

1993 / 1994

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 1993/1994

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	2
3	GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR	3
4	MARKTBEWEGUNGEN	4
4.1	Grundeigentumswechsel von bebauten und unbebauten Grundstücken nach Erwerbergruppen	4
4.2	Grundeigentumswechsel nach Art des Wechsels	5
4.3	Grundeigentumswechsel unbebauter Grundstücke durch Kauf	6
4.4	Erbbaurechte	7
4.5	Eigentumswechsel von Wohnungs- und Teileigentum durch Kauf	8
5	UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE	9
5.1	Preisentwicklung	9
5.2	Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise	12
6	BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	13
6.1	Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise	13
6.2	Häufigkeitsverteilung der Grundstücksgrößen	15
6.3	Kaufpreisvolumen und Anzahl der Verkäufe	16
7	BODENRICHTWERTE 1994	17
7.1	Eckdaten der Bodenrichtwertermittlung zum 31.12.1994	17
7.2	Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Muster) mit Erläuterungen	19
8	WERTRELEVANTE DATEN DES GRUNDSTÜCKMARKTES	21
8.1	Umrechnungskoeffizienten für GFZ-abhängige Grundstückspreise	21
8.2	Bodenpreisindizes für baureifes Land	22
8.3	Liegenschaftszinssätze	25
8.4	Ertragsfaktoren	29
9	DURCHSCHNITTLICHE KAUFPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	33
9.1	Preisspiegel A - Baujahr der Gebäude vor 1948 Verkäufe nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen	33
9.2	Preisspiegel B - Baujahr der Gebäude nach 1948 Verkäufe nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen	34
9.3	Preisspiegel C Verkäufe nach spezifischen Baualtersklassen	35
9.4	Preisentwicklung und Preisindizes von Eigentumswohnungen	36
A	ANHANG: STATISTISCHE GRUNDDATEN	49
A.1	Lage, Übersicht über die Ortsteile	49
A.2	Flächennutzung	50
A.3	Daten zur Bevölkerungsstruktur	52

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 Kostenbeitrag: 40,- 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 sind Basismaterial für den Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten, ebenso wie für den Gutachterausschuß und seine eigenen Arbeiten. Das Baugesetzbuch, § 193 Abs. 3, verpflichtet ihn zur Herleitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Dieser Regelung liegt die Erfahrung zu Grunde, daß bei der Anwendung des Preisvergleiches sowie bei der Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Ertrags- und Sachwertverfahrens Kaufpreisanalysen für den Einzelfall zum erheblichen Arbeitsaufwand führen und deswegen unbefriedigend sind, denn Einzelergebnisuntersuchungen können i.d.R. für andere Wertermittlungen nicht weiterverwendet werden. Es liegt also auf der Hand, daß es wirtschaftlicher ist, solche Untersuchungen, losgelöst vom Einzelfall, systematisch durchzuführen, damit sie bei Verkehrswertermittlungen allgemein zur Verfügung stehen.

Neben der Führung der Kaufpreissammlung einschließlich ergänzender Datensammlungen wie Sammlungen über Einnahmen und Ausgaben der Grundstücksbewirtschaftung (§ 3 Abs. 2 der Hessischen Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 21.02.1990), der Ermittlung von Bodenrichtwerten und der Erstattung von Verkehrswertgutachten, legt der Gutachterausschuß mit diesem Werk nunmehr im fünften Jahr seinen Jahresbericht als Zusammenfassung seiner Sachverständigentätigkeit vor. Rückschauend kann gesagt werden, daß eine fachgerechte Routine bei der Bearbeitung erreicht wurde und nach Auffassung des Gutachterausschusses auch ein bestehender Informationsbedarf bei Fachleuten und Kollegen nach den sporadisch vortragenen Verbesserungswünschen befriedigt wird. In Anbetracht der angespannten Haushaltslage der öffentlichen Hand ist bewußt auf eine Straffung und Kürzung des Berichtes mit Hilfe von Verweisen auf Vorgängerheften herbeigeführt worden. Da die Vorgängerhefte noch erhältlich sind, scheint diese Maßnahme vertretbar zu sein.

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)

Leiter der Geschäftsstelle

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 unterworfenen staatliche, dem allgemeinen Verwaltungsaufbau nebengeordnete Landeseinrichtung. Er unterliegt der Aufsicht des Regierungspräsidiums. Die Weisungsbefugnis des Regierungspräsidiums erstreckt sich nicht auf die Erstattung der Gutachten.

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 Auskunftserteilung hieraus an Behörden und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige.

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.

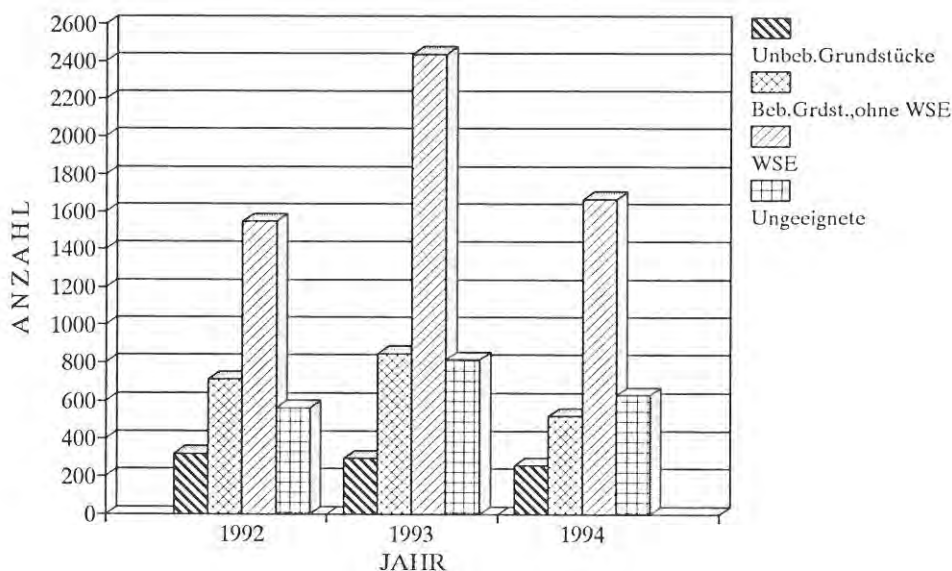
Nähere Informationen zur Arbeit der Geschäftsstelle und zum Thema Verkehrswert befinden sich in Heft 1992/93.

3 GRUNDSTÜCKSVERVEHR

Dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main sind nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) für das Jahr 1993 insgesamt 4394 und für das Jahr 1994 bis zum 31.03.1995 insgesamt 3078 Urkunden von Notaren, Gerichten, der Enteignungsbehörde und der Umlegungsstelle zugeleitet worden.

Vertragsart	Anzahl der registrierten Übereignungsverträge			Entwicklung 1992/93		Entwicklung 1993/94	
	Jahr			Anzahl	in v.H.	Anzahl	in v.H.
	1992	1993	1994				
0	1	2	3	4	5	6	7
Für die Kaufpreissammlung geeignete Verträge über							
unbebaute Grundstücke	322	293	258	-29	-9,0	-35	-11,9
bebaute Grundstücke	2263	3284	2191	+1021	+45,1	-1093	-33,3
- davon Wohn-, gemischt-gewerblich genutzt	714	847	522	+133	+18,6	-325	-38,4
- davon Wohnungs- und Sondereigentum (WSE) und Teileigentum	1549	2437	1669	+888	+57,3	-768	-31,5
Geeignete Verträge insgesamt	2585	3577	2449	+992	+38,4	-1128	-31,5
Für die Kaufpreissammlung nicht geeignete Verträge	560	817	629	+ 257	+45,9	-188	-23,0
Registrierte Verträge insgesamt	3145	4394	3078	+1249	+39,7	-1316	-29,9

REGISTRIERTE VERTRÄGE
1992 bis 1994



4 MARKTBEWEGUNGEN 1992 BIS 1994

Zur Struktur der Daten wird auf die Ausführungen in Heft 92/93 verwiesen.

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 Wohnungsbaunternehmen zusammengefaßt.

Bemerkenswert ist die weiterhin anhaltende Zurückhaltung der Wohnungsbaugesellschaften, die sowohl nach Anzahl, als auch nach Fläche, mit wiederum nur etwas über 1 ha unbebauter Grundstücke vertreten sind. Die größte Zahl der Kaufbewegungen gingen von natürlichen Personen aus, die sich jedoch seit 1993 in Ihrer Anzahl um etwa 1/3 verringert hat. Auch in der Fläche und dem Geldumsatz ist diese Verringerung deutlich erkennbar, woraus zu schließen ist, daß die natürlichen Personen in der Regel teurer eingekauft haben als im Vorjahre. Den größten Geldumsatz haben allerdings die sonstigen juristischen Personen (Firmen) mit über 1,6 Mrd. DM 1994 gestellt. Gemessen am Volumen von über 4 Mrd. DM in 1993 ist allerdings auch hier ein massiver Rückgang zu beobachten. Abschließend sei noch auf das Verhalten der Öffentlichen Hand hingewiesen, die bei der Anzahl ihrer Transaktionen seit Jahren rückläufig ist und 1994 noch 77 Objekte am Markt bewegte.

Erwerbergruppe	Bebaute Grundstücke			Unbebaute Grundstücke			Bebaute und unbebaute Grundstücke zusammen		
	1992	1993	1994	1992	1993	1994	1992	1993	1994
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Anzahl der Fälle									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	10	11	5	124	81	72	134	92	77
Wohnungsbaugesellschaften	2	-	1	11	3	7	13	3	8
Sonstige juristische Personen	110	135	104	46	60	55	156	195	159
Natürliche Personen	868	1185	774	246	234	196	1114	1419	970
Zusammen	990	1331	884	427	378	330	1417	1709	1214
Fläche in ha									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	1,1	0,8	4,9	24,9	10,7	14,9	26,0	11,5	19,8
Wohnungsbaugesellschaften	0,3	-	0,1	3,1	0,5	1,2	3,4	0,5	1,3
Sonstige juristische Personen	25,9	56,7	31,6	9,3	22,6	16,6	35,2	79,3	48,2
Natürliche Personen	41,0	59,3	34,5	27,8	29,2	17,0	68,8	88,5	51,5
Zusammen	68,3	116,8	71,1	65,1	63,0	49,7	133,4	179,8	120,8
Umsatz in Mio. DM									
Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts	67,7	20,5	78,0	14,7	18,5	5,3	82,4	39,0	83,3
Wohnungsbaugesellschaften	3,1	-	0,6	14,8	2,3	4,7	17,9	2,3	5,3
Sonstige juristische Personen	2804,6	3774,9	1294,9	322,5	234,5	379,5	3127,1	4009,4	1674,4
Natürliche Personen	783,8	1117,5	603,1	62,4	41,0	75,7	846,2	1158,5	678,8
Zusammen	3659,2	4912,9	1976,6	414,4	296,3	465,2	4073,6	5209,2	2441,8

Der vergleichsweise extrem niedrige Geldumsatz 1994 bei bebauten Grundstücken resultiert daraus, daß im Jahr 1993 mehrere Großobjekte mit Kaufpreisen von jeweils mehr als 100 Mio. DM und ein Objekt für nahezu 1 Mrd. DM die Besitzer wechselten.

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.

Bestätigt findet sich die Tendenz der vergangenen Jahre, daß die Masse der Transaktionen durch Verkaufsfälle abgewickelt wird, demgegenüber sind die Anzahlen von Versteigerungsfällen bedeutungslos. Bei unbebauten Grundstücken hat sich 1994 auch aus diesen Zahlen ein Trend zum teureren Grundstück ergeben. Dividiert man Umsatz durch Fläche, so hat sich der durchschnittliche Preis von 627,- DM 1993 auf 1125,- DM 1994 verdoppelt.

Bebaute Grundstücke

Art des Grundeigentumswechsels	1992			1993			1994		
	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
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kauf	847	603	3617457	1019	995	4784452	659	609	1911861
Tausch	6	4	14382	1	0	6	-	-	-
Auseinandersetzung	21	11	5739	37	25	20288	18	12	12054
Zwangsversteigerung	7	3	8025	15	6	16479	11	4	9812
Sonstiger Wechsel	109	62	13629	259	140	91722	196	86	42842
Zusammen	990	683	3659232	1331	1166	4912947	884	711	1976569

Unbebaute Grundstücke

Art des Grundeigentumswechsels	1992			1993			1994		
	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
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kauf	339	469	406620	302	433	271537	262	372	455525
Tausch	28	62	1312	15	6	2052	35	79	2826
Auseinandersetzung	8	26	1269	15	23	2214	1	10	100
Zwangsversteigerung	6	2	160	7	3	2585	4	10	1027
Sonstiger Wechsel	46	92	5142	39	164	17977	28	26	5687
Zusammen	427	651	414503	378	629	296365	330	497	465165

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								
		1992			1993			1994		
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	5	614	5039,0	1	25	1000,0	-	-	-
Bahnhofsviertel	090	1	474	27500,0	1	196	323,4	-	-	-
Westend-Süd	100,110,170,180	1	7478	155240,0	1	78	171,3	1	189	392,7
Westend-Nord	191,192	-	-	-	1	443	2260,0	-	-	-
Nordend-West	120,201-213	2	544	839,1	-	-	-	-	-	-
Nordend-Ost	130,221-240	-	-	-	1	78	27,3	2	2044	7660,0
Ostend/Riederwald	140,251-262	1	2	5,0	-	-	-	1	195	150,0
Bornheim	271-290	7	4955	4588,0	7	3528	169,3	2	2938	1266,9
Gutleut-/Gallus-										
viertel	151-162,164,165	3	49	37,8	1	486	50,0	1	4220	184078,7
Bockenheim	163,341-362	4	1769	313,8	4	5161	5487,8	6	11489	94030,9
Sachsenhausen/	300-326,									
Flughafen	328,329,331,332	30	27699	26747,6	34	58210	123919,346	34	38523	49129,3
Oberrad	380	16	31140	10090,0	13	7151	2500,8	6	3635	1834,9
Niederrad	371,372	4	4476	2361,0	9	7626	11017,4	1	55	85,0
Schwanheim	531-533	9	10853	626,4	8	17185	1082,2	7	6402	284,4
Griesheim	541-552	9	12651	3858,0	4	1516	372,7	1	928	46,4
Rödelheim	401-402	13	5140	1378,5	10	12119	3380,0	3	1668	577,8
Hausen	410	1	960	663,3	1	302	440,4	-	-	-
Praunheim	422-426	7	2695	1929,2	4	1950	1087,7	7	20792	21284,5
Heddernheim	431-432	3	16828	10983,3	4	2080	422,1	3	54908	40351,9
Niederursel	481,482	28	119233	80531,1	10	41288	50822,9	10	23354	9369,3
Ginnheim/Dornbusch/										
Eckenheim	441,442,461-463	11	9617	3116,8	13	5827	4040,1	9	4458	3392,8
Eschersheim	451,452	7	8248	2379,3	5	3399	1273,8	9	11042	2975,4
Preungesheim	470	11	8727	2170,1	1	382	13,4	1	978	65,0
Bonames	491,492	5	12142	11057,7	5	46842	54,2	11	3309	397,3
Berkersheim	500	3	1044	38,8	5	1673	53,1	4	3742	1583,8
Seckbach	390	37	23399	1523,2	33	8827	673,2	28	12425	1113,8
Fechenheim	510,520	8	2951	364,8	9	8470	1975,9	7	18032	8710,1
Höchst	570-592	2	513	878,8	1	165	210,0	3	2683	1081,7
Nied	561,562	13	7430	946,2	11	7204	4604,5	5	1555	188,6
Sindlingen	601,602	10	12882	539,7	15	17964	728,6	9	7812	367,3
Zeilsheim	604,611,612	2	11714	684,2	1	94	4,2	4	11281	600,1
Unterliederbach	621-623	16	18296	4817,6	8	7917	1387,6	11	13165	1134,4
Sossenheim	631,632	17	25847	8313,2	17	12588	1213,6	11	14173	981,9
Nieder-Erlenbach	640	4	9536	447,0	10	15178	1300,8	12	27548	3940,8
Kalbach	650	8	802	85,7	6	32104	24825,9	18	22938	2120,6
Harheim	660	6	5528	3341,6	6	60904	3066,5	7	10293	2251,8
Nieder-Eschbach	670	13	37550	23998,4	11	14941	7645,6	10	21614	5206,4
Bergen-Enkheim	680	22	24733	9186,1	31	29499	13931,3	18	13424	8870,3
Stadtgebiet insgesamt		339	468519	406620,3	302	433400	271536,9	262	371812	455524,8

4.4 Erbbaurechte

Auch in 1994 ist der langjährige Trend zur Rückläufigkeit des Handels mit Erbbaurechten bzw. ihrer Bestellungen weiter zu beobachten. Sowohl die Bestellung von Erbbaurechten, die in der Regel durch öffentlich rechtliche Körperschaften erfolgt, als auch der Handel mit bebauten Erbbaurechten ist 1994 fast zur Bedeutungslosigkeit zurückgegangen. Im Nachweis des Eigentumswechsels von Erbbaurechten wurden im Gegensatz zu früheren Jahren alle Gewerbeobjekte eliminiert, so daß nun eine bessere Vergleichsmöglichkeit der überwiegend gehandelten Erbbaurechte für Wohnzwecke gegeben ist.

Bestellung von Erbbaurechten an bebauten und unbebauten Grundstücken

Grundstücksart	1992			1993			1994		
	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	638	..	3	1032	..	2	698	..
Unbebaute Grundstücke	33	23926	..	31	33597	..	20	9433	..
Zusammen	34	24564	..	34	34629	..	22	10131	..

Eigentumswechsel von Erbbaurechten an Grundstücken

Grundstücksart	1992			1993			1994		
	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	47	18433	22031,8	53	38017	13472,8	28	9180	10269,6
Unbebaute Grundstücke	1	570	250,0	4	1449	823,0	-	-	-
Zusammen	48	19003	22281,8	57	39466	14295,8	28	9180	10269,6

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.

