien in einer ähnlichen Größenordnung bewegen – das heißt, es werden ähnlich viele Kaufverträge über unbebaute oder bebaute Grundstücke, sowie Wohnungseigentum abgeschlossen – zeigt sich bei den Geldumsätzen ein klarer Überhang bei bebauten Grundstücken. Deren Volumen betrug im Jahr 2005 alleine über 8 Mrd. Euro (67 Prozent des Gesamtvolumens).

Abbildung 36: Durch die Gutachterausschüsse ausgewertete Kauffälle zwischen 2002 und 2005 in FrankfurtRheinMain

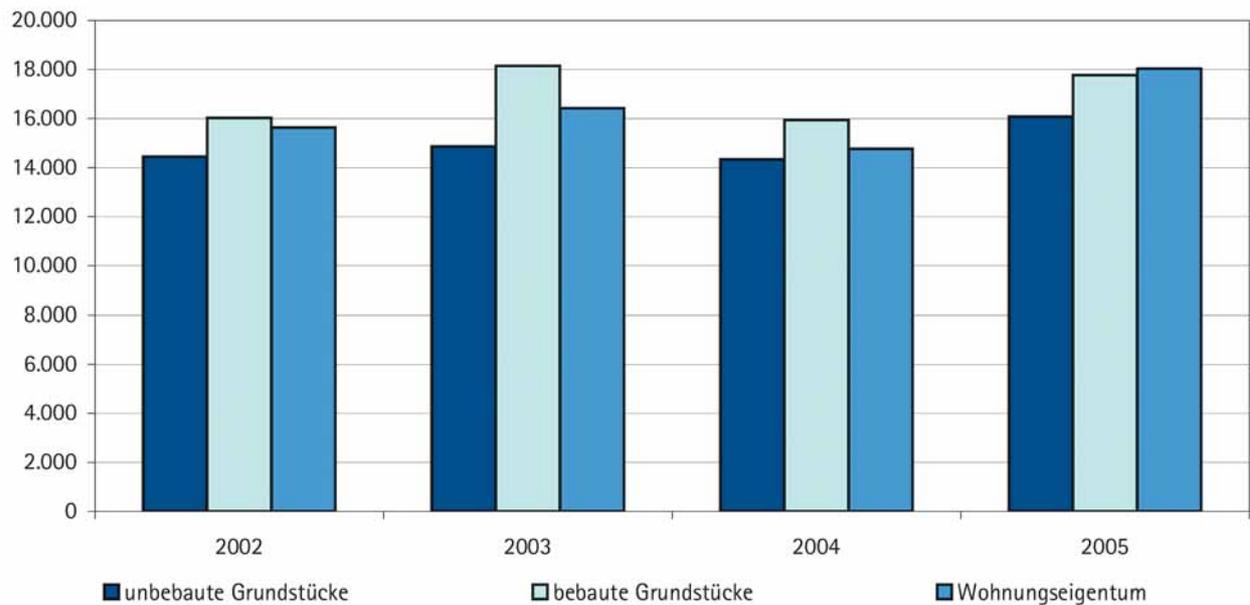
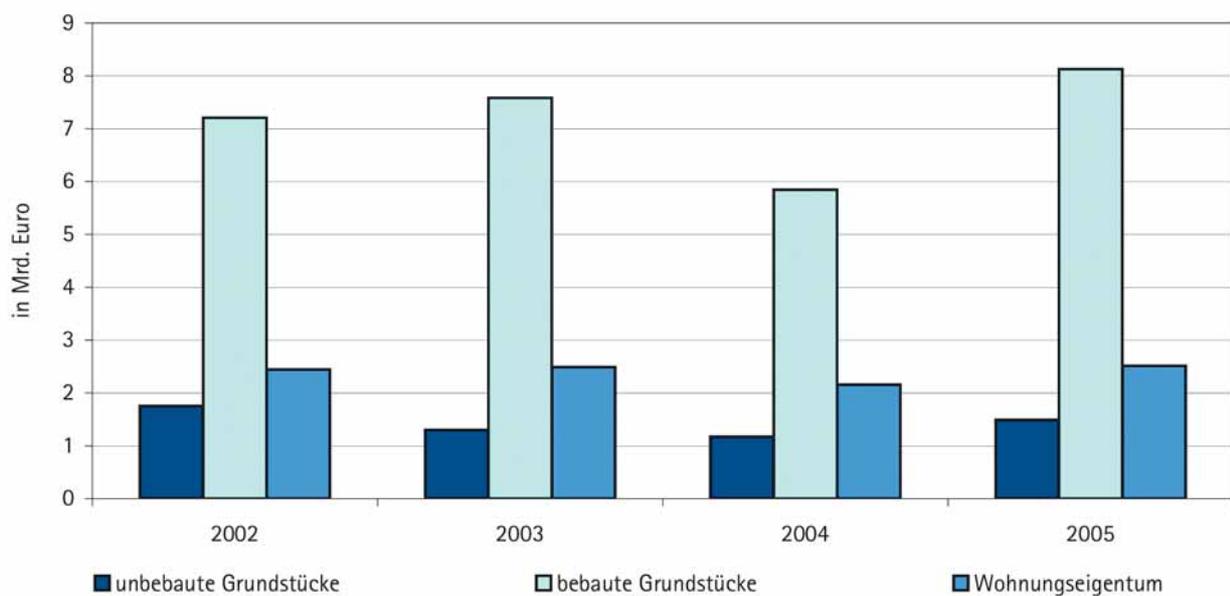
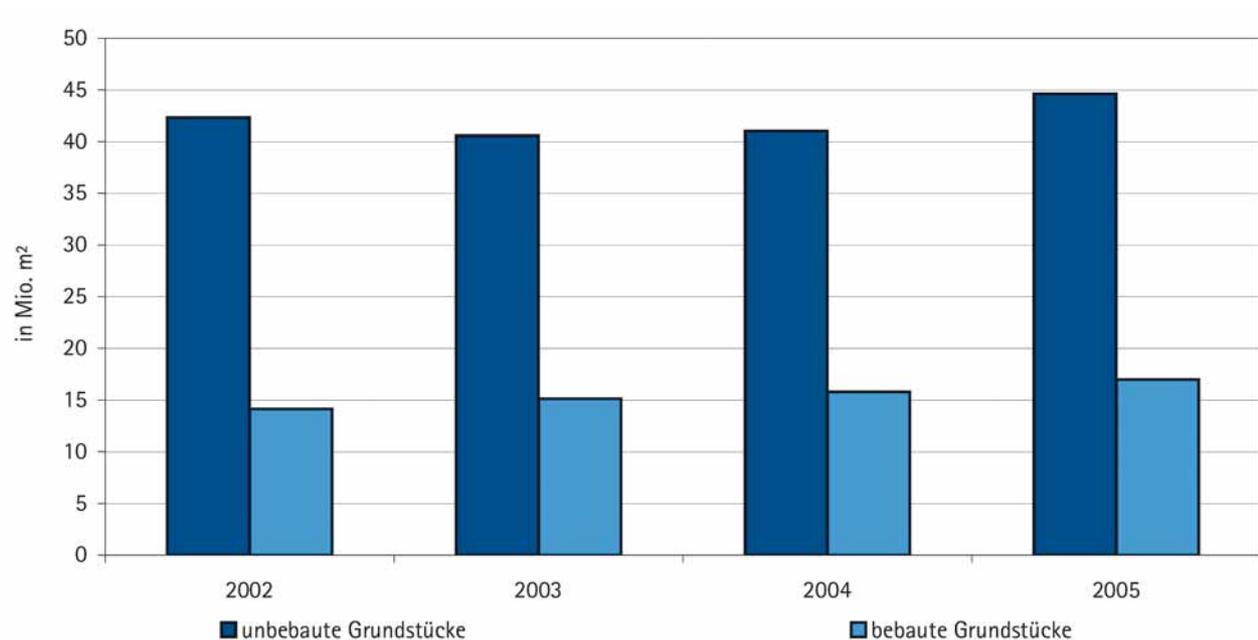


Abbildung 37: Durch die Gutachterausschüsse ausgewertete Geldumsätze in Mrd. € zwischen 2002 und 2005 in FrankfurtRheinMain



Ebenso beeindruckend ist die Zahl des umgesetzten Flächenvolumens, das in Abbildung 38 dargestellt ist. Hieraus kann entnommen werden, dass im Jahr 2005 ein Flächenumsatz in Höhe von rund 62 Mio. m² erfolgt ist. Dabei nahmen unbebaute Flächen einen Anteil von 72 Prozent ein.

Abbildung 38: Durch die Gutachterausschüsse ausgewertete Flächenumsätze in Mio. m² zwischen 2002 und 2005 in FrankfurtRheinMain



In Tabelle 27 sind die Umsatzdaten nach Kategorien zusammengefasst. Während der größte Anteil der Kaufverträge (79-92 Prozent) und die höchsten Flächenumsätze (77 - 94 Prozent) im gesamten Zeitraum in den Kategorien "bebaute und unbebaute Grundstücke" im Umland der Kernstädte erfolgten, kann festgestellt werden, dass die Geldumsätze weit hinter diesen hohen Werten zurückbleiben. So erzielte beispielsweise Frankfurt am Main bei einem Vertragsanteil in der Kategorie bebaute Grundstücke von lediglich 8 Prozent bei 7 Prozent Flächenumsatzanteil rund 30 Prozent des Gesamtumsatzes dieser Kategorie. Ebenso deutlich ist dieser hohe Anteil in der Kategorie unbebaute Grundstücke festzustellen. Kaum ausgeprägt hingegen ist diese festgestellte Tendenz beim Wohnungseigentum. Dort entsprechen die Anteile von Kauffällen nahezu auf gleicher Höhe den Geldumsätzen. Dafür hat in dieser Kategorie Frankfurt am Main einen herausstechend hohen Anteil sowohl der Kauffälle (zwischen 16 Prozent und 19 Prozent) als auch der Geldumsätze (18 Prozent - 22 Prozent). Über die gesamte Region FrankfurtRheinMain betrachtet zeigt sich, dass beim

Wohnungseigentum Kauffälle und Umsätze mit einem Schwankungsbereich von wenigen Prozentpunkten ca. hälftig verteilt sind.

Abschließend kann noch festgehalten werden, dass die höchsten Umsätze mit bebauten Grundstücken, gefolgt von Wohnungseigentum und an dritter Stelle von unbebauten Grundstücken erzielt werden.

