

Auszug aus:

frankfurter statistische berichte

3/89

S. 98-102

Textbeitrag:

Der Frankfurter Grundstücksmarkt 1988

Grundeigentumswechsel

1988

Vorbemerkungen

Der nach dem 3. Kapitel des Baugesetzbuchs eingerichtete Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main hat eine Kaufpreissammlung zu führen. Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift einzureichen.

Übereignungsverträge, die keine Kaufpreisangabe enthalten, werden in die Kaufpreissammlung nicht aufgenommen.

Aus seiner Kaufpreissammlung leitet der Gutachterausschuß die für die Wertermittlung auf dem Grundstücksmarkt erforderlichen Daten ab.

Liegenschaftszinssätze werden aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke mit Hilfe zusätzlich erhobener nachhaltig erzielbarer Mieten und Bewirtschaftungskosten unter Beachtung der jeweiligen Gebäuderestnutzungsdauer errechnet.
(Zur Methode: Möckel, Vermessung und Raumordnung 1976, Seite 234 ff)

Kaufwerte

Die Kaufwerte unbebauter Grundstücke umfassen Grundstücke im Außenbereich, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land.

Art des Eigentumswechsels

Der Grundeigentumswechsel nach Art des Eigentumswechsels enthält unter der Angabe »Sonstiger Wechsel« u. a. auch Vorkaufrechte, Enteignungen und Umliegungen.

Grundeigentumswechsel nach Erwerbergruppen

Der Grundeigentumswechsel nach Erwerbergruppen enthält Angaben über bebaute Grundstücke (Bauland) und unbebaute Grundstücke (Grundstücke im Außenbereich, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land); nicht enthalten sind Angaben über Wohnungseigentums- und Erbbaurechtsübergaben. In der Zeile »Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts« sind insbesondere die Stadt Frankfurt am Main, Stiftungen, Körperschaften oder andere Anstalten des öffentlichen Rechts (ohne Sparkassen), Bund oder Land Hessen und die Kirchen, in der Zeile »Sonstige juristische Personen« sind ins Handelsregister eingetragene Firmen, Sparkassen und freie Wohnungsbauunternehmen zusammengefaßt.

Wechsel von Wohnungseigentum

Die Tabelle enthält Kauffälle von Eigentumswohnungen sowie von Teileigentum in Gebäuden mit unterschiedlichen Baujahren.

Die Werte für das Jahr 1988 sind vorläufige Ergebnisse, weil von den beurkundenden Stellen Grundstücksübergabeverträge nachgereicht oder aufgehoben werden.

141. Liegenschaftszinssätze

Gebäudenutzungsart	Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre			Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre		
	1986	1987	1988	1986	1987	1988
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienwohnhäuser, Baujahr bis 1948	4,5	3,7	4,0	4,4	4,7	4,9
Mehrfamilienwohnhäuser, Baujahr nach 1948	.	.	.	5,3	5,9	4,6
Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	5,9	5,0	.	6,5	7,0	5,6
Büro- und Verwaltungsgebäude	.	.	.	5,0	5,1	4,8

142. Grundeigentumswechsel von bebauten und unbebauten Grundstücken nach Erwerbergruppen

Erwerbergruppe	Bebaute Grundstücke			Unbebaute Grundstücke			Bebaute und unbebaute Grundstücke zusammen		
	1986	1987	1988	1986	1987	1988	1986	1987	1988
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Anzahl der Fälle									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	27	43	29	326	343	267	353	386	296
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	4	1	3	10	5	11	14	6	14
Sonstige juristische Personen	141	117	157	78	95	120	219	212	277
Natürliche Personen	1 039	1 023	1 067	330	356	338	1 369	1 379	1 405
Sonstige	1	0	0	8	9	6	9	9	6
Zusammen	1 212	1 184	1 256	752	808	742	1 964	1 992	1 998
Fläche in ha									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	6,5	4,3	5,9	55,7	54,8	61,0	62,2	59,1	66,9
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	0,4	0,2	0,3	3,1	0,2	1,6	3,5	0,4	1,9
Sonstige juristische Personen	22,8	25,9	41,8	24,0	49,2	47,7	46,8	75,1	89,5
Natürliche Personen	46,2	59,0	53,3	36,3	49,8	38,3	82,5	108,8	91,6
Sonstige	0,1	0,0	0,0	6,0	1,2	0,1	6,1	1,2	0,1
Zusammen	76,0	89,4	101,3	125,1	155,2	148,7	201,1	244,6	250,0
Umsatz in Mio. DM									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	62,7	121,3	126,1	25,8	36,2	86,7	88,5	157,5	212,8
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	2,6	0,7	3,3	9,9	0,8	12,2	12,5	1,5	15,5
Sonstige juristische Personen	567,8	875,5	1 590,8	91,6	362,8	264,9	659,4	1 238,3	1 855,7
Natürliche Personen	559,5	819,9	888,6	57,3	63,0	119,4	616,8	882,9	1 008,0
Sonstige	0,3	0,0	0,0	7,8	3,4	0,8	8,1	3,4	0,8
Zusammen	1 192,9	1 817,4	2 608,8	192,4	466,2	484,0	1 385,3	2 283,6	3 092,8