Ortsteil		Wohnungs- und Teileigentum								
		1992			1993			1994		
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	14	691	2893,2	21	592	4099,0	13	715	2392,0
Bahnhofsviertel	090	5	302	7477,3	-	-	-	2	131	1120,0
Westend-Süd	100,110,170,180	67	5885	31421,4	86	8403	49041,8	114	9050	71522,2
Westend-Nord	191,192	18	1691	8240,8	22	2326	10165,5	11	1064	5668,0
Nordend-West	120,201-213	114	8497	37836,7	216	15362	203294,3	119	8554	42608,6
Nordend-Ost	130,221-240	72	4961	19124,6	139	8568	38547,4	119	7859	34633,3
Ostend/Riederwald	140,251-262	68	4480	26727,5	113	6485	35083,3	97	5640	33286,7
Bornheim	271-290	93	5512	20153,6	95	6257	24762,8	91	5592	28270,5
Gutleut-/Gallus-										
viertel	151-162,164,165	9	506	1810,5	80	4375	41253,4	22	1326	5590,9
Bockenheim	163,341-362	44	2664	15755,7	135	6987	47576,9	87	4733	23828,5
Sachsenhausen/	300-326,									
Flughafen	328,329,331,332	253	17316	115902,3	274	19308	110787,8	227	16720	106869,8
Oberrad	380	74	4252	20738,7	88	5977	29481,3	71	4276	38881,5
Niederrad	371,372	85	4915	27231,1	247	13997	107051,7	120	7618	63957,2
Schwanheim	531-533	6	426	2425,0	9	669	3465,0	5	413	2070,0
Griesheim	541-552	14	672	2174,3	58	3215	10897,7	13	579	2556,0
Rödelheim	401-402	86	4742	20373,3	54	2887	13458,7	64	3684	19044,0
Hausen	410	18	695	3642,7	99	5065	23924,9	6	444	2388,4
Praunheim	422-426	6	384	1634,3	44	3120	18475,9	23	1766	9918,2
Heddernheim	431-432	19	1478	6302,0	24	1810	6759,1	10	766	3253,9
Niederursel	481,482	10	630	3337,0	31	2001	13168,2	28	2130	12128,1
Ginnheim/Dornbusch/										
Eckenheim	441,442,461-463	180	12085	60572,8	225	13225	103239,2	121	7829	37846,8
Eschersheim	451,452	26	1999	10112,0	48	3521	22617,6	33	2723	15572,6
Preungesheim	470	12	746	3083,5	23	1524	9080,5	9	716	2610,8
Bonames	491,492	8	389	1349,0	34	2030	11477,2	37	2675	14321,7
Berkersheim	500	2	132	555,0	7	530	2657,0	6	474	2608,8
Seckbach	390	56	4293	24821,5	106	6908	35085,2	45	2189	9163,8
Fechenheim	510,520	37	2594	8519,9	34	2653	13375,2	22	1507	5273,8
Höchst	570-592	14	506	2105,1	31	1838	8224,7	10	288	1764,8
Nied	561,562	105	6453	32906,5	182	10224	59017,7	96	5309	28781,4
Sindlingen	601,602	11	771	3709,6	1	88	370,0	2	142	648,0
Zeilsheim	604,611,612	21	1673	7690,4	7	434	2313,0	10	780	3456,0
Unterriederbach	621-623	13	854	3481,0	29	1910	10080,9	16	1156	5761,0
Sossenheim	631,632	14	696	3387,0	42	2195	10607,0	42	2822	9157,0
Nieder-Erlenbach	640	2	135	500,0	14	889	4325,4	6	478	2625,2
Kalbach	650	12	989	4266,0	47	3032	15661,1	16	934	4806,5
Harheim	660	4	389	1896,0	1	100	550,0	6	347	1969,4
Nieder-Eschbach	670	35	2452	10913,6	60	3988	21793,4	50	3253	17612,8
Bergen-Enkheim	680	42	3133	17575,5	69	5218	35794,4	53	3962	23744,5
Stadtgebiet insgesamt		1669	110988	572646,4	2795	177711	1157564,2	1822	120644	697712,7

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 1993 und 1994 von erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Grundstücken

1993			1994		
Preis			Preis		
Anzahl	DM / qm	S	Anzahl	DM / qm	S
6	809	110	1	..	..

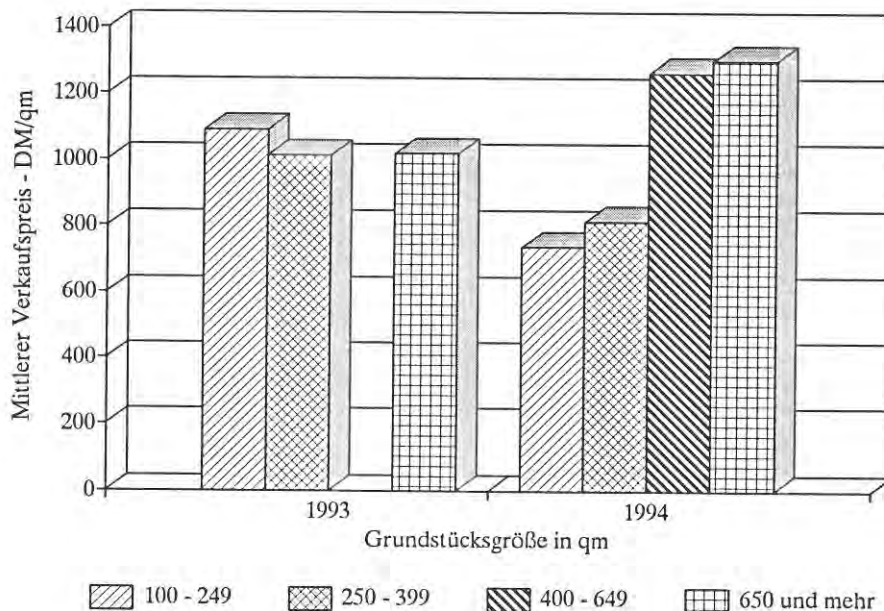
Anmerkungen : S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

Verkäufe 1993 und 1994 von erschließungsbeitragsfreien (ebf) Grundstücken nach Grundstücksgrößen

Grundstücksfläche in Quadratmeter	1993			1994		
	Anzahl	DM / qm	S	Anzahl	DM / qm	S
0	1	2	3	4	5	6
100 - 249	3	1092	182	4	737	147
250 - 399	5	1014	89	11	814	85
400 - 649	1	..	..	8	1262	159
650 und mehr	7	1020	136	7	1300	94
insgesamt	16	1015	71	30	1037	73

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

PREISENTWICKLUNG 1993 / 1994 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 1993 und 1994 von erschließungsbeitragspflichtigen (ebp) Grundstücken

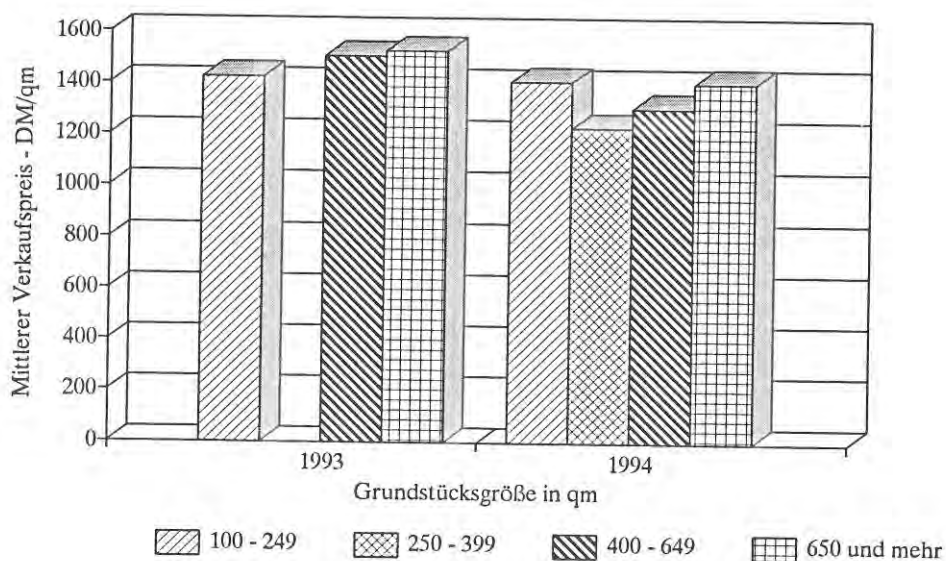
1993			1994		
Anzahl	Preis		Anzahl	Preis	
	DM / qm	S		DM / qm	S
4	1272	181	1	..	..

Verkäufe 1993 und 1994 von erschließungsbeitragsfreien (ebf) Grundstücken nach Grundstücksgrößen

Grundstücksfläche in Quadratmeter	1993			1994		
	Anzahl	Preis DM / qm	S	Anzahl	Preis DM / qm	S
0	1	2	3	4	5	6
100 - 249	3	1422	289	3	1408	232
250 - 399	2	..	..	4	1229	87
400 - 649	12	1505	204	11	1305	104
650 und mehr	28	1525	228	25	1403	112
insgesamt	45	1486	153	43	1362	72

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

PREISENTWICKLUNG 1993 / 1994
Bauland (ebf) für Mehrfamilienhäuser



Nichtbauland - Flächen im Außenbereich

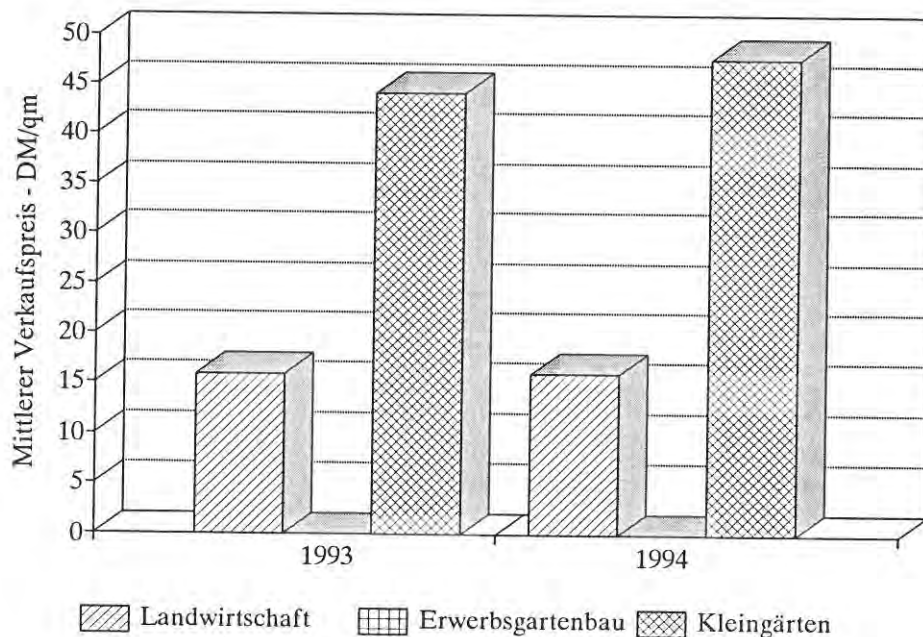
Verkäufe 1993 und 1994 nach der tatsächlichen Nutzung

Nutzungsart	1993			1994		
	Anzahl	Preis DM/qm	S	Anzahl	Preis DM/qm	S
0	1	2	3	4	5	6
Landwirtschaft	18	15,9	1,7	17	16,0	1,2
Erwerbsgartenbau	1	..	..	-	-	-
Kleingärten	74	44,1	2,6	55	47,6	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 1993 / 1994
Nichtbauland - Flächen im Außenbereich



Zunächst erstaunt die Tatsache, daß es in Frankfurt am Main außerordentlich wenig Verkäufe unbebauter Grundstücke für Ein und Zweifamilienhausbebauung gibt. Dieses Phänomen hat jedoch seine Ursache in den engen geographischen Grenzen der Stadt (s.a. Heft 1992/1993 Vorwort). Die eigentlichen Wohngebiete Frankfurt am Mains liegen außerhalb dieser Grenzen. Andererseits gibt es aber auch für den Geschloßwohnungsbau (Mehrfamilienhausbebauung) nur wenige Fälle, die sich allerdings gegenüber 1992 etwas erhöht haben und seit dieser Zeit bei etwa 45 bzw. 43 Objekten liegen. Auch hier mag der Grund die Enge der Frankfurter Grenzen sein. Eine Untersuchung des Gutachterausschusses hat ergeben, daß in allen Lagen etwa 23,5 % der Objekte mit Mietwohnungsbau und 76,5 % der Objekte mit Eigentumswohnungsanlagen bebaut werden.

5.2 Häufigkeitsverteilung der Quadratmeterpreise

Die in den vergangenen Jahren abgedruckte graphische Darstellung der Häufigkeitsverteilung für baureifes Land der Ein- und Zweifamilienhausbebauung ergibt wegen der außerordentlich kleinen Zahl von Verkaufsfällen (s. Kap. 5.1) in diesem Jahr kein aussagekräftiges Ergebnis.

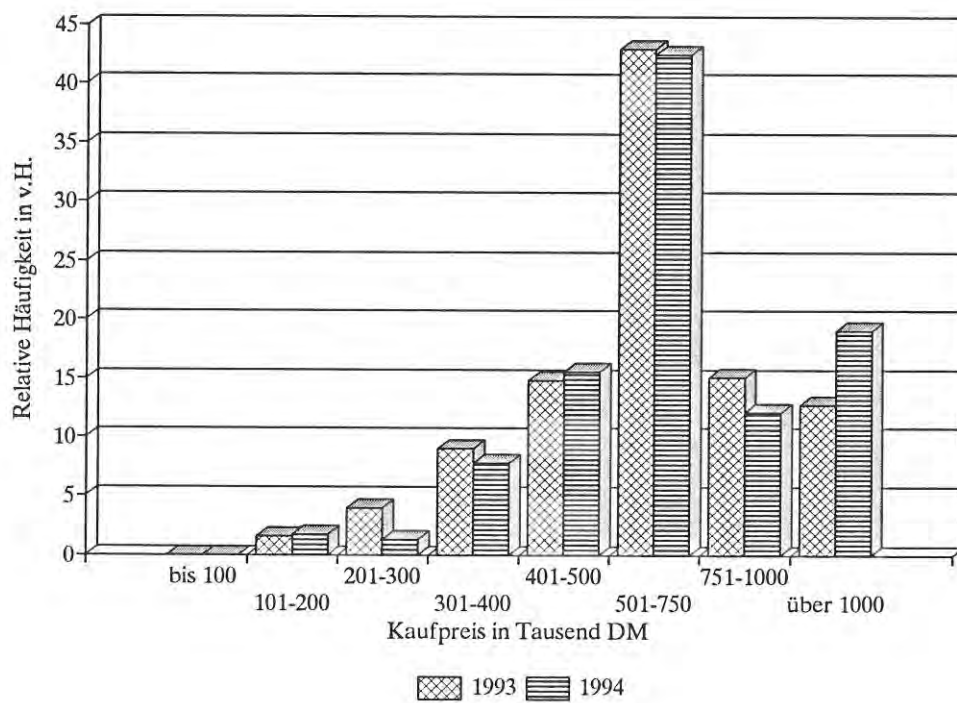
6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Die dargestellten Häufigkeitsverteilungen wurden aus einer repräsentativen Stichprobe der Jahre 1993 und 1994 für das Gebiet der Stadt Frankfurt am Main berechnet.

6.1 Häufigkeitsverteilungen der Kaufpreise

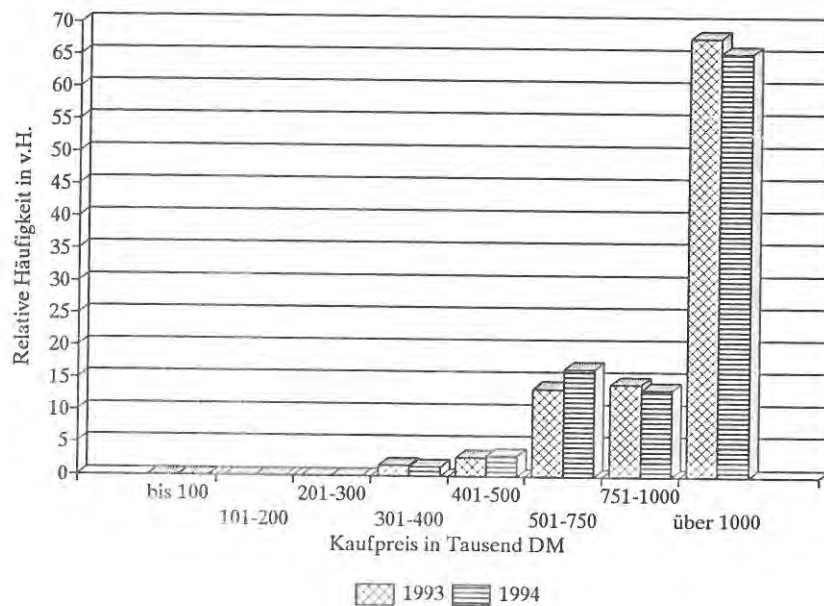
Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Die Anzahl N aller Fälle beträgt für 1993 = 399 und für 1994 = 231.



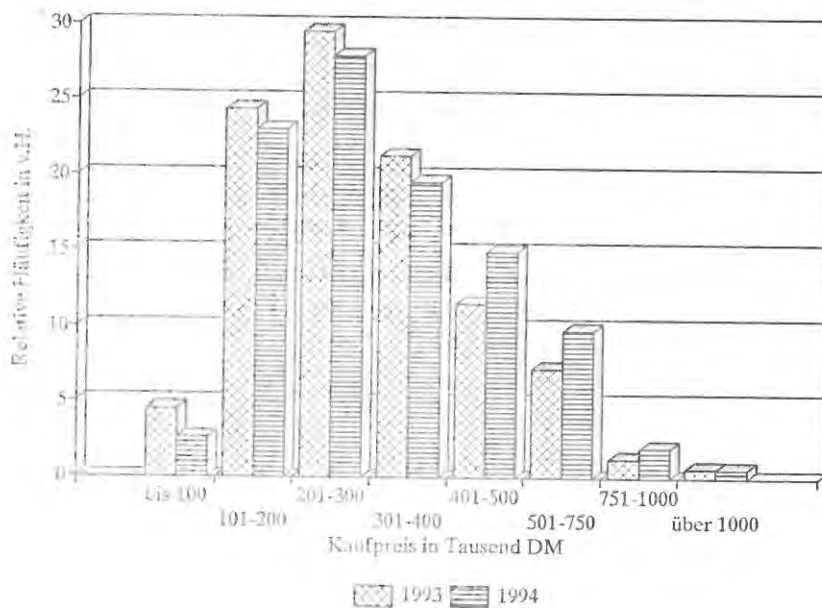
Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung

Die Anzahl N aller Fälle beträgt für 1993 = 316 und für 1994 = 217.



