


1992 / 1993

Grundstücksmarkt Frankfurt am Main



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

STADT  FRANKFURT AM MAIN

ISSN 0945-0033

GRUNDSTÜCKSMARKT FRANKFURT AM MAIN 1992/1993

Inhaltsverzeichnis

1	VORWORT	1
2	DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE	2
2.1	Rechtliche Grundlagen	2
2.2	Der Gutachterausschuß	2
2.3	Die Geschäftsstelle	3
2.4	Der Verkehrswert	4
3	GRUNDSTÜCKsverkehr	6
4	MARKTBewegungen	7
4.1	Grundeigentumswechsel von bebauten und unbebauten Grundstücken nach Erwerbergruppen	7
4.2	Grundeigentumswechsel nach Art des Wechsels	8
4.3	Grundeigentumswechsel unbebauter Grundstücke durch Kauf	9
4.4	Erbbaurechte	10
4.5	Eigentumswechsel von Wohnungs- und Teileigentum durch Kauf	11
5	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	12
5.1	Preisentwicklung	12
5.2	Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise	15
6	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	16
6.1	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise	16
6.2	Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen	18
6.3	Kaufpreisvolumen und Anzahl der Verkäufe	19
7	BODENRICHTWERTE 1994	20
7.1	Eckdaten der Bodenrichtwertermittlung zum 31.12.1993	20
7.2	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Muster) mit Erläuterungen	22
8	WERTRELEVANTE DATEN DES GRUNDSTÜCKMARKTES	24
8.1	Umrechnungskoeffizienten für GFZ-abhängige Grundstückspreise	24
8.2	Bodenpreisindizes für baureifes Land	25
8.3	Liegenschaftszinssätze	28
8.4	Ertragsfaktoren	32
9	DURCHSCHNITTliche KAUFPreise FÜR EIGENTUMSWOHnungen	36
9.1	Preisspiegel A - Baujahr der Gebäude vor 1948 Verkäufe nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen	36
9.2	Preisspiegel B - Baujahr der Gebäude nach 1948 Verkäufe nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen	37
9.3	Preisspiegel C Verkäufe nach spezifischen Baualtersklassen	38
9.4	Preisentwicklung und Preisindizes von Eigentumswohnungen	39
A	ANHANG: STATISTISCHE GRUNDDATEN	50
A.1	Lage, Übersicht über die Ortsteile	50
A.2	Flächennutzung	51
A.3	Daten zur Bevölkerungsstruktur	53
A.4	Wirtschaftliche Angaben	54

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

Redaktion : Geschäftsstelle Grundlagen
Andreas Sentek

Mitarbeit : Dieter Tichatschke

ISSN 0945-0033 Preis: 25 DM

Postanschrift:
Braubachstraße 15
60311 Frankfurt am Main

Telefon: 069 / 212 - 33322
Telefax: 069 / 212 - 30782

Sprechzeiten:
Montag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr

1 VORWORT

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben sich in den letzten Jahren zunehmend als wichtige Informationsquelle für Sachverständige und Dienstleistende am Grundstücksmarkt bewährt. Nach dem Baugesetzbuch sollen die Gutachterausschüsse neben der Erstattung von Gutachten und der Ermittlung von Bodenrichtwerten auch sogenannte sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten ermitteln. Dies soll dazu beitragen, daß der Bodenmarkt transparenter wird und die Sachverständigen für Grundstückswertermittlung nicht unbedingt in jedem Wertermittlungsfalle Auskünfte aus der Kaufpreissammlung benötigen. Hierzu ist natürlich auch notwendig, daß diese Daten zur Weiterverwendung bereitstehen. Deswegen freue ich mich ganz besonders, daß trotz angespannter Personallage in der Stadtverwaltung Frankfurt am Main dieses Werk auch in diesem Jahr vorgelegt werden kann.

Frankfurt am Main als Metropole im Rhein-Main-Gebiet und Wachstumsregion im Europa der Neunziger Jahre mit einem jährlichen realen Zuwachs, der demjenigen von Paris, Brüssel oder Wien entspricht und mit außerordentlich günstiger geographischer Lage in Europa ist sicherlich für die Beurteilung von Märkten und insbesondere des Grundstückmarktes auch überregional von Bedeutung. Frankfurts geographische Grenzen sind jedoch historisch bedingt sehr eng. Eine allgemein anerkannte, statistisch dokumentierte Abgrenzung des Rhein-Main-Gebietes gibt es nicht. Die Industrie- und Handelskammern definieren als Region im weitesten Sinne das Gebiet vom Landkreis Limburg-Weilburg bis zum Landkreis Bergstraße (Nord-Süd), sowie vom Landkreis Mainz-Bingen bis zum Main-Kinzig-Kreis und zum Landkreis Aschaffenburg (West-Ost). Somit geht das Rhein-Main-Gebiet über das Bundesland Hessen hinaus und umfaßt auch Teile von Bayern und Rheinland-Pfalz. Der im Entstehen befindliche Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) umfaßt ein Gebiet von 14000 km², in dem 4,9 Millionen Menschen leben. Diese Tatsache erfordert eigentlich eine weitergehende Darstellung des Grundstückmarktes, als sie der Frankfurter Gutachterausschuß mangels Zuständigkeit leisten kann. Dieser Bericht wird aber dennoch seinen Wert behalten, weil er das Zentrum dieser Region beleuchtet.

Den an diesem Werk beteiligten Mitarbeitern und Kollegen gebührt Dank für ihr Engagement, ebenso wie der Stadt Frankfurt am Main, die hierzu die nötigen Mittel und Ausrüstungen zur Verfügung stellte.

Schulz-Kleeßen
(Vorsitzender)

2 DER GUTACHTERAUSSCHUSS UND SEINE GESCHÄFTSSTELLE

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bestehen in Hessen seit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BBauG) im Jahre 1960.

Die gesetzlichen Grundlagen sind in dem, an die Stelle des Bundesbaugesetzes getretenen, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. 4 1993 (BGBl. I S. 466) BGBl. III 213-1, durch die Paragraphen 192-199 geregelt.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse ist außerdem die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV88) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) in ihrer jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.2 Der Gutachterausschuß

Der Gutachterausschuß ist ein Kollegialgremium, eine selbständige, im Rahmen seiner Tätigkeit keinerlei Weisungen unterworfenene staatliche, dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Landeseinrichtung. Er unterliegt der Aufsicht des Regierungspräsidenten. Die Weisungsbefugnis des Regierungspräsidenten erstreckt sich nicht auf die Erstattung der Gutachten.

Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen Gutachter stammen insbesondere aus den Bereichen Architektur, Vermessungs- und Liegenschaftswesen, Bau- und Immobilienwirtschaft, Jura, Betriebswirtschaft, Finanzwesen sowie Land- und Forstwirtschaft.

Die Aufgabengebiete des Gutachterausschusses umfassen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u.a.)
- Führung der Kaufpreissammlung und Erteilung von Auskünften hieraus an Behörden und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.

Jeder Eigentümer kann für sein Grundstück, den Boden, das Gebäude, ein Recht hieraus oder seine Eigentumswohnung ein Gutachten über den Verkehrswert bei der Geschäftsstelle schriftlich beantragen. Aber auch Behörden, Gemeinden, Gerichte, Inhaber von Rechten sowie Mieter und Pächter können Gutachten erstellen lassen. Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, mit Zustimmung des Eigentümers, ein Gutachten zu beantragen.

Die Beratung und der Beschluß über ein Verkehrswertgutachten erfolgt, in der Besetzung mit einem Vorsitzenden oder stellvertretenden Vorsitzenden und zwei Gutachtern, in einer nichtöffentlichen Sitzung.

Sofern der Eindruck besteht, daß ein beschlossenes Gutachten Fehler aufweist, ist eine Beschwerde und Überprüfung möglich. In diesem Fall tagt der Ausschuß in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und vier ehrenamtlichen Gutachtern. Dabei ist der Ausschuß nicht an den Beschwerdegegenstand gebunden, sondern überprüft von Amtswegen das gesamte Gutachten. Wird die Beschwerde als unberechtigt zurückgewiesen, hat der Beschwerdeführer die Kosten zu tragen.

2.3 Die Geschäftsstelle

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Frankfurt a.M. - Stadtvermessungsamt - eingerichtet ist.

Zur Führung der Kaufpreissammlung müssen alle Übereignungsurkunden über Grundstücke innerhalb des Stadtgebietes von den beurkundenden Stellen zugesandt werden (§ 195 BauGB). Diese Verträge werden ausgewertet und in der Kaufpreissammlung unter strenger Beachtung aller datenschutzrechtlichen Bestimmungen statistisch weiterverarbeitet.

Die Kaufpreissammlung darf nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Angestellten der Geschäftsstelle, zur Wahrung ihrer Aufgaben, eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind beim Vorliegen eines berechtigten Interesses zu erteilen. Diese Angaben dürfen grundsätzlich jedoch nur in anonymisierter Form herausgegeben werden.

Zur Auswertung der Kaufpreissammlung werden meist ergänzende Informationen herangezogen, z.B. Bebauungspläne, Bauakten oder Angaben über Erträge und Kosten der Grundstücksbewirtschaftung. Hieraus werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten 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 mindestens alle zwei Jahre ermittelt. Die Bodenrichtwertkarten können bei der Geschäftsstelle von jedermann eingesehen werden.

2.4 Der Verkehrswert

Der Gutachterausschuß bestimmt den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken.

Der Begriff "Verkehrswert" ist im § 194 BauGB wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Allgemeine Einflüsse auf den Verkehrswert

Hierunter sind alle Faktoren zu verstehen, die erfahrungsgemäß das Wertniveau von Grundstücken beeinflussen. Dazu zählen:

- die augenblickliche und künftige Sicherheit des Grundeigentums
- mögliche Entwicklung in der steuerlichen Belastung von Grundstücken
- Entwicklung der Baukosten und Mieten
- Entwicklung der Zinsen und der Geldentwertung
- Lage am Arbeitsmarkt
- staatliche und kommunale Wohnungspolitik

Individuelle Einflüsse auf den Verkehrswert

Zu den allgemeinen Einflüssen treten weitere Faktoren, die den Verkehrswert des einzelnen Grundstücks beeinflussen können. Die wichtigsten Faktoren sind:

- Entwicklungszustand des Grundstücks
- Lage des Grundstücks
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Rechte und Belastungen
- beitragsrechtlicher Zustand (Erschließungsbeitrag u.a.)
- Wartezeit bis zur baulichen Nutzung
- Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks
- Beeinträchtigungen durch Immissionen
- Alter und Bauweise der Anlagen
- Verwendungsmöglichkeit der Gebäude
- Ertragsverhältnisse
- sonstige Beeinflussungen und Beschränkungen (Denkmalschutz, Altlasten u.a.)

Die aufgeführten Einflüsse auf den Verkehrswert sind unterschiedlich groß, die Faktoren überlagern sich häufig und manche Faktoren treten nur lokal oder temporär auf. Es ist Aufgabe des Gutachterausschusses, aufgrund der tatsächlich gezahlten Preise, der Auswertung der Verträge und der langjährigen Erfahrung den Verkehrswert unter Berücksichtigung der allgemeinen und lokalen Faktoren zu bestimmen.

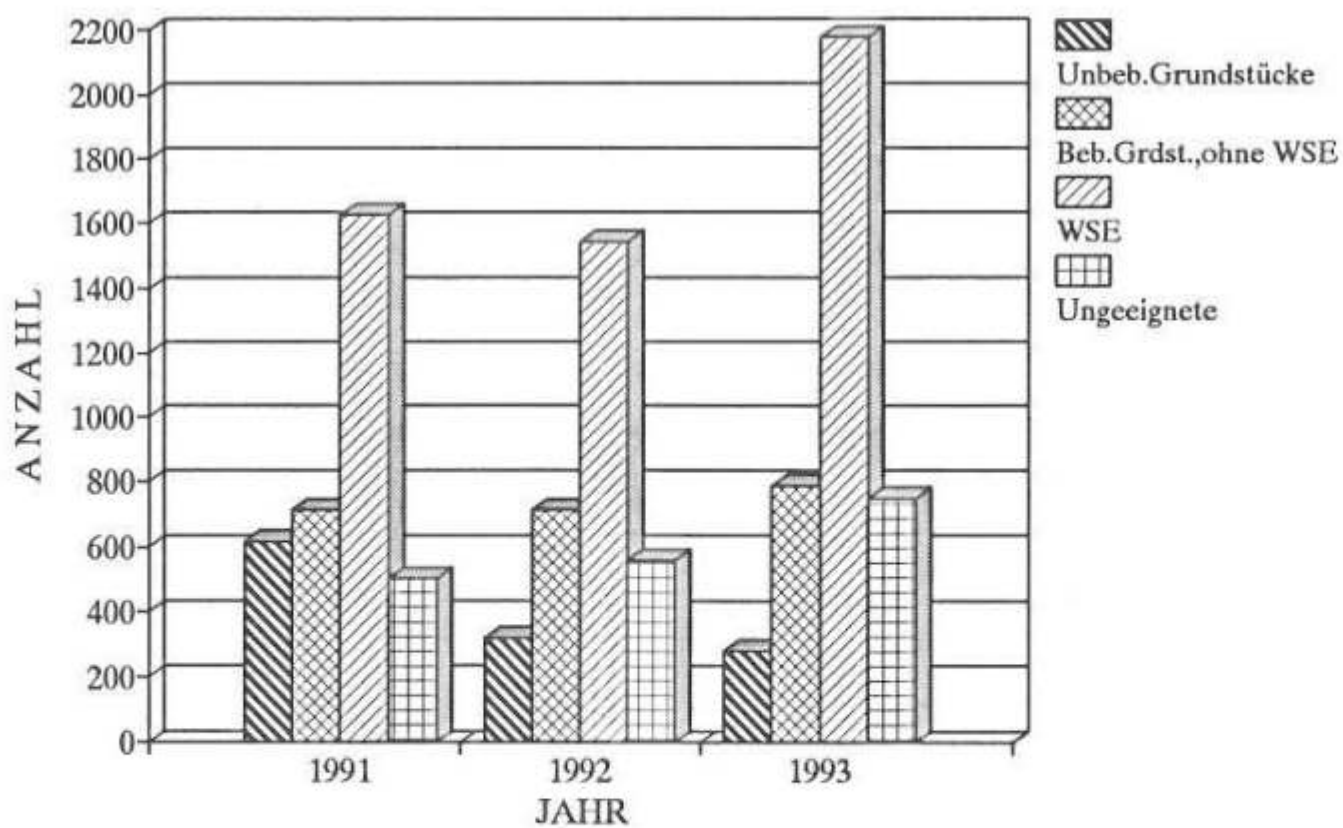
Die Lage und die verkehrsmäßige Erschließung, die örtlichen Wirtschafts- und Bevölkerungsdaten haben oft Einfluß auf den Verkehrswert. Daher werden im Anhang zu diesem Marktbericht hierzu einige statistische Grunddaten über die Stadt Frankfurt am Main mitgeteilt.

3 GRUNDSTÜCKSVÉRKEHR

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main sind nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) für das Jahr 1992 insgesamt 3137 und für das Jahr 1993 bis zum 01.07.1994 insgesamt 3993 Urkunden von Notaren, Gerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle zugeleitet worden.

Vertragsart	Anzahl der registrierten Übereignungsverträge			Entwicklung 1991/92		Entwicklung 1992/93	
	Jahr			Anzahl	in v.H.	Anzahl	in v.H.
	1991	1992	1993				
0	1	2	3	4	5	6	7
Für die Kaufpreissammlung geeignete Verträge über							
unbebaute Grundstücke	617	322	280	-295	-47,8	-42	-13,0
bebaute Grundstücke	2340	2255	2965	-85	-3,6	710	+31,5
- davon Wohn-, gemischt-gewerblich genutzt	712	713	789	+1	+0,1	76	+10,7
- davon Wohnungs- und Sondereigentum (WSE) und Teileigentum	1628	1542	2176	-86	-5,3	634	+41,1
Geeignete Verträge insgesamt	2957	2577	3245	-380	-12,9	668	+25,9
Für die Kaufpreissammlung nicht geeignete Verträge							
Registrierte Verträge insgesamt	503	560	748	+57	+11,3	188	+33,6
Registrierte Verträge insgesamt	3460	3137	3993	-323	-9,3	856	+27,3

REGISTRIERTE VERTRÄGE
1991 bis 1993



4 MARKTBEWEGUNGEN 1991 BIS 1993

Bei den angegebenen Werten für das Jahr 1993 handelt es sich um vorläufige Ergebnisse. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen ergeben sich dadurch, daß von den beurkundenden Stellen Grundstücksübereignungsverträge nachgereicht oder aufgehoben werden. In den aufgeführten Umsatzzahlen finden auch für die Verkehrswertermittlung 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.

4.1 Grundeigentumswechsel von bebauten und unbeb. 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 Wohnungseigentum und Erbbaurechte.

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		
	1991	1992	1993	1991	1992	1993	1991	1992	1993
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Anzahl der Fälle									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	14	10	7	151	124	74	165	134	81
Wohnungsbaugesellschaften	1	2	-	15	11	3	16	13	3
Sonstige juristische Personen	124	110	129	88	46	60	212	156	189
Natürliche Personen	866	868	1097	236	246	223	1102	1114	1320
Zusammen	1005	990	1233	490	427	360	1495	1417	1593
Fläche in ha									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	1.8	1.1	0.4	21.5	24.9	8.4	23.3	26.0	8.8
Wohnungsbaugesellschaften	0.2	0.3	-	1.4	3.1	0.5	1.6	3.4	0.5
Sonstige juristische Personen	29.8	25.9	55.5	27.5	9.3	22.6	57.3	35.2	78.1
Natürliche Personen	45.7	41.0	53.6	21.9	27.8	26.5	67.6	68.8	80.1
Zusammen	77.5	68.3	109.5	72.3	65.1	58.0	149.8	133.4	167.5
Umsatz in Mio. DM									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	162.5	67.7	12.8	14.1	14.7	3.9	176.6	82.4	16.7
Wohnungsbaugesellschaften	1.2	3.1	-	4.9	14.8	2.3	6.1	17.9	2.3
Sonstige juristische Personen	1879.6	2804.6	3644.6	441.5	322.5	234.5	2321.1	3127.1	3879.1
Natürliche Personen	734.3	783.8	1031.8	48.7	62.4	36.6	783.0	846.2	1068.4
Zusammen	2777.6	3659.2	4689.2	509.2	414.4	277.3	3286.8	4073.6	4966.5

Bemerkenswert ist der weitere Rückgang des Erwerbs von Flächen durch Wohnungsbaugesellschaften. Diese Entwicklung ist seit längerer Zeit zu beobachten. Der in den vergangenen Jahren ebenfalls stark rückläufige Erwerb durch sonstige juristische Personen (Firmen, Sparkassen, Bauunternehmer) hat sich dagegen im Jahr 1993 nicht fortgesetzt. Insgesamt hat sich der Flächenumsatz um fast die Hälfte erhöht. Auch der Geldumsatz ist dabei kräftig gestiegen. Dies hatte sich schon 1992 mit etwa +20% bei den bebauten Grundstücken angedeutet und setzt sich nun mit nochmals etwa +30% fort. Bei den unbebauten Grundstücken ist der Trend genau umgekehrt. Wurden bereits 1992 etwa 20% weniger investiert, so waren es 1993 noch einmal etwa ein Drittel weniger. Die Wirtschaft engagiert sich also überwiegend in bebauten Objekten. Dies bekräftigt die langjährige Erfahrung, daß der Geschößwohnungsbau im dargestellten Zeitraum wenig Bedeutung besaß.

4.2 Grundeigentumswechsel nach Art des Wechsels

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

Es zeigt sich, daß weit überwiegend Eigentumswechsel durch Kauf auf dem Grundstücksmarkt vorherrscht. Die für die Verkehrswertermittlung weniger bedeutsamen Zwangsversteigerungen sind nach Anzahl und Geldumsatz so gering, daß sich allgemeine Aussagen hieraus nicht ableiten lassen.

Bebaute Grundstücke

Art des Grundeigentumswechsels	1991			1992			1993		
	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	861	671	2745822	847	603	3617457	958	951	4579615
Tausch	1	0	603	6	4	14382	1	0	6
Auseinandersetzung	23	11	7936	21	11	5739	37	25	20288
Zwangsversteigerung	9	4	6589	7	3	8025	14	6	15734
Sonstiger Wechsel	111	88	16589	109	62	13629	223	113	73620
Zusammen	1005	774	2777539	990	683	3659232	1233	1095	4689263

Unbebaute Grundstücke

Art des Grundeigentumswechsels	1991			1992			1993		
	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	414	606	500860	339	469	406620	292	428	267098
Tausch	34	33	5272	28	62	1312	15	6	2052
Auseinandersetzung	5	5	547	8	26	1269	15	23	2214
Zwangsversteigerung	5	2	439	6	2	160	7	3	2585
Sonstiger Wechsel	32	78	2132	46	92	5142	31	120	3346
Zusammen	490	724	509250	427	651	414503	360	580	277295

4.3 Grundeigentumswechsel unbebauter Grundstücke durch Kauf

Aufgliederung nach Ortsteilen des Stadtgebietes Frankfurt am Main

Zur Aufgliederung nach Ortsteilen muß zunächst darauf hingewiesen werden, daß sich in den Ortsteilen in der Regel keine einheitlichen Wirtschaftsräume widerspiegeln. Beispielsweise gehören zum Ortsteil Sachsenhausen sowohl Citylagen, Wohngebiete, Geschäftsgebiete, weite Waldflächen und auch der Frankfurter Flughafen. Hieraus ergeben sich Umsatzzahlen, deren Vergleich untereinander erschwert ist. Außerdem ist zu beachten, daß unbebaute Grundstücke jeden Entwicklungsgrades, von der Ackerfläche bis zur Baulücke, zusammengefaßt sind. Deshalb sollte bei der Interpretation der Zahlen mindestens die Lage der Ortsteile, wie sie in der Übersicht im Anhang dargestellt ist, mit berücksichtigt werden.

Ortsteil		Unbebaute Grundstücke								
		1991			1992			1993		
Bezeichnung	Zugehörige Stadtbezirke	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	188	9000.0	5	614	5039.0	1	25	1000.0
Bahnhofsviertel	090	1	5	5.0	1	474	27500.0	1	196	323.4
Westend-Süd	100,110,170,180	1	503	3250.0	1	7478	155240.0	1	78	171.3
Westend-Nord	191,192	1	44	80.0	-	-	-	1	443	2260.0
Nordend-West	120,201-213	1	329	2000.0	2	544	839.1	-	-	-
Nordend-Ost	130,221-240	1	641	25.6	-	-	-	1	78	27.3
Ostend/Riederwald	140,251-262	4	3295	3104.0	1	2	5.0	-	-	-
Bornheim	271-290	1	333	20.0	7	4955	4588.0	6	3215	113.3
Gutleut-/Gallusviertel	151-162,164,165	2	7210	1116.1	3	49	37.8	1	486	50.0
Bockenheim	163,341-362	6	5747	4193.9	4	1769	313.8	4	5161	5487.8
Sachsenhausen/Flughafen	300-326, 328,329,331,332	25	20260	2788.6	30	27699	26747.6	34	58209	123919.3
Oberrad	380	12	110803	125426.0	16	31140	10090.0	13	7151	2500.8
Niederrad	371,372	8	17923	38550.5	4	4476	2361.0	9	7626	11017.4
Schwanheim	531-533	11	27537	684.7	9	10853	626.4	8	17185	1082.2
Griesheim	541-552	11	3925	3805.7	9	12651	3858.0	4	1516	372.7
Rödelheim	401-402	16	8262	1539.1	13	5140	1378.5	10	12119	3380.0
Hausen	410	2	4222	8920.0	1	960	663.3	1	302	440.5
Praunheim	422-426	5	1132	522.2	7	2695	1929.2	3	1918	1087.1
Heddernheim	431-432	7	12782	6095.3	3	16828	10983.3	4	2085	422.1
Niederursel	481,482	24	62146	29902.2	28	119233	80531.1	10	41288	50822.9
Ginnheim/Dornbusch/Eckenheim	441,442,461-463	8	7574	588.1	11	9617	3116.8	11	4471	1390.1
Eschersheim	451,452	5	2774	3968.2	7	8248	2379.3	4	3299	1258.8
Preungesheim	470	14	5764	1991.4	11	8727	2170.1	1	382	13.4
Bonames	491,492	2	66	19.1	5	12142	11057.7	5	46842	54.2
Berkersheim	500	3	1618	1036.4	3	1044	38.8	5	1673	53.1
Seckbach	390	35	22782	3652.3	37	23399	1523.2	33	8827	673.2
Fechenheim	510,520	23	38455	71107.0	8	2951	364.8	9	8470	1975.9
Höchst	570-592	5	870	517.9	2	513	878.8	1	165	210.0
Nied	561,562	13	5179	528.6	13	7430	946.2	10	6329	3731.5
Sindlingen	601,602	8	4954	120.0	10	12882	539.7	15	17964	728.6
Zeilsheim	604,611,612	5	6278	2414.2	2	11714	684.2	1	94	4.2
Unterliederbach	621-623	20	25323	2109.7	16	18296	4817.6	8	7917	1387.6
Sossenheim	631,632	27	59834	124459.7	17	25847	8313.2	16	11613	1192.2
Nieder-Erlenbach	640	6	14444	2826.9	4	9536	447.0	10	15178	1300.8
Kalbach	650	13	7904	844.6	8	802	85.7	6	32104	24825.9
Harheim	660	12	17953	5868.3	6	5528	3341.6	6	60904	3066.5
Nieder-Eschbach	670	16	35997	18428.3	13	37550	23998.4	11	14941	7645.6
Bergen-Enkheim	680	59	60394	19350.5	22	24733	9186.1	28	27293	13108.8
Stadtgebiet insgesamt		414	605450	500860.1	339	468519	406620.3	292	427547	267098.5

4.4 Erbbaurechte

Auch die Bestellung von Erbbaurechten ist in den vergangenen Jahren stark rückläufig gewesen und derzeit fast bedeutungslos. Hierzu muß noch Beachtung finden, daß Erbbaurechte nach aller Erfahrung meist von Gebietskörperschaften ausgegeben werden. Auch der Handel mit Erbbaurechten stagniert in den letzten Jahren und ist verhältnismäßig bedeutungslos. Hier ergibt sich die merkwürdige Tatsache, daß bebaute Erbbaurechte in den letzten Jahren immer billiger werden (- 13% 1991, - 36% 1992 und - 35% 1993), wohingegen unbebaute Erbbaurechte sich verteuern (+ 17% 1991, + 75% 1992 und + 29% 1993).

Bestellung von Erbbaurechten an bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundstücksart	1991			1992			1993		
	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	2929	..	1	638	..	3	1032	..
Unbebaute Grundstücke	264	206487	..	40	46284	..	34	84025	..
Zusammen	266	209416	..	41	46922	..	37	85057	..

Eigentumswechsel von Erbbaurechten an Grundstücken

Grundstücksart	1991			1992			1993		
	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	55	70713	103711.0	51	33056	61778.5	49	35209	38349.8
Unbebaute Grundstücke	1	696	175.0	1	570	250.0	4	1449	823.1
Zusammen	56	71409	103886.0	52	33626	62028.5	53	36658	39172.9

4.5 Eigentumswechsel von Wohnungs- und Teileigentum durch Kauf

Die Tabelle enthält Kauffälle von Eigentumswohnungen sowie von Teileigentum in Gebäuden mit unterschiedlichen Baujahren. - Auch hier ist wieder zu beachten, daß die Ortsteile sehr unterschiedliche wirtschaftliche Strukturen in sich vereinigen. Außerdem ist bei der Erfassung nicht unterschieden hinsichtlich des Verkaufes neuer Eigentumswohnungen, gebrauchter Eigentumswohnungen bzw. durch Umwandlung aus Mietwohnungen entstandener Eigentumswohnungen. Für 1993 ist gegenüber dem Vorjahr ein kräftiger Anstieg der Fälle um ca. 50% zu beobachten, insbesondere in den Ortsteilen Eckenheim, Niederrad, Bockenheim und Nordend-West sind kräftige Umsatzsteigerungen erfolgt; im klassischen Wohnungseigentumsgebiet Sachsenhausen hingegen blieben die Umsatzzahlen etwa gleich.