143. Grundeigentumswechsel von bebauten Grundstücken nach der Art des Wechsels

Art des Grundeigentumswechsels	1986			1987			1988		
	Zahl der Fälle	Fläche in 1000 qm	Umsatz in 1000 DM	Zahl der Fälle	Fläche in 1000 qm	Umsatz in 1000 DM	Zahl der Fälle	Fläche in 1000 qm	Umsatz in 1000 DM
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kauf	1 058	691	1 164 778	1 053	846	1 793 239	1 142	952	2 539 694
Tausch	9	6	4 969	9	2	963	2	1	590
Auseinandersetzung	49	23	4 220	32	15	4 752	23	9	8 448
Zwangsversteigerung	23	15	14 991	11	10	8 380	18	17	51 469
Sonstiger Wechsel	73	25	3 940	79	22	10 111	71	34	8 574
Insgesamt	1 212	760	1 192 898	1 184	895	1 817 445	1 256	1 013	2 608 775

144. Grundeigentumswechsel von unbebauten Grundstücken nach der Art des Wechsels

Art des Grundeigentumswechsels	1986			1987			1988		
	Zahl der Fälle	Fläche in 1000 qm	Umsatz in 1000 DM	Zahl der Fälle	Fläche in 1000 qm	Umsatz in 1000 DM	Zahl der Fälle	Fläche in 1000 qm	Umsatz in 1000 DM
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kauf	583	960	156 250	655	1 241	445 835	664	1 338	458 342
Tausch	67	99	15 534	60	86	9 325	47	131	22 349
Auseinandersetzung	8	3	10	9	9	193	4	3	42
Zwangsversteigerung	11	15	643	5	12	2 521	3	0	35
Sonstiger Wechsel	83	174	20 052	79	204	8 350	24	15	3 227
Insgesamt	752	1 251	192 489	808	1 552	466 224	742	1 487	483 995