Eigentumswohnungen

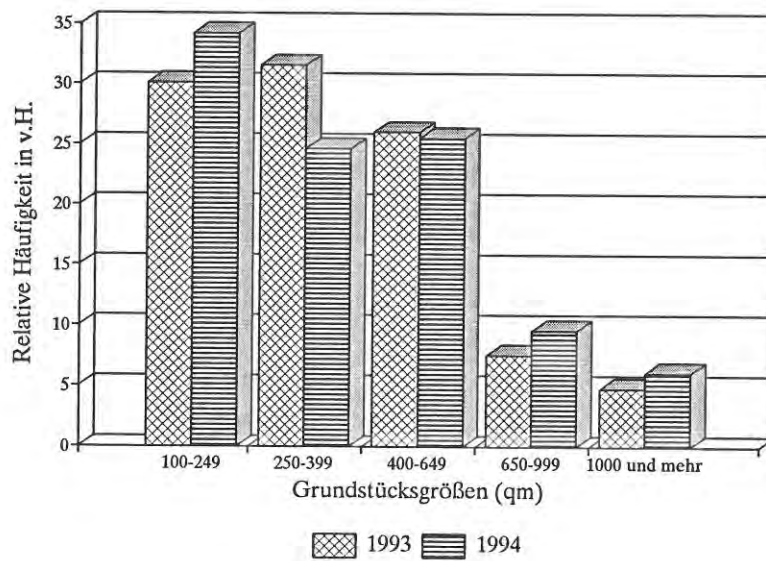
Die Anzahl N aller Fälle beträgt für 1993 = 2636 und für 1994 = 1737.



6.2 Häufigkeitsverteilungen der Grundstücksgrößen

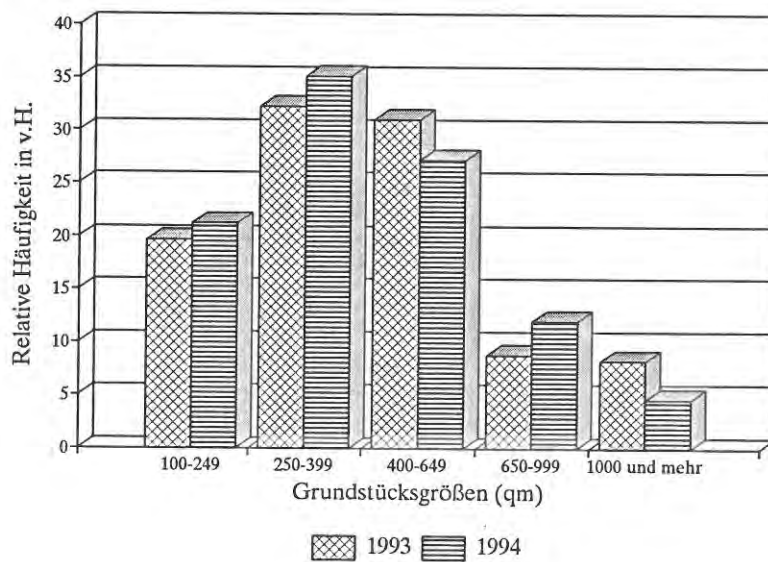
Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Die Anzahl N aller Fälle beträgt für 1993 = 399 und für 1994 = 231.



Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung

Die Anzahl N aller Fälle beträgt für 1993 = 316 und für 1994 = 217.



6.3 Kaufpreisvolumen und Anzahl der Verkäufe

Aus einer repräsentativen Stichprobe der Jahre 1992 bis 1994 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 3 nicht identisch ist mit der Anzahl der Verkäufe in diesem Abschnitt, weil in einem Vertrag mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile behandelt werden können.

Gruppe	Objektart	1992		1993		1994	
		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	1598	505,9	2636	794,1	1737	562,7
II	Ein- und Zweifamilienhäuser	287	175,8	399	257,4	231	157,6
	Mehrfamilienhäuser	205	266,1	201	303,3	140	189,6
	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im EG	99	165,4	115	231,7	77	152,9
III	Bürogebäude	43	1331,0	57	2896,0	31	895,6

Preisumsatz in DM	Gruppe I			Gruppe II			Gruppe III		
	Eigentumswohnungen			Ein- u. Zweifamilienhäuser Mehrfamilienhäuser Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im EG			Bürogebäude		
0	1992	1993	1994	1992	1993	1994	1992	1993	1994
1 bis 500.000	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 bis 500.000	1384	2398	1526	133	132	71	1	-	-
500.001 bis 1.000.000	200	222	202	254	319	191	3	2	-
1.000.001 bis 2.000.000	14	15	9	129	163	119	5	5	4
2.000.001 bis 5.000.000	-	1	-	61	80	60	6	14	4
5.000.001 bis 10.000.000	-	-	-	5	15	4	6	8	10
über 10.000.000	-	-	-	9	6	3	22	28	13

7 BODENECKWERTE 1995

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 31.12.1994 für Teilmärkte im Stadtgebiet

Die festgestellten Eckdaten geben die Marktentwicklung in Teilmärkten des Stadtgebietes wieder.

Bauland (erschließungsbeitragsfrei)

Geschäftslagen Büronutzung	
City	: 23000 DM/m ² bei GFZ 5.0
Mittlere Lagen	: 2750 DM/m ² ± 200 DM/m ² bei GFZ 3.0 ¹⁾
Mäßige Lagen	: 1500 DM/m ² ± 200 DM/m ² bei GFZ 2.0 ¹⁾
Geschäftslagen Einzelhandel	
Citylage - Ia	: 40000 DM/m ² bei GFZ 6.0 ²⁾
Citylage - Ib	: 15800 DM/m ² bei GFZ 4.0 ²⁾
Citylage - Ic	: 11000 DM/m ² bei GFZ 4.0 ²⁾
in Geschößwohnungsbaugeb.	: 2600 DM/m ² ± 260 DM/m ² bei GFZ 1.0 ²⁾
Geschößwohnungsbaugebiete	
Gute Lagen	: 1700 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
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	: 1050 DM/m ² ± 250 DM/m ² bei GFZ 1.0
Ind. Arb.sied. - Ertragswertmarkt	: 1050 DM/m ² ± 250 DM/m ² bei GFZ 1.0
Eigenheimgebiete	
Gute Lagen	: 1300 DM/m ² ± 250 DM/m ²
Mittlere Lagen	: 900 DM/m ² ± 200 DM/m ²
Mäßige Lagen	: 500 DM/m ² ± 200 DM/m ²
Produzierendes Gewerbe	
Verbrauchermärkte, Speditionen	: 450 DM/m ² ± 150 DM/m ² ³⁾
Industrie	: 240 DM/m ² ³⁾

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	: 35 DM/m ² ± 8 DM/m ²
Dauerklein und Freizeitgärten	: 50 DM/m ² ± 5 DM/m ²
und	85 DM/m ² ± 15 DM/m ² in Sachsenhausen

1) 2) und 3) sind Eckwerte zum 31.12.1993, da für 1994 keine anderslautenden Erkenntnisse vorliegen. Schwankungsbreiten können nicht angegeben werden bei nur geringen Umsatzzahlen.
GFZ = Geschößflächenzahl (Maß der baulichen Ausnutzbarkeit).

Im Geschoßwohnungsbau kommen die Verkaufspreise für Grundstücke überwiegend für den Eigentumswohnungsbau zustande. Hierauf wurde in Kap. 5 bereits hingewiesen. Dem Gutachterausschuß lagen aus dem Jahre 1992 bis 1994 34 geeignete Kaufverträge über unbebaute Liegenschaften (Geschoßwohnungsbau) vor, bei denen der Käufer nach Rückfrage seine zukünftige Nutzungsabsicht mitteilte.

23,5 % der Käufer beabsichtigten Mietwohnungsbau und 76,5 % die Errichtung einer Wohnungseigentumsanlage. Daraus ließ sich im Anschluß an eine Reduzierung des Lageinflusses ableiten, daß die Mittelwerte für Geschoßwohnungsbaugelände, beabsichtigte Nutzung Mietwohnungsbau, 20,8 % unter dem nachgewiesenen Eckwert anzunehmen sind und die Mittelwerte für Geschoßwohnungsbau, beabsichtigte Nutzung Wohnungseigentumsanlage, um 6,4 % über dem nachgewiesenen Eckwert anzunehmen sind.

Aus den Angaben der Käufer ließ sich weiter ableiten, daß die Nachfrage nach Grundstücken für die Errichtung von Wohnungseigentum nur für gute Lagen gegeben ist. Diese aber können im Einzelfall auch in Nischen sonst weniger gut beurteilter Stadtgebiete liegen. Ebenso kann es auch in guten Lagen Grundstücke geben, die nur mit Mietwohnungsbau nutzbar sind. Hierfür sind insbesondere Einflüsse maßgebend wie z.B. Immission, soziale Brennpunkte, bestehende Wohnungsbaustruktur usw. - Jedenfalls ergibt sich, daß das vorerwähnte Verhältnis von Zu- und Abschlägen sowohl in guten Lagegebieten wie auch in mäßigen Lagegebieten nachweisbar war.

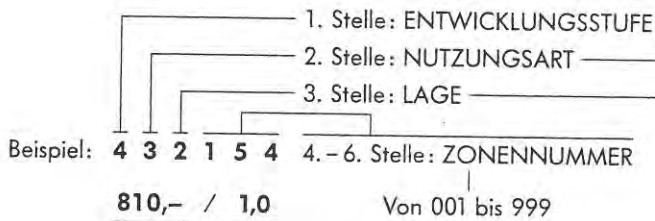
Bei der Erstellung des Frankfurter Mietspiegels 1994 wurde die in den Bodenrichtwerten nachgewiesene Einschätzung der Lageklassen in Wohngebieten zur Verfügung gestellt. Hieraus entstanden weitestgehend plausible und hochsignifikante Abhängigkeitsmerkmale. Offensichtlich besteht ein deutlicher statistischer Zusammenhang zwischen Nettomiete und der Lagebewertung des Gutachterausschusses. Nach Aussage des Instituts für Empirische Marktanalysen (EMA, Waldhofen) ist bei der Erstellung des Mietspiegels zum ersten Male die Bewertung des Gutachterausschusses mit einbezogen worden und zwar mit einem durchschlagenden Erfolg hinsichtlich des Einflusses auf die Nettomiete. Für die Einschätzung der Qualität der Bodenrichtwerte wurde damit auf unabhängigem Wege ein Maßstab bereitgestellt.

7.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Muster)



Maßstab 1:5000

Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:



- 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

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).

a) für Entwicklungsstufe 1

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

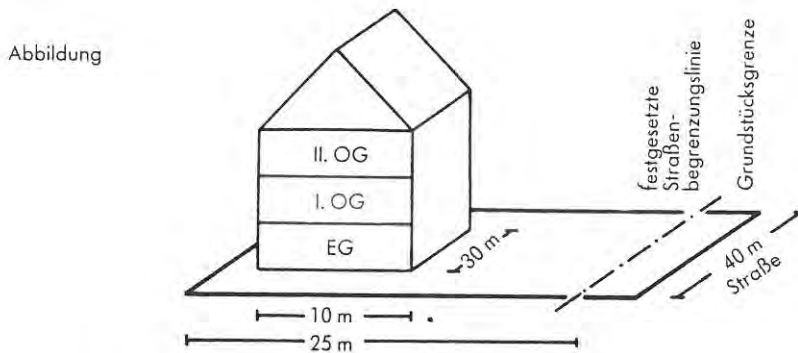
b) für Entwicklungsstufen 2, 3 und 4

- 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 Geschosßflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche¹ zulässig sind (gilt für Geschosßbauweise).



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).

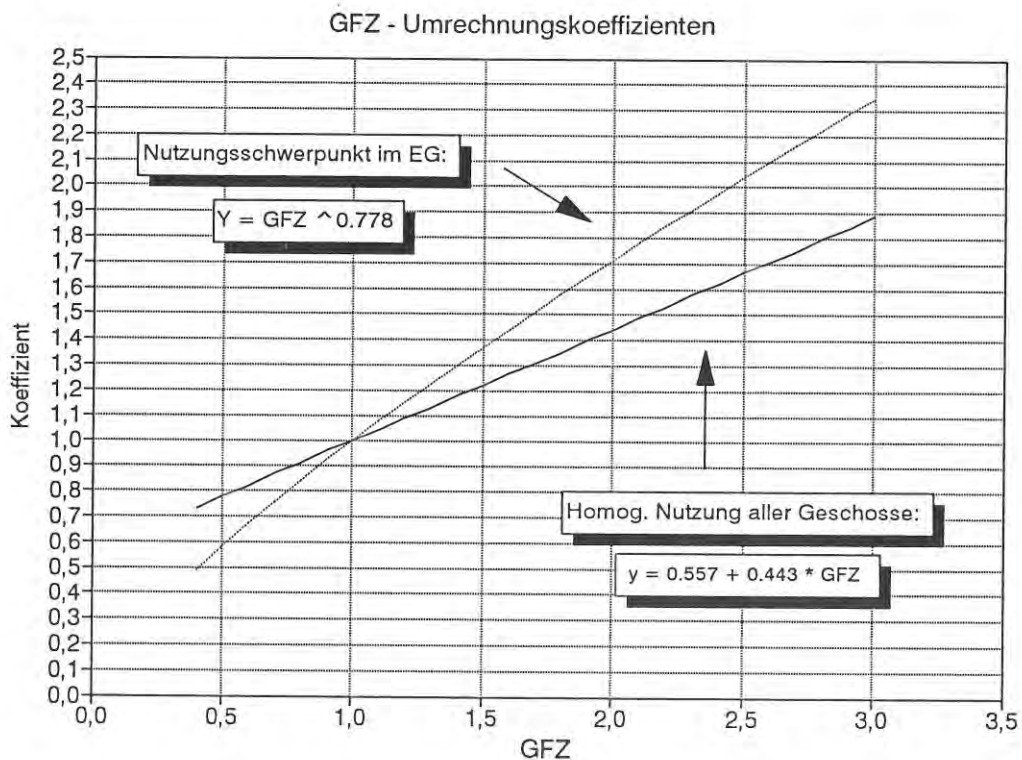
Die in der Richtwertkarte 1994 enthaltenen Bodenrichtwerte sind nach § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466) i.V. mit der Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung 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 bis 12.00 Uhr), erworben werden.

8 WERTRELEVANTE DATEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTES

8.1 Umrechnungskoeffizienten für GFZ-abhängige Grundstückspreise

Die bereits im Herbst 1992/1993 nachgewiesenen Umrechnungskoeffizienten für Bürogrundstücke in bester Citylage haben Veranlassung gegeben, erneut Untersuchungen über die Verhältnisse in anderen Lagen und anderen Nutzungsarten anzustellen. Hierbei hat sich gezeigt, daß grundsätzlich eine Unterscheidung zu treffen ist für Grundstücke, die für eine angestrebte homogene Nutzung über alle Geschosse (z. B. mehrgeschossige Mietwohnhäuser, Kaufhäuser, Bürohäuser) und Objekten deren wirtschaftlicher Schwerpunkt im Erdgeschoß geplant ist (Geschäfts- und Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürohäuser). Der Gutachterausschuß kam zu der Erkenntnis, daß die angestrebte homogene Nutzung über die Geschosse zu einem proportionalen Umrechnungsverhältnis führen und andererseits die Objekte mit Nutzungsschwerpunkt im Erdgeschoß zu einem degressiven Umrechnungsverhältnis führen müssen. Die statistischen Überprüfungen dieser Thesen sind dargestellt. Die Korrelationskoeffizienten liegen im Falle der linearen Gleichung bei 0,64 und bei der nicht linearen Gleichung bei 0,90. - Die in Frankfurt seit 1977 verwendete Umrechnungsgleichung nach "Schulz" ist somit als ein Mischergebnis aus beiden Klassen aufzufassen und kann nunmehr durch bessere Koeffizienten ersetzt werden.



