

1991 / 1992

Grundstücksmarkt Frankfurt am Main



Gutachterausschuß für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

GRUNDSTÜCKSMARKT FRANKFURT AM MAIN 1991/1992

- Inhaltsübersicht -

- 1 ALLGEMEINES
- 2 GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR
- 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 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE
 - 4.1 Preisentwicklung
 - 4.1.1 Baureifes Land - Ein- und Zweifamilienhausbebauung
 - 4.1.1.1 Verkäufe 1991 und 1992 von erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken nach Grundstücksgrößen
 - 4.1.1.2 Verkäufe 1991 und 1992 von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken nach Grundstücksgrößen
 - 4.1.2 Baureifes Land - Mehrfamilienhausbebauung
 - 4.1.2.1 Verkäufe 1991 und 1992 von erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücken
 - 4.1.2.2 Verkäufe 1991 und 1992 von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken nach Grundstücksgrößen
 - 4.1.3 Nichtbauland - Flächen im Außenbereich
 - 4.1.3.1 Verkäufe 1991 und 1992 nach der tatsächlichen Nutzung
 - 4.2 Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise
 - 4.2.1 Baureifes Land - Ein- und Zweifamilienhausbebauung
 - 4.2.2 Baureifes Land - Mehrfamilienhausbebauung

5	BODENRICHTWERTE 1992
5.1	Eckdaten der Bodenrichtwertermittlung zum 31.12.1992 für Teilmärkte im Stadtgebiet
5.1.1	Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen
5.1.2	Bauland (erschließungsbeitragsfrei)
5.2	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Muster) mit Erläuterungen
5.3	Bodenpreisindices für baureifes Land
5.3.1	Wohnbauflächen - sachwertorientierter Bodenmarkt
5.3.2	Gewerbe
5.3.3	Büronutzung - Spitzenlage
5.3.4	Büronutzung - mittlere und mäßige Lage
5.3.5	Handel - in Misch- und Wohngebieten, ohne Citylage
5.3.6	Tabellarische Zusammenstellung der Bodenpreisindices
6	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE
6.1	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise
6.1.1	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
6.1.2	Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung
6.1.3	Eigentumswohnungen
6.2	Häufigkeitsverteilungen der Grundstücksgrößen
6.2.1	Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
6.2.2	Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung
6.3	Kaufpreisvolumen und Anzahl der Verkäufe
7	LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE
7.1	Allgemeines
7.2	Tabellarische Übersicht
7.3	Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze
8	ERTRAGSFAKTOREN
8.1	Allgemeines
8.2	Tabellarische Übersicht
8.3	Zeitliche Entwicklung der Ertragsfaktoren

- 9 DURCHSCHNITTLICHE KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 9.1 Preisspiegel A
Verkäufe 1991 und 1992 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen - Baujahr der Gebäude vor 1948
- 9.2 Preisspiegel B
Verkäufe 1991 und 1992 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen - Baujahr der Gebäude nach 1948
- 9.3 Preisspiegel C
Verkäufe 1991 und 1992 nach spezifischen Baualtersklassen
- 9.4 Preisentwicklung und Preisindices von Eigentumswohnungen
- 9.4.1 Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 20 - 50 qm
- 9.4.2 Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 51 - 70 qm
- 9.4.3 Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 71 - 90 qm
- 9.4.4 Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 91 - 115 qm
- 9.4.5 Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 20 - 50 qm
- 9.4.6 Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 51 - 70 qm
- 9.4.7 Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 71 - 90 qm
- 9.4.8 Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 91 - 115 qm
- 9.4.9 Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 20 - 50 qm
- 9.4.10 Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 51 - 70 qm
- 9.4.11 Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 71 - 90 qm
- 9.4.12 Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 91 - 115 qm
- 9.4.13 Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 20 - 50 qm
- 9.4.14 Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 51 - 70 qm
- 9.4.15 Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 71 - 90 qm
- 9.4.16 Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 91 - 115 qm
- 9.4.17 Gebäudebaujahr 1981-1992 - Wohnungsgröße 20 - 50 qm
- 9.4.18 Gebäudebaujahr 1981-1992 - Wohnungsgröße 51 - 70 qm
- 9.4.19 Gebäudebaujahr 1981-1992 - Wohnungsgröße 71 - 90 qm
- 9.4.20 Gebäudebaujahr 1981-1992 - Wohnungsgröße 91 - 115 qm
- 9.4.21 Tabellarische Zusammenstellung der Preisindices von Eigentumswohnungen

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). Die gesetzlichen Grundlagen zur Tätigkeit in den Gutachterausschüssen sind in den §§ 192-199 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

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

Zur Führung der Kaufpreissammlung müssen alle Übereignungsurkunden über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes der Geschäftsstelle von den beurkundenden Stellen zugesandt werden. Diese Grundstücksübereignungsurkunden werden dann nach Ordnungskriterien ausgewertet und in der Kaufpreissammlung archiviert.

Dies geschieht mit Hilfe der Datenverarbeitung (Programmsystem Liegenschaftsbewertung LIEBE 1) unter strenger Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen. 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.

Hinweis :

MS-DOS ist ein eingetragenes Warenzeichen der Microsoft Corporation in den USA und anderen Ländern.

QUATTRO PRO und dBase sind eingetragene Warenzeichen der Borland International, Inc.

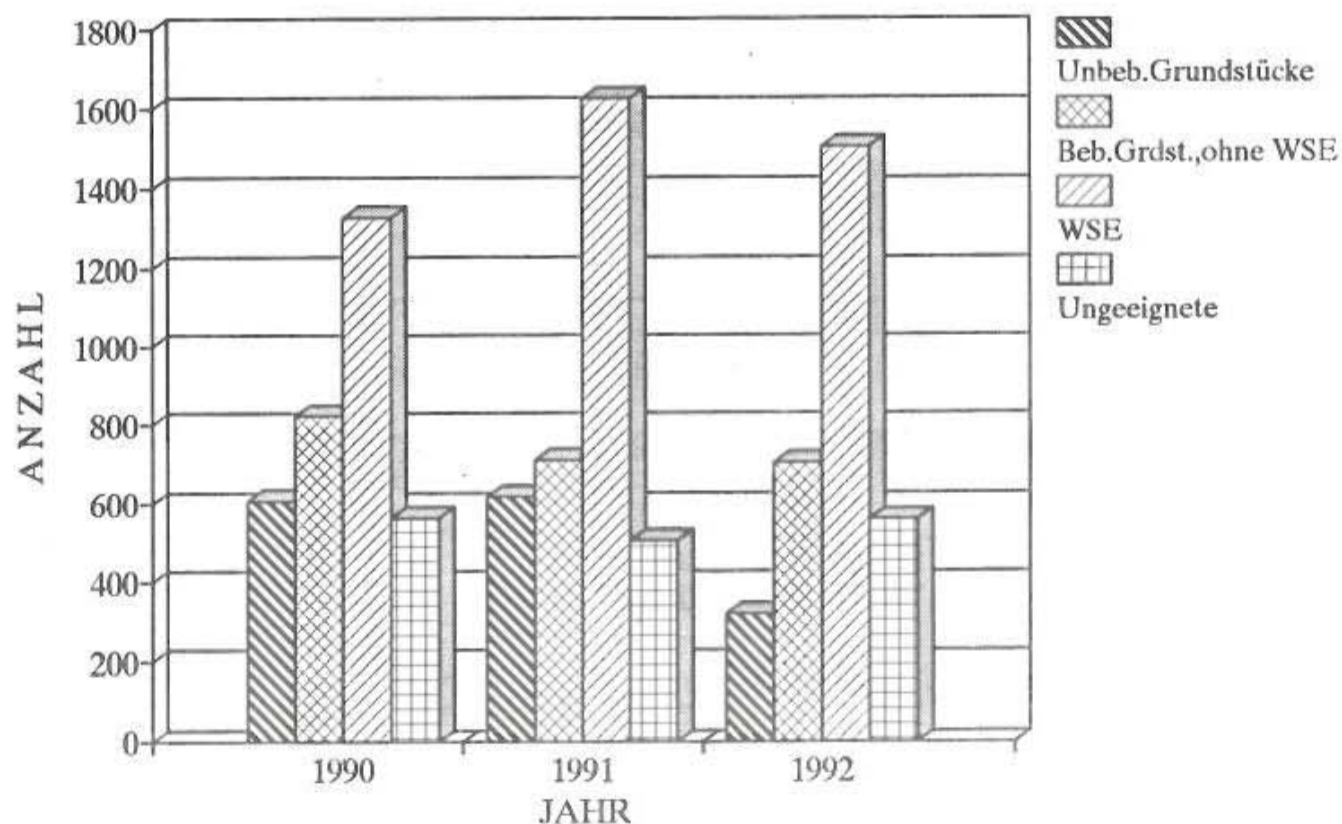
STASY ist ein eingetragenes Warenzeichen der PIC-GmbH München.

2 GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt a. M. sind nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) für das Jahr 1991 insgesamt 3454 Verträge und für das Jahr 1992 bis zum 01.07.1993 insgesamt 3085 Urkunden von Notaren, Gerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle zugeleitet worden.

Vertragsart	Anzahl der registrierten Übereignungsverträge			Entwicklung 1990/91		Entwicklung 1991/92	
	Jahr			Anzahl	in v.H.	Anzahl	in v.H.
	1990	1991	1992				
0	1	2	3	4	5	6	7
Für die Kaufpreissammlung geeignete Verträge über							
unbebaute Grundstücke	604	617	319	+ 13	+ 2,2	-298	-48,3
bebaute Grundstücke	2151	2334	2206	+183	+ 8,5	-128	- 5,5
- davon Wohn-, gemischt-gewerblich genutzt	824	709	702	-115	-14,0	- 7	- 1,0
- davon Wohnungs- und Sondereigentum (WSE) und Teileigentum	1327	1625	1504	+298	+22,5	-121	- 7,4
Geeignete Verträge insgesamt	2755	2951	2525	+196	+ 7,1	-426	-14,4
Für die Kaufpreissammlung nicht geeignete Verträge	562	503	560	- 59	-10,5	+ 57	+11,3
Registrierte Verträge insgesamt	3317	3454	3085	+137	+ 4,1	-369	-10,7

REGISTRIERTE VERTRÄGE
1990 bis 1992



3 MARKTBEWEGUNGEN 1990 BIS 1992

Bei den angegebenen Werten für das Jahr 1992 handelt es sich um vorläufige Endergebnisse. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen ergeben sich dadurch, daß von den beurkundenden Stellen Grundstücksübereignungsverträge nachgereicht oder aufgehoben werden. In den aufgeführten Zahlen finden auch für die Kaufpreissammlung ungeeignete Fälle Berücksichtigung. 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), der Bund oder das 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		
	1990	1991	1992	1990	1991	1992	1990	1991	1992
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Anzahl der Fälle									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	10	14	10	138	151	124	148	165	134
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	1	1	2	14	15	11	15	16	13
Sonstige juristische Personen	204	124	110	78	88	46	282	212	156
Natürliche Personen	888	866	859	307	236	243	1195	1102	1102
Zusammen	1103	1005	981	537	490	424	1640	1495	1405
Fläche in ha									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	1,0	1,8	1,1	28,9	21,5	24,9	29,9	23,3	26,0
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	0,1	0,2	0,3	6,2	1,4	3,1	6,2	1,6	3,4
Sonstige juristische Personen	27,6	29,8	30,2	35,6	27,5	9,3	63,2	57,3	39,5
Natürliche Personen	41,8	45,7	40,7	49,7	21,9	27,6	91,5	67,6	68,3
Zusammen	70,5	77,5	72,3	120,4	72,3	64,9	190,8	149,8	137,2
Umsatz in Mio. DM									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	17,1	162,5	67,7	23,5	14,1	14,7	40,6	176,6	82,4
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften	0,5	1,2	3,1	16,9	4,9	14,8	17,4	6,1	18,0
Sonstige juristische Personen	2131,6	1879,6	2492,6	261,7	441,5	322,5	2393,3	2321,1	2815,1
Natürliche Personen	742,0	734,3	783,2	77,7	48,7	60,5	819,7	783,0	843,6
Zusammen	2891,2	2777,6	3346,6	379,8	509,2	412,5	3271,0	3286,8	3759,1

3.2 Grundeigentumswechsel nach Art des Wechsels

Der Grundeigentumswechsel nach Art des Eigentumswechsels enthält unter der Angabe " Sonstiger Wechsel " u.a. auch Vorkaufsrechte, Enteignungen sowie Fälle innerhalb Baulandumlegungs- und Grenzregelungsverfahren.

3.2.1 Bebaute Grundstücke

Art des Grundeigentumswechsels	1990			1991			1992		
	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	986	642	2831978	861	671	2745822	838	643	3304821
Tausch	3	2	1086	1	0	603	6	4	14382
Auseinandersetzung	16	14	3989	23	11	7936	21	11	5739
Zwangsversteigerung	7	9	50750	9	4	6589	7	3	8025
Sonstiger Wechsel	91	38	3383	111	88	16589	109	62	13629
Zusammen	1103	705	2891186	1005	774	2777539	981	723	3346596

3.2.2 Unbebaute Grundstücke

Art des Grundeigentumswechsels	1990			1991			1992		
	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	430	928	361187	414	606	500860	336	467	404636
Tausch	56	112	16212	34	33	5272	28	62	1312
Auseinandersetzung	8	8	634	5	5	547	8	26	1269
Zwangsversteigerung	3	5	374	5	2	439	6	2	160
Sonstiger Wechsel	40	150	1449	32	78	2132	46	92	5142
Zusammen	537	1203	379856	490	724	509250	424	649	412519

3.3 Grundeigentumswechsel unbebauter Grundstücke durch Kauf

Aufgliederung nach Ortsteilen des Stadtgebietes Frankfurt a.M.

Ortsteil		Unbebaute Grundstücke								
		1990			1991			1992		
Bezeichnung	Zugehörige Stadtbezirke	Fälle	Fläche in qm	Erwerbsspr. in 1000 DM	Fälle	Fläche in qm	Erwerbsspr. in 1000 DM	Fälle	Fläche in qm	Erwerbsspr. in 1000 DM
00	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Altstadt/Innenstadt	010,040-080	1	205	4150,0	1	188	9000,0	5	614	5039,0
Bahnhofsviertel	090	2	9	66,3	1	5	5,0	1	474	27500,0
Westend-Süd	100,110,170,180	1	951	12363,0	1	503	3250,0	1	7478	155240,0
Westend-Nord	191,192	2	543	543,0	1	44	80,0	-	-	-
Nordend-West	120,201-213	3	1766	8250,0	1	329	2000,0	2	544	839,1
Nordend-Ost	130,221-240	5	5367	5109,8	1	641	25,6	-	-	-
Ostend/Riederwald	140,251-262	2	265	110,0	4	3295	3104,0	1	2	5,0
Bornheim	271-290	8	8590	262,4	1	333	20,0	7	4955	4588,0
Gutleut-/Gallusviertel	151-162,164,165	3	1757	9270,0	2	7210	1116,1	3	49	37,8
Bockenheim	163,341-362	6	2254	747,6	6	5747	4193,9	4	1769	313,8
Sachsenhausen/Flughafen	300-326, 328,329,331,332	37	54598	34232,0	25	20260	2788,6	30	27699	26747,6
Oberrad	380	11	119557	69350,7	12	110803	125426,0	16	31140	10090,0
Niederrad	371,372	8	9880	14596,4	8	17923	38550,5	4	4476	2361,0
Schwanheim	531-533	10	55520	28633,0	11	27537	684,7	9	10853	626,4
Griesheim	541-552	5	2208	1025,0	11	3925	3805,7	9	12651	3858,0
Rödelheim	401-402	12	5882	2537,8	16	8262	1539,1	13	5140	1378,5
Hausen	410	2	3065	135,1	2	4222	8920,0	1	960	663,3
Praunheim	422-426	6	8438	2223,3	5	1132	522,2	7	2695	1929,2
Heddernheim	431-432	1	15999	6123,0	7	12782	6095,3	3	16828	10983,3
Niederursel	481,482	25	70999	32618,4	24	62146	29902,2	28	119233	80531,1
Ginnheim/Dornbusch/Eckenheim	441,442,461-463	13	17670	4023,6	8	7574	588,1	11	9617	3116,8
Eschersheim	451,452	11	18415	2500,7	5	2774	3968,2	6	7794	1857,2
Preungesheim	470	13	6531	1191,8	14	5764	1991,4	11	8727	2170,1
Bonames	491,492	10	31484	14974,3	2	66	19,1	5	12142	11057,7
Berkersheim	500	5	13202	283,3	3	1618	1036,4	3	1044	38,8
Seckbach	390	47	18213	977,6	35	22782	3652,3	37	23399	1523,2
Fechenheim	510,520	4	19593	6367,1	23	38455	71107,0	8	2951	364,8
Höchst	570-592	4	2013	550,2	5	870	517,9	1	13	0,0
Nied	561,562	23	17943	7461,4	13	5179	528,6	13	7430	946,2
Sindlingen	601,602	12	20874	603,2	8	4954	120,0	10	12882	539,7
Zeilsheim	604,611,612	9	16738	1999,3	5	6278	2414,2	2	11714	684,2
Unterliederbach	621-623	19	17178	2798,0	20	25323	2109,7	16	18296	4817,6
Sossenheim	631,632	31	47181	32150,9	27	59834	124459,7	17	25847	8313,2
Nieder-Erlenbach	640	7	43158	1627,0	6	14444	2826,9	4	9536	447,0
Kalbach	650	4	21253	5894,3	13	7904	844,6	8	802	85,7
Harheim	660	11	21813	4289,5	12	17953	5868,3	6	5528	3341,6
Nieder-Eschbach	670	15	137113	18761,1	16	35997	18428,3	13	37550	23998,4
Bergen-Enkheim	680	43	89450	22546,8	59	60394	19350,5	21	23593	8602,1
Stadtgebiet insgesamt		431	927675	361346,9	414	605450	500860,1	336	466425	404635,4

3.4 Erbbaurechte

3.4.1 Bestellung von Erbbaurechten an bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundstücksart	1990			1991			1992		
	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	1	68	..	2	2929	..	1	638	..
Unbebaute Grundstücke	168	174107	..	264	206487	..	40	46284	..
Zusammen	147	201760	..	266	209416	..	41	46922	..

3.4.2 Eigentumswechsel von Erbbaurechten an Grundstücken

Grundstücksart	1990			1991			1992		
	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	45	41657	97105,0	55	70713	103711,0	49	26042	40595,6
Unbebaute Grundstücke	1	598	128,0	1	696	175,0	1	570	250,0
Zusammen	64	61641	201621,6	56	71409	103886,0	50	26612	40845,6

3.5 Eigentumswechsel von Wohnungs- und Teileigentum durch Kauf

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

Ortsteil		Wohnungs- und Teileigentum								
		1990			1991			1992		
Bezeichnung	Zugehörige Stadtbezirke	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	34	1190	5478,0	17	838	3132,5	14	691	2893,2
Bahnhofsviertel	090	-	-	-	2	139	20194,5	5	302	7477,3
Westend-Süd	100,110,170,180	46	3982	17323,8	95	7091	46142,0	64	5638	30211,4
Westend-Nord	191,192	16	1774	11721,6	19	1791	8279,7	18	1691	8240,8
Nordend-West	120,201-213	125	8945	67115,6	134	9066	65439,2	112	8397	37203,7
Nordend-Ost	130,221-240	82	5080	17841,1	50	3598	14408,3	71	4828	18457,6
Ostend/Riederwald	140,251-262	74	4404	16523,7	122	7216	81981,3	68	4480	26727,5
Bornheim	271-290	102	7132	24241,5	91	5557	20746,9	93	5512	20153,6
Gutleut-/Gallusviertel	151-162,164,165	34	2044	12519,2	23	1568	4634,0	9	506	1810,5
Bockenheim	163,341-362	57	3814	19629,1	61	4027	16543,3	44	2664	15755,7
Sachsenhausen/Flughafen	300-326, 328,329,331,332	221	15342	66035,5	280	19561	101173,0	251	17231	115221,3
Oberrad	380	74	4428	22548,4	66	4172	16764,0	74	4252	20738,7
Niederrad	371,372	51	3221	12326,3	62	3531	14641,9	82	4791	26411,1
Schwanheim	531-533	11	799	3022,0	4	403	2978,0	6	426	2425,0
Griesheim	541-552	13	649	2772,0	14	896	3647,9	13	522	1844,2
Rödelheim	401-402	47	2713	12128,8	37	2916	11340,1	86	4742	20373,3
Hausen	410	5	399	2342,0	7	539	2469,0	8	438	2390,2
Praunheim	422-426	2	184	762,0	8	567	2250,0	6	384	1634,3
Heddernheim	431-432	13	1268	4611,7	8	604	2385,2	17	1242	5505,0
Niederursel	481,482	13	903	2780,0	21	1592	5206,5	10	630	3337,0
Ginnheim/Dornbusch/Eckenheim	441,442,461-463	98	6702	25918,7	148	10517	52929,8	180	12085	60572,8
Eschersheim	451,452	20	1754	7930,6	16	971	3878,8	26	1999	10112,0
Preungesheim	470	5	276	995,0	11	505	1882,5	12	746	3083,5
Bonames	491,492	31	410	36233,4	15	914	2893,5	8	389	1349,0
Berkersheim	500	3	214	850,0	1	75	270,0	2	132	555,0
Seckbach	390	15	1259	6383,0	69	3688	17909,0	56	4293	24821,5
Fechenheim	510,520	100	7214	20232,4	36	2437	8614,7	37	2594	8519,9
Höchst	570-592	20	1212	3325,1	25	1370	4280,6	14	506	2105,1
Nied	561,562	35	1640	7092,4	204	10476	49459,6	104	6375	32613,4
Sindlingen	601,602	1	88	310,0	1	44	213,0	11	771	3709,6
Zeilsheim	604,611,612	5	225	801,0	5	508	1911,7	11	973	5408,0
Unterliederbach	621-623	20	1161	5282,7	10	578	2378,7	13	854	3481,0
Sossenheim	631,632	10	452	1575,5	13	751	3116,9	11	518	2403,0
Nieder-Erlenbach	640	11	870	3288,0	-	-	-	2	135	500,0
Kalbach	650	11	758	3316,0	5	356	1562,2	12	989	4266,0
Harheim	660	-	-	-	5	441	2046,0	4	389	1896,0
Nieder-Eschbach	670	17	1381	51909,0	25	2097	8017,7	35	2452	10913,6
Bergen-Enkheim	680	50	4317	19191,9	49	3734	19342,7	42	3131	17575,5
Stadtgebiet insgesamt		1472	98204	516357,0	1759	115134	625064,7	1631	108698	562696,3

4 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden aus extremwertkorrigierten Stichproben ohne Berücksichtigung der Lagequalität berechnet. Die individuellen Eigenschaften eines Grundstückes können nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens berücksichtigt werden.

