

3 '90

Textbeitrag:

Der Frankfurter Grundstücksmarkt 1988/89

# frankfurter statistische berichte

Amt für Statistik, Wahlen und Einwohnerwesen

# DER FRANKFURTER GRUNDSTÜCKSMARKT 1988/89

## - Inhaltsübersicht -

- 1 ALLGEMEINES
- 2 GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR
- 3 MARKTBEWEGUNGEN
  - 3.1 Grundeigentumswechsel von bebauten und unbebauten Grundstücken nach Erwerbergruppen
  - 3.2 Grundeigentumswechsel nach Art des Wechsels
    - 3.2.1 Bebaute Grundstücke
    - 3.2.2 Unbebaute Grundstücke
  - 3.3 Grundeigentumswechsel unbebauter Grundstücke durch Kauf
  - 3.4 Erbbaurechte
    - 3.4.1 Bestellung von Erbbaurechten an bebauten und unbebauten Grundstücken
    - 3.4.2 Eigentumswechsel von Erbbaurechten an Grundstücken
  - 3.5 Eigentumswechsel von Wohnungs- und Teileigentum durch Kauf
- 4 PREISENTWICKLUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
  - 4.1 Baureifes Land - Ein- und Zweifamilienhausbebauung
    - 4.1.1 Verkäufe 1988 und 1989 von erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken nach Grundstücksgröße
    - 4.1.2 Verkäufe 1988 und 1989 von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken nach Grundstücksgrößen
  - 4.2 Baureifes Land - Mehrfamilienhausbebauung
    - 4.2.1 Verkäufe 1988 und 1989 von erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken
    - 4.2.2 Verkäufe 1988 und 1989 von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken nach Grundstücksgrößen
  - 4.3 Nichtbauland - Flächen im Außenbereich
- 5 BODENRICHTWERTE 1990
  - 5.1 Eckdaten der Bodenrichtwertermittlung zum 31.12.1989
    - 5.1.1 Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen
    - 5.1.2 Rohbauland
    - 5.1.3 Bauland (erschließungsbeitragsfrei)
  - 5.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 1990 mit Erläuterungen

- 5.3 Bodenpreisindices aus Bodenrichtwerten
  - 5.3.1 Baureifes Land (Wohnbauflächen, sachwertorientierter Bodenmarkt)
  - 5.3.2 Baureifes Land (Gewerbe)
  - 5.3.3 Büronutzung (Spitzenlage)
  - 5.3.4 Büronutzung (mittlere und mäßige Lage)
  - 5.3.5 Handel (in Misch- und Wohngebieten, ohne Citylage)
  
- 6 HÄUFIGKEITSVERTEILUNGEN DER KAUFPREISE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE
  - 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser
  - 6.2 Mehrfamilienhäuser
  - 6.3 Wohnungseigentum
  
- 7 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE
  
- 8 DURCHSCHNITTLICHE KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN
  - 8.1 Preisspiegel A  
Verkäufe 1988 und 1989 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen, Baujahr der Gebäude vor 1948
  - 8.2 Preisspiegel B  
Verkäufe 1988 und 1989 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen, Baujahr der Gebäude nach 1948
  - 8.3 Preisspiegel C  
Verkäufe 1988 und 1989 nach spezifischen Baualterklassen

## 1 ALLGEMEINES

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte besteht seit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960, heute Baugesetzbuch (BauGB), als ein Gremium ehrenamtlicher Gutachter verschiedener Fachrichtungen (z.B. Architektur, Betriebswirtschaft, Jura, Landwirtschaft, Vermessungswesen).

Er führt eine Kaufpreissammlung von Grundstücken und wertet diese aus. Auf Antrag erstattet der Gutachterausschuß Gutachten über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. Antragsberechtigt sind die Eigentümer und einzelne Behörden. Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient er sich einer Geschäftsstelle, die dem Stadtvermessungsamt angegliedert ist.

Zur Führung der Kaufpreissammlung müssen alle Übereignungsurkunden über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes der Geschäftsstelle von den beurkundenden Stellen zugesandt werden. Diese Grundstücksübereignungsverträge werden dann nach Ordnungskriterien ausgewertet und in der Kaufpreissammlung archiviert. Dies geschieht mit Hilfe der Datenverarbeitung (IBM System 370, ADABAS, Programmsystem LIEBE 1).

Es werden alle Grundstücksübereignungsverträge registriert, einer programminternen Prüfung auf korrekte Auswertung unterzogen, fehlerfrei erfaßte Vertragsauswertungen gespeichert und für Selektions- und Berechnungsprozesse bereitgestellt. Die Geschäftsstelle verarbeitet Stichproben aus der Kaufpreissammlung mit Personal-Computern (Betriebssystem MS-DOS), dem Datenbanksystem dBASE, der Tabellenkalkulation QUATTRO PRO, dem Statistikprogramm STASY, sowie selbst erstellten Anwendungsprogrammen, z.B. Berechnung von gewichteten gleitenden Durchschnitten.

Hieraus werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze ermittelt und andere problemspezifische statistische Untersuchungen durchgeführt.

Die Kaufpreissammlung dient außerdem als Basis für die Ermittlung der Bodenrichtwerte. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes. Diese werden als Eindruck in Stadtkarten im Maßstab 1:5000 vom Stadtvermessungsamt herausgegeben. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte werden durch den Gutachterausschuß alle zwei Jahre ermittelt. Die Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle von jedermann eingesehen werden.

### Anschrift und Auskunftserteilung:

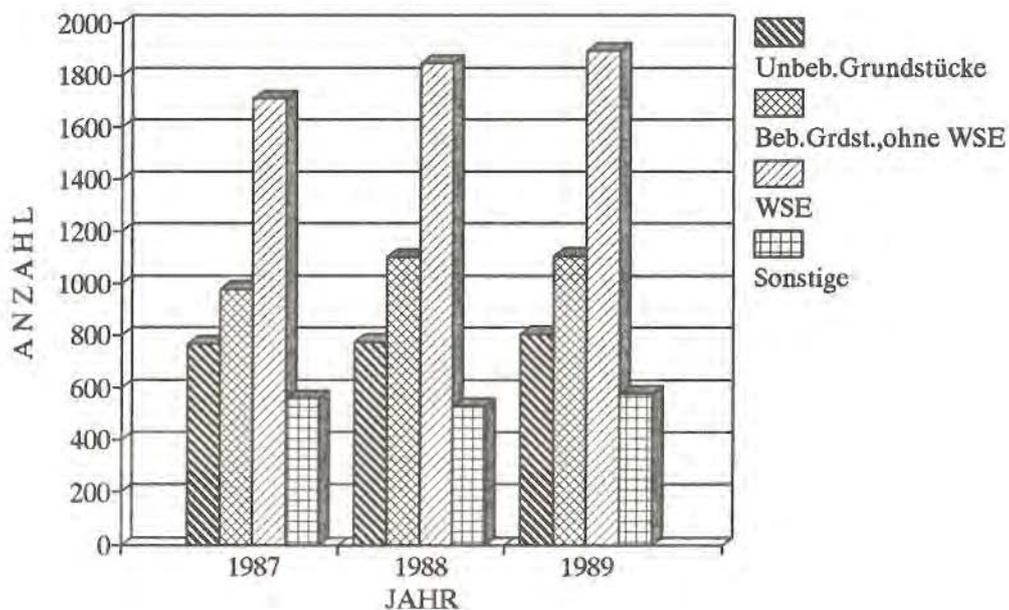
Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
und sonstige Wertermittlungen  
für den Bereich der Stadt Frankfurt a.M.  
- Geschäftsstelle -  
Braubachstraße 15  
6000 Frankfurt a.M. 1  
Tel.: 069/212-35833

## 2 GRUNDSTÜCKSVERKEHR

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt a. M. sind nach Paragr. 195 Baugesetzbuch (BauGB) für das Jahr 1989 insgesamt 4382 Urkunden von Notaren, Gerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle zugeleitet worden.