Umrechnungskoeffizienten für Objekte mit homogener Nutzung über alle Geschosse:

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	0,73	0,78	0,82	0,87	0,91	0,96
1,	1,00	1,04	1,09	1,13	1,18	1,22	1,27	1,31	1,35	1,40
2,	1,44	1,49	1,53	1,58	1,62	1,66	1,71	1,75	1,80	1,84

Umrechnungskoeffizienten für Objekte mit Nutzungsschwerpunkt im EG:

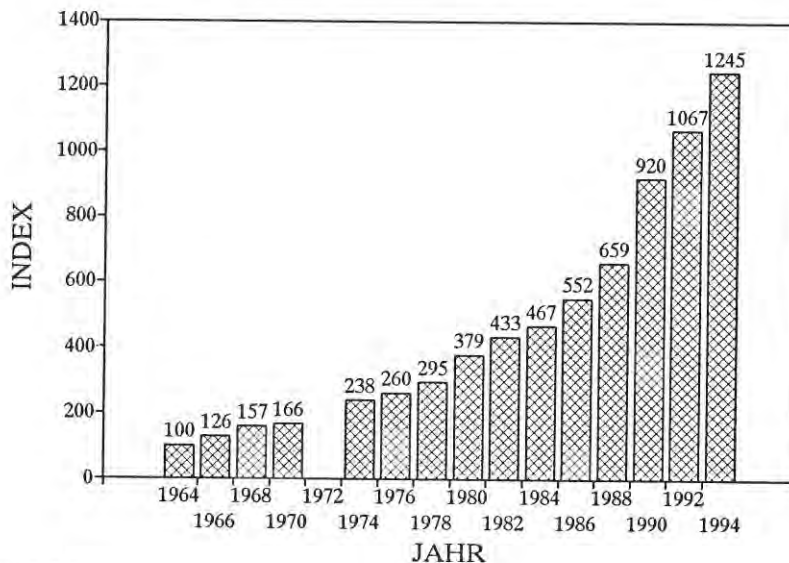
GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	0,49	0,58	0,67	0,76	0,84	0,92
1,	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,37	1,44	1,51	1,58	1,65
2,	1,71	1,78	1,85	1,91	1,98	2,04	2,10	2,17	2,23	2,29

8.2 Bodenpreisindices für baureifes Land

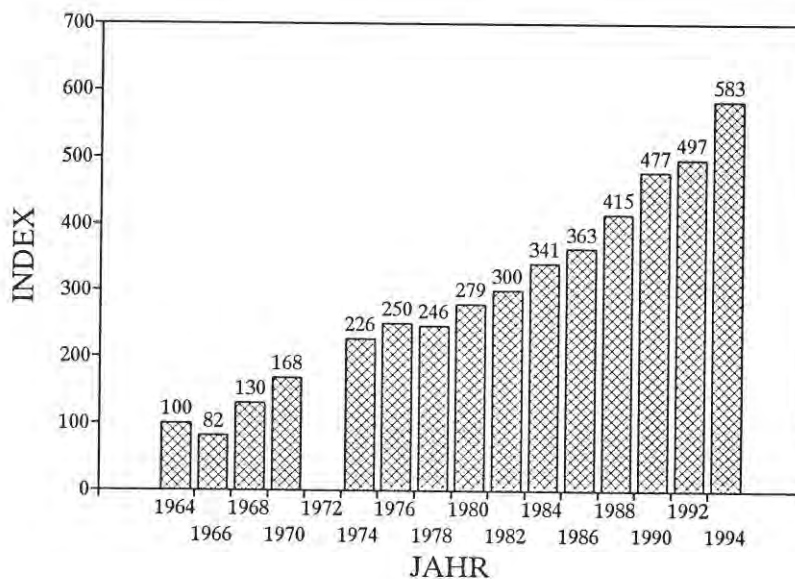
Im Anschluß an die Ermittlung der Bodenrichtwerte ermittelt der Gutachterausschuß für Gebiete, für die seit der letzten Ermittlung von Bodenrichtwerten Bebauungspläne in Kraft getreten sind oder in denen sich die Qualität der Grundstücke durch andere Maßnahmen geändert hat, die Wertverhältnisse bezogen 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.

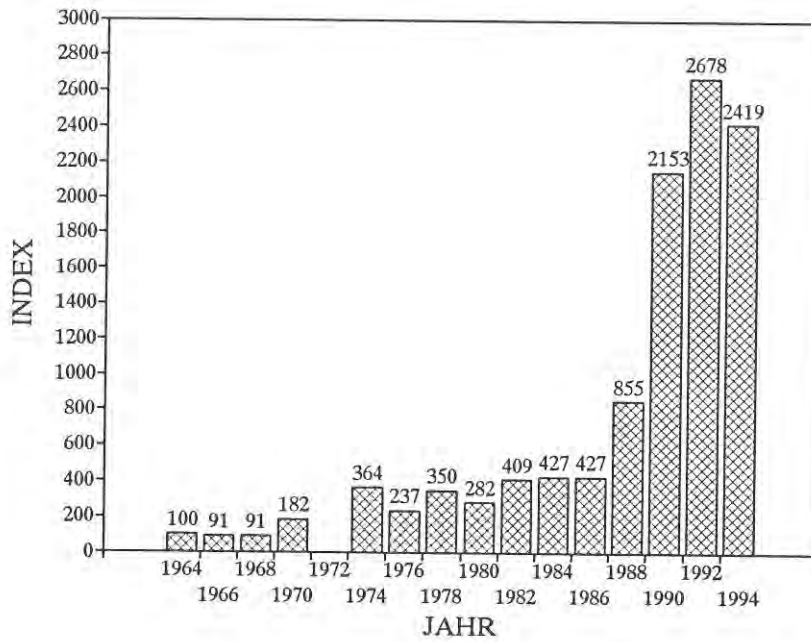
Wohnbauflächen - sachwertorientierter Bodenmarkt (alle Lagen)



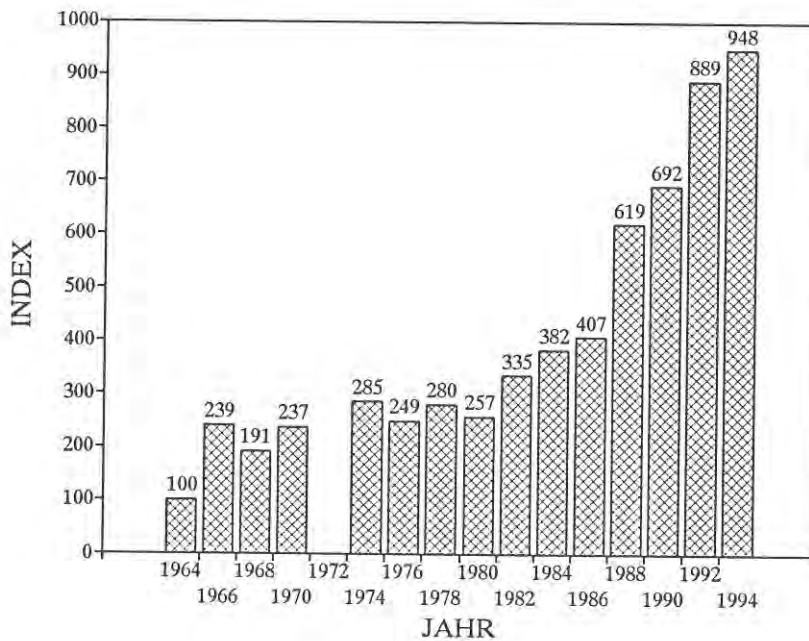
Gewerbe



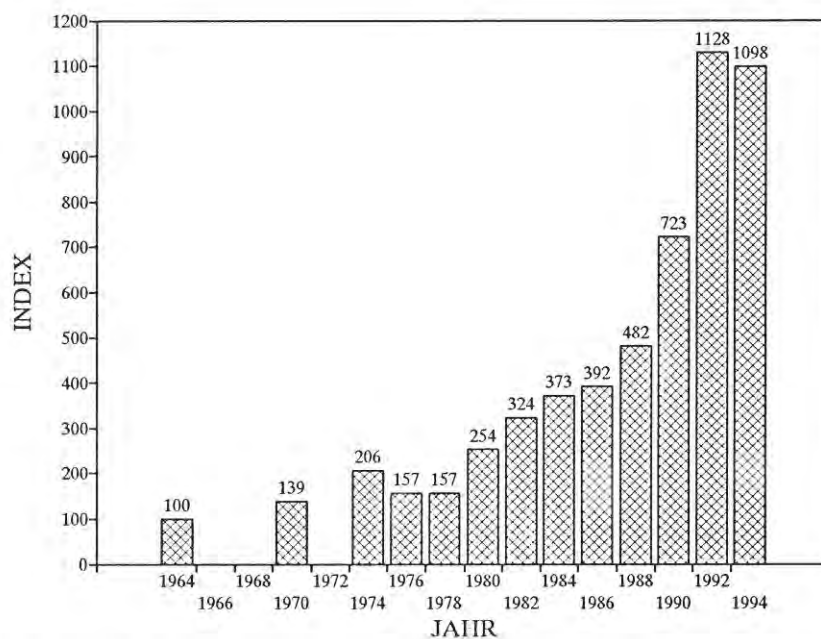
Büronutzung - Spitzenlage



Büronutzung - mittlere und mäßige Lage



Handel in Misch- und Wohngebieten (ohne Citylage)



Tabellarische Zusammenstellung der Bodenpreisindices

Jahr	Wohnen	Gewerbe	Büronutzung		Handel ohne Citylage
	Sach- wert- markt		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
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 Liegenschaftszinssatz ist also nur ein Rechenergebnis, das sich bei Anwendung des Ertragswertverfahrens nach § 15 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen sowie tatsächlich für diese Objekte erzielte Erträge und Bewirtschaftungskosten ergibt. Steht er zur Verfügung, so kann man folglich mit dem selben Ertragswertverfahren aus nachhaltig erzielbaren Erträgen und Bewirtschaftungskosten auf den Verkehrswert des Grundstückes schließen. - Es zeigt sich, daß der Liegenschaftszinssatz bedeutend unter dem Kapitalzinssatz liegt. Warum dies der Fall ist, läßt sich aus den vorliegenden statistischen Analysen nicht ableiten. In der Fachliteratur wird vermutet, daß er explizit wachsende Mieten bereits berücksichtigt bzw. daß in der Differenz zum Kapitalzins die Inflationsrate sichtbar würde. Zur Erhebung der zugrunde liegenden Daten wird auf Heft 1992/1993 verwiesen.

Tabellarische Übersicht

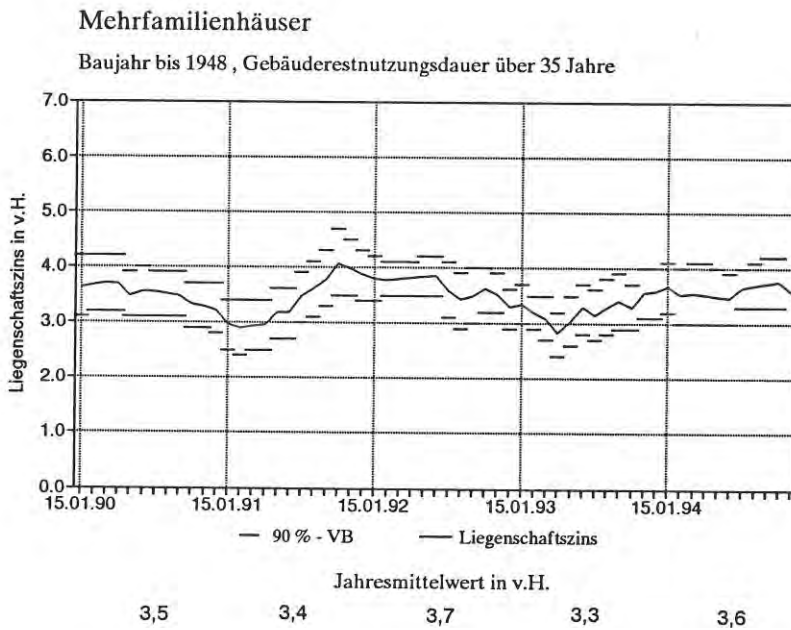
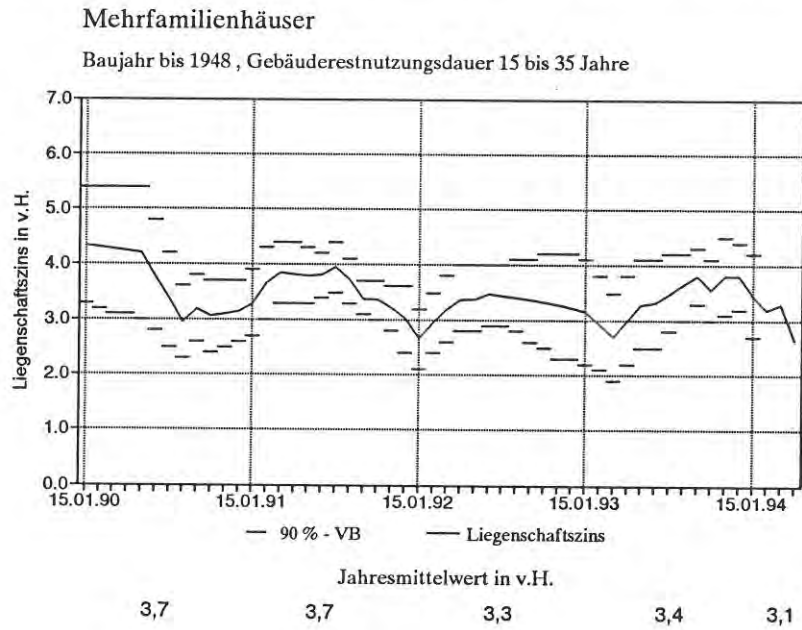
Gebäudenutzungsart		Gebäuderestnutzungsdauer 15 - 35 Jahre				
		1990	1991	1992	1993	1994
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	LZ	3,7	3,7	3,3	3,4	3,1
	S	0,5	0,3	0,4	0,4	0,4
	n	14	39	17	14	5
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	LZ	3,8	4,0	4,1	4,1	.
	S	0,6	0,6	0,5	0,5	.
	n	5	14	8	9	.

Gebäudenutzungsart		Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre				
		1990	1991	1992	1993	1994
0	1	2	3	4	5	6
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	LZ	3,5	3,4	3,7	3,3	3,6
	S	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2
	n	67	59	64	64	48
Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1948	LZ	4,0	4,4	4,7	4,8	3,6
	S	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5
	n	24	20	35	21	13
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	LZ	4,1	4,4	4,4	4,2	4,3
	S	0,3	0,4	0,3	0,2	0,2
	n	65	33	45	53	43
Büro- und Verwaltungsgebäude	LZ	3,4	4,4	4,4	4,4	4,6
	S	0,4	0,5	0,3	0,3	0,3
	n	39	16	10	16	11

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

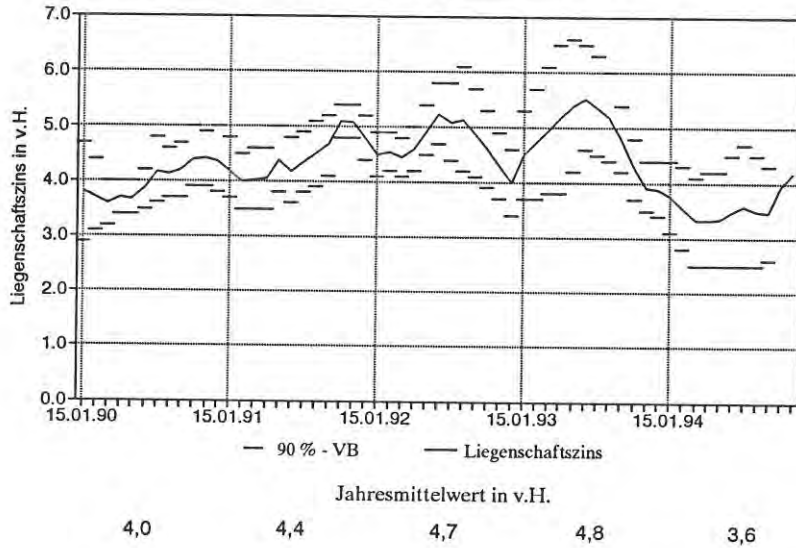
Zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze

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



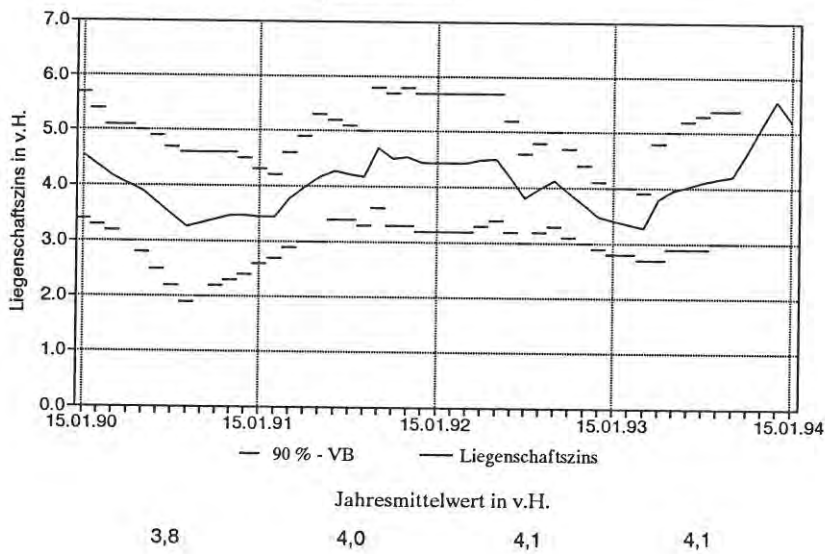
Mehrfamilienhäuser

Baujahr nach 1948, Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



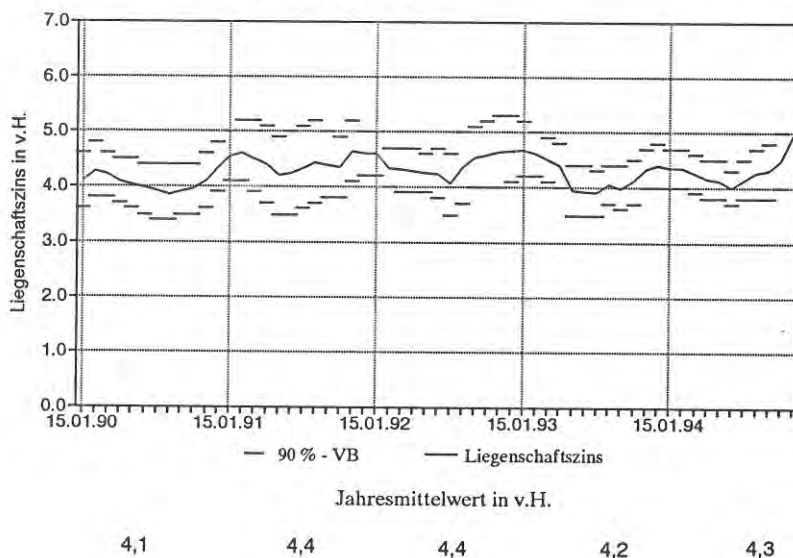
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre



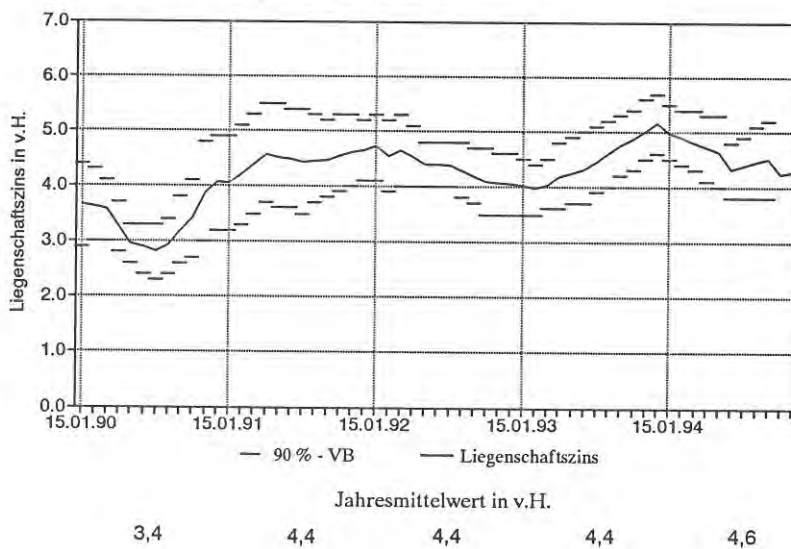
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

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				
	1990	1991	1992	1993	1994
0	1	2	3	4	5
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	18,0	18,5	18,2	17,5	19,7
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	17,5	17,1	17,0	18,1	

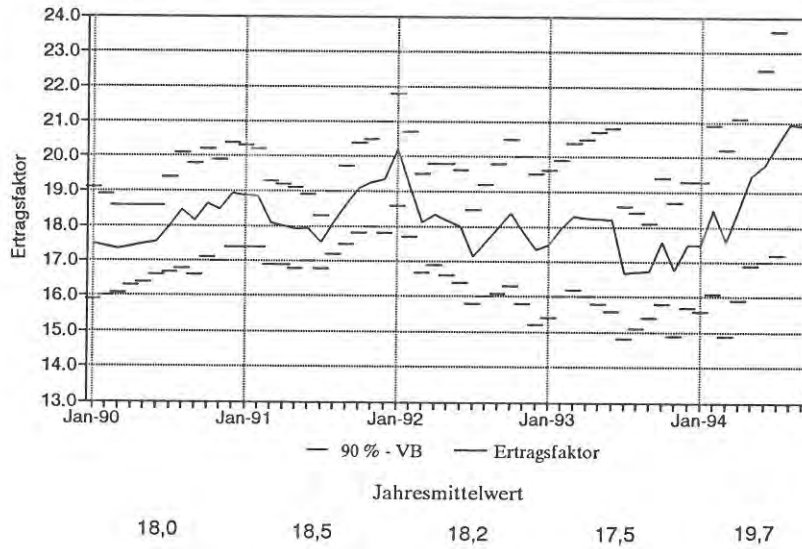
Gebäudenutzungsart	Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre				
	1990	1991	1992	1993	1994
0	1	2	3	4	5
Mehrfamilienhäuser, Baujahr bis 1948	19,2	19,6	18,4	18,6	18,7
Mehrfamilienhäuser, Baujahr nach 1948	20,0	18,2	17,1	17,6	17,7
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß	18,7	17,7	17,1	17,1	17,4
Büro- und Verwaltungsgebäude	20,3	18,9	17,4	17,4	17,1

Zeitliche Entwicklung der Ertragsfaktoren

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

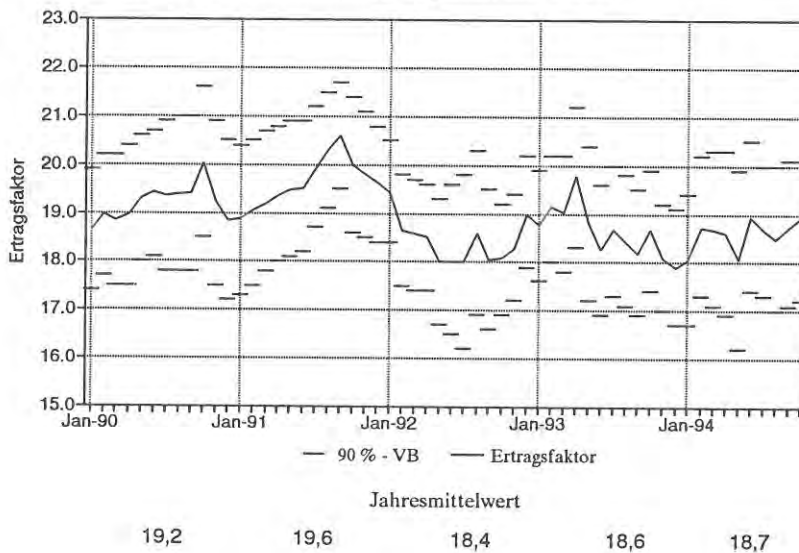
Mehrfamilienhäuser

Baujahr bis 1948 , Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre



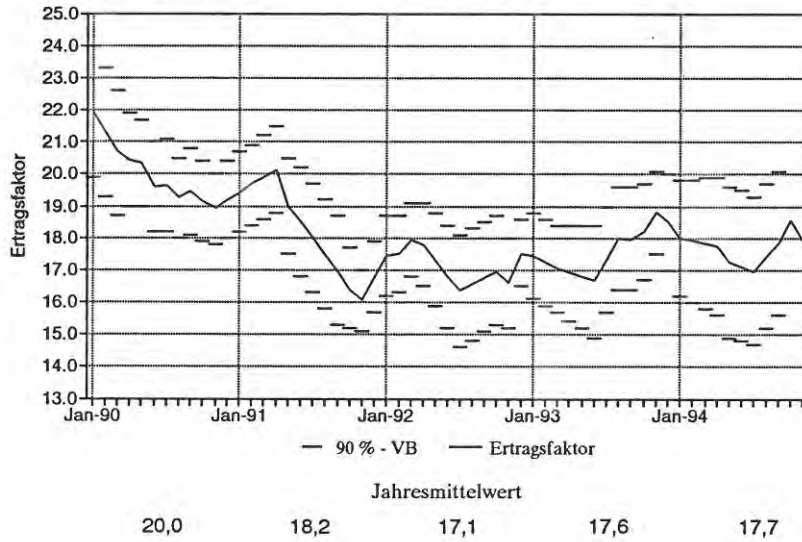
Mehrfamilienhäuser

Baujahr bis 1948 , Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



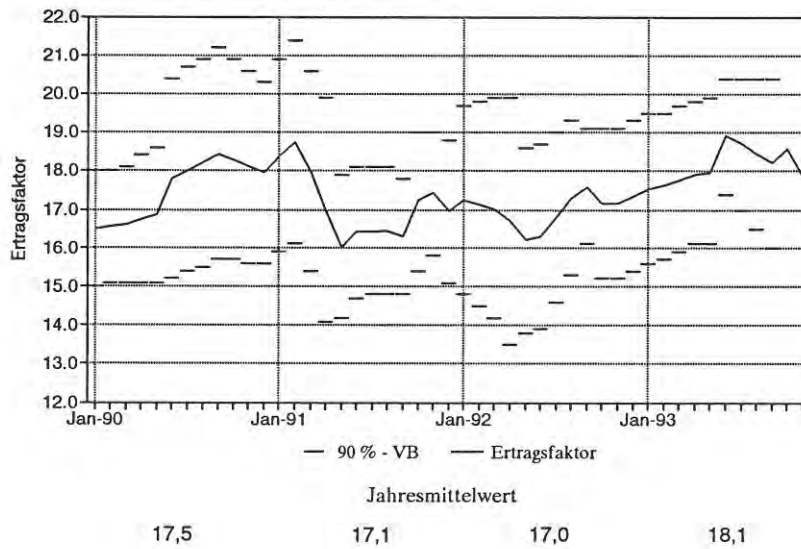
Mehrfamilienhäuser

Baujahr nach 1948, Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



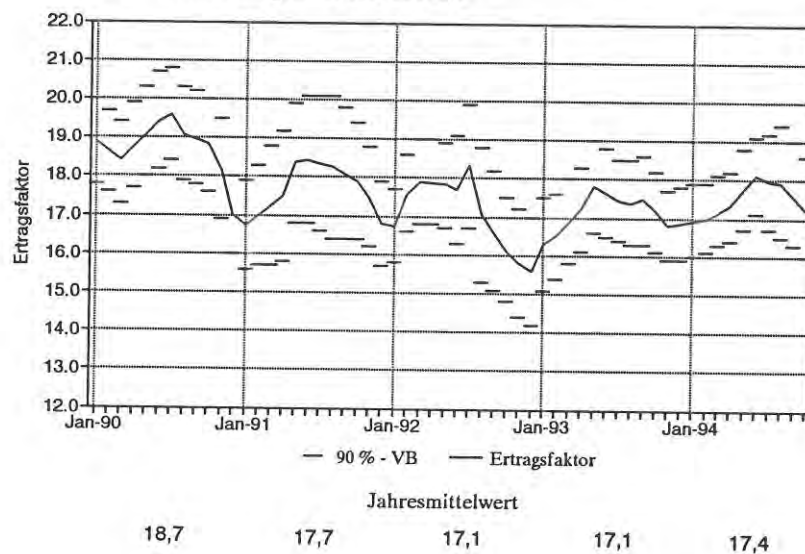
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

Gebäuderestnutzungsdauer 15 bis 35 Jahre



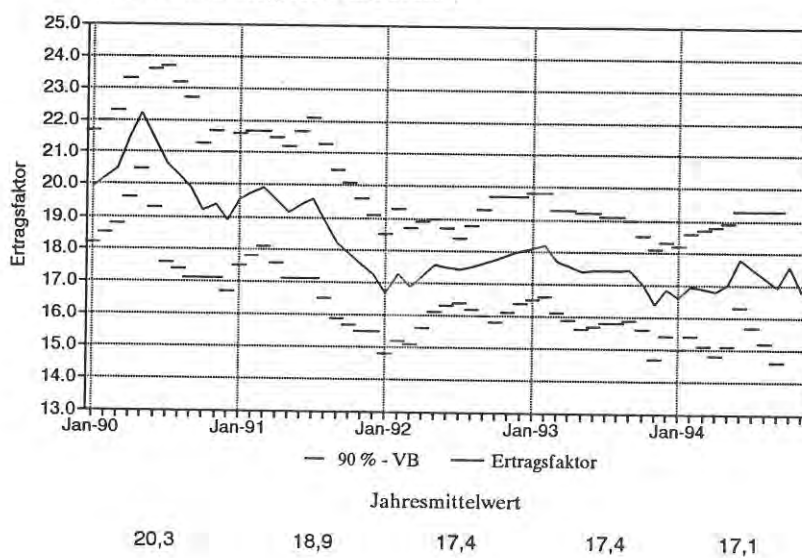
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



Büro- und Verwaltungsgebäude

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre



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 1993 und 1994 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen

- Baujahr der Gebäude vor 1948

Die mittleren Kaufpreise sind auf volle 10 DM gerundet.

Lage			Gebäudezustand	1993			1994		
Zone	Gemarkung	Ortsteil		Anzahl	Preis DM/qm WF	S	Anzahl	Preis DM/qm WF	S
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11
I	1 9	Alt-/Innenstadt	gut	-	-	-	..	..	..
		Bahnhofsviertel	mittel	-	-	-	-	-	-
II	15 16	Gutleutviertel	gut	..	..	..	-	-	-
		Gallusviertel	mittel	11	3760	152	10	3720	166
III	10,11,17 18,19,34	Westend	gut	43	4890	156	18	5430	346
		Bockenheim	mittel	34	4380	180	44	4390	143
IV	12-14 20-25 27-29	Nordend	gut	25	5720	239	8	4510	237
		Ostend	mittel	181	3850	80	172	3970	73
		Bornheim							
V	30,31 32,33	Sachsenhausen	gut	7	4570	415	23	4660	263
			mittel	30	4580	137	32	4200	184
VI	53 54 56 57 60 61 62 63	Schwanheim							
		Griesheim							
		Nied							
		Höchst	gut	7	3940	187	..	..	..
		Sindlingen	mittel	11	3690	240	8	3930	199
		Zeilsheim							
VII	40 41 42 43 48	Unterliederbach							
		Sossenheim							
		Rödelheim							
		Hausen	gut	10	4070	171	..	..	..
		Praunheim	mittel	10	3810	383	12	4140	235
VIII	44 45 46 47	Heddernheim							
		Niederursel							
		Ginnheim							
		Eschersheim	gut	..	..	..	..	..	..
IX	49 50 64 65 66 67	Eckenheim	mittel	16	4260	121	19	3840	209
		Preungesheim							
		Bonames							
		Berkersheim							
		Nieder-Erlenbach	gut	-	-	-	..	..	..
		Kalbach	mittel	-	-	-	-	-	-
X	39 68	Harheim							
		Nieder-Eschbach							
XI	26 51	Seckbach	gut	..	..	..	..	..
		Bergen-Enkheim	mittel	-	-	-	-	-	
XII	37,38 71,72	Riederwald	gut	..	..	..	..	..
		Fechenheim	mittel	10	3230	272	6	3170	238
		Nieder-/Oberrad	gut	18	5000	226	6	5040	2
		Stadtwald/Flughafen	mittel	17	4340	348	22	4480	235

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 1993 und 1994 nach Lageklassen und Gebäudezustandsstufen

- Baujahr der Gebäude nach 1948

Die mittleren Kaufpreise sind auf volle 10 DM gerundet.

Lage			Gebäude- zustand	1993			1994		
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	11	4070	110	9	3400	294
II	15	Gutleutviertel	gut	27	4350	127	11	4550	411
	16	Gallusviertel	mittel	31	3340	124	-	-	-
III	10,11,17	Westend	gut	51	4930	132	102	5690	119
	18,19,34	Bockenheim	mittel	53	4070	101	23	4520	180
IV	12-14	Nordend	gut	90	4640	76	77	5300	119
	20-25	Ostend	mittel	172	3980	68	130	3730	70
	27 29	Bornheim							
V	30,31	Sachsenhausen	gut	160	4350	82	146	4150	86
	32,33		mittel	15	4050	155	17	4710	226
VI	53	Schwanheim							
	54	Griesheim							
	56	Nied							
	57	Höchst	gut	188	4730	67	124	4920	89
	60	Sindlingen	mittel	48	2740	127	47	3050	100
	61	Zeilsheim							
	62	Unterliederbach							
63	Sossenheim								
VII	40	Rödelheim							
	41	Hausen	gut	156	4760	82	98	4920	106
	42	Praunheim	mittel	39	3930	105	8	4260	217
	43	Heddernheim							
	48	Niederursel							
VIII	44	Ginnheim							
	45	Eschersheim	gut	72	5400	144	75	5190	136
	46	Eckenheim	mittel	88	3880	75	50	4010	108
	47	Preungesheim							
IX	49	Bonames							
	50	Berkersheim							
	64	Nieder-Erlenbach	gut	72	5040	109	93	5360	85
	65	Kalbach	mittel	34	3600	156	21	3810	172
	66	Harheim							
67	Nieder-Eschbach								
X	39	Seckbach	gut	59	5100	109	46	5440	153
	68	Bergen-Enkheim	mittel	86	3870	40	34	3690	130
XI	26	Riederwald	gut	30	3750	180	16	3710	324
	51	Fechenheim	mittel	14	3510	99	6	3880	339
XII	37,38	Nieder-/Oberrad	gut	138	5000	89	126	5300	98
	71,72	Stadtwald/Flughafen	mittel	36	3850	94	25	3720	128

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 1993 und 1994 und mittlerer Verkaufspreis für Eigentumswohnungen nach spezifischen Baualterklassen, Wohnungsgrößen 20 - 115 qm

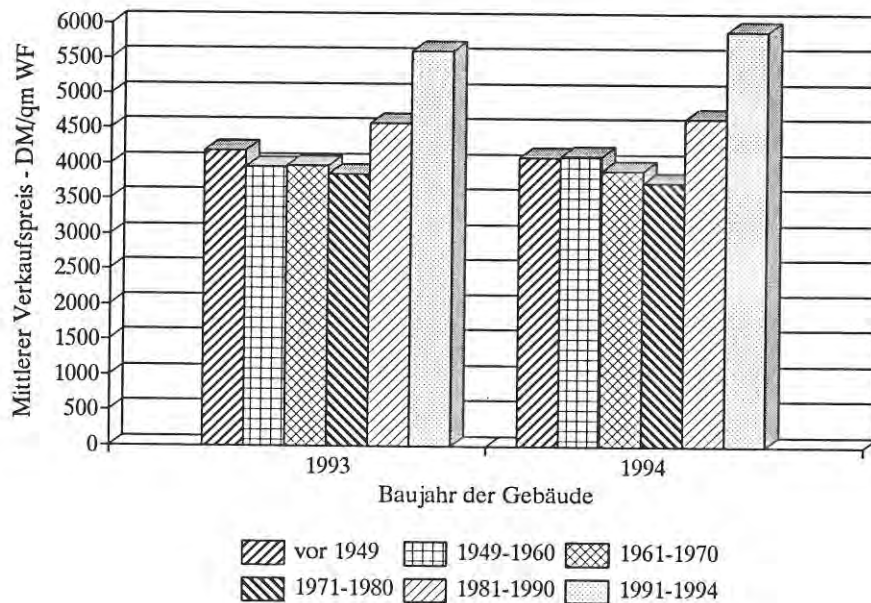
Gebäude- baujahr	1993			1994			Änderung 93/94 in v.H.
	An- zahl	Preis DM/qm WF	S	An- zahl	Preis DM/qm WF	S	
0	1	2	3	4	5	6	7
vor 1949	470	4184	52	355	4090	49	- 2,2
1949 - 1960	375	3945	53	198	4114	61	4,3
1961 - 1970	429	3960	30	189	3913	59	- 1,2
1971 - 1980	347	3841	39	278	3736	49	- 2,7
1981 - 1990	173	4566	64	126	4638	83	1,6
1991 - 1994	604	5598	25	426	5886	33	5,4

Anmerkungen :