Tabelle 27: Verteilung der Kauffälle und Umsätze nach Gebietskategorien absolut 2002–2005

	2002			2003			2004			2005		
	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in €	Flächenumsatz in m ²	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in €	Flächenumsatz in m ²	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in €	Flächenumsatz in m ²	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in €	Flächenumsatz in m ²
Unbebaute Grundstücke												
Frankfurt-RheinMain	14.447	1.754.963.806	42.351.784	14.869	1.301.843.951	40.605.961	14336	1.174.548.721	41050094	16.083	1.491.642.139	44.633.391
Kernstädte inkl. Frankfurt am Main	1.221	916.891.880	2.702.614	1.321	407.519.121	2.738.155	1.746	433.515.572	4.079.843	1.254	505.612.409	3.070.962
Gebiete ohne Kernstädte	13.226	838.071.926	39.649.170	13.548	894.324.830	37.867.806	12.590	741.033.149	36.970.251	14.829	986.029.730	41.562.429
Frankfurt am Main	373	745.628.517	910.543	325	178.656.345	784.141	317	263.742.348	930.329	320	277.624.537	902.371
bebaute Grundstücke												
Frankfurt-RheinMain	16.024	7.208.016.076	14.143.488	18.149	7.584.957.560	15.129.685	15935	5.845.973.313	15803274	17.771	8.127.867.497	16.995.046
Kernstädte inkl. Frankfurt am Main	2.810	3.551.194.946	2.357.393	2.999	3.540.264.894	3.514.676	3.333	2.528.995.824	3.009.154	3.163	4.212.581.026	3.274.998
Gebiete ohne Kernstädte	13.214	3.656.821.130	11.786.095	15.150	4.044.692.666	11.615.009	12.602	3.316.977.488	12.794.120	14.608	3.915.286.472	13.720.048
Frankfurt am Main	1.064	2.490.400.175	920.067	1.159	2.081.817.313	1.573.938	1.135	1.588.719.300	922.099	1.383	2.437.029.735	1.180.725
Wohnungseigentum												
Frankfurt-RheinMain	15.634	2.443.711.134	k. A.	16.424	2.489.131.103	k. A.	14766	2.157.054.210	k. A.	18.040	2.513.467.548	k. A.
Kernstädte inkl. Frankfurt am Main	7.421	1.169.358.348	k. A.	7.045	1.087.807.150	k. A.	6.993	1.054.805.827	k. A.	7.726	1.174.805.560	k. A.
Gebiete ohne Kernstädte	8.213	1.274.352.786	k. A.	9.379	1.401.323.953	k. A.	7.773	1.102.248.383	k. A.	10.314	1.338.661.988	k. A.
Frankfurt am Main	2.798	462.710.132	k. A.	2.642	445.508.470	k. A.	2.466	402.975.007	k. A.	3.359	556.847.118	k. A.

6.6 Das Grunderwerbsteueraufkommen in FrankfurtRheinMain

Laut Bundesfinanzministerium "unterliegen Rechtsvorgänge über inländische Grundstücke, soweit sie darauf gerichtet sind, das Eigentum am Grundstück oder eine eigentümerähnliche Position zu erlangen" der Grunderwerbsteuer. Dazu zählen "insbesondere Kaufverträge und sonstige Rechtsgeschäfte, die einen Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstücks begründen". Darüber hinaus fallen aber auch andere Rechtsvorgänge unter die Grunderwerbsteuerpflicht. Das Bundesfinanzministerium nennt u.a. folgende Fälle:

- Eigentumsübergang im Enteignungsverfahren
- Meistgebot im Zwangsversteigerungsverfahren
- unmittelbare oder mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes einer grundbesitzenden Personengesellschaft durch Übergang von mindestens 95 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter
- Verschaffung der Verwertungsbefugnis
- bestimmte Umwandlungsvorgänge und die unmittelbare oder mittelbare Vereinigung von mindestens 95 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft in einer Hand bzw. deren Übertragung.

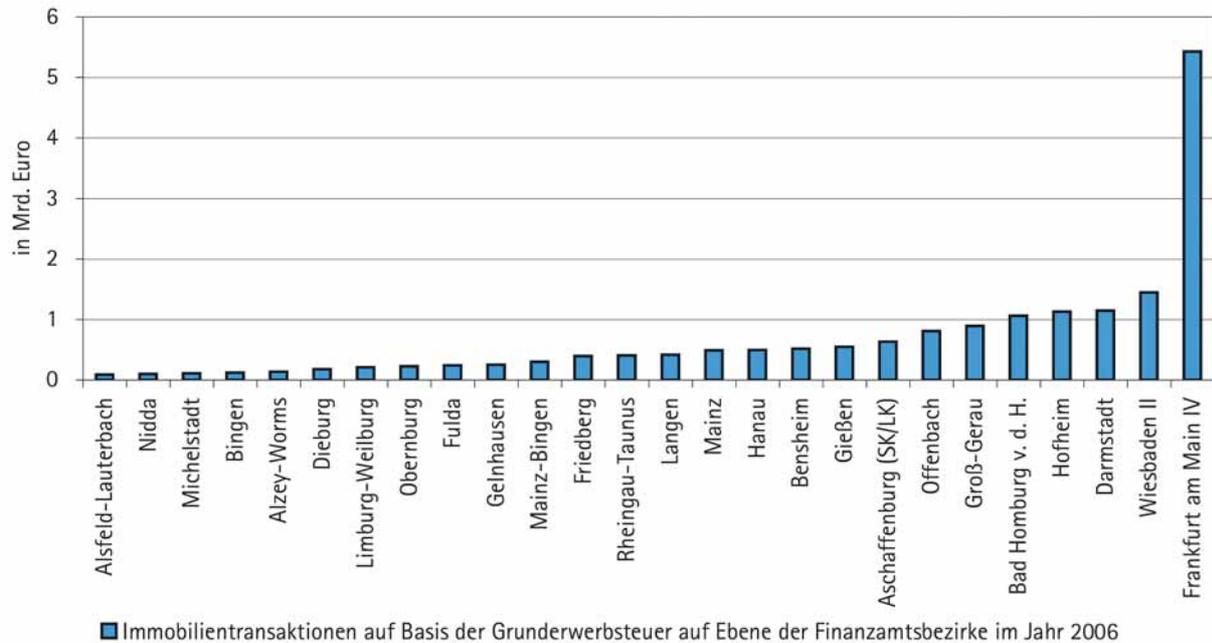
Nicht grunderwerbsteuerpflichtig sind hingegen bestimmte Transaktionen im Rahmen von PPP oder bei der Übertragung von Immobilienbesitz unter bestimmten familiären Verhältnissen.

Auf Basis des Grunderwerbsteueraufkommens kann daher annähernd das Immobilientransaktionsvolumen in einem bestimmten Raum berechnet werden. Die zugrunde liegenden Daten stellen das steuerliche Aufkommen an Grunderwerbsteuer jeweils zum 31.12. eines Jahres dar. Die Ermittlung erfolgt nach dem Stichtagsprinzip. Die hessischen Daten stehen nicht auf der räumlichen Ebene der Gebietskörperschaften, sondern auf Finanzamtbezirksebene zur Verfügung. Eine Übersicht der Zuständigkeitsbereiche der einzelnen Finanzämter ist im Anhang beigefügt⁷.

In FrankfurtRheinMain wurde im Jahr 2006 ein grunderwerbsteuerpflichtiger Immobilienumsatz in Höhe von knapp 18 Mrd. Euro erzielt. Dabei hatte der Finanzamtsbezirk Frankfurt am Main IV, der dem Stadtgebiet Frankfurt am Main entspricht, einen Anteil von 30,5 Prozent (5,43 Mrd. Euro). Mit weitem Abstand folgen die Bezirke Wiesbaden (1,45 Mrd. Euro), Darmstadt (1,15 Mrd. Euro), Hofheim (1,13 Mrd. Euro) und Bad Homburg (1,06 Mrd. Euro) (Abbildung 39).

⁷ Im bayerischen Bereich von FrankfurtRheinMain erfolgte im Jahr 2001 eine Zentralisierung der für die Grunderwerbsteuer zuständigen Stellen. Daher sind die in diesem Kapitel zugrunde gelegten Daten für die kreisfreie Stadt Aschaffenburg und die Landkreise Aschaffenburg und Miltenberg ab dem Jahr 2001 Hochrechnungen.

Abbildung 39: Grunderwerbsteuerpflichtige Immobilientransaktionen in Mrd. € in Frankfurt-RheinMain 2006

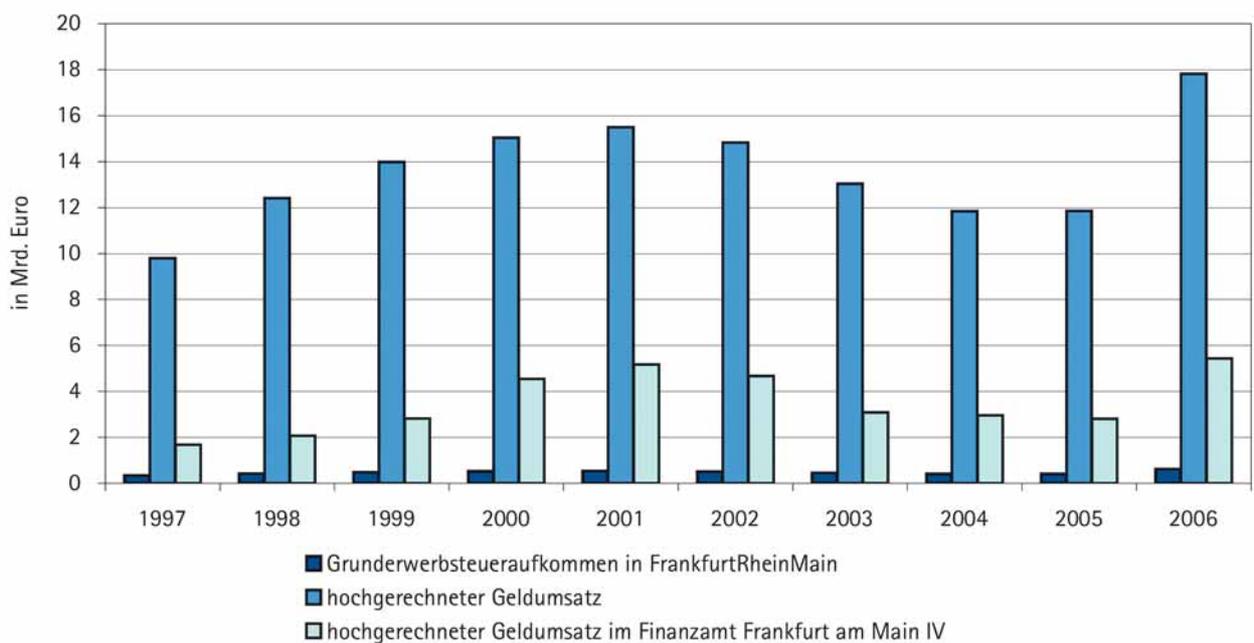


Weit abgeschlagen mit grunderwerbsteuerpflichtigen Umsätzen bis zu 250 Mio. Euro im Jahr 2006 sind die Finanzamtsbezirke Alsfeld-Lauterbach, Nidda, Michelstadt, Dieburg, Limburg-Weilburg, Obernburg (Miltenberg), Fulda sowie Gelnhausen und die Stadt Bingen und der Landkreis Alzey-Worms. Da sich hinter den einzelnen Bezirken flächenmäßig unterschiedlich große Gebiete verbergen, ist ein direkter Vergleich nicht möglich. Grundsätzlich zeigt sich jedoch sehr deutlich, dass die Volumina der Transaktionen in den eher städtischen Gebieten bzw. den meisten Kernstädten von FrankfurtRheinMain um ein vielfaches höher liegen, als in den zentrenfernen Gebieten (vgl. Abbildung 39).