Vertragsart	Anzahl der registrierten Übereignungsverträge			Entwicklung 1988/89	
	Jahr			Anzahl in v.H.	
	1987	1988	1989	4	5
0	1	2	3	4	5
Für die Kaufpreissammlung geeignete Verträge über					
unbebaute Grundstücke	765	773	804	31	4,0%
bebaute Grundstücke	2684	2952	3000	48	1,6%
- davon Wohn-, gemischt-gewerblich genutzt	975	1103	1107	4	0,4%
- davon Wohnungs- und Sondereigentum (WSE) und Teileigentum	1709	1849	1893	44	2,4%
Geeignete Verträge insgesamt	3449	3725	3804	79	2,1%
Für die Kaufpreissammlung nicht geeignete Verträge	560	531	578	47	8,9%
Registrierte Verträge insgesamt	4009	4256	4382	126	3,0%

### REGISTRIERTE VERTRÄGE 1987 bis 1989



### 3 MARKTBEWEGUNGEN 1987 BIS 1989

Bei den angegebenen Werten für das Jahr 1989 handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen ergeben sich dadurch, daß von den beurkundenden Stellen Grundstücksübereignungsverträge nachgefordert oder aufgehoben werden.

Es ist zu beachten, daß die Anzahl der Verträge in Abschnitt 2 nicht identisch ist mit der Anzahl der Grundstücke in diesem Abschnitt, weil in einem Vertrag Grundstücksteile oder mehrere Grundstücke behandelt werden können.

#### 3.1 Grundeigentumswechsel von bebauten und unbebauten Grundstücken 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 Erbbaurechtsübereignungen.

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.

Erwerbergruppe	Bebaute Grundstücke			Unbebaute Grundstücke			Bebaute und unbebaute Grundstücke zusammen		
	1987	1988	1989	1987	1988	1989	1987	1988	1989
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Anzahl der Fälle									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	43	29	18	343	271	262	386	300	280
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	1	3	3	5	11	23	6	14	26
Sonstige juristische Personen	117	167	191	95	126	140	212	293	331
Natürliche Personen	1023	1132	1179	356	349	384	1379	1481	1563
Sonstige	0	0	0	9	6	0	9	6	0
<b>Zusammen</b>	<b>1184</b>	<b>1331</b>	<b>1391</b>	<b>808</b>	<b>763</b>	<b>809</b>	<b>1992</b>	<b>2094</b>	<b>2200</b>
Fläche in ha									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	4,3	6,3	3,1	54,8	61,0	32,1	59,1	67,3	35,2
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	0,2	0,3	0,6	0,2	1,6	8,8	0,4	1,9	9,4
Sonstige juristische Personen	25,9	44,0	43,7	49,2	48,3	50,2	75,1	92,3	93,9
Natürliche Personen	59,0	56,2	58,7	49,8	38,9	42,7	108,8	95,1	101,4
Sonstige	0,0	0,0	0	1,2	0,2	0,0	1,2	0,2	0,0
<b>Zusammen</b>	<b>89,4</b>	<b>106,8</b>	<b>106,1</b>	<b>155,2</b>	<b>150,0</b>	<b>133,8</b>	<b>244,6</b>	<b>256,8</b>	<b>239,9</b>
Umsatz in Mio. DM									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	121,3	126,0	134,8	36,2	84,9	30,3	157,5	210,9	165,1
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	0,7	3,3	3,8	0,8	12,2	26,4	1,5	15,5	30,2
Sonstige juristische Personen	875,5	2577,1	2216,1	362,8	277,2	714,7	1238,3	2854,3	2930,8
Natürliche Personen	819,9	936,3	982,1	63,0	121,5	94,1	882,9	1057,8	1076,2
Sonstige	0,0	0,0	0,0	3,4	0,8	0	3,4	0,8	0,0
<b>Zusammen</b>	<b>1817,4</b>	<b>3642,7</b>	<b>3336,8</b>	<b>466,2</b>	<b>496,6</b>	<b>865,5</b>	<b>2283,6</b>	<b>4139,3</b>	<b>4202,3</b>

## 3.2 Grundeigentumswechsel nach Art des Wechsels

Der Grundeigentumswechsel nach Art des Eigentumswechsels enthält unter der Angabe " Sonstiger Wechsel " u.a. auch Vorkaufsrechte, Enteignungen und Umlegungen.

## 3.2.1 Bebaute Grundstücke

Art des Grundeigentumswechsels	1987			1988			1989		
	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	1053	846	1793239	1211	1004	3570458	1260	935	3278254
Tausch	9	2	963	2	1	590	3	2	0
Auseinandersetzung	32	15	4752	26	11	10568	27	10	8888
Zwangsversteigerung	11	10	8380	18	17	51469	25	11	22999
Sonstiger Wechsel	79	22	10111	74	36	9624	76	103	26675
Zusammen	1184	895	1817445	1331	1069	3642709	1391	1061	3336816

## 3.2.2 Unbebaute Grundstücke

Art des Grundeigentumswechsels	1987			1988			1989		
	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	655	1241	445835	682	1349	470645	667	1151	851037
Tausch	60	86	9325	47	131	22349	95	139	11504
Auseinandersetzung	9	9	193	4	3	42	14	9	189
Zwangsversteigerung	5	12	2521	3	0	35	5	7	947
Sonstiger Wechsel	79	204	8350	27	18	3526	28	32	1854
Zusammen	808	1552	466224	763	1501	496597	809	1338	865531

## 3.3 Grundeigentumswechsel unbebauter Grundstücke durch Kauf

Aufgliederung nach Ortsteilen des Stadtgebietes Frankfurt a.M.

Ortsteil Bezeichnung	Zugehörige Stadtbezirke	Unbebaute Grundstücke								
		1987			1988			1989		
		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	2	2100	3008,3	3	3392	8641,5	3	4244	97407,0
Bahnhofsviertel	090	2	6870	97230,0	1	200	1600,0	2	152	392,9
Westend-Süd	100,110,170,180	0	0	0,0	4	3753	7779,4	1	9	4,0
Westend-Nord	191,192	1	350	157,5	3	10036	7848,7	3	478	634,3
Nordend-West	120,201-213	3	2376	5032,0	6	1452	1067,0	0	0	0,0
Nordend-Ost	130,221-240	1	400	630,0	2	734	1675,0	2	1084	166,9
Ostend/Riederwald	140,251-262	6	46313	10139,2	5	84620	15940,1	2	7994	3318,6
Bornheim	271-290	19	11987	392,7	9	4593	279,1	21	18875	1067,0
Gutleut-/Gallus- viertel	151-162,164,165	1	148973	112000,0	7	7102	9653,3	9	30170	355675,8
Bockenheim	163,341-362	10	13736	347,2	18	23468	26447,8	8	14980	21138,4
Sachsenhausen/ Flughafen	300-326, 328,329,331,332	39	62760	37043,6	46	295033	51325,9	46	71541	48578,8
Oberrad	380	12	8058	1286,9	19	16087	1516,1	39	29455	4121,4
Niederrad	371,372	12	20599	17827,3	19	51237	54553,6	11	8500	4420,9
Schwanheim	531-533	30	40594	3796,8	9	16868	674,3	19	42317	3321,5
Griesheim	541-552	11	12606	2190,8	15	5858	3726,8	20	25808	9417,7
Rödelheim	401-402	13	19880	4854,2	24	37269	34142,8	21	50766	15278,6
Hausen	410	6	4577	605,7	3	927	3717,9	8	1644	568,9
Praunheim	422-426	9	8147	2219,7	16	19198	9599,1	15	64185	22699,3
Heddernheim	431-432	4	5986	1914,4	8	28604	8060,8	5	5440	2002,3
Niederursel	481,482	43	104018	44753,0	50	101924	22260,1	23	87422	37937,8
Ginnheim/Dornbusch/ Eckenheim	441,442,461-463	27	37671	16751,9	29	32987	46135,9	16	7008	1648,2
Eschersheim	451,452	11	16308	1640,5	14	42427	2903,6	10	17615	4766,5
Preungesheim	470	17	9315	1089,5	20	30160	2935,4	14	15925	2968,3
Bonames	491,492	7	40647	5374,1	10	15534	773,4	4	11764	4161,6
Berkersheim	500	13	49856	1616,5	8	17883	578,5	7	6808	1025,7
Seckbach	390	101	105308	4133,5	46	103023	5589,0	76	48856	2276,1
Fechenheim	510,520	11	13189	1713,8	15	29962	29356,8	7	43644	17119,1
Höchst	570-592	5	4300	1253,5	5	8552	4713,1	2	5570	210,5
Nied	561,562	13	15571	2114,0	24	114900	64894,1	27	21442	8062,6
Sindlingen	601,602	14	18310	555,0	22	21973	2050,4	25	37949	1633,7
Zeilsheim	604,611,612	16	16077	538,0	37	42018	1152,5	22	15222	467,8
Unterliederbach	621-623	23	36503	21912,3	16	19785	1854,4	11	26530	1337,1
Sossenheim	631,632	42	71011	11924,2	31	27497	3891,7	48	143266	83852,7
Nieder-Erlenbach	640	9	22174	1531,5	26	18069	5100,9	12	8326	1579,3
Kalbach	650	8	51840	2642,8	12	15275	8217,1	14	48547	24133,0
Harheim	660	9	6988	503,0	14	18148	650,3	10	24179	3598,6
Nieder-Eschbach	670	29	38664	7095,4	19	14235	4687,8	37	120956	42603,8
Bergen-Enkheim	680	81	168341	18255,7	67	63965	14650,7	67	81840	21440,3
Stadtgebiet insgesamt		660	1242403	446074,4	682	1348748	470644,9	667	1150511	851037,0

## 3.4 Erbbaurechte

## 3.4.1 Bestellung von Erbbaurechten an bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundstücksart	1987			1988			1989		
	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	13	10182	..	6	4119	..	4	1948	..
Unbebaute Grundstücke	70	80276	..	125	151133	..	143	199812	..
Zusammen	83	90458	..	131	155252	..	147	201760	..