145. Grundeigentumswechsel unbebauter Grundstücke durch Kauf

Ortsteil		Unbebaute Grundstücke								
Bezeichnung	Zugehörige Stadtbezirke	1986			1987			1988		
		Fälle	Fläche in qm	Erwerbspr. in 1000 DM	Fälle	Fläche in qm	Erwerbspr. in 1000 DM	Fälle	Fläche in qm	Erwerbspr. in 1000 DM
00	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Altstadt/Innenstadt	010.040-080	1	1 570	6 000,0	2	2 100	3 008,3	3	3 392	8 641,5
Bahnhofsviertel	090	1	336	0,0	2	6 870	97 230,0	1	200	1 600,0
Westend-Süd	100.110.170.180	2	1 436	2 004,3	0	0	0,0	4	3 753	7 779,4
Westend-Nord	191.192	1	3 850	385,0	1	350	157,5	3	10 036	7 848,7
Nordend-West	120.201-213	3	1 073	1 157,2	3	2 376	5 032,0	6	1 452	1 066,9
Nordend-Ost	130.221-240	4	1 260	114,5	1	400	630,0	2	734	1 675,0
Ostend/Riederwald	140.251-262	2	1 661	628,2	6	46 313	10 139,2	5	84 620	15 940,1
Bornheim	271-290	10	8 192	392,9	19	11 987	392,7	9	4 593	279,1
Gutleut-/Gallusviertel	151-162.164.165	2	5 387	10 700,0	1	148 973	112 000,0	6	6 860	8 927,3
Bockenheim	163.341-362	21	31 746	3 422,8	10	13 736	347,2	16	19 358	18 695,8
Sachsenhausen/Flughafen	300-326.328.329.331.332	50	30 490	14 484,1	39	62 760	37 043,6	46	295 033	53 791,2
Oberrad	380	19	12 549	1 054,2	12	8 058	1 286,9	18	14 954	1 495,1
Niederrad	371.372	7	4 117	1 569,2	12	20 599	17 827,3	19	51 237	54 553,6
Schwanheim	531-533	31	32 150	1 441,6	30	40 594	3 796,8	9	16 868	674,3
Griesheim	541-552	16	22 480	2 436,6	11	12 606	2 190,8	16	7 758	5 126,8
Rödelheim	401-402	13	18 918	8 553,0	13	19 880	4 854,2	21	34 438	27 717,2
Hausen	410	3	2 416	563,4	6	4 577	605,7	3	927	3 717,9
Praunheim	422-426	16	16 015	1 376,7	9	8 147	2 219,7	17	19 587	9 735,3
Heddernheim	431-432	5	13 935	3 956,5	4	5 986	1 914,4	7	28 273	7 663,6
Niederursel	481.482	17	83 982	35 411,8	43	104 018	44 753,0	47	102 013	21 866,6
Ginnheim/Dornbusch/Eckenheim	441.442.461-463	31	78 099	8 129,7	27	37 671	16 751,9	30	33 808	47 440,9
Eschersheim	451.452	5	14 027	1 100,6	11	16 308	1 640,5	14	42 427	2 903,6
Preungesheim	470	33	23 006	1 222,3	17	9 315	1 089,5	20	30 160	2 935,4
Bonames	491.492	3	11 154	176,3	7	40 647	5 374,1	10	15 534	773,4
Berkersheim	500	13	29 492	1 963,6	13	49 856	1 616,5	8	17 883	578,5
Seckbach	390	53	27 893	2 821,1	101	105 308	4 133,5	46	103 023	5 589,0
Fechenheim	510.520	8	47 639	9 730,3	11	13 189	1 713,8	15	29 962	29 356,8
Höchst	570-592	2	90	60,4	5	4 300	1 253,5	5	8 552	4 713,1
Nied	561.562	22	36 502	8 574,3	13	15 571	2 114,0	22	112 640	63 786,0
Sindlingen	601.602	19	18 670	718,4	14	18 310	555,0	22	21 973	2 050,4
Zeilsheim	604.611.612	22	36 932	3 425,4	16	16 077	538,0	37	42 018	1 152,5
Unterliederbach	621-623	10	10 296	1 216,2	23	36 503	21 912,3	16	19 785	1 854,4
Sossenheim	631.632	46	81 177	5 909,5	42	71 011	11 924,2	31	26 897	3 891,7
Nieder-Erlenbach	640	12	46 842	3 288,3	9	22 174	1 531,5	26	18 069	5 100,9
Kalbach	650	13	36 834	583,8	8	51 840	2 642,8	12	15 275	8 217,1
Harheim	660	14	79 548	1 983,5	9	6 988	503,0	14	18 148	650,3
Nieder-Eschbach	670	16	38 051	6 679,7	29	38 664	7 095,4	19	14 235	4 687,8
Bergen-Enkheim	680	38	49 737	3 228,0	81	168 341	18 255,7	61	61 493	13 865,0
Stadtgebiet insgesamt		584	959 552	156 463,5	660	1 242 403	446 074,4	666	1 337 968	458 342,3

146. Bestellung von Erbbaurechten an bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundstücksart	1986			1987			1988		
	Fälle	Fläche in qm	Umsatz in 1000 DM	Fälle	Fläche in qm	Umsatz in 1000 DM	Fälle	Fläche in qm	Umsatz in 1000 DM
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bebaute Grundstücke	2	915	..	13	10 182	..	8	5 173	..
Unbebaute Grundstücke	101	125 737	..	70	80 276	..	119	128 405	..
Zusammen	103	126 652	..	83	90 458	..	127	133 578	..

147. Eigentumswechsel von Erbbaurechten an Grundstücken

Grundstücksart	1986			1987			1988		
	Fälle	Fläche in qm	Umsatz in 1000 DM	Fälle	Fläche in qm	Umsatz in 1000 DM	Fälle	Fläche in qm	Umsatz in 1000 DM
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Bebaute Grundstücke	64	33 167	16 246,7	41	30 173	35 111,2	48	62 691	86 791,9
Unbebaute Grundstücke	5	8 844	3 365,0	4	6 362	1 800,0	8	34 655	6 337,2
Zusammen	69	42 011	19 611,7	45	36 535	36 911,2	56	97 346	93 129,1

