

Gutachten

„Analyse von Immobilienpreisänderungen im Umfeld des Flughafens Frankfurt/Main“

Professor Dr. Wolfgang Hagedorn

Ergebnisbericht

**Diese Studie wurde im Auftrag der
IFOK GmbH – Institut für Organisationskommunikation –
im Rahmen des Regionalen Dialogforums Flughafen Frankfurt erstellt.**



S E u r W I S

Studienzentrum für Europäische Wohnungs-, Immobilien- und Stadtwirtschaft

Detmold

im Juni 2007

I N H A L T

<u>1. Auftrag und Ergebnisse – Übersicht</u>	3
1.1 Grundstückspreise und Flughafennähe – Ergebnisübersicht	4
1.2 Grundstückspreise von Wohnimmobilien und Flughafenausbau	5
1.3 Gewerbeimmobilien	6
1.4 Der Flughafen – Faktor der regionalen Wirtschaftskraft	7
<u>2. Ergebnisse</u>	8
2.1 Grundstückspreise in flughafennahen Gemeinden – Wohnimmobilien	8
2.2 Flughafenbedingte Grundstückswertdifferenzen – faktische Untersuchungsergebnisse	15
2.3 Flughafenbedingte Grundstückswertdifferenzen – übertragene Untersuchungsergebnisse	19
2.4 Ausbaubedingte Grundstückswertdifferenzen – Übertragung der Ergebnisse für den Ausbaufall	22
2.5 Hochrechnung für die flughafennahen Regionen	26
2.6 Grundstückspreise – Gewerbeimmobilien	29
<u>3. Erkenntnisse</u>	31
3.1 Aufgabenstellung	31
3.2 Faktische Grundstückspreise (Wohngrundstücke)	33
3.3 Grundstückspreisdynamik in flughafennahen Ortsteilen	37
3.4 Grundstückspreisniveaus in flughafennahen Gemeinden	39
3.5 Grundstückswertübertragungen und Flughafenausbau	40
3.6 Erkenntnisse – Gewerbeimmobilien	41
<u>4. Methodik</u>	43
<u>4.1 Ansätze</u>	43
4.11 Grundlagen der Methodik	43
4.12 Wahl der Analyseverfahren	49
4.13 Wahl der Erhebungs- und Auswertungsverfahren	50
4.14 Referenzpreis und Bodenrichtwert	51
<u>4.2 Verfahren</u>	54
4.21 Verfahrensschritt: Erhebung aller Kauffälle	54
4.22 Verfahrensschritt: Erkundung der faktischen Qualitätskonstellationen	56
4.23 Verfahrensschritt: Vergleichspreisanalysen in Quartieren und Ortsteilen	60
4.24 Verfahrensschritt: Ortsteilsabgleich der Treatment-Regionen und Übertragung	68
4.25 Verfahrensschritt: Hochrechnung von Ausbauvarianten	72
<u>4.3 Datenbasis</u>	74
4.31 Auswahl der Untersuchungsgebiete	74
4.32 Datenquellen	78
4.33 Vergleichsfallaufkommen : Repräsentativität, Variabilität, Signifikanz	80
<u>Anhänge</u>	83
1. Hochrechnungsergebnisse 100/100	83
2. Hochrechnungsergebnisse Realverteilung	84
3. Die Standortkataster der Ortsteile	85
4. Lagepläne der untersuchten Ortsteile	86

1. Auftrag und Ergebnisse – Übersicht

Die vorliegende Untersuchung wurde im Rahmen des Projektes Regionales Dialogforum Flughafen Frankfurt durch die IFOK GmbH – Institut für Organisationskommunikation, Bensheim in Auftrag gegeben; eines Projektes, das sie für die Staatskanzlei des Landes Hessen leitet.

Ziel der Untersuchung ist die

„Analyse von Immobilienpreisänderungen im Umfeld des Flughafens Frankfurt/Main“, um damit die Einflüsse des Flughafens und dessen zukünftige Entwicklung auf die Immobilienpreise zu identifizieren und zu analysieren.

Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt in dem Bereich von Wohnimmobilien, aber so weit wie möglich auch bei Gewerbeimmobilien. Im Fokus stehen sowohl potenziell negative Einflüsse auf die Immobilienpreise über die besondere Lärm- und Immissionsituation als auch mögliche positive Einflüsse über eine Verbesserung der übrigen Preis beeinflussenden Standortqualitäten.