Der zeitliche Verlauf (Abbildung 40) spiegelt einmal mehr die Boomphase des Immobilienmarktes um das Jahr 2001 wider. Denn zwischen 1997 und 2001 stiegen die grunderwerbssteuerpflichtigen Immobilientransaktionen kontinuierlich von 9,8 Mrd. Euro auf knapp 15,5 Mrd. Euro an. Bis einschließlich 2005 folgte dann ein jährlicher Rückgang auf die Minima in den Jahren 2004/2005 in Höhe von knapp 12 Mrd. Euro. Insofern stellen die Zahlen für das Jahr 2006 einen großen Anstieg gegenüber den Vorjahren dar. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf den starken Zuwachs in Frankfurt am Main zurückzuführen. Lagen die aus der Grunderwerbsteuer errechneten Umsätze im Jahr 2005 noch bei 2,8 Mrd. Euro, stiegen diese im Folgejahr 2006 auf über 5,4 Mrd. Euro an und nahmen damit einen Anteil am Gesamtvolumen von 30,5 Prozent ein. Ebenfalls starke Zuwächse waren in den Finanzamtbezirken Wiesbaden, Darmstadt, Hofheim und Bad Homburg zu verzeichnen. Als Erklärungen kommen beispiels-

weise eine Belebung des Marktes mit wachsenden Immobilientransaktionen, aber auch eine Zunahme der Transaktionen durch die Abschaffung der Eigenheimzulage und dadurch vorgezogener Wohnungskäufe in Frage.

Abbildung 40: Grunderwerbsteueraufkommen und hochgerechneter Immobilienumsatz in Mrd. € in FrankfurtRheinMain 1997-2006



7. Ausblick

Mit der vorgelegten Studie wurde erstmalig eine umfassende Bestandsaufnahme der wichtigsten Immobilienmärkte in FrankfurtRheinMain erarbeitet.

Die Bevölkerungsentwicklung wurde darin ebenso thematisiert wie die Veränderung und die Struktur der Flächennutzung sowie die Haushaltsstruktur. Außerdem liegt nun eine umfangreiche Übersicht über die Entwicklung und den aktuellen Bestand der Marktsegmente Wohnen, Büroflächen und Einzelhandelsflächen vor.

Deutlich wurde auch, dass der Bau- und Immobilienbranche ein großes Gewicht in FrankfurtRheinMain zukommt. Sie nimmt nicht nur großen Einfluss auf die Prozesse der Stadtentwicklung, sondern ist auch ein starkes Standbein der Wirtschaftsstruktur der Region - eine Erkenntnis, die bisher noch nicht belegt werden konnte.

Insgesamt bildet die Untersuchung eine gute Grundlage für weitergehende qualitative Untersuchungen der einzelnen Immobilienmarktsegmente. Denn nicht zuletzt stellt sich die Frage:

Wohin soll die Reise in FrankfurtRheinMain künftig gehen?

Globalisierung, Wettbewerb der Regionen, leitbildorientierte, nachhaltige künftige Entwicklung und der demographische Wandel sind nur einige Schlüsselwörter, die einer weitergehenden Thematisierung zugrunde gelegt werden müssen. Dahinter verbergen sich zahlreiche Fragestellungen, wie zum Beispiel die des künftigen ökonomischen Wachstums und damit der Zukunftssicherung unserer Region. Erfreulicherweise zählt FrankfurtRheinMain zu den deutschen Wachstumsregionen. Und dies soll auch so bleiben. Es wird nicht reichen, sich weiterhin darauf zu verlassen, dass FrankfurtRheinMain per se zu den wachstumsstarken Regionen zählen wird. Denn andere Regionen schlafen nicht. Der Wettbewerb um Köpfe - manche Regionen sind bereits vom so genannten Brain Drain betroffen - und um Unternehmen ist im vollen Gange. Es besteht also akuter Handlungsbedarf.

Wie dies im Regionenwettbewerb erreicht werden kann und welche Rahmenbedingungen die Region bieten muss, um auch künftig ein attraktiver Arbeits-, Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsstandort zu sein, der sich gegen andere deutsche, aber auch europäische Metropolen behaupten kann, muss daher das Zentrum der weiteren Diskussion bilden.

Diesen Fragestellungen wird sich auch das IHK-Forum Rhein-Main in der nächsten Zeit in besonderer Weise widmen.

8. Fact Sheet – Die wichtigsten Ergebnisse

Bevölkerung, Einwohnerdichte und Haushaltsstruktur (Kapitel 4)

FrankfurtRheinMain ist ein polyzentrischer Verdichtungsraum mit 5,5 Mio. Einwohnern (7 Prozent der Bevölkerung Deutschlands). Die Bevölkerung hat seit 1995 um 3,11 Prozent zugenommen, wobei das stärkste Wachstum mit einem Anteil von 80 Prozent in den Landkreisen erfolgte (voranschreitende Suburbanisierung). Dort steigt auch die Anzahl der Haushalte am stärksten; vor allem im bayerischen Teil von FrankfurtRheinMain, im Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis, Wetteraukreis und Main-Kinzig-Kreis (je 18 Prozent).

Die Kernstädte hatten seit 1995 keine Bevölkerungsverluste hinzunehmen. Der stärkste Rückgang erfolgte im Vogelsbergkreis und Landkreis Gießen. Die höchste prozentuale Zunahme vollzog sich im rheinland-pfälzischen Teil von FrankfurtRheinMain.

Insgesamt existierten im Jahr 2005 drei Mio. Haushalte. Davon sind je rund eine Mio. Ein- und Zweipersonen-Haushalte. Die Haushaltszahl stieg seit 1990 um 14 Prozent. Dabei wurden die Haushalte auch im Durchschnitt kleiner (Singularisierung, Witwenhaushalte, "DINKs").

Im Durchschnitt leben 363 Einwohner/km² in der Region, die Spanne reicht von 79 im Vogelsbergkreis bis 2.660 in Offenbach am Main.

Flächennutzung (Kapitel 5.1)

Die Gesamtfläche von FrankfurtRheinMain beträgt 14.755 km². Die Siedlungs- und Verkehrsflächen in FrankfurtRheinMain haben daran einen Anteil von 16,8 Prozent (2.479 km²) und nahmen seit 1996 um 4,4 Prozent zu. Der Anteil der Wald- und Landwirtschaftsflächen an der Gesamtfläche beträgt 81 Prozent. Hierin wird eine große Stärke der Region - ihre Durchgrünung - deutlich. Zahlreiche Naturparks liegen in FrankfurtRheinMain (rund 600.000 ha, teilweise außerhalb von FrankfurtRheinMain). Bei den Landwirtschaftsflächen ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

Wohnungsbestand (Kapitel 5.2)

In FrankfurtRheinMain gibt es 1,14 Mio. Wohngebäude. Diese haben seit 1995 um 9 Prozent zugenommen. In diesen Wohngebäuden befinden sich 2,57 Mio. Wohnungen, deren Anteil seit 1995 um zehn Prozent gewachsen ist. 30 Prozent aller Wohnungen der Region liegen in den Kernstädten, davon 14 Prozent alleine in Frankfurt am Main. Diese Wohnungen bieten 227 Mio. m² an Wohnflächen. Zwischen 1995 und 2005 sind 24 Mio. m² (11,9 Prozent) neu hinzu gekommen. Die stärkste Entwicklung vollzog

sich dabei im Umland der Kernstädte. Bemerkenswert ist die Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden, denn diese sanken seit 1995 um über 50 Prozent. Insgesamt wurden im Zeitraum 1995-2005 über 220.000 Wohnungen genehmigt und mehr als 230.000 Wohnungen fertig gestellt. Mit 77 Prozent bzw. 79 Prozent lag der Schwerpunkt der Entwicklungen in den Gebieten außerhalb der Kernstädte. Die Entwicklungen des Jahres 2006 lassen darauf schließen, dass sich dieser Trend jedoch ins Positive kehren und in den Daten der Baustatistik mit steigenden Zahlen niederschlagen wird.

Büromarkt (Kapitel 5.3)

Die wichtigsten Büromärkte der Region beherbergen zusammen rund 22 Mio. m² Bürofläche. Diese stieg seit 1991 um 5,2 Mio. m² (31 Prozent) an. Den Wachstumsmotor an dieser Flächenentwicklung stellt mit einem Anteil von 44 Prozent (2,3 Mio. m²) Frankfurt am Main dar, womit dort im Jahr 2005 ein Bestand von 11 Mio. m² existierte. Dies entspricht einer Zunahme um 26 Prozent seit 1991. Rund 30 Prozent der Baufertigstellungen im Büromarkt erfolgten in Frankfurt am Main.

Markt für Einzelhandelsflächen (Kapitel 5.4)

Die Region FrankfurtRheinMain hat einen Bestand von 9,2 Mio. m² Einzelhandelsflächen. Seit 1992 stieg das Flächenvolumen um 56 Prozent. 30 Prozent der Flächen liegen in den Kernstädten, alleine 12,3 Prozent in Frankfurt am Main. Das stärkste Wachstum seit 1992 vollzog sich dabei in den Landkreisen (77 Prozent). Die durchschnittliche Pro-Kopf-Versorgung mit Einzelhandelsflächen liegt bei 1,67 m² und damit über dem Bundesdurchschnitt von 1,43 m². Mit 1,90m² pro Einwohner liegen die Kernstädte an der Spitze und über dem in Frankfurt am Main vorhandenen Volumen von 1,74 m² pro Einwohner. Das Feld wird mit 3,01 m² pro Einwohner von der Stadt Aschaffenburg angeführt. Die niedrigste Versorgungsdichte weist der Rheingau-Taunus-Kreis mit 0,92 m² pro Einwohner auf.

Unternehmen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Kapitel 6.1 und 6.2)

Mehr als 10 Prozent aller Unternehmen in FrankfurtRheinMain sind der Bau- und Immobilienbranche zuzuordnen. Diese 34.566 Unternehmen beschäftigen 7,66 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in FrankfurtRheinMain. In Frankfurt am Main sind fast ein Drittel aller Unternehmen ansässig und fast jeder fünfte Beschäftigte arbeitet in der Bau- und Immobilienbranche. Die

Unternehmen der Bauwirtschaft beschäftigen fast 65 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Durchschnittlich sind die Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain kleinteilig strukturiert. Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl der Unternehmen der Immobilienbranche in FrankfurtRheinMain liegt bei 1,79. Die der Bauwirtschaft dagegen bei 13 Mitarbeitern.

Die meisten Unternehmen sind im Wirtschaftszweig Vermittlung und Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen wirtschaftlich aktiv, aber nur 10 Prozent der Beschäftigten arbeiten in diesen Unternehmen. Fast 20 Prozent aller Beschäftigten in der Bau- und Immobilienbranche sind in Architektur- und Ingenieurbüros beschäftigt.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain ist von 1999 bis 2005 um 18,3 Prozent gefallen. Hierbei sank vor allem die Zahl der Beschäftigten in der Bauwirtschaft. Dies spiegelt die Krise der Bauwirtschaft während des Betrachtungszeitraumes wider. Am stärksten ist die Zahl der Beschäftigungsverhältnisse in Frankfurt am Main gesunken.