## 3.4.2 Eigentumswechsel von Erbbaurechten an Grundstücken

Grundstücksart	1987			1988			1989		
	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	41	30173	35111,2	51	64225	87466,9	61	37058	26963,8
Unbebaute Grundstücke	4	6362	1800,0	9	36282	6662,6	1	23453	173492,8
Zusammen	45	36535	36911,2	60	100507	94129,5	62	60511	200456,6

## 3.5 Eigentumswechsel von Wohnungs- und Teileigentum durch Kauf

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

Ortsteil	Zugehörige Stadtbezirke	Wohnungs- und Teileigentum								
		1987			1988			1989		
		Fälle	Wohn-/ Nutzfl. in qm	Erwerbspr. in 1000 DM	Fälle	Wohn-/ Nutzfl. in qm	Erwerbspr. in 1000 DM	Fälle	Wohn-/ Nutzfl. in qm	Erwerbspr. in 1000 DM
00	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Altstadt/Innenstadt	010,040-080	10	709	1986,8	16	1458	3582,2	42	2151	7184,2
Bahnhofsviertel	090	0	0	0,0	9	2013	28261,3	0	0	0,0
Westend-Süd	100,110,170,180	82	7233	26866,8	83	8247	36759,4	58	5119	33557,7
Westend-Nord	191,192	17	1822	9291,5	19	1675	6107,7	14	1620	6580,8
Nordend-West	120,201-213	112	9355	27870,9	141	11088	43224,6	134	9209	45855,5
Nordend-Ost	130,221-240	79	5591	23626,5	99	7061	19578,5	109	7810	26626,8
Ostend/Riederwald	140,251-262	109	8523	63079,0	97	6073	22245,2	105	6207	38512,2
Bornheim	271-290	58	4586	22142,0	103	6178	80069,4	124	7558	23076,0
Gutleut-/Gallus- viertel	151-162,164,165	47	2817	6526,8	17	1023	2317,7	32	1646	5097,2
Bockenheim	163,341-362	82	5042	19887,9	76	4374	18387,3	61	4330	13993,1
Sachsenhausen/ Flughafen	300-326, 328,329,331,332	335	21121	85696,4	335	22511	79120,8	376	27333	121829,1
Oberrad	380	64	3414	9753,4	46	3599	10172,4	45	2524	8813,2
Niederrad	371,372	51	3201	9309,2	107	5416	17792,0	104	6353	23455,4
Schwanheim	531-533	7	679	1768,5	8	458	1493,2	6	403	1616,5
Griesheim	541-552	14	781	1697,7	26	804	9950,6	12	741	2423,9
Rödelheim	401-402	142	8966	38610,4	29	1974	6597,4	62	4006	15767,2
Hausen	410	17	1566	4886,9	10	819	3065,4	20	1728	6614,0
Praunheim	422-426	2	125	345,0	3	216	592,5	3	216	752,5
Heddernheim	431-432	21	1847	5854,4	19	1420	6886,6	13	1133	3802,0
Niederursel	481,482	7	606	1516,0	12	779	2270,7	8	737	2074,0
Ginnheim/Dornbusch/ Eckenheim	441,442,461-463	193	14350	39762,6	197	16280	49597,1	171	12230	44463,4
Eschersheim	451,452	23	2081	8734,5	27	2293	13194,8	22	1665	6520,4
Preungesheim	470	7	512	1262,5	13	776	1732,0	21	1351	5035,1
Bonames	491,492	27	2603	7802,7	21	1254	2823,6	16	1150	3052,2
Berkersheim	500	12	849	2903,5	7	689	2144,0	2	184	563,0
Seckbach	390	16	1179	3319,4	23	1765	5486,3	20	1525	8480,9
Fechenheim	510,520	29	2017	6307,4	36	2737	6872,5	98	7898	19333,5
Höchst	570-592	25	2296	9536,9	25	1650	4362,2	27	1649	5526,2
Nied	561,562	37	1778	3954,0	42	1992	4541,0	109	6604	37182,0
Sindlingen	601,602	8	657	1507,0	4	258	631,5	1	88	270,0
Zeilsheim	604,611,612	2	167	463,5	26	1967	5911,9	17	1383	4101,2
Unterriederbach	621-623	18	1259	3743,7	27	2018	7002,1	20	1715	8852,9
Sossenheim	631,632	10	381	1524,4	15	943	2378,0	14	697	2039,7
Nieder-Erlenbach	640	5	248	683,9	4	328	906,0	4	281	857,0
Kalbach	650	3	245	620,0	15	1490	4357,2	20	1492	6097,3
Harheim	660	1	79	198,0	11	964	3035,3	2	144	590,0
Nieder-Eschbach	670	24	2004	5197,6	35	2949	27311,7	18	1336	3980,7
Bergen-Enkheim	680	35	2551	7566,7	38	3180	11624,7	35	2755	11215,0
Stadtgebiet insgesamt		1731	123240	465804,4	1821	130719	552386,8	1945	134971	555791,8

#### 4 PREISENTWICKLUNG UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Bei den angegebenen durchschnittlichen Kaufpreisen handelt es sich um extremwertkorrigierte Durchschnitte. Die individuellen Eigenschaften eines Grundstückes können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens berücksichtigt werden.

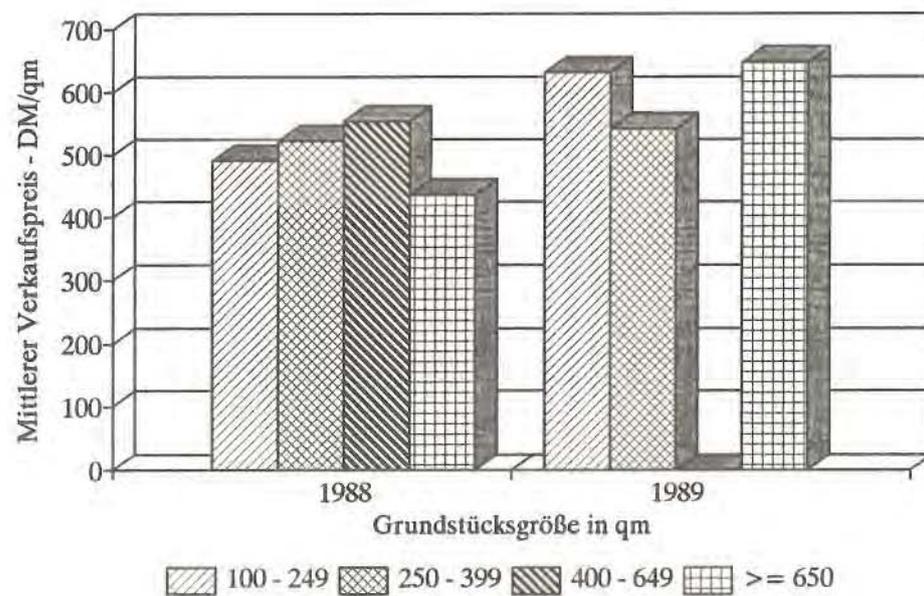
##### 4.1 Baureifes Land - Ein- und Zweifamilienhausbebauung

##### 4.1.1 Verkäufe 1988 und 1989 von erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Grundstücken nach Grundstücksgrößen