Untersuchungsgebiet ist das

„Umfeld des Flughafens Frankfurt/Main“. Faktische Immobilientransaktionen wurde in Musterregionen/kommunen erhoben und analysiert, die im Zeitraum der Transaktion Mitte 2004 – Anfang 2006 von klar definierten Lärmimmissionen betroffen waren (die 8 Musterregionen: Bischofsheim, Darmstadt, Flörsheim, Kelsterbach, Neu-Isenburg, Offenbach, Raunheim, Walldorf-Mörfelden (=Treatment-Regionen). Zum Vergleich wurden intraregional für die gleichen Erhebungen und Analysen die Regionen/Kommunen Bad Vilbel, Langen und interregional Baden-Baden, Bruchsal und Bühl ausgewählt.

Übertragungen/Hochrechnungen:

Die Ergebnisse aus diesen im Detail untersuchten Musterregionen/Kommunen wurden für die gegenwärtige Situation nach deren spezifischen Standortkonstellationen auf die übrigen Regionen im Flughafenumfeld übertragen. Sofern in den Vergleichspreisanalysen der untersuchten faktischen Kauffälle Preisunterschiede auf Präferenznachteile durch Fluglärm zurück geführt werden konnten, wurden diese mit den Fluglärmkonturen für das Jahr 2005 verglichen. Dabei zeigten sich gehäuft Übereinstimmungen mit den Tageswert-Isophonen in der 100/100-Verteilung.

Die Ergebnisse aus den detailliert untersuchten Regionen (Treatment-Regionen) wurden nach diesen Konturen für den Ist-Zustand im Jahr 2005 auf die übrigen Regionen übertragen. Für den geplanten Flughafenausbau wurden diese Ergebnisse nach den Lärmkonturen für das Prognosejahr 2020 hochgerechnet. Dabei werden als Szenarien der Hochrechnung alternativ die Lärmkonturen sowohl als Ost-Westbetriebsumhüllende (100/100) als auch nach der 6-Monatsmittelung (Realverteilung) eingesetzt.

1.1 Grundstückspreise und Flughafennähe – Ergebnisübersicht

Preisdynamik und Flughafennachbarschaft

Die hier vorgelegten Untersuchungen basieren auf der wertermittelnd differenzierenden Analyse (Differenzanalyse) von 807 faktischen Grundstückspreisen (Mikrodatenanalyse). Die Differenzanalysen dieser faktischen Grundstückspreise zeigen die Merkmale (Qualitäten), deren besondere Ausprägung die jeweiligen Käufer dieser Grundstücke im Vergleich zu merklichen (d.h. signifikanten, 5% und mehr) Preiszugeständnissen bewogen haben. Die durch Flughafennähe wertgesteigerte oder wertgeminderte Attraktivität differenziert nicht innerhalb von Ortsteilen sondern nur von Ortsteil zu Ortsteil, d.h. im Vergleich für Ortsteile innerhalb von Gemeinden oder zwischen Gemeinden, und das signifikant nachweisbar nach den unterschiedlichen Ausprägungen der öffentlichen und privaten Infrastrukturausstattung sowie des Fluglärms.

Die folgende Tabelle zeigt die **Präferenznachteile**, die Käufer von Wohngrundstücken im Hinblick auf Fluglärmbelastungen in ihre Preisvorstellungen erkennen lassen. Dabei ist der Referenzpreis ein in dieser Untersuchung aus den faktischen Vergleichspreisen ermitteltes Preisniveau, das keine qualitativen Besonderheiten für Gebäude, Boden und Standort enthält und das bei Fluglärmbelastungen unter 50 dB(A). Die Preisdifferenzen zeigen, welche Abschläge Käufer von Wohngrundstücken für höhere Fluglärmimmission im Mittel ansetzen.

Varianzen zeigen Besonderheiten für Ortsteile, in denen geringere Abschläge festgestellt wurden. Vor allem in Ortsteilen mit deutlichen Entwicklungsaktivitäten zeigen sich in Verbindung mit Fluglärmbelastungen geringere Preisdifferenzen als in Ortsteilen mit entsprechender stagnierender oder rückläufiger Entwicklung.