Bruttowertschöpfung und steuerbarer Umsatz (Kapitel 6.3 und 6.4)

In FrankfurtRheinMain werden 8,5 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands erwirtschaftet. 2004 lag diese bei über 165 Mrd. Euro. Die Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain hat hieran einen Anteil von rund 16 Prozent. Im Vergleich zu 1996 ist der Anteil der Bauindustrie an der Bruttowertschöpfung von rund 6 Prozent auf etwa 4 Prozent gesunken. Dagegen ist der Anteil der Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain gestiegen.

Insgesamt erwirtschafteten die hier betrachteten Unternehmen einen steuerbaren Umsatz von 24,91 Mrd. Euro. Die höchsten Umsätze wurden dabei mit über 5 Mrd. bzw. rund 1,85 Mrd. und 1,62 Mrd. Euro in Frankfurt am Main, im Main-Kinzig-Kreis und im Landkreis Offenbach erzielt. Im Durchschnitt erwirtschafteten die Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft einen Umsatz von 720.641 Euro. Die höchsten Umsätze in den betrachteten Wirtschaftszweigen wurden in den Bereichen Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, den Architektur- und Ingenieurbüros und dem Hoch- und Tiefbau erzielt.

Insgesamt sanken die steuerbaren Umsätze von 1999 auf 2004 um 5,57 Mrd. Euro (18,27 Prozent). Räumlich betrachtet haben sich die Umsätze der Unternehmen in FrankfurtRheinMain in dieser Zeit recht unterschiedlich entwickelt. Während die Umsätze in Frankfurt am Main und in Groß-Gerau sanken, stiegen sie in Wiesbaden, in Mainz und im Hochtaunuskreis.

Daten aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse (Kapitel 6.5)

Die Gutachterausschüsse erfassten im Jahr 2005 bei 52.000 registrierten Kauffällen Immobilien-Transaktionen (bebaute, unbebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) in Höhe von 12,1 Mrd. Euro. Der Flächenumsatz bezogen auf die Grundstücksfläche betrug im Jahr 2005 62 Mio. m².

Grunderwerbsteueraufkommen (Kapitel 6.6)

Der grunderwerbsteuerpflichtige Immobilienumsatz betrug im Jahr 2006 knapp 18 Mrd. Euro. Frankfurt am Main hat dabei einen Anteil in Höhe von 30,5 Prozent (5,4 Mrd. Euro).

9. Tabellenanhang

Anhang 1: Die Bau- und Immobilienwirtschaft – Abgrenzung des IHK-Forums Rhein-Main

Wirtschaftszeichnummer	Bezeichnung der Wirtschaftszweige
45	Baugewerbe
451	Vorbereitende Baustellenarbeiten
4511	Abbruch-, Spreng- und Enttrümmerungsgewerbe, Erdbewegungsarbeiten
45111	Abbruch-, Spreng- und Enttrümmerungsgewerbe
451110	Industriedemontage
451112	Entkernung von beschädigten Gebäuden
45112	Erdbewegungsarbeiten
452	Hoch- und Tiefbau
4521	Hochbau, Brücken- und Tunnelbau
45211	Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
45212	Hochbau (ohne Fertigteilbau)
452120	Fassadenbau
452121	Altbausanierung, Renovierung und Umbauten
45217	Rohrleitungs- und Kabelleitungstiefbau
452170	Kabelnetzbau
452172	Kanalbau/Abwasserleitungsbau
452173	Druckrohrleitungsbau
4522	Dachdeckerei, Bauspenglerei, Abdichtungen und Zimmerei
45221	Dachdeckerei und Bauspenglerei
45222	Abdichtung gegen Wasser und Feuchtigkeit
452220	Holz- und Bautenschutz
45223	Zimmerei und Ingenieurholzbau
4523	Bau von Straßen, Bahnverkehrsstrecken, Rollbahnen und Sportanlagen
45231	Bau von Straßen, Rollbahnen und Sportanlagen
452312	Bau von Autobahnen, Straßen und Wegen
452315	Aufstellen von Verkehrszeichen
452316	Bau von Sportplätzen, Stadien, Schwimmbädern, Tennis- und Golfplätzen
4524	Wasserbau
45240	Wasserbau
4525	Sonstiger spezialisierter Hoch- und Tiefbau
45251	Brunnenbau
45253	Schornstein-, Feuerungs- und Industrieofenbau
45254	Gerüstbau
45255	Gebäudetrocknung
45256	Sonstiger spezialisierter Hoch- und Tiefbau, anderweitig nicht genannt
452560	Asbestsanierung an Bauwerken
452561	Baustahlarmierung/Eisenflechterei
452562	Betonbohr-, -säge- und Schneidearbeiten
453	Bauinstallation
4531	Elektroinstallation
45310	Elektroinstallation
453100	Installation von EDV-Systemen / Netzwerkinstallation / Kommunikationsleitungen
453101	Installation von Feuermeldeanlagen/Einbruchsicherungen
453102	Installation von Lichtreklame
453104	Montage von Antennenanlagen
4532	Dämmung gegen Kälte, Wärme, Schall und Erschütterung
45320	Dämmung gegen Kälte, Wärme, Schall und Erschütterung
453200	Akustik- und Trockenbau
4533	Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation

Wirtschaftszeugennummer	Bezeichnung der Wirtschaftszweige
45330	Klempnerei, Gas-, Wasser-, Heizungs- und Lüftungsinstallation
453300	Installation von Solaranlagen
4534	Sonstige Bauinstallation
45340	Sonstige Bauinstallation
453400	Installation von Beleuchtungs- und Signalanlagen für Straßen, Eisenbahn
453401	Installation von Ausrüstungen und Befestigungselementen soweit anderweitig nicht genannt
453402	Installation/Verlegung von Kabeln; Montage von Frei- und Fahrleitungen
453404	Industriemontagen
454	Sonstiges Ausbaugewerbe
4541	Stukkateurgewerbe, Gipserei und Verputzerei
45410	Stukkateurgewerbe, Gipserei und Verputzerei
454100	Fugerei
4542	Bautischlerei und -schlosserei
45420	Bautischlerei und -schlosserei
454200	Einbau von genormten Baufertigteilen (z.B. Fenster, Türen, Zargen)
454202	Aufbau von Möbeln/ Möbelmontage
4543	Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei, Raumausstattung
45431	Parkettlegerei
45432	Fliesen-, Platten- und Mosaiklegerei
45433	Estrichlegerei
45434	Sonstige Fußbodenlegerei und -kleberei
45435	Tapetenkleberei
45436	Raumausstattung, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
4544	Maler- und Glasergewerbe
45441	Maler- und Lackierergewerbe
45442	Glasergewerbe
4545	Baugewerbe, anderweitig nicht genannt
45451	Fassadenreinigung
45453	Ausbaugewerbe, anderweitig nicht genannt
454530	Baustellenreinigung/Baugrobreinigung
454532	Bauhilfsdienstleistungen
454533	Ofen- und Herdsetzerei
455	Vermietung von Baumaschinen und -geräten mit Bedienungspersonal
4550	Vermietung von Baumaschinen und -geräten mit Bedienungspersonal
45502	Vermietung von sonstigen Baumaschinen und -geräten mit Bedienungspersonal
455020	Kranverleih mit Bedienungspersonal
701	Erschließung, Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnung
7011	Erschließung von Grundstücken
70111	Erschließung von unbebauten Grundstücken
701110	Baubetreuung
70112	Bauträger für Nichtwohngebäude
70113	Bauträger für Wohngebäude
7012	Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
70121	Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken und Nichtwohngebäuden
70122	Kauf und Verkauf von eigenen Wohngebäuden und Wohnungen
702	Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
7020	Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen

Wirtschaftszeugennummer	Bezeichnung der Wirtschaftszweige
70201	Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken und Nichtwohngebäuden
702010	Vermietung und Verpachtung von Gaststätten/Hotels
702011	Vermietung von Garagen
702012	Selbsthilfe-Werkstätten (z.B. Automietwerkstatt)
702013	Besitzunternehmen/Gesellschaften
70202	Vermietung und Verpachtung von eigenen Wohngebäuden und Wohnungen
702020	Verwalten von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
703	Vermittlung und Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
7031	Vermittlung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
70310	Vermittlung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
703100	Wohnraumvermittlung
703101	Vermittlung von Ferienhäusern, -wohnungen
7032	Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
70320	Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
703200	Verwaltung von Gewerbeobjekten/Einkaufszentren
703201	Verwaltung von Wohnungen
703202	Facility Management
74	Erbringung von Dienstleistungen für Unternehmen (Selektion)
74153	Geschlossene Immobilienfonds mit Nichtwohngebäuden
74154	Geschlossene Immobilienfonds mit Wohngebäuden
7420	Architektur- und Ingenieurbüros
74201	Architekturbüros für Hochbau und für Innenarchitektur
742010	Innenarchitektur
74202	Architekturbüros für Orts-, Regional- und Landesplanung
74203	Architekturbüros für Garten- und Landschaftsgestaltung
748743	Objekteinrichtungsplanung
748744	Innendekorateure

Anhang 2: Bevölkerungsentwicklung in FrankfurtRheinMain zwischen 1995 und 2005

	Durchschnittliche Jahresbevölkerung			Entwicklung		
	1995	2000	2005	1995-2000	2000-2005	1995-2005
Darmstadt	138.973	138.028	140.562	-0,68%	1,84%	1,14%
Frankfurt am Main	651.097	645.414	651.899	-0,87%	1,00%	0,12%
Offenbach (SK)	116.460	117.126	119.430	0,57%	1,97%	2,55%
Wiesbaden	266.532	269.370	274.611	1,06%	1,95%	3,03%
Bergstraße	258.954	262.987	266.312	1,56%	1,26%	2,84%
Darmstadt-Dieburg	277.754	285.873	290.292	2,92%	1,55%	4,51%
Groß-Gerau	243.832	248.790	251.905	2,03%	1,25%	3,31%
Hochtaunuskreis	219.696	224.760	227.338	2,31%	1,15%	3,48%
Main-Kinzig-Kreis	399.731	405.025	409.941	1,32%	1,21%	2,55%
Main-Taunus-Kreis	212.818	219.223	224.057	3,01%	2,21%	5,28%
Odenwaldkreis	97.980	99.477	100.174	1,53%	0,70%	2,24%
Offenbach (LK)	327.827	334.003	337.481	1,88%	1,04%	2,94%
Rheingau-Taunus-Kreis	181.851	184.446	185.237	1,43%	0,43%	1,86%
Wetteraukreis	282.818	293.201	298.885	3,67%	1,94%	5,68%
Gießen	251.124	253.115	255.896	0,79%	1,10%	1,90%
Limburg-Weilburg	169.783	175.243	175.750	3,22%	0,29%	3,51%
Vogelsbergkreis	118.512	118.510	115.781	0,00%	-2,30%	-2,30%
Fulda	210.643	217.425	219.813	3,22%	1,10%	4,35%
Mainz	184.174	182.615	194.372	-0,85%	6,44%	5,54%
Worms	79.768	80.302	81.545	0,67%	1,55%	2,23%
Alzey-Worms	116.032	123.586	126.328	6,51%	2,22%	8,87%
Mainz-Bingen	186.603	193.624	200.486	3,76%	3,54%	7,44%
Aschaffenburg (SK)	66.194	67.209	68.642	1,53%	2,13%	3,70%
Aschaffenburg (LK)	169.739	173.849	174.974	2,42%	0,65%	3,08%
Miltenberg	127.567	130.942	131.376	2,65%	0,33%	2,99%
FrankfurtRheinMain	5.356.462	5.444.143	5.523.087	1,64%	1,45%	3,11%