WF = Wohnfläche

S = Standardfehler (Maß für die Streuung der Preismittel)

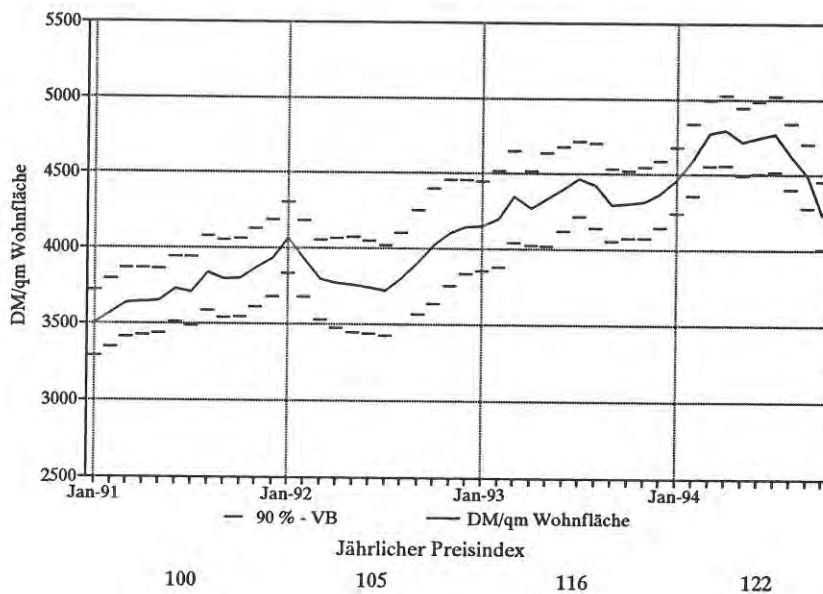
PREISENTWICKLUNG 1993 / 1994
Eigentumswohnung nach Baualterklassen



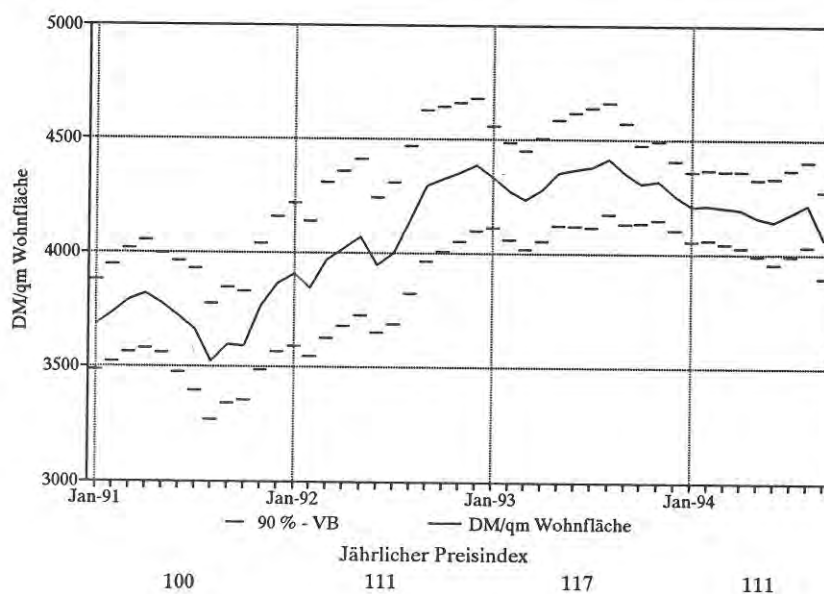
9.4 Preisentwicklung und Preisindices von Eigentumswohnungen

Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 20-50 m²

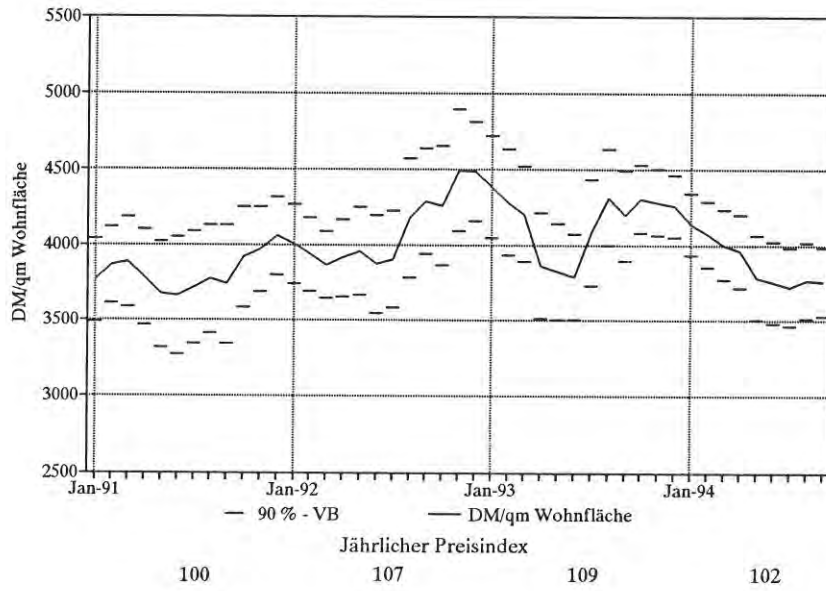
Anmerkung: 90 % - VB = 90 % Vertrauensbereich (Konfidenzintervall) für den jeweils errechneten Monatsmittelwert



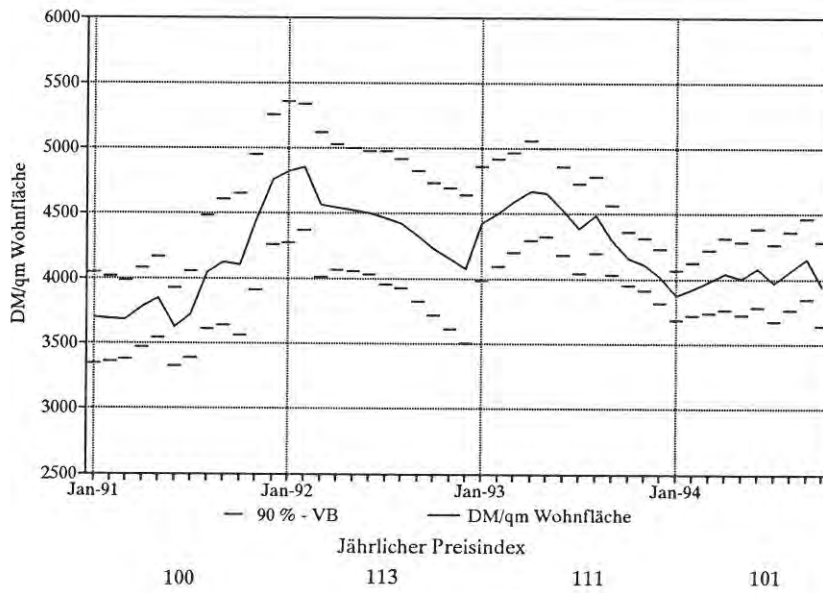
Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 51-70 m²



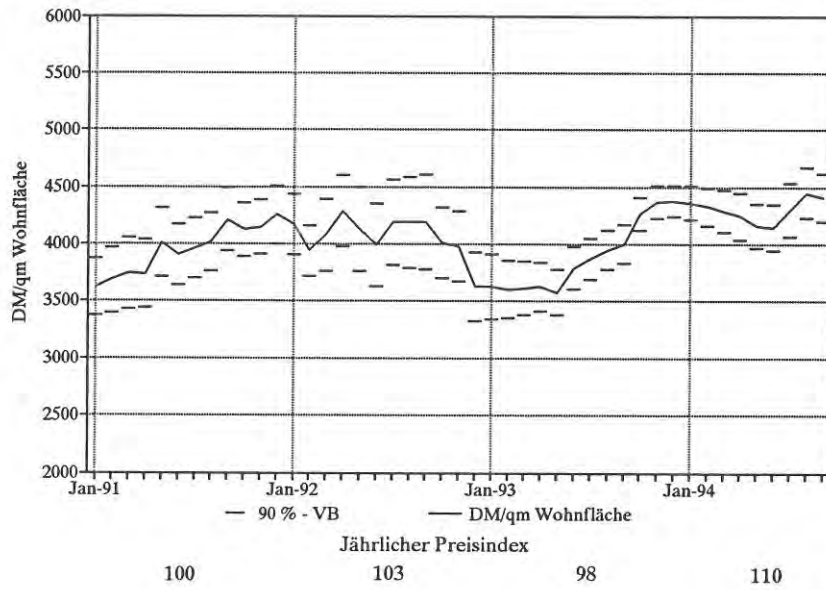
Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 71-90 m²



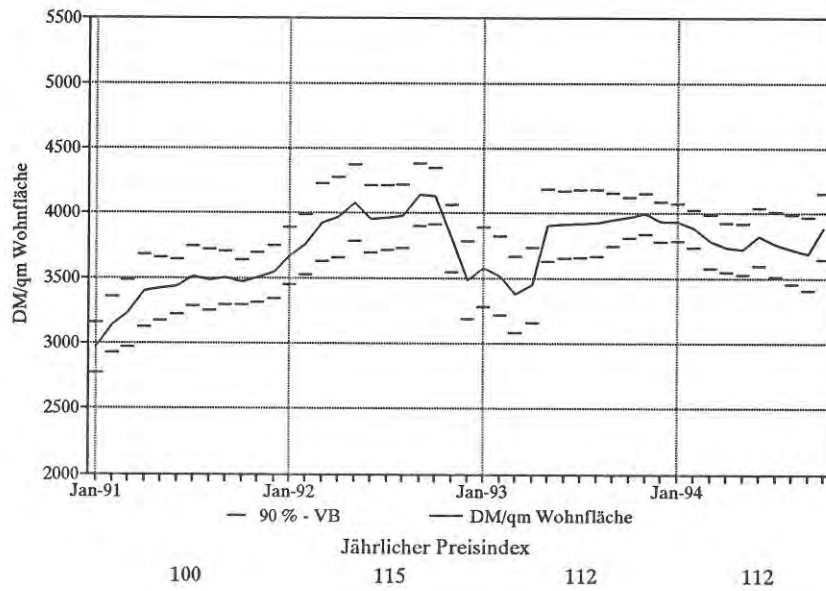
Gebäudebaujahr vor 1949 - Wohnungsgröße 91-115 m²



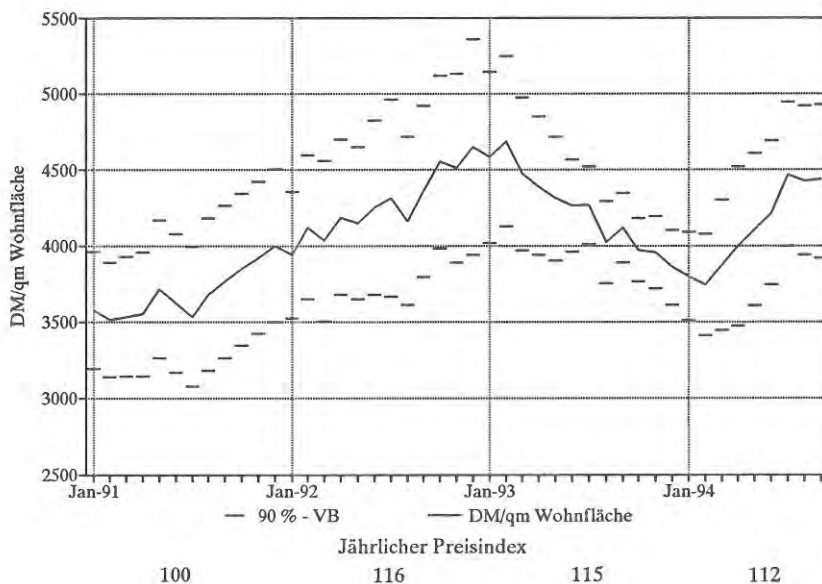
Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 20-50 m²



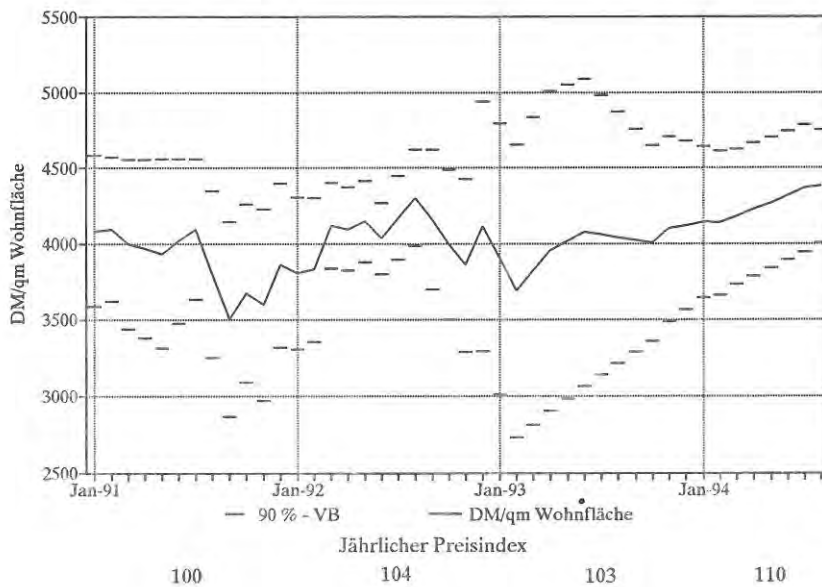
Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 51-70 m²



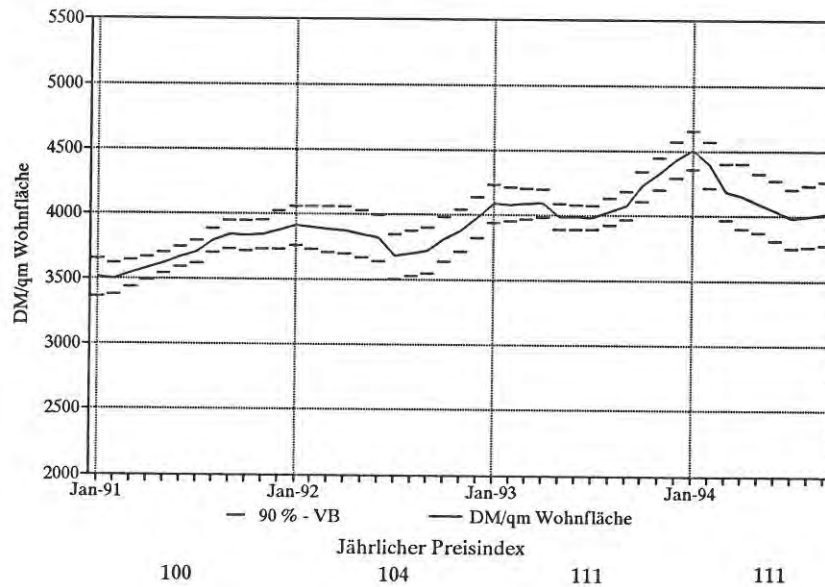
Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 71-90 m²



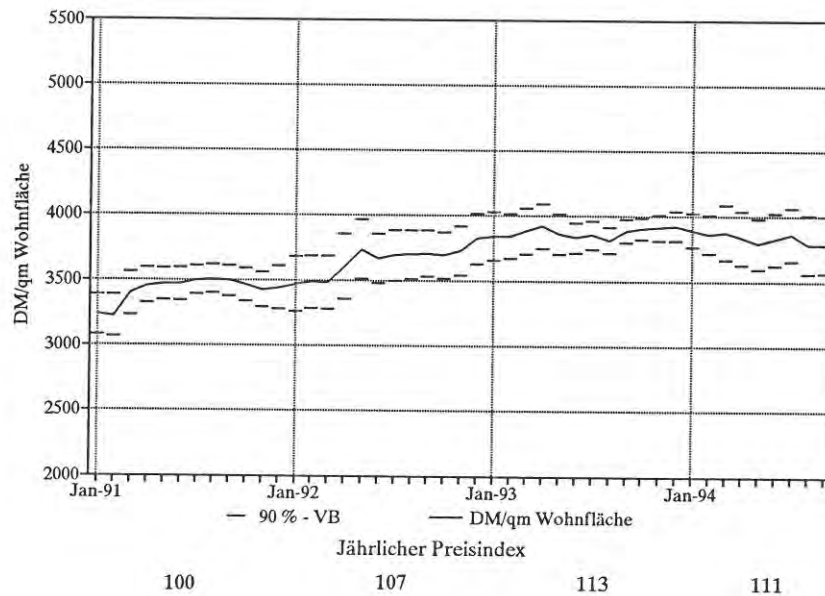
Gebäudebaujahr 1949-1960 - Wohnungsgröße 91-115 m²



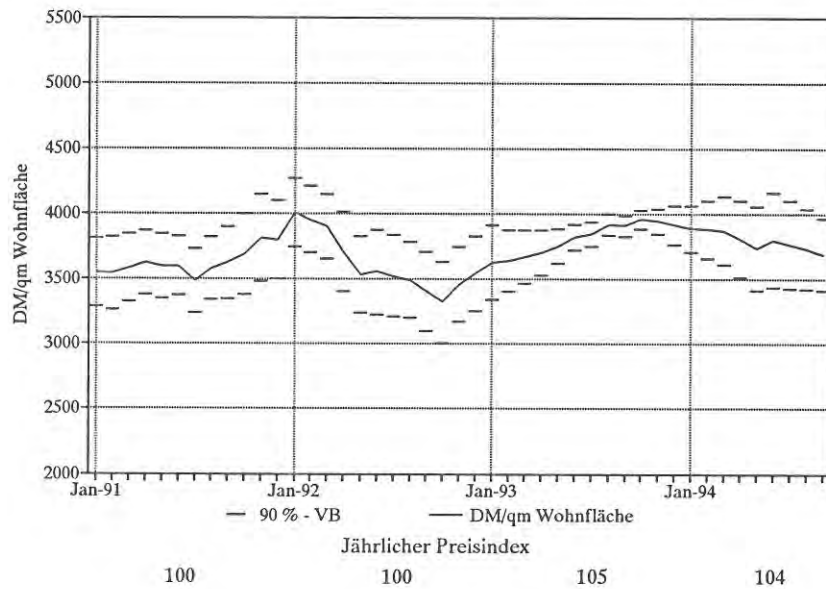
Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 20-50 m²