4.1 Preisentwicklung

4.1.1 Baureifes Land - Ein- und Zweifamilienhausbebauung

4.1.1.1 Verkäufe 1991 und 1992 von erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Grundstücken

1991			1992		
Preis			Preis		
Anzahl	DM / qm	S	Anzahl	DM / qm	S
-	-	-	5	839	122

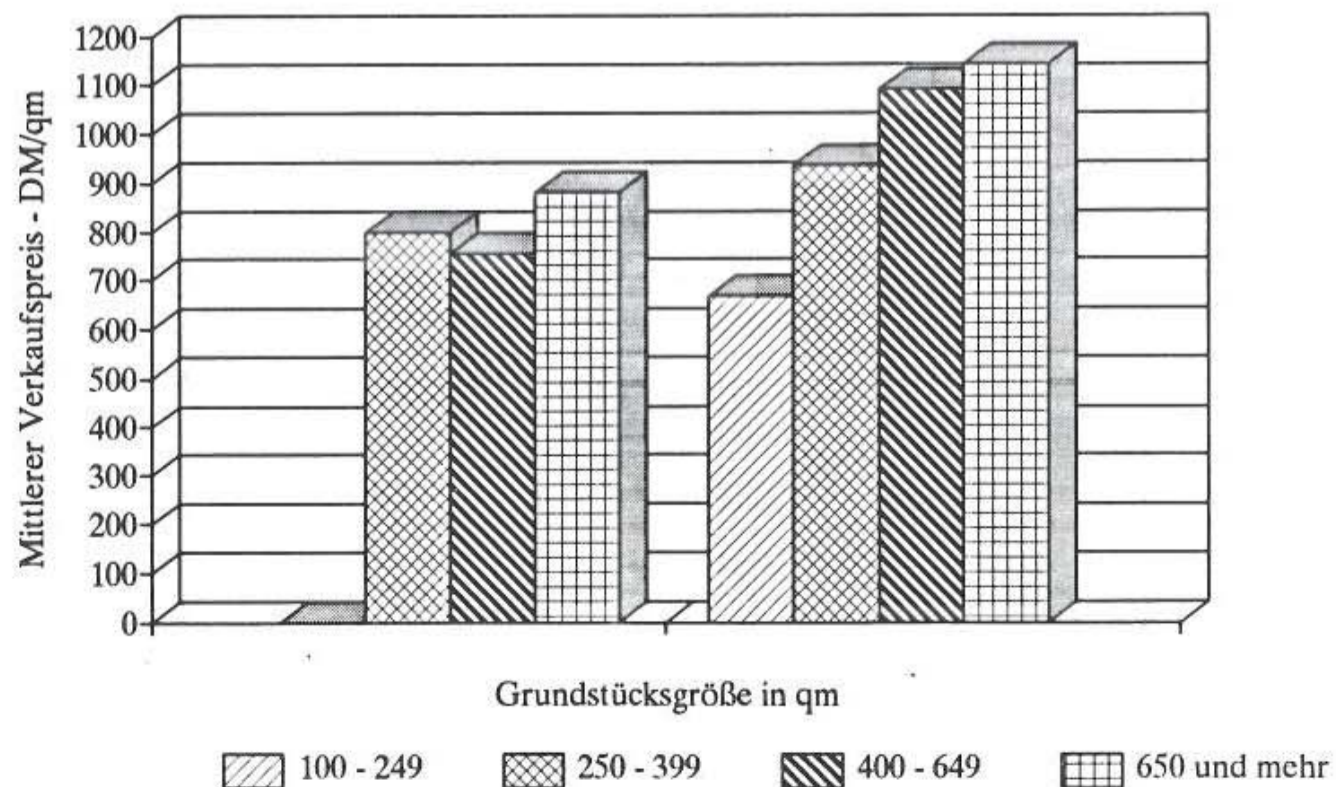
Anmerkungen : S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

4.1.1.2 Verkäufe 1991 und 1992 von erschließungsbeitragsfreien (ebf) Grundstücken nach Grundstücksgrößen

Grundstücksfläche in Quadratmeter	1991			1992		
	Anzahl	Preis DM / qm	S	Anzahl	Preis DM / qm	S
0	1	2	3	4	5	6
100 - 249	-	-	-	6	667	153
250 - 399	5	798	103	7	936	164
400 - 649	8	756	76	7	1091	156
650 und mehr	8	882	88	6	1143	152
insgesamt	21	814	50	26	964	82

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

PREISENTWICKLUNG 1991 / 1992 Bauland (ebf), 1-2 Geschosse



4.1.2 Baureifes Land - Mehrfamilienhausbebauung

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

4.1.2.1 Verkäufe 1991 und 1992 von erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Grundstücken

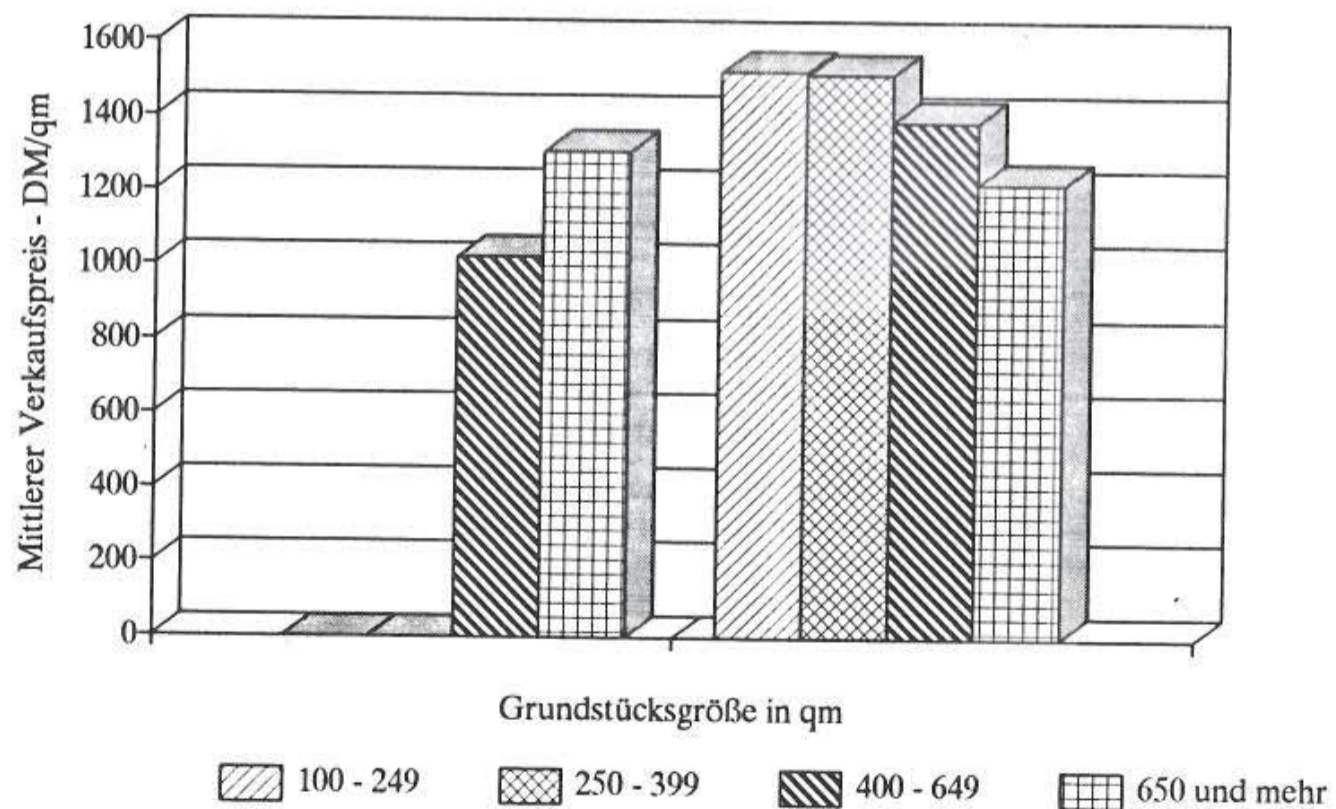
1991			1992		
Preis			Preis		
Anzahl	DM / qm	S	Anzahl	DM / qm	S
9	1046	62	9	1025	71

4.1.2.2 Verkäufe 1991 und 1992 von erschließungsbeitragsfreien (ebf) Grundstücken nach Grundstücksgrößen

Grundstücksfläche in Quadratmeter	1991			1992		
	Anzahl	Preis DM / qm	S	Anzahl	Preis DM / qm	S
0	1	2	3	4	5	6
100 - 249	0	0	0	4	1521	580
250 - 399	0	0	0	3	1513	382
400 - 649	8	1019	84	6	1388	207
650 und mehr	8	1306	130	15	1221	91
insgesamt	17	1139	82	28	1331	105

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

PREISENTWICKLUNG 1991 / 1992 Bauland (ebf) für Mehrfamilienhäuser



4.1.3 Nichtbauland - Flächen im Außenbereich

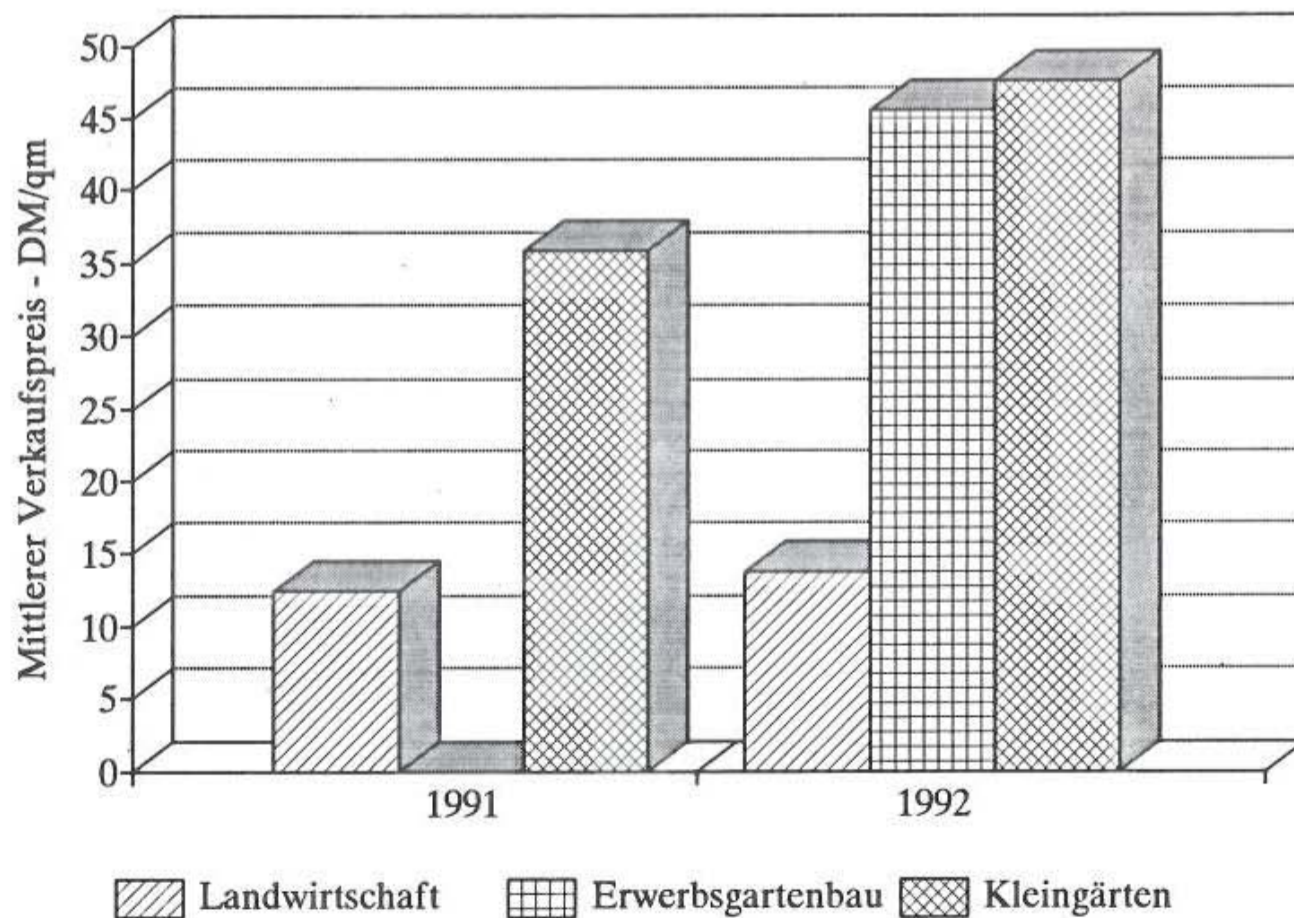
4.1.3.1 Verkäufe 1991 und 1992 nach der tatsächlichen Nutzung

Nutzungsart	1991			1992		
	Anzahl	Preis DM/qm	S	Anzahl	Preis DM/qm	S
0	1	2	3	4	5	6
Landwirtschaft	19	12,4	0,7	13	13,8	0,8
Erwerbsgartenbau	-	-	-	11	45,5	6,1
Kleingärten	31	35,8	2,1	58	47,5	3,1

S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

Den durchschnittlichen Kaufpreisen liegen extremwertkorrigierte Stichproben zugrunde. 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 Flächen-größe unter 100 qm wurden für die Ermittlung der Kaufpreismittelwerte ausgeschlossen, ebenfalls die vorhandenen Teilmärkte in Sachsenhausen und Oberrad.

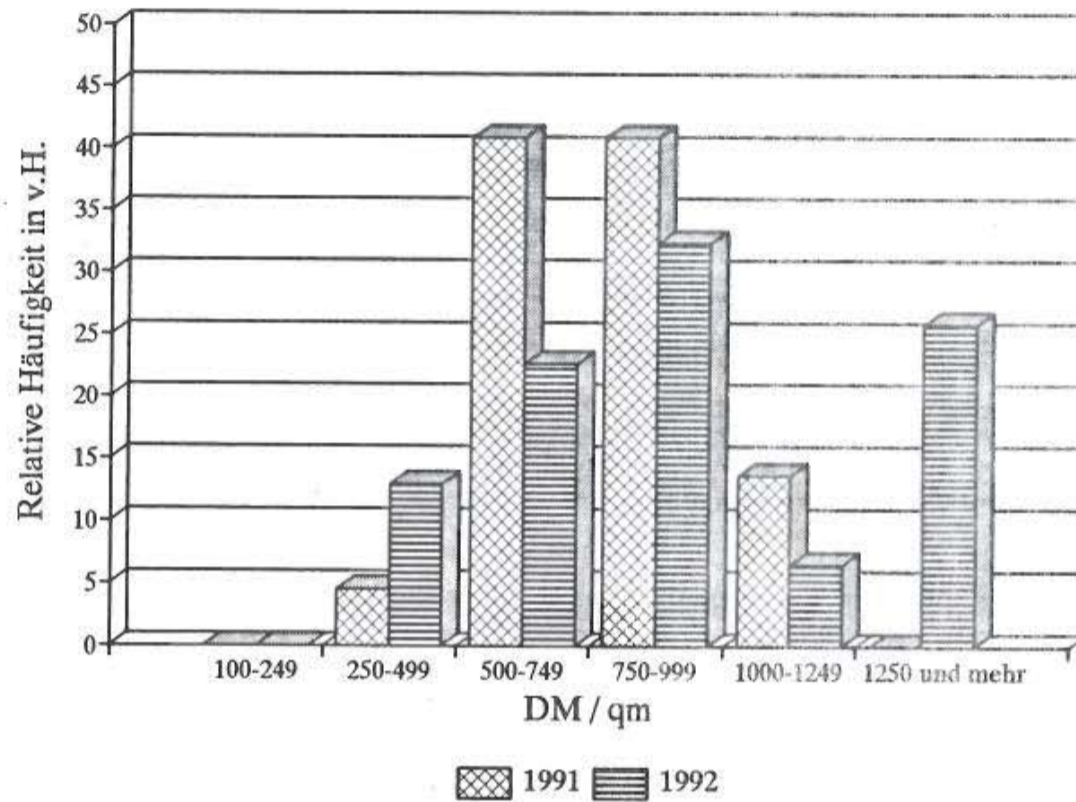
PREISENTWICKLUNG 1991 / 1992
Nichtbauland - Flächen im Außenbereich



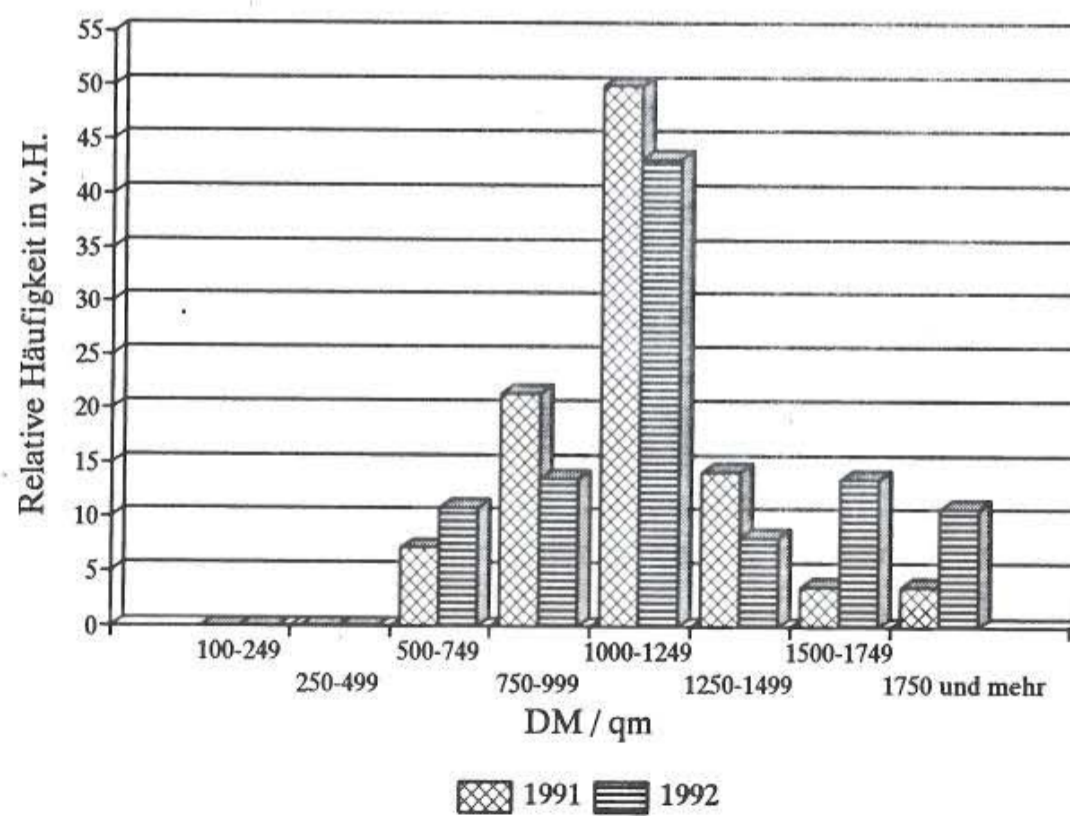
4.2 Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise

Bei den dargestellten Häufigkeitsverteilungen handelt es sich um Ergebnisse einer repräsentativen Stichprobe der Jahre 1991 und 1992 für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main.

4.2.1 Baureifes Land - Ein- und Zweifamilienhausbebauung



4.2.2 Baureifes Land - Mehrfamilienhausbebauung



5 BODENECKWERTE 1993

Bodeneckwerte 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 31.12.1992 für Teilmärkte im Stadtgebiet

Die festgestellten Eckdaten geben die Marktentwicklung in Teilmärkten des Stadtgebietes wieder. Da bedeutende Abweichungen zu den Bodenrichtwerten 1992 nicht festgestellt wurden, muß eine direkte Ableitung der Bodenrichtwerte einzelner Gebiete nicht erfolgen.

Gemäß Dritter Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 02.09.1991 (GVBl. Hessen, Teil I) erfolgt die nächste Feststellung von Bodenrichtwerten für das ganze Stadtgebiet zum 31.12.1993.

5.1.1 Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen

Ackerland, alle Lagen	:	12 DM / qm	+/- 2 DM / qm
Dauerkleingärten und Freizeitgärten	:	45 DM / qm	+/- 5 DM / qm
Erwerbsgärten	:	45 DM / qm	+/- 5 DM / qm

5.1.2 Bauland (erschließungsbeitragsfrei)

5.1.2.1 Historisch gewachsene Ortskerne

Alte Dorfkerne, Hofreiten, Industr. Arbeitersiedlungen (Gebäudebauj. vor 1914)	:	Ertragswertmarkt 1060 DM / qm	+/- 140 DM / qm bei GFZ 1,0
--	---	-------------------------------	-----------------------------

5.1.2.2 Eigenheimgebiete

Gute Lagen	:	1350 DM / qm	+/- 250 DM / qm
------------	---	--------------	-----------------

5.1.2.3 Geschoßwohnungsbauggebiete

Gute Lagen	:	1420 DM / qm	+/- 250 DM / qm bei GFZ 1,0
Mittlere Lagen und Mässige Lagen	:	1230 DM / qm	+/- 250 DM / qm bei GFZ 1,0

5.1.2.4 Lagen mit überwiegender Büronutzung (tertiärer Sektor)

Mittlere Lagen	:	1320 DM / qm	+/- 150 DM / qm bei GFZ 1,0
----------------	---	--------------	-----------------------------

5.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Muster)



Maßstab 1:5000

Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

1. Stelle: ENTWICKLUNGSSTUFE
 2. Stelle: NUTZUNGSART
 3. Stelle: LAGE
 4. - 6. Stelle: ZONENNUMMER

Beispiel: **4 3 2 1 5 4** / **810,- / 1,0** Von 001 bis 999

Bodenrichtwert für Grundstücke, die gemäß der herrschenden Bauleitplanung nutzbar sind und die hierfür geeignete Form und Größe haben.

Geschoßflächenzahl (GFZ), die angibt, an welchem Maß der baulichen Ausnutzbarkeit der Bodenrichtwert orientiert ist. Abweichungen vergleichbarer Grundstücke hinsichtlich der angegebenen GFZ lassen sich mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ermitteln (siehe „Hinweise zu dem Maß der baulichen Nutzung“).

Aufgrund individueller Verhältnisse sind Abweichungen möglich. Fehlt die Angabe der GFZ, so ist die Anwendbarkeit von Umrechnungskoeffizienten nicht ohne weiteres gegeben.

Sonderfall:
 Bei den Richtwertzonen „492“ und „493“ sind 2 Werte angegeben.
 1. Wert: Überwiegend vermietete Objekte (mit GFZ-Angabe)
 2. Wert: Überwiegend eigengenutzte Objekte (ohne GFZ-Angabe)

Wertauskünfte in diesen Bereichen sind nur im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nach dem Baugesetzbuch möglich.

1 = Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen
 2 = Bauerwartungsland
 3 = Rohbauland
 4 = Baureifes Land
 5 = Zone ohne Bodenrichtwert für Entwicklungsstufe 1
 6 = Zone ohne Bodenrichtwert für Entwicklungsstufen 2, 3 und 4

a) für Entwicklungsstufe 1
 0 = Sonderflächen
 1 = Ackerland
 3 = Ökologisch bedeutsames Grünland
 5 = Forstwirtschaftl. Flächen (Wald)
 6 = Erwerbsgartenbau
 7 = Dauerkleingärten
 8 = Freizeitgärten

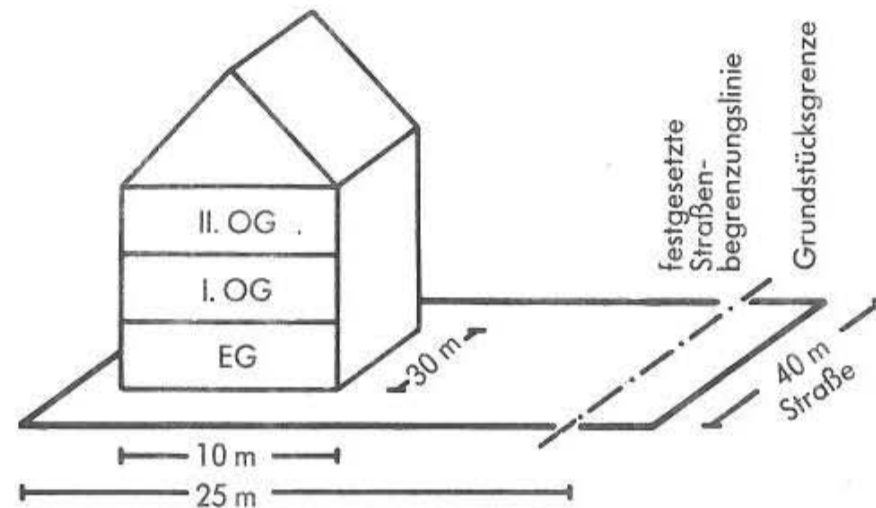
b) für Entwicklungsstufen 2, 3 und 4
 0 = Sonderflächen (z. B. Sanierungsgebiet...)
 1 = Eigenheimgebiete
 3 = Geschößwohnungsbaugebiete
 5 = Geschäftslagen
 6 = Lagen mit überwiegender Büronutzung (tertiärer Sektor)
 7 = Gewerbe- und Industriegebiete
 9 = Historisch gewachsene Ortskerne

1 = Gute Lage
 2 = Mittlere Lage
 3 = Mäßige Lage

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

Die Geschosflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche¹ zulässig sind (gilt für Geschosbauweise).

Abbildung



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

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

² Gemäß Anlage 23 der Wert R 91/76 vom 11. Juni 1991 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 182 a vom 27. September 1991) und vom 31. Mai 1976 (BAnz Nr. 146 vom 6. August 1976; Beil. 21/76).