Grundstücksfläche in Quadratmeter	1988			1989		
	Anzahl	Preis DM / qm	S	Anzahl	Preis DM / qm	S
100 - 249	2	490	..	6	632	44
250 - 399	14	522	21	6	543	62
400 - 649	4	554	..	0	0	0
>= 650	14	435	25	1	647	..
insgesamt	34	488	16	13	592	36

Anmerkungen : S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

#### PREISENTWICKLUNG 1988 / 1989 Bauland (ebp), 1-2 Geschosse



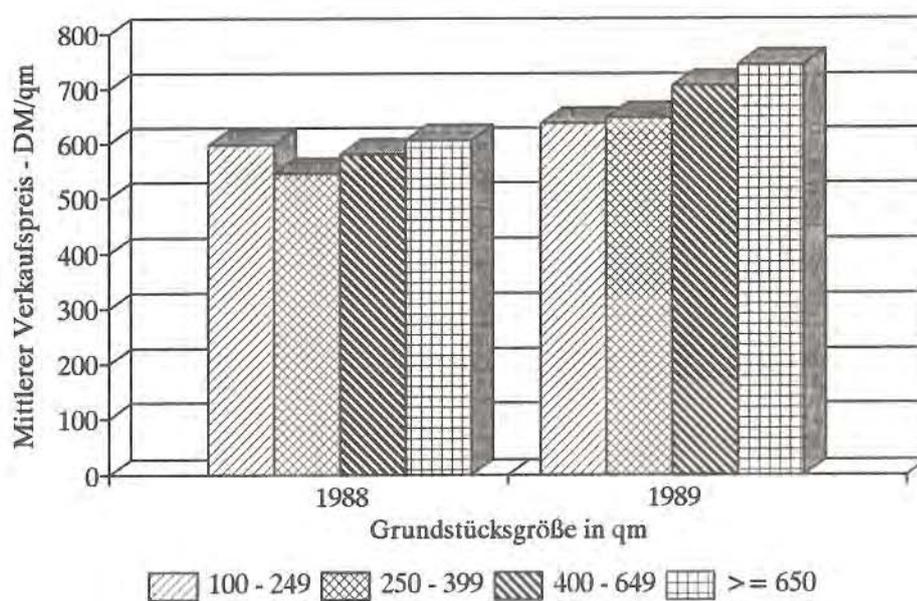
## 4.1.2 Verkäufe 1988 und 1989 von erschließungsbeitragsfreien (ebf) Grundstücken nach Grundstücksgrößen

Grundstücksfläche in Quadratmeter	1988			1989		
	Anzahl	Preis DM/qm	S	Anzahl	Preis DM/qm	S
100 - 249	19	598	36	5	636	71
250 - 399	15	544	33	8	646	76
400 - 649	17	578	41	4	705	..
>= 650	13	605	39	18	745	40
insgesamt	64	582	19	35	702	31

Anmerkungen : S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

### PREISENTWICKLUNG 1988 / 1989

Bauland (ebf), 1-2 Geschosse



## 4.2 Baureifes Land - Mehrfamilienhausbebauung

Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise sind bezogen auf ein Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschößflächenzahl (GFZ) 1,0.

## 4.2.1 Verkäufe 1988 und 1989 von erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Grundstücken

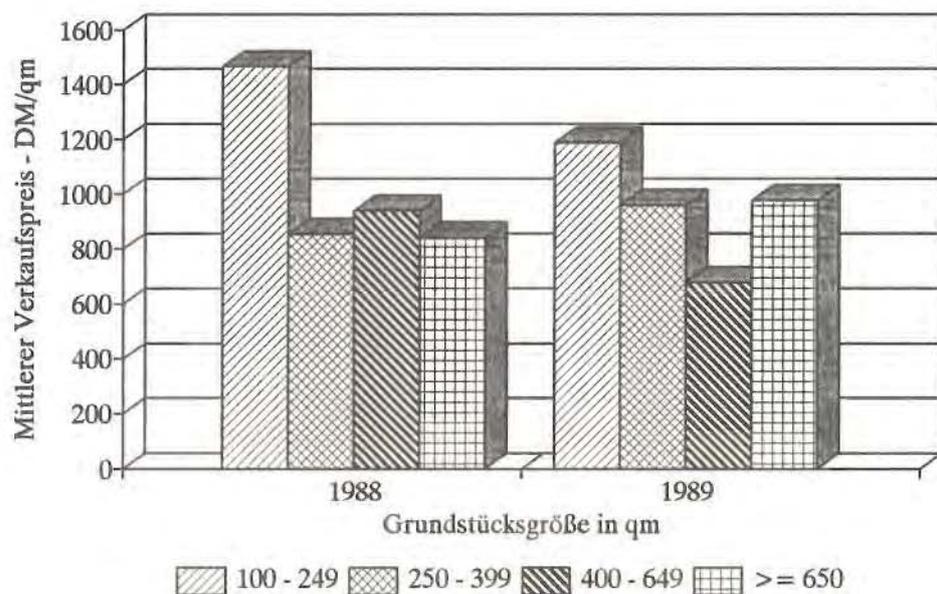
1988			1989		
Preis			Preis		
Anzahl	DM / qm	S	Anzahl	DM / qm	S
7	976	137	6	944	217

## 4.2.2 Verkäufe 1988 und 1989 von erschließungsbeitragsfreien (ebf) Grundstücken nach Grundstücksgrößen

Grundstücksfläche in Quadratmeter	1988			1989		
	Anzahl	Preis DM / qm	S	Anzahl	Preis DM / qm	S
100 - 249	3	1462	..	3	1187	..
250 - 399	9	852	137	3	960	..
400 - 649	6	939	176	2	680	..
>= 650	19	842	81	12	974	108
insgesamt	37	910	65	20	975	77

Anmerkungen : S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

### PREISENTWICKLUNG 1988 / 1989 Bauland (ebf) für Mehrfamilienhäuser



## 4.3 Nichtbauland - Flächen im Außenbereich

Verkäufe 1988 und 1989 nach der tatsächlichen Nutzung

Nutzungsart	1988			1989		
	Anzahl	Preis DM/qm	S	Anzahl	Preis DM/qm	S
1	2	3	4	5	6	7
Landwirtschaft	62	14,6	0,4	34	12,5	0,5
Erwerbsgartenbau	18	41,4	3,4	16	60,1	6,0
Kleingärten	37	37,9	3,2	32	39,2	2,8

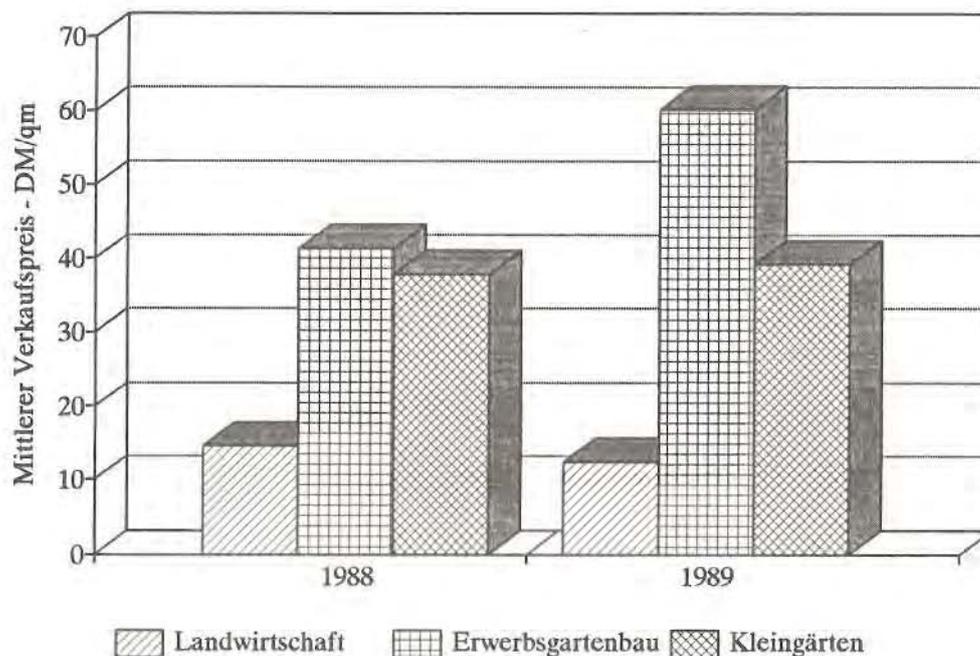
Anmerkungen :

S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

Bei den angegebenen durchschnittlichen Kaufpreisen handelt es sich um extremwertkorrigierte Durchschnitte. Tauschgeschäfte sind hierin nicht enthalten. Verkäufe für landwirtschaftliche Nutzung mit einer Grundstücksgröße unter 500 qm sowie Verkäufe von Flächen für den Erwerbsgartenbau und für kleingärtnerische Nutzung mit einer Flächengröße unter 100 qm wurden für die Ermittlung der Kaufpreismittelwerte ausgeschlossen, ebenfalls die vorhandenen Teilmärkte in Sachsenhausen und Oberrad.