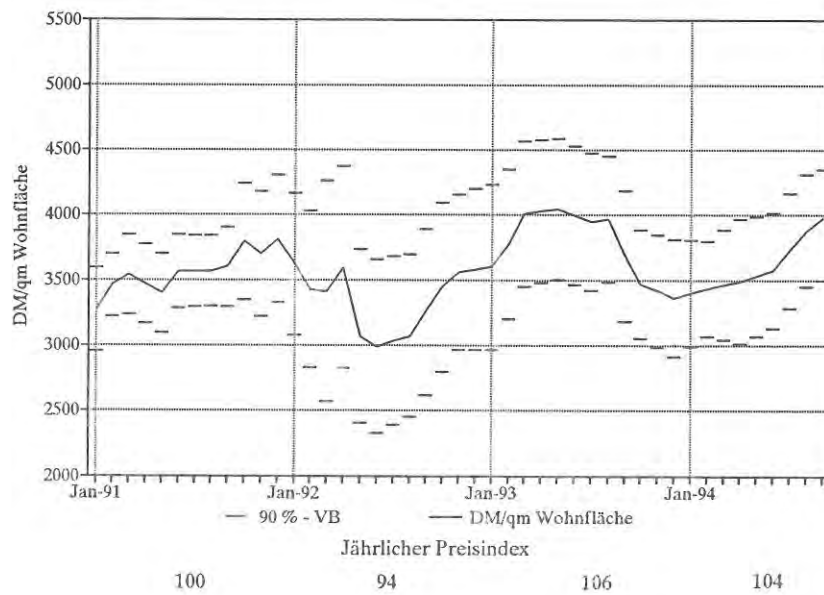
Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 51-70 m²



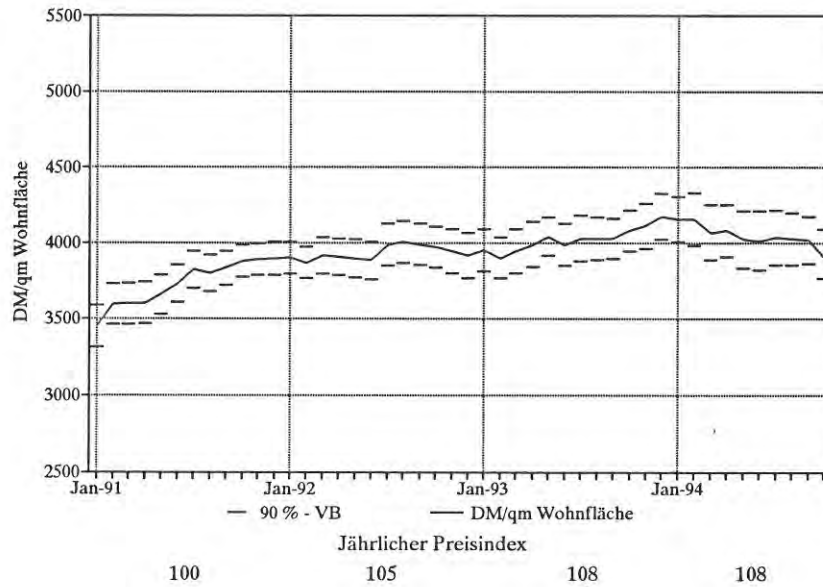
Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 71-90 m²



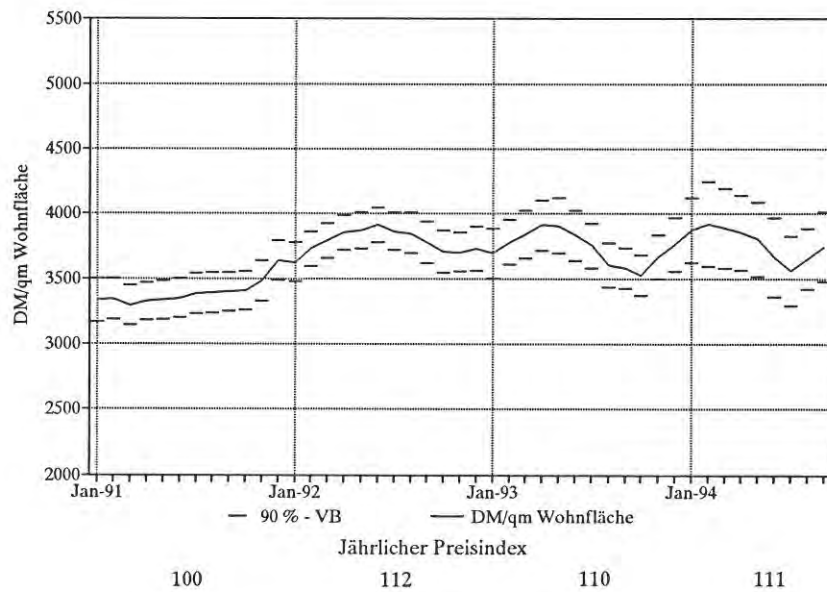
Gebäudebaujahr 1961-1970 - Wohnungsgröße 91-115 m²



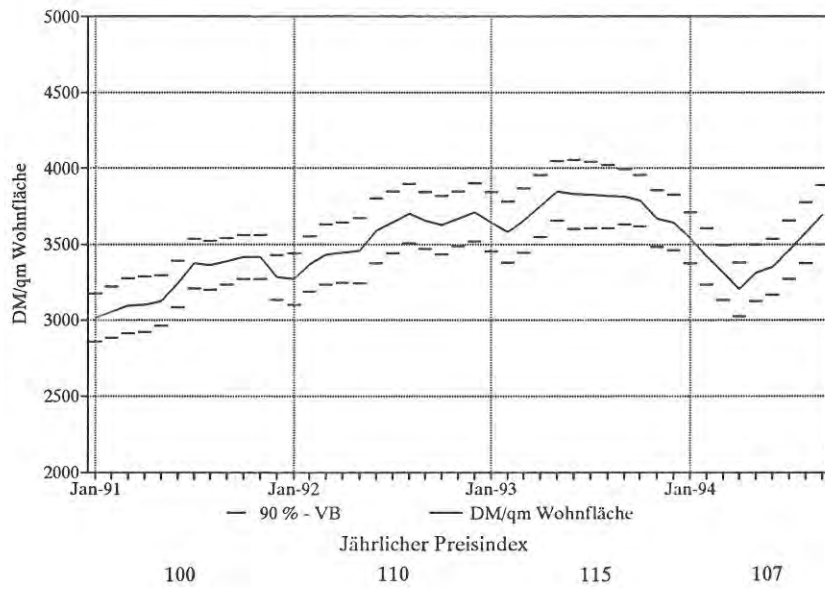
Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 20-50 m²



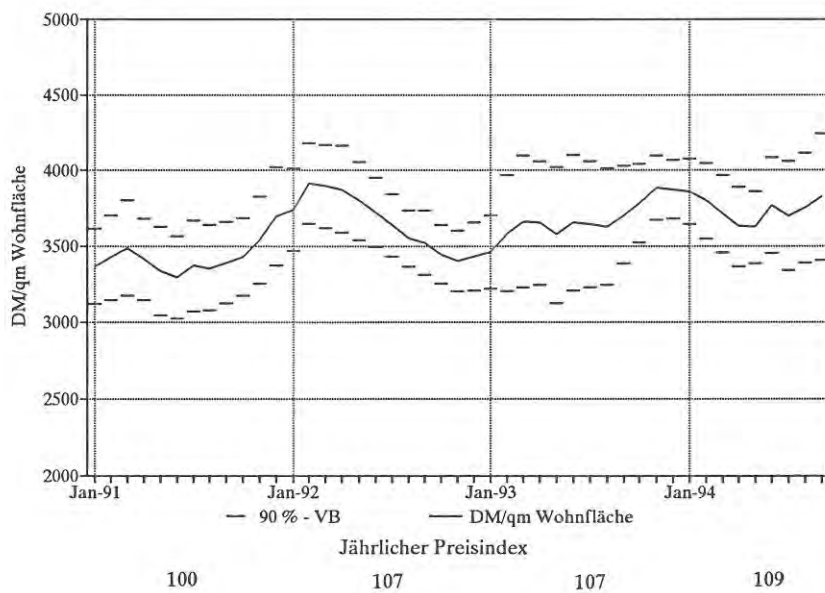
Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 51-70 m²



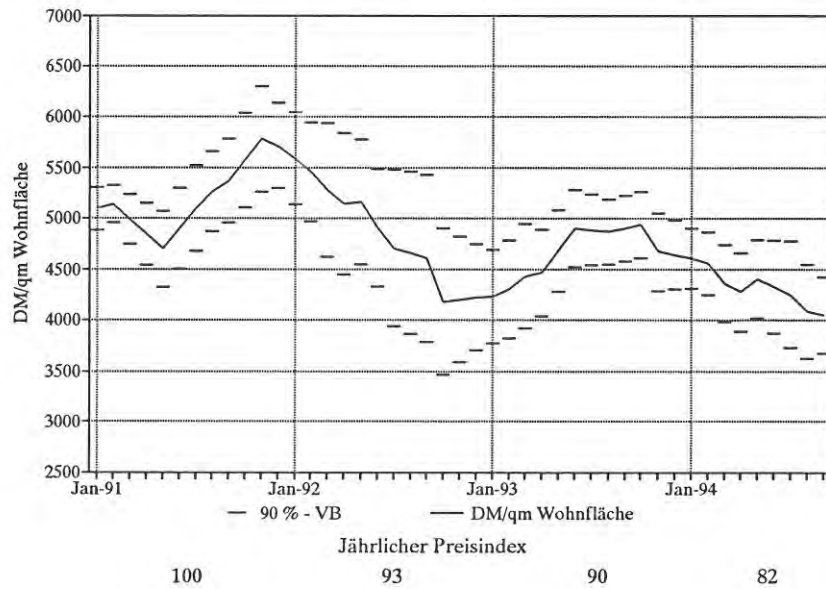
Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 71-90 m²



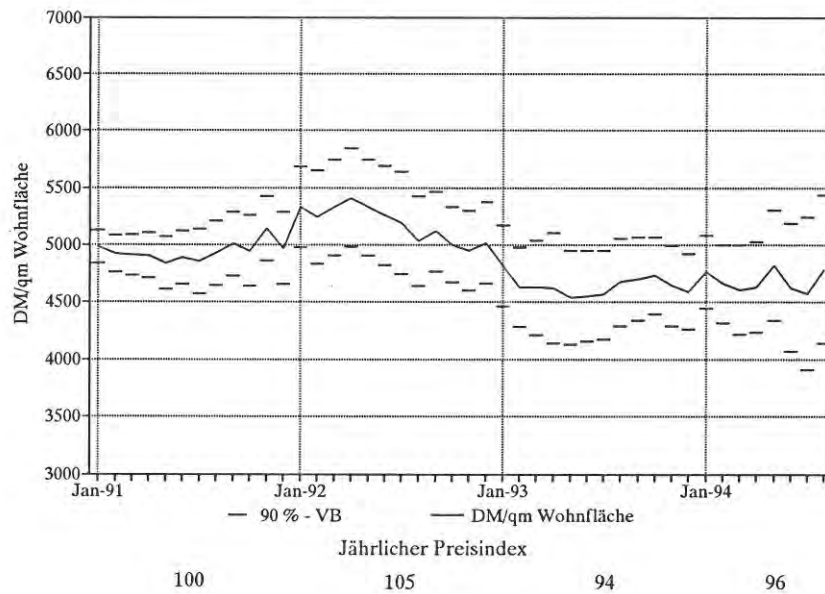
Gebäudebaujahr 1971-1980 - Wohnungsgröße 91-115 m²



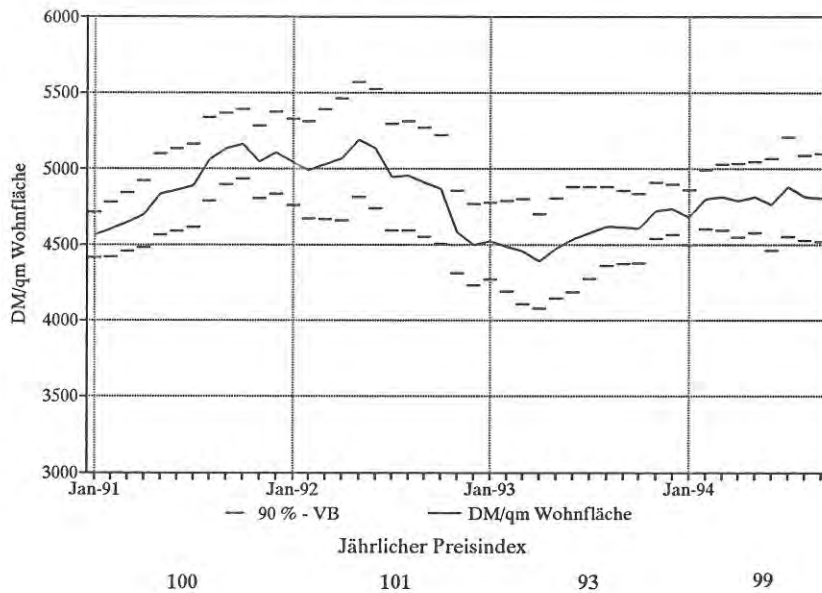
Gebäudebaujahr 1981-1990 - Wohnungsgröße 20-50 m²



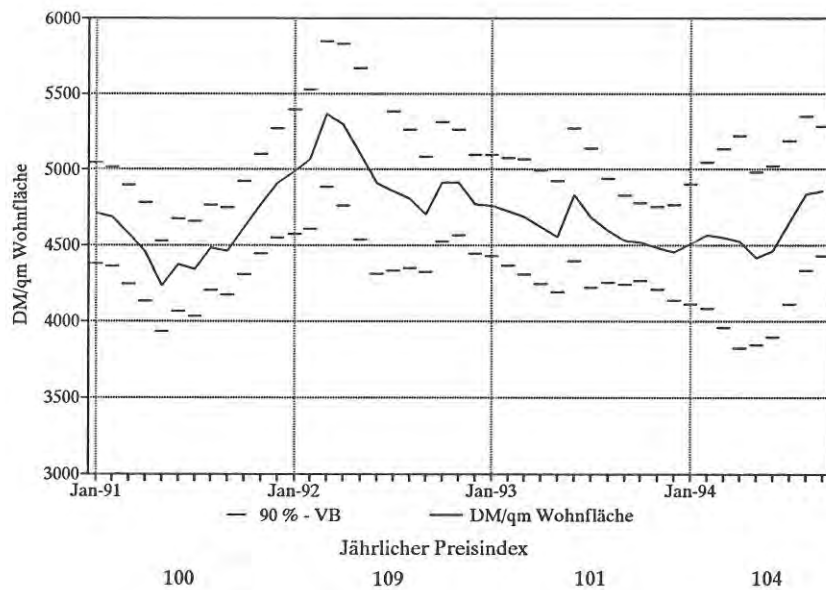
Gebäudebaujahr 1981-1990 - Wohnungsgröße 51-70 m²



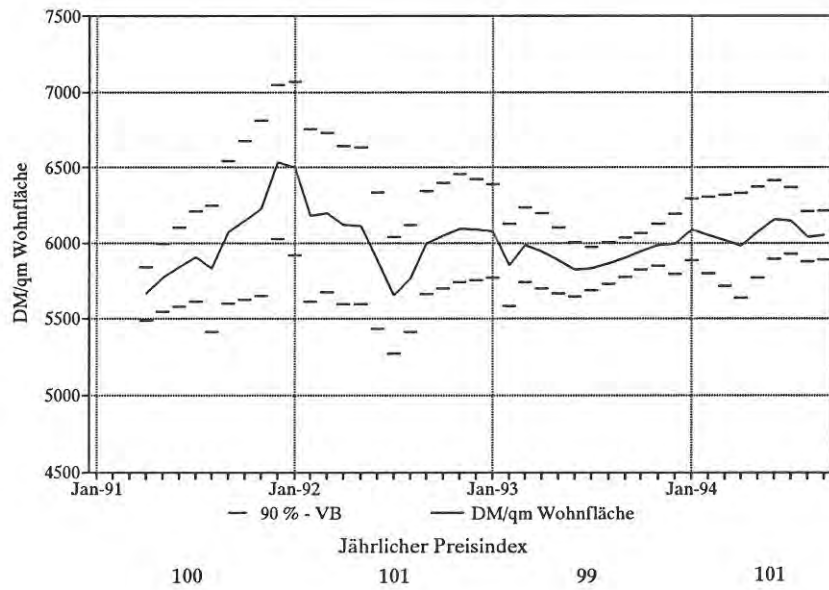
Gebäudebaujahr 1981-1990 - Wohnungsgröße 71-90 m²



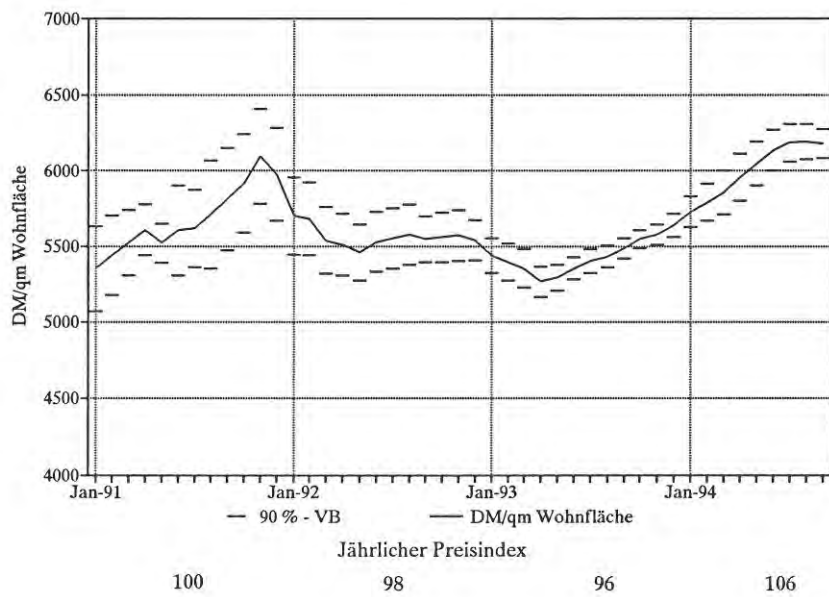
Gebäudebaujahr 1981-1990 - Wohnungsgröße 91-115 m²