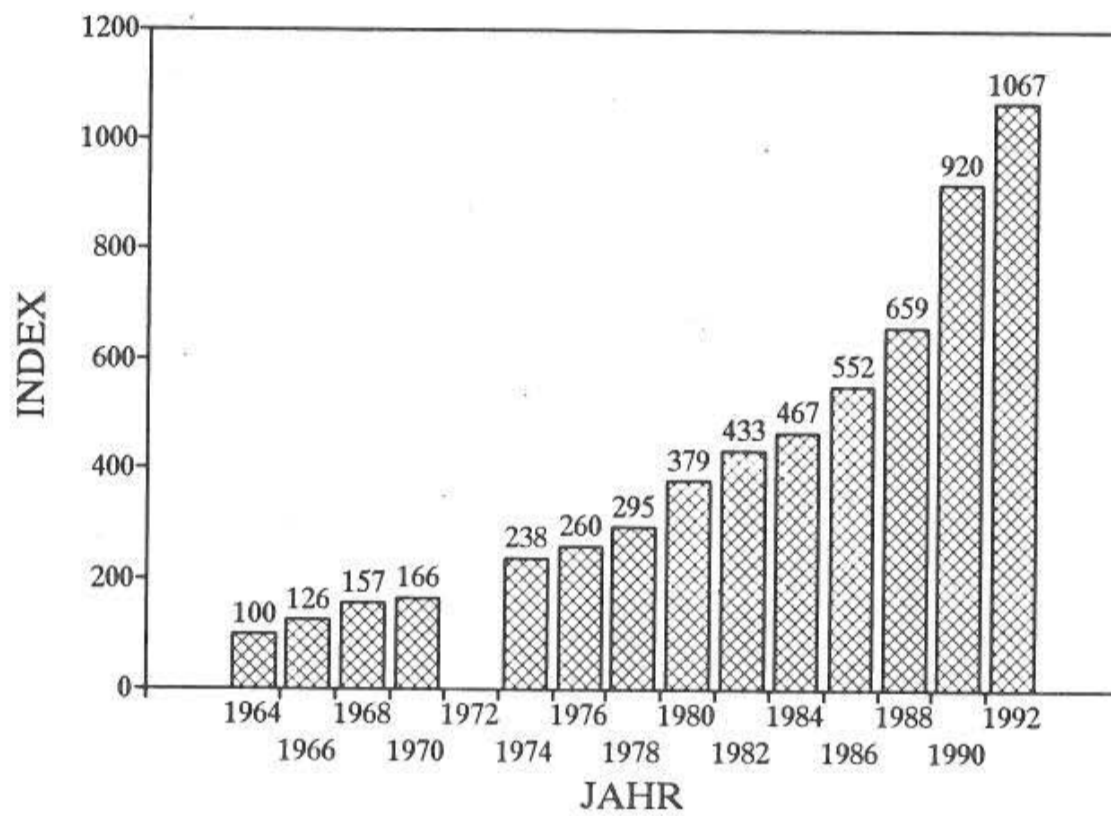
Die in der Richtwertkarte 1992 enthaltenen Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch EVertr. vom 31. 8. 1990 (BGBl. II S. 889, 1122) i. V. mit der Dritten Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuß ermittelt und beschlossen worden.

5.3 Bodenpreisindices für baureifes Land

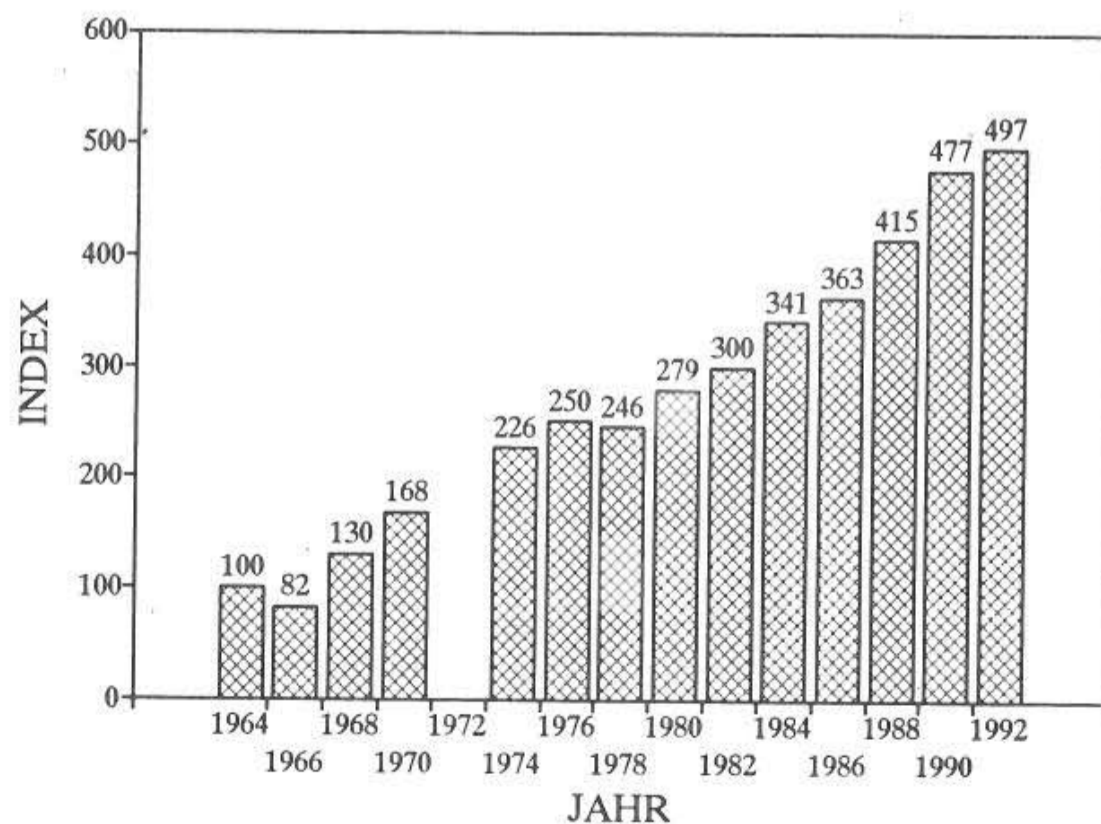
Im Anschluß an die Ermittlung der Bodenrichtwerte ermittelt der Gutachterausschuß für Gebiete, für die seit der letzten Ermittlung von Bodenrichtwerten Bebauungspläne in Kraft getreten sind oder in denen sich die Qualität der Grundstücke durch andere Maßnahmen geändert hat, die Wertverhältnisse bezogen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

Die Indezahlen errechnen sich aus den Bodenrichtwerten 1992 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). Alle Bodenpreisindices beziehen sich jeweils auf den 1. Januar des angegebenen Jahres.

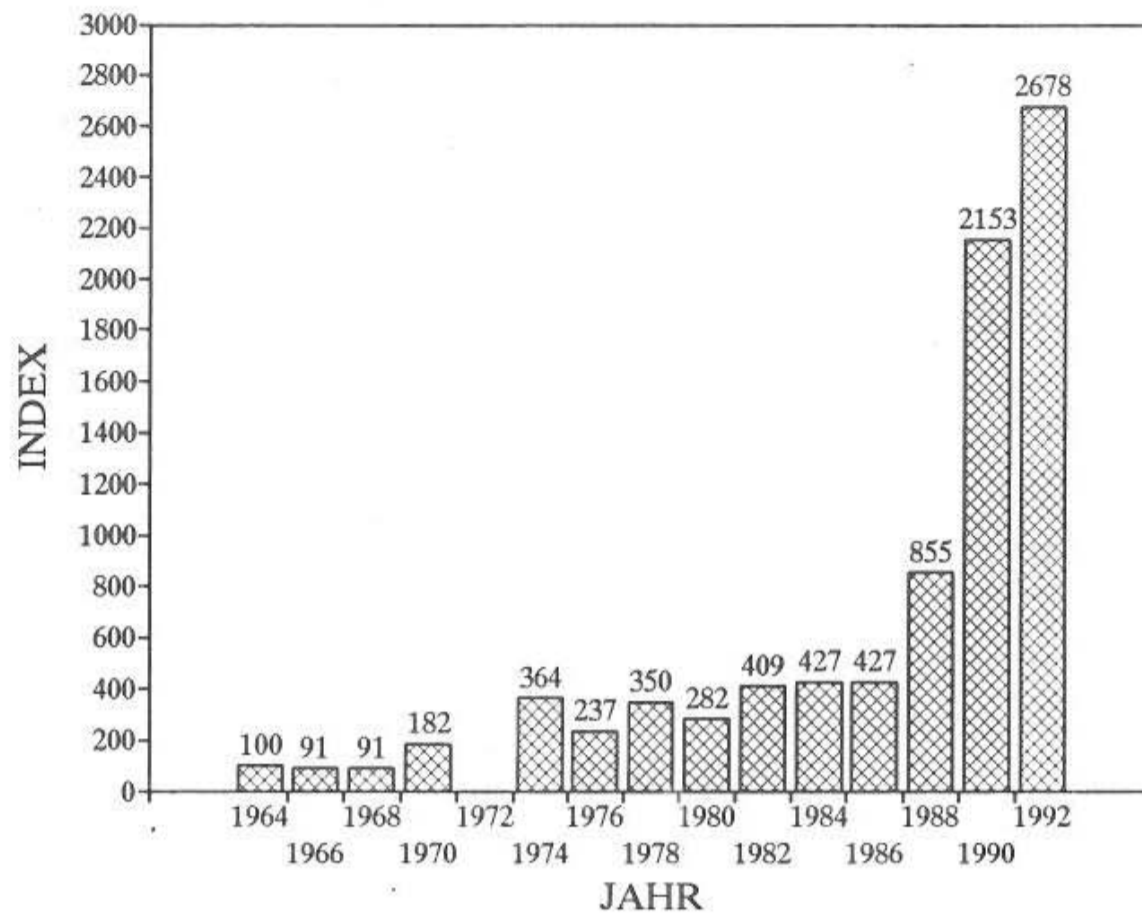
5.3.1 Wohnbauflächen - sachwertorientierter Bodenmarkt



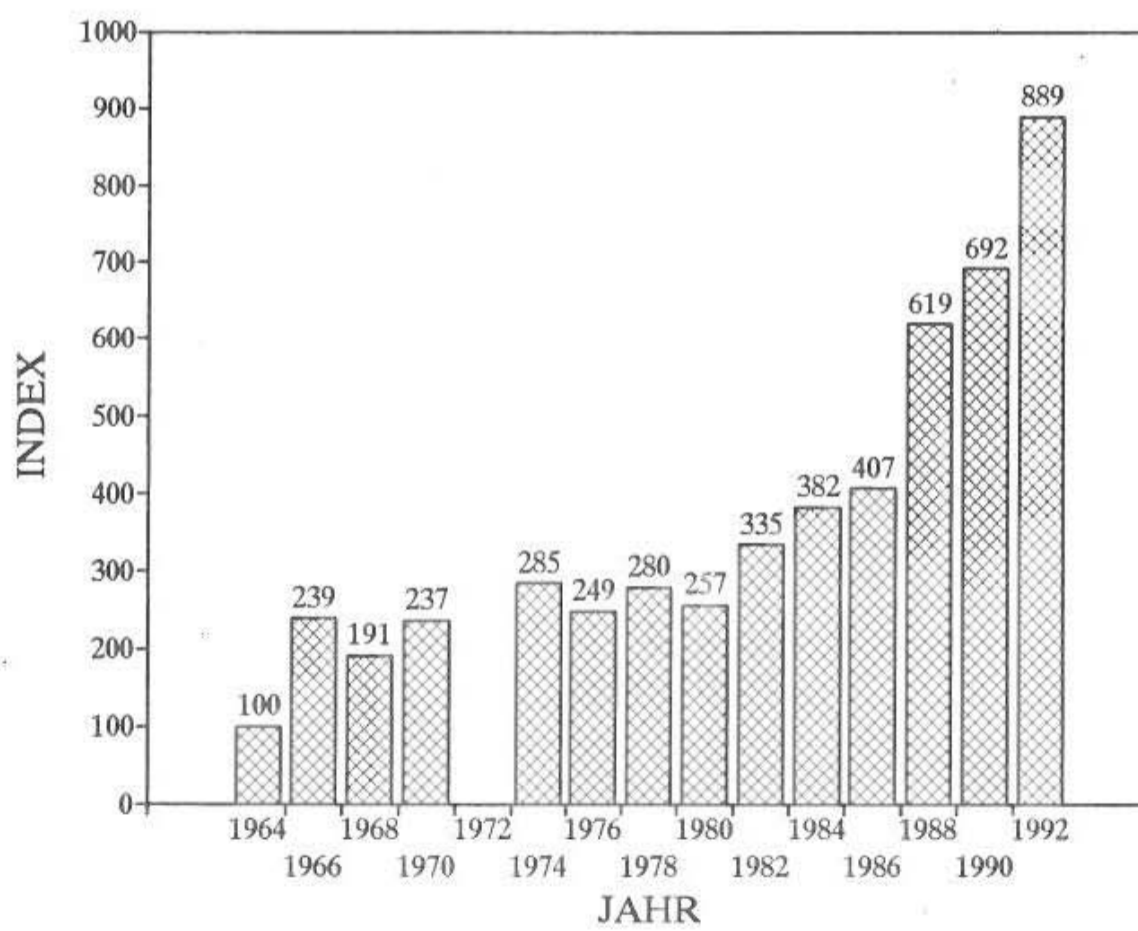
5.3.2 Gewerbe



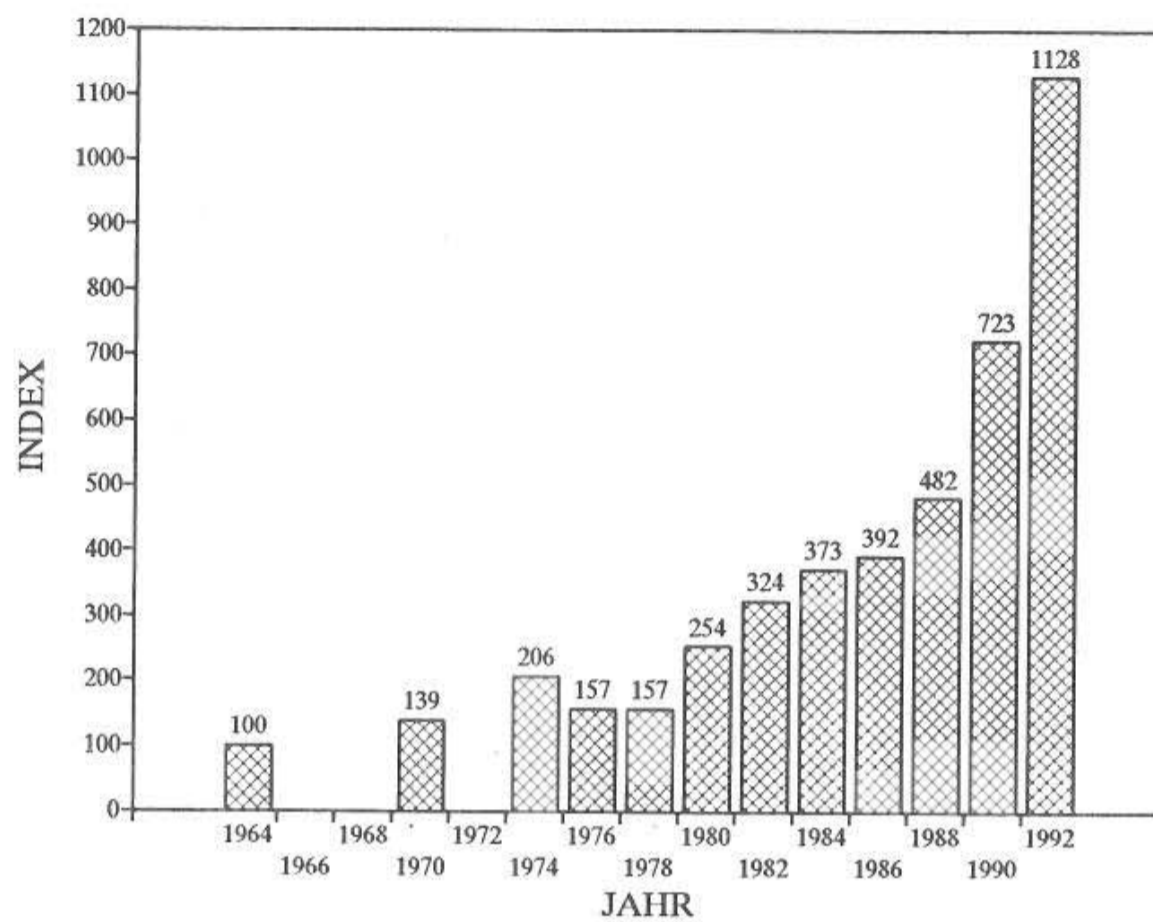
5.3.3 Büronutzung - Spitzenlage



5.3.4 Büronutzung - mittlere und mäßige Lage



5.3.5 Handel in Misch- und Wohngebieten (ohne Citylage)



5.3.6 Tabellarische Zusammenstellung der Bodenpreisindices

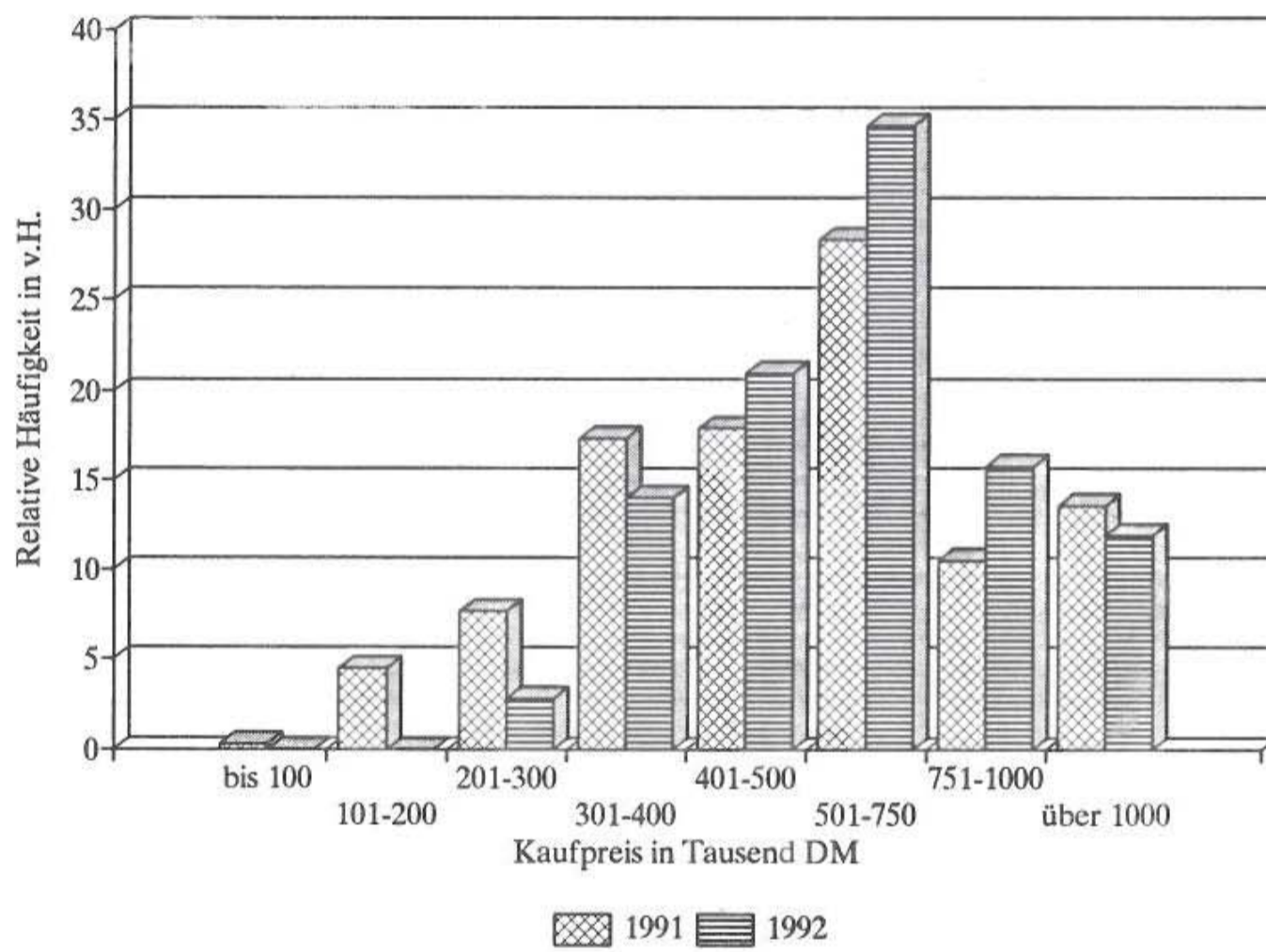
Jahr	Wohnen Sach- wert- markt	Gewerbe	Büronutzung		Handel ohne Citylage
			Spitzen- lagen	Mittl.u. mäßige Lagen	
0	1	2	3	4	5
1964	100	100	100	100	100
1966	126	82	91	239	-
1968	157	130	91	191	-
1970	166	168	182	237	139
1972	-	-	-	-	-
1974	238	226	364	285	206
1976	260	250	237	249	157
1978	295	246	350	280	157
1980	379	279	282	257	254
1982	433	300	409	335	324
1984	467	341	427	382	373
1986	552	363	427	407	392
1988	659	415	855	619	482
1990	920	477	2153	692	723
1992	1067	497	2678	889	1128

6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

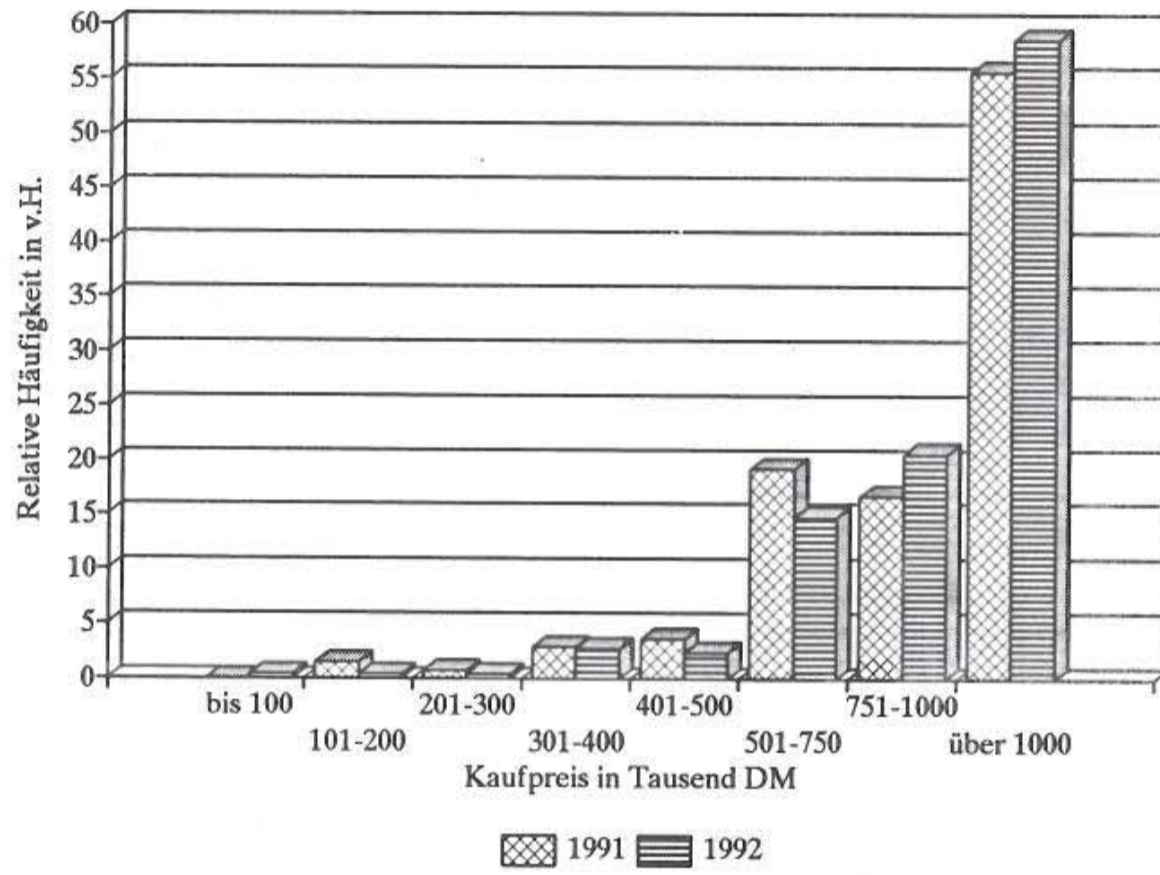
Die dargestellten Häufigkeitsverteilungen wurden aus einer repräsentativen Stichprobe der Jahre 1991 und 1992 für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main berechnet.