### PREISENTWICKLUNG 1988 / 1989

#### Nichtbauland - Flächen im Außenbereich



## 5 BODENRICHTWERTE 1990

Bodenrichtwerte werden aufgrund der Kaufpreissammlung und weiterer sachdienlicher Kenntnisse erfahrener Sachverständiger festgestellt. Daher müssen sie nicht in jedem Falle mit Mittelwerten aus Kaufpreisen übereinstimmen.

### 5.1 Eckdaten der Bodenrichtwertermittlung zum 31.12.1989

#### 5.1.1 Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen

Ackerland	:	12	DM / qm +/-	2	DM / qm
Ökolog. bedeut. Grünland	:	20	DM / qm		
Dauerkleingärten und Freizeitgärten	:	40	DM / qm +/-	10	DM / qm
Erwerbsgärten	:	65	DM / qm +/-	25	DM / qm

#### 5.1.2 Rohbauland

Wohnnutzung	:	380	DM / qm +/-	200	DM / qm
-------------	---	-----	-------------	-----	---------

#### 5.1.3 Bauland (erschließungsbeitragsfrei)

##### 5.1.3.1 Historisch gewachsene Ortskerne

Alte Dorfkerne, Hofreiten	:	1. Sachwertmarkt	600	DM / qm +/-	150	DM / qm
		2. Ertragswertmarkt	600	DM / qm bei GFZ 1,0 +/-	150	DM / qm
1. Industrielle Arbeiter- siedlungen (Gebäudebj. <1914)	:	1. Sachwertmarkt	390	DM / qm		
		2. Ertragswertmarkt	600	DM / qm bei GFZ 1,0 +/-	150	DM / qm

##### 5.1.3.2 Eigenheimgebiete

Gute Lagen	:	880	DM / qm +/-	200	DM / qm
Mittlere Lagen	:	730	DM / qm +/-	110	DM / qm
Mässige Lagen	:	390	DM / qm +/-	100	DM / qm

##### 5.1.3.3 Geschoßwohnungsbauggebiete

Gute Lagen	:	1080	DM / qm bei GFZ 1,0 +/-	220	DM / qm
Mittlere Lagen und Mässige Lagen	:	950	DM / qm bei GFZ 1,0 +/-	370	DM / qm

##### 5.1.3.4 Geschäftslagen

in Geschoßwohnungsbauggebiete	:	1700	DM / qm bei GFZ 1,0 +/-	900	DM / qm
in historischen Dorfkernen	:	580	DM / qm bei GFZ 1,0 +/-	250	DM / qm

##### 5.1.3.5 Lagen mit überwiegender Büronutzung (tertiärer Sektor)

Beste Citylage	:	11500	DM / qm bei GFZ 1,0 +/-	4200	DM / qm
Mittlere Lagen	:	1200	DM / qm bei GFZ 1,0 +/-	600	DM / qm
Mässige Lagen	:	650	DM / qm bei GFZ 1,0 +/-	100	DM / qm

##### 5.1.3.6 Gewerbe- und Industriegebiete

Flächen für Verbrauchermärkte	:	450	DM / qm		
Kleine Produktionsbetriebe, Speditionen	:	350	DM / qm +/-	150	DM / qm
Industrie	:	240	DM / qm +/-	100	DM / qm

## 5.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 1990



Maßstab 1:5000

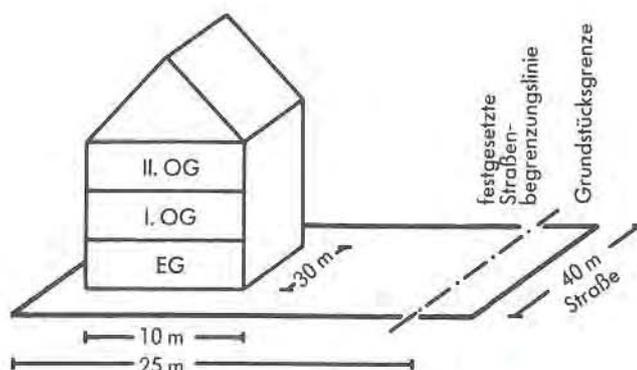
## Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:



## Hinweise zu dem Maß der baulichen Nutzung: (nach der Baunutzungsverordnung)

Die Geschosflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (gilt für Geschosbauweise).

Abbildung



$$\text{Beispiel: } GFZ = \frac{10 \times 30 \times 3}{25 \times 40} = \frac{900}{1000} = 0,9$$

### <sup>1</sup> § 19 Abs. 3 BauNVO

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

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

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

<sup>2</sup> Gemäß Anlage 23 der Wert R76 vom 31. Mai 1976 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 146 vom 06. August 1976).

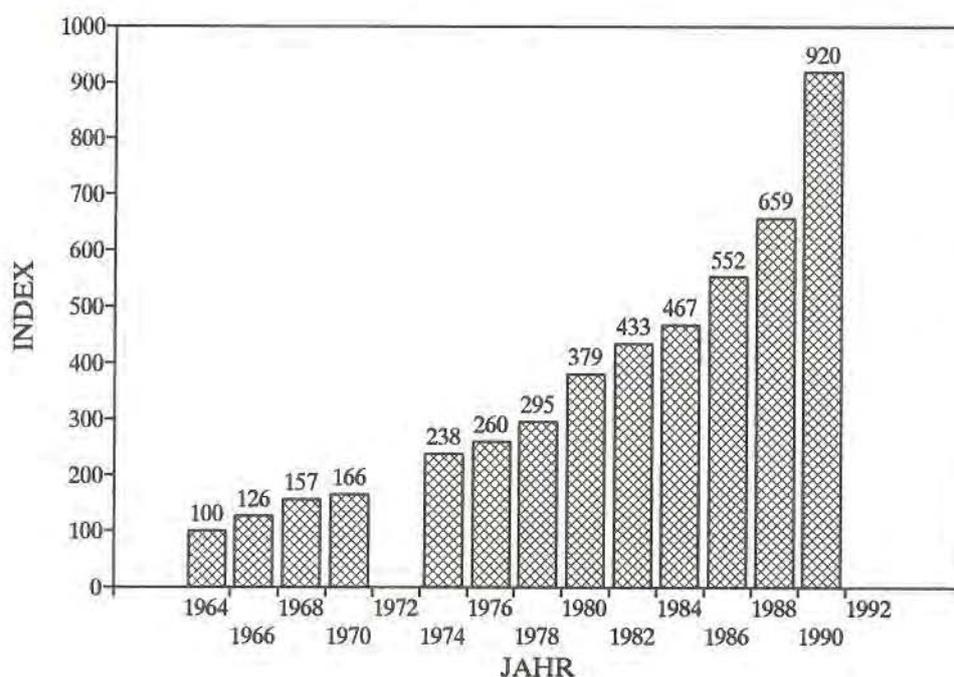
Die in der Richtwertkarte 1990 enthaltenen Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. S. 1093) i. V. mit der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuß ermittelt und beschlossen worden.