148. Eigentumswechsel von Wohnungs- und Teileigentum durch Kauf

Ortsteil		Wohnungs- und Teileigentum								
		1986			1987			1988		
Bezeichnung	Zugehörige Stadtbezirke	Fälle	Wohn-/ Nutzfläche in qm	Erwerbspr. in 1000 DM	Fälle	Wohn-/ Nutzfläche in qm	Erwerbspr. in 1000 DM	Fälle	Wohn-/ Nutzfläche in qm	Erwerbspr. in 1000 DM
00	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Altstadt/Innenstadt	010, 040-080	15	559	1 783,6	10	709	1 986,8	16	1 458	4 236,9
Bahnhofsviertel	090	1	376	1 780,0	0	0	0,0	9	2 013	28 261,3
Westend-Süd	100, 110, 170, 180	96	8 889	29 531,2	82	7 233	26 866,8	82	8 247	36 494,4
Westend-Nord	191, 192	35	3 364	10 084,9	17	1 822	9 291,5	19	1 675	6 107,7
Nordend-West	120, 201-213	151	11 458	76 300,3	112	9 355	27 870,9	139	10 938	42 724,6
Nordend-Ost	130, 221-240	112	7 659	21 654,4	79	5 591	23 626,5	86	6 367	16 683,5
Ostend/Riederwald	140, 251-262	107	5 927	16 705,7	109	8 523	63 079,0	97	6 073	22 245,2
Bornheim	271-290	78	5 452	22 604,8	58	4 586	22 142,0	101	6 041	79 761,4
Gutleut-/Gallus- viertel	151-162, 164, 165	36	2 277	3 157,5	47	2 817	6 526,8	16	949	2 155,7
Bockenheim	163, 341-362	77	5 124	13 940,7	82	5 042	19 887,9	75	4 310	18 177,3
Sachsenhausen/ Flughafen	328, 329, 331, 332	274	20 252	58 726,2	335	21 121	85 696,4	333	22 307	78 610,9
Oberrad	380	45	2 664	6 345,0	64	3 414	9 753,4	46	3 599	10 172,4
Niederrad	371, 372	100	6 836	18 437,5	51	3 201	9 309,2	107	5 416	17 792,0
Schwanheim	531-533	10	854	2 539,0	7	679	1 768,5	8	458	1 493,2
Griesheim	541-552	8	354	987,6	14	781	1 697,7	26	804	9 950,6
Rödelheim	401-402	54	3 700	11 891,9	142	8 966	38 610,4	28	1 907	6 442,4
Hausen	410	12	910	2 629,6	17	1 566	4 886,9	10	819	3 065,4
Praunheim	422-426	6	527	1 608,7	2	125	345,0	3	216	592,5
Heddernheim	431-432	12	1 056	3 650,3	21	1 847	5 854,4	19	1 420	6 886,6
Niederursel	481, 482	6	610	1 175,0	7	606	1 516,0	11	685	2 020,7
Ginnheim/Dornbusch/ Eckenheim	441, 442, 461-463	267	18 766	50 267,6	193	14 350	39 762,6	195	16 157	48 473,6
Eschersheim	451, 452	16	1 168	3 171,0	23	2 081	8 734,5	26	2 208	12 729,8
Preungesheim	470	10	504	1 024,8	7	512	1 262,5	13	776	1 732,0
Bonames	491, 492	20	1 246	3 076,1	27	2 603	7 802,7	21	1 254	2 823,6
Berkersheim	500	4	333	890,0	12	849	2 903,5	7	689	2 144,0
Seckbach	390	5	461	1 195,0	16	1 179	3 319,4	24	1 844	5 736,3
Fechenheim	510, 520	11	1 161	2 459,5	29	2 017	6 307,4	36	2 737	6 872,5
Höchst	570-592	36	1 684	3 877,7	25	2 296	9 536,9	25	1 650	4 362,2
Nied	561, 562	27	1 233	2 708,4	37	1 778	3 954,0	42	1 992	4 541,0
Sindlingen	601, 602	4	264	670,0	8	657	1 507,0	4	258	631,5
Zeilsheim	604, 611, 612	2	172	328,5	2	167	463,5	26	1 967	5 911,9
Unterliederbach	621-623	7	688	1 935,0	18	1 259	3 743,7	20	1 518	4 058,0
Sossenheim	631, 632	6	391	923,0	10	381	1 524,4	15	942	2 378,0
Nieder-Erlenbach	640	5	385	1 011,7	5	248	683,9	4	328	906,0
Kalbach	650	3	295	680,0	3	245	620,0	14	1 388	4 112,2
Harheim	660	5	430	1 286,1	1	79	198,0	11	964	3 035,3
Nieder-Eschbach	670	39	2 983	7 690,2	24	2 004	5 197,6	31	2 583	26 051,1
Bergen-Enkheim	680	33	2 760	9 693,1	35	2 551	7 566,7	38	3 180	11 624,7
Stadtgebiet insgesamt		1 735	123 772	398 421,5	1 731	123 240	465 804,4	1 783	128 137	541 998,3