6.1 Häufigkeitsverteilungen der Kaufpreise

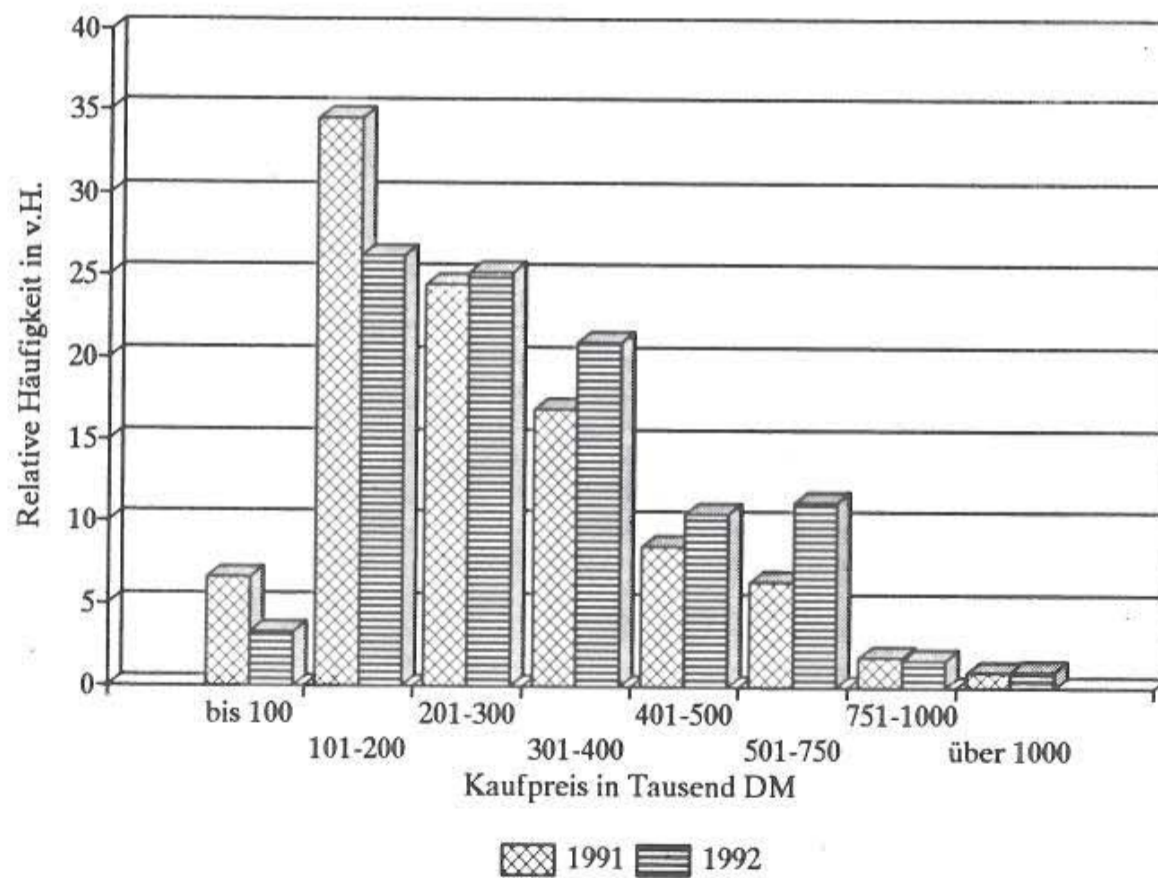
6.1.1 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung



6.1.2 Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung

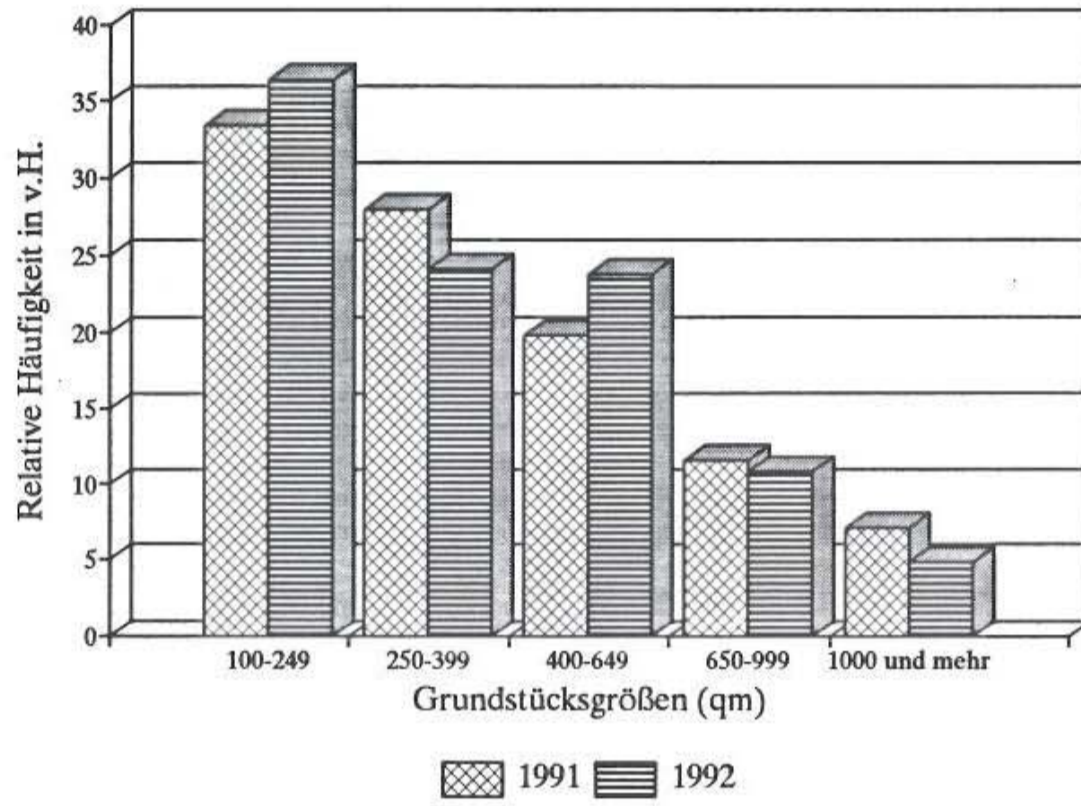


6.1.3 Eigentumswohnungen

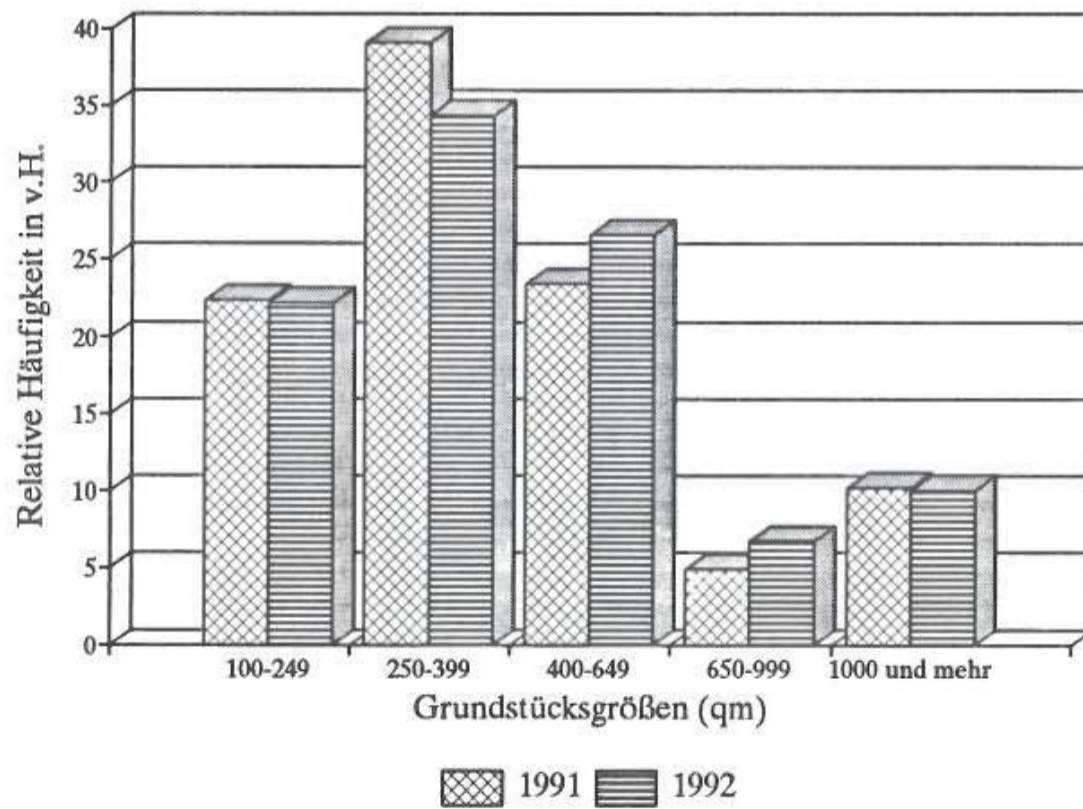


6.2 Häufigkeitsverteilungen der Grundstücksgrößen

6.2.1 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung



6.2.2 Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung



6.3 Kaufpreisvolumen und Anzahl der Verkäufe

Aus einer repräsentativen Stichprobe der Jahre 1990 bis 1992 der bebauten Grundstücke für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main ergeben sich nachfolgend aufgeführte Preisvolumen und Anzahl der Verkäufe. Es ist zu beachten, daß die Anzahl der Verträge in Abschnitt 2 nicht identisch ist mit der Anzahl der Verkäufe in diesem Abschnitt, weil in einem Vertrag mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile behandelt werden können.

Gruppe	Objektart	1990		1991		1992	
		Anzahl	Umsatz in Mio. DM	Anzahl	Umsatz in Mio. DM	Anzahl	Umsatz in Mio. DM
0	1	2	3	4	5	6	7
I	Eigentumswohnungen	1400	362,6	1730	510,2	1544	490,2
II	Ein- und Zweifamilienhäuser	407	239,3	342	239,2	284	185,6
	Mehrfamilienhäuser	212	309,2	216	354,6	204	357,0
	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im EG	96	212,0	73	146,5	101	246,8
III	Bürogebäude	87	1678,1	44	1005,7	42	1422,5

Preisumsatz in DM	Gruppe I			Gruppe II			Gruppe III		
	Eigentumswohnungen			Ein- u. Zweifamilienhäuser Mehrfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im EG			Bürogebäude		
	1990	1991	1992	1990	1991	1992	1990	1991	1992
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 bis 500.000	1295	1570	1332	220	194	126	1	-	1
500.001 bis 1.000.000	93	139	198	259	237	253	6	3	3
1.000.001 bis 2.000.000	12	15	14	162	127	132	14	6	5
2.000.001 bis 5.000.000	-	6	-	62	53	64	19	9	5
5.000.001 bis 10.000.000	-	-	-	10	15	5	17	9	5
über 10.000.000	-	-	-	2	5	9	30	17	23

7 LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

7.1 Allgemeines

Die Liegenschaftszinssätze werden aus den Kaufpreisen bebauter Grundstücke unter Berücksichtigung der tatsächlichen Erträge, der Bewirtschaftungskosten nach der II. Berechnungsverordnung, der jeweiligen Gebäuderestnutzungsdauer und des objektbezogenen Bodenrichtwertes berechnet.

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

Der Gutachterausschuß erhebt bei Erwerbfern von Ertragsobjekten die tatsächlichen Einnahmen. Das Auskunttersuchen des Gutachterausschusses stößt bei den Beteiligten am Kaufvertrag oft auf Unverständnis und wird sehr zögerlich erledigt. Durch den verspäteten Eingang der für die Berechnungen nötigen Angaben können sich daher gegenüber älteren Veröffentlichungen geringe Abweichungen ergeben.

7.2 Tabellarische Übersicht

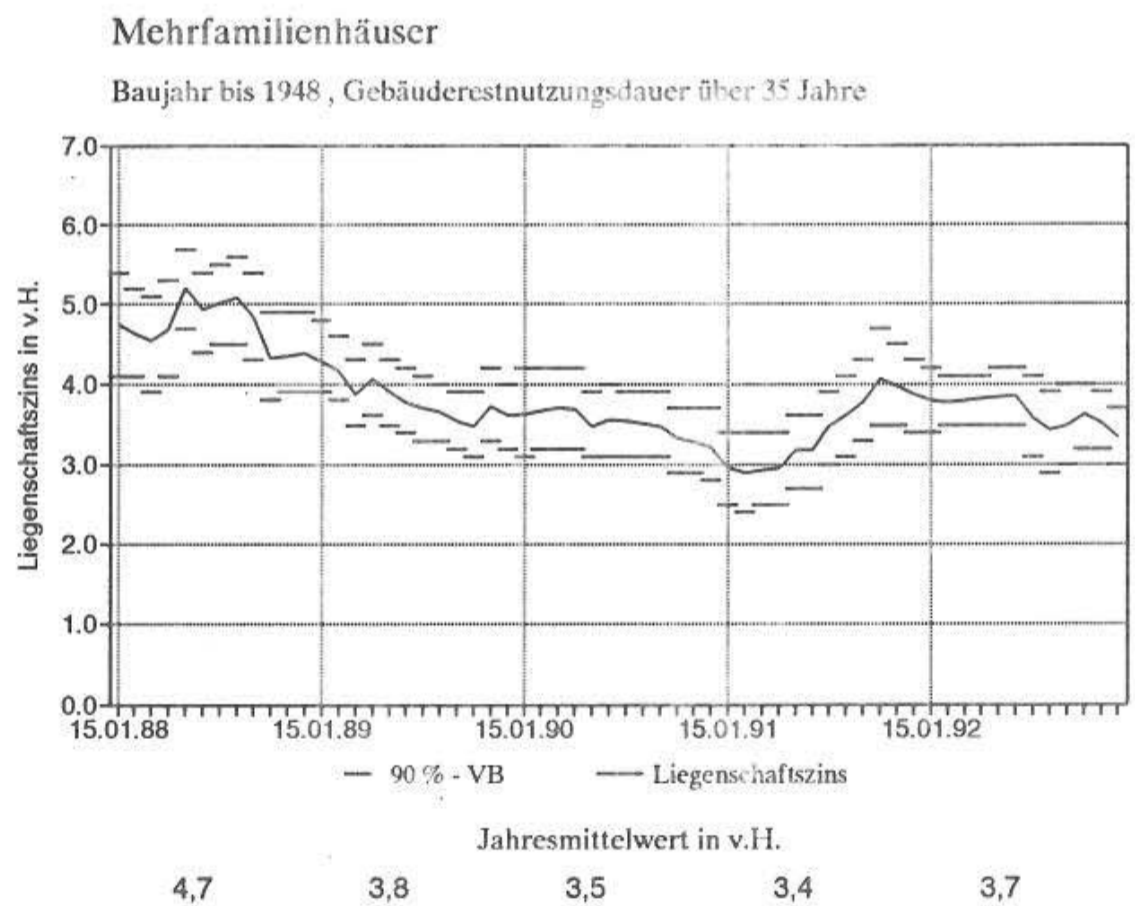
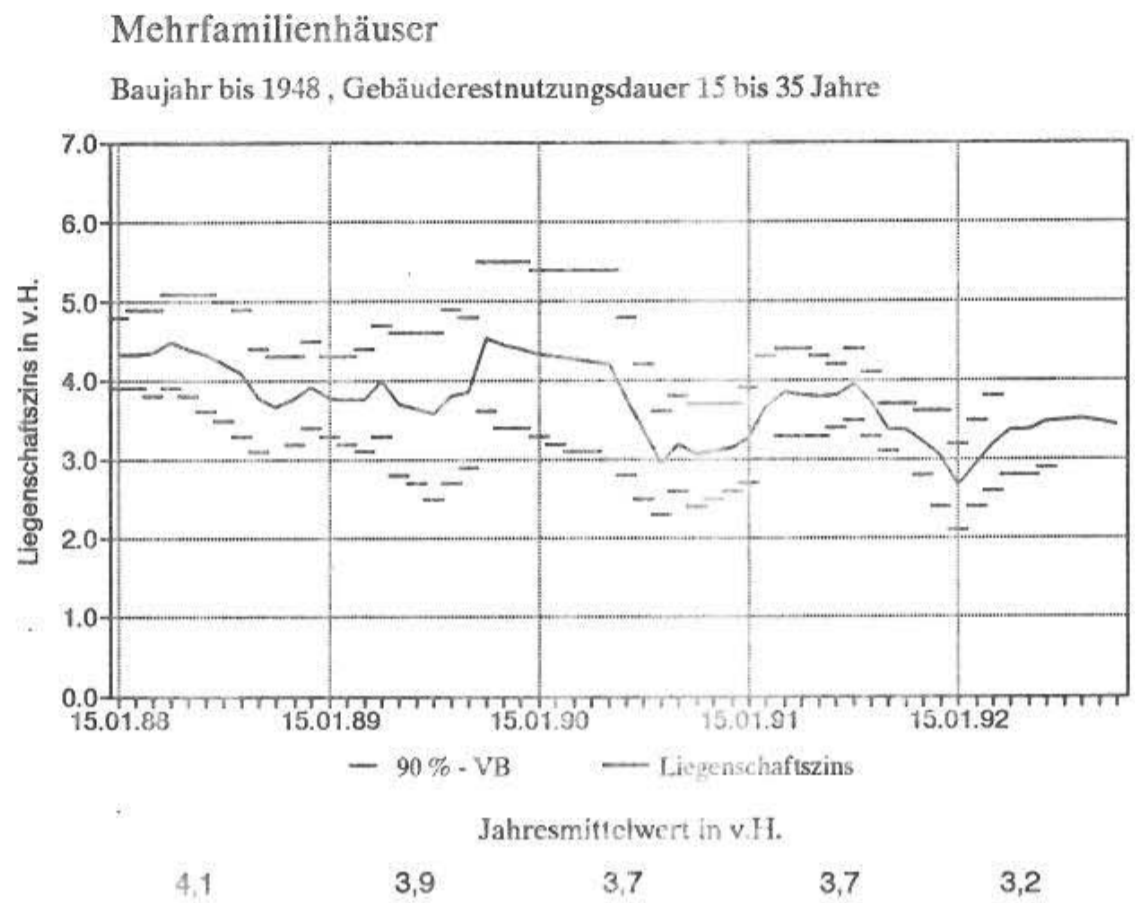
Gebäudenutzungsart		Gebäuderestnutzungsdauer 15 - 35 Jahre				
		1988	1989	1990	1991	1992
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	LZ	4,1	3,9	3,7	3,7	3,2
	S	0,36	0,50	0,49	0,28	0,32
	n	30	33	14	39	17
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	LZ	4,4	3,8	3,8	4,0	4,4
	S	0,49	0,36	0,58	0,55	0,67
	n	6	12	5	14	7

Gebäudenutzungsart		Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre				
		1988	1989	1990	1991	1992
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	LZ	4,7	3,8	3,5	3,4	3,7
	S	0,32	0,24	0,27	0,28	0,23
	n	57	77	67	59	64
Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1948	LZ	4,8	4,0	4,0	4,4	4,7
	S	0,46	0,29	0,29	0,28	0,32
	n	23	32	24	20	35
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	LZ	5,5	4,5	4,1	4,4	4,4
	S	0,29	0,31	0,27	0,36	0,30
	n	52	57	65	33	44
Büro- und Verwaltungsgebäude	LZ	4,6	3,7	3,4	4,4	4,4
	S	0,43	0,38	0,35	0,46	0,45
	n	23	37	39	16	10

Bemerkung: LZ = Liegenschaftszins in v.H., S = Standardfehler, n = Stichprobenumfang

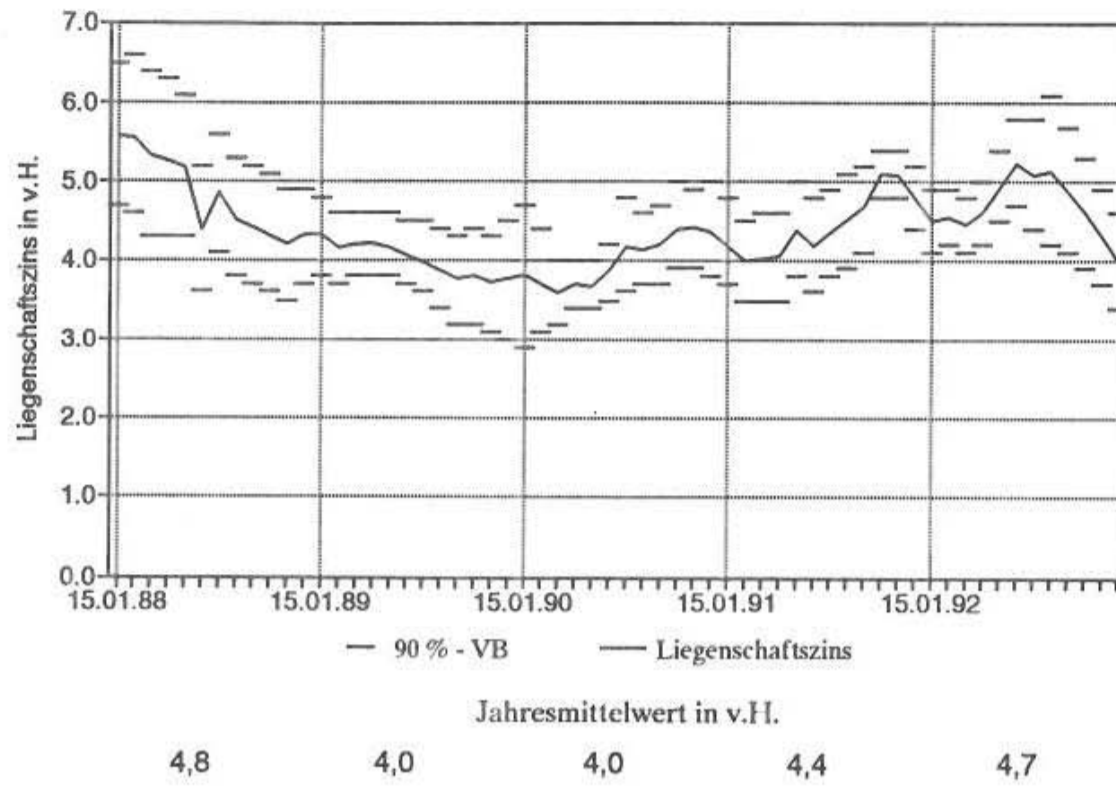
7.3 Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

Anmerkung: 90 % - VB = Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) für den jeweils errechneten Monatsmittelwert



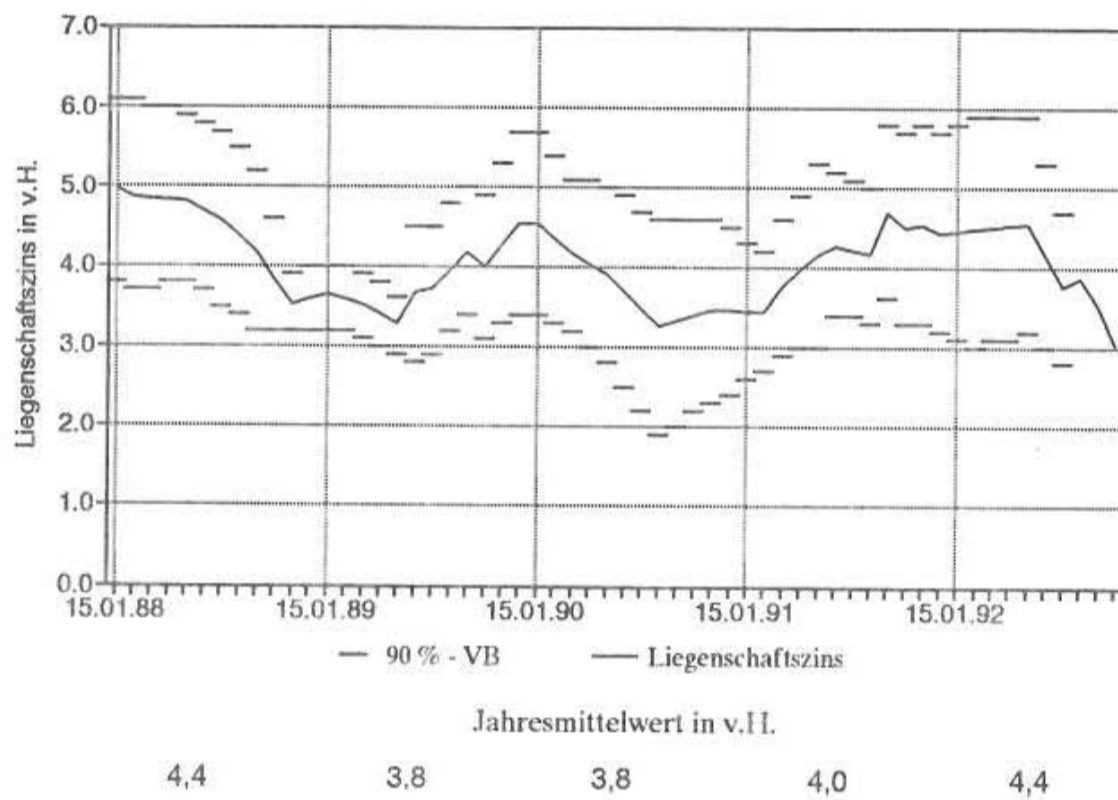
Mehrfamilienhäuser

Baujahr nach 1948 , Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



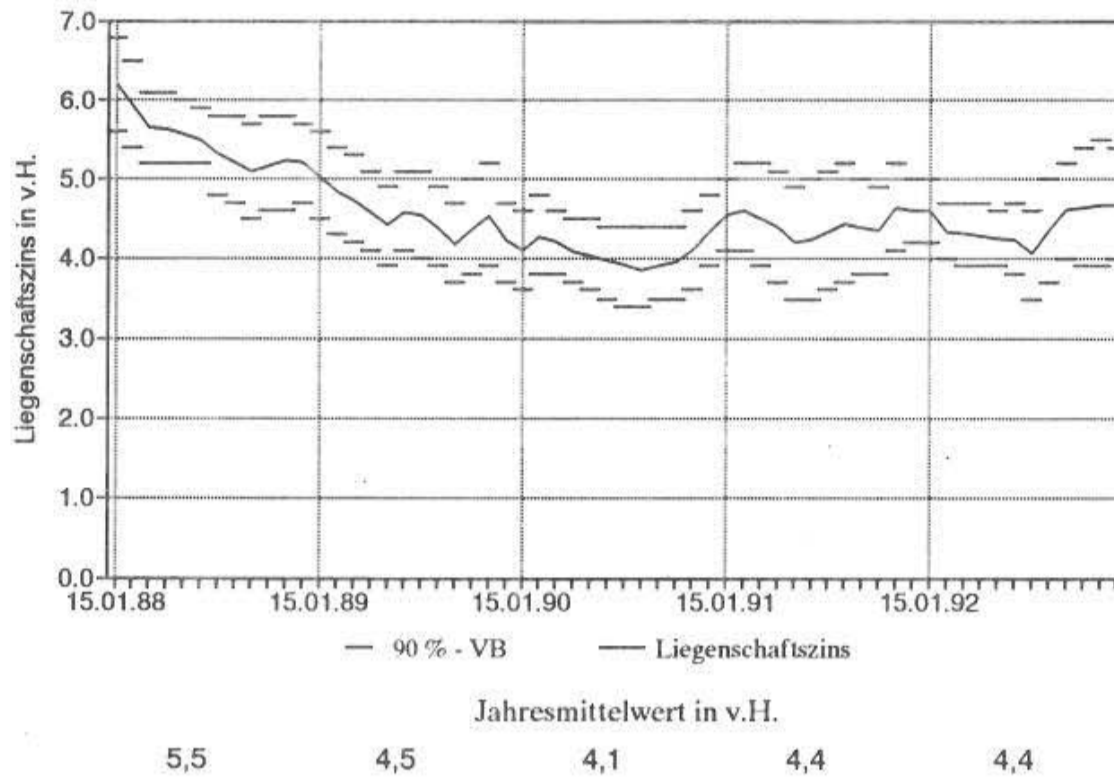
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre



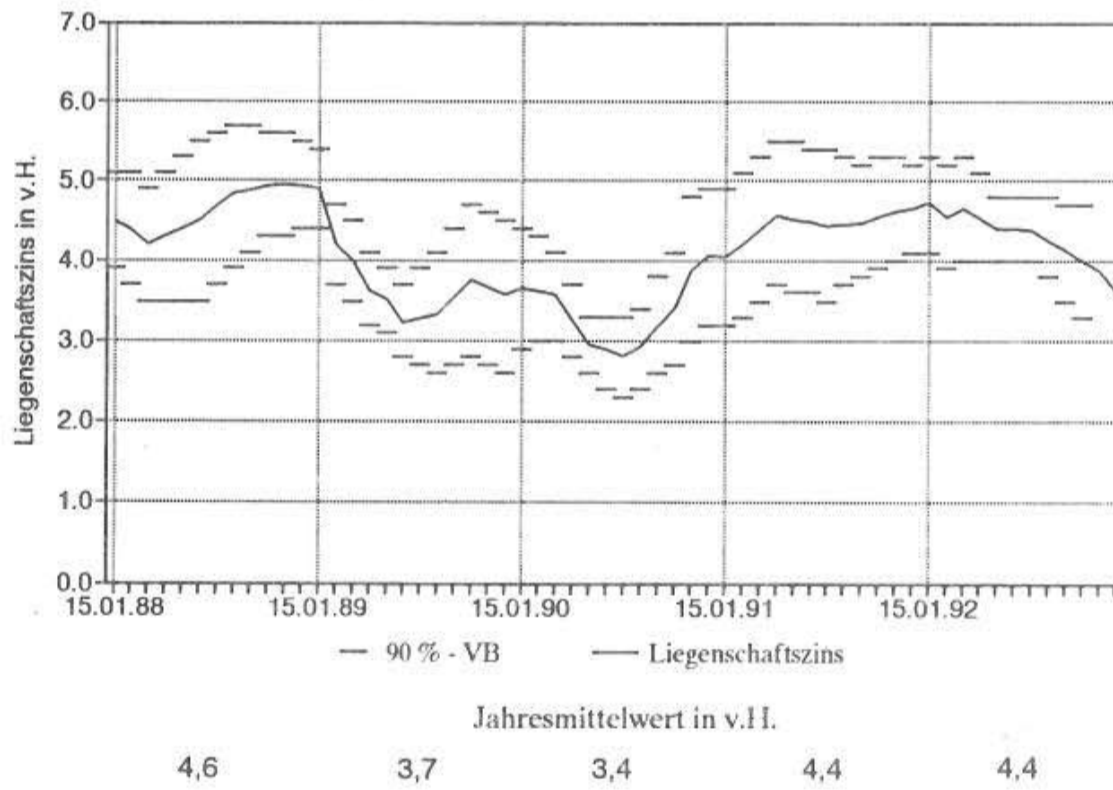
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



Büro- und Verwaltungsgebäude

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



8 ERTRAGSFAKTOREN

8.1 Allgemeines

Der Ertragsfaktor eines bebauten Grundstücks ergibt sich aus der Division des Kaufpreises durch den Jahresrohertrag. Die Entwicklung der Ertragsfaktoren wird mittels Zeitreihenanalyse (gewichtete gleitende Durchschnitte über 6 Monate) berechnet.

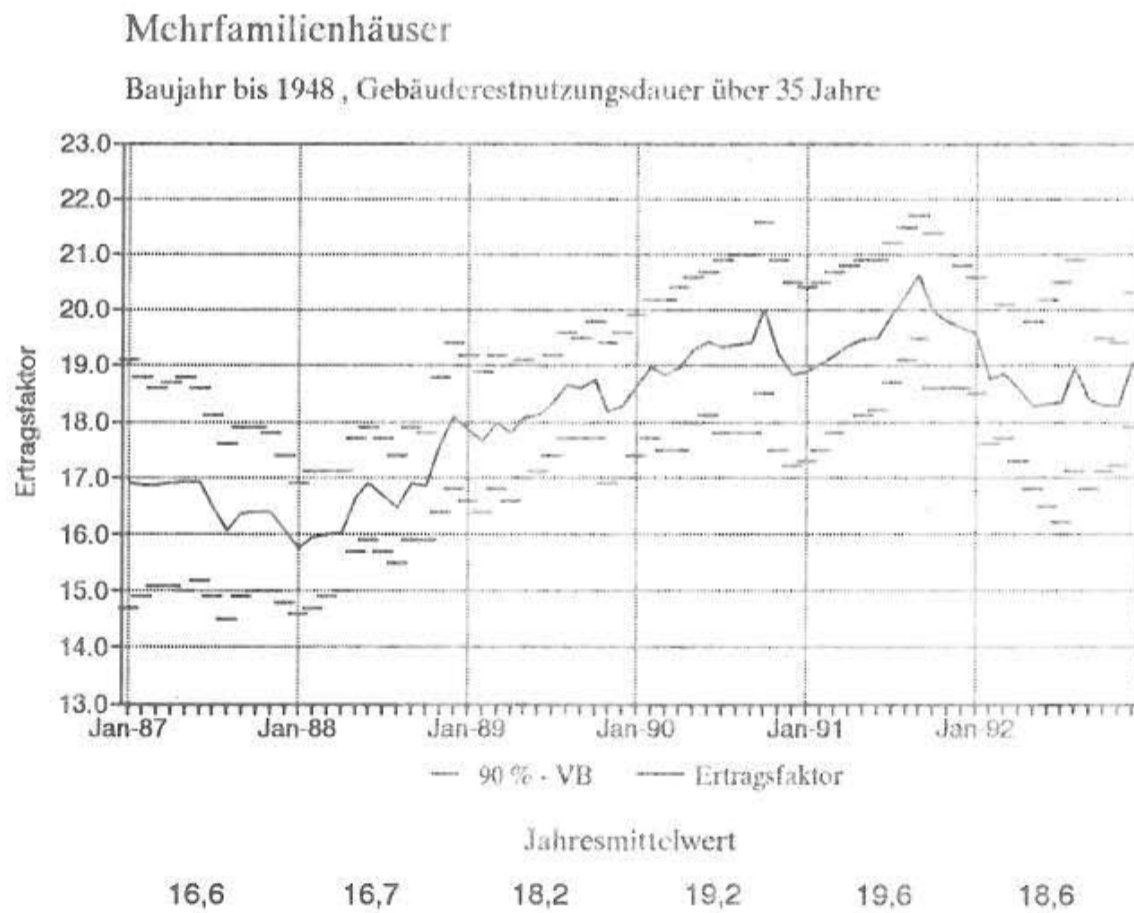
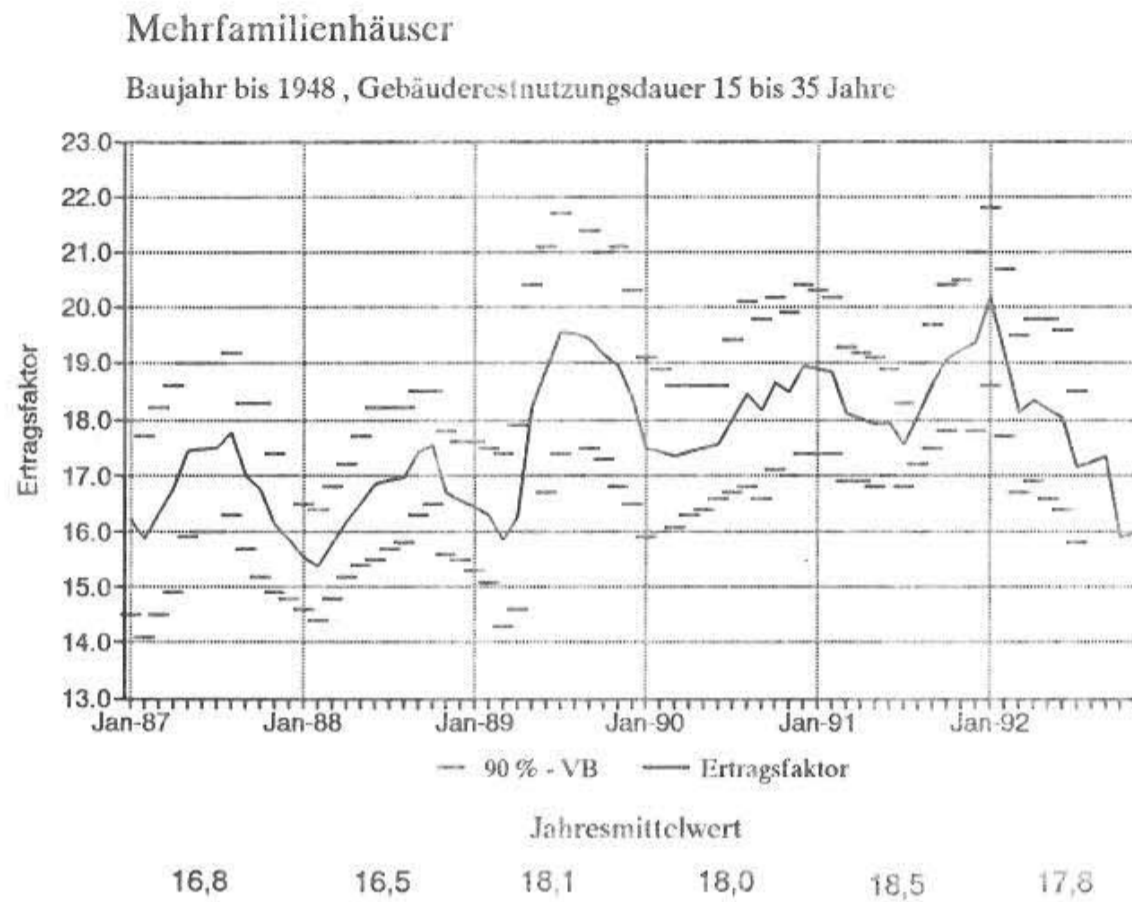
8.2 Tabellarische Übersicht

Gebäudenutzungsart	Gebäuderestnutzungsdauer 15 - 35 Jahre					
	1987	1988	1989	1990	1991	1992
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	16,8	16,5	18,1	18,0	18,5	17,8
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	14,5	15,7	16,8	17,5	17,1	17,3

Gebäudenutzungsart	Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre					
	1987	1988	1989	1990	1991	1992
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	16,6	16,7	18,2	19,2	19,6	18,6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1948	15,9	18,3	19,6	20,0	18,2	17,1
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	14,2	15,4	17,7	18,6	17,7	17,0
Büro- und Verwaltungsgebäude	17,1	17,8	18,5	20,3	18,9	17,8

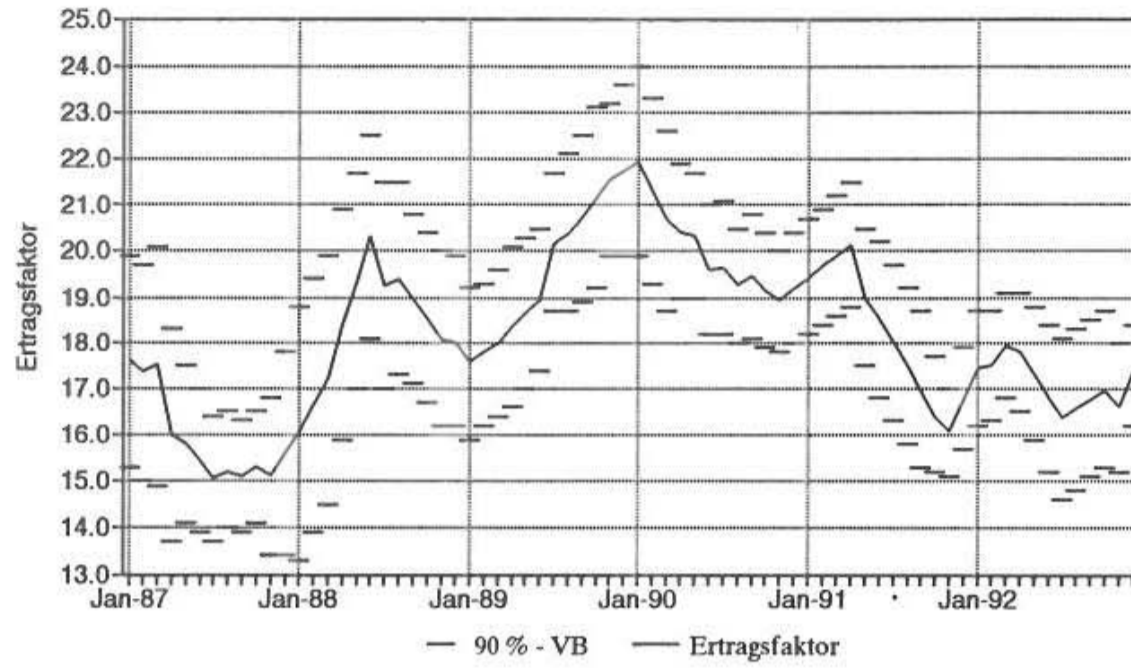
8.3 Zeitliche Entwicklung der Ertragsfaktoren

Anmerkung: 90 % - VB = Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) für den jeweils errechneten Monatsmittelwert



Mehrfamilienhäuser

Baujahr nach 1948 , Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

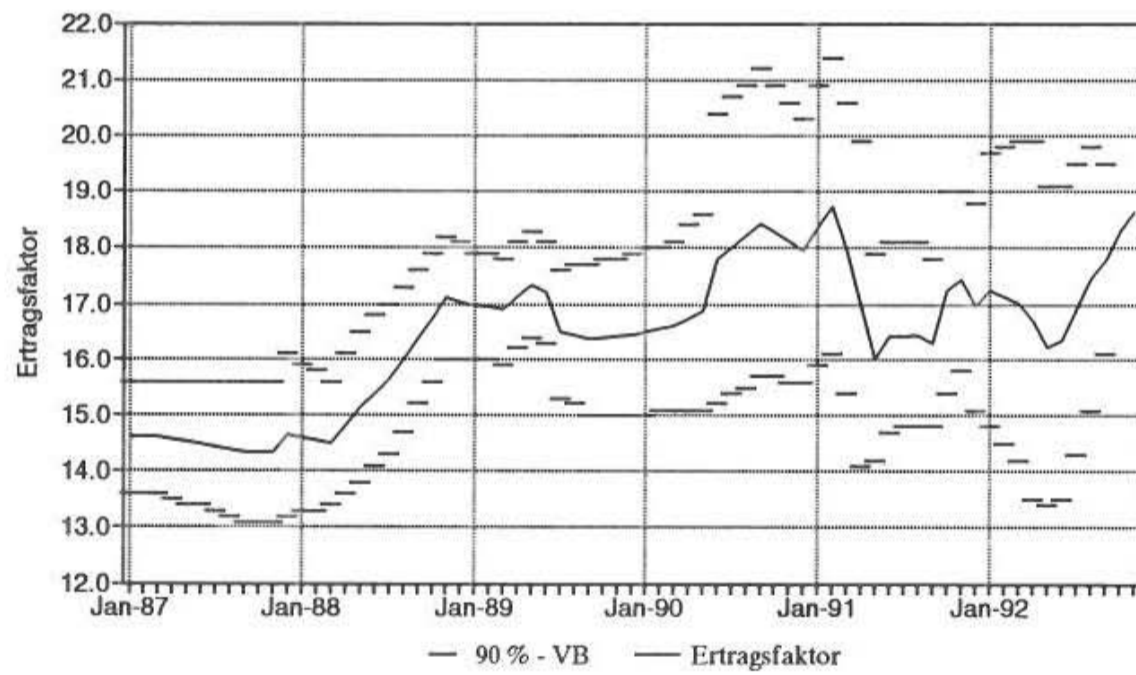


Jahresmittelwert

15,9 18,3 19,6 20,0 18,2 17,1

Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre

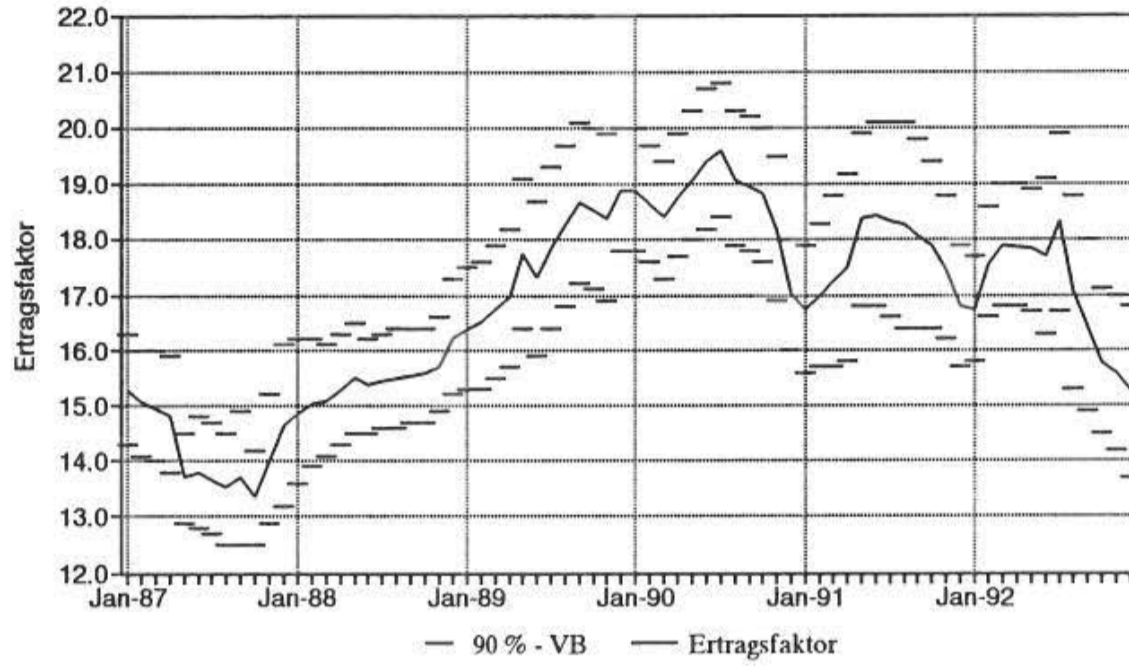


Jahresmittelwert

14,5 15,7 16,8 17,5 17,1 17,3

Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

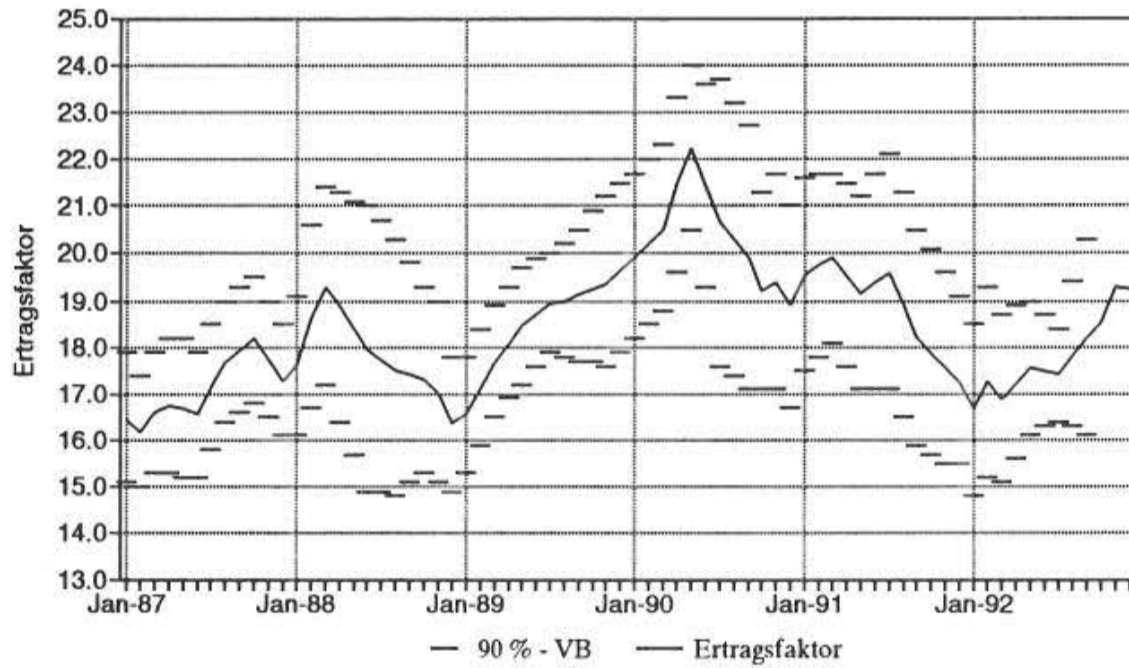
Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



Jahresmittelwert					
14,2	15,4	17,7	18,6	17,7	17,0

Büro- und Verwaltungsgebäude

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



Jahresmittelwert					
17,1	17,8	18,5	20,3	18,9	17,8

9 DURCHSCHNITTLICHE KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die hier angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise stammen aus extremwertkorrigierten Stichproben. Die Preise sind angegeben ohne Stellplätze und Garagen. Die individuellen Eigenschaften einer Eigentumswohnung können nur im Rahmen von Verkehrswertgutachten berücksichtigt werden.

9.1 Preisspiegel A

Verkäufe 1991 und 1992 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen - Baujahr der Gebäude vor 1948

Die mittleren Kaufpreise sind auf volle 10 DM gerundet.