Anhang 3: Bevölkerungsdichte und deren Entwicklung in FrankfurtRheinMain zwischen 1995 und 2005

	Durchschnittliche Jahresbevölkerung		Fläche in km ²		Einwohnerdichte		Entwicklung 1995–2005	
	1995	2005	1995	2005	1995	2005	absolut	
Darmstadt	138.973	140.562	122,23	122,23	1.137	1.150	13	1,14%
Frankfurt am Main	651.097	651.899	248,35	248,31	2.622	2.625	4	0,14%
Offenbach (SK)	116.460	119.430	44,84	44,90	2.597	2.660	63	2,41%
Wiesbaden	266.532	274.611	203,91	203,90	1.307	1.347	40	3,04%
Bergstraße	258.954	266.312	719,51	719,54	360	370	10	2,84%
Darmstadt–Dieburg	277.754	290.292	658,5	658,51	422	441	19	4,51%
Groß–Gerau	243.832	251.905	453,08	453,05	538	556	18	3,32%
Hochtaunuskreis	219.696	227.338	482,05	482,03	456	472	16	3,48%
Main–Kinzig–Kreis	399.731	409.941	1.397,58	1.397,52	286	293	7	2,56%
Main–Taunus–Kreis	212.818	224.057	222,4	222,39	957	1.007	51	5,29%
Odenwaldkreis	97.980	100.174	623,96	623,97	157	161	4	2,24%
Offenbach (LK)	327.827	337.481	356,28	356,29	920	947	27	2,94%
Rheingau–Taunus–Kreis	181.851	185.237	811,48	811,48	224	228	4	1,86%
Wetteraukreis	282.818	298.885	1.100,66	1.100,71	257	272	15	5,68%
Gießen	251.124	255.896	854,63	854,64	294	299	6	1,90%
Limburg–Weilburg	169.783	175.750	738,32	738,48	230	238	8	3,49%
Vogelsbergkreis	118.512	115.781	1.458,97	1.458,96	81	79	-2	-2,30%
Fulda	210.643	219.813	1.380,37	1.380,40	153	159	7	4,35%
Mainz	184.174	194.372	97,75	97,74	1.884	1.989	105	5,55%
Worms	79.768	81.545	108,73	108,73	734	750	16	2,23%
Alzey–Worms	116.032	126.328	588,01	588,13	197	215	17	8,85%
Mainz–Bingen	186.603	200.486	605,84	606,00	308	331	23	7,41%
Aschaffenburg (SK)	66.194	68.642	62,76	62,49	1.055	1.098	44	4,15%
Aschaffenburg (LK)	169.739	174.974	699,39	699,21	243	250	8	3,11%
Miltenberg	127.567	131.376	715,65	715,73	178	184	5	2,97%

Anhang 4: Wohngebäudebestand, Wohnungsbestand und Wohnflächen in Wohngebäuden in FrankfurtRheinMain

	Wohngebäudebestand				Wohnungsbestand				Wohnfläche in Wohngebäuden in 1.000 m ²			
	1995	2005	Zunahme	Entwicklung	1995	2005	Zunahme	Entwicklung	1995	2005	Zunahme	Entwicklung
Darmstadt	20.692	21.970	1.278	6,18%	7.1040	75.517	4.477	6,30%	5.254,9	5.672,2	417,3	7,94%
Frankfurt am Main	66.339	71.597	5.258	7,93%	325.982	350.454	24.472	7,51%	21.545,2	23.548,4	2.003,2	9,30%
Offenbach (SK)	12.353	12.937	584	4,73%	55.666	58.367	2.701	4,85%	3.900,0	4.137,3	237,3	6,08%
Wiesbaden	33.816	35.533	1.717	5,08%	129.037	137.834	8.797	6,82%	9.761,6	10.514,4	752,8	7,71%
Bergstraße	58.065	62.725	4.660	8,03%	106.239	116.690	10.451	9,84%	10.047,3	11.206,9	1.159,6	11,54%
Darmstadt-Dieburg	61.842	68.138	6.296	10,18%	111.199	124.325	13.126	11,80%	10.593,3	12.097,6	1.504,3	14,20%
Groß-Gerau	47.427	51.167	3.740	7,89%	102.582	112.996	10.414	10,15%	8.742,0	9.796,6	1.054,6	12,06%
Hochtaunuskreis	46.247	49.294	3.047	6,59%	9.8973	108.080	9.107	9,20%	9.115,2	10.090,6	975,4	10,70%
Main-Kinzig-Kreis	84.750	92.255	7.505	8,86%	168.181	184.231	16.050	9,54%	15.394,8	17.137,9	1.743,1	11,32%
Main-Taunus-Kreis	43.202	46.995	3.793	8,78%	93.905	105.203	11.298	12,03%	8.379,1	9.511,9	1.132,8	13,52%
Odenwaldkreis	23.906	26.125	2.219	9,28%	38.398	43.185	4.787	12,47%	3.831,9	4.356,2	524,3	13,68%
Offenbach (LK)	60.393	63.825	3.432	5,68%	144.863	156.948	12.085	8,34%	12.609,9	13.811,0	1.201,1	9,53%
Rheingau-Taunus-Kreis	40.818	44.192	3.374	8,27%	73.632	81.818	8.186	11,12%	7.006,2	7.913,4	907,2	12,95%
Wetteraukreis	65.160	70.461	5.301	8,14%	112.649	124.915	12.266	10,89%	11.012,5	12.304,5	1.292,0	11,73%
Gießen	53.605	58.790	5.185	9,67%	109.905	120.897	10.992	10,00%	9.734,2	10.939,3	1.205,1	12,38%
Limburg-Weilburg	43.601	48.256	4.655	10,68%	67.381	76.882	9.501	14,10%	6.824,1	7.892,4	1.068,3	15,65%
Vogelsbergkreis	29.826	32.497	2.671	8,96%	42.723	47.681	4.958	11,60%	4.608,1	5.153,9	545,8	11,84%
Fulda	46.206	51.710	5.504	11,91%	86.773	98.113	11.340	13,07%	8.336,6	9.641,6	1.305,0	15,65%
Mainz	26.962	29.054	2.092	7,76%	91.296	100.206	8.910	9,76%	6.740,5	7.529,6	789,1	11,71%
Worms	16.297	17.462	1.165	7,15%	35.975	39.052	3.077	8,55%	2.976,0	3.277,9	301,9	10,14%
Alzey-Worms	33.524	37.594	4.070	12,14%	46.359	53.504	7.145	15,41%	4.850,7	5.661,7	811,0	16,72%
Mainz-Bingen	47.613	52.831	5.218	10,96%	77.859	88.506	10.647	13,67%	7.593,2	8.753,4	1.160,2	15,28%
Aschaffenburg (SK)	10.757	11.647	890	8,27%	31.004	34.822	3.818	12,31%	2.454,4	2.822,2	367,8	14,99%
Aschaffenburg (LK)	40.798	44.977	4.179	10,24%	66.056	74.198	8.142	12,33%	6.566,9	7.539,6	972,7	14,81%
Miltenberg	31.180	34.231	3.051	9,79%	49.990	55.653	5.663	11,33%	4.893,1	5.521,9	628,8	12,85%
FrankfurtRheinMain	1.045.379	1.136.263	90.884	8,69%	2.337.667	2.570.077	232.410	9,94%	202.771,7	226.832,4	24.060,7	11,87%
darunter:												
Kernstädte inkl. Frankfurt am Main	170.919	182.738	11.819	6,91%	704.025	757.200	53.175	7,55%	49.657,0	54.224,0	4.568,0	9,20%
Frankfurt am Main	66.339	71.597	5.258	7,93%	325.982	350.454	24.472	7,51%	21.545,0	23.548,0	2.003,0	9,30%
übrige Gebiete	874.460	953.525	79.065	9,04%	1.633.642	1.812.877	179.235	10,97%	153.115,0	172.608,0	19.493,0	12,73%

Anhang 5: Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude in FrankfurtRheinMain zwischen 1995 und 2005

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995–2005
Worms	496	262	193	228	271	140	128	135	176	126	111	2.266
Offenbach (SK)	721	241	214	196	318	295	239	213	112	101	107	2.757
Aschaffenburg (SK)	206	420	441	388	435	423	230	290	211	157	115	3.316
Odenwaldkreis	668	495	360	447	376	344	277	289	255	289	189	3.989
Vogelsbergkreis	775	438	510	462	548	337	278	291	275	229	183	4.326
Darmstadt	464	542	371	399	543	405	489	192	480	633	426	4.944
Miltenberg	843	678	592	707	676	469	357	322	423	367	310	5.744
Alzey-Worms	1.223	840	802	815	679	605	401	399	525	441	351	7.081
Aschaffenburg (LK)	745	787	904	949	849	579	447	518	605	551	417	7.351
Mainz	1.439	566	692	908	1.321	781	251	403	309	790	417	7.877
Rheingau-Taunus-Kreis	1.162	702	1.013	725	766	875	609	728	571	580	547	8.278
Wiesbaden	1.159	1.191	1.160	660	611	514	661	767	556	481	581	8.341
Limburg-Weilburg	1.169	981	857	972	862	727	564	589	460	792	495	8.468
Hochtaunuskreis	1.129	1.342	950	882	920	726	986	732	498	347	521	9.033
Mainz-Bingen	1.487	791	819	804	887	995	688	688	915	787	664	9.525
Gießen	1.768	1.094	1.114	1.041	909	735	737	682	695	706	536	10.017
Groß-Gerau	1.399	1.400	805	980	992	987	708	693	665	791	885	10.305
Fulda	1.363	1.214	1.118	1.095	976	798	694	1.047	724	776	681	10.486
Bergstraße	1.583	1.340	1.309	989	1.335	854	1.014	686	648	656	574	10.988
Wetteraukreis	1.831	1.032	1.430	1.005	948	1.098	741	934	569	895	1.075	11.558
Main-Taunus-Kreis	1.358	988	917	1.666	1.696	1.231	643	738	786	906	863	11.792
Offenbach (LK)	2.179	1.833	1.221	1.151	1.164	1.143	953	829	802	642	659	12.576
Darmstadt-Dieburg	1.670	1.926	1.257	1.346	1.233	1.231	893	929	831	945	723	12.984
Main-Kinzig-Kreis	1.953	1.752	1.468	1.684	1.519	1.257	1.208	1.099	1.132	1.229	1.080	15.381
Frankfurt am Main	3.247	1.659	1.801	1.641	1.580	2.032	2.579	1.703	2.229	2.241	2.335	23.047
FrankfurtRheinMain	32.037	24.514	22.318	22.140	22.414	19.581	16.775	15.896	15.452	16.458	14.845	222.430
Kernstädte	7.236	4.619	4.679	4.192	4.808	4.450	4.449	3.568	3.897	4.403	3.981	50.282
übrige Gebiete	24.801	19.895	17.639	17.948	17.606	15.131	12.326	12.328	11.555	12.055	10.864	172.148