Ortsteil		Wohnungs- und Teileigentum								
		1991			1992			1993		
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	17	838	3132.5	14	691	2893.2	23	678	6924.0
Bahnhofsviertel	090	2	139	20194.5	5	302	7477.3	-	-	-
Westend-Süd	100,110,170,180	95	7091	46142.0	67	5885	31421.4	85	8411	49916.8
Westend-Nord	191,192	19	1791	8279.7	18	1691	8240.8	22	2326	10165.5
Nordend-West	120,201-213	134	9066	65439.2	114	8497	37836.7	202	14363	195318.3
Nordend-Ost	130,221-240	50	3598	14408.3	72	4961	19124.6	132	8342	37187.4
Ostend/Riederwald	140,251-262	122	7216	81981.3	68	4480	26727.5	106	6119	33616.3
Bornheim	271-290	91	5557	20746.9	93	5512	20153.6	89	5890	23329.3
Gutleut-/Gallusviertel	151-162,164,165	23	1568	4634.0	9	506	1810.5	74	4068	39370.3
Bockenheim	163,341-362	61	4027	16543.3	44	2664	15755.7	117	5958	42105.4
Sachsenhausen/Flughafen	300-326, 328,329,331,332	280	19561	101173.0	253	17316	115902.3	247	17194	88639.8
Oberrad	380	66	4172	16764.0	74	4252	20738.7	81	5698	27318.8
Niederrad	371,372	62	3531	14641.9	85	4915	27231.1	159	17731	67698.8
Schwanheim	531-533	4	403	2978.0	6	426	2425.0	6	249	2008.0
Griesheim	541-552	14	896	3647.9	14	672	2174.3	43	2534	7092.2
Rödelheim	401-402	37	2916	11340.1	86	4742	20373.3	49	2562	11571.6
Hausen	410	7	539	2469.0	18	695	3642.7	99	5065	23924.9
Praunheim	422-426	8	567	2250.0	6	384	1634.3	38	2709	16153.7
Heddernheim	431-432	8	604	2385.2	19	1478	6302.0	24	1810	6759.1
Niederursel	481,482	21	1592	5206.5	10	630	3337.0	25	1491	7234.5
Ginnheim/Dornbusch/Eckenheim	441,442,461-463	148	10517	52929.8	180	12085	60572.8	212	12287	99068.1
Eschersheim	451,452	16	971	3878.8	26	1999	10112.0	44	3181	20289.6
Preungesheim	470	11	505	1882.5	12	746	3083.5	19	1259	5180.5
Bonames	491,492	15	914	2893.5	8	389	1349.0	35	2111	11925.1
Berkersheim	500	1	75	270.0	2	132	555.0	6	444	2240.0
Seckbach	390	69	3688	17909.0	56	4293	24821.5	106	6908	35085.2
Fechenheim	510,520	36	2437	8614.7	37	2594	8519.9	31	2368	11600.2
Höchst	570-592	25	1370	4280.6	14	506	2105.1	21	1089	4802.0
Nied	561,562	204	10476	49459.6	105	6453	32906.5	167	9164	52927.4
Sindlingen	601,602	1	44	213.0	11	771	3709.6	1	88	370.0
Zeilsheim	604,611,612	5	508	1911.7	21	1673	7690.4	7	434	2313.0
Unterliederbach	621-623	10	578	2378.7	13	854	3481.0	16	1025	5535.0
Sossenheim	631,632	13	751	3116.9	14	696	3387.0	34	1652	8717.0
Nieder-Erlenbach	640	-	-	-	2	135	500.0	6	539	2075.0
Kalbach	650	5	356	1562.2	12	989	4266.0	45	2888	14955.7
Harheim	660	5	441	2046.0	4	389	1896.0	1	100	550.0
Nieder-Eschbach	670	25	2097	8017.7	35	2452	10913.6	59	3929	21435.4
Bergen-Enkheim	680	49	3734	19342.7	42	3133	17575.5	65	4882	33324.4
Stadtgebiet insgesamt		1759	115134	625064.7	1669	110988	572646.4	2496	167546	1028728.3

5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

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

5.1 Preisentwicklung

Baureifes Land - Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Verkäufe 1992 und 1993 von erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Grundstücken

1992			1993		
Preis			Preis		
Anzahl	DM / qm	S	Anzahl	DM / qm	S
5	839	122	6	809	110

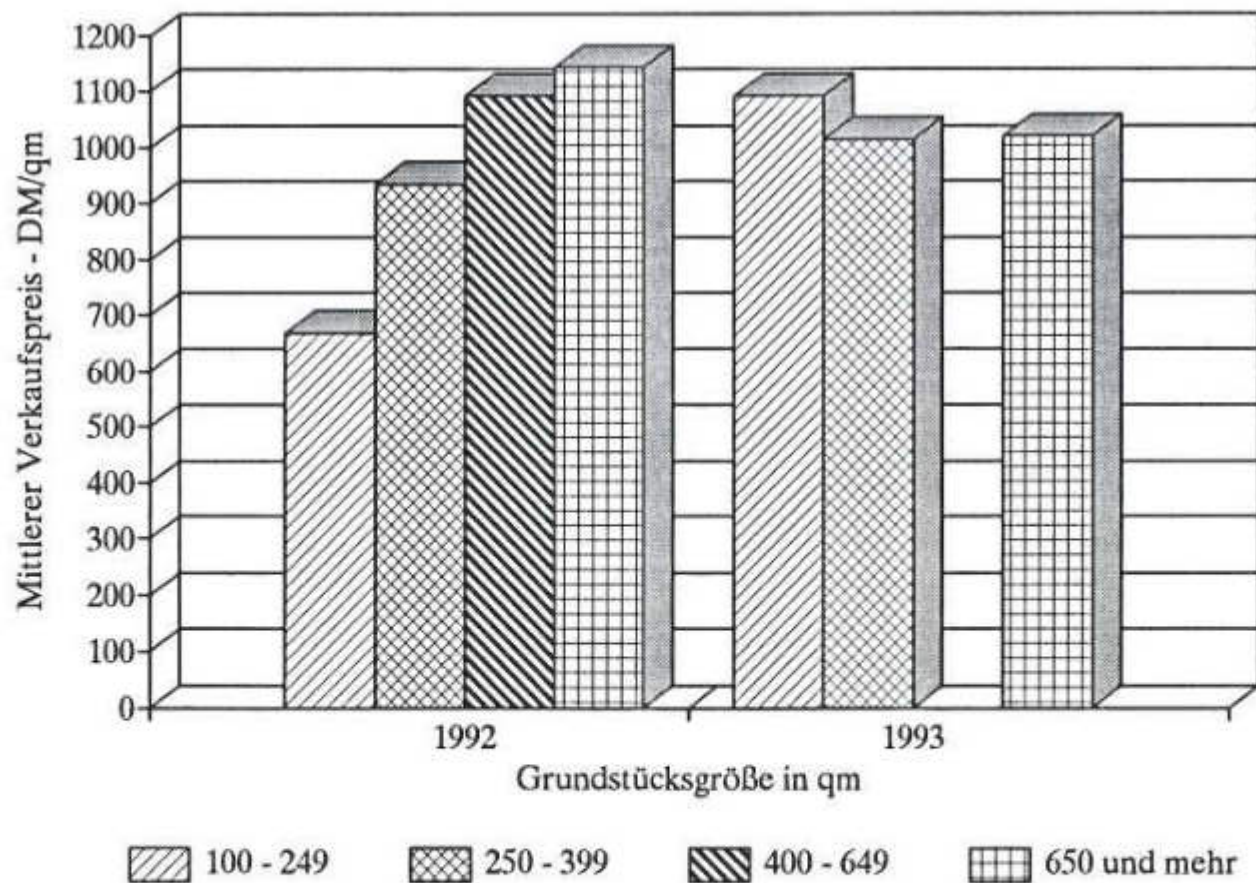
Anmerkungen : S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

Verkäufe 1992 und 1993 von erschließungsbeitragsfreien (ebf) Grundstücken nach Grundstücksgrößen

Grundstücksfläche in Quadratmeter	1992			1993		
	Anzahl	Preis DM / qm	S	Anzahl	Preis DM / qm	S
0	1	2	3	4	5	6
100 - 249	6	667	153	3	1092	182
250 - 399	7	936	164	5	1014	89
400 - 649	7	1091	156	1	..	..
650 und mehr	6	1143	152	7	1020	136
insgesamt	26	964	82	16	1015	71

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

PREISENTWICKLUNG 1992 / 1993 Bauland (ebf), 1-2 Geschosse



Baureifes Land - Mehrfamilienhausbebauung

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

Verkäufe 1992 und 1993 von erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Grundstücken

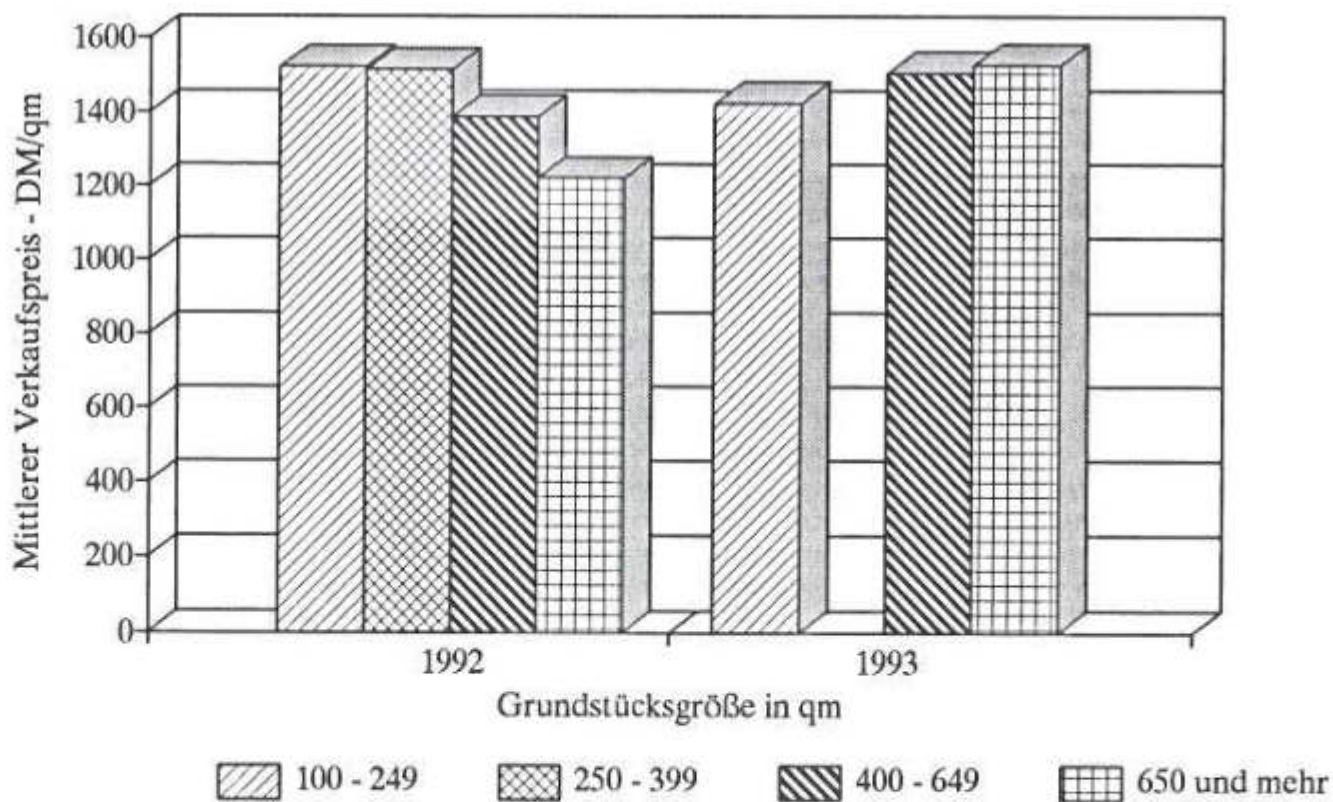
1992			1993		
Preis			Preis		
Anzahl	DM / qm	S	Anzahl	DM / qm	S
9	1025	71	4	1272	181

Verkäufe 1992 und 1993 von erschließungsbeitragsfreien (ebf) Grundstücken nach Grundstücksgrößen

Grundstücksfläche in Quadratmeter	1992			1993		
	Anzahl	Preis DM / qm	S	Anzahl	Preis DM / qm	S
0	1	2	3	4	5	6
100 - 249	4	1521	580	3	1422	289
250 - 399	3	1513	382	2	..	..
400 - 649	6	1388	207	12	1505	204
650 und mehr	15	1221	91	28	1525	228
insgesamt	28	1331	105	45	1486	153

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

PREISENTWICKLUNG 1992 / 1993
Bauland (ebf) für Mehrfamilienhäuser



Nichtbauland - Flächen im Außenbereich

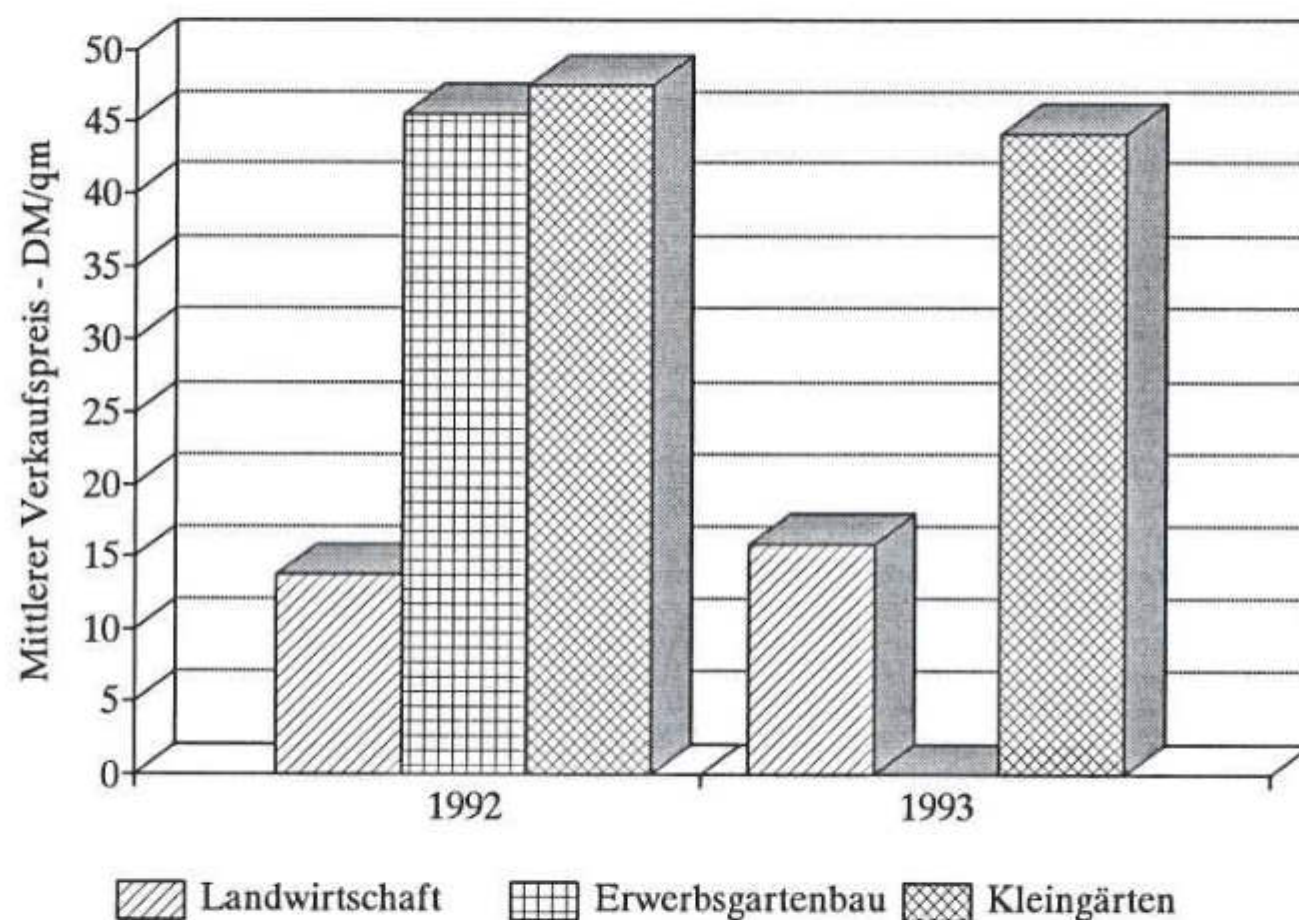
Verkäufe 1992 und 1993 nach der tatsächlichen Nutzung

Nutzungsart	1992			1993		
	Anzahl	Preis DM/qm	S	Anzahl	Preis DM/qm	S
0	1	2	3	4	5	6
Landwirtschaft	13	13,8	0,8	18	15,9	1,7
Erwerbsgartenbau	11	45,5	6,1	1	..	..
Kleingärten	58	47,5	3,1	74	44,1	2,6

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 Flächengröße unter 100 qm wurden für die Ermittlung der Kaufpreismittelwerte ausgeschlossen, ebenfalls die vorhandenen Teilmärkte in Sachsenhausen und Oberrad.

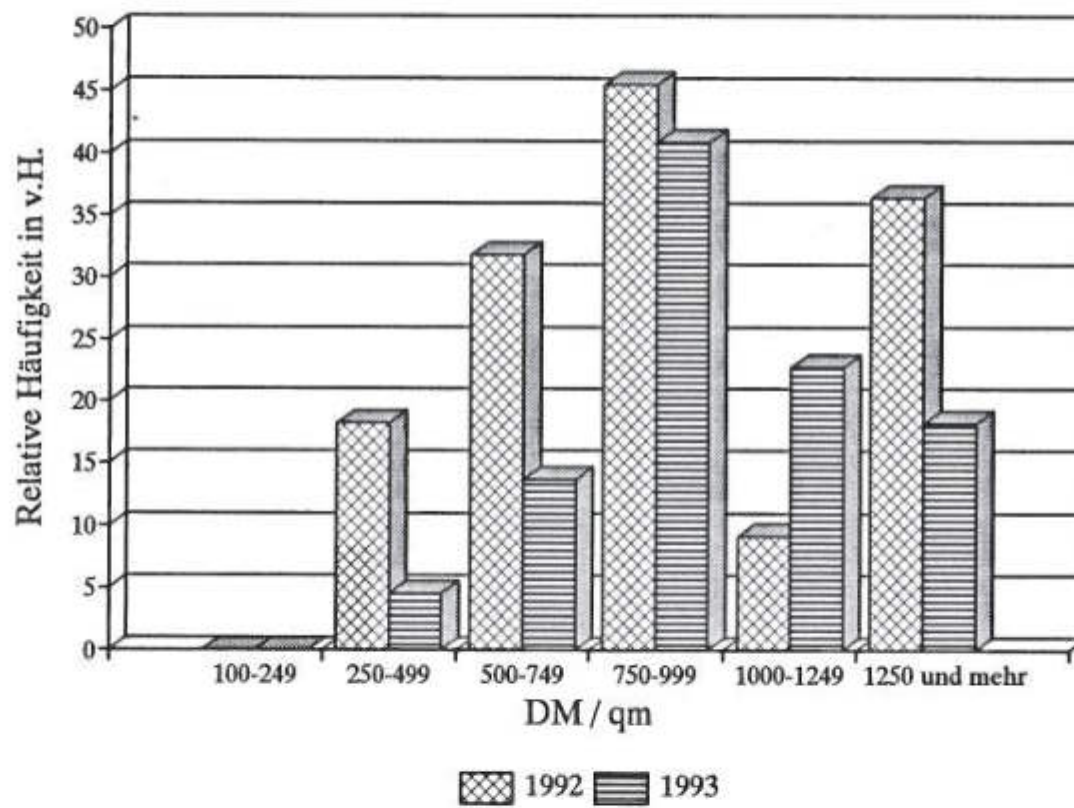
PREISENTWICKLUNG 1992 / 1993
Nichtbauland - Flächen im Außenbereich



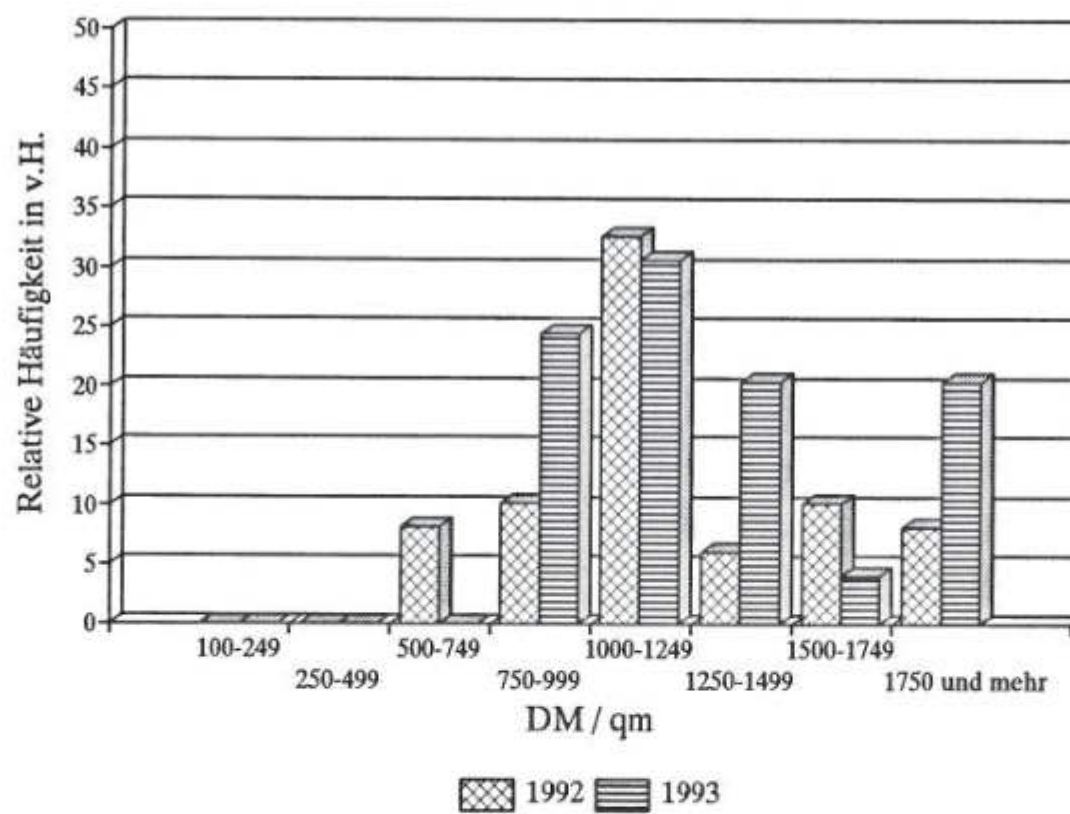
5.2 Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise

Bei den dargestellten Häufigkeitsverteilungen handelt es sich um Ergebnisse einer repräsentativen Stichprobe der Jahre 1992 und 1993 für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main.

Baureifes Land - Ein- und Zweifamilienhausbebauung



Baureifes Land - Mehrfamilienhausbebauung

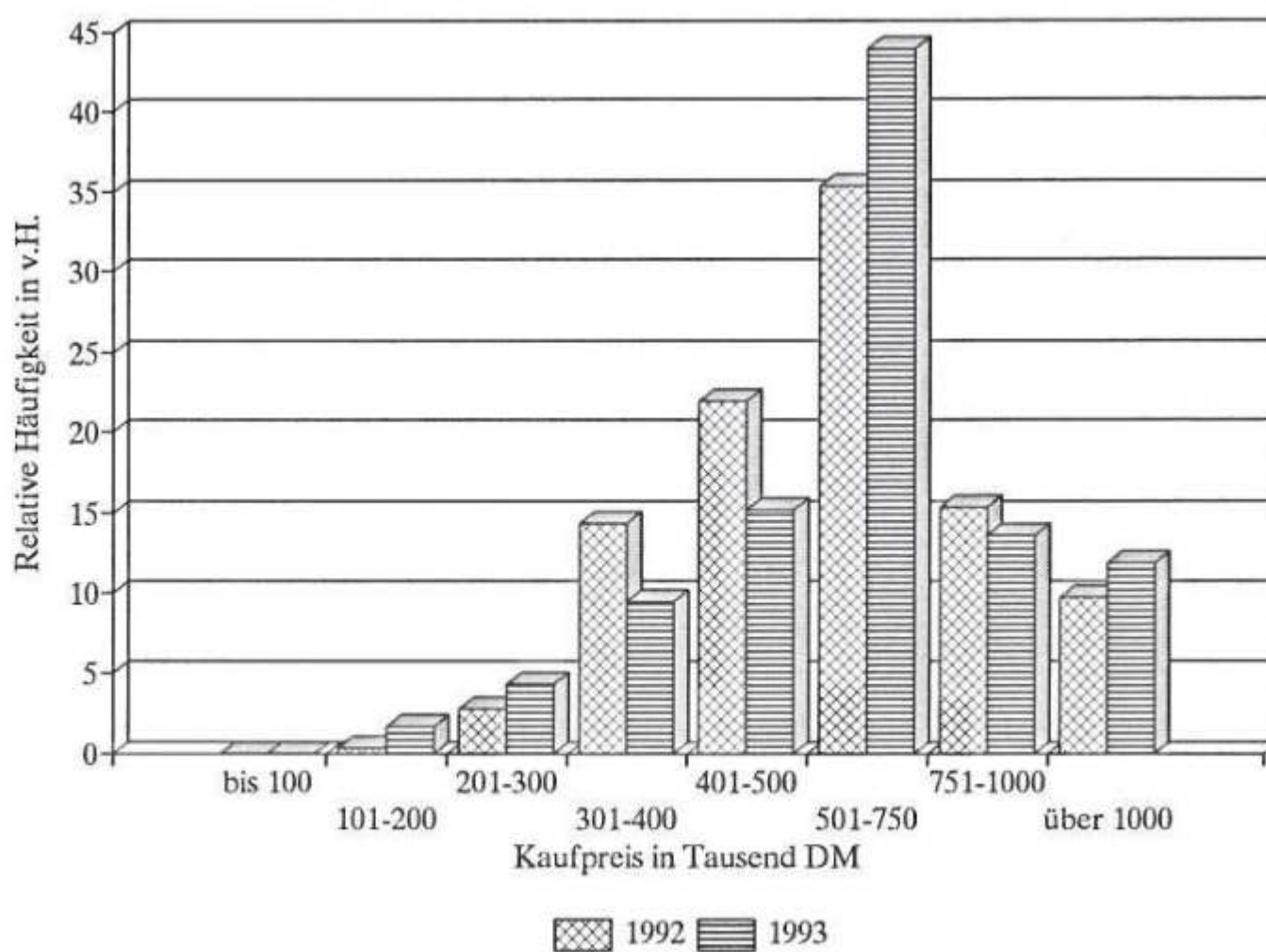


6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

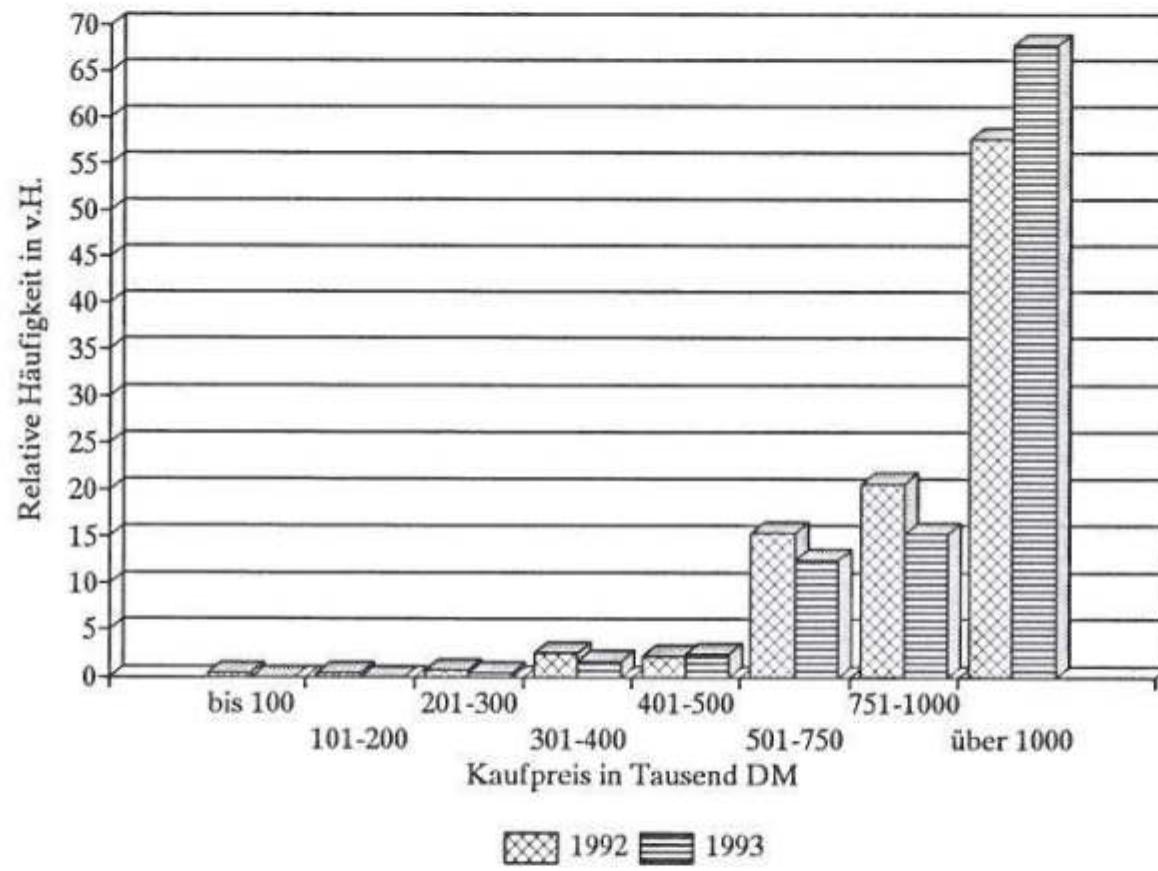
Die dargestellten Häufigkeitsverteilungen wurden aus einer repräsentativen Stichprobe der Jahre 1992 und 1993 für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main berechnet.