### 5.3 Bodenpreisindices aus Bodenrichtwerten

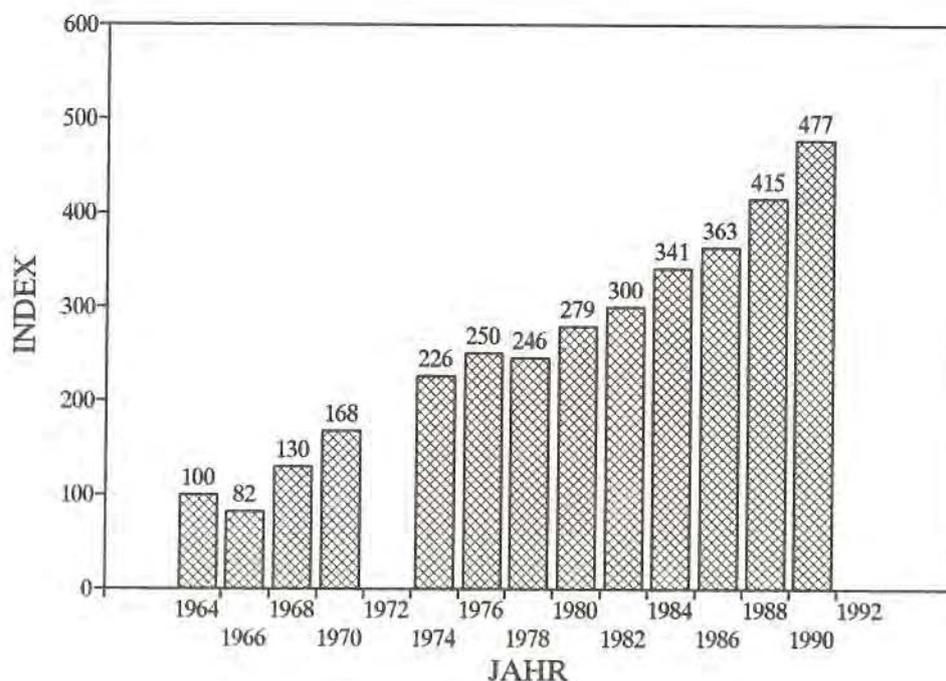
Im Anschluß an die Ermittlung der Bodenrichtwerte ermittelt der Gutachterausschuß für Gebiete, für die seit der letzten Ermittlung von Bodenrichtwerten Bebauungspläne in Kraft getreten sind oder in denen sich die Qualität der Grundstücke durch andere Maßnahmen geändert hat, die Wertverhältnisse bezogen auf den Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung des Grundbesitzes (Paragr. 196 Abs. 2 BauGB).

Die Indexzahlen errechnen sich aus den Bodenrichtwerten 1990 in den angeführten Nutzungsarten. Sie werden in Bezug gesetzt zu den Bodenwerten, wie sie bei der Hauptfeststellung auf den 01.01.1964 angesetzt worden sind (Index 1964 = 100).

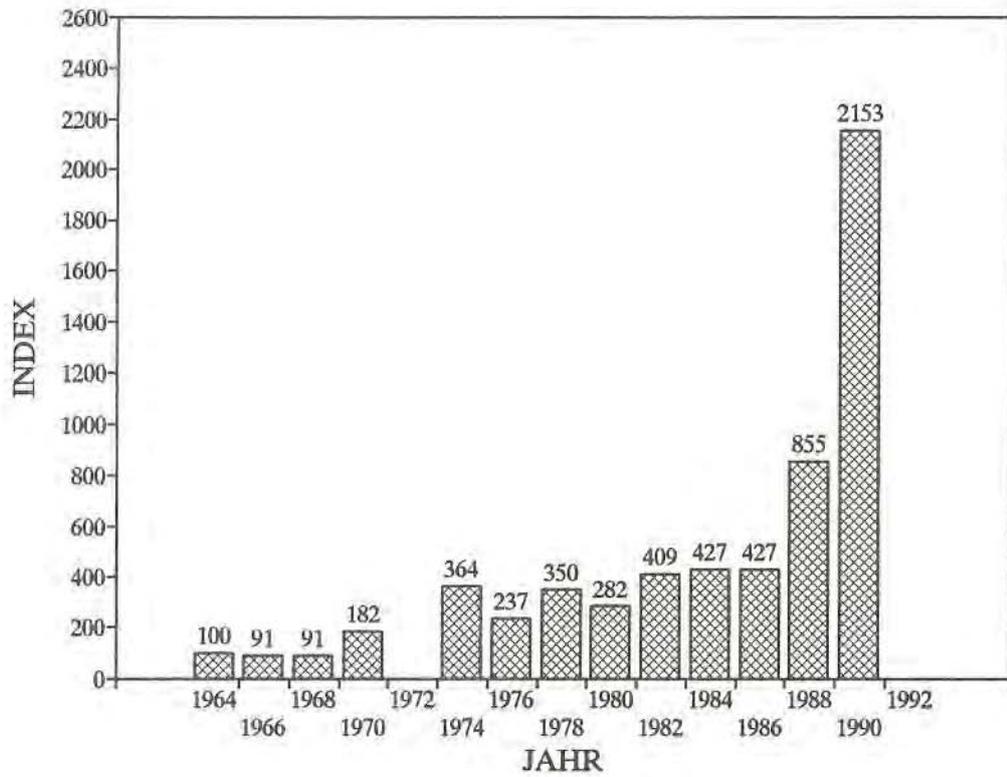
#### 5.3.1 Bodenpreisindex Baureifes Land (Wohnbauflächen, sachwertorientierter Bodenmarkt)



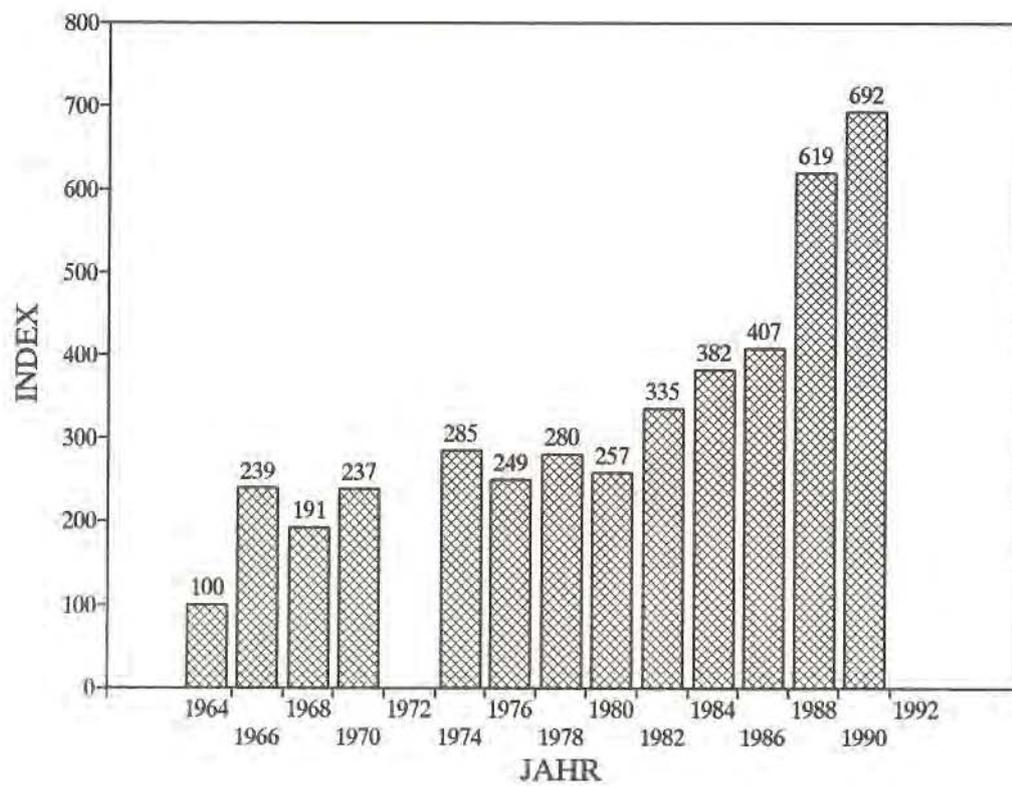
#### 5.3.2 Bodenpreisindex Baureifes Land (Gewerbe)