Anhang 6: Fertiggestellte neue Wohnungen in Wohngebäuden in FrankfurtRheinMain zwischen 1995 und 2005

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1995-2005
Worms	734	408	398	291	314	224	229	217	170	137	155	3.277
Offenbach (SK)	426	543	363	225	239	209	335	207	119	236	123	3.025
Aschaffenburg (SK)	341	252	449	405	304	488	410	205	279	142	208	3.483
Odenwaldkreis	251	302	444	599	542	363	379	306	278	362	192	4.018
Vogelsbergkreis	508	571	473	635	475	615	396	265	251	274	200	4.663
Darmstadt	638	667	362	485	325	394	566	257	221	385	556	4.856
Miltenberg	1.141	691	712	648	693	605	482	382	362	312	301	6.329
Alzey-Worms	1.763	873	566	566	795	640	814	417	434	496	524	7.888
Aschaffenburg (LK)	1.061	690	924	1.005	920	810	555	494	525	523	462	7.969
Mainz	917	1.463	817	881	847	1.393	558	542	243	928	392	8.981
Rheingau-Taunus-Kreis	1.140	532	1.261	751	853	721	782	590	343	302	902	8.177
Wiesbaden	764	484	1.648	1.254	1.086	916	534	523	649	613	396	8.867
Limburg-Weilburg	1.297	874	1.085	957	867	885	829	628	528	623	455	9.028
Hochtaunuskreis	1.246	1.257	1.247	988	1.085	448	1.152	787	752	385	410	9.757
Mainz-Bingen	2.241	1.369	1.290	742	884	838	763	721	786	770	835	11.239
Gießen	1.803	763	1.597	1.263	1.213	803	753	751	711	678	532	10.867
Groß-Gerau	1.540	1.469	1.158	994	1.101	896	758	752	498	677	801	10.644
Fulda	1.790	1.128	1.080	1.233	1.082	1.048	720	684	851	842	600	11.058
Bergstraße	1.320	1.095	1.395	1.064	1.377	1.083	801	971	478	403	485	10.472
Wetteraukreis	1.792	1.365	1.571	1.001	1.228	766	979	905	820	639	865	11.931
Main-Taunus-Kreis	2.069	1.319	1.060	1.178	1.848	1.341	1.212	419	911	624	694	12.675
Offenbach	2.602	2.211	1.475	1.535	1.191	1.127	668	798	691	839	730	13.867
Darmstadt-Dieburg	1.524	1.764	1.468	1.558	1.403	1.346	877	1.020	885	718	791	13.354
Main-Kinzig-Kreis	2.572	1.723	1.945	1.853	1.276	1.642	1.234	1.125	956	1.058	1.039	16.423
Frankfurt am Main	1.560	1.492	1.633	2.268	1.709	1.676	1.537	1.397	2.574	1.431	2.476	19.753
FrankfurtRheinMain	33.040	25.305	26.421	24.379	23.657	21.277	18.323	15.363	15.315	14.397	15.124	232.601
Kernstädte	4.646	4.901	5.272	5.518	4.510	5.076	3.940	3.131	4.085	3.735	4.151	48.965
übrige Gebiete	28.394	20.404	21.149	18.861	19.147	16.201	14.383	12.232	11.230	10.662	10.973	183.636

Anhang 7: Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain nach Wirtschaftszweigen 2007

Wirtschafts- zweige	IHK-Bezirke									
	Aschaffenburg	Darmstadt	Frankfurt am Main	Fulda	Gießen-Friedberg	Hanau	Limburg	Mainz	Offenbach	Wiesbaden
45	3	25	2	13	10	27	3	2	34	2
451	-	-	-	-	-	24	-	3	3	-
4511	37	91	61	5	48	46	25	51	50	6
4512	-	-	-	-	1	1	-	-	27	-
452	19	2	1	9	18	32	21	22	-	18
4521	13	96	202	1	70	52	51	59	27	50
4522	4	204	95	4	44	40	21	9	71	23
4523	2	6	13	-	9	9	7	21	4	3
4524	-	-	2	-	-	1	-	2	2	-
4525	17	68	58	3	41	25	14	8	26	16
453	-	4	-	1	-	5	-	-	2	-
4531	12	92	113	3	93	69	26	45	64	24
4532	26	176	408	-	176	102	69	9	238	2
4533	5	55	50	9	58	48	20	17	21	35
4534	31	48	101	9	58	29	20	29	58	13
454	1	3	2	12	7	3	2	2	7	2
4541	-	4	19	2	1	7	4	-	9	2
4542	5	239	223	3	82	186	16	8	177	5
4543	8	54	310	3	42	59	14	25	148	13
4544	3	10	28	2	17	12	11	5	3	17
4545	36	66	120	8	64	38	19	23	45	5
455	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
4550	-	1	7	-	6	6	2	2	3	2
70	9	34	6	27	77	54	4	4	206	14
701	13	1	5	14	130	10	13	320	53	445
7011	48	128	597	-	99	67	25	137	37	114
7012	88	42	1.345	18	67	81	25	257	57	106
702	55	5	-	38	34	24	15	12	57	19
7020	84	259	610	41	161	186	80	298	82	204
703	25	378	3	21	75	20	17	34	112	124
7031	123	538	1.242	14	264	289	118	435	195	110
7032	507	1.488	3.733	92	935	704	219	1.355	1.458	404
74153	-	-	12	-	-	-	-	-	1	-
74154	-	-	3	-	-	-	-	-	-	3
7420	466	1280	1223	34	508	474	148	423	502	245
748743	5	4	50	4	16	4	-	6	3	2
748744	5	12	38	1	17	7	4	2	10	2
gesamt	1.650	5.413	10.682	391	3.228	2.741	1.013	3.625	3.793	2.030

Anhang 8: Verkaufsfälle, Geld- und Flächenumsätze von unbebauten Grundstücken in Frankfurt-RheinMain 2002–2005

Zuständigkeitsbereich des Gutachterauschusses	Unbebaute Grundstücke:											
	2002			2003			2004			2005		
	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Flächenumsatz in m ²	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Flächenumsatz in m ²	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Flächenumsatz in m ²	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Flächenumsatz in m ²
Bad Homburg (Stadt)	47	2,03	94.009	46	26,01	113.021	61	9,04	79.114	42	4,11	46.457
Bensheim (Stadt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77	9,16	137.080
Bergstraße (LK) inkl. Stadt Heppenheim u. Lampertheim	557	42,33	1.444.790	576	40,03	1.576.744	495	31,02	1.345.801	648	45,11	2.798.656
Butzbach (Stadt)	91	7,47	501.597	100	2,50	336.899	-	5,16	366.900	-	-	-
Darmstadt (Stadt)	131	25,58	307.153	198	44,25	411.823	113	30,64	169.852	185	78,88	965.208
Darmstadt-Dieburg (LK)	811	112,23	2.325.255	875	97,04	2.001.810	783	69,06	2.114.347	1.398	182,91	2.755.709
Dietzenbach (Stadt)	57	7,11	71.357	19	2,54	34.438	34	8,47	120.461	-	-	-
Frankfurt (Stadt)	373	745,63	910.543	325	178,66	784.141	317	263,74	930.329	320	277,62	902.371
Friedberg (Stadt)	66	7,85	163.131	41	4,24	53.766	63	5,34	175.300	89	3,82	127.133
Fulda (LK)	724	26,71	5.411.682	-	-	-	926	29,49	4.066.312	769	26,66	3.434.958
Fulda (Stadt)	175	14,85	453.209	157	10,53	315.298	117	7,93	211.264	215	9,02	744.159
Gießen (LK)	1.199	43,39	4.441.276	1.112	45,28	2.447.871	855	32,32	2.178.892	903	33,09	2.241.429
Gießen (Stadt)	161	19,36	232.631	191	15,40	268.401	167	23,21	251.626	247	13,28	557.504
Groß-Gerau (LK)	415	45,15	1.924.549	388	60,72	1.618.938	420	37,59	1.270.536	573	68,76	2.127.651
Hanau (Stadt)	85	17,55	160.787	71	11,10	147.373	89	7,75	108.394	132	18,78	157.084
Hochtaunus (LK)	501	69,24	1.171.449	381	46,91	694.653	366	40,09	876.289	404	47,79	672.926
Limburg-Weilburg (LK) inkl. Stadt Limburg	944	37,25	3.358.927	1.046	37,65	2.919.403	1.013	40,58	3.989.691	827	28,81	2.627.170
Main-Kinzig (LK)	1.131	75,16	2.709.338	1.214	79,22	3.697.389	1.185	84,15	3.577.776	1.305	79,78	3.189.338
Main-Taunus (LK) inkl. Stadt Hofheim	300	85,67	998.387	-	-	-	-	-	-	485	49,59	738.654
Maintal (Stadt)	-	0,00	-	440	90,57	727.368	546	66,06	945.855	-	-	-
Oberursel (Stadt)	-	0,00	-	82	14,18	81.077	95	13,02	94.969	89	18,51	71.300
Odenwald (LK)	397	17,56	1.246.498	377	16,14	1.250.148	366	12,93	1.331.343	354	12,74	1.438.604
Offenbach (LK) inkl. Städte Neu-Isenburg u. Mühlheim	363	46,98	493.438	419	58,93	627.774	286	38,59	321.455	-	-	-
Offenbach (Stadt)	54	33,73	77.850	47	5,44	44.850	686	39,76	2.022.689	41	5,60	42.900
Rheingau-Taunus-Kreis inkl. Stadt Taunusstein	634	34,38	2.028.724	698	46,35	3.655.645	-	-	-	705	52,64	1.988.859
Rüsselsheim (Stadt)	38	3,75	34.305	55	9,22	346.976	48	12,87	755.934	-	-	-
Viernheim (Stadt)	-	-	-	71	5,81	73.334	64	8,32	89.393	-	-	-
Vogelsberg (LK)	624	11,66	2.961.478	567	12,10	4.470.388	544	7,68	3.136.370	531	7,13	4.964.279
Wetterau (LK)	-	-	-	870	52,58	3.077.978	963	65,72	3.167.939	1.145	68,49	3.028.446
Wiesbaden (Stadt)	261	51,49	435.672	358	113,59	988.727	253	37,24	413.229	290	77,50	495.753
Aschaffenburg (Stadt)	214	11,76	171.396	155	20,97	178.614	202	13,84	173.744	204	25,61	204.730
Aschaffenburg (LK)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Miltenberg (LK)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.218	98,71	2.477.006
Alzey-Worms (LK)	1.401	30,41	3.756.000	1.648	33,66	4.110.000	1.288	25,05	3.267.000	1.242	35,04	3.036.000
Mainz-Bingen (LK)	2.360	67,40	3.534.000	1.966	63,30	3.039.000	1.686	50,00	2.924.000	1.326	53,90	1.990.000
Worms (Stadt)	145	12,60	132.353	138	12,30	182.114	130	9,60	203.290	105	18,20	212.027
Mainz (Stadt)	188	48,70	800.000	238	44,60	330.000	175	48,30	370.000	214	40,40	460.000
FrankfurtRheinMain	14.447	1.754,96	42.351.784	14.869	1.301,84	40.605.961	14.336	1.174,55	41.050.094	16.083	1.491,64	44.633.391