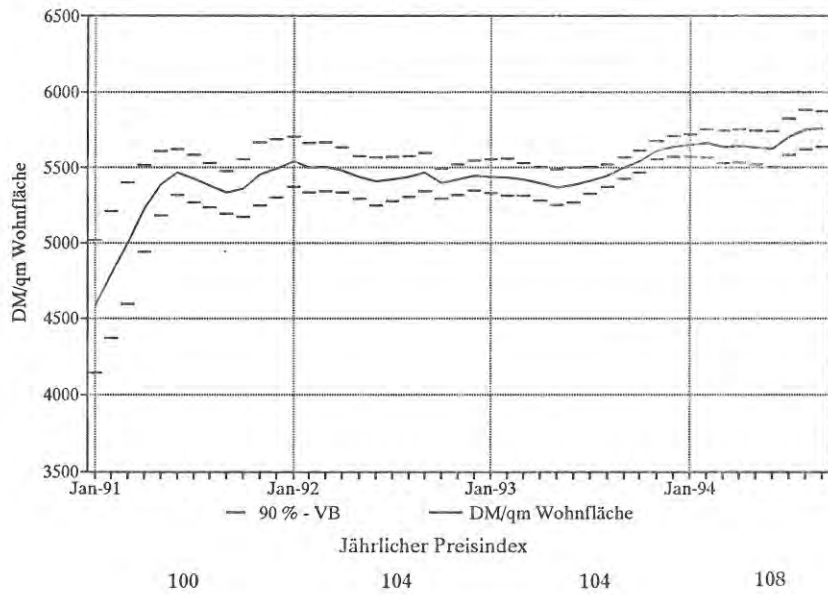
Gebäudebaujahr 1991-1994 - Wohnungsgröße 20-50 m²



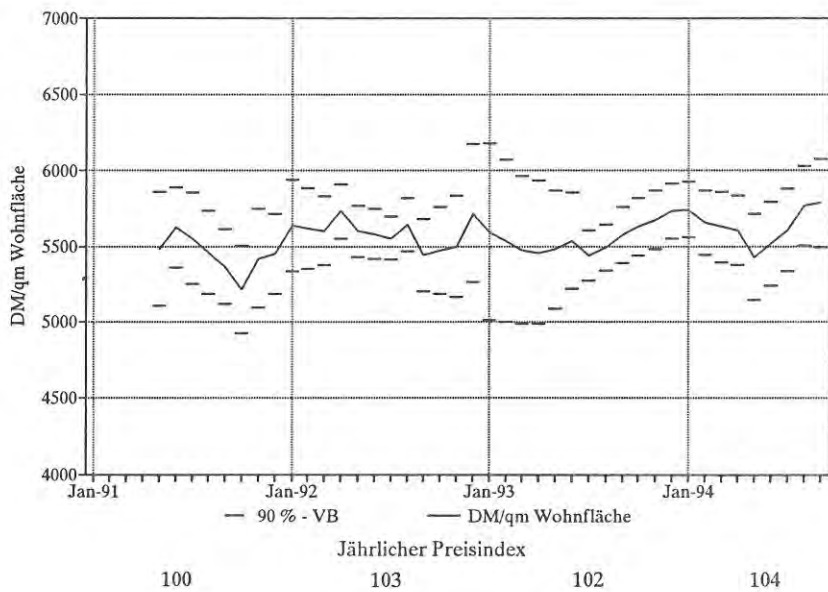
Gebäudebaujahr 1991-1994 - Wohnungsgröße 51-70 m²



Gebäudebaujahr 1991-1994 - Wohnungsgröße 71-90 m²



Gebäudebaujahr 1991-1994 - Wohnungsgröße 91-115 m²



Tabellarische Zusammenstellung der Preisindices von Eigentumswohnungen

Gebäude- baujahr	Wohnungs- größe	Jahr			
		1991	1992	1993	1994
0	1	2	3	4	5
vor 1949	20 - 50 qm	100	105	116	122
	51 - 70 qm	100	111	117	111
	71 - 90 qm	100	107	109	102
	91-115 qm	100	113	111	101
1949-1960	20 - 50 qm	100	103	98	110
	51 - 70 qm	100	115	112	112
	71 - 90 qm	100	116	115	112
	91-115 qm	100	104	103	110
1961-1970	20 - 50 qm	100	104	111	111
	51 - 70 qm	100	107	113	111
	71 - 90 qm	100	100	105	104
	91-115 qm	100	94	106	104
1971-1980	20 - 50 qm	100	105	108	108
	51 - 70 qm	100	112	110	111
	71 - 90 qm	100	110	115	107
	91-115 qm	100	107	107	109
1981-1990	20 - 50 qm	100	93	90	82
	51 - 70 qm	100	105	94	96
	71 - 90 qm	100	101	93	99
	91-115 qm	100	109	101	104
1991-1994	20 - 50 qm	100	101	99	101
	51 - 70 qm	100	98	96	106
	71 - 90 qm	100	104	104	108
	91-115 qm	100	103	102	104

A.2 Flächennutzung

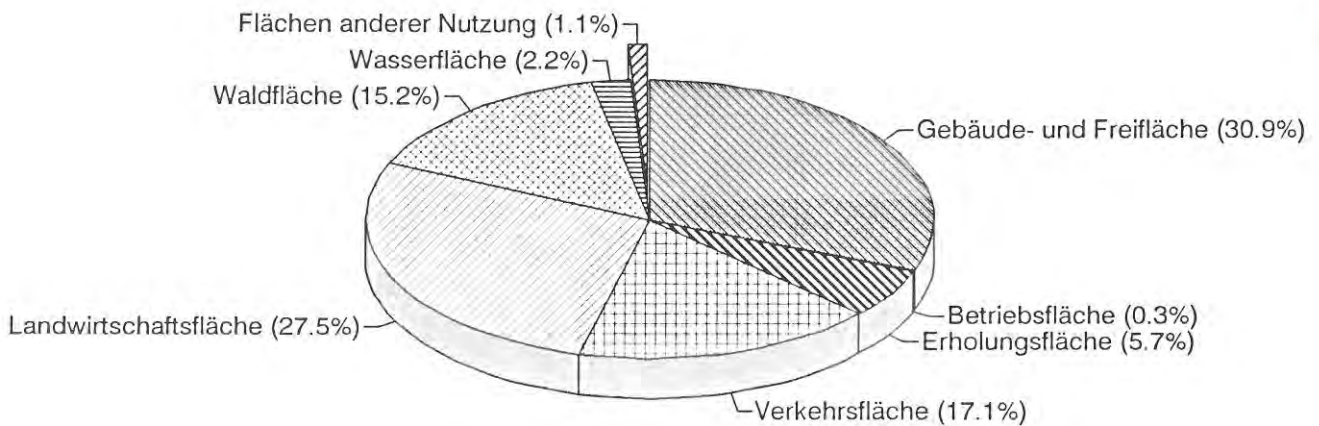
Flächennutzung im gesamten Stadtgebiet

Art der Nutzung (1)	31.12.1993		31.12.1992		31.12.1991	
	ha	in %	ha	in %	ha	in %
Gebäude- und Freiflächen	7673,9	30,9	7662,8	30,9	7653,2	30,8
Betriebsflächen	65,7	0,3	66,3	0,3	66,9	0,3
Erholungsflächen	1421,2	5,7	1410,2	5,7	1409,8	5,7
Verkehrsflächen	4253,8	17,1	4253,8	17,1	4245,6	17,1
Landwirtschaftsflächen	6817,8	27,5	6838,6	27,5	6857,1	27,6
Waldflächen	3786,8	15,2	3787,2	15,2	3787,3	15,2
Wasserflächen	551,7	2,2	551,7	2,2	551,6	2,2
Flächen anderer Nutzung	264,8	1,1	264,0	1,1	262,9	1,1
Zusammen	24835,8	100	24834,6	100	24834,4	100

Quelle: Liegenschaftskataster

(1) 1990 wurde das Liegenschaftskataster auf die neuen Nutzungsartbezeichnungen umgestellt. Eine Vergleichbarkeit mit früheren Jahren ist deshalb nur mit Einschränkungen möglich.

Art der Flächennutzung
im gesamten Stadtgebiet



Flächennutzung nach Ortsteilen

Lfd. Nr.	Ortsteil	Fläche insgesamt	davon Art der Flächennutzung in ha							
			Gebäude- und Freiflächen	Betriebsflächen	Erholungsflächen	Verkehrsflächen	Landwirtschaftsflächen	Waldflächen	Wasserflächen	Flächen anderer Nutzung
1	Altstadt ()	203,6	93,9	-	32,1	64,8	-	-	12,7	0,1
2	Innenstadt ()									
3	Bahnhofsviertel	52,5	32,8	-	3,3	13,2	-	-	3,3	-
4	Westend-Süd	241,7	180,8	-	3,8	57,0	0,1	-	-	-
5	Westend-Nord	167,4	97,0	-	36,3	34,0	-	-	-	0,1
6	Nordend-West	306,8	212,1	0,6	11,1	64,3	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	418,8	8,4	130,7	295,2	12,3	1,2	44,3	5,4
11	Gallusviertel (2) ()									
12	Bockenheim (3)	540,7	263,9	0,6	59,5	120,0	71,3	17,7	0,5	7,2
13	Sachsenhausen-N. ()									
14	Sachsenhausen-S. ()	5 919,3	1 300,2	1,9	95,1	1 352,6	232,6	2 876,5	40,3	20,1
15	Flughafen ()									
16	Oberrad	274,5	81,6	0,8	9,2	36,8	138,7	0,2	6,4	0,9
17	Niederrad	289,4	171,0	0,1	42,8	50,0	9,3	-	15,9	0,3
18	Schwanheim	1 772,6	477,3	10,4	150,7	172,3	285,7	545,9	102,3	28,1
19	Griesheim	489,9	259,2	5,0	63,0	96,0	28,4	8,3	25,3	4,8
20	Rödelheim	514,5	219,0	0,3	60,2	116,8	80,8	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*)	Fraunheim	455,5	174,2	0,3	42,2	57,9	158,8	0,3	14,5	7,3
24	Heddernheim	248,8	136,8	1,6	28,5	58,7	14,4	0,3	7,1	1,3
25	Niederursel	802,2	172,2	4,4	21,5	93,1	501,8	-	5,5	3,8
26	Ginnheim (4)	355,2	164,8	-	44,9	70,9	59,9	7,4	5,1	2,1
27	Dornbusch (5)	377,4	187,1	1,2	56,6	66,1	46,5	-	0,1	19,8
28	Eschersheim	333,9	130,0	1,2	36,3	57,1	99,8	1,0	6,8	1,7
29	Eckenheim (6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	Preungesheim	365,7	93,7	0,5	4,8	63,6	184,9	0,3	0,2	17,8
31	Bonames	335,4	112,3	-	20,8	52,4	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	193,2	0,5	66,2	69,3	460,0	1,5	0,9	12,5
35	Fechenheim	717,9	317,9	5,9	41,0	93,2	107,4	89,1	61,1	2,2
36	Höchst	470,9	332,8	0,1	39,8	62,5	19,8	-	14,7	1,1
37	Nied	382,0	125,6	0,2	27,6	71,0	74,8	52,3	27,1	3,4
38	Sindlingen (8)	515,1	118,3	2,9	31,1	61,6	267,8	2,9	25,7	4,8
39	Zeilsheim (9)	430,0	96,3	0,1	16,4	48,8	261,9	-	2,4	4,0
40	Unterliederbach	587,8	157,1	-	27,2	76,7	316,2	-	2,7	8,0
41	Sossenheim	596,9	129,0	1,3	30,6	95,0	325,6	0,1	9,3	6,1
42	Nieder-Erlenbach	833,7	77,9	0,2	9,2	45,6	684,9	9,7	4,9	1,3
43	Kalbach	609,6	71,8	0,7	6,9	86,6	420,7	0,7	4,8	17,6
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	138,4	2,1	24,6	66,4	388,1	8,0	4,3	3,2
46	Bergen-Enkheim	1 254,0	222,3	0,5	27,7	117,5	739,6	131,2	7,3	8,1
Stadtgebiet insgesamt		24 835,8	7 673,9	65,7	1 421,2	4 253,8	6 817,8	3 786,8	551,7	264,8

*) Incl. 23.

Quelle: Liegenschaftskataster

(1) Incl. Ortsteil 33. (2) Incl. Stbez. 163. (3) Ohne Stbez. 163. (4) Incl. Stbez. 442. (5) Incl. Ortsteil 29, ohne Stbez. 442.

(6) In Ortsteil 27 enthalten. (7) In Ortsteil 8 enthalten. (8) Incl. Stbez. 604. (9) Ohne Stbez. 604.

A.3 Daten zur Bevölkerungsstruktur

Zum 31.12.1993 gab es in Frankfurt am Main rund 660.000 Einwohner. Der Anteil der ausländischen Bevölkerungsmitglieder lag bei rund 28 v.H. Gegenüber dem Jahr 1992 blieb die Bevölkerungsanzahl nahezu konstant (unter 1 v.H. Veränderung).

Bevölkerung nach Ortsteilen

Lfd. Nr.	Ortsteil	Insgesamt	Männer	Frauen	Anteil der Frauen (%)	Deutsche	Ausländer (1)	Anteil der Ausländer(%)
		absolut				absolut		
1	Altstadt	3 901	1 775	2 126	54,5	2 739	1 162	29,8
2	Innenstadt	7 947	4 183	3 764	47,4	3 901	4 046	50,9
3	Bahnhofsviertel	5 313	3 156	2 157	40,6	1 008	4 305	81,0
4	Westend-Süd	18 458	9 019	9 439	51,1	12 930	5 528	29,9
5	Westend-Nord	7 590	3 689	3 901	51,4	5 559	2 031	26,8
6	Nordend-West	30 751	14 552	16 199	52,7	22 135	8 616	28,0
7	Nordend-Ost	28 640	13 705	14 935	52,1	19 344	9 296	32,5
8	Ostend	28 581	13 849	14 732	51,5	18 468	10 113	35,4
9	Bornheim	26 928	12 493	14 435	53,6	19 986	6 942	25,8
10	Gutleutviertel	6 887	3 861	3 026	43,9	2 678	4 209	61,1
11	Gallusviertel	28 250	14 876	13 374	47,3	14 213	14 037	49,7
12	Bockenheim	32 797	15 912	16 885	51,5	21 525	11 272	34,4
13	Sachsenhausen-N.	29 397	13 926	15 471	52,6	21 225	8 172	27,8
14	Sachsenhausen-S.	26 274	12 375	13 899	52,9	19 966	6 308	24,0
15	Flughafen	380	228	152	40,0	102	278	73,2
16	Oberrad	11 765	5 558	6 207	52,8	9 030	2 735	23,2
17	Niederrad	22 612	11 301	11 311	50,0	15 492	7 120	31,5
18	Schwanheim	19 746	9 221	10 525	53,3	16 160	3 586	18,2
19	Griesheim	22 535	11 882	10 653	47,3	14 567	7 968	35,4
20	Rödelheim	17 984	8 802	9 182	51,1	12 806	5 178	28,8
21	Hausen	6 415	3 117	3 298	51,4	4 800	1 615	25,2
22*)	Praunheim	15 690	7 207	8 483	54,1	12 796	2 894	18,4
24	Heddernheim	15 789	7 536	8 253	52,3	12 288	3 501	22,2
25	Niederursel	14 736	7 074	7 662	52,0	11 499	3 237	22,0
26	Ginnheim	11 814	5 400	6 414	54,3	9 595	2 219	18,8
27	Dornbusch	17 799	7 819	9 980	56,1	14 902	2 897	16,3
28	Eschersheim	14 024	6 629	7 395	52,7	11 603	2 421	17,3
29	Eckenheim	13 418	6 338	7 080	52,8	9 997	3 421	25,5
30	Preungesheim	8 408	4 173	4 235	50,4	6 352	2 056	24,5
31	Bonames	10 891	5 206	5 685	52,2	8 441	2 450	22,5
32	Berkersheim	2 178	1 059	1 119	51,4	1 842	336	15,4
33	Riederwald	4 916	2 298	2 618	53,3	3 892	1 024	20,8
34	Seckbach	10 122	4 731	5 391	53,3	8 036	2 086	20,6
35	Fechenheim	15 967	7 884	8 083	50,6	10 908	5 059	31,7
36	Höchst	13 070	6 456	6 614	50,6	7 828	5 242	40,1
37	Nied	17 125	8 618	8 507	49,7	12 313	4 812	28,1
38	Sindlingen	9 234	4 597	4 637	50,2	7 128	2 106	22,8
39	Zeilsheim	11 983	5 878	6 105	50,9	9 696	2 287	19,1
40	Unterliederbach	13 571	6 484	7 087	52,2	10 204	3 367	24,8
41	Sossenheim	15 487	7 578	7 909	51,1	11 358	4 129	26,7
42	Nieder-Erlenbach	3 788	1 860	1 928	50,9	3 325	463	12,2
43	Kalbach	4 517	2 175	2 342	51,8	3 820	697	15,4
44	Harheim	3 976	1 966	2 010	50,6	3 553	423	10,6
45	Nieder-Eschbach	11 060	5 278	5 782	52,3	8 789	2 271	20,5
46	Bergen-Enkheim	16 101	7 900	8 201	50,9	13 587	2 514	15,6
Stadt insgesamt		658 815	319 624	339 191	51,5	472 386	186 429	28,3

(1) Ohne Angehörige der ausländischen diplomatischen und konsularischen Vertretungen sowie der ausländischen Stationierungseinheiten und ihrer Familien. *) Incl. 23.