Flughafenbedingte Präferenznachteile: Fluglärm						
Käuferreaktion	Referenzpreis	Preisdifferenzen				
		< 50 dB(A)	50-55 dB(A)	55-60 dB(A)	60-65 dB(A)	> 65 dB(A)
Mittlere Käuferreaktion	290.000 €	0 €	-14.500 €	-29.000 €	-43.500 €	-58.000 €
Varianzen	Nähe zu Frankfurt	geringer hemmend in der Nähe der Agglomerationszentren				
	Angebot ÖPNV	geringer hemmend bei guter ÖPNV-Anbindung an Frankfurt				
	Ortsgröße	geringer hemmend in Städten über 50000 Einwohnern				
	Stadtentwicklung	wesentlich geringer hemmend in aufstrebenden als in stagnierenden Ortsteilen				

Ebenso deutliche Preisunterschiede zeigt die folgende Tabelle der **Präferenzvorteile**, die Käufer von Wohngrundstücken im Hinblick auf Flughafenbindung in ihre Preisvorstellungen erkennen lassen. Hier zeigen die Preisdifferenzen, welche Zuschläge Käufer von Wohngrundstücken für eine nähere Flughafenbindung ansetzen. Varianzen zeigen Besonderheiten für Ortsteile, in denen höhere Zuschläge festgestellt wurden.

Flughafenbedingte Präferenzvorteile: Flughafenbindung				
Käuferreaktion	Referenzpreis	Preisdifferenzen		
		nah	mittel	fern
Mittlere Käuferreaktion	290.000 €	29.000 €	14.500 €	0 €
Varianzen	Flughafenbindung Straßenverkehr	stark ausgeprägt in der Nähe der Agglomerationszentren		
	Flughafenbindung Linienverkehr	stark ausgeprägt bei guter ÖPNV-Anbind. an Frankfurt		
	Ortsgröße	stark ausgeprägt in Ortsteilen mit relativ hohem Preisniveau		

1.2 Grundstückspreise von Wohnimmobilien und Flughafen ausbau

Ausbaubedingte Preisdynamik in Gemeinden

Die unterschiedliche Erreichbarkeit der Agglomerationsschwerpunkte in der Region Frankfurt am Main und des Flughafens wird als **Präferenzvorteil** durch den Flughafen ausbau nicht verändert. Ausbaubedingte Preisveränderungen konnten daher für die einzelnen Gemeinden nur in dem Umfang erkannt werden, in dem Wertveränderungen durch veränderte Fluglärmbelastungen in den Ortsteilen der einzelnen Gemeinde erwartet werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse einer Hochrechnung für den Ausbaufall für die im Detail untersuchten Ortsteile. Die Wertansätze wurden aus gleichartigen Ortsteilen auf Ortsteile übertragen, in denen nach einem geplanten Ausbau des Flughafens mit durch Fluglärm veränderten Qualitätskonstellationen (gleiche Ortsteiltypen) gerechnet werden muss. Die Beträge der Hochrechnung (flughafennah = in der gegenwärtigen Qualitätskonstellation; ausbaubedingt = in der Einschätzung für den Ausbaufall für das Jahr 2020) zeigen den mittleren Referenzpreis der Ortsteile in den Treatment-Regionen.

Flughafenbedingte Präferenzdynamik: Flughafen ausbau				
	Hochrechnung flughafennah	Hochrechnung ausbaubedingt	Wertdifferenz	
	€	€	%	€
alle Ortsteile der Treatmentregionen	280900	275600	-1,89	-5300
nur Ortsteile mit Wertminderungen	282600	262700	-7,04	-19900
Tiefstvariante: Arheilgen	240000	220000	-8,33	-20000
Geringstvariante: Mörfelden	273000	258000	-5,49	-15000

*) alle Details für die einzelnen Ortsteile im Tabellenanhang

Die folgende Tabelle zeigt das Gesamtwertvolumen (in Mio. €) der Gemeinden in der Flughafennachbarschaft. Die Hochrechnung flughafennah gibt einen Gesamtbetrag für die Wertigkeit dieser Gemeinden in der gegenwärtigen Situation mit den Fluglärmbelastungen des gegenwärtigen Flugbetriebs wieder. Die Hochrechnung ausbaubedingt ist eine bedingte Einschätzung eines Gesamtwertvolumens, bedingt nach der gegenwärtigen Preis- und Wertstruktur von Grundstücken unter der Berücksichtigung veränderter Fluglärmkonturen. Die rechnerische Differenz muss daher verstanden werden als ein annähernder Hinweis auf eine im Rahmen zukünftiger Preisentwicklungen zu erwartender Minderentwicklung in der Folge eines geplanten Flughafen ausbaus.

Die Differenzpreisanalysen der faktischen Kaufpreise dieser Untersuchung lassen erkennen, dass diese eingeschätzte Erwartung sich nicht bereits auf die gegenwärtige Preisstruktur ausgewirkt hat. Daher darf die rechnerische Differenz nicht als eine für die fluglärmbelasteten Grundstücke zusätzlich eintretende Wertminderung verstanden werden.