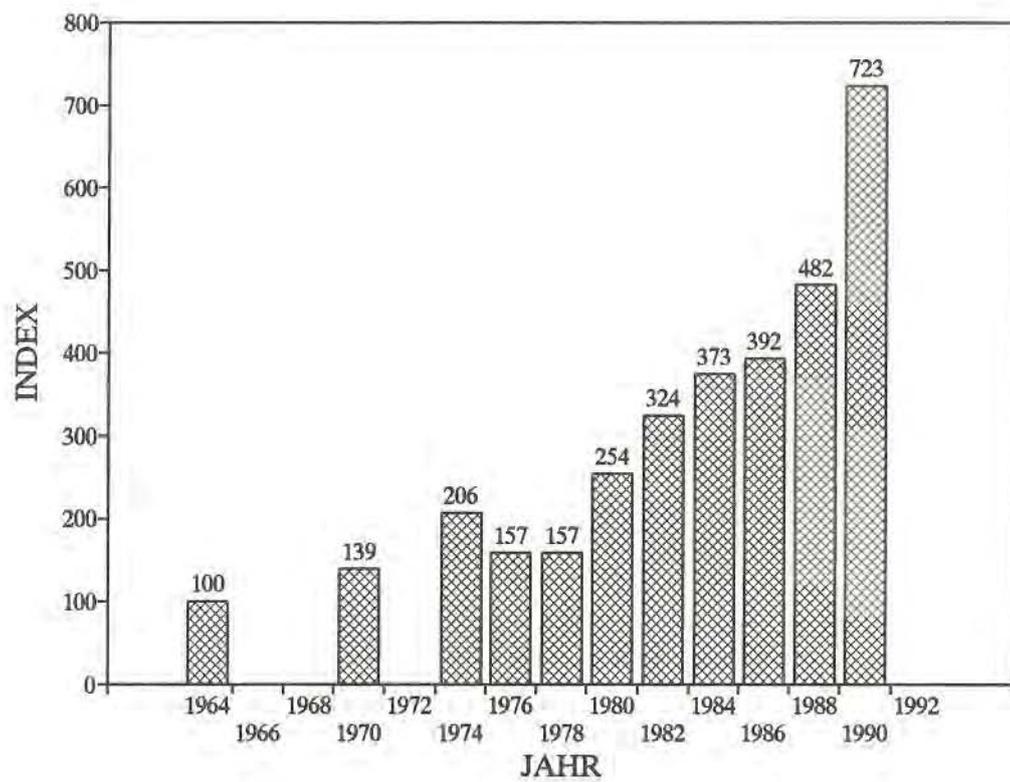
## 5.3.3 Bodenpreisindex Büronutzung (Spitzenlage)



## 5.3.4 Bodenpreisindex Büronutzung (mittlere und mäßige Lage)



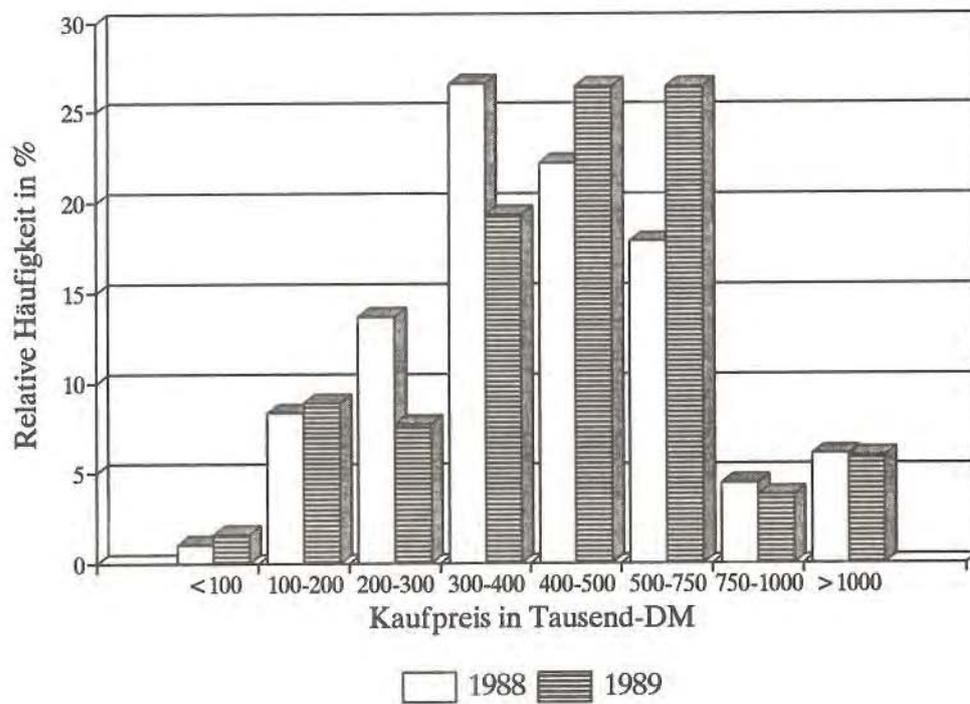
## 5.3.5 Bodenpreisindex Handel (in Misch- und Wohngebieten, ohne Citylage)



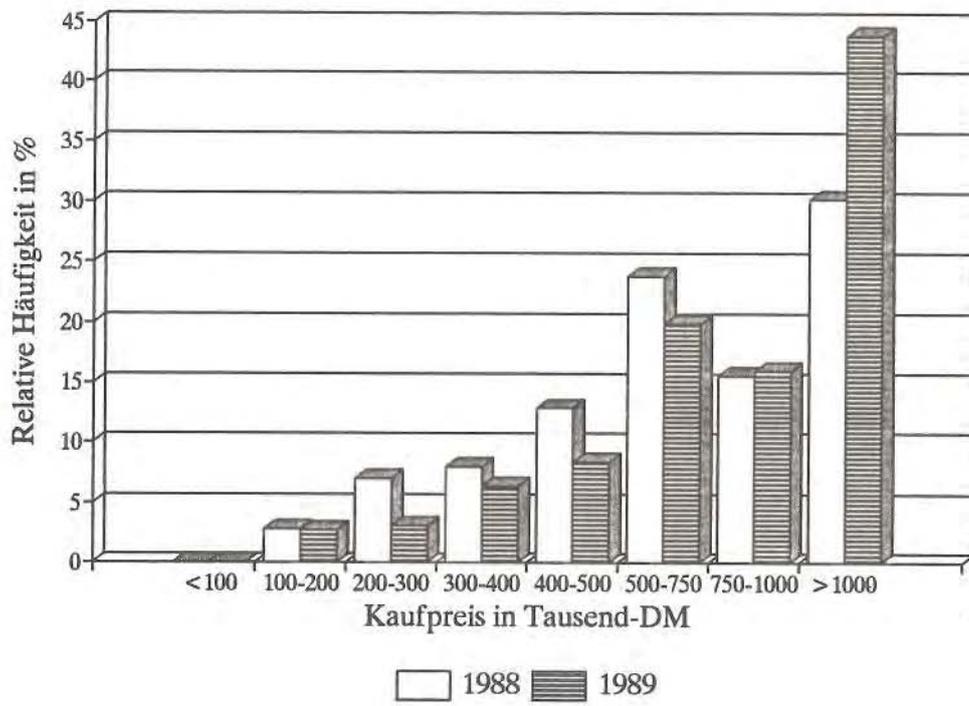
## 6 HÄUFIGKEITSVERTEILUNGEN DER KAUFPREISE BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Bei den dargestellten Häufigkeitsverteilungen handelt es sich um Ergebnisse einer repräsentativen Stichprobe der Jahre 1988 und 1989 für das Gebiet der Stadt Frankfurt a.M. .

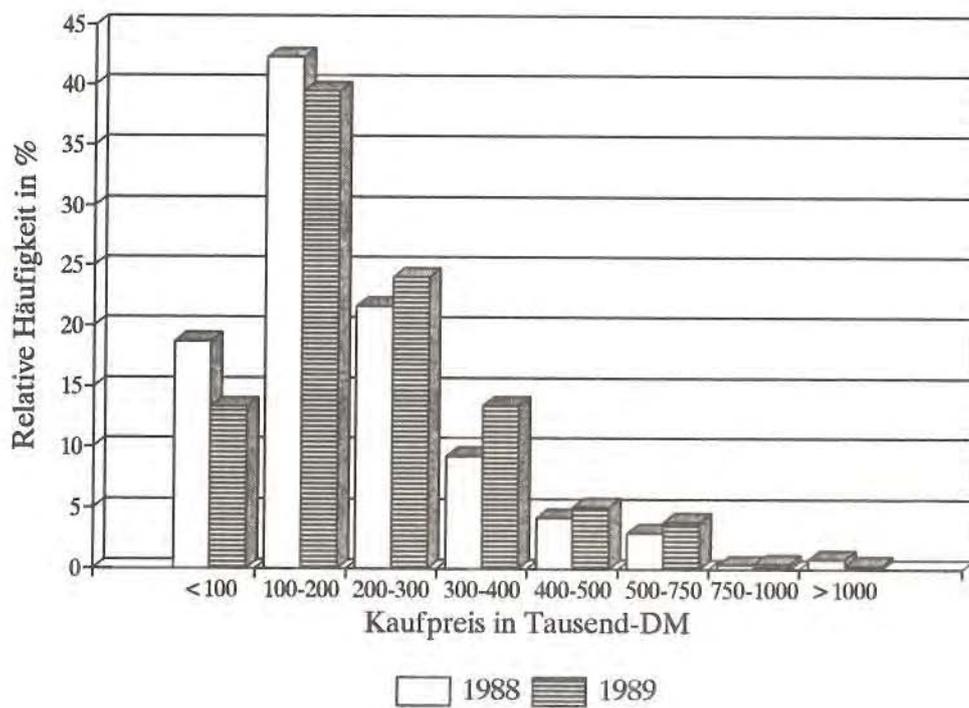
### 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser



## 6.2 Mehrfamilienhäuser



## 6.3 Wohnungseigentum



## 7 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

Liegenschaftszinssätze werden aus Kaufpreisen bebauter Grundstücke mit Hilfe zusätzlich erhobener nachhaltig erzielter Mieten und Bewirtschaftungskosten unter Beachtung der jeweiligen Gebäuderestnutzungsdauer errechnet.