6.1 Häufigkeitsverteilungen der Kaufpreise

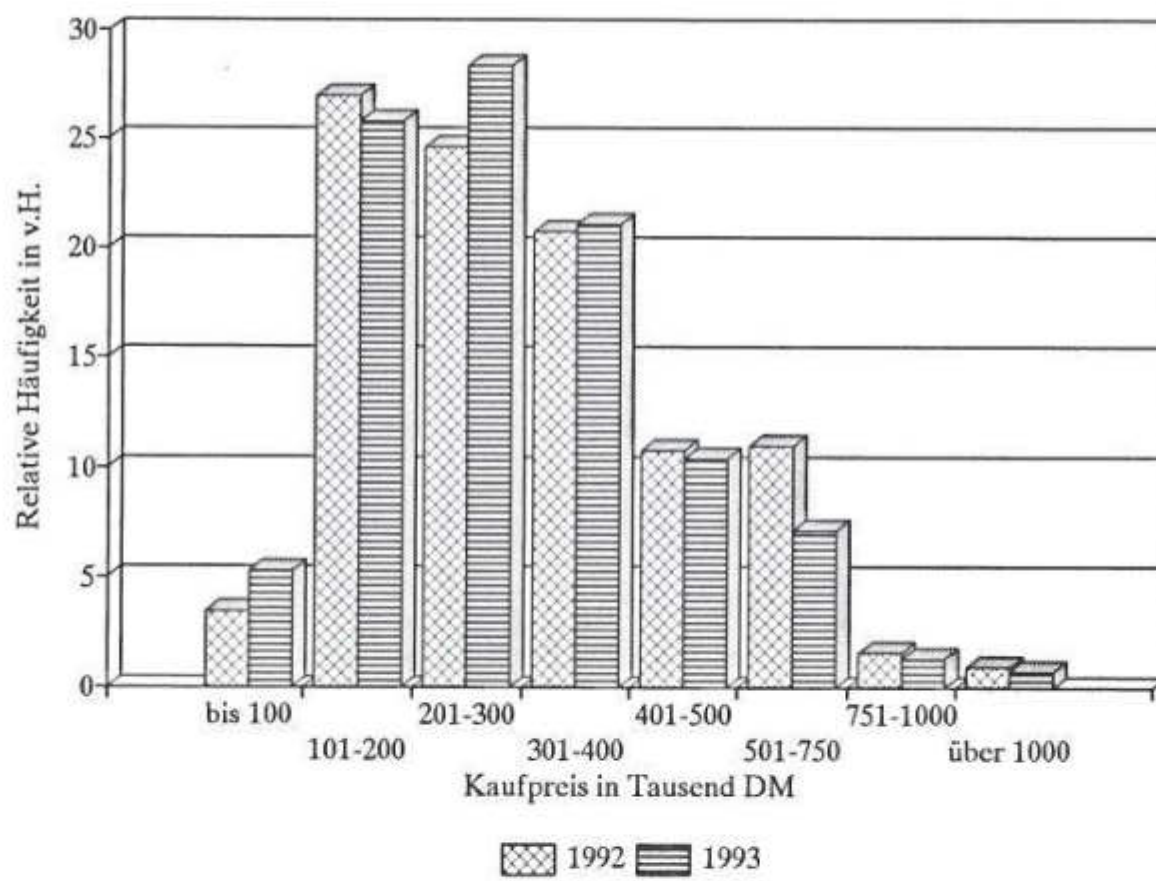
Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung



Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung

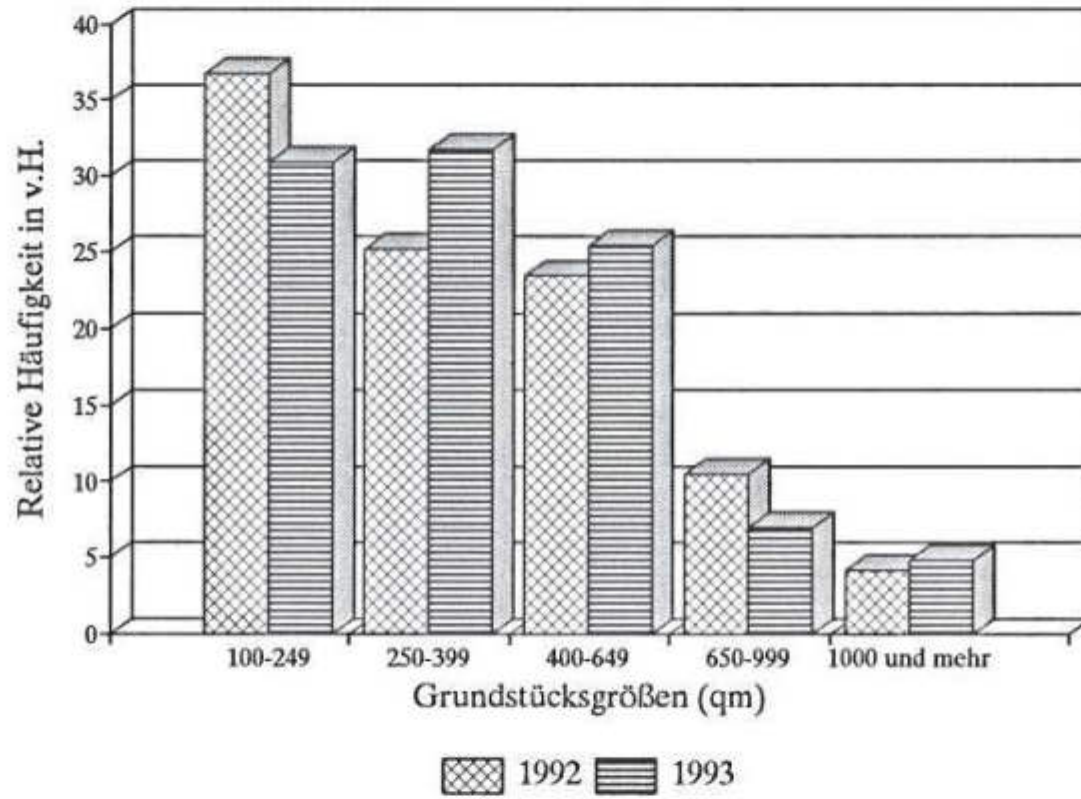


Eigentumswohnungen

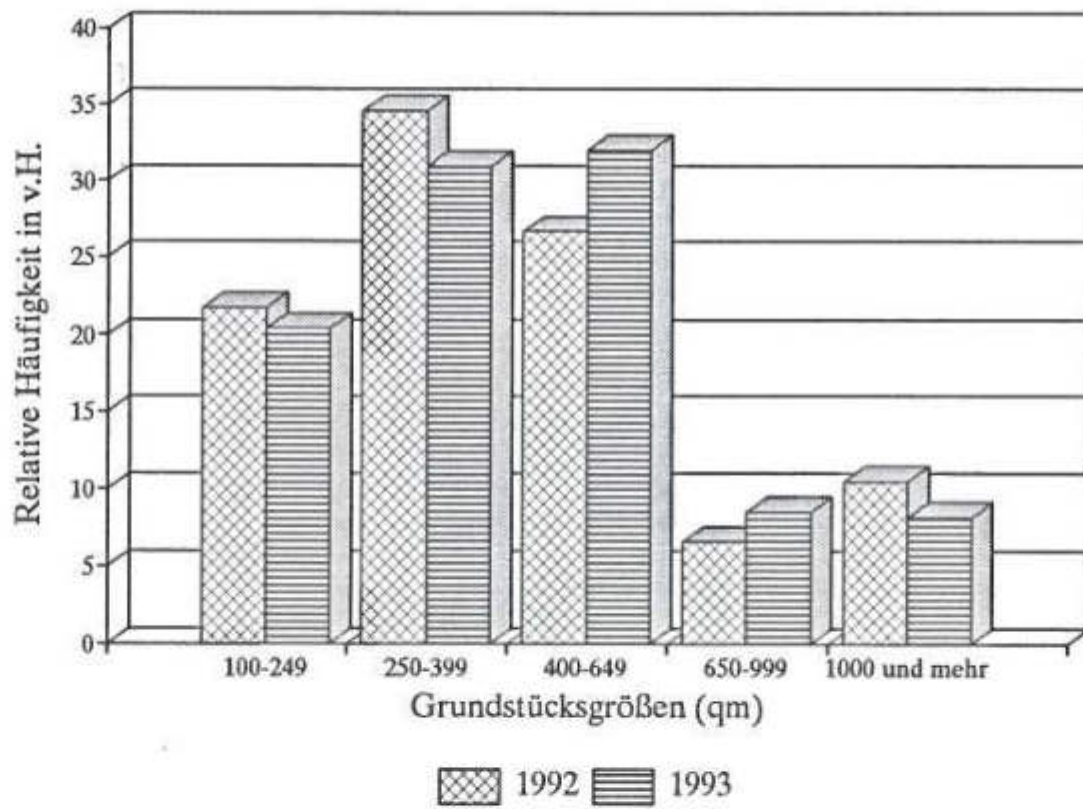


6.2 Häufigkeitsverteilungen der Grundstücksgrößen

Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung



Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung



6.3 Kaufpreisvolumen und Anzahl der Verkäufe

Aus einer repräsentativen Stichprobe der Jahre 1991 bis 1993 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	1991		1992		1993	
		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	1738	493,1	1586	501,7	2201	658,6
II	Ein- und Zweifamilienhäuser	343	240,2	290	186,2	378	295,3
	Mehrfamilienhäuser	217	354,3	209	362,4	193	353,0
	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im EG	75	151,2	103	247,7	106	297,0
III	Bürogebäude	47	1116,0	42	1422,5	53	2907,4

Preisumsatz in DM	Gruppe I			Gruppe II			Gruppe III		
	Eigentumswohnungen			Ein- u. Zweifamilienhäuser Mehrfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im EG			Bürogebäude		
0	1991	1992	1993	1991	1992	1993	1991	1992	1993
1 bis 500.000	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 bis 500.000	1572	1373	1998	196	132	129	-	1	-
500.001 bis 1.000.000	151	199	187	237	260	300	3	3	1
1.000.001 bis 2.000.000	15	14	15	128	132	151	6	5	4
2.000.001 bis 5.000.000	-	-	1	54	64	77	9	5	15
5.000.001 bis 10.000.000	-	-	0	15	5	15	10	5	7
über 10.000.000	-	-	0	5	9	5	19	23	26

7 BODENECKWERTE 1994

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

7.1 Eckdaten der Bodenrichtwertermittlung zum 31.12.1993 für Teilmärkte im Stadtgebiet

Die festgestellten Eckdaten geben die Marktentwicklung in Teilmärkten des Stadtgebietes wieder. In Geschößwohnungsbaugebieten können die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt im Altbestand (Mietwohnungsbau) herangezogen werden, weil die zugrunde liegenden Verkaufspreise überwiegend für Eigentumswohnungsbau bezahlt wurden. Der Bodenwertansatz in Geschäftslagen geht davon aus, daß eine handelsbetriebliche Nutzung nur im Erdgeschoß stattfindet.

Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen

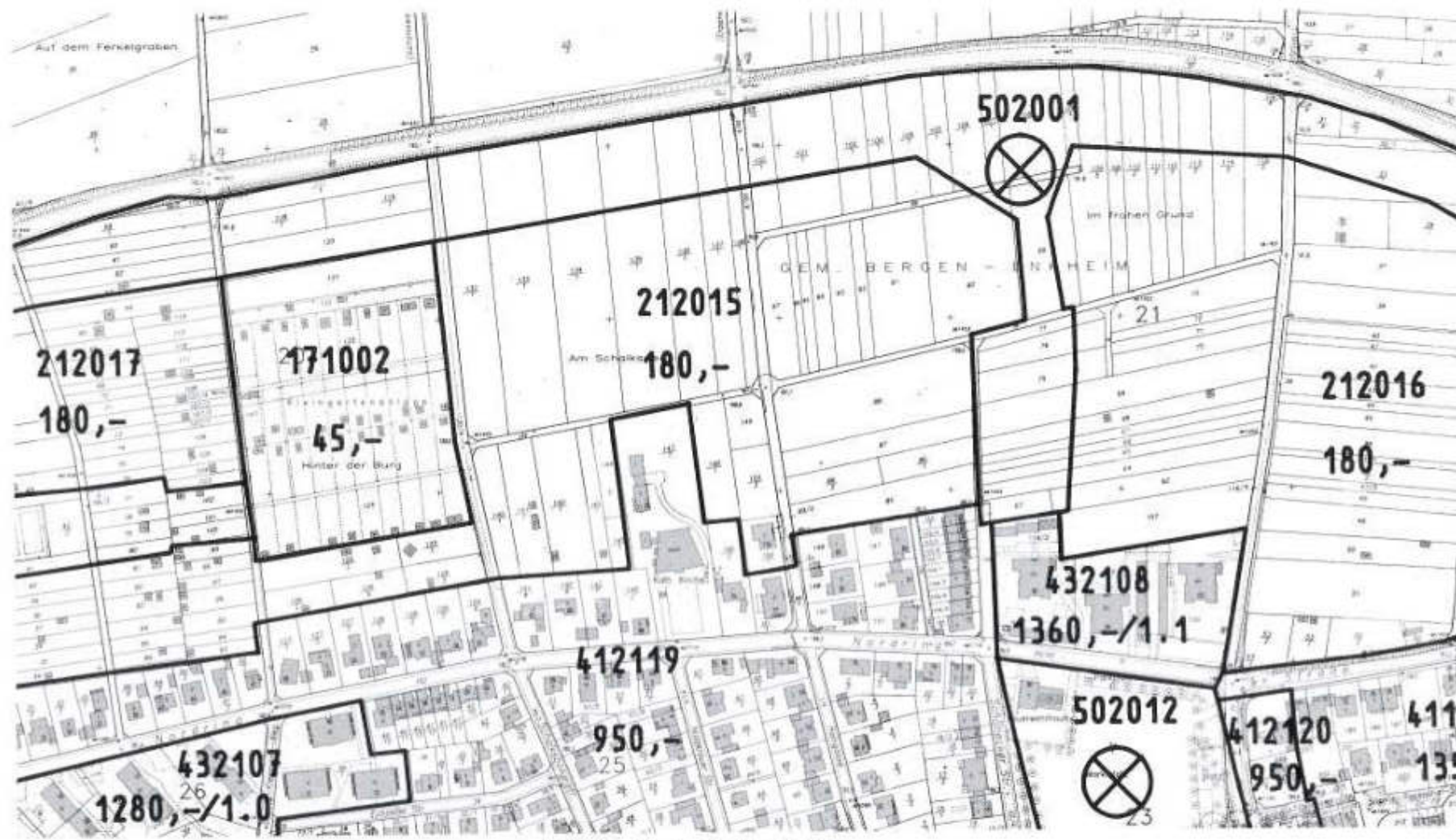
Ackerland, alle Lagen	:	13 DM/m ² ± 2 DM/m ²
Forstw. Fläche (Wald)	:	10 DM/m ² ± 2 DM/m ²
Erwerbsgärten	:	45 DM/m ² ± 5 DM/m ²
Dauerklein und Freizeitgärten	:	45 DM/m ² ± 5 DM/m ²

Bauland (erschließungsbeitragsfrei)

Eigenheimgebiete		
Gute Lagen	:	1350 DM/m ² ± 250 DM/m ²
Mittlere Lagen	:	950 DM/m ² ± 200 DM/m ²
Mäßige Lagen	:	500 DM/m ² ± 200 DM/m ²
Geschoßwohnungsbaugebiete		
Gute Lagen	:	1560 DM/m ² ± 450 DM/m ² bei GFZ 1.0
Mittlere Lagen und Mäßige Lagen	:	1280 DM/m ² ± 250 DM/m ² bei GFZ 1.0
Geschäftslagen		
Citylage - Ia	:	40000 DM/m ² bei GFZ 6.0
Citylage - Ib	:	15800 DM/m ² bei GFZ 4.0
Citylage - Ic	:	11000 DM/m ² bei GFZ 4.0
in Geschößwohnungsbaugeb.	:	2600 DM/m ² ± 260 DM/m ² bei GFZ 1.0
Lagen mit überwiegender Büronutzung (tertiärer Sektor)		
City	:	10000 DM/m ² ± 4200 DM/m ² bei GFZ 1.0
Mittlere Lagen	:	1450 DM/m ² ± 200 DM/m ² bei GFZ 1.0
Mäßige Lagen	:	1000 DM/m ² ± 200 DM/m ² bei GFZ 1.0
Gewerbe- und Industriegebiete		
Verbrauchermärkte, Kleine Prod.betriebe, Speditionen	:	450 DM/m ² ± 150 DM/m ²
Industrie	:	240 DM/m ²
Historisch gewachsene Ortskerne		
Alte Ortskerne - Sachwertmarkt	:	950 DM/m ² ± 200 DM/m ²
Ind. Arb.sied. - Sachwertmarkt	:	950 DM/m ² ± 200 DM/m ²
Alte Ortskerne - Ertragswertmarkt	:	1280 DM/m ² ± 250 DM/m ²
Ind. Arb.sied. - Ertragswertmarkt	:	1280 DM/m ² ± 250 DM/m ²

Gegenüber den Vorjahren haben sich für 1993 keine dramatischen Veränderungen ergeben. Für Erwerbsgartenland gibt es eine Sonderentwicklung in Sachsenhausen. Dort werden bis zu 40% höhere Preise gezahlt. Der Bodenmarkt für Eigenheimgebiete stagniert in der guten Lage. Hierbei muß jedoch beachtet werden, daß die wirklich guten Lagen hauptsächlich außerhalb der Gebietsgrenzen Frankfurt am Mains zu finden sind. Hingegen steigen die Preise für mittlere Lagen seit Anfang 1992. Für Geschößwohnungsbaugelände haben sich die Marktpreise nur in guten Lagen behaupten können, in mittleren und mäßigen hingegen sinken sie seit Anfang 1993. Auch die in Frankfurt sehr hohen Bodenpreise für la-Citylagen mit Handel im Erdgeschoß sind gegenüber 1992 um etwa 27% gesunken, konnten sich aber in den b-Lagen der City behaupten. Auch der Grundstücksmarkt für Büronutzung in bester Citylage gab um ca. 15% nach, wobei die mittleren und mäßigen Lagen im weiteren Gebiet der Stadt gut behauptet waren. Für erstklassige Citylagen, Büronutzung, ist im übrigen eine lineare Abhängigkeit des Bodenpreises von der erzielbaren Geschößfläche nachweisbar gewesen (siehe hierzu auch Seite 24). Gewerbe- und Industriegelände wird in Frankfurt am Main traditionell sehr wenig gehandelt. Die Preise hierfür orientieren sich in der Regel auch an Gebieten außerhalb der Grenzen von Frankfurt am Main.

7.2 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
 Von 001 bis 999

Beispiel: 4 3 2 1 5 4
 810,- / 1,0

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.

BU In diesen Bereichen wurde ein Baulandumlegungsverfahren eingeleitet (nach § 45 ff BauGB).

SAN Förmlich festgestelltes Sanierungsgebiet nach § 136 ff Baugesetzbuch. Es gelten die besonderen Richtwerte nach § 154 BauGB (Anfangswerte).

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

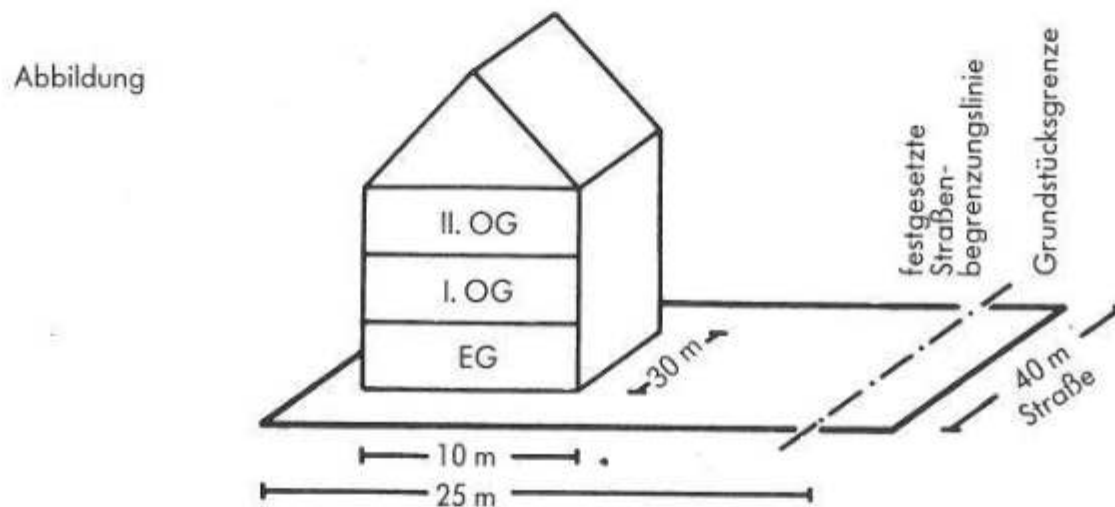
a) für Entwicklungsstufe 1
 0 = Sonderflächen
 1 = Ackerland
 3 = Ökologisch bedeutsames Grünland
 5 = Forstwirtschaftl. Flächen (Wald)
 6 = Erwerbsgartenbau
 7 = Dauerkleingärten
 8 = Freizeitgärten

b) für Entwicklungsstufen 2, 3 und 4
 0 = Sonderflächen (z. B. Sanierungsgebiet...)
 1 = Eigenheimgebiete
 3 = Geschosswohnungsbaugebiete
 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).



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 1994 enthaltenen Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) 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.

Diese Richtwertkarte besteht aus 82 Blatt im Maßstab 1:5000 und kann beim Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., Braubachstraße 15, Plankammer (Sprechzeiten Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr), erworben werden.

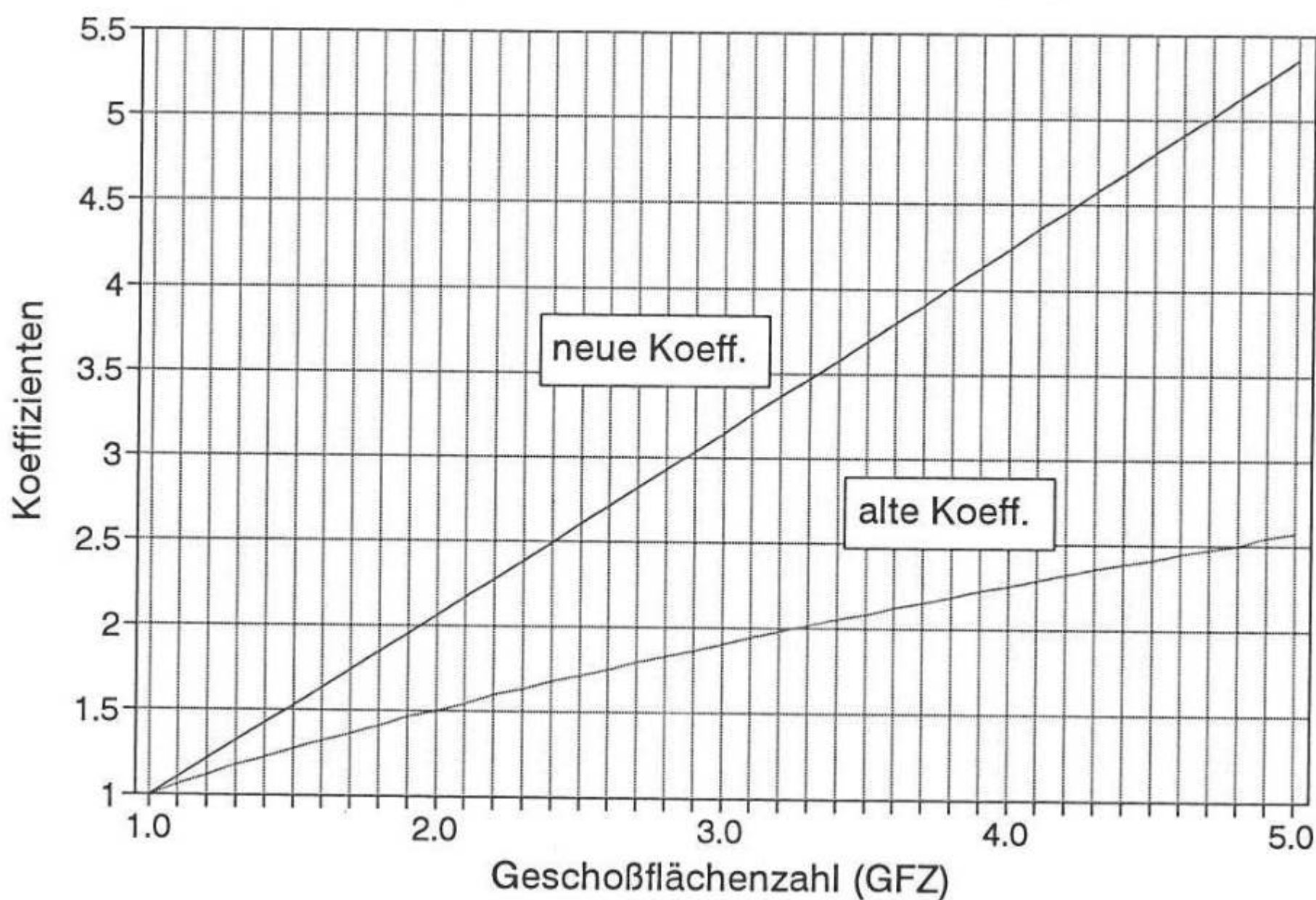
8 WERTRELEVANTE DATEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTES

8.1 Umrechnungskoeffizienten für GFZ-abhängige Grundstückspreise

Für Geschößwohnungsbaugelände und Büronutzung außerhalb der besten Citylage hat eine neue Untersuchung, basierend auf 185 Kaufpreisen, keinen Unterschied zu den bisherigen Werten erbracht. Für Bürogrundstücke in der besten Citylage hat eine Untersuchung mit 27 geeigneten Kaufpreisen mittels Regression zu folgendem Ergebnis geführt:

$$\text{GFZKOEFF}_{\text{Büro+}} = \text{GFZ}_{\text{Büro+}}^{1,042}$$

GFZ - Umrechnungskoeffizienten Bürogrundstücke in der besten Citylage



Hiernach ergeben sich für die Büronutzung in bester Citylage folgende Umrechnungskoeffizienten:

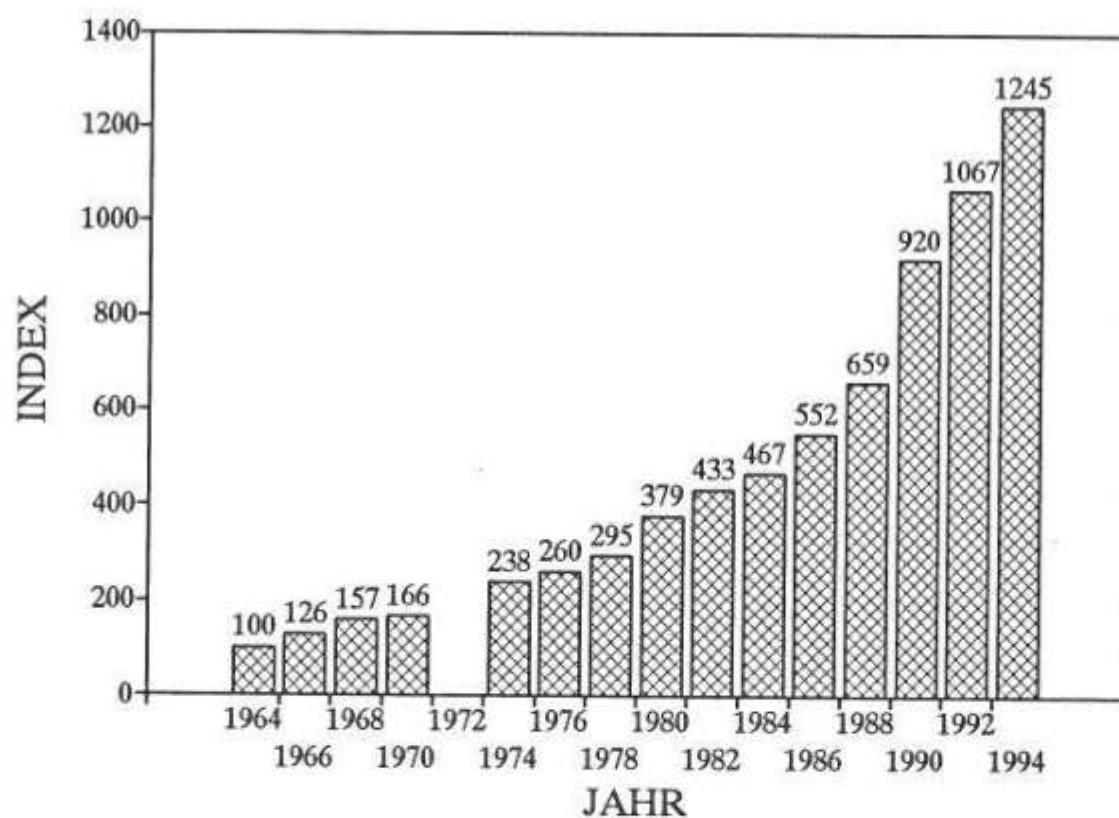
GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1,	1.00	1.10	1.21	1.31	1.42	1.53	1.63	1.74	1.84	1.95
2,	2.06	2.17	2.27	2.38	2.49	2.60	2.71	2.82	2.92	3.03
3,	3.14	3.25	3.36	3.47	3.58	3.69	3.80	3.91	4.02	4.13
4,	4.24	4.35	4.46	4.57	4.68	4.79	4.90	5.02	5.13	5.24
5,	5.35	5.46	5.57	5.68	5.80	5.91	6.02	6.13	6.24	6.36
6,	6.47	6.58	6.69	6.81	6.92	7.03	7.14	7.26	7.37	7.48
7,	7.60	7.71	7.82	7.94	8.05	8.16	8.28	8.39	8.50	8.62
8,	8.73	8.84	8.96	9.07	9.19	9.30	9.41	9.53	9.64	9.76
9,	9.87	9.98	10.10	10.21	10.33	10.44	10.56	10.67	10.79	10.90
10,	11.02	11.13	11.25	11.36	11.47	11.59	11.70	11.82	11.94	12.05

8.2 Bodenpreisindices für baureifes Land

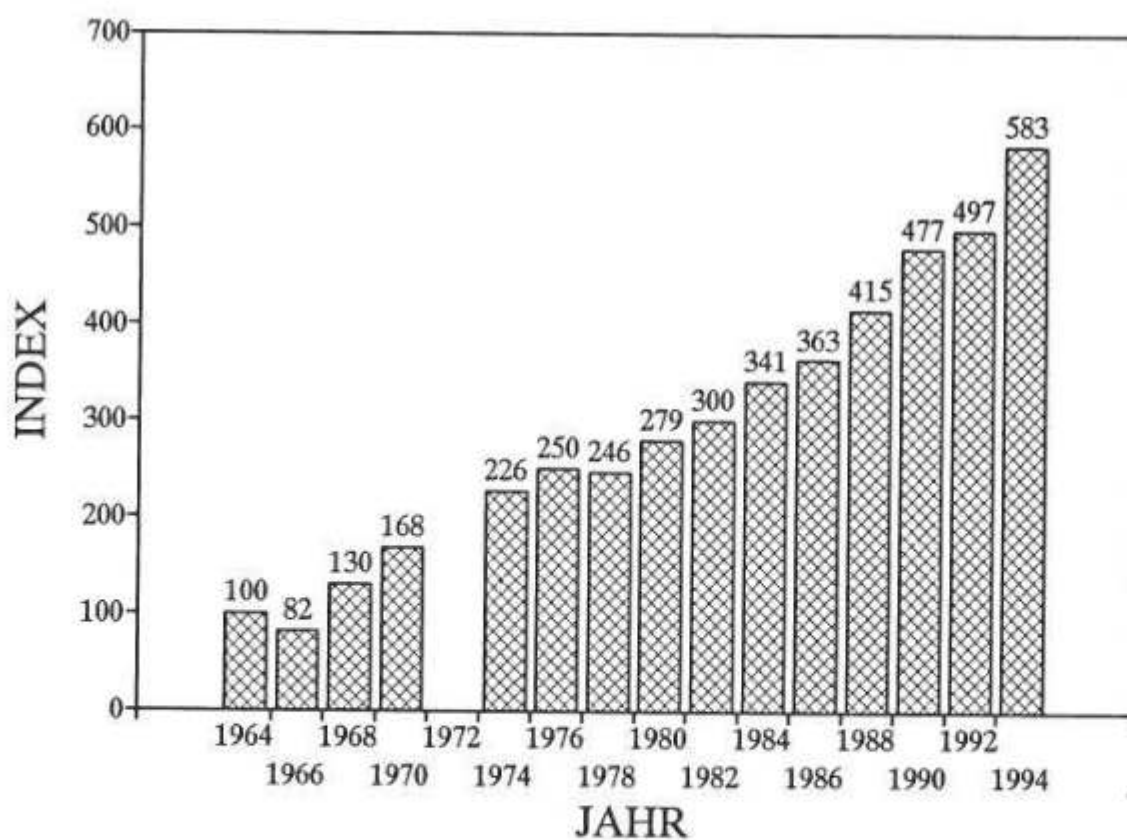
Im Anschluß an die Ermittlung der Bodenrichtwerte ermittelt der Gutachterausschuß für Gebiete, für die seit der letzten Ermittlung von Bodenrichtwerten Bebauungspläne in Kraft getreten sind oder in denen sich die Qualität der Grundstücke durch andere Maßnahmen geändert hat, die Wertverhältnisse bezogen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

Die Indexzahlen errechnen sich aus den Bodenrichtwerten 1994 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.

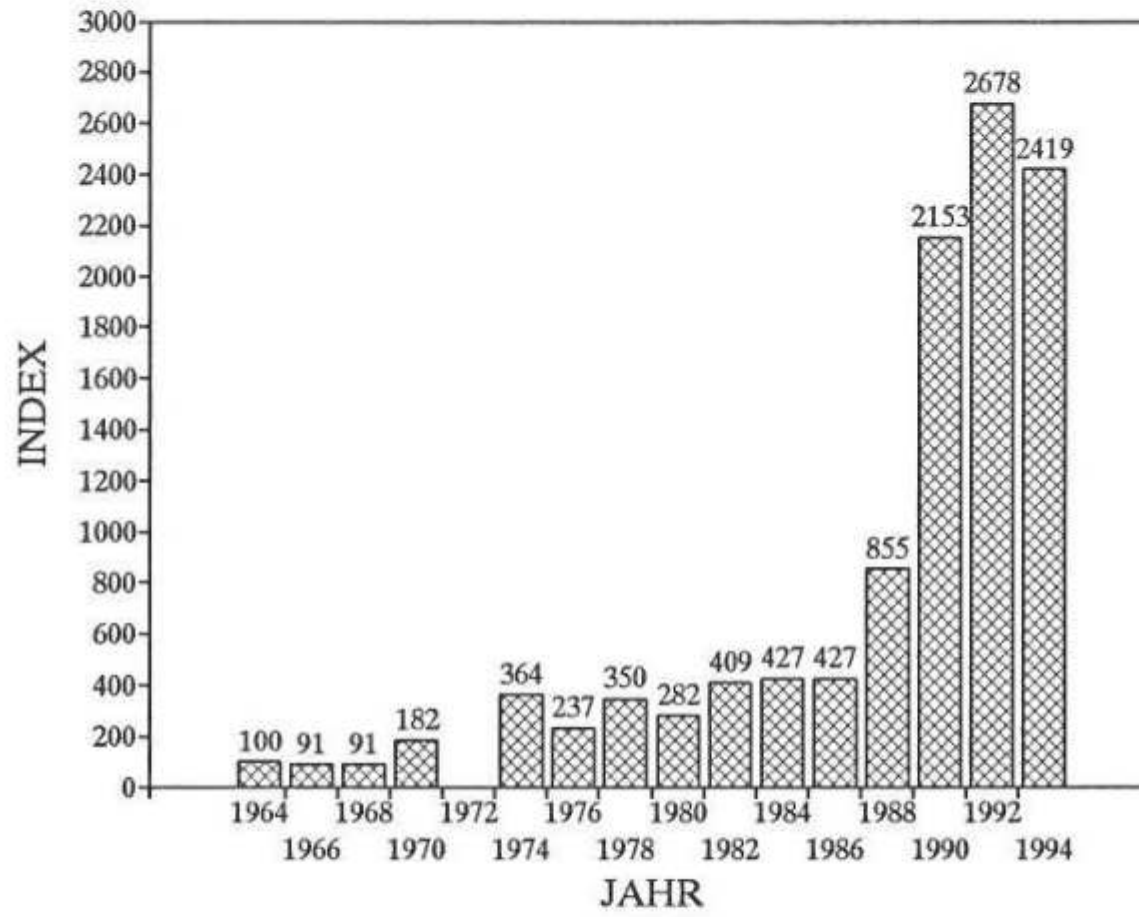
Wohnbauflächen - sachwertorientierter Bodenmarkt (alle Lagen)



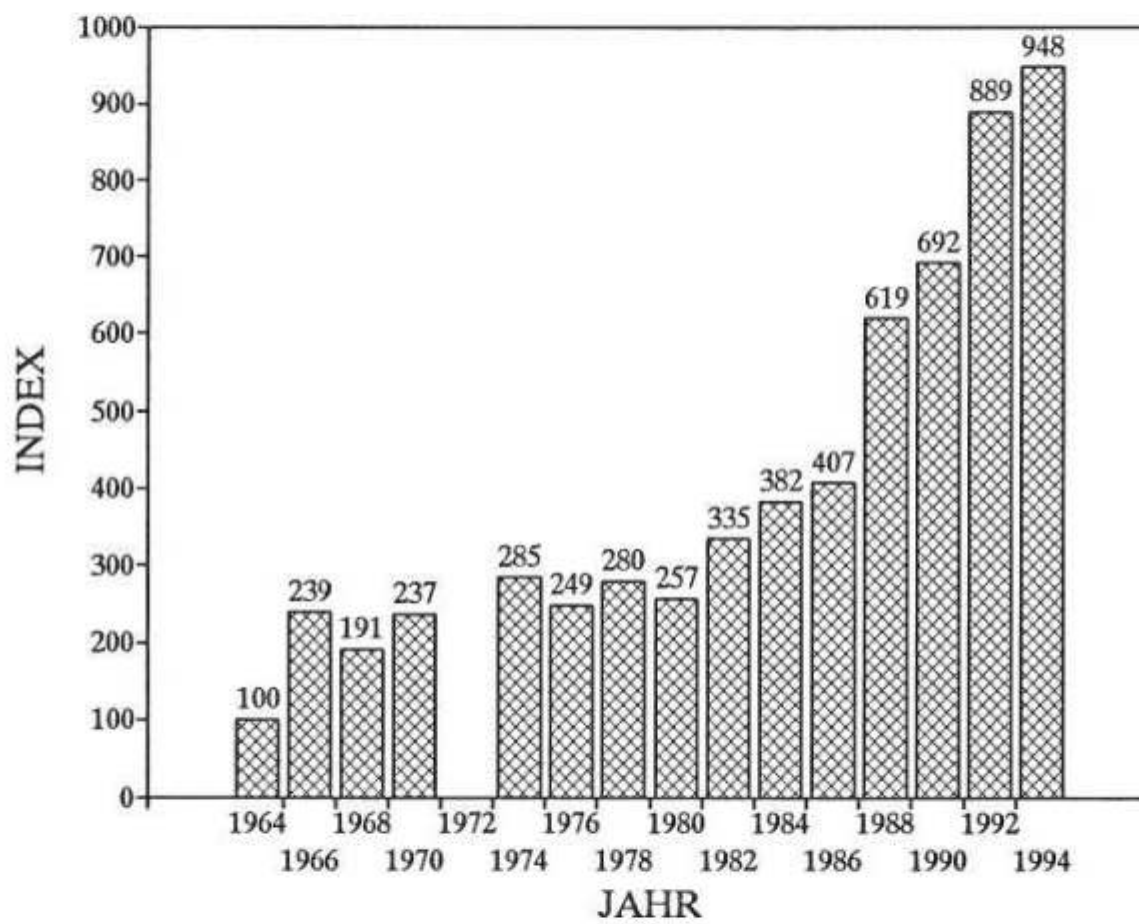
Gewerbe



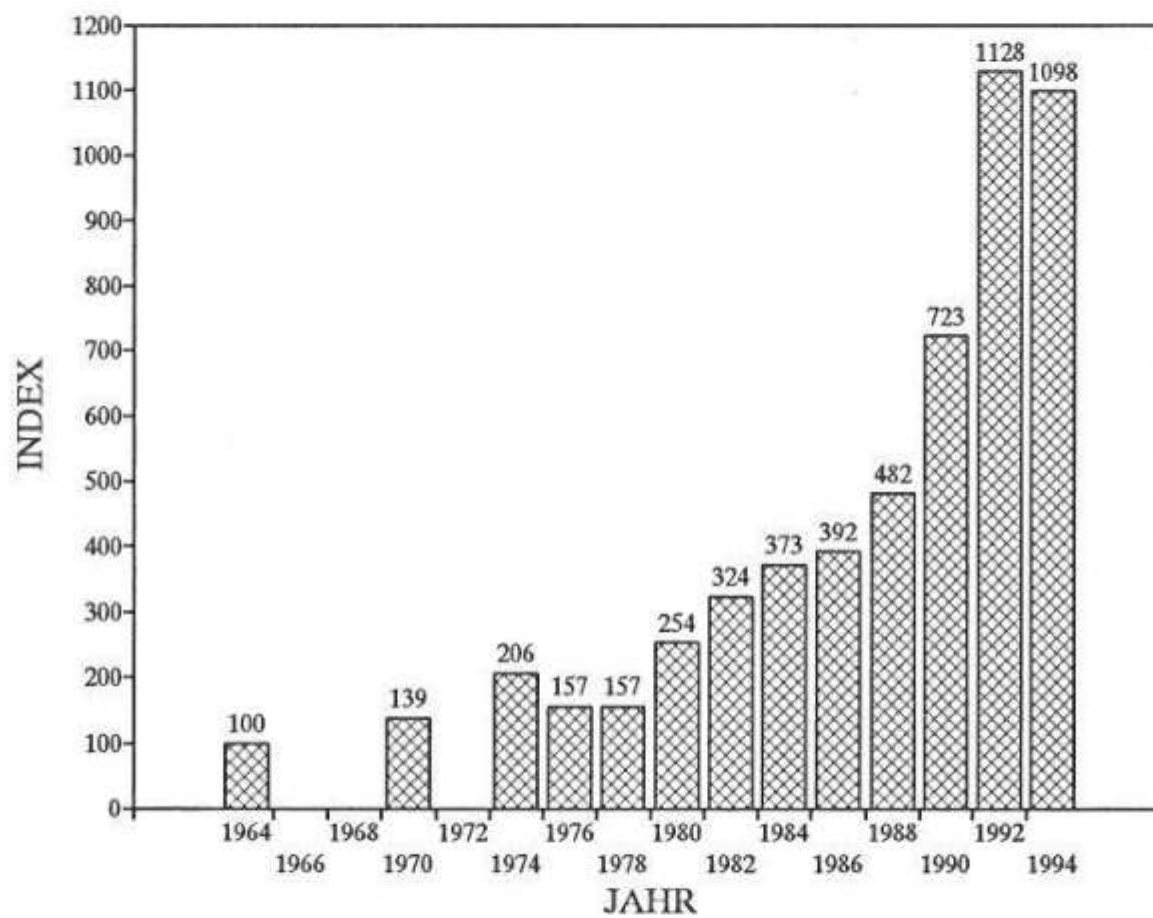
Büronutzung - Spitzenlage



Büronutzung - mittlere und mäßige Lage



Handel in Misch- und Wohngebieten (ohne Citylage)



Tabellarische Zusammenstellung der Bodenpreisindices

Jahr	Wohnen Sach- wert- markt	Gewerbe	Büronutzung Spitzen- lagen	Mittl.u. mäßige Lagen	Handel ohne Citylage
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
1994	1245	583	2419	948	1098

8.3 Liegenschaftszinssätze

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 Erwerbern von Ertragsobjekten die tatsächlichen Einnahmen. Das Auskunftersuchen 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.

Tabellarische Übersicht

Gebäudenutzungsart		Gebäuderestnutzungsdauer 15 - 35 Jahre				
		1989	1990	1991	1992	1993
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	LZ	3,9	3,7	3,7	3,3	3,4
	S	0,5	0,5	0,3	0,4	0,3
	n	33	14	39	33	13
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	LZ	3,8	3,8	4,0	4,1	4,1
	S	0,4	0,6	0,6	0,5	0,3
	n	12	5	14	8	9

Gebäudenutzungsart		Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre				
		1989	1990	1991	1992	1993
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	LZ	3,8	3,5	3,4	3,7	3,3
	S	0,2	0,3	0,3	0,2	0,3
	n	77	67	59	64	61
Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1948	LZ	4,0	4,0	4,4	4,7	4,8
	S	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4
	n	32	24	20	35	21
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	LZ	4,5	4,1	4,4	4,4	4,3
	S	0,3	0,3	0,4	0,3	0,2
	n	57	65	33	45	51
Büro- und Verwaltungsgebäude	LZ	3,7	3,4	4,4	4,4	4,4
	S	0,4	0,4	0,5	0,3	0,3
	n	37	39	16	10	16

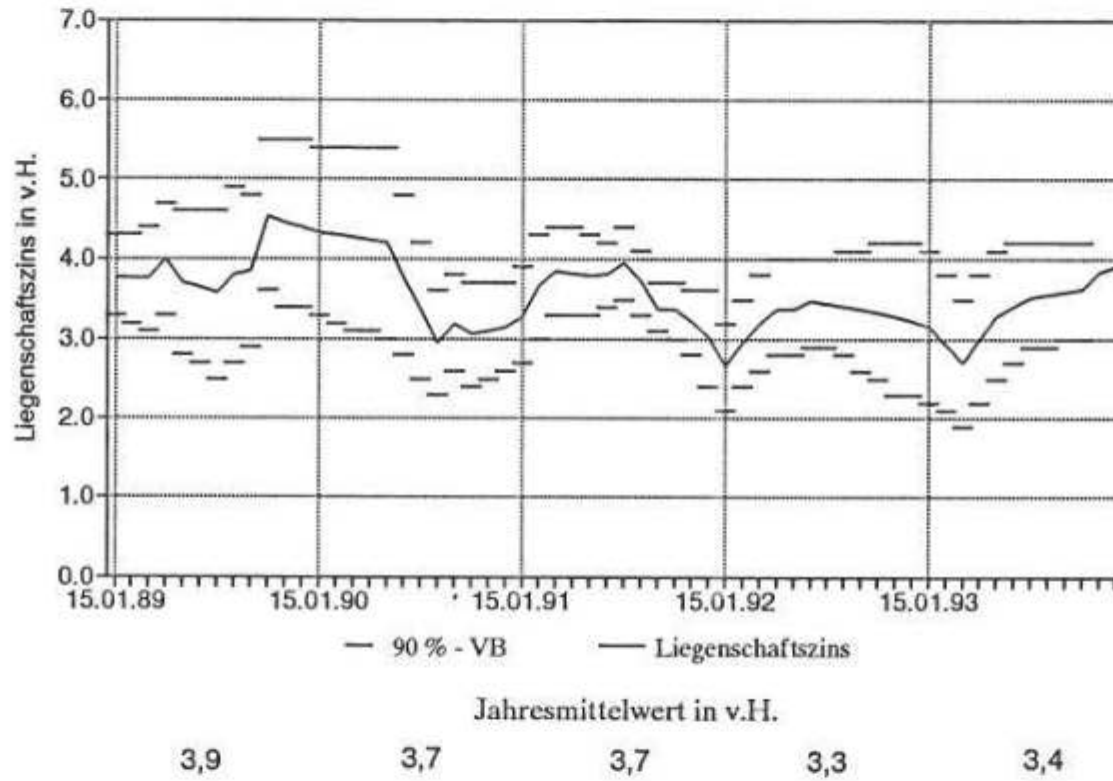
Bemerkung: LZ = Liegenschaftszins in v.H., S = Standardfehler, n = Stichprobenumfang

Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

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

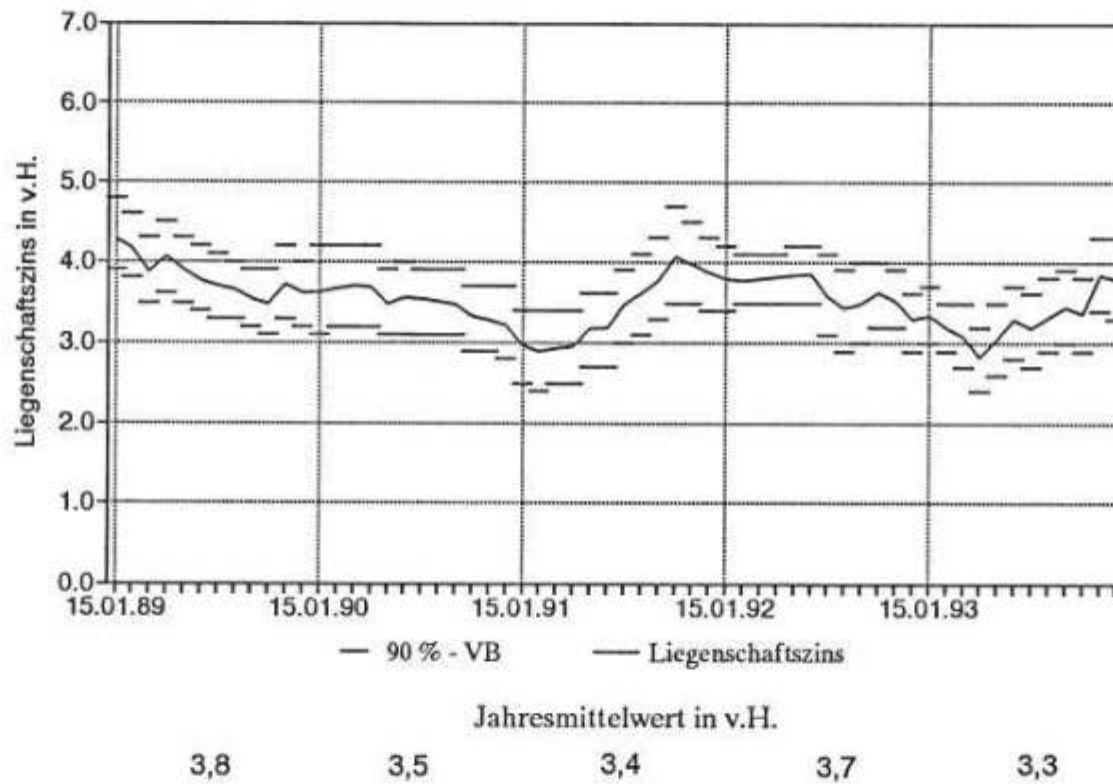
Mehrfamilienhäuser

Baujahr bis 1948 , Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre



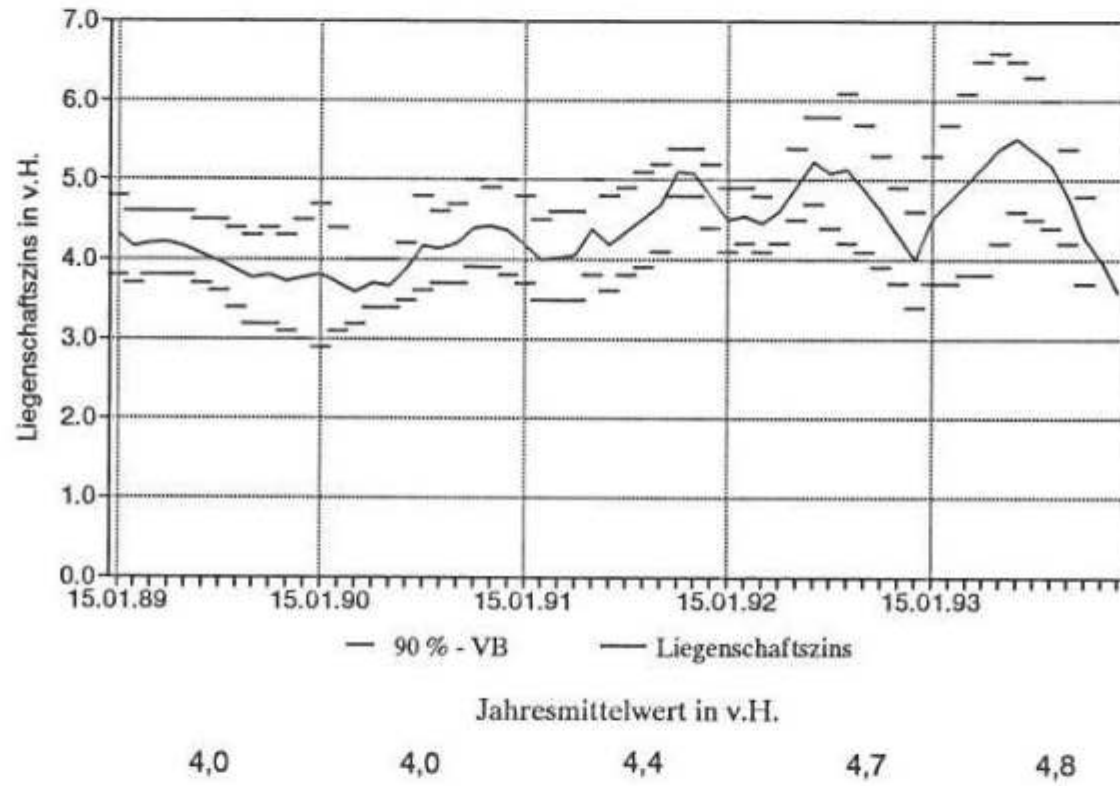
Mehrfamilienhäuser

Baujahr bis 1948 , Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



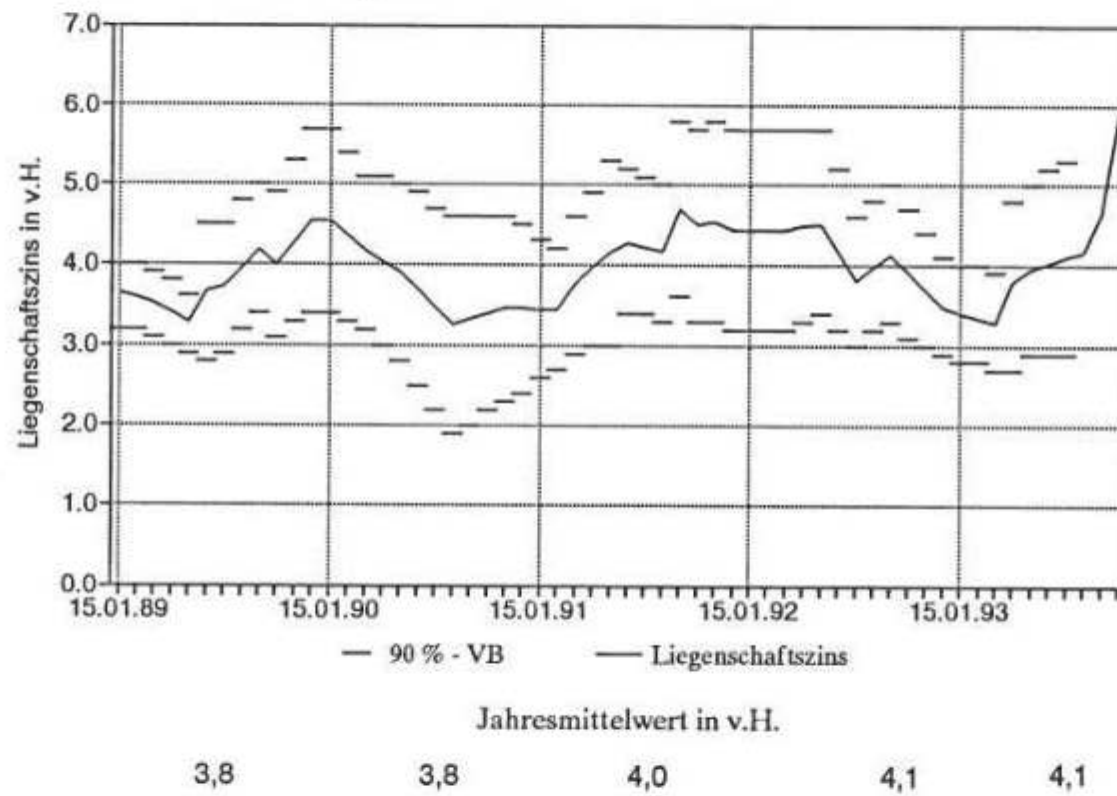
Mehrfamilienhäuser

Baujahr nach 1948, Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



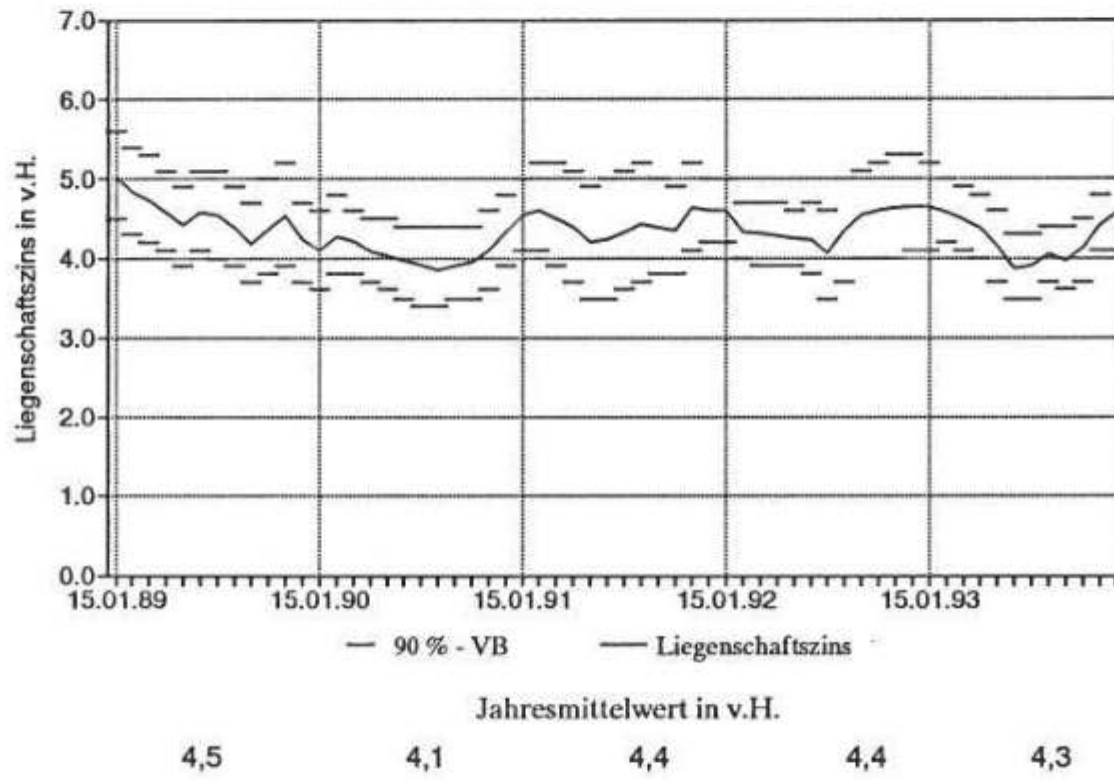
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre



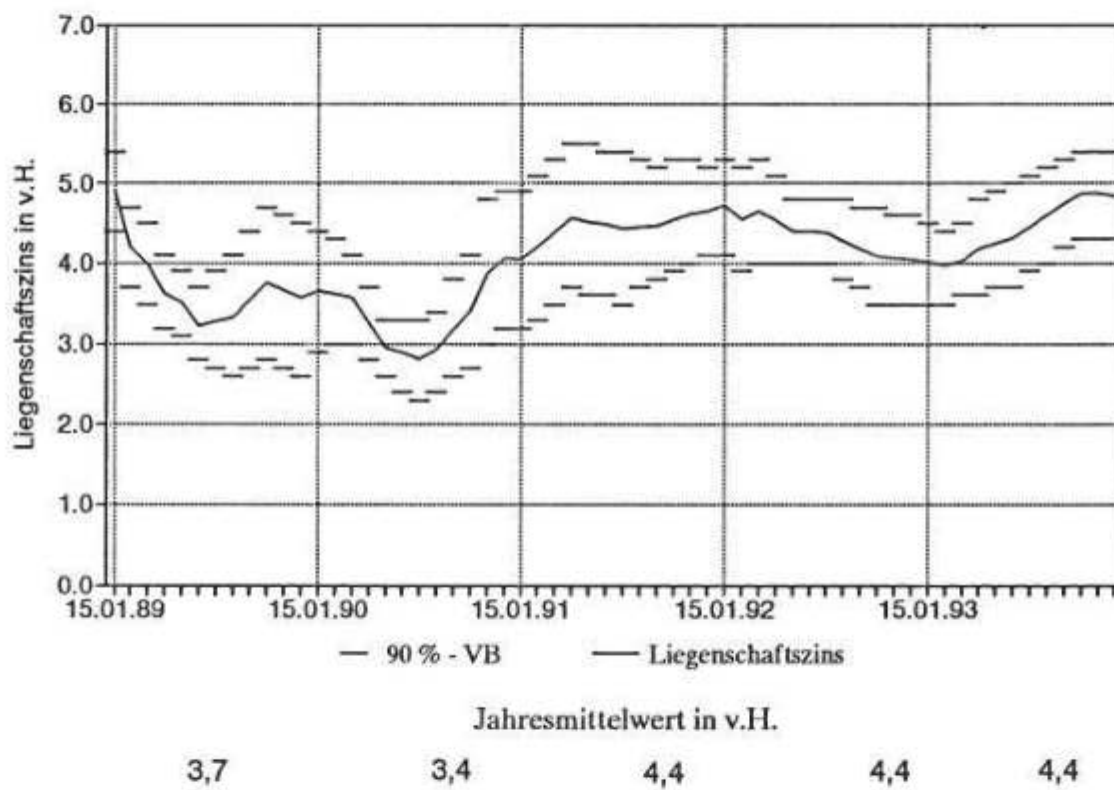
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



Büro- und Verwaltungsgebäude

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



8.4 Ertragsfaktoren

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.

Tabellarische Übersicht

Gebäudenutzungsart	Gebäuderestnutzungsdauer 15 - 35 Jahre					
	1988	1989	1990	1991	1992	1993
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	16,5	18,1	18,0	18,5	18,3	18,5
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	15,7	16,8	17,5	17,1	17,0	18,4

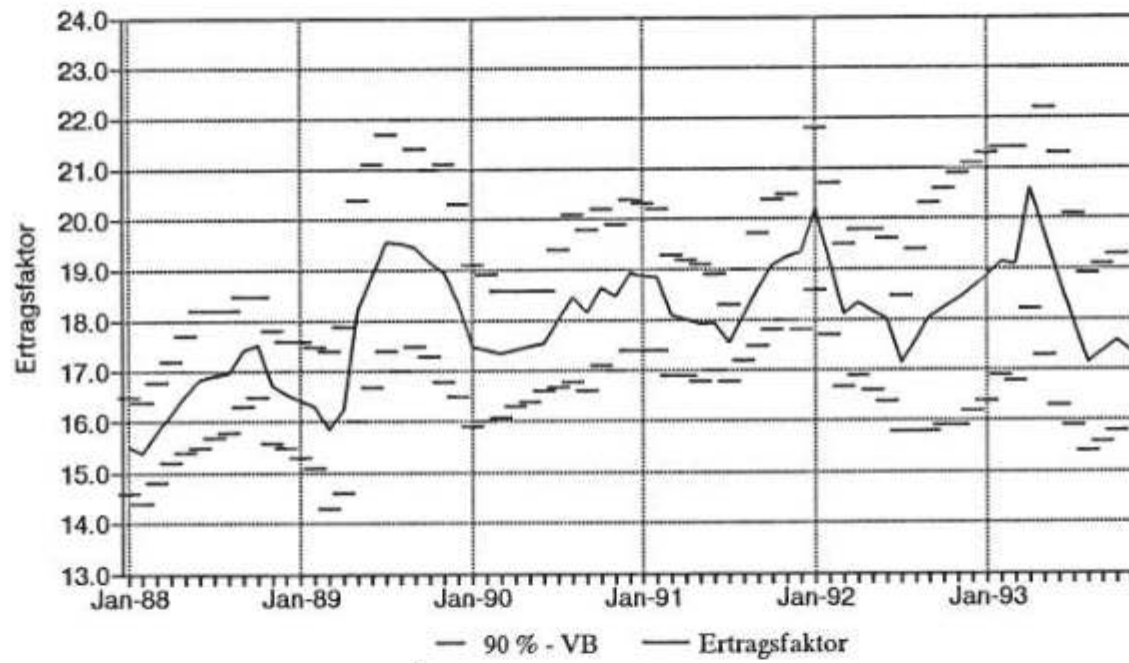
Gebäudenutzungsart	Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre					
	1988	1989	1990	1991	1992	1993
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	16,7	18,2	19,2	19,6	18,4	18,5
Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1948	18,3	19,6	20,0	18,2	17,1	17,5
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	15,4	17,7	18,7	17,7	17,1	17,2
Büro- und Verwaltungsgebäude	17,8	18,5	20,3	18,9	17,4	17,5

Zeitliche Entwicklung der Ertragsfaktoren

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

Mehrfamilienhäuser

Baujahr bis 1948 , Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre

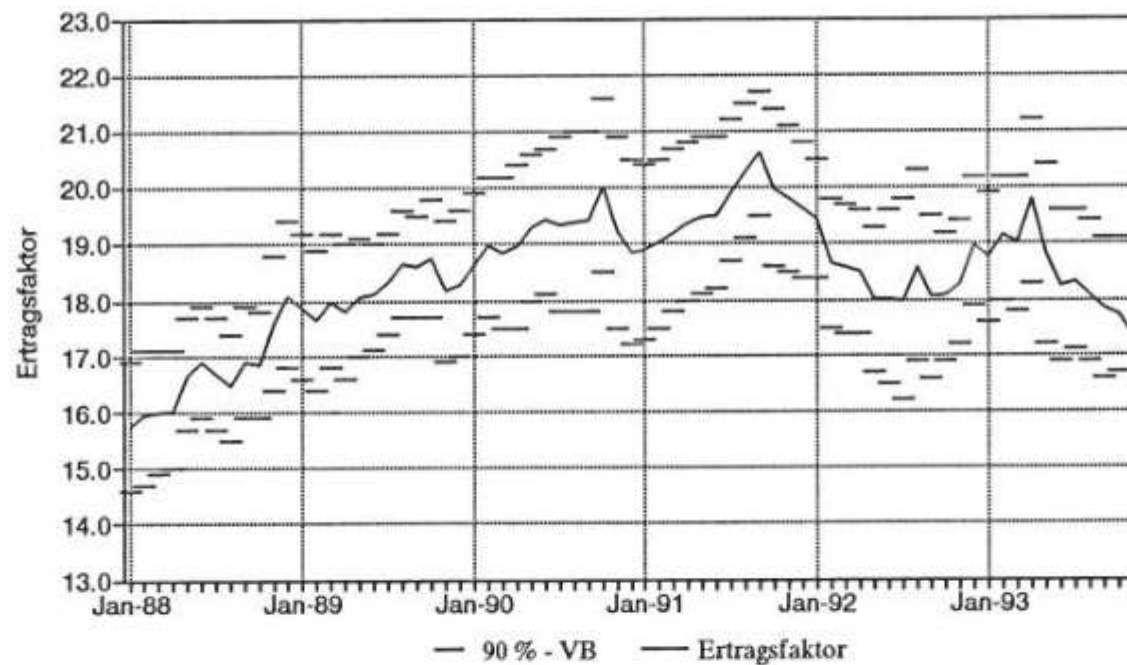


Jahresmittelwert

16,5 18,1 18,0 18,5 18,3 18,5

Mehrfamilienhäuser

Baujahr bis 1948 , Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

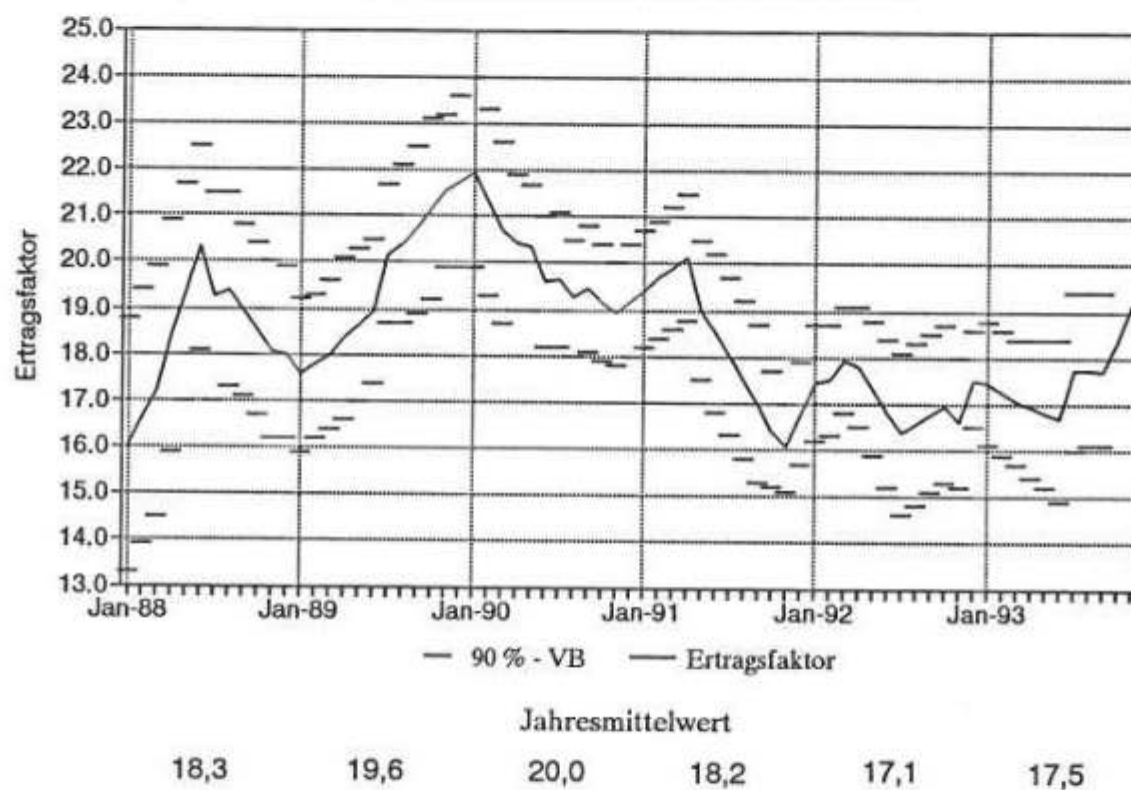


Jahresmittelwert

16,7 18,2 19,2 19,6 18,4 18,5

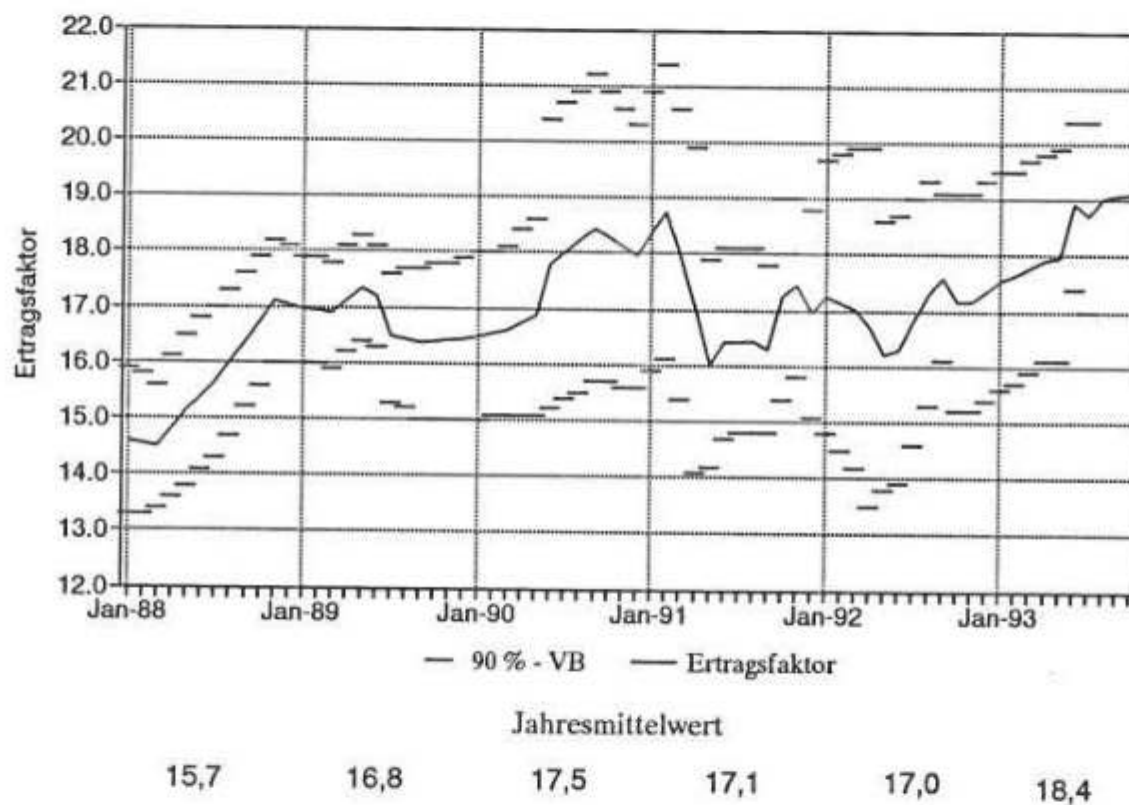
Mehrfamilienhäuser

Baujahr nach 1948, Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



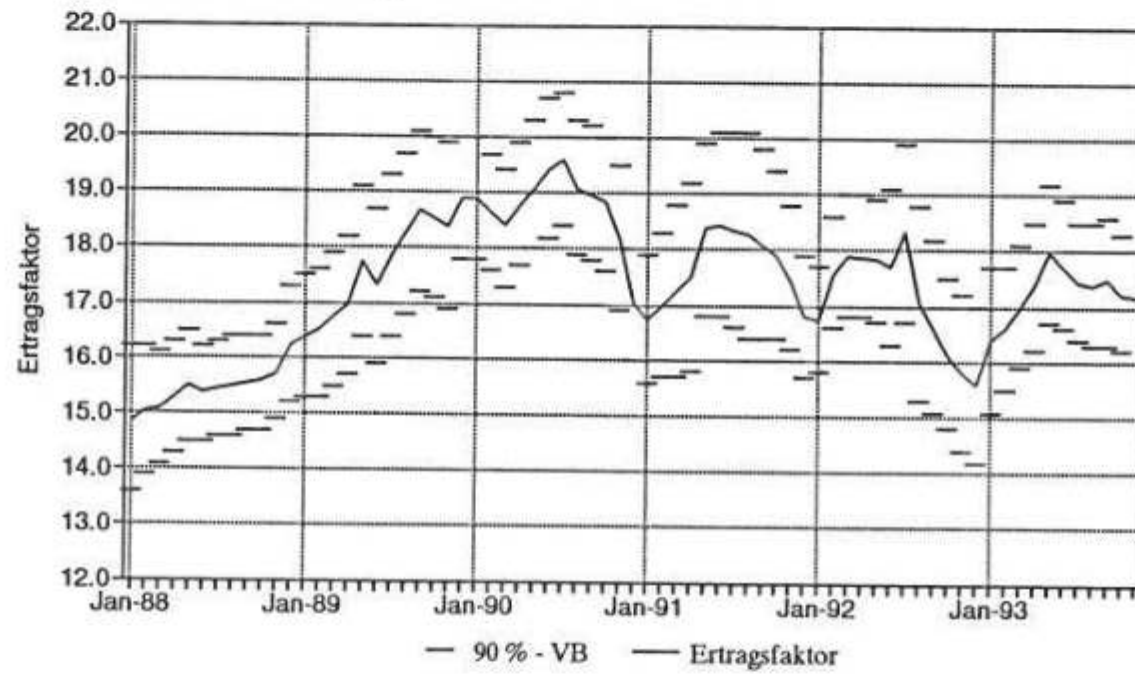
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre



Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

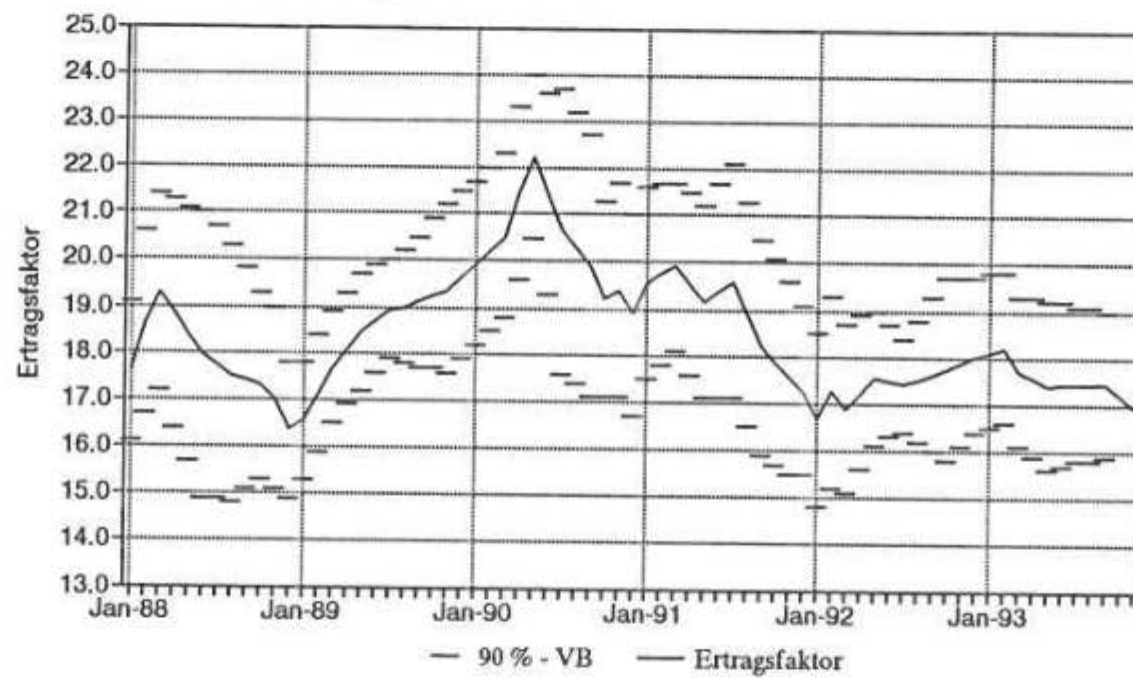


Jahresmittelwert

15,4 17,7 18,7 17,7 17,1 17,2

Büro- und Verwaltungsgebäude

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



Jahresmittelwert

17,8 18,5 20,3 18,9 17,4 17,5

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 eines Verkehrswertgutachtens berücksichtigt werden.

9.1 Preisspiegel A

Verkäufe 1992 und 1993 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen
- Baujahr der Gebäude vor 1948

Die mittleren Kaufpreise sind auf volle 10 DM gerundet.

Lage			Gebäude- zustand	1992			1993		
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	..	..	..	11	3760	152
III	10,11,17	Westend	gut	21	4770	190	43	4890	156
	18,19,34	Bockenheim	mittel	32	4710	210	34	4380	180
IV	12-14	Nordend	gut	25	4040	224	25	5720	239
	20-25	Ostend	mittel	93	3840	115	181	3850	80
	27-29	Bornheim							
V	30,31	Sachsenhausen	gut	8	4380	322	7	4570	415
	32,33		mittel	23	4310	245	30	4580	137
VI	53	Schwanheim							
	54	Griesheim							
	56	Nied							
	57	Höchst	gut	..	..	..	7	3940	187
	60	Sindlingen	mittel	8	3120	124	11	3690	240
	61	Zeilsheim							
	62	Unterliederbach							
63	Sossenheim								
VII	40	Rödelheim							
	41	Hausen	gut	12	4250	132	10	4070	171
	42	Praunheim	mittel	10	3780	353	10	3810	383
	43	Heddernheim							
48	Niederursel								
VIII	44	Ginnheim							
	45	Eschersheim	gut	..	..	..	..	..	..
	46	Eckenheim	mittel	23	4120	192	16	4260	121
	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	-	-	-	10	3230	272
XII	37,38	Nieder-/Oberrad	gut	6	3720	481	18	5000	226
	71,72	Stadtwald/Flughafen	mittel	..	..	..	17	4340	348

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 1992 und 1993 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen

- Baujahr der Gebäude nach 1948

Die mittleren Kaufpreise sind auf volle 10 DM gerundet.