Lage			Gebäude- zustand	1991			1992		
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	..	..	..	-	-	-
	9	Bahnhofsviertel	mittel	-	-	-	..	..	..
II	15	Gutleutviertel	gut	..	..	..	-	-	-
	16	Gallusviertel	mittel	9	3540	168	..	..	..
III	10,11,17	Westend	gut	31	4710	316	21	4770	190
	18,19,34	Bockenheim	mittel	31	3690	258	32	4710	210
IV	12-14	Nordend	gut	28	4180	199	25	4040	224
	20-25	Ostend	mittel	83	3960	114	93	3840	115
	27-29	Bornheim							
V	30,31	Sachsenhausen	gut	9	4280	217	8	4380	322
	32,33		mittel	23	4110	205	23	4310	245
VI	53	Schwanheim							
	54	Griesheim							
	56	Nied							
	57	Höchst	gut	8	2630	374	..	..	..
	60	Sindlingen	mittel	11	2940	160	8	3120	124
	61	Zeilsheim							
	62	Unterliederbach							
63	Sossenheim								
VII	40	Rödelheim							
	41	Hausen	gut	5	4170	119	12	4250	132
	42	Praunheim	mittel	5	3220	364	10	3780	353
	43	Heddernheim							
	48	Niederursel							
VIII	44	Ginnheim							
	45	Eschersheim	gut	-	-	-	..	..	..
	46	Eckenheim	mittel	17	3550	145	23	4120	192
	47	Preungesheim							
IX	49	Bonames							
	50	Berkersheim							
	64	Nieder-Erlenbach	gut	-	-	-	..	..	..
	65	Kalbach	mittel	-	-	-	-	-	-
	66	Harheim							
	67	Nieder-Eschbach							
X	39	Seckbach	gut	..	..	..	-	-	-
	68	Bergen-Enkheim	mittel	..	..	..	-	-	-
XI	26	Riederwald	gut	-	-	-	..	..	..
	51	Fechenheim	mittel	..	..	..	-	-	-
XII	37,38	Nieder-/Oberrad	gut	5	4250	318	6	3720	481
	71,72	Stadtwald/Flughafen	mittel	..	..	..	..	..	..

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.

9.2 Preisspiegel B

Verkäufe 1991 und 1992 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen - Baujahr der Gebäude nach 1948
Die mittleren Kaufpreise sind auf volle 10 DM gerundet.

Lage			Gebäude- zustand	1991			1992		
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	..	..	..	..	..	..
	9	Bahnhofsviertel	mittel	13	3470	87	13	3750	289
II	15	Gutleutviertel	gut	6	2650	76	5	3390	168
	16	Gallusviertel	mittel	..	..	..	..	..	..
III	10,11,17	Westend	gut	71	4770	167	45	5210	181
	18,19,34	Bockenheim	mittel	20	4200	347	19	4200	300
IV	12-14	Nordend	gut	134	4460	114	94	4130	115
	20-25	Ostend	mittel	102	3590	106	99	3590	80
	27-29	Bornheim							
V	30,31	Sachsenhausen	gut	219	4430	85	199	4820	90
	32,33		mittel	20	3770	216	7	4540	192
VI	53	Schwanheim							
	54	Griesheim							
	56	Nied							
	57	Höchst	gut	222	4040	54	140	4570	73
	60	Sindlingen	mittel	20	3050	128	17	3470	189
	61	Zeilsheim							
	62	Unterliederbach							
63	Sossenheim								
VII	40	Rödelheim							
	41	Hausen	gut	59	3890	106	51	4210	133
	42	Praunheim	mittel	6	3170	256	48	4020	57
	43	Heddernheim							
48	Niederursel								
VIII	44	Ginnheim							
	45	Eschersheim	gut	73	5010	144	106	5300	129
	46	Eckenheim	mittel	46	3220	103	72	3840	96
	47	Preungesheim							
IX	49	Bonames							
	50	Berkersheim							
	64	Nieder-Erlenbach	gut	18	3770	143	34	4250	169
	65	Kalbach	mittel	24	3470	247	24	3530	97
	66	Harheim							
67	Nieder-Eschbach								
X	39	Seckbach	gut	45	5080	141	70	5100	120
	68	Bergen-Enkheim	mittel	49	3810	17	20	4770	187
XI	26	Riederwald	gut	30	3080	162	30	3160	171
	51	Fechenheim	mittel	..	..	..	7	2930	193
XII	37,38	Nieder-/Oberrad	gut	78	3930	91	101	4470	109
	71,72	Stadtwald/Flughafen	mittel	32	3560	133	31	3740	123

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.

9.3 Preisspiegel C

Anzahl der Verkäufe 1991 und 1992 und mittlerer Verkaufspreis für Eigentumswohnungen nach spezifischen Baualtersklassen, Wohnungsgrößen 20 - 115 qm

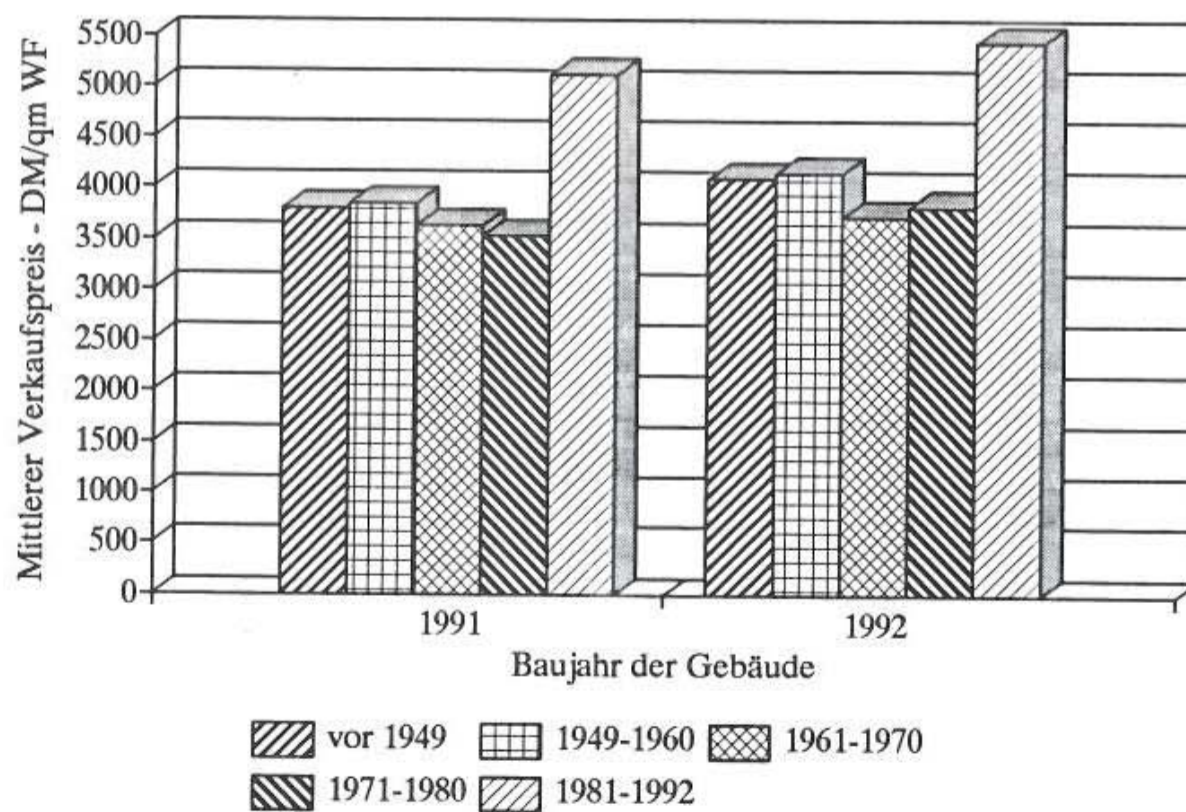
Gebäude- baujahr	1991			1992			Änderung 91/92 in v.H.
	An- zahl	Preis DM/qm WF	S	An- zahl	Preis DM/qm WF	S	
0	1	2	3	4	5	6	7
vor 1949	271	3802	62	245	4088	69	7,5
1949 - 1960	188	3842	80	167	4147	78	7,9
1961 - 1970	306	3621	35	196	3706	59	2,3
1971 - 1980	403	3516	32	418	3812	38	8,4
1981 - 1992	386	5118	48	417	5432	47	6,1

Anmerkungen :

WF = Wohnfläche

S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

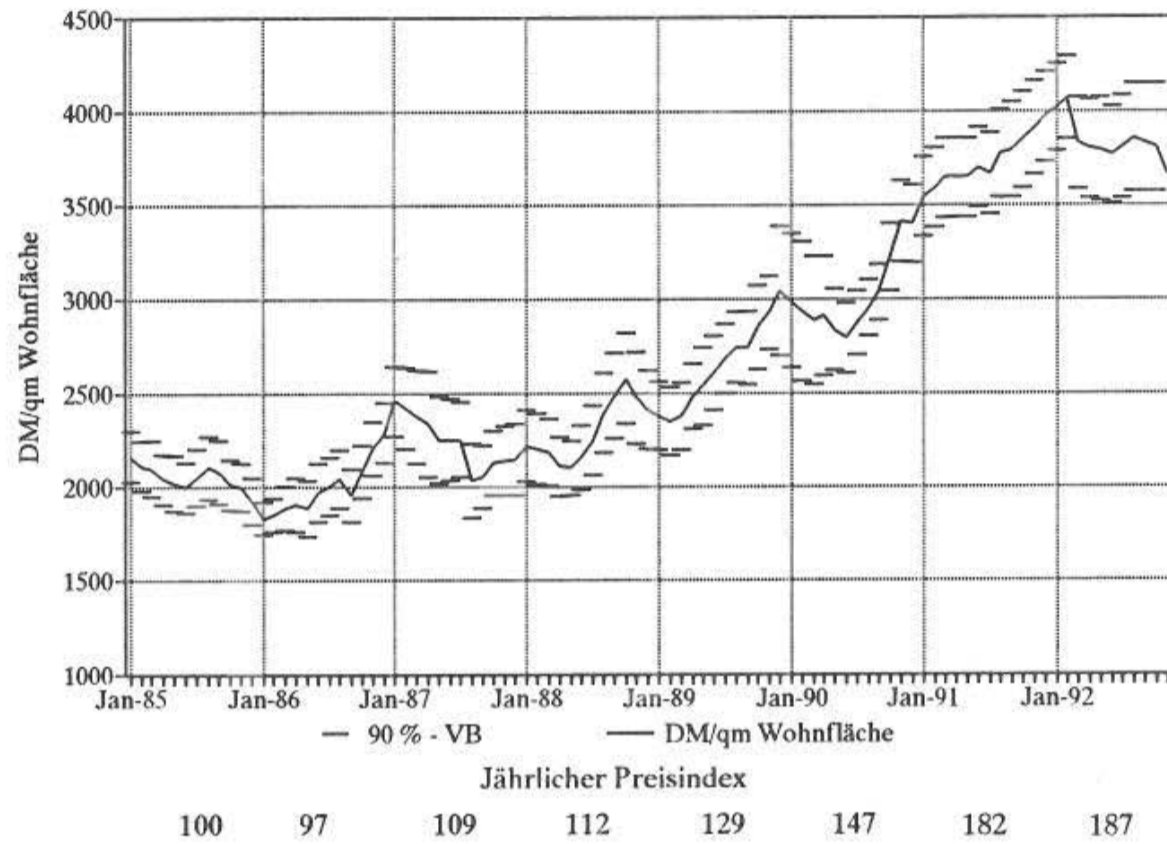
PREISENTWICKLUNG 1991 / 1992 Eigentumswohnung nach Baualtersklassen



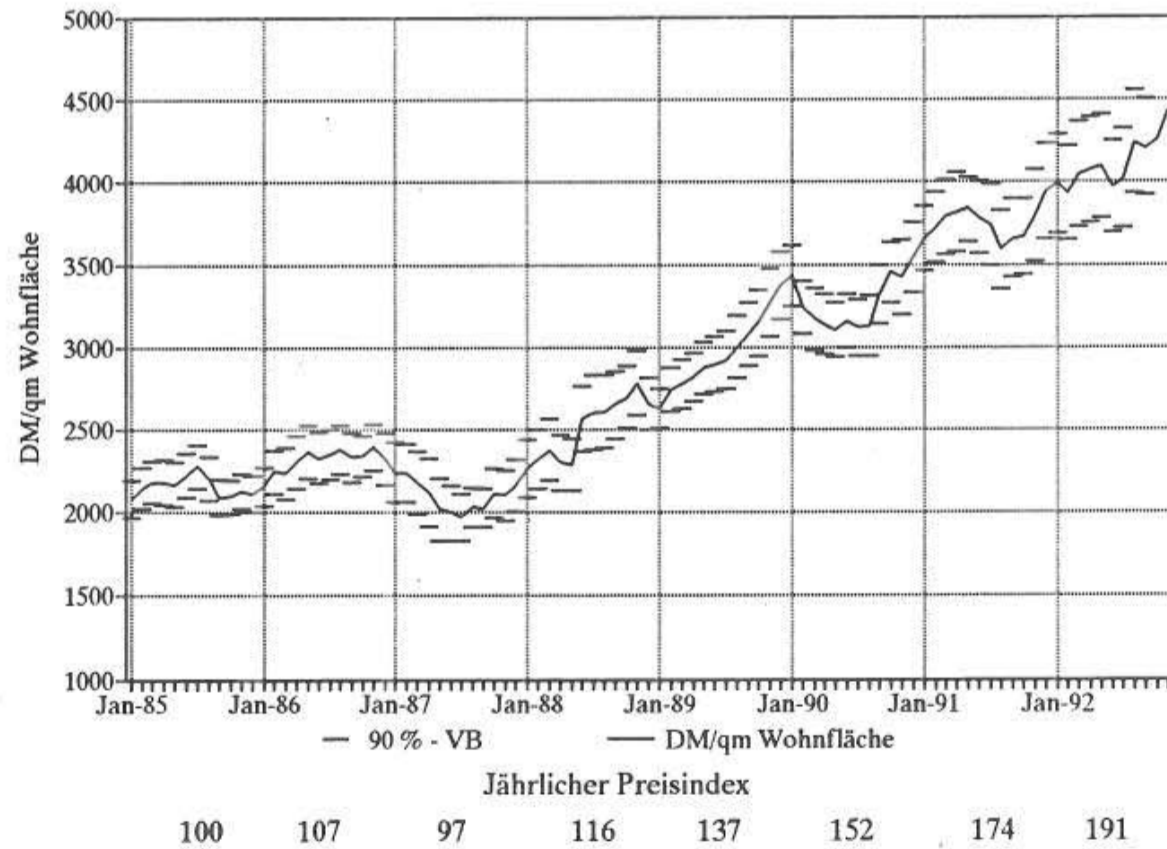
9.4 Preisentwicklung und Preisindices von Eigentumswohnungen

9.4.1 Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 20-50 qm

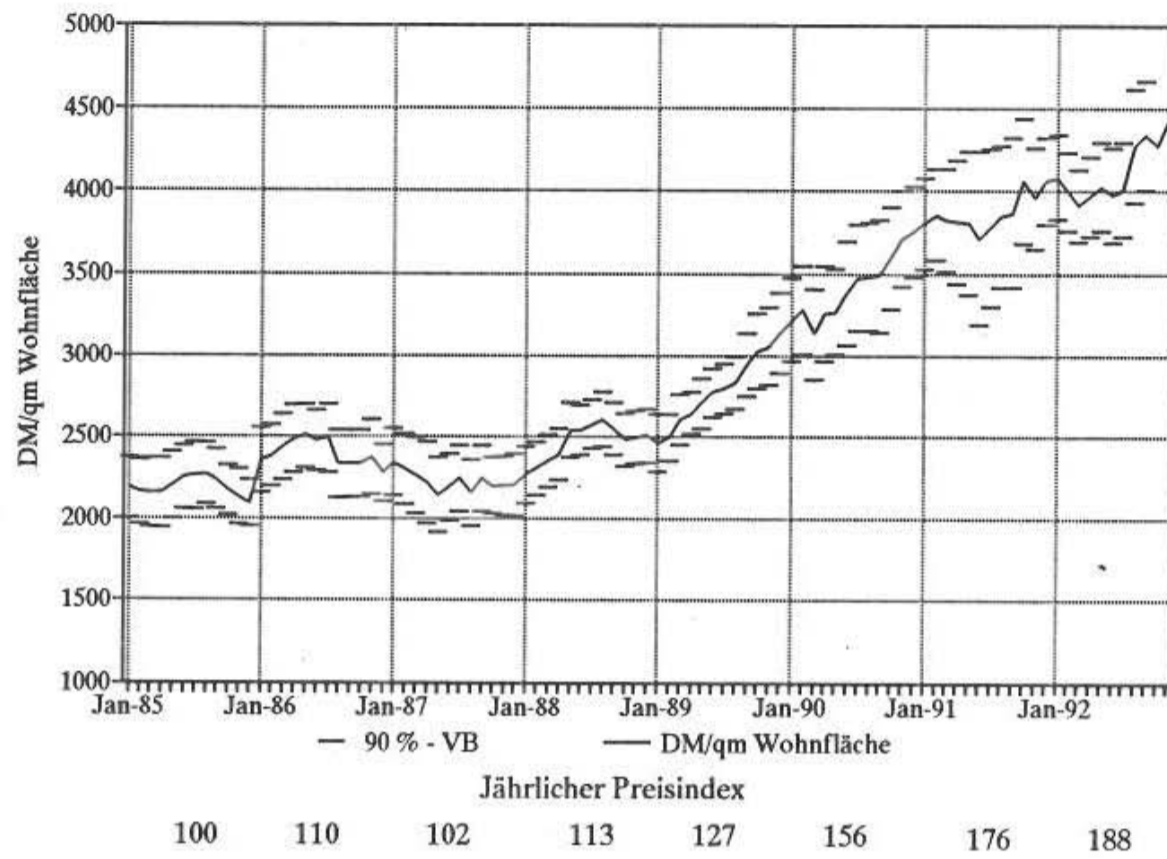
Anmerkung: 90 % - VB = 90 % Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) für den jeweils errechneten Monatsmittelwert



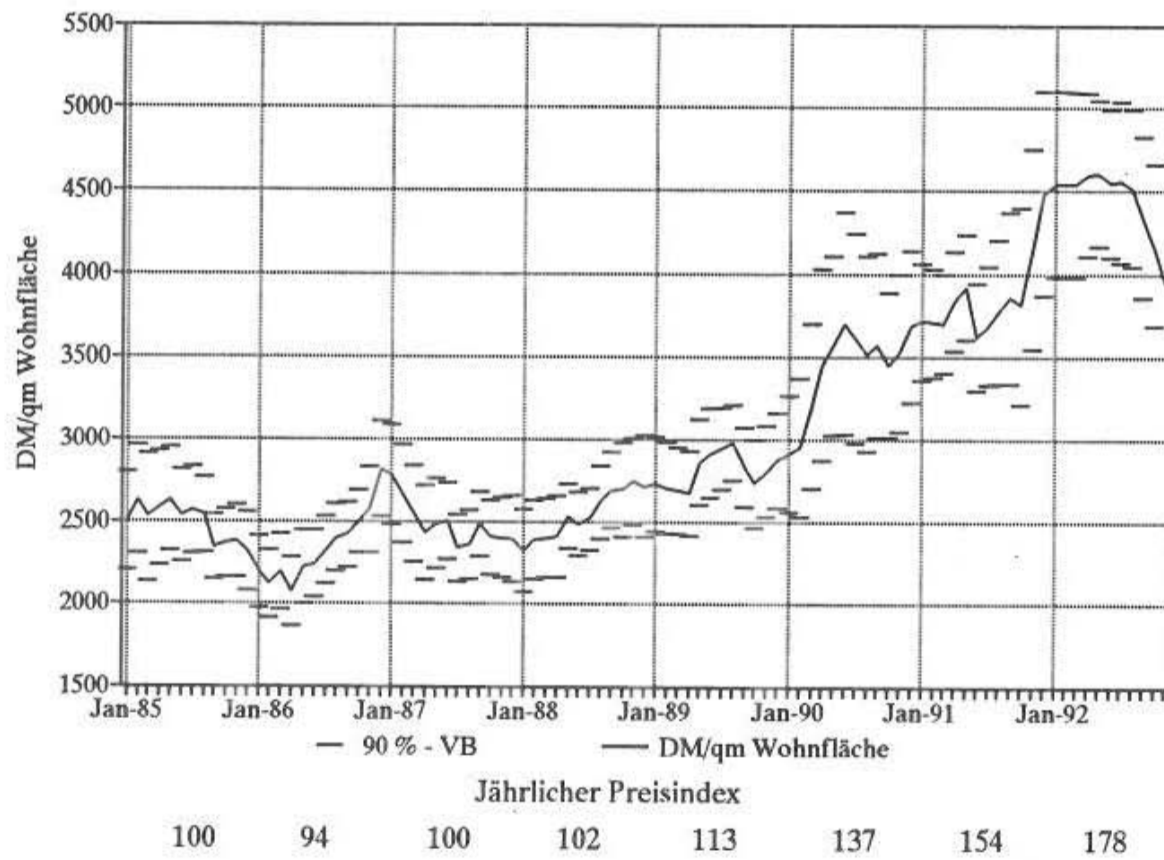
9.4.2 Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 51-70 qm



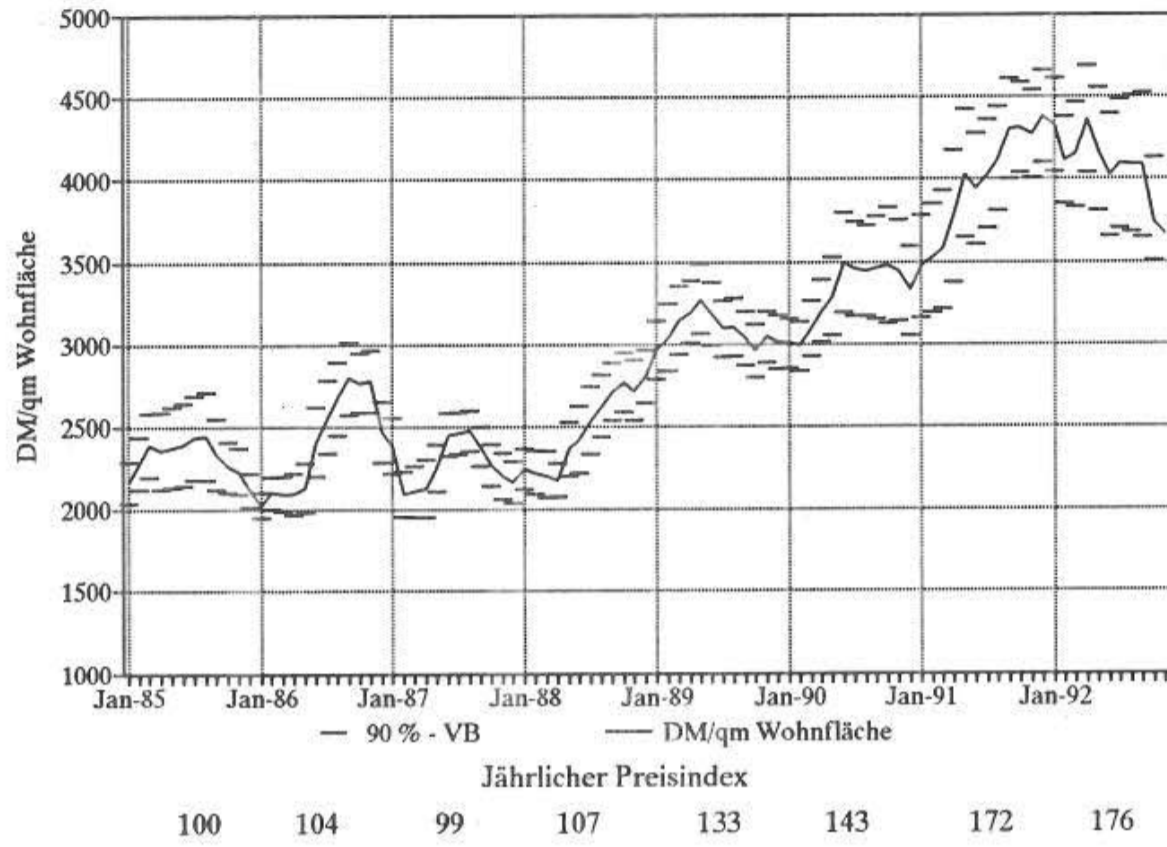
9.4.3 Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 71-90 qm