Anhang 9: Verkaufsfälle, Geld- und Flächenumsätze von bebauten Grundstücken in Frankfurt-RheinMain 2002–2005

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses	bebaute Grundstücke											
	2002			2003			2004			2005		
	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Flächenumsatz in m²	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Flächenumsatz in m²	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Flächenumsatz in m²	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Flächenumsatz in m²
Bad Homburg (Stadt)	186	181,21	142.447	191	370,67	147.599	144	76,30	92616	181	101,25	115.610
Bensheim (Stadt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157	51,47	102.757
Bergstraße (LK) inkl. Stadt Heppenheim u. Lampertheim	680	152,30	604.578	697	149,47	598.822	586	121,88	531205	746	176,21	848.438
Butzbach (Stadt)	77	15,65	314.772	88	17,19	119.308	-	14,50	88872	-	-	-
Darmstadt (Stadt)	356	298,78	474.033	431	553,58	444.169	397	143,34	226633	446	367,10	341.534
Darmstadt-Dieburg (LK)	915	240,71	578.204	1.056	263,59	877.434	892	285,04	1032362	2.148	785,45	1.844.127
Dietzenbach (Stadt)	101	65,85	214.206	103	41,16	80.738	82	24,49	87755	-	-	-
Frankfurt (Stadt)	1.064	2.490,40	920.067	1.159	2.081,82	1.573.938	1135	1.588,72	922099	1.383	2.437,03	1.180.725
Friedberg (Stadt)	150	38,14	54.151	168	35,73	49.529	149	35,50	60709	174	39,54	80.456
Fulda (LK)	283	48,26	558.402	-	-	-	351	78,33	757095	198	38,67	487.407
Fulda (Stadt)	141	42,26	281.521	158	54,34	166.639	127	49,26	162651	162	48,18	219.197
Gießen (LK)	660	157,28	760.943	699	116,67	790.473	674	120,10	738077	676	125,98	829.703
Gießen (Stadt)	192	110,09	408.285	199	75,93	253.980	219	85,75	282778	240	90,28	213.951
Groß-Gerau (LK)	560	214,97	521.473	595	163,67	521.349	500	154,49	874522	692	342,40	1.467.401
Hanau (Stadt)	349	101,83	230.738	354	121,81	396.294	248	106,47	249928	268	89,45	244.435
Hochtaunus (LK)	676	231,88	491.158	646	243,06	570.132	552	198,63	502605	683	261,39	678.397
Limburg-Weilburg (LK) inkl. Stadt Limburg	780	140,09	710.516	807	138,38	775.051	744	120,03	819418	787	133,87	877.236
Main-Kinzig (LK)	1.003	225,06	853.181	964	209,57	869.768	871	196,33	701563	1.219	262,55	1.321.148
Main-Taunus (LK) inkl. Stadt Hofheim	860	417,35	516.894	-	-	-	-	-	-	833	312,57	482.975
Maintal (Stadt)	-	-	-	884	552,34	515.089	835	343,49	575622	-	-	-
Oberursel (Stadt)	-	-	-	118	64,37	66.328	102	53,69	86715	144	63,31	73.568
Odenwald (LK)	429	80,42	767.267	360	63,31	603.925	346	57,58	525281	375	98,31	378.466
Offenbach (LK) inkl. Städte Neu-Isenburg u. Mühlheim	934	459,56	988.065	1.045	360,19	608.897	743	376,01	1027164	-	-	-
Offenbach (Stadt)	288	193,77	235.180	222	191,44	305.740	634	170,94	546285	-	170,60	231.500
Rheingau-Taunus-Kreis inkl. Stadt Taunusstein	729	190,41	523.442	789	200,53	594.866	-	-	-	754	205,96	624.026
Rüsselsheim (Stadt)	121	77,98	132.633	145	41,89	94.965	133	66,63	186660	-	-	-
Viernheim (Stadt)	-	-	-	226	93,52	57.521	263	48,57	75106	-	-	-
Vogelsberg (LK)	420	45,63	668.047	426	50,17	558.730	390	42,59	704872	397	47,29	507.615
Wetterau (LK)	-	-	-	904	213,00	955.780	906	241,67	1114738	784	193,85	669.330
Wiesbaden (Stadt)	497	309,18	326.059	554	349,17	373.621	477	261,56	358710	549	757,90	744.446
Aschaffenburg (Stadt)	146	50,06	122.054	138	84,26	227.208	174	76,43	275427	171	112,96	196.793
Aschaffenburg (Landkreis)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Miltenberg (LK)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alzey-Worms (LK)	968	140,90	622.000	1.251	161,65	684.000	972	160,65	781000	1.004	128,18	663.000
Mainz-Bingen (LK)	1.621	202,50	472.000	1.852	165,20	388.000	1393	188,70	492000	1.534	232,30	698.000
Worms (Stadt)	379	76,50	371.172	425	77,30	269.792	380	70,30	242806	452	86,80	292.805
Mainz (Stadt)	459	209,00	280.000	495	280,00	590.000	516	288,00	680000	614	367,00	580.000
FrankfurtRheinMain	16.024	7.208,02	14.143.488	18.149	7.584,96	15.129.685	15935	5.845,97	15803274	17.771	8.127,87	16.995.046

Anhang 10: Verkaufsfälle, Geldumsatz und Mittelpreis von Wohnungseigentum in Frankfurt-RheinMain 2002-2005

Zuständigkeitsbereich des Gutachterauschusses	Wohnungseigentum											
	2002			2003			2004			2005		
	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Mittelpreis in €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Mittelpreis in €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Mittelpreis in €/m ²	Anzahl der Kauffälle	Umsatz in Mio. €	Mittelpreis in €/m ²
Bad Homburg (Stadt)	214	30,75	2.403	154	26,38	-	221	46,78	-	210	38,09	2.246
Bensheim (Stadt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185	-	-
Bergstraße (LK) inkl. Stadt Heppenheim u. Lampertheim	383	46,78	1.482	391	47,56	1.331	314	37,69	1.406	508	65,89	1.457
Butzbach (Stadt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Darmstadt (Stadt)	927	137,92	1.749	910	117,77	1.661	846	114,82	1.780	796	105,83	1.812
Darmstadt-Dieburg (LK)	866	133,38	1.640	959	138,23	1.545	739	109,07	1.604	2.421	336,07	1.665
Dietzenbach (Stadt)	205	20,45	1.126	275	26,64	1.150	193	17,42	841	-	-	-
Frankfurt (Stadt)	2.798	462,71	0	2.642	445,51	2.079	2466	402,98	2.008	3.359	556,85	1.979
Friedberg (Stadt)	47	6,41	1.560	54	7,71	1.792	58	8,71	1.745	66	8,02	1.632
Fulda (LK)	134	15,36	913	-	-	-	113	10,78	727	63	6,57	506
Fulda (Stadt)	90	11,17	1.287	136	13,41	1.284	133	13,97	1.285	99	11,31	1.254
Gießen (LK)	221	25,06	1.335	305	33,68	1.381	230	21,19	1.210	215	22,64	1.326
Gießen (Stadt)	263	28,55	1.425	267	31,53	1.325	300	27,62	1.389	315	26,71	1.379
Groß-Gerau (LK)	828	139,02	2.242	750	106,68	1.564	695	110,68	1.651	823	115,63	1.640
Hanau (Stadt)	325	41,22	-	342	41,67	1.468	274	25,45	1.205	320	33,23	1.331
Hochtaunus (LK)	218	37,57	1.993	458	74,16	1.939	407	65,46	1.891	551	88,39	1.870
Limburg-Weilburg (LK) inkl. Stadt Limburg	268	34,14	1.692	265	31,38	1.745	251	32,00	1.736	261	30,26	1.741
Main-Kinzig (LK)	614	74,34	1.413	621	75,59	906	553	65,65	1.361	834	94,96	1.290
Main-Taunus (LK) inkl. Stadt Hofheim	1.139	196,60	1.945	-	-	-	-	-	-	966	155,21	2.004
Maintal (Stadt)	-	-	-	1.134	183,42	2.010	1055	168,23	1.936	-	-	-
Oberursel (Stadt)	-	-	-	189	35,74	2.098	138	25,91	2.023	191	35,80	1.962
Odenwald (LK)	247	26,42	-	198	20,58	1.342	178	17,68	1.220	177	16,42	1.091
Offenbach (LK) inkl. Städte Neu-Isenburg u. Mühlheim	919	133,34	1.810	1.018	140,39	1.687	626	88,50	1.650	-	-	-
Offenbach (Stadt)	326	56,48	-	332	42,41	-	535	82,57	1.713	298	49,70	-
Rheingau-Taunus-Kreis inkl. Stadt Taunusstein	682	120,18	1.780	594	91,43	1.738	-	-	-	498	66,68	1.734
Rüsselsheim (Stadt)	194	28,44	1.770	188	65,94	1.636	237	34,02	1.581	-	-	-
Viernheim (Stadt)	-	0,00	-	112	31,42	1.535	145	0,01	-	-	-	-
Vogelsberg (LK)	76	8,77	-	62	4,93	726	45	3,79	924	39	3,21	1.054
Wetterau (LK)	-	-	-	529	81,95	1.674	444	61,50	1.556	454	70,07	1.627
Wiesbaden (Stadt)	1.723	297,85	2.085	1.577	278,03	1.950	1670	275,63	1.817	1.632	254,99	1.826
Aschaffenburg (Stadt)	336	50,40	1.785	245	39,09	1.881	308	41,82	1.771	374	47,44	1.603
Aschaffenburg (Landkreis)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Miltenberg (LK)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Alzey-Worms (LK)	-	24,60	-	-	-	-	-	24,12	-	284	25,30	-
Mainz-Bingen (LK)	-	66,80	-	-	59,10	-	-	51,80	-	463	61,50	-
Worms (Stadt)	280	25,00	-	378	31,80	-	424	34,20	-	371	26,70	-
Mainz (Stadt)	1.311	164,00	-	1.339	165,00	-	1168	137,00	-	1.267	160,00	-
FrankfurtRheinMain	15.634	2.443,71	1.666	16.424	2.489,13	1.503	14766	2.157,05	1.511	18.040	2.513,47	-