Lage			Gebäude- zustand	1992			1993		
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	3750	289	11	4070	110
II	15	Gutleutviertel	gut	5	3390	168	27	4350	127
	16	Gallusviertel	mittel	..	..	..	31	3340	124
III	10,11,17	Westend	gut	45	5210	181	51	4930	132
	18,19,34	Bockenheim	mittel	19	4200	300	53	4070	101
IV	12-14	Nordend	gut	94	4130	115	90	4640	76
	20-25	Ostend	mittel	99	3590	80	172	3980	68
	27-29	Bornheim							
V	30,31	Sachsenhausen	gut	199	4820	90	160	4350	82
	32,33		mittel	7	4540	192	15	4050	155
VI	53	Schwanheim	gut mittel	140	4570	73	188	4730	67
	54	Griesheim							
	56	Nied							
	57	Höchst							
	60	Sindlingen							
	61	Zeilsheim							
	62	Unterbiederbach							
63	Sossenheim								
VII	40	Rödelheim	gut mittel	51	4210	133	156	4760	82
	41	Hausen							
	42	Praunheim							
	43	Heddernheim							
	48	Niederursel							
VIII	44	Ginnheim	gut mittel	106	5300	129	72	5400	144
	45	Eschersheim							
	46	Eckenheim							
	47	Preungesheim							
IX	49	Bonames	gut mittel	34	4250	169	72	5040	109
	50	Berkersheim							
	64	Nieder-Erlenbach							
	65	Kalbach							
	66	Harheim							
	67	Nieder-Eschbach							
X	39	Seckbach	gut mittel	70	5100	120	59	5100	109
	68	Bergen-Enkheim							
XI	26	Riederwald	gut mittel	30	3160	171	30	3750	180
	51	Fechenheim							
XII	37,38	Nieder-/Oberrad	gut mittel	101	4470	109	138	5000	89
	71,72	Stadtwald/Flughafen							

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

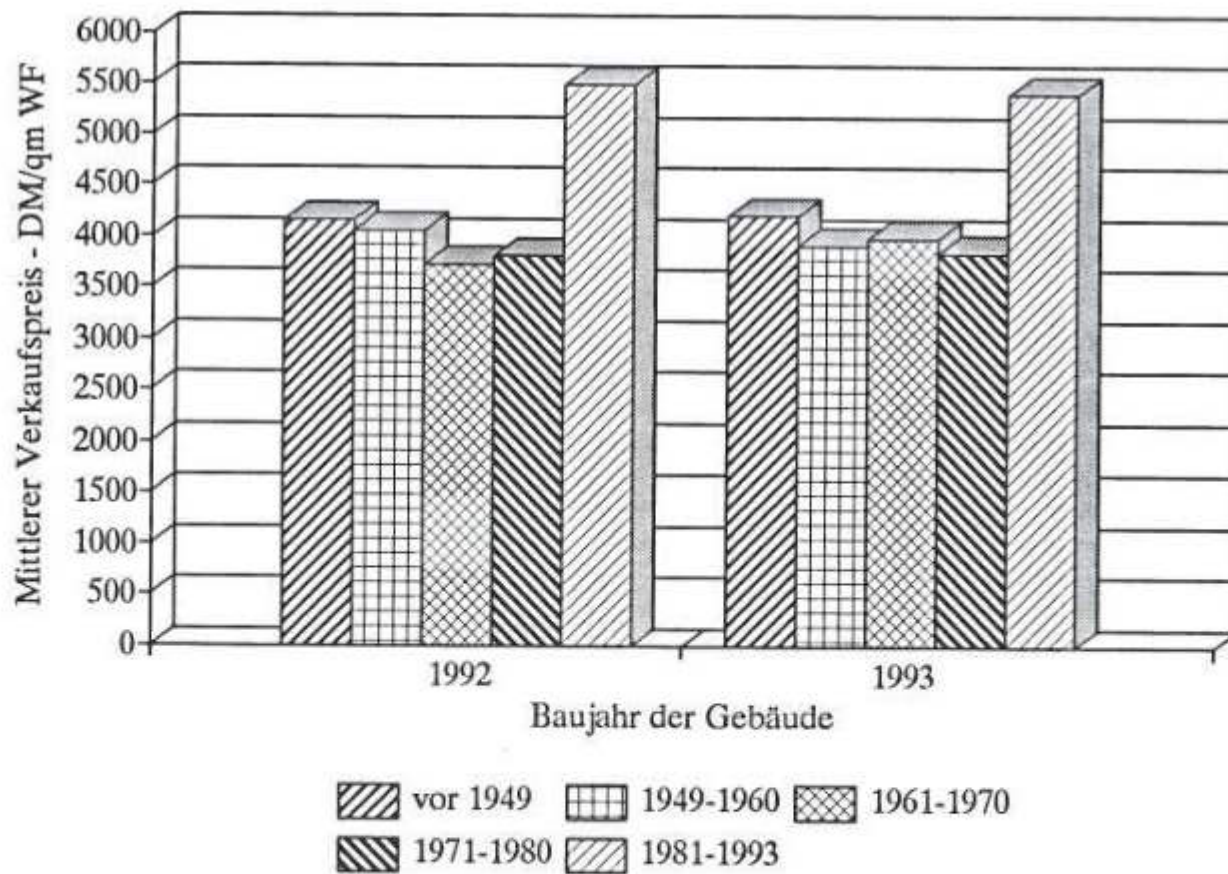
Anzahl der Verkäufe 1992 und 1993 und mittlerer Verkaufspreis für Eigentumswohnungen nach spezifischen Baualtersklassen, Wohnungsgrößen 20 - 115 qm

Gebäude- baujahr	1992			1993			Änderung 92/93 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	255	4146	69	471	4199	53	1,3
1949 - 1960	159	4053	77	339	3909	55	-3,6
1961 - 1970	217	3723	53	428	3982	30	7,0
1971 - 1980	390	3802	38	330	3827	40	0,7
1981 - 1992	412	5479	46	709	5396	31	-1,5

Anmerkungen :

WF = Wohnfläche S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

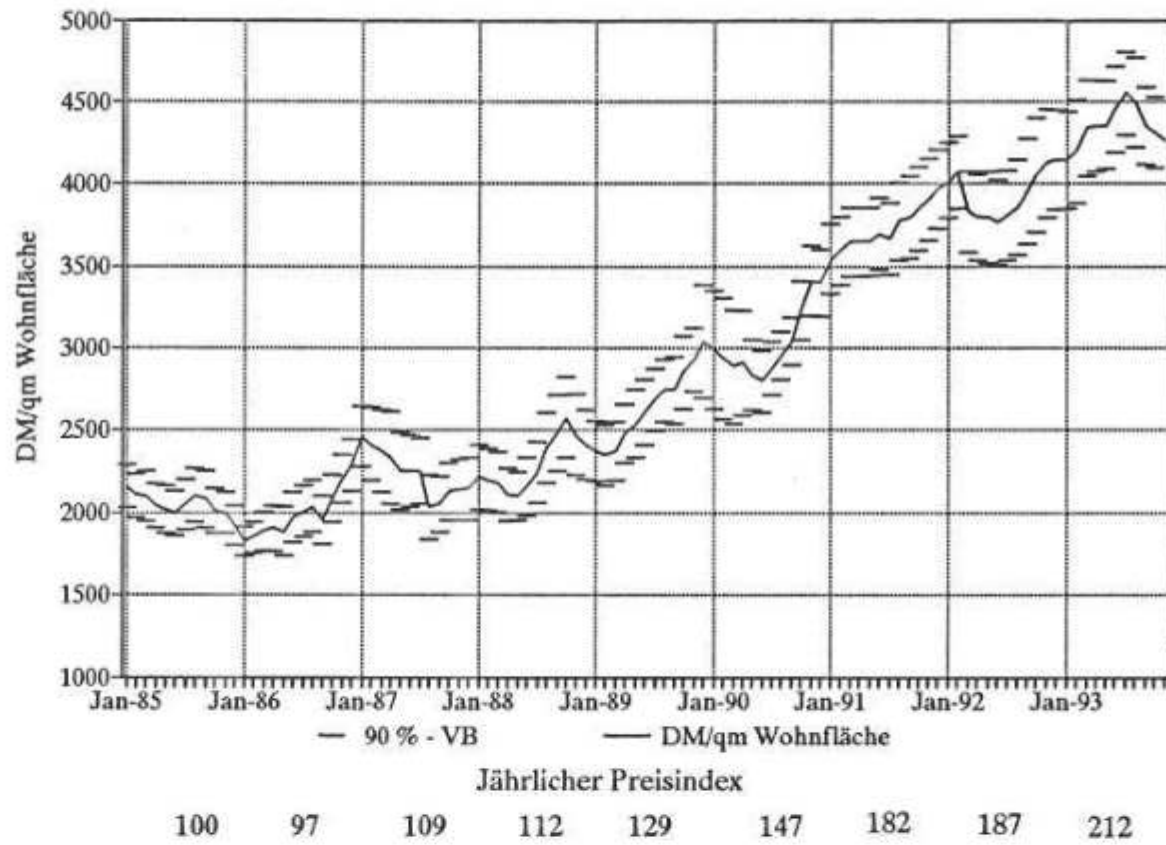
PREISENTWICKLUNG 1992 / 1993
Eigentumswohnung nach Baualtersklassen



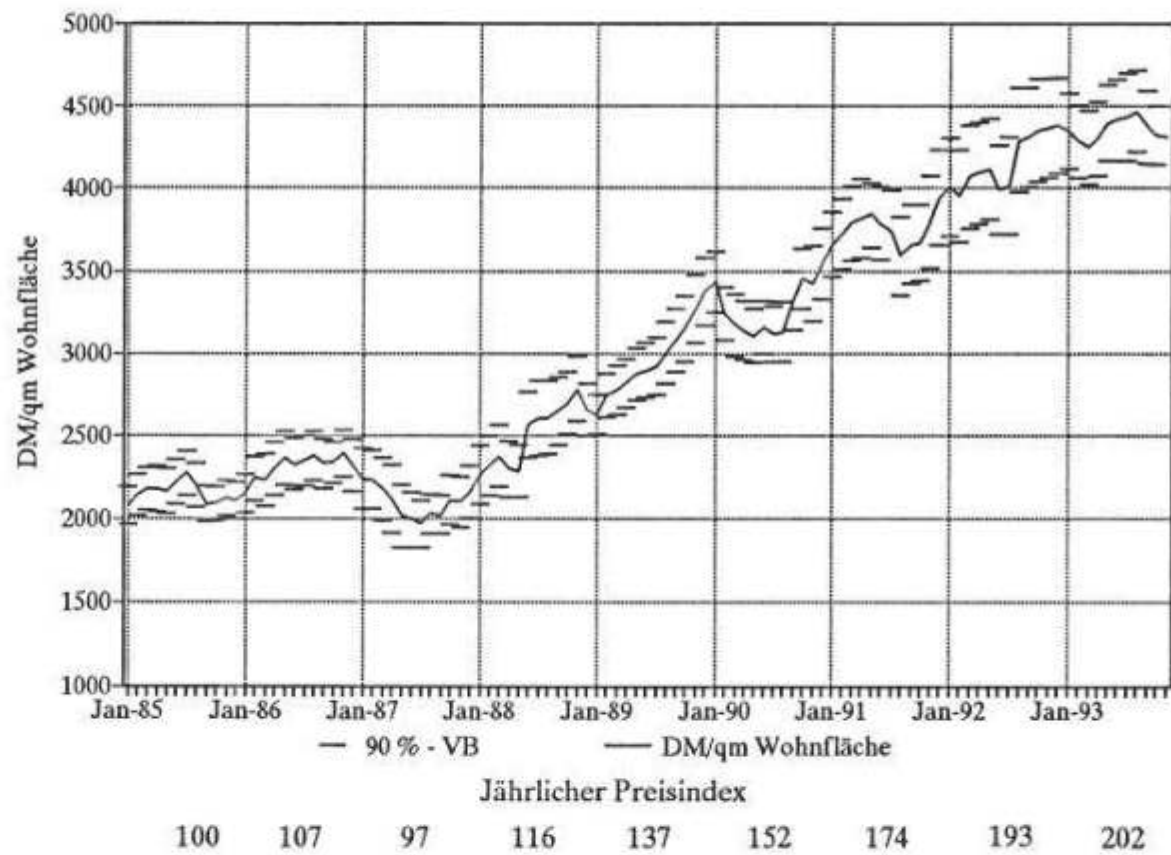
9.4 Preisentwicklung und Preisindices von Eigentumswohnungen

Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 20-50 m²

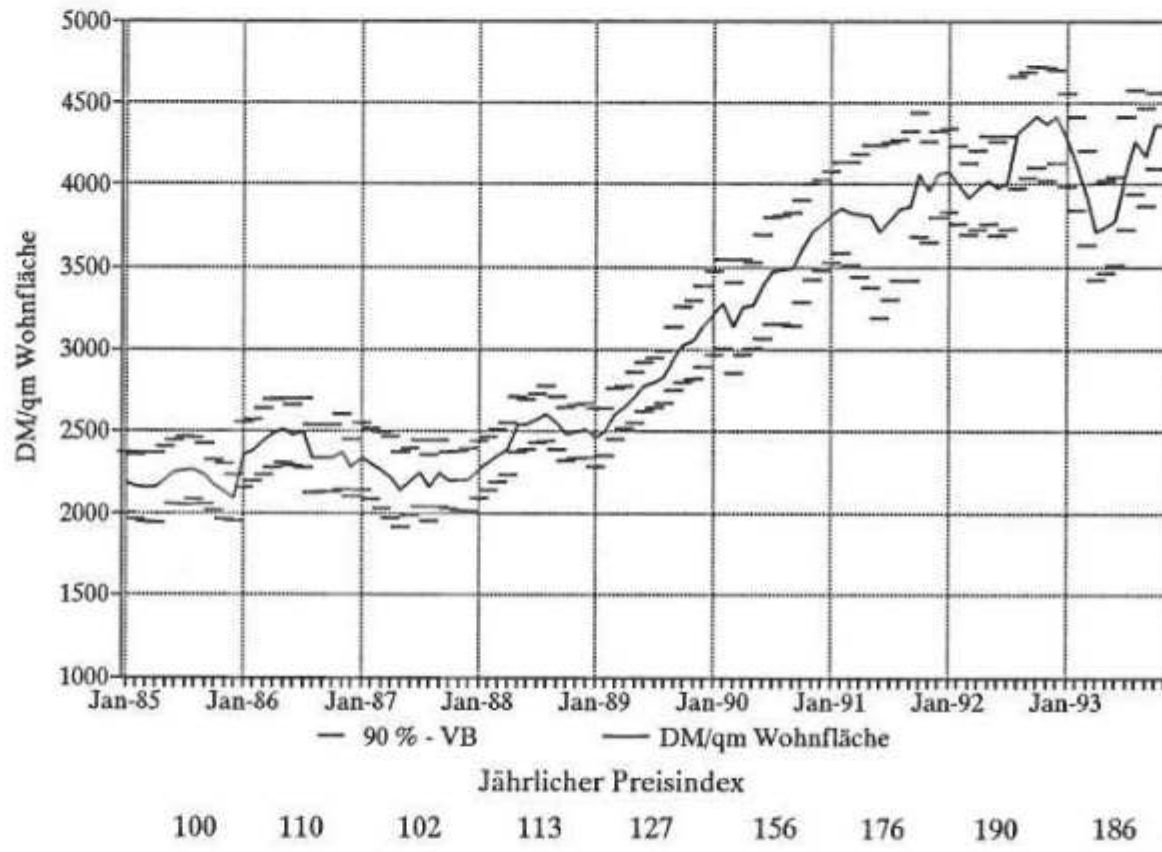
Anmerkung: 90 % - VB = 90 % Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) für den jeweils errechneten Monatsmittelwert



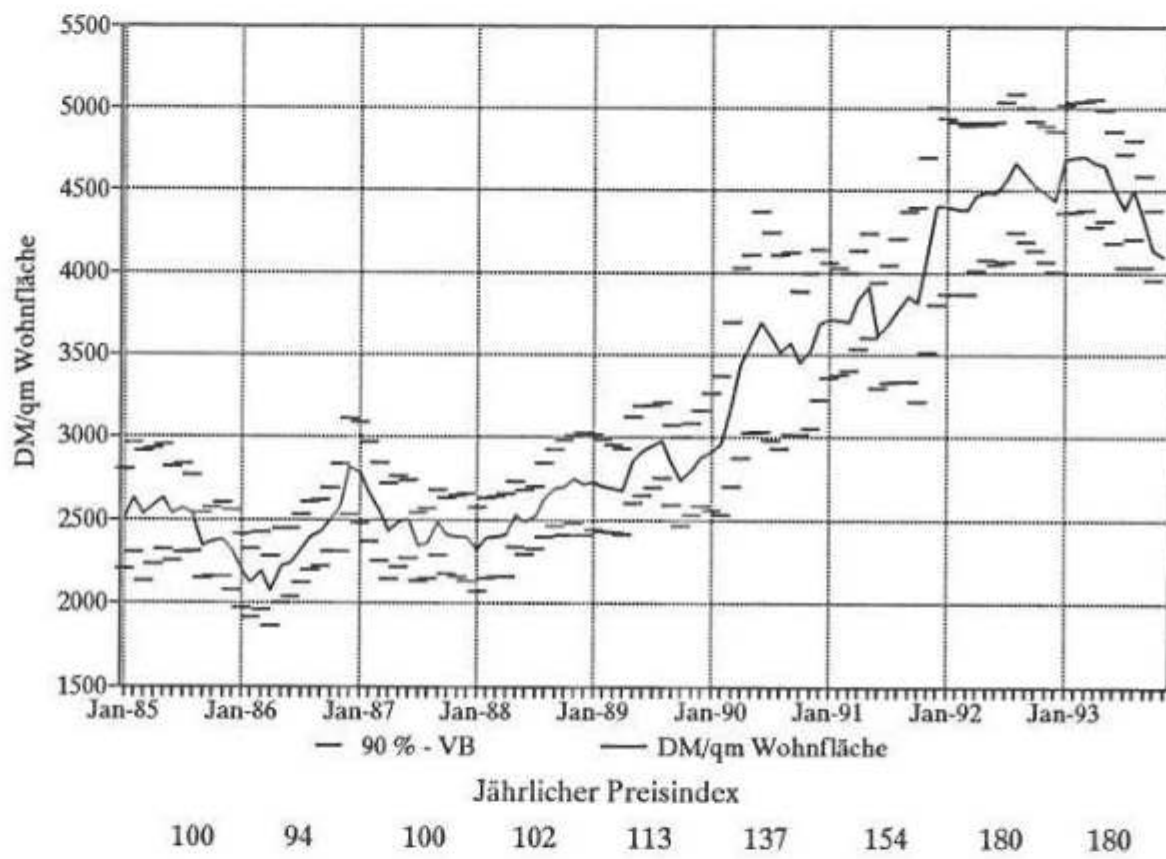
Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 51-70 m²



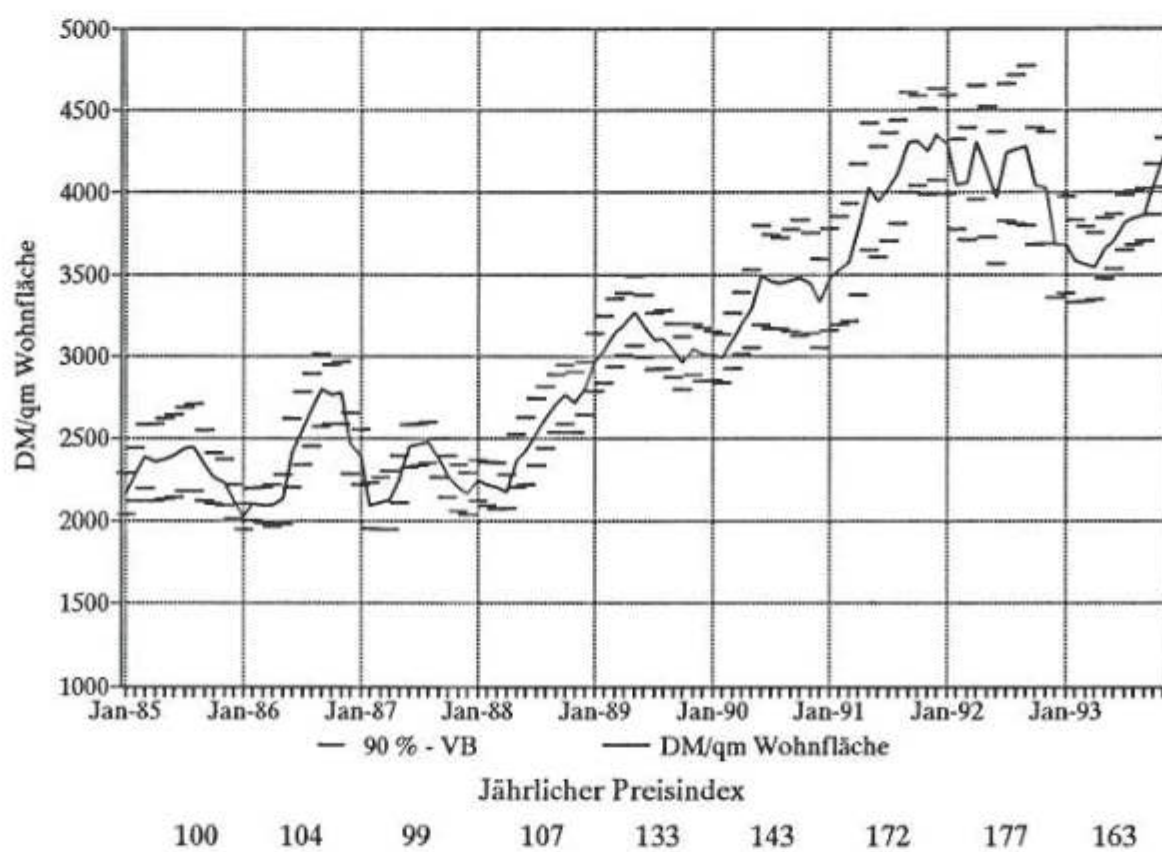
Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 71-90 m²



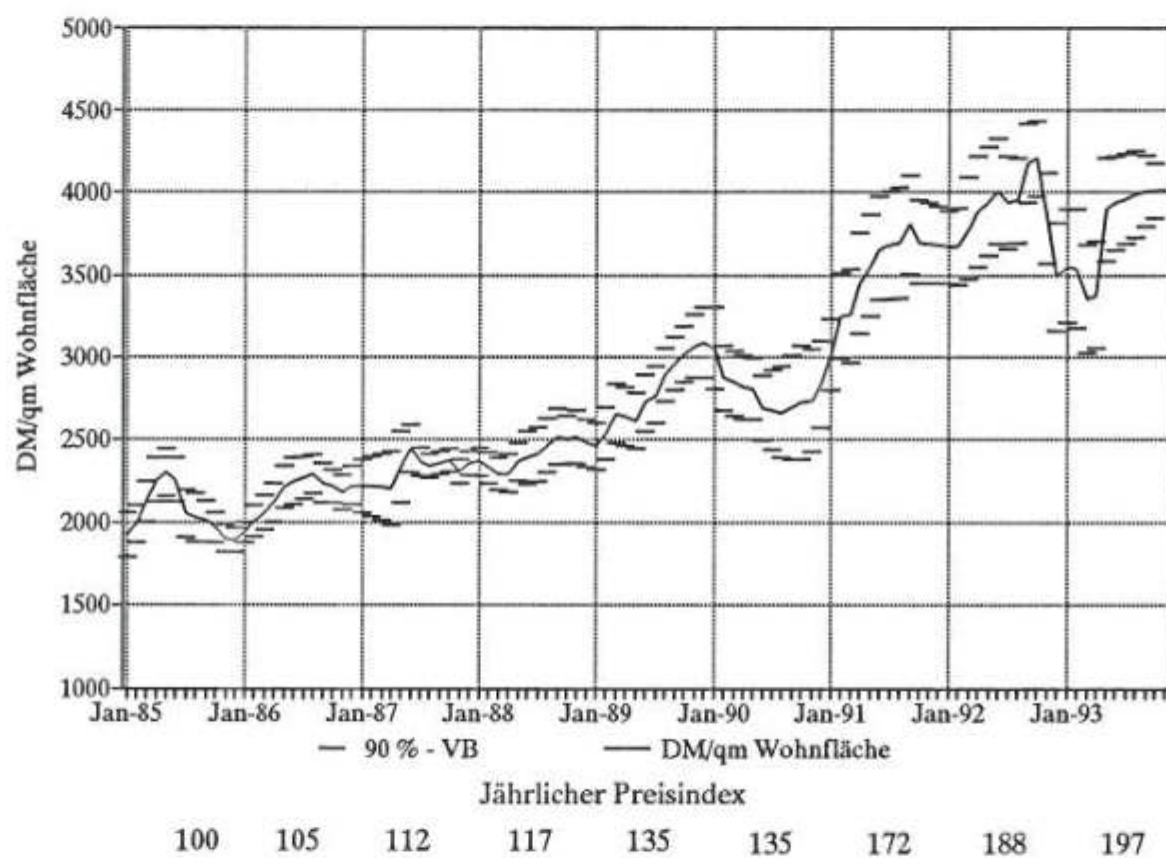
Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 91-115 m²



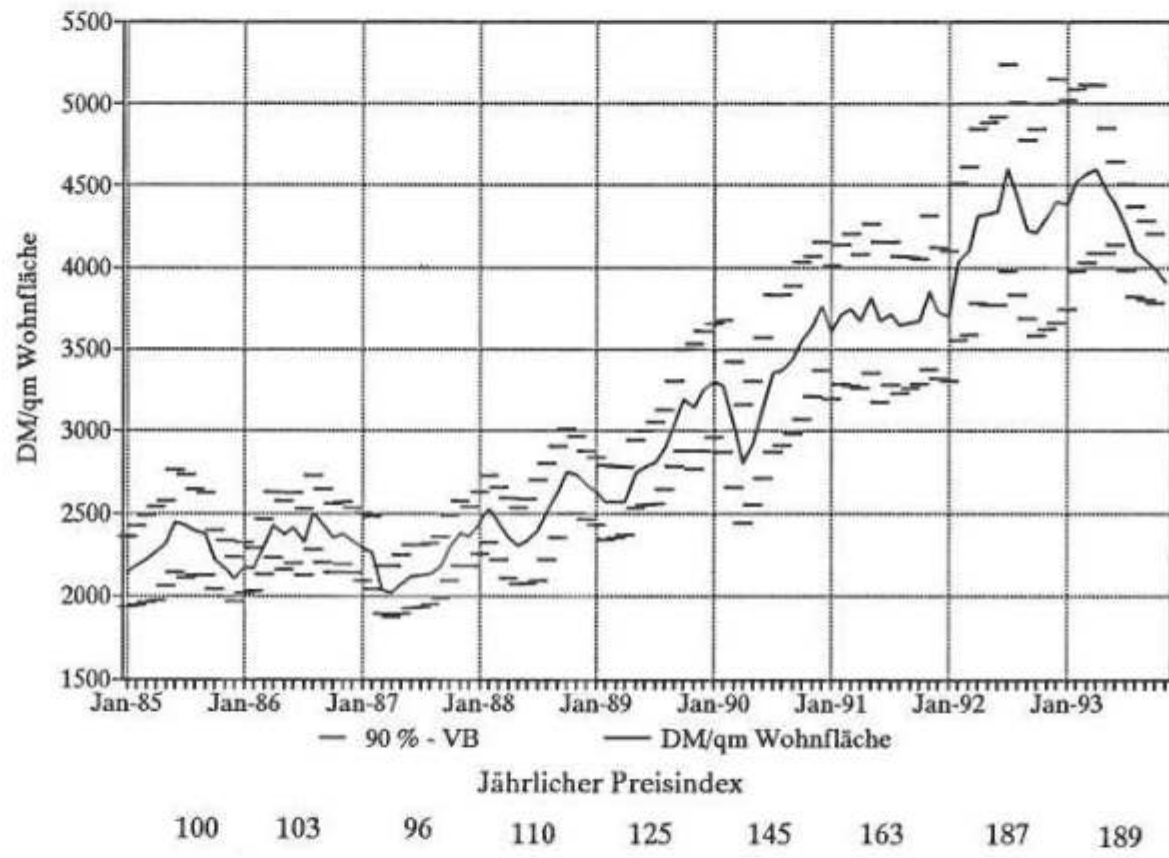
Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 20-50 m²



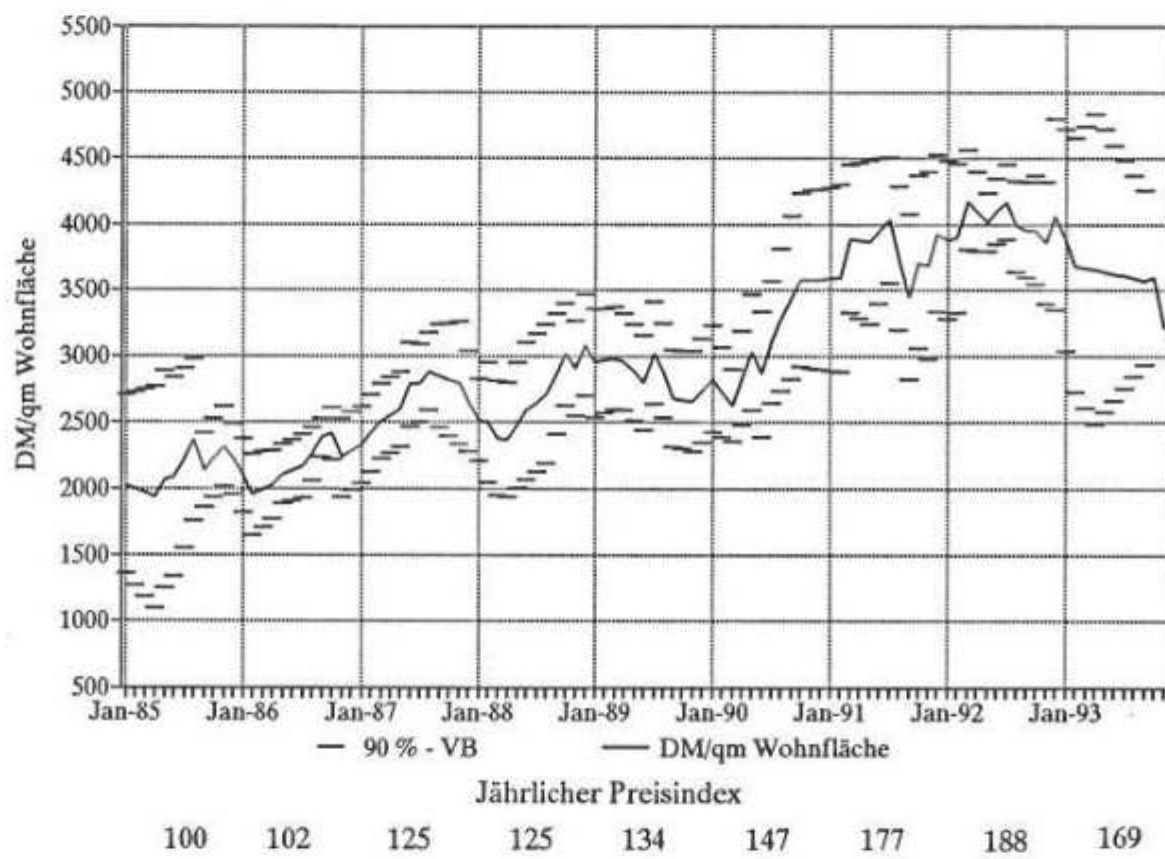
Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 51-70 m²