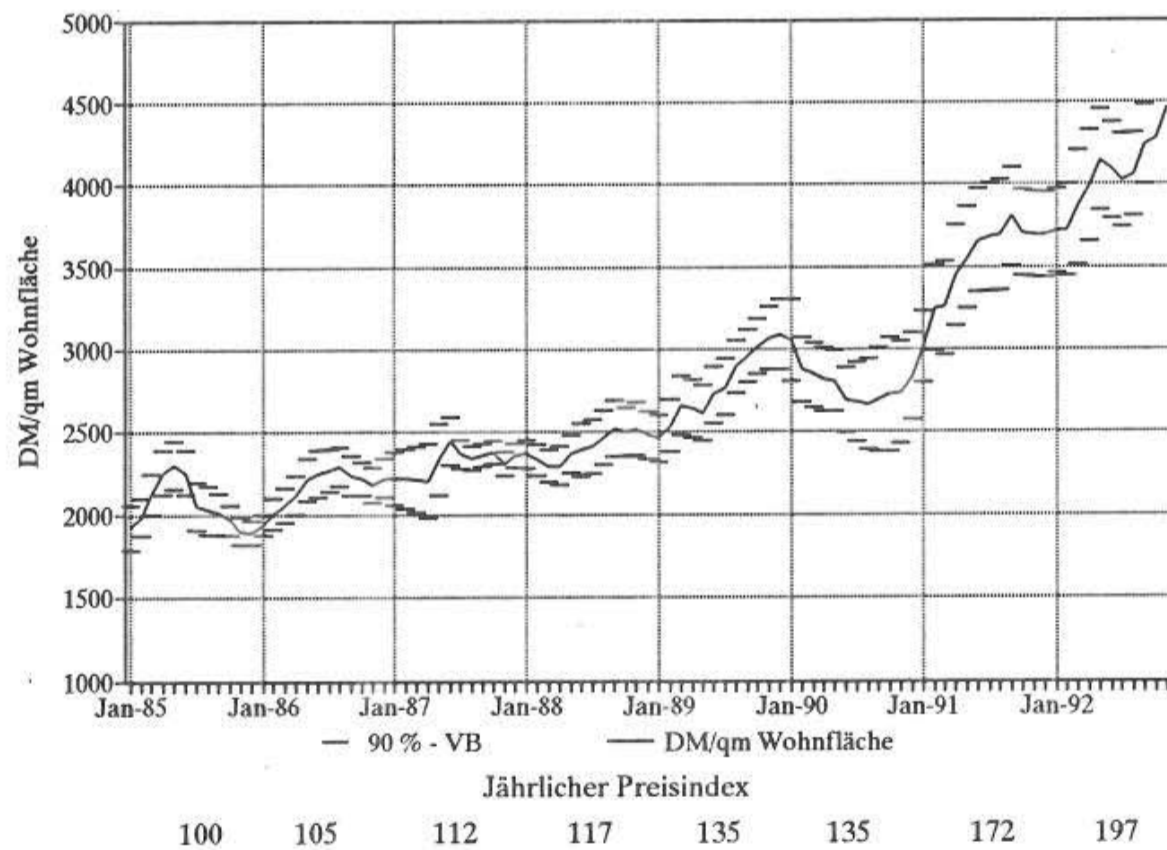
9.4.4 Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 91-115 qm



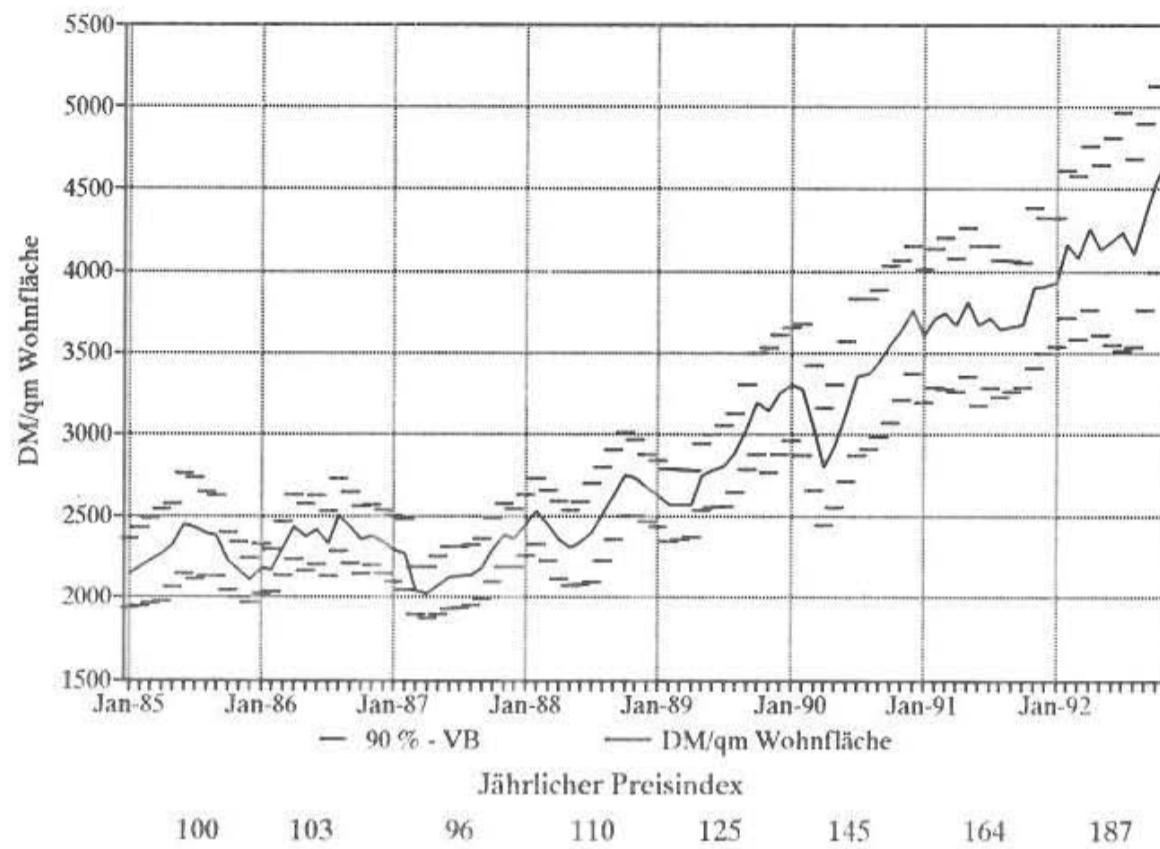
9.4.5 Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 20-50 qm



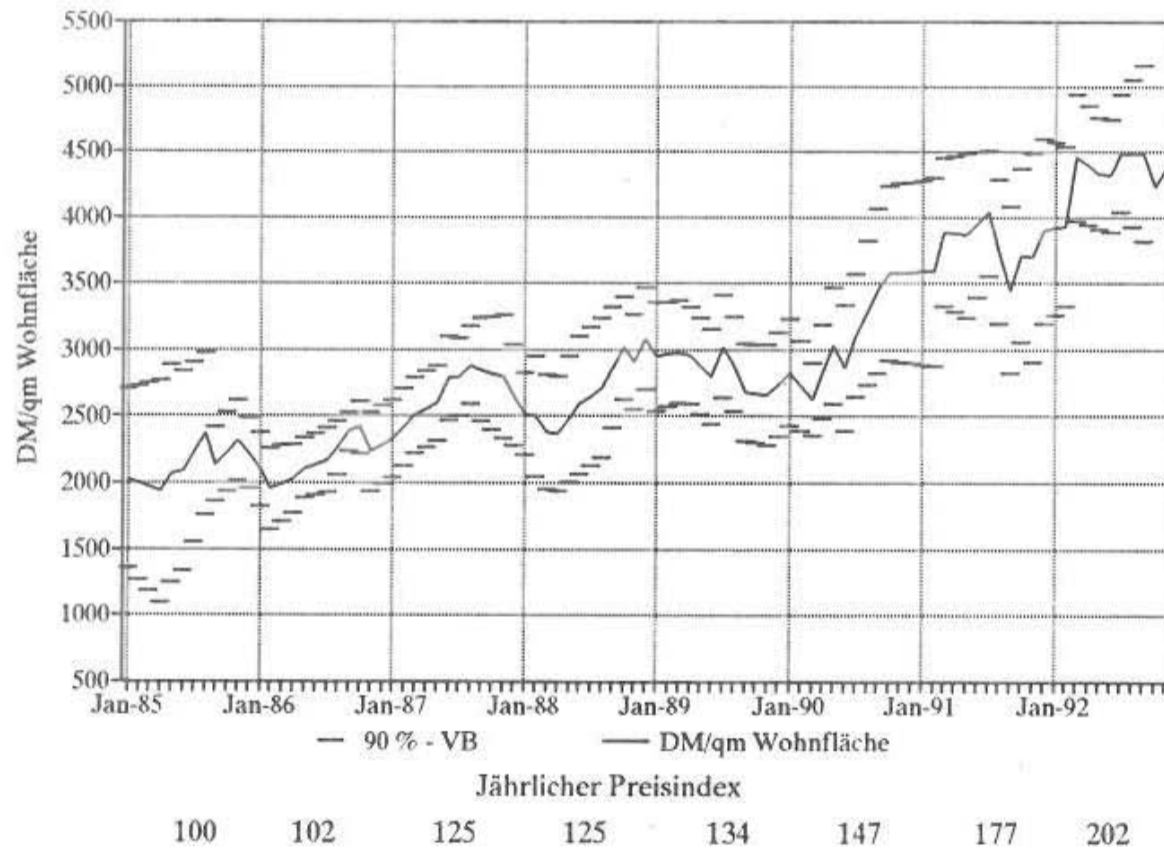
9.4.6 Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 51-70 qm



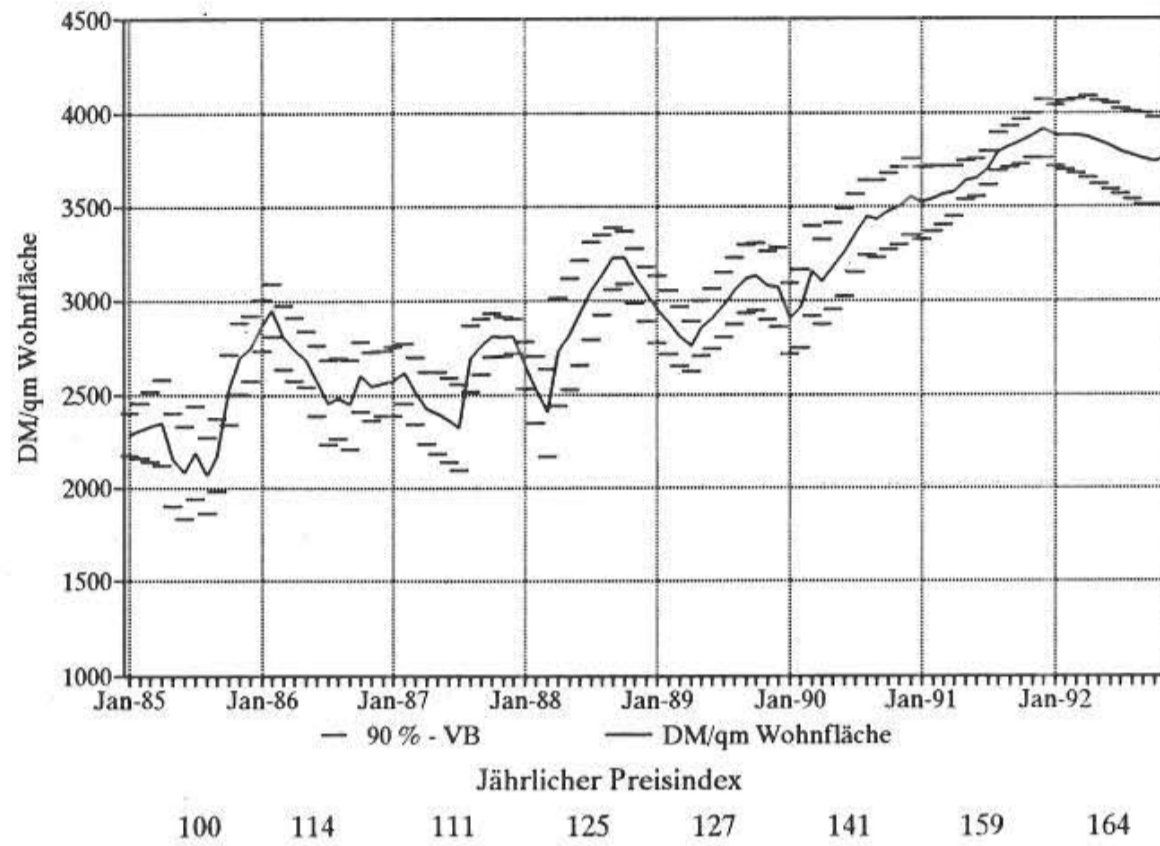
9.4.7 Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 71-90 qm



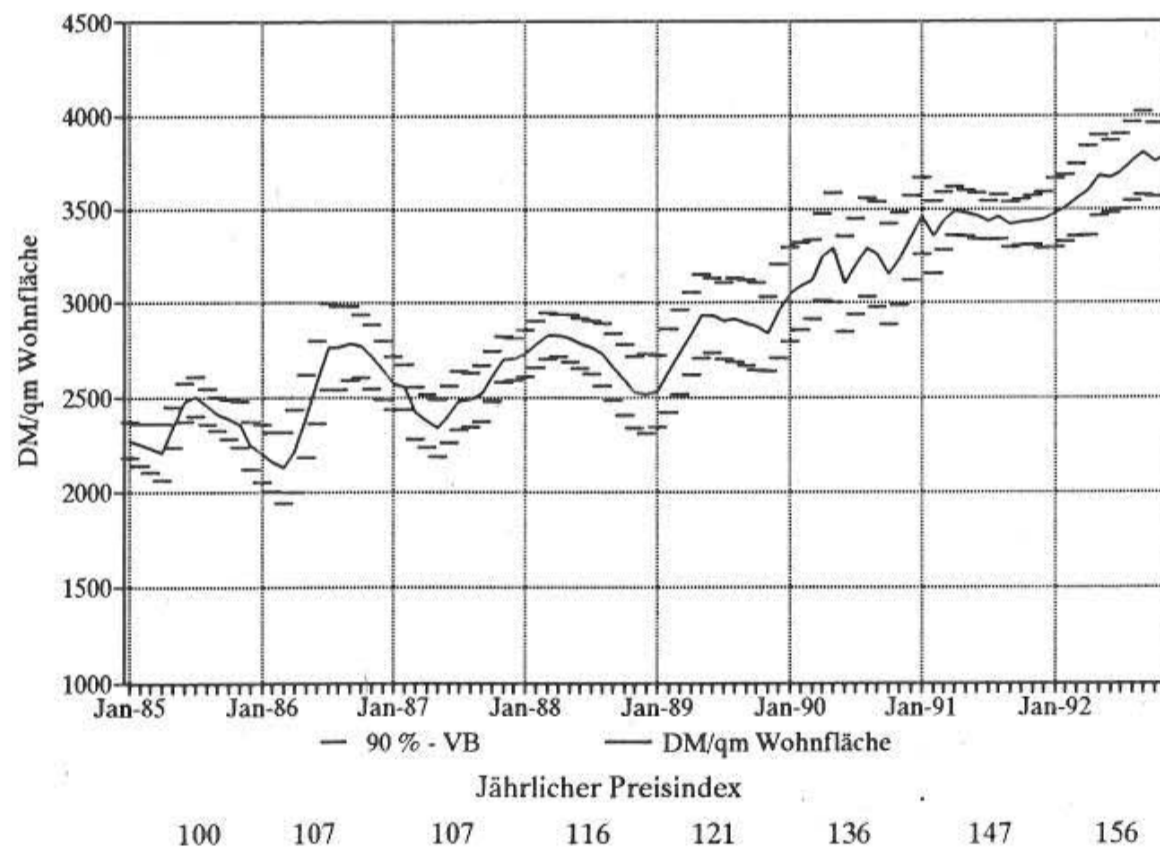
9.4.8 Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 91-115 qm



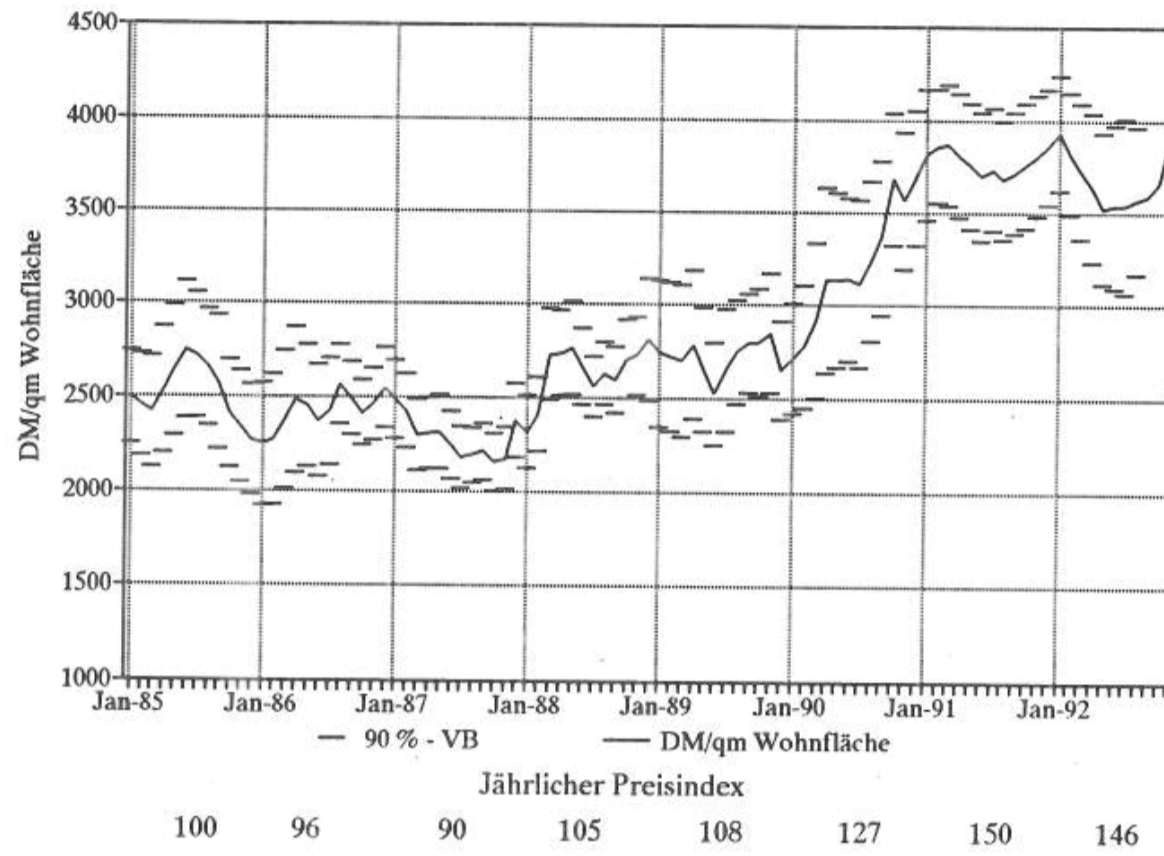
9.4.9 Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 20-50 qm



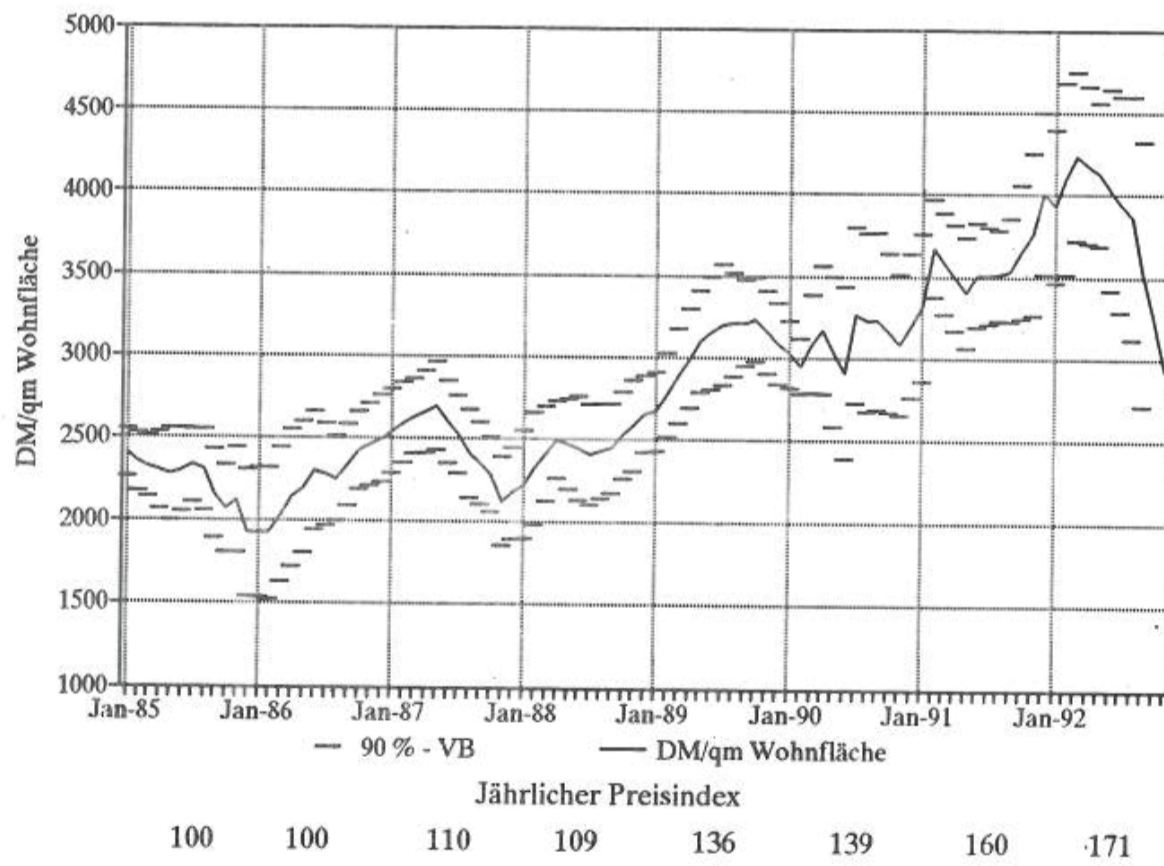
9.4.10 Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 51-70 qm



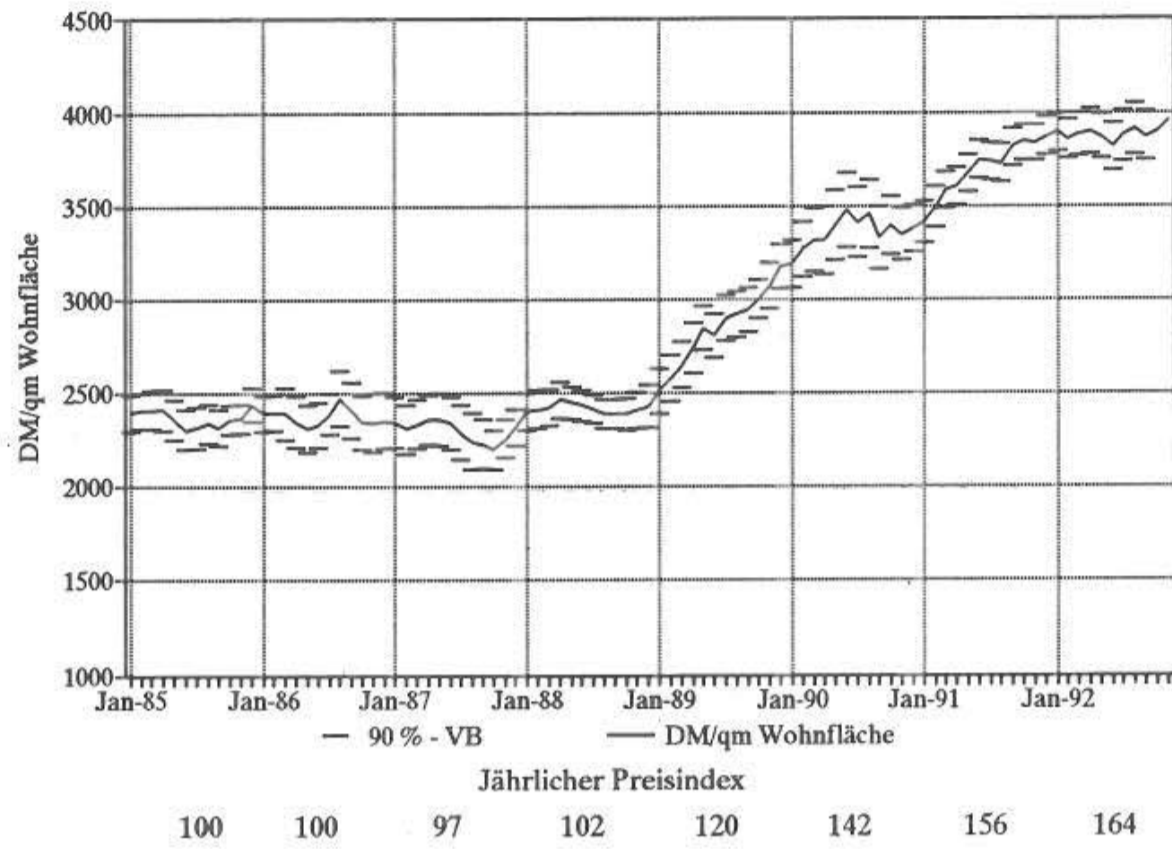
9.4.11 Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 71-90 qm