Anhang 11: Grunderwerbsteueraufkommen in € nach Finanzamtsbezirken 1997–2006

Finanzamt (Finanzkasse)	FA- Nr.	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
		in €									
Alsfeld-Lauterbach	01	3.131.019	3.567.827	4.047.746	2.756.046	3.630.600	3.701.583	2.654.401	2.346.154	2.376.585	3.141.119
Bad Homburg v. d. H.	03	22.610.036	25.030.400	31.242.755	30.832.444	31.574.049	24.774.969	28.599.537	25.959.449	23.549.132	37.151.319
Bensheim	05	12.272.048	23.738.287	20.077.651	16.035.508	17.834.049	12.830.100	13.315.952	11.278.709	13.660.684	18.193.331
Darmstadt	07	15.489.256	30.267.502	27.296.608	23.131.238	28.238.198	30.988.992	28.630.142	24.078.877	24.932.829	40.203.461
Dieburg	08	5.606.055	8.755.811	5.719.467	7.540.380	5.106.870	6.580.355	6.757.010	10.606.264	5.963.524	6.271.180
Frankfurt am Main IV inkl. Verw.stelle Höchst	14	58.630.697	72.576.417	98.636.639	158.931.111	181.120.285	163.317.632	107.958.603	103.827.574	98.496.088	190.032.698
Friedberg	16	13.201.686	14.712.244	17.041.897	14.061.662	17.289.227	15.901.986	13.915.269	13.392.286	14.473.807	13.879.847
Fulda	18	6.197.717	7.269.588	7.940.732	6.836.361	6.157.679	6.990.358	7.121.333	7.653.457	6.578.142	8.419.138
Gelnhausen	19	7.389.554	6.903.839	8.266.754	8.489.944	6.967.296	5.871.685	6.906.080	5.857.856	6.738.289	8.825.095
Gießen	20	9.921.776	12.598.364	11.961.504	10.416.912	12.364.520	13.249.270	11.343.499	10.014.936	9.439.984	19.260.966
Groß - Gerau	21	14.952.133	16.615.255	21.154.287	20.330.209	17.714.684	17.289.741	21.562.303	12.543.993	21.990.553	31.326.783
Hanau	22	11.916.218	16.964.836	20.687.032	20.889.831	20.894.875	16.206.074	18.185.097	12.680.280	12.320.350	17.405.321
Hofheim	46	23.944.359	21.884.456	32.212.896	32.117.349	22.617.699	32.527.472	31.050.457	23.263.072	27.296.127	39.592.228
Langen	28	9.676.955	17.751.202	15.850.619	16.083.340	13.425.601	13.104.861	12.142.487	13.621.011	11.971.571	14.654.725
Limburg-Weilburg inkl. Verwaltungs- stelle Weilburg (38)	30	6.709.024	7.803.242	8.334.081	6.872.070	6.536.764	6.824.795	7.140.303	6.095.655	6.754.395	7.358.408
Michelstadt	33	4.444.206	4.698.696	5.772.308	4.555.594	3.732.268	5.275.379	4.321.902	3.339.887	3.827.667	3.855.146
Nidda	34	3.705.779	4.271.181	4.683.860	3.506.560	3.779.428	3.603.429	3.115.041	3.331.360	4.045.095	3.543.289
Offenbach - Stadt	35	16.256.585	21.124.482	23.020.230	25.311.424	27.432.729	29.835.470	24.400.654	21.932.255	21.239.729	28.333.496
Rheingau-Taunus inkl. Verwaltungsstelle Rüdesheim (37)	04	10.361.722	13.490.031	14.538.120	13.188.146	12.642.817	13.154.351	11.624.164	9.573.095	10.547.520	14.326.233
Wiesbaden II	43	22.691.231	23.088.123	26.427.218	39.931.275	29.633.917	24.814.007	24.999.932	32.031.471	23.529.193	50.705.780
Landkreis Alzey- Worms		6.726.300	8.488.461	8.169.379	6.514.012	6.661.460	6.189.209	6.882.596	5.246.266	5.559.573	4.883.061
Landkreis Mainz- Bingen		15.959.101	16.692.457	17.388.225	14.102.477	15.709.599	14.880.877	17.551.887	10.682.283	15.990.095	10.503.985
Stadt Mainz		17.267.775	27.469.190	31.581.531	21.157.884	25.568.794	24.218.796	17.894.058	17.253.905	17.420.783	17.153.687
Stadt Bingen		6.202.285	6.520.218	5.416.092	5.605.982	6.650.941	5.715.955	4.144.582	4.095.828	5.195.243	4.337.398
Aschaffenburg (Stadt und Landkreis Aschaffenburg)		12.820.644	17.088.397	15.686.946	12.332.360	14.114.663	15.615.108	17.851.279	17.291.443	15.331.382	22.184.612
Obernburg (Landkreis Miltenberg)		4.727.405	5.144.108	5.977.513	4.864.942	5.078.726	5.618.614	6.423.231	6.221.792	5.516.524	7.982.448
FrankfurtRheinMain		342.811.564	434.514.613	489.132.091	526.395.061	542.477.737	519.081.069	456.491.799	414.219.157	414.744.864	623.524.754

Anhang 12: Bezeichnung, Sitz und Bezirk der hessischen Finanzämter nach der *Verordnung über die Zuständigkeiten der hessischen Finanzämter (ZustVOFÄ) (Auszug)* vom 14. April 2004

Es umfassen

1. der Bezirk des Finanzamtes Alsfeld-Lauterbach mit Sitz in Alsfeld den Vogelsbergkreis,
2. der Bezirk des Finanzamtes Bad Homburg v.d. Höhe mit Sitz in Bad Homburg v.d. Höhe den Hochtaunuskreis,
3. der Bezirk des Finanzamtes Bensheim mit Sitz in Bensheim die Städte Bensheim, Bürstadt, Heppenheim (Bergstraße), Lampertheim, Lindenfels, Lorsch, Viernheim und Zwingenberg sowie die Gemeinden Abtsteinach, Biblis, Birkenau, Einhausen, Fürth, Gorxheimertal, Grasellenbach, Groß-Rohrheim, Lautertal (Odenwald), Mörlenbach, Rimbach und Wald-Michelbach,
4. der Bezirk des Finanzamtes Darmstadt mit Sitz in Darmstadt die Städte Darmstadt, Griesheim, Ober-Ramstadt, Pfungstadt und Weiterstadt sowie die Gemeinden Alsbach-Hähnlein, Bickenbach, Erzhausen, Messel, Modautal, Mühlthal, Rossdorf und Seeheim-Jugenheim,
5. der Bezirk des Finanzamtes Dieburg mit Sitz in Dieburg die Städte Babenhausen, Dieburg, Groß-Bieberau, Groß-Umstadt und Reinheim sowie die Gemeinden Eppertshausen, Fischbachtal, Groß-Zimmern, Münster, Otzberg und Schaafheim,
6. der Bezirk des Finanzamtes Frankfurt am Main IV inklusive der Verwaltungsstelle Höchst
7. der Bezirk des Finanzamtes Friedberg (Hessen) mit Sitz in Friedberg (Hessen) die Städte Bad Nauheim, Bad Vilbel, Butzbach, Friedberg (Hessen), Karben, Münzenberg, Niddatal, Reichelsheim (Wetterau) und Rosbach v.d. Höhe sowie die Gemeinden Florstadt, Ober-Mörlen, Rockenberg, Wölfersheim und Wöllstadt,
8. der Bezirk des Finanzamtes Fulda mit Sitz in Fulda den Landkreis Fulda,
9. der Bezirk des Finanzamtes Gelnhausen mit Sitz in Gelnhausen die Städte Bad Orb, Bad Soden-Salmünster, Gelnhausen, Schlüchtern, Steinau an der Straße und Wächtersbach sowie die Gemeinden Biebergemünd, Birstein, Brachtal, Flörsbachtal, Freigericht, Gründau, Hasselroth, Jossgrund, Linsengericht und Sinntal,
10. der Bezirk des Finanzamtes Gießen mit Sitz in Gießen den Landkreis Gießen,
11. der Bezirk des Finanzamtes Groß-Gerau mit Sitz in Groß-Gerau den Landkreis Groß-Gerau,
12. der Bezirk des Finanzamtes Hanau mit Sitz in Hanau die Städte Bruchköbel, Hanau, Langenselbold, Maintal und Nidderau sowie die Gemeinden Erlensee, Groß-Krotzenburg, Hammersbach, Neuberg, Niederdorfelden, Rodenbach, Ronneburg und Schöneck,

13. der Bezirk des Finanzamtes Hofheim am Taunus mit Sitz in Hofheim am Taunus den Main-Taunus-Kreis,
14. der Bezirk des Finanzamtes Langen (Hessen) mit Sitz in Langen (Hessen) die Städte Dietzenbach, Dreieich, Langen (Hessen) und Rödermark sowie die Gemeinde Egelsbach,
15. der Bezirk des Finanzamtes Limburg-Weilburg mit Sitz in Limburg den Landkreis Limburg-Weilburg,
16. der Bezirk des Finanzamtes Michelstadt mit Sitz in Michelstadt den Odenwaldkreis und die Städte Hirschhorn (Neckar) und Neckarsteinach,
17. der Bezirk des Finanzamtes Nidda mit Sitz in Nidda die Städte Büdingen, Gedern, Nidda und Ortenberg sowie die Gemeinden Altenstadt, Echzell, Glauburg, Hirzenhain, Kefenrod, Limeshain und Ranstadt,
18. der Bezirk des Finanzamtes Offenbach am Main-Land mit Sitz in Offenbach am Main die Städte Heusenstamm, Mühlheim am Main, Neu-Isenburg, Obertshausen, Rodgau und Seligenstadt sowie die Gemeinden Hainburg und Mainhausen,
19. der Bezirk des Finanzamtes Offenbach am Main-Stadt mit Sitz in Offenbach am Main die Stadt Offenbach am Main,
20. der Bezirk des Finanzamtes Rheingau-Taunus mit Sitz in Bad Schwalbach den Rheingau-Taunus-Kreis,
21. der Bezirk des Finanzamtes Wiesbaden II mit Sitz in Wiesbaden die Stadt Wiesbaden



IHK-Forum Rhein-Main

Geschäftsführung
Am Pedro-Jung-Park 14
63540 Hanau

www.ihk-forum-rhein-main.de

Eine Initiative der
Industrie- und Handelskammern
Aschaffenburg | Darmstadt |
Frankfurt am Main | Fulda | Gießen-Friedberg |
Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern |
Limburg | Rheinhessen (Mainz) |
Offenbach am Main | Wiesbaden

Bearbeitung

**Industrie- und Handelskammer
Frankfurt am Main**

Geschäftsfeld Standortpolitik
Volkswirtschaft, Bau- und Immobilienwirtschaft
Börsenplatz 4
60284 Frankfurt

Telefon +49 69 2197-0
Telefax +49 69 2197-1815
a.theiss@frankfurt-main.ihk.de