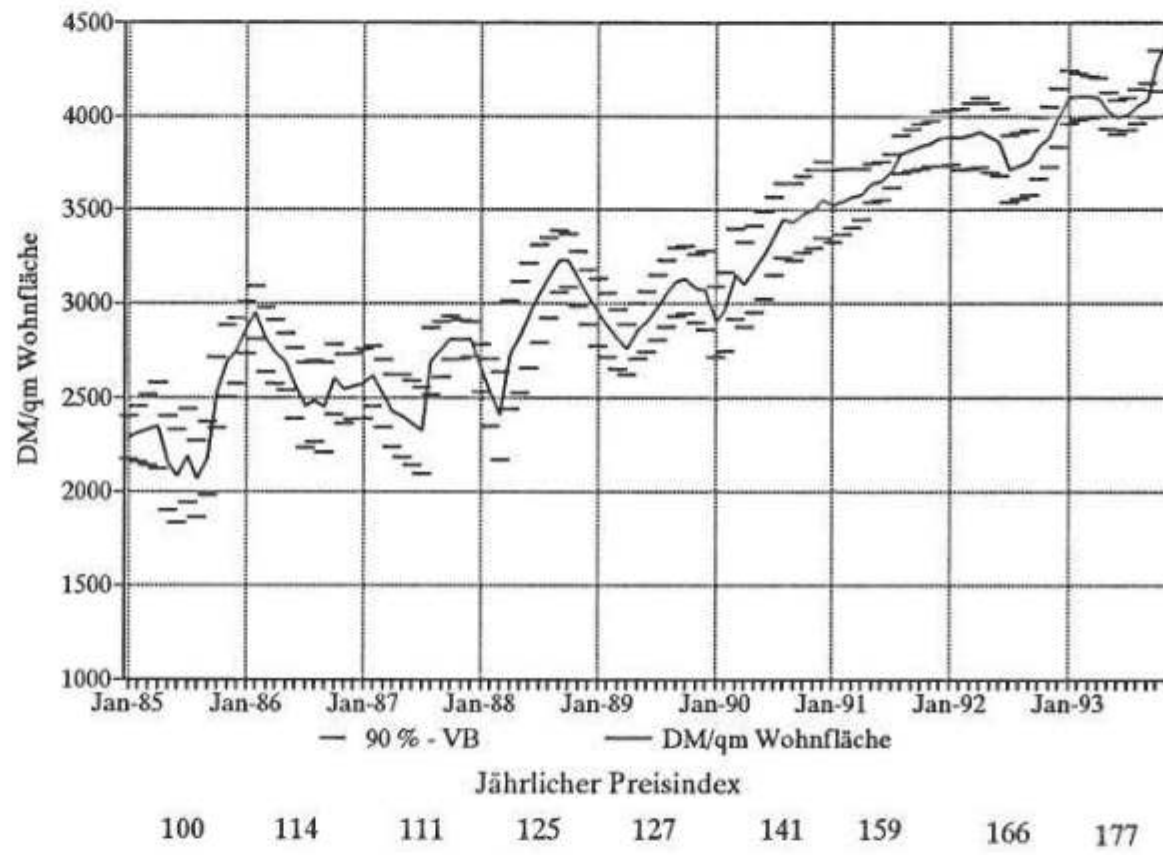
Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 71-90 m²



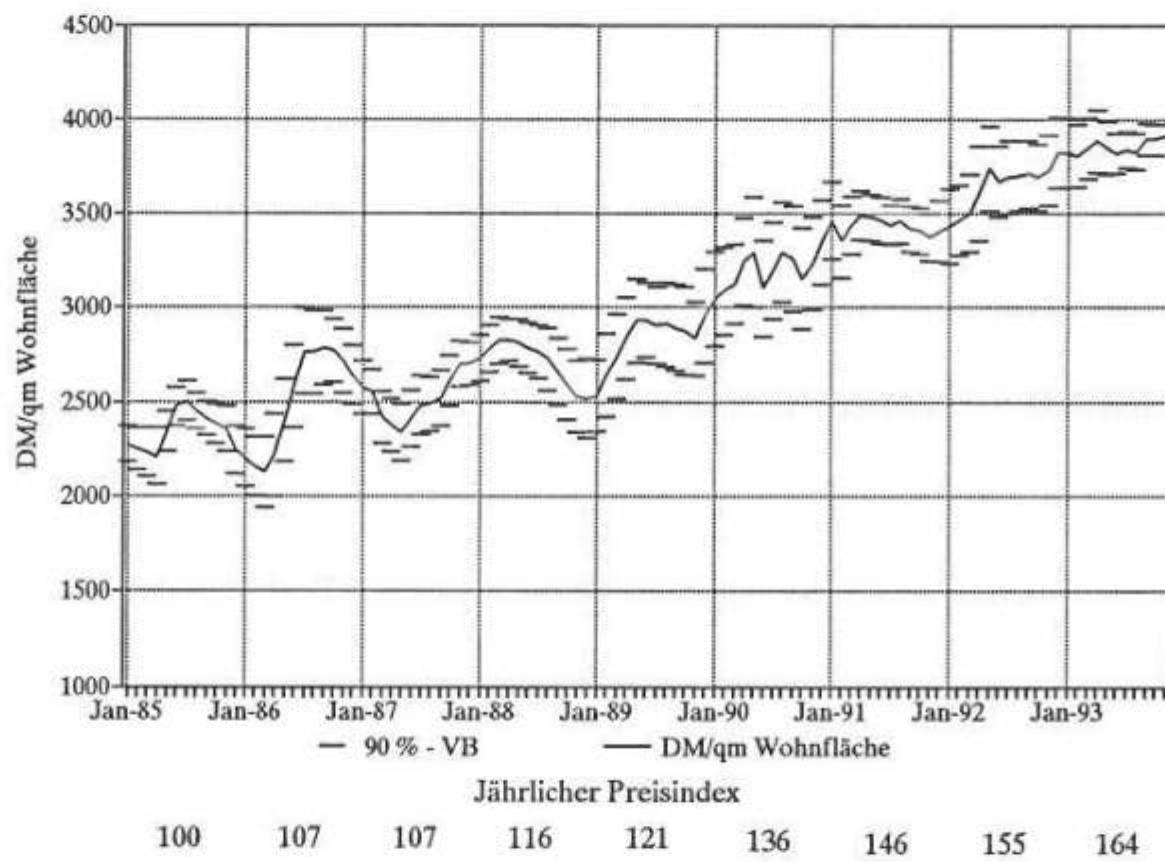
Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 91-115 m²



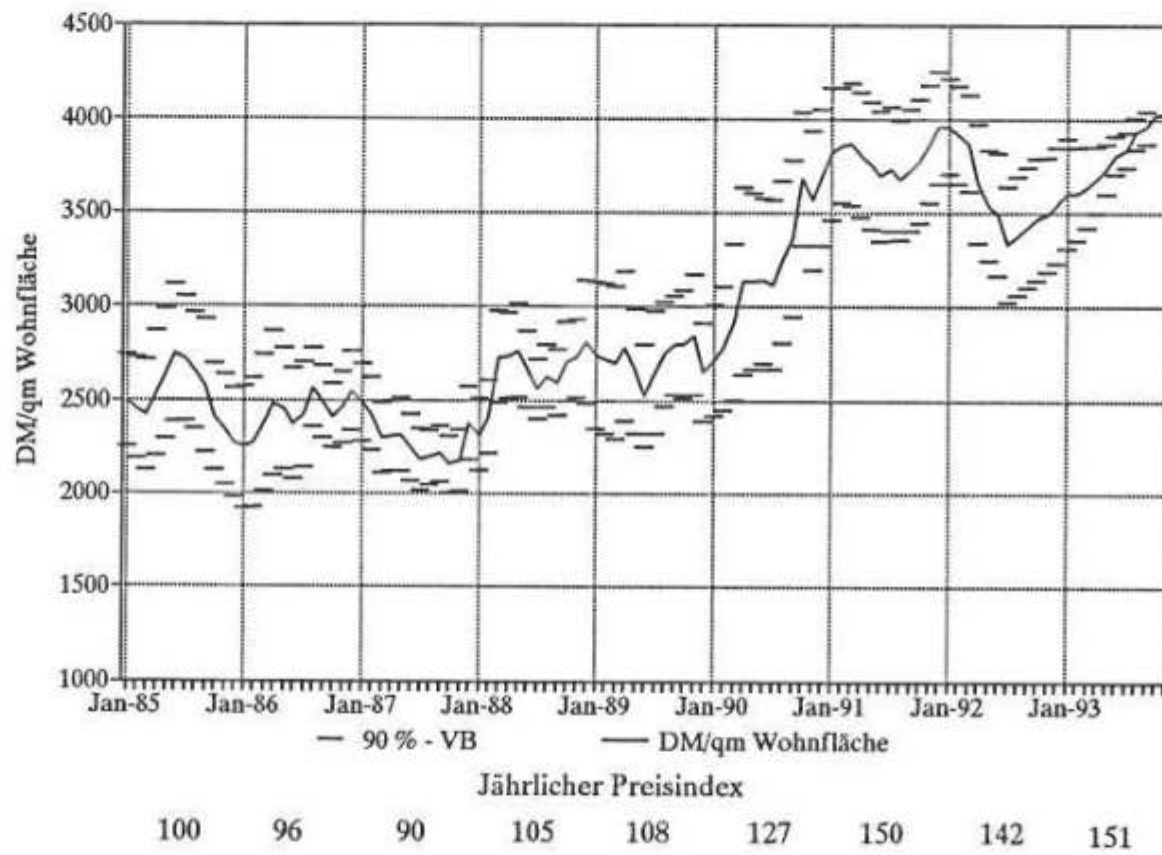
Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 20-50 m²



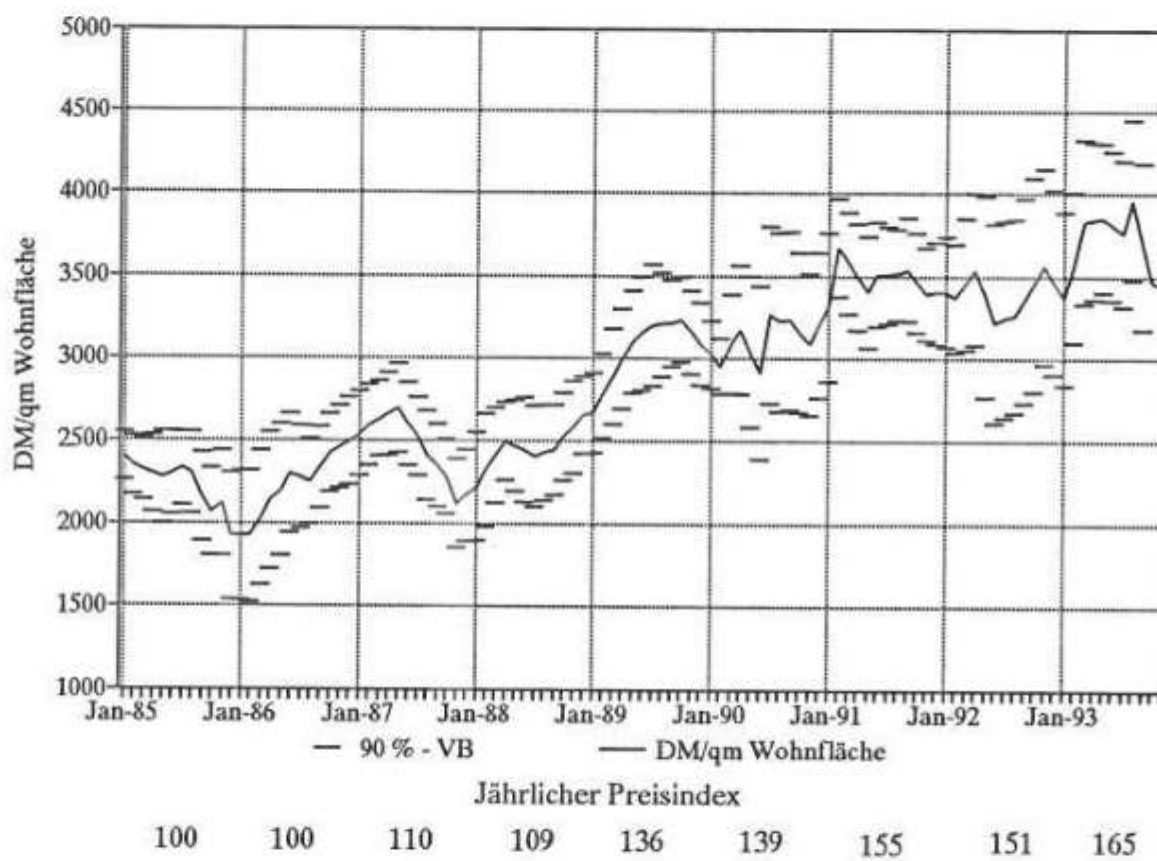
Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 51-70 m²



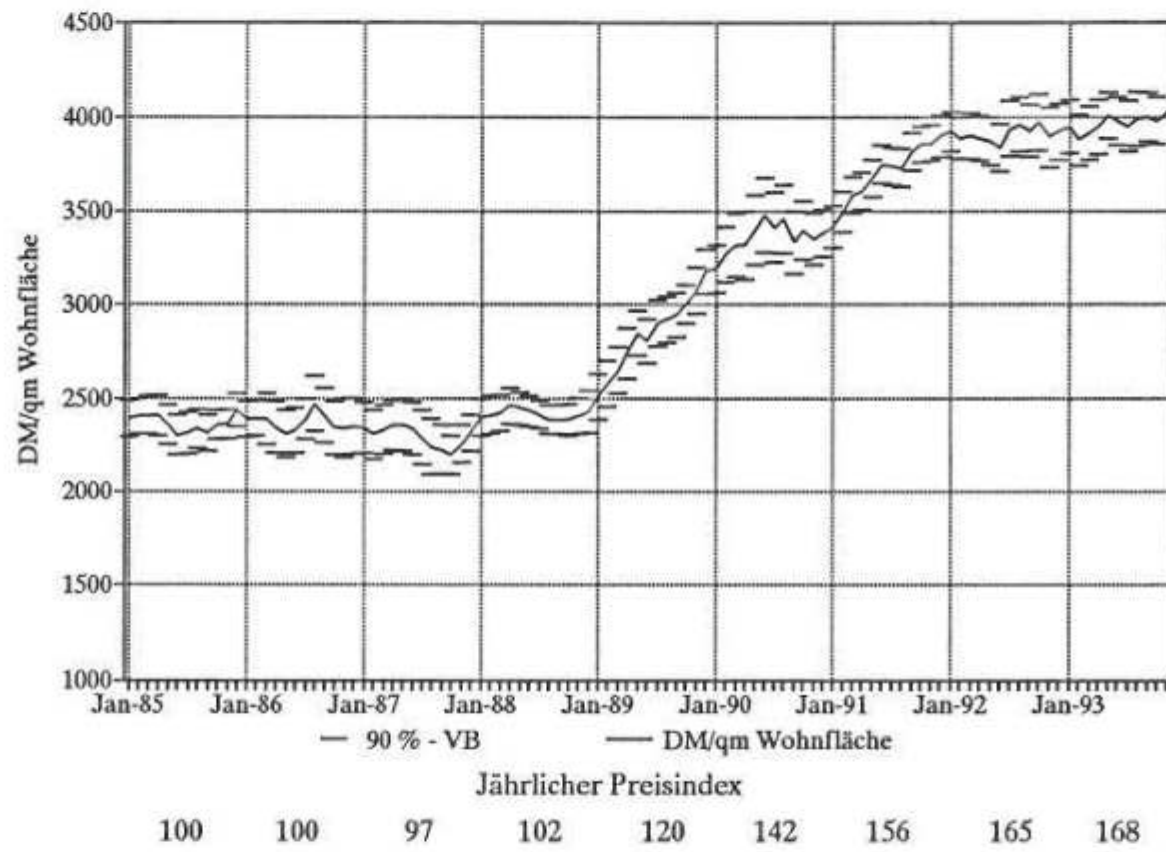
Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 71-90 m²



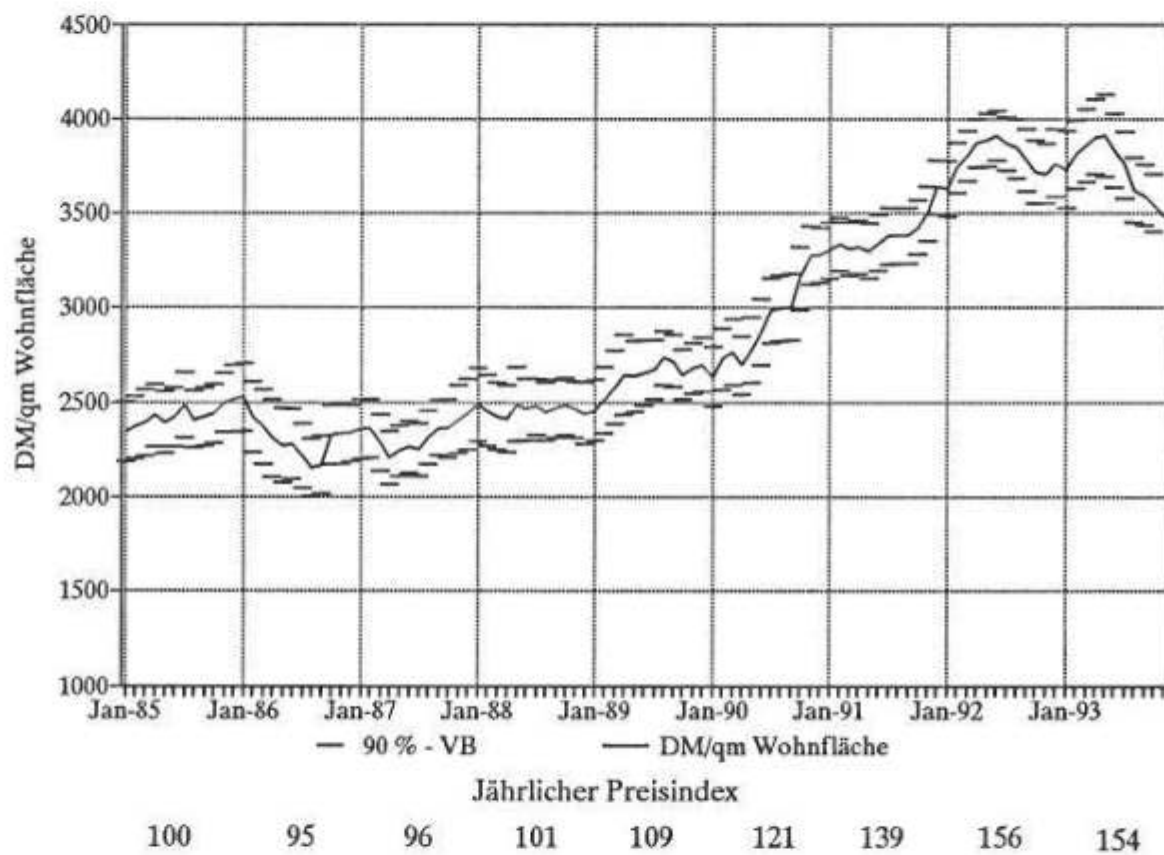
Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 91-115 m²



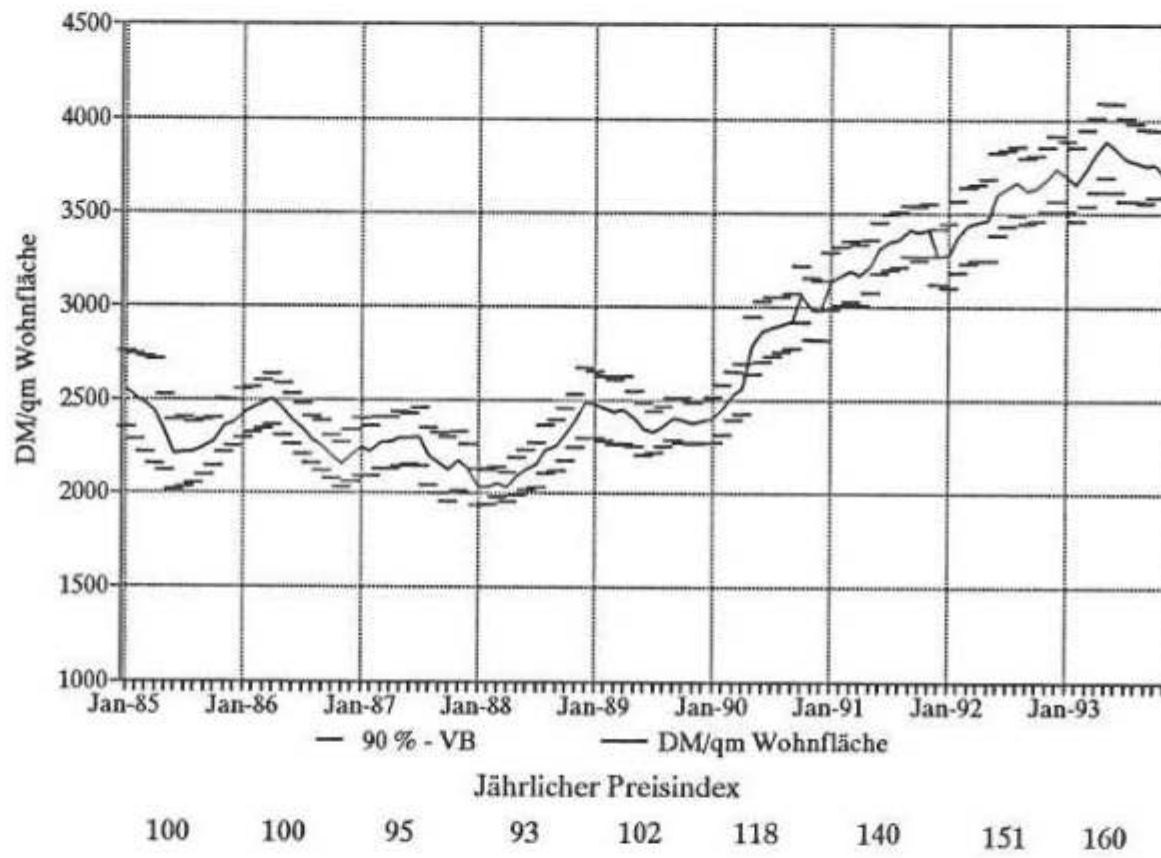
Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 20-50 m²



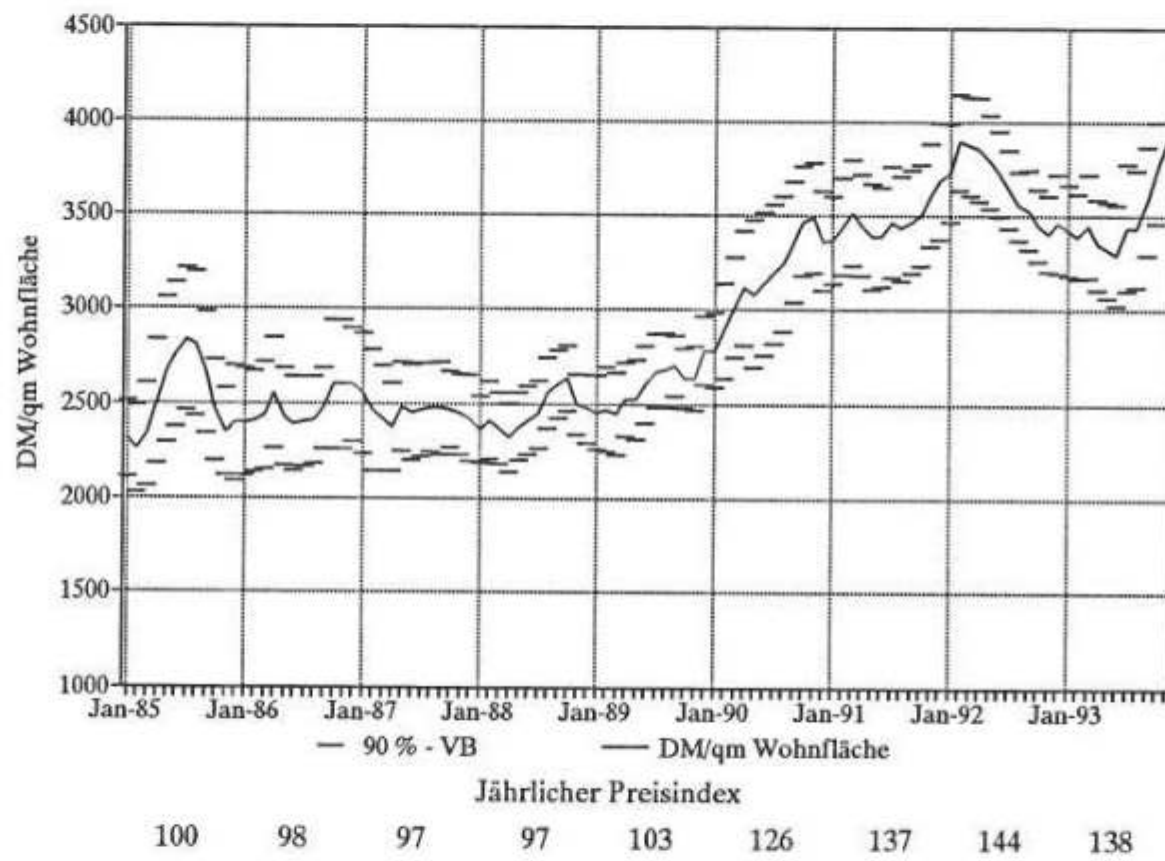
Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 51-70 m²



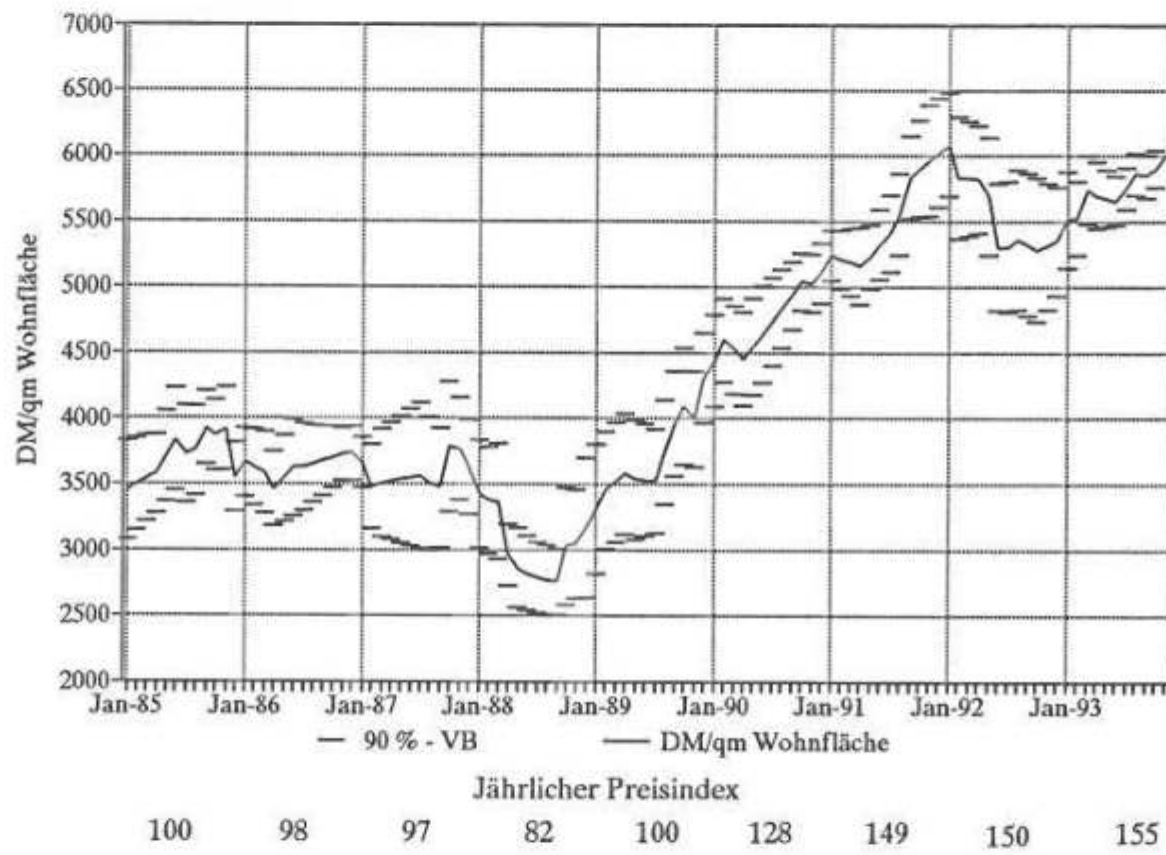
Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 71-90 m²