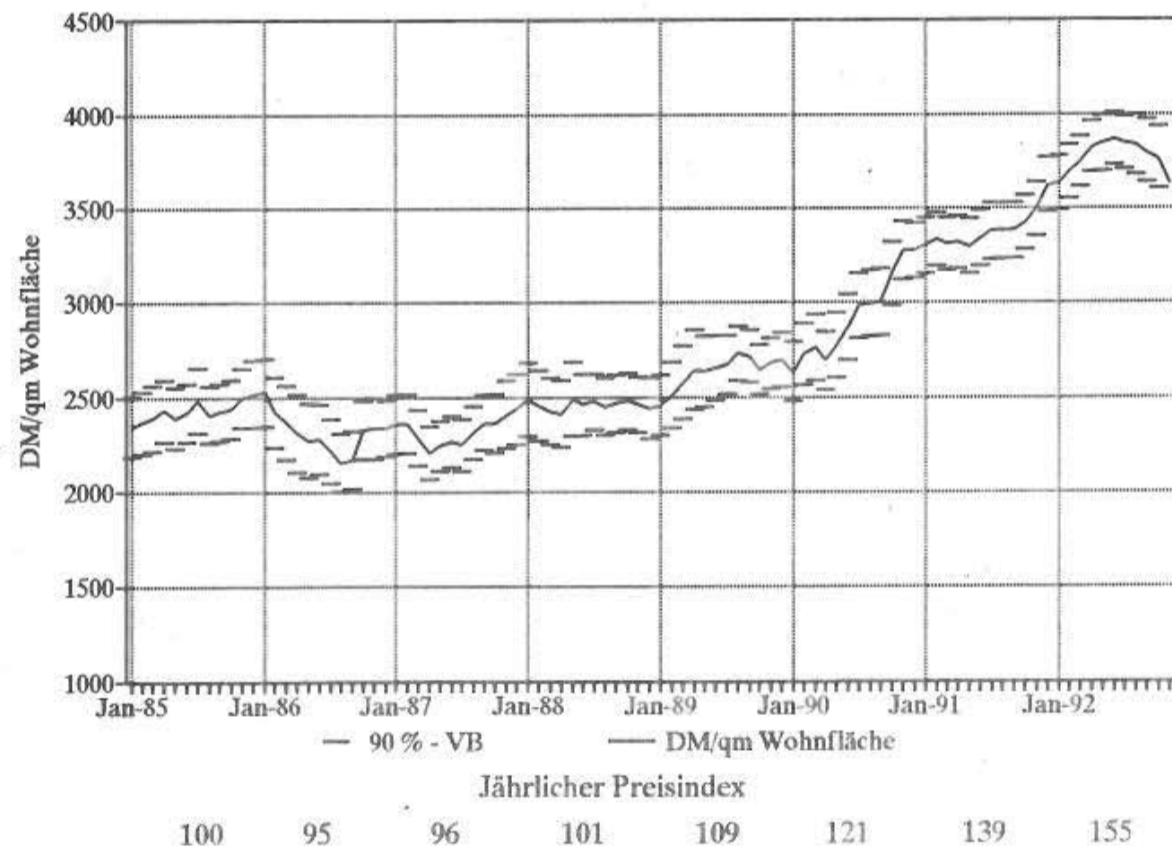
9.4.12 Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 91-115 qm



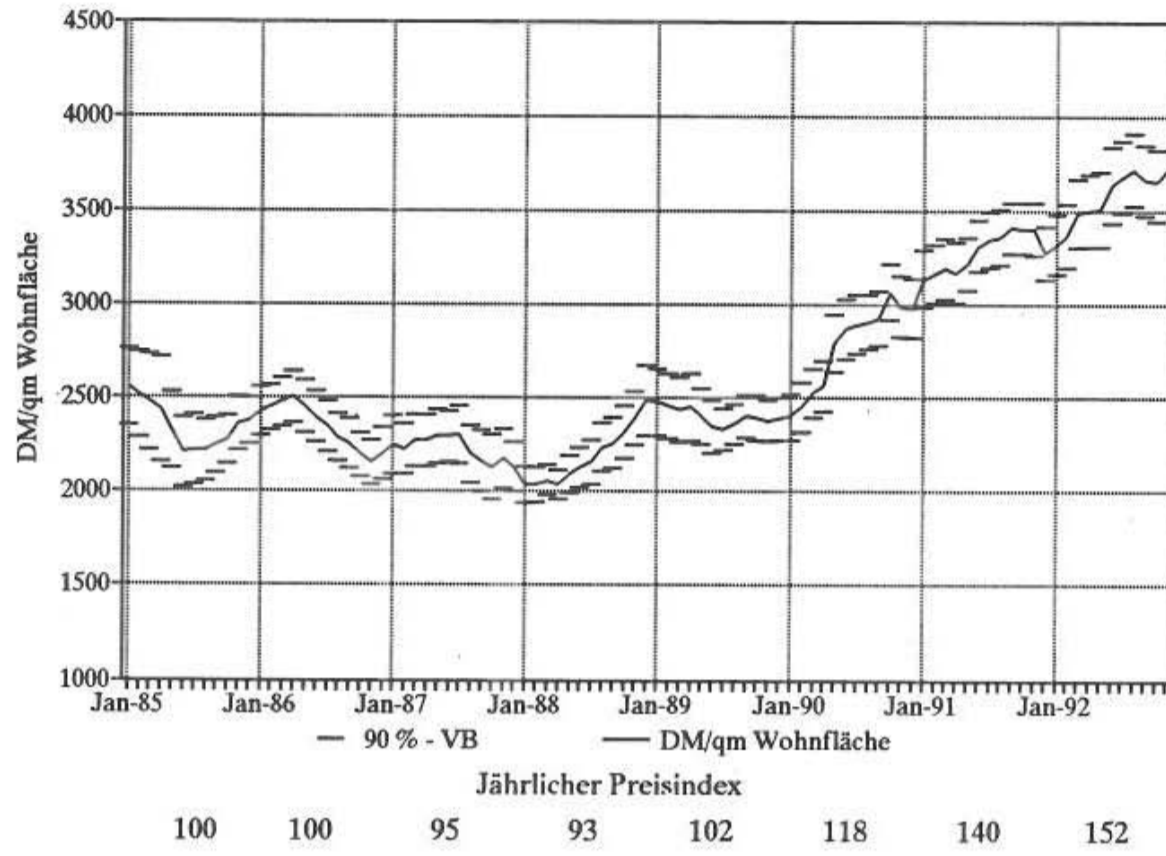
9.4.13 Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 20-50 qm



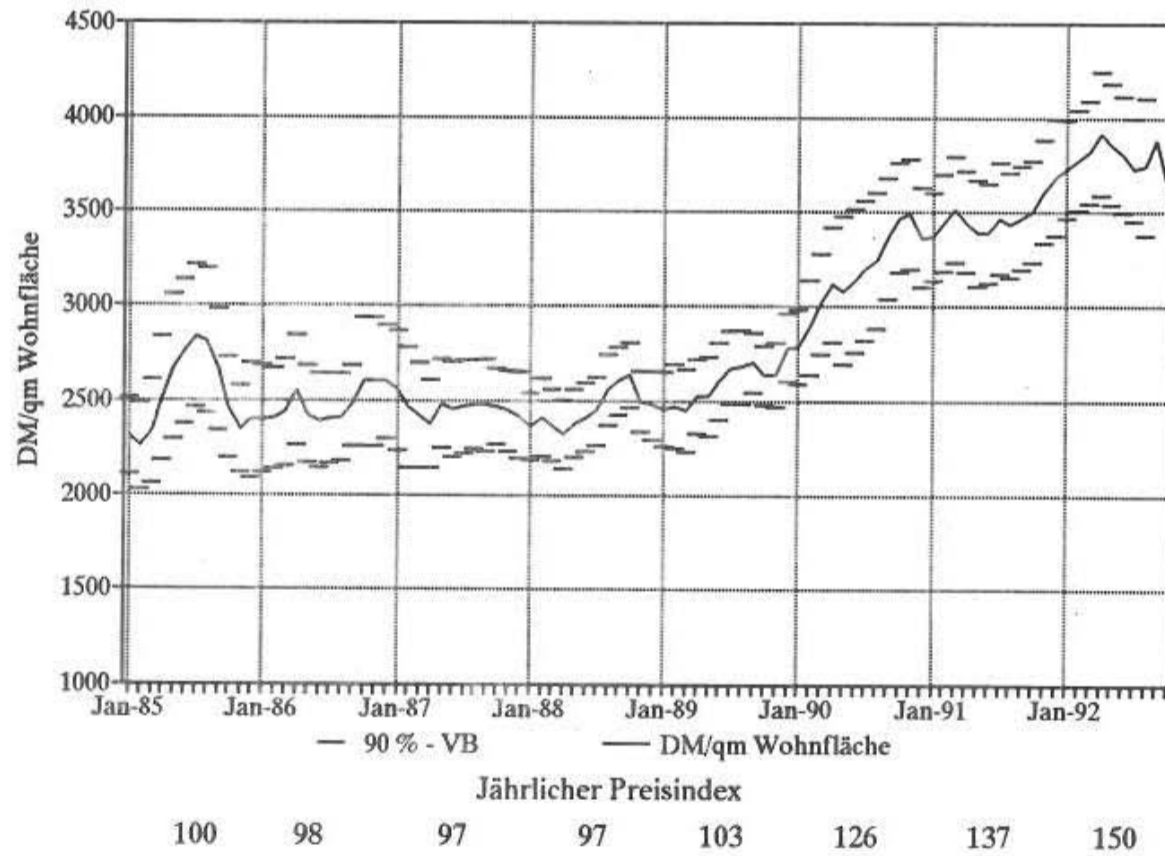
9.4.14 Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 51-70 qm



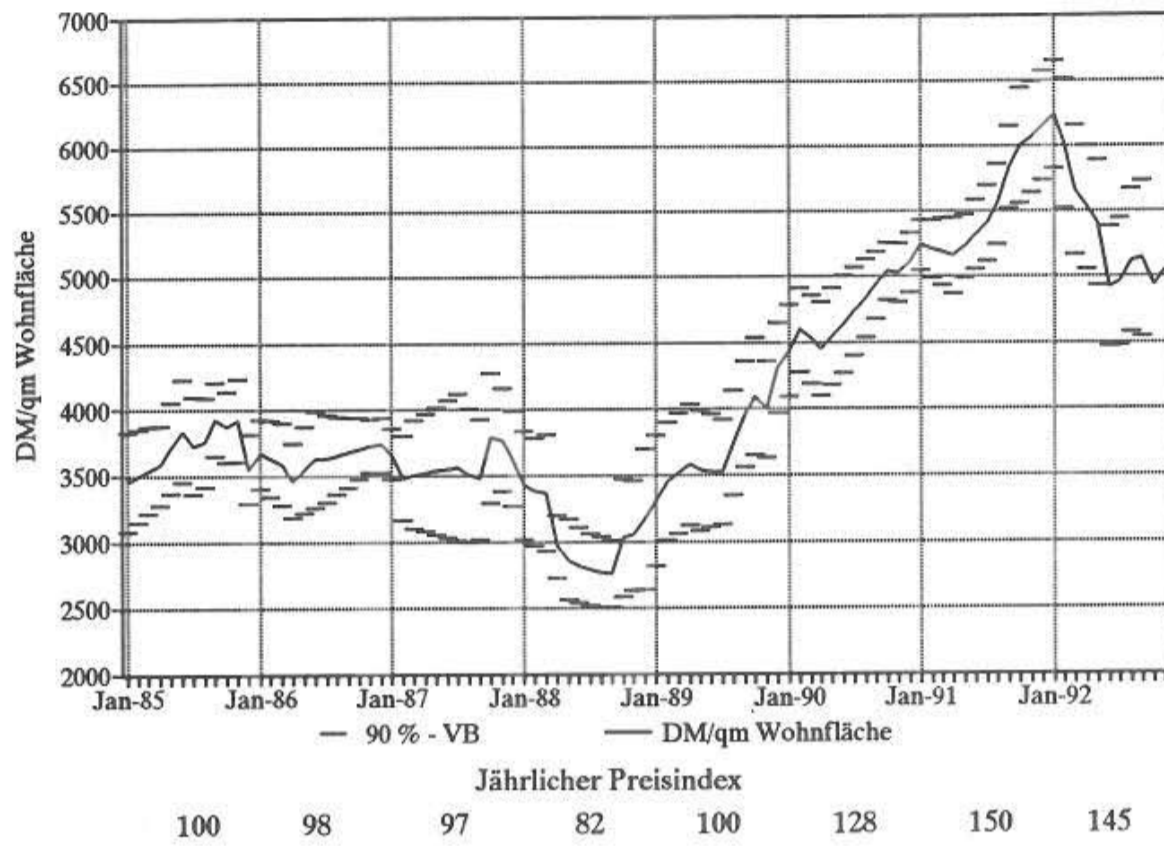
9.4.15 Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 71-90 qm



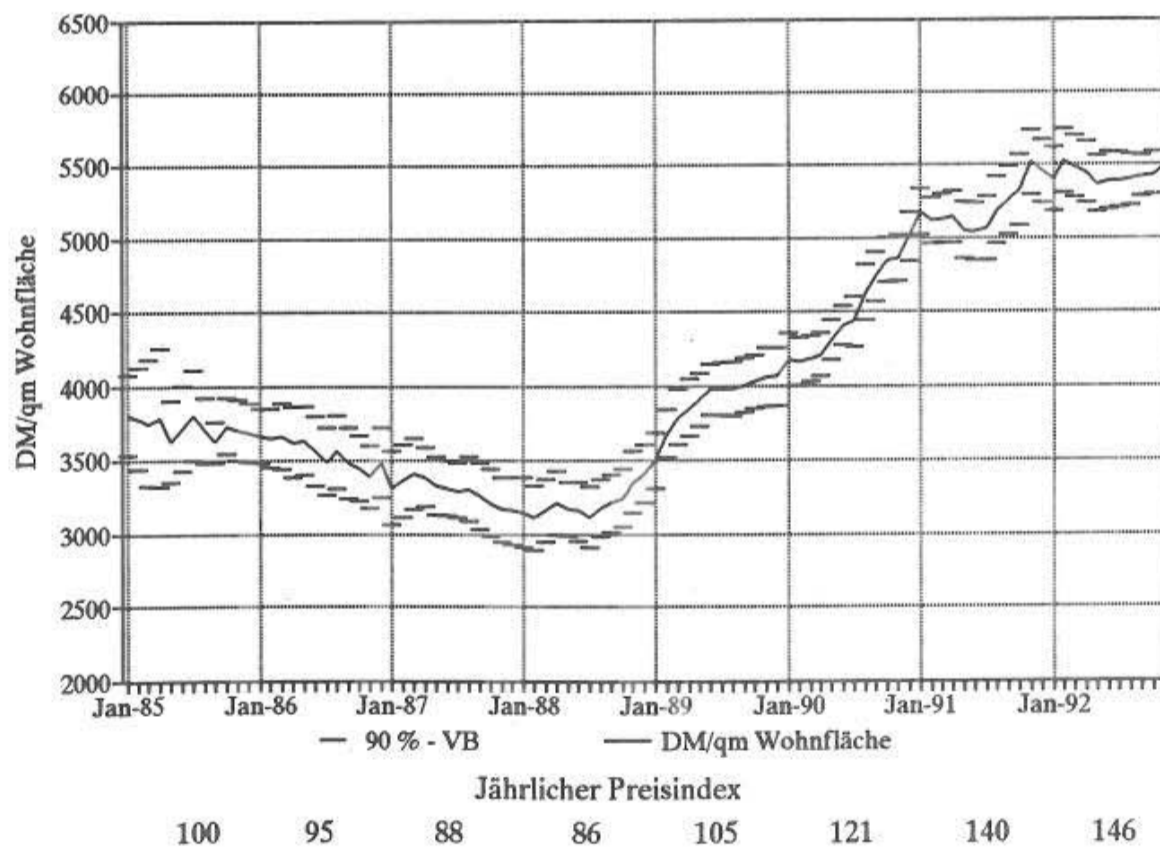
9.4.16 Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 91-115 qm



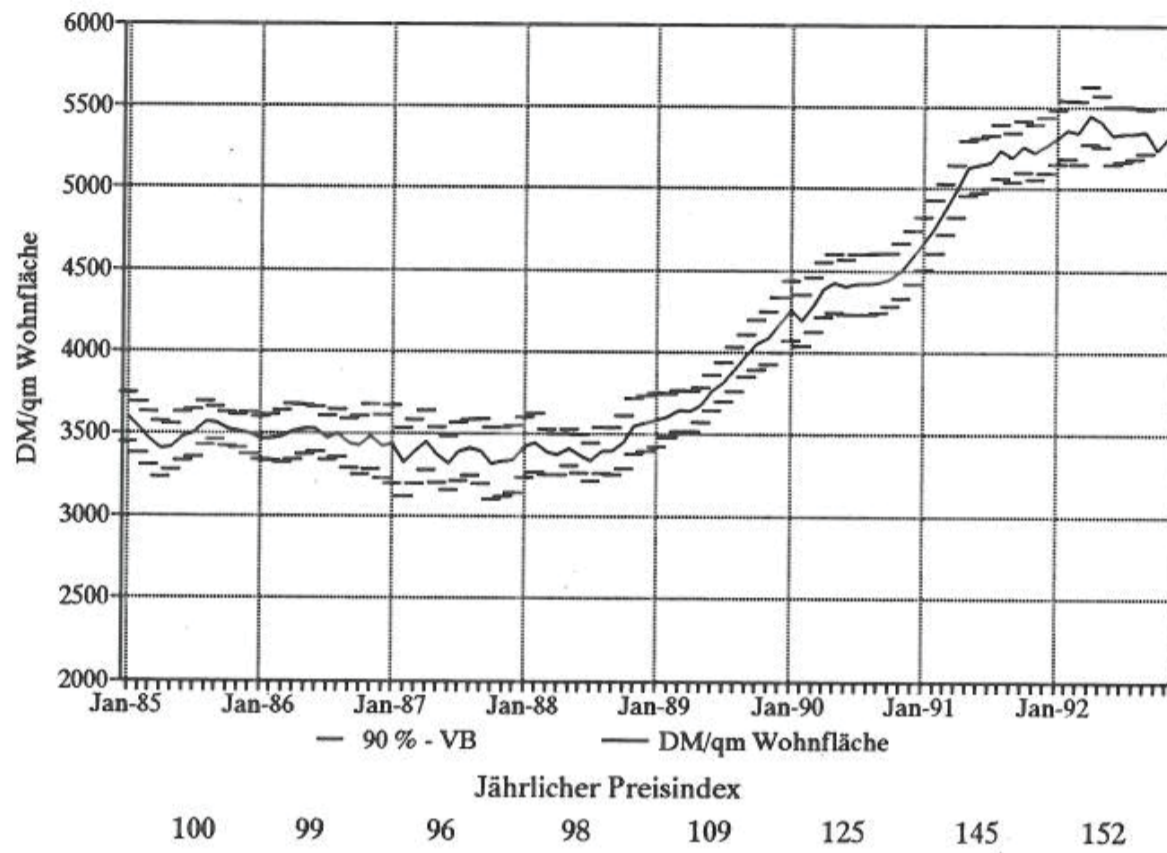
9.4.17 Gebäudebaujahr 1981-1992 - Wohnungsgröße 20- 50 qm



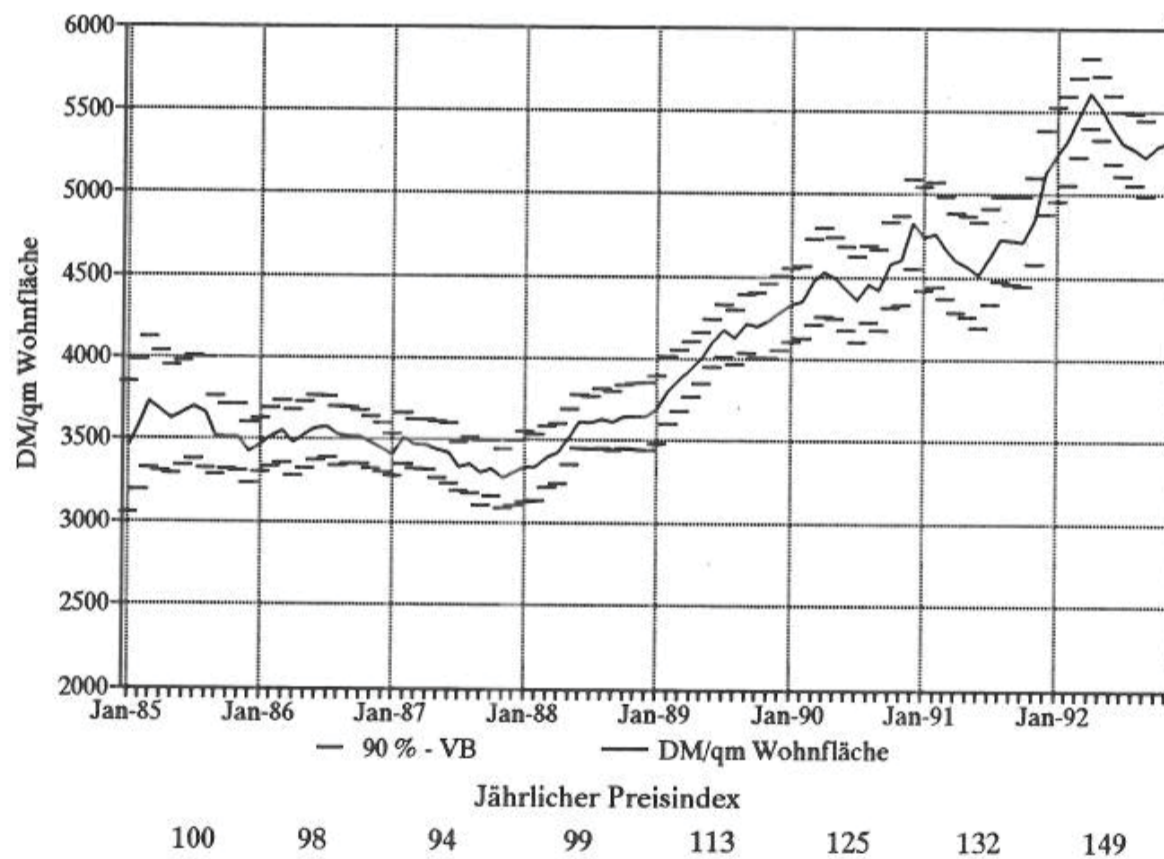
9.4.18 Gebäudebaujahr 1981-1992 - Wohnungsgröße 51- 70 qm



9.4.19 Gebäudebaujahr 1981-1992 - Wohnungsgröße 71-90 qm



9.4.20 Gebäudebaujahr 1981-1992 - Wohnungsgröße 91-115 qm



Tabellarische Zusammenstellung der Preisindices von Eigentumswohnungen

Gebäude- baujahr	Wohnungs- größe	Jahr							
		1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
vor 1949	20 - 50 qm	100	97	109	112	129	147	182	187
	51 - 70 qm	100	107	97	116	137	152	174	191
	71 - 90 qm	100	110	102	113	127	156	176	188
	91-115 qm	100	94	100	102	113	137	154	178
1949-1960	20 - 50 qm	100	104	99	107	133	143	172	176
	51 - 70 qm	100	105	112	117	135	135	172	197
	71 - 90 qm	100	103	96	110	125	145	164	187
	91-115 qm	100	102	125	125	143	147	177	202
1961-1970	20 - 50 qm	100	114	111	125	127	141	159	164
	51 - 70 qm	100	107	107	116	121	136	147	156
	71 - 90 qm	100	96	90	105	108	127	150	146
	91-115 qm	100	100	110	109	136	139	160	171
1971-1980	20 - 50 qm	100	100	97	102	120	142	156	164
	51 - 70 qm	100	95	96	101	109	121	139	155
	71 - 90 qm	100	100	95	93	102	118	140	152
	91-115 qm	100	98	97	97	103	126	137	150
1981-1992	20 - 50 qm	100	98	97	82	100	128	150	145
	51 - 70 qm	100	95	88	86	105	121	140	147
	71 - 90 qm	100	99	96	98	109	125	145	152
	91-115 qm	100	98	94	99	113	125	132	149

Verfasser :

Gutachterausschuß für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Frankfurt a. M.

Redaktion : Geschäftsstelle Grundlagen
Andreas Sentek

Mitarbeit : Stephan Wehking, Dieter Tichatschke

Druck und Verlag : Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main
September 1993

Schutzgebühr : 25,00 DM

Vervielfältigung mit Quellenangabe gestattet

Postanschrift :

Braubachstraße 15
60311 Frankfurt am Main

Telefon : 069 / 21233322

Telefax : 069 / 21230782

Sprechzeiten :

Montag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr

ISSN 0945-0033