( Zur Methode: Möckel, Vermessung und Raumordnung 1976, Seite 234 ff )

Gebäudenutzungsart	Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre				
	1985	1986	1987	1988	1989
0	1	2	3	4	5
Mehrfamilienwohnhäuser, Baujahr bis 1948	4,1	4,5	3,7	4,0	3,7
Mehrfamilienwohnhäuser, Baujahr nach 1948	.	.	.	.	.
Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	5,3	5,9	5,0	4,2	3,6
Büro- und Verwaltungsgebäude	.	.	.	.	.

Gebäudenutzungsart	Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre				
	1985	1986	1987	1988	1989
	1	2	3	4	5
Mehrfamilienwohnhäuser, Baujahr bis 1948	5,4	4,4	4,7	4,9	3,9
Mehrfamilienwohnhäuser, Baujahr nach 1948	5,2	5,3	5,9	4,6	4,0
Mehrfamilienwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß	5,9	6,5	7,0	5,6	4,4
Büro- und Verwaltungsgebäude	5,5	5,0	5,1	4,8	3,5

## 8 DURCHSCHNITTLICHE KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Bei den angegebenen durchschnittlichen Kaufpreisen handelt es sich um extremwertkorrigierte Durchschnitte. Die Preise sind angegeben ohne Stellplätze und Garagen. Die individuellen Eigenschaften einer Eigentumswohnung können nur im Rahmen von Verkehrswertgutachten berücksichtigt werden.

### 8.1 Preisspiegel A

Verkäufe 1988 und 1989 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen, Baujahr der Gebäude vor 1948

Lage			Gebäude- zustand	1988			1989		
Zone	Gemarkung	Ortsteil		An- zahl	Preis DM/qm WF	S	An- zahl	Preis DM/qm WF	S
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11
I	1	Alt-/Innenstadt Bahnhofsviertel	gut	9	4581	623	-	-	-
	9		mittel	-	-	-	-	-	-
II	15	Gutleutviertel Gallusviertel	gut	..	..	..	-	-	-
	16		mittel	7	2000	152	13	2092	100
III	10,11,17	Westend Bockenheim	gut	35	3474	157	26	3992	173
	18,19,34		mittel	44	2810	193	46	2742	183
IV	12-14	Nordend Ostend Bornheim	gut	60	2967	105	42	3532	152
	20-25 27-29		mittel	133	2339	65	139	2806	73
V	30,31	Sachsenhausen	gut	22	2699	137	21	3120	143
	32,33		mittel	24	2353	129	61	2956	85
VI	53	Schwanheim	gut mittel	7 14	1736 1948	241 109	6 11	2659 2050	168 147
	54	Griesheim							
	56	Nied							
	57	Höchst							
	60	Sindlingen							
	61	Zeilsheim							
62	Untertiederbach								
63	Sossenheim								
VII	40	Rödelheim	gut mittel	5	2372	257	..	..	..
	41	Hausen							
	42	Praunheim							
	43	Heddernheim							
48	Niederursel								
VIII	44	Ginnheim	gut mittel	..	..	..	-	-	-
	45	Eschersheim							
	46	Eckenheim							
	47	Preungesheim							
IX	49	Bonames	gut mittel	-	-	-	-	-	-
	50	Berkersheim							
	64	Nieder-Erlenbach							
	65	Kalbach							
	66	Harheim							
67	Nieder-Eschbach								
X	39	Seckbach	gut mittel	..	..	..	..	..	..
	68	Bergen-Enkheim							
XI	26	Riederwald	gut mittel	..	..	..	..	..	..
	51	Fechenheim							
XII	37,38	Nieder-/Oberrad Stadtwald/Flughafen	gut	28	2309	85	10	2374	109
	71,72		mittel	..	..	..	6	2034	111

Anmerkungen :

WF = Wohnfläche

S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

- = Es wurden keine Verkäufe registriert.

.. = Es liegen nur wenige Verkäufe vor, die keine Aussage zulassen.

## 8.2 Preisspiegel B

Verkäufe 1988 und 1989 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen, Baujahr der Gebäude nach 1948

Lage			Gebäude- zustand	1988			1989		
Zone	Gemarkung	Ortsteil		An- zahl	Preis DM/qm WF	S	An- zahl	Preis DM/qm WF	S
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11
I	1	Alt-/Innenstadt	gut	8	2879	367	14	3027	278
	9	Bahnhofsviertel	mittel	6	2251	145	23	2862	146
II	15	Gutleutviertel	gut	..	..	..	11	2314	114
	16	Gallusviertel	mittel	6	2184	130	..	..	..
III	10,11,17	Westend	gut	67	3474	114	44	4924	328
	18,19,34	Bockenheim	mittel	18	2811	327	18	3209	301
IV	12-14	Nordend	gut	98	3106	117	88	3545	165
	20-25	Ostend	mittel	128	2249	52	178	2684	49
	27-29	Bornheim							
V	30,31	Sachsenhausen	gut	233	2943	59	263	3523	67
	32,33		mittel	53	3014	83	17	2828	223
VI	53	Schwanheim							
	54	Griesheim							
	56	Nied	gut	121	2575	48	151	3219	76
	57	Höchst	mittel	26	2057	70	30	2294	135
	60	Sindlingen							
	61	Zeilsheim							
	62	Unterliederbach							
63	Sossenheim								
VII	40	Rödelheim	gut	47	3225	177	94	3585	72
	41	Hausen	mittel	12	2656	81	5	2016	210
	42	Praunheim							
	43	Heddernheim							
48	Niederursel								
VIII	44	Ginnheim	gut	99	3440	92	123	3865	78
	45	Eschersheim	mittel	87	1976	28	51	2609	102
	46	Eckenheim							
	47	Preungesheim							
IX	49	Bonames	gut	48	2995	84	43	3065	100
	50	Berkersheim	mittel	40	2343	115	22	2383	151
	64	Nieder-Erlenbach							
	65	Kalbach							
	66	Harheim							
67	Nieder-Eschbach								
X	39	Seckbach	gut	46	3364	97	42	3925	133
	68	Bergen-Enkheim	mittel	10	2193	177	6	3082	447
XI	26	Riederwald	gut	27	2026	147	91	2380	65
	51	Fechenheim	mittel	5	2177	77	17	3005	114
XII	37,38	Nieder-/Oberrad	gut	95	3035	63	103	3513	83
	71,72	Stadtwald/Flughafen	mittel	30	2667	78	28	2851	96

Anmerkungen :

WF = Wohnfläche

- = Es wurden keine Verkäufe registriert.

S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

.. = Es liegen nur wenige Verkäufe vor, die keine Aussage zulassen.

## 8.3 Preisspiegel C

Verkäufe 1988 und 1989 nach spezifischen Baualtersklassen

Gebäude- baujahr	1988			1989		
	An- zahl	Preis DM/qm WF	S	An- zahl	Preis DM/qm WF	S
1	2	3	4	5	6	7
bis 1948	448	2499	39	435	2808	41
1949 - 1960	309	2608	45	330	2909	47
1961 - 1970	262	2722	45	189	2775	53
1971 - 1980	457	2330	25	490	2691	32
1981 - 1989	377	3429	40	532	3932	38

Anmerkungen :

WF = Wohnfläche

S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

PREISENTWICKLUNG 1988 / 1989  
Wohnungseigentum nach Baualtersklassen