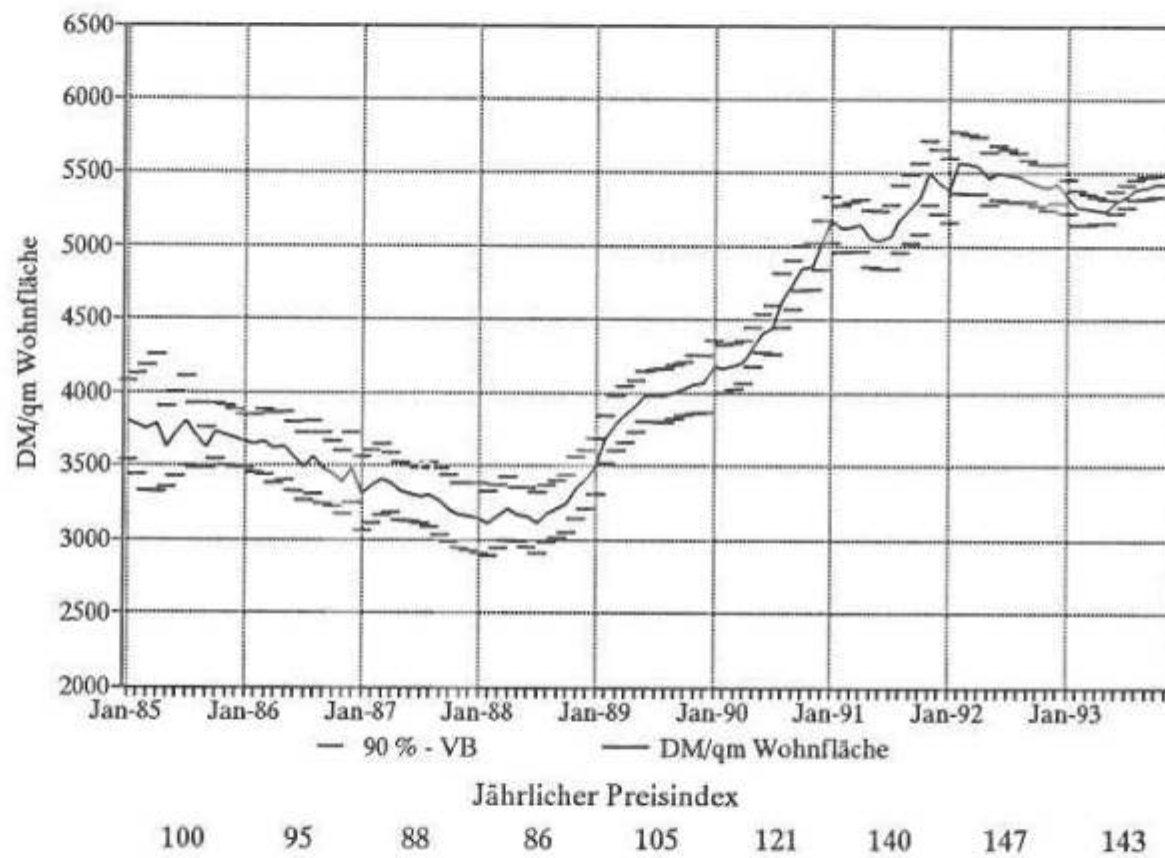
Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 91-115 m²



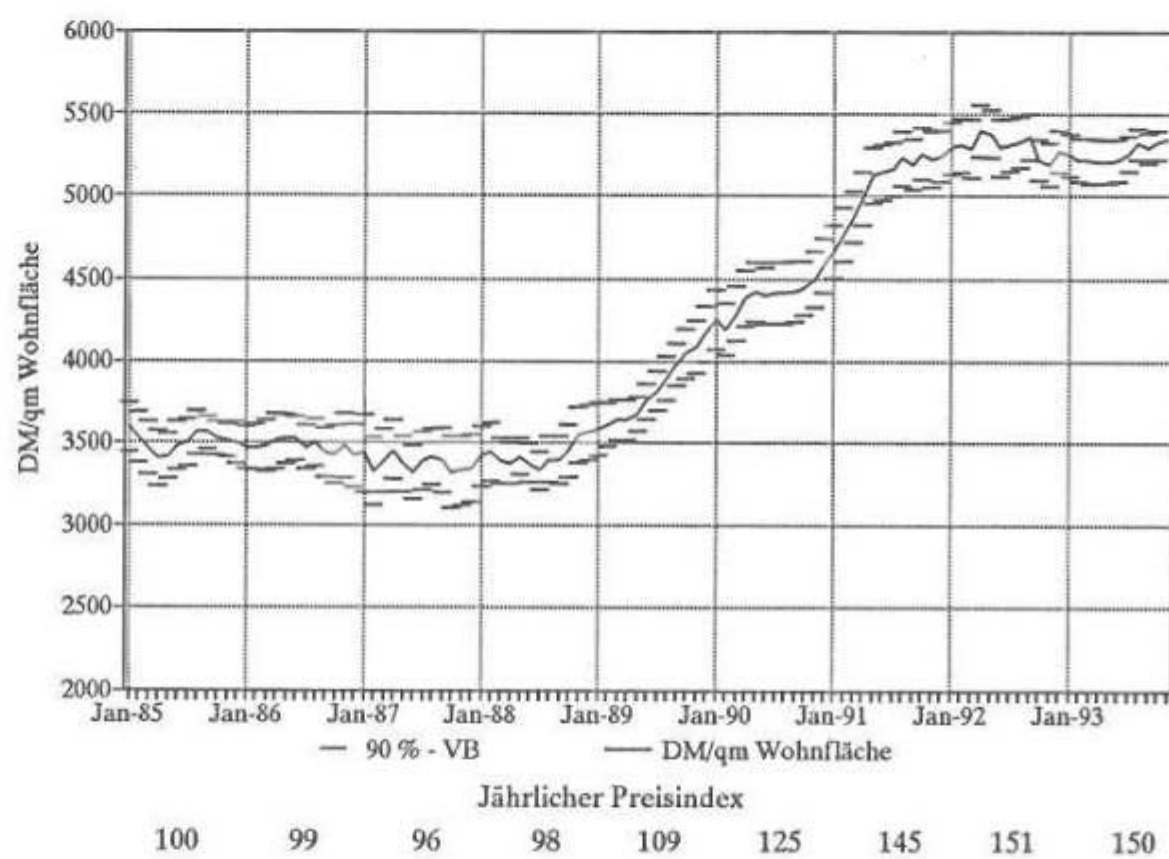
Gebäudebaujahr 1981-1993 - Wohnungsgröße 20-50 m²



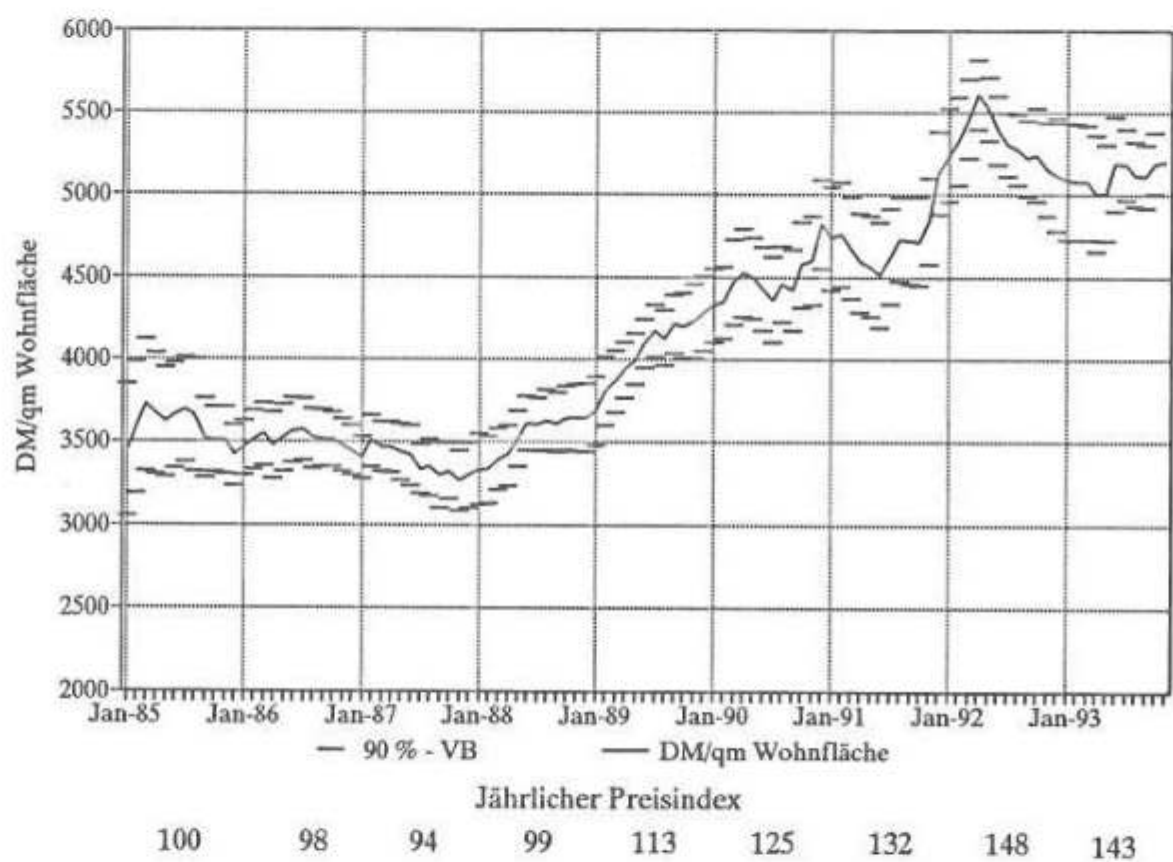
Gebäudebaujahr 1981-1993 - Wohnungsgröße 51-70 m²



Gebäudebaujahr 1981-1993 - Wohnungsgröße 71-90 m²



Gebäudebaujahr 1981-1993 - Wohnungsgröße 91-115 m²



Tabellarische Zusammenstellung der Preisindices von Eigentumswohnungen

Gebäude- baujahr	Wohnungs- größe	Jahr								
		1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
vor 1949	20 - 50 qm	100	97	109	112	129	147	182	187	212
	51 - 70 qm	100	107	97	116	137	152	174	193	202
	71 - 90 qm	100	110	102	113	127	156	176	190	186
	91-115 qm	100	94	100	102	113	137	154	180	180
1949-1960	20 - 50 qm	100	104	99	107	133	143	172	177	163
	51 - 70 qm	100	105	112	117	135	135	172	188	197
	71 - 90 qm	100	103	96	110	125	145	163	187	189
	91-115 qm	100	102	125	125	134 1)	147	177	188	169
1961-1970	20 - 50 qm	100	114	111	125	127	141	159	164	177
	51 - 70 qm	100	107	107	116	121	136	147	156	164
	71 - 90 qm	100	96	90	105	108	127	150	142	151
	91-115 qm	100	100	110	109	136	139	155	171	165
1971-1980	20 - 50 qm	100	100	97	102	120	142	156	165	168
	51 - 70 qm	100	95	96	101	109	121	139	156	154
	71 - 90 qm	100	100	95	93	102	118	140	151	160
	91-115 qm	100	98	97	97	103	126	137	144	138
1981-1993	20 - 50 qm	100	98	97	82	100	128	149	145	155
	51 - 70 qm	100	95	88	86	105	121	140	147	143
	71 - 90 qm	100	99	96	98	109	125	145	151	150
	91-115 qm	100	98	94	99	113	125	132	148	143

1) Korrektur gegenüber Druckfehler aus dem Grundstücksmarkbericht 1991/1992

A ANHANG: STATISTISCHE GRUNDDATEN

Die in diesem Kapitel aufgeführten Daten entstammen zum größten Teil dem "statistischen Jahrbuch Frankfurt am Main 1993", herausgegeben vom Amt für Statistik, Wahlen und Einwohnerwesen und haben, soweit nicht anders angegeben, den Stand 31.12.1992.

A.1 Lage, Übersicht über die Ortsteile

Die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Das Stadtgebiet ist in 45 Ortsteile unterteilt (siehe Übersicht) und umfaßt eine Fläche von 248,3 km². Die größte Ost-West-Ausdehnung beträgt 23,4 km, die größte Nord-Süd-Ausdehnung 23,3 km, die Länge der Stadtgrenze rund 113 km. Das Stadtgebiet wird in ostwestlicher Richtung vom Main durchflossen. Auf einer Länge von 16 km befinden sich beide Mainufer im Stadtgebiet, bei weiteren 11 km nur das Nordufer.

Der höchste Punkt im Stadtgebiet liegt mit 212 m ü.NN. in Frankfurt a.M.-Seckbach (Berger Warte), der niedrigste Punkt mit 88 m ü.NN. am Mainufer an der Gemarkungsgrenze Frankfurt a.M.-Sindlingen und Okriftel.

Übersicht über die Ortsteile:



A.2 Flächennutzung

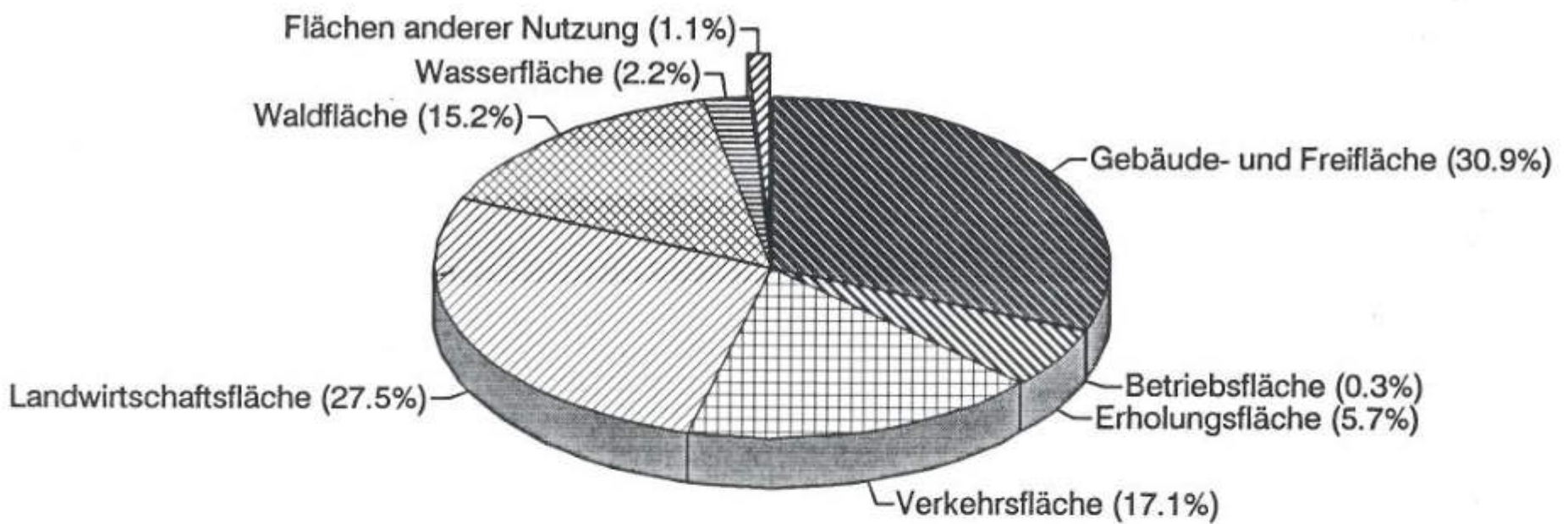
Flächennutzung im gesamten Stadtgebiet

(Nach Angaben des Liegenschaftskatasters)

Art der Nutzung	Fläche					
	31.12.1992		31.12.1991		31.12.1990	
	ha	in v. H.	ha	in v. H.	ha	in v. H.
0	1	2	3	4	5	6
Gebäude- und Freiflächen	7 663	30,9	7 653	30,8	7 592	30,6
Betriebsflächen	66	0,3	67	0,3	70 ¹⁾	0,3
Erholungsflächen	1 410	5,7	1 410	5,7	1 405 ¹⁾	5,7
Verkehrsflächen	4 254	17,1	4 246	17,1	4 284	17,3
Landwirtschaftsflächen	6 839	27,5	6 857	27,6	6 884	27,7
Waldflächen	3 787	15,2	3 787	15,2	3 787	15,2
Wasserflächen	552	2,2	552	2,2	554	2,2
Flächen anderer Nutzung	264	1,1	263	1,1	258 ¹⁾	1,0
Zusammen	24 835	100,0	24 834	100,0	24 834	100,0

¹⁾ Aufgrund der Umstellung des Liegenschaftskatasters auf die neuen Nutzungsartbezeichnungen ist eine Vergleichbarkeit mit früheren Jahren nicht mehr gegeben.

Art der Flächennutzung im gesamten Stadtgebiet



Flächennutzung nach Ortsteilen

(Nach Angaben des Liegenschaftskatasters zum 31.12.1992)

Lfd. Nr.	Ortsteil Bezeichnung	Fläche insgesamt	Davon Art der Flächennutzung in ha am 31.12.1992							
			Gebäude- und Freiflächen	Betriebsflächen ¹⁾	Erholungsflächen ²⁾	Verkehrsflächen	Landwirtschaftsflächen	Waldflächen	Wasserflächen	Flächen anderer Nutzung ³⁾
00	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Altstadt	203,6	94,0	-	32,1	64,7	-	-	12,7	0,1
2	Innenstadt									
3	Bahnhofsviertel	52,5	32,8	-	3,3	13,2	-	-	3,3	-
4	Westend-Süd	241,7	180,9	-	3,8	56,9	0,1	-	-	-
5	Westend-Nord	167,4	96,7	-	36,3	34,0	0,2	-	-	0,1
6	Nordend-West	306,8	212,1	0,6	11,1	64,4	0,6	-	0,2	17,9
7	Nordend-Ost	168,9	96,1	1,2	13,7	43,0	12,2	-	0,1	2,6
8	Ostend ¹⁾	643,2	330,9	11,3	41,3	173,7	4,0	27,3	54,7	-
9	Bornheim	278,4	139,8	0,2	44,3	54,5	30,6	-	-	9,0
10	Gutleutviertel	916,1	418,9	8,2	130,7	295,2	12,3	1,2	44,3	5,4
11	Gallusviertel ²⁾									
12	Bockenheim ³⁾									
13	Sachsenhausen-Nord	5 919,3	1 297,1	2,0	95,1	1 353,5	234,0	2 877,1	40,3	20,1
14	Sachsenhausen-Süd									
15	Flughafen									
16	Oberrad	274,5	81,4	0,8	9,2	36,8	138,9	0,2	6,4	0,9
17	Niederrad	289,4	170,2	0,1	43,6	50,0	9,3	-	15,9	0,3
18	Schwanheim	1 772,6	476,5	10,4	149,6	172,0	287,8	545,9	102,3	28,1
19	Griesheim	489,9	258,9	5,0	62,9	96,2	28,6	8,3	25,3	4,8
20	Rödelheim	514,5	218,5	0,3	60,2	116,8	81,4	0,1	12,4	24,9
21	Hausen	125,5	54,2	-	5,5	24,2	36,8	0,5	3,7	0,4
22/23	Praunheim	455,5	169,2	0,3	42,1	58,1	163,7	0,3	14,5	7,3
24	Heddernheim	248,8	136,7	1,7	28,5	58,7	14,4	0,3	7,1	1,3
25	Niederursel	802,2	172,2	4,4	21,5	93,0	501,8	-	5,5	3,9
26	Ginnheim ⁴⁾	355,1	165,8	-	41,3	71,4	62,2	7,3	5,1	2,1
27	Dornbusch ⁵⁾	377,4	189,8	1,2	53,5	66,3	46,7	-	0,1	19,8
28	Eschersheim	333,9	129,9	1,2	36,3	57,1	99,9	1,0	6,8	1,7
29	Eckenheim ⁶⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Preungesheim	365,7	93,5	0,7	4,6	63,6	185,0	0,3	0,2	17,8
31	Bonames	335,4	112,8	-	20,3	52,5	136,4	0,2	10,1	3,1
32	Berkersheim	319,4	35,5	0,3	5,3	35,3	230,9	-	5,1	6,9
33	Riederwald ⁷⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	Seckbach	804,0	192,9	0,7	66,2	69,3	460,0	1,5	0,9	12,6
35	Fechenheim	717,9	317,8	5,9	41,0	93,2	107,5	89,1	61,1	2,2
36	Höchst	470,9	332,9	0,1	39,8	62,5	19,8	-	14,7	1,1
37	Nied	381,0	125,4	0,2	27,2	71,0	75,4	52,3	27,1	2,4
38	Sindlingen ⁸⁾	515,1	118,3	2,9	31,1	61,6	267,9	2,9	25,7	4,8
39	Zeilsheim ⁹⁾	430,0	96,3	0,1	16,4	47,6	263,2	-	2,4	4,0
40	Unterriederbach	587,7	157,0	-	27,2	76,6	316,2	-	2,7	8,0
41	Sossenheim	596,9	128,1	1,3	31,5	94,7	325,8	0,1	9,3	6,1
42	Nieder-Erlenbach	833,7	77,9	0,1	9,2	45,7	685,0	9,6	4,9	1,3
43	Kalbach	609,6	70,9	0,7	6,8	86,6	421,6	0,7	4,7	17,7
44	Harheim	500,5	58,3	0,8	9,6	36,3	374,4	4,2	9,8	7,0
45	Nieder-Eschbach	635,1	137,7	2,1	24,6	66,3	388,8	8,0	4,3	3,2
46	Bergen-Enkheim	1 253,7	221,3	0,5	27,7	117,5	740,3	131,2	7,3	8,1
Stadtgebiet insgesamt		24 834,6	7 662,8	66,3	1 410,2	4 253,8	6 838,6	3 787,2	551,7	264,0

¹⁾ Einschl. Ortsteil 33. ²⁾ Einschl. Stbez. 163. ³⁾ Ohne Stbez. 163. ⁴⁾ Einschl. Stbez. 442. ⁵⁾ Einschl. Ortsteil 29, ohne Stbez. 442. ⁶⁾ In Ortsteil 27 enthalten. ⁷⁾ In Ortsteil 8 enthalten. ⁸⁾ Einschl. Stbez. 604. ⁹⁾ Ohne Stbez. 604.¹⁰⁾ Aufgrund der Umstellung des Liegenschaftskatasters auf die neuen Nutzungsartbezeichnungen ist ab 1990 eine Vergleichbarkeit mit früheren Jahren nicht mehr gegeben.

A.3 Daten zur Bevölkerungsstruktur

Zum 31.12.1992 gab es in Frankfurt am Main rund 660.000 Einwohner. Der Anteil der ausländischen Bevölkerungsmitglieder lag bei rund 28 v.H.

Gegenüber dem Jahr 1991 betrug der Bevölkerungszuwachs etwa 2 v.H.

Bevölkerung nach Ortsteilen

Lfd. Nr.	Ortsteil		Bevölkerung am Jahresende							
			1991				1992			
	Bezeichnung	Stadtbezirke	insgesamt	dar. männlich	dar. Ausländer ¹⁾		insgesamt	dar. männlich	dar. Ausländer ¹⁾	
absolut					in %	absolut			in %	
000	00	0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Altstadt	010	3 816	1 703	971	25.4	3 873	1 764	1 117	28.8
2	Innenstadt	040-080	7 579	3 792	3 427	45.2	7 904	4 130	3 887	49.2
3	Bahnhofsviertel	090	5 136	2 941	4 045	78.8	5 357	3 100	4 289	80.1
4	Westend-Süd	100, 110, 170, 180	18 028	8 761	5 041	28.0	18 500	9 072	5 531	29.9
5	Westend-Nord	191, 192	7 452	3 611	1 811	24.3	7 581	3 675	1 987	26.2
6	Nordend-West	120, 201-213	30 128	14 180	7 589	25.2	30 714	14 444	8 340	27.1
7	Nordend-Ost	130, 221-240	28 313	13 534	8 450	29.8	28 661	13 715	9 110	31.8
8	Ostend	140, 251-261	27 163	12 963	8 486	31.2	28 106	13 436	9 443	33.6
9	Bornheim	271-290	26 453	12 033	6 004	22.7	26 900	12 381	6 778	25.2
10	Gutleutviertel	151	7 194	4 253	4 296	59.7	7 316	4 282	4 549	62.2
11	Gallusviertel	152-162, 164, 165	27 525	14 110	12 269	44.6	28 960	15 293	14 130	48.8
12	Bockenheim	163, 341-362	32 601	15 966	10 399	31.9	33 389	16 454	11 512	34.5
13	Sachsenhausen-N.	300-322, 324, 331	29 143	13 741	7 406	25.4	29 691	14 069	8 218	27.7
14	Sachsenhausen-S.	323, 325, 326, 332	25 623	11 975	5 639	22.0	26 140	12 194	6 116	23.4
15	Flughafen	328, 329	366	215	235	64.2	455	288	326	71.6
16	Oberrad	380	11 559	5 469	2 458	21.3	11 691	5 565	2 728	23.3
17	Niederrad	371, 372	22 221	10 944	6 340	28.5	22 509	11 147	6 848	30.4
18	Schwanheim	531-533	19 989	9 365	3 321	16.6	20 090	9 439	3 598	17.9
19	Griesheim	541-552	22 619	12 055	7 640	33.8	23 209	12 466	8 467	36.4
20	Rödelheim	401, 402	18 127	8 882	4 814	26.6	18 226	8 960	5 147	28.2
21	Hausen	410	6 533	3 150	1 489	22.8	6 433	3 081	1 539	23.9
22/23	Praunheim	422-426	15 589	7 062	2 438	15.6	15 788	7 216	2 752	17.4
24	Heddernheim	431, 432	15 747	7 476	3 084	19.6	15 808	7 566	3 397	21.5
25	Niederursel	481, 482	14 510	7 016	2 935	20.2	14 453	6 934	3 018	20.9
26	Ginnheim	441	11 700	5 333	1 937	16.6	11 812	5 392	2 137	18.1
27	Dornbusch	442, 462, 463	17 401	7 598	2 408	13.8	17 719	7 799	2 664	15.0
28	Eschersheim	451, 452	13 921	6 536	2 113	15.2	14 013	6 604	2 302	16.4
29	Eckenheim	461	13 197	6 217	3 078	23.3	13 417	6 365	3 396	25.3
30	Preungesheim	470	8 190	4 017	1 782	21.8	8 379	4 140	1 994	23.8
31	Bonames	491, 492	10 877	5 204	2 333	21.4	10 978	5 274	2 468	22.5
32	Berkersheim	500	2 164	1 045	295	13.6	2 165	1 047	309	14.3
33	Riederwald	262	4 905	2 259	874	17.8	4 969	2 302	981	19.7
34	Seckbach	390	9 890	4 585	1 697	17.2	10 093	4 750	2 005	19.9
35	Fechenheim	510, 520	15 469	7 563	4 330	28.0	15 915	7 859	4 848	30.5
36	Höchst	570-592	12 696	6 104	4 445	35.0	12 940	6 343	5 084	39.3
37	Nied	561, 562	16 145	8 164	4 214	26.1	16 698	8 446	4 697	28.1
38	Sindlingen	601, 602	9 331	4 670	2 006	21.5	9 361	4 663	2 140	22.9
39	Zeilsheim	604, 611, 612	11 983	5 888	1 999	16.7	11 970	5 877	2 149	17.9
40	Unterliederbach	621-623	13 045	6 247	2 772	21.2	13 530	6 489	3 149	23.3
41	Sossenheim	631, 632	14 566	7 138	3 350	23.0	14 671	7 192	3 645	24.8
42	Nieder-Erlenbach	640	3 670	1 826	393	10.7	3 723	1 840	463	12.4
43	Kalbach	650	4 400	2 122	561	12.7	4 457	2 156	625	14.0
44	Harheim	660	3 943	1 939	370	9.4	3 971	1 970	424	10.7
45	Nieder-Eschbach	670	10 918	5 248	2 072	19.0	10 964	5 271	2 194	20.0
46	Bergen-Enkheim	680	16 193	8 030	2 497	15.4	16 973	8 748	3 278	19.3
Stadtgebiet insgesamt			648 018	312 930	166 113	25.6	660 492	321 298	183 779	27.8

¹⁾ Ohne Angehörige der ausländischen diplomatischen und konsularischen Vertretungen sowie der ausländischen Stationierungseinheiten und ihrer Familien.

A.4 Wirtschaftliche Angaben

Im Jahre 1992, mit Stand vom 30.06.92, betrug die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in Frankfurt am Main rund 497.000. Davon waren im tertiären Wirtschaftssektor (Handel, Dienstleistungen, Verwaltung) etwa 72 v.H. der Beschäftigten tätig. Dagegen betrug der Anteil der im sekundären Wirtschaftssektor (Energiewirtschaft, Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe) Beschäftigten rund 27 v.H. und im primären Sektor 0,2 v.H.