Gesamtwirkungen hochgerechnet: Flughafenausbau				
	Hochrechnung flughafennah	Hochrechnung ausbaubedingt	Wertdifferenz	
	Mio €	Mio €	%	Mio €
alle flughafennahen Gemeinden	26.990	26.585	-1,5	-405
nur Gemeinden mit Wertminderungen	20.807	20.265	-2,6	-542
nur Gemeinden mit Werterhöhungen	4.504	4.612	2,4	108
Gemeinden mit Wertveränderungen	25.312	24.877	-1,7	-435

*) alle Details für die einzelnen Ortsteile im Tabellenanhang

Für den geplanten Flughafenausbau wurden diese Ergebnisse nach den Lärmkonturen für das Prognosejahr 2020 hochgerechnet. Dabei werden als Szenarien der Hochrechnung alternativ die Lärmkonturen sowohl als Ost-Westbetriebsumhüllende (100/100) als auch nach der 6-Monatsmittelung (Realverteilung) eingesetzt.

Flughafenbedingte Wertdifferenzen in den untersuchten Treatment-Regionen				
	IST/ AUSBAU	flughafenfern/ ohne Fluglärm	flughafennah/ ohne Fluglärm	flughafenfern/ mit Fluglärm
	%	%	%	%
alle direkt untersuchten Gemeinden	-1,8	7,6	17,2	-8,8
nur Gemeinden mit Wertminderungen	-6,6	6,3	14,9	-9,1
nur Gemeinden mit Werterhöhungen	6,6	9,4	22,6	-13,7

*) alle Details für die einzelnen Ortsteile im Tabellenanhang

1.3 Gewerbeimmobilien

Für **Gewerbeimmobilien** konnten keine wirklich verallgemeinerungsfähigen Untersuchungsergebnisse in den Gemeinden erzielt werden. So lassen sich Grundstückspreisdifferenzen nach den Ausprägungsformen von Standort-, Grundstücks- und Gebäudequalitäten zwar isolieren. In den meisten Fällen reichen diese Merkmale allerdings nicht aus, um alle signifikanten Preisdifferenzen solchen Merkmalen zuzuordnen.

In mittleren und kleinen Gemeinden fallen Kauffälle von Gewerbegrundstücken in geringerer Zahl an als die von wohnlich genutzten Grundstücken. Ausgeschieden werden müssen auch Gewerbegrundstücke, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, deren Kauf und Preishöhe von eher persönlichen Gegebenheiten abhängt. Dadurch wird die verbleibende Zahl der Vergleichsgrundstücke meist nicht repräsentativ für diesen Bereich des Grundstücksverkehrs.

Flughafenbedingte Präferenzvorteile: Flughafenanbindung						
	Referenzpreis Boden	Referenzpreis Grundstück	Überregionale Anbindung		Flughafen- Anbindung	
	€/m ²	€	%	€	%	€
Neu-Isenburg//Walldorf-Mörfelden	150	260000	15	39000	20	52000
Bischofsheim//Raunheim	150	260000	15	39000	15	39000
Baden-Baden	180	320000	15	48000	0	0
Bühl	80	140000	15	21000	0	0

Diese Werte ergeben sich aus der direkten Vergleichspreisanalyse in den genannten Gemeinden. Da sich die Kauffälle in je verschiedenen Industrie- oder Gewerbegebieten befinden, können sie schwer in Grundstückszonen dargestellt werden. Die Einzelanalysen werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

1.4 Der Flughafen – Faktor der regionalen Wirtschaftskraft

Diese Untersuchung zielt auf die Immobilienpreise im Flughafenumfeld, nach Struktur und Dynamik, nach potenziell positiven und potenziell negativen Qualitätskriterien im Zusammenhang mit der Flughafennachbarschaft. Dabei war von vornherein zu erwarten, dass negative Zusammenhänge eher zu lokalisieren, ja sogar einzelnen Grundstücken in unterschiedlicher Höhe zugeordnet werden können, als die positiven. Die unverkennbar positiven Einflüsse des Flughafens als Faktor der regionalen Wirtschaftskraft lassen sich auch bei den Immobilienpreisen nicht trennen von den Wirkungen und Rückwirkungen der Wirtschaftskraft des Großraums Frankfurt auf die Entwicklung und Bedeutung des Flughafens Frankfurt.

Diese Schwierigkeit ist nicht eine Folge der hier angewendeten Methoden der Erhebung und Analyse, sondern sie liegen einerseits in den Besonderheiten eines Flughafens als Einrichtung der öffentlichen Infrastruktur und andererseits in den Besonderheiten von Immobilienpreisen nicht als Messgröße quantitativer und qualitativer urbaner Gegebenheiten, sondern als Ausdruck der Einstellungen und Präferenzen einzelner (wenn auch vieler) Grundstückskäufer an je individuellen Orten in je individuellen Kaufsituationen.

Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur produzieren durch ihre Investition auf Dauer keine Wirtschaftskraft, sondern sie schaffen nur im geographischen Raum das Potenzial für die Wirtschaftskraft ihrer Nutzer. Im Hinblick auf Grundstücke ist das aber nicht die Ganzheit Raum, sondern nur das je einzelne Grundstück in seiner spezifischen Nachbarschaft, seinem spezifischen Ortsteil und seiner spezifischen Gemeinde. Ein potenzieller Nutzer kann nicht anders als mit der Flughafennachbarschaft auch die besonderen Qualitäten des jeweiligen Ortsteils und der jeweiligen Gemeinde mit zu kaufen, Und von den letzteren hängt dann auch die konkrete Höhe der potenziell positiven Einflüsse des Flughafens ab.

Diese Untersuchung zeigt anhand der unterschiedlichen Preisniveaus wie es gelingt, die Potenziale in einem Ortsteil oder einer Gemeinde gegenüber anderen Ortsteilen und Gemeinden wertsteigernd zu nutzen. Im Übrigen hat nur das verkaufte Grundstück einen Preis, und diese Untersuchung zeigt die positiven und Wirkungen aller potenziellen Qualitätskriterien darauf in den einzelnen Ortsteilen und Gemeinden im Detail. Alle übrigen Grundstücke (also die nicht verkauften) des Grundstücksvermögens der Region haben nur je einen Wert, dessen Summe auch wiederum nicht der Ausdruck einer steigenden oder sinkenden Wirtschaftskraft sein kann, weil nie alle Grundstücke zum Verkauf anstehen.

2. Ergebnisse – Wohnimmobilien

2.1 Grundstückspreise in flughafennahen Gemeinden - Wohnimmobilien

2.11 Grundstückspreisdifferenzen

Flughafennähe kann die Attraktivität für bestimmte Grundstückskäufer aufwertig steigern oder abwertig mindern. Um diese Attraktivität zu bestimmen, müssen alle preisrelevanten Merkmale und ihre Ausprägungen in den einzelnen Kauffällen und ihren faktischen Preisen isoliert werden. Preis- und Wertdifferenzen sind dann nicht kausale Folge der Merkmalsausprägungen, sondern Ausdruck der Einstellung der jeweiligen Käufer zu der von ihnen gesehenen Attraktivität als Grundlage für ihre Kauf- und Preisentscheidung. Grundstückspreise differieren in dem Maße, wie Grundstückskäufer bei unterschiedlichen Qualitäten von Standort, Grundstück und Gebäude zu unterschiedlich hohen Preiszugeständnissen (Preisdifferenzen) bewogen werden.

Die hier mit diesem Ansatz vorgelegten Untersuchungen basieren auf der wertermittelnd differenzierenden Analyse (Differenzenanalyse) von 807 faktischen Grundstückspreisen (Mikrodatenanalyse). Die Differenzenanalysen dieser faktischen Grundstückspreise zeigen die Merkmale (Qualitäten), deren besondere Ausprägung die jeweiligen Käufer dieser Grundstücke im Vergleich zu merklichen (d.h. signifikanten, 5% und mehr) Preiszugeständnissen bewogen haben.

Art der Vergleichspreise	
Bebauung	718 bebaute, 89 unbebaute Grundstücke
Gemeindegröße	396 in Gemeinden unter 50000 Einwohnern; 411 in Gemeinden über 50000 Einwohnern;
Vertragsarten	Nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nach § 194 BauGB
Zeitraum	Totalerhebung für die untersuchten Regionen für die Zeit von Juli 2004 bis 2006

Die Einzelbewertung dieser Vergleichsgrundstücke kann aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden. Sie wurden nur den jeweiligen Gemeinden zugänglich gemacht und mit diesen auf ihre ortsspezifische Plausibilität überprüft. Die Auswertung der einzelnen Differenzanalysen ist im Anhang enthalten. Zielgerichtet zusammengefasste Ergebnisse werden in den folgenden Abschnitten und Tabellen dargestellt. Diese Ergebnisse werden im Kapitel 3 (Erkenntnisse) im Zusammenhang mit den allgemeinen Erkenntnissen der Grundstückspreisentwicklung und der Grundstückswertermittlung interpretierend erläutert. Die Verfahrensansätze der Erhebung und Analyse werden im Kapitel 4 (Methodik) dargestellt.

2.12 Gebäude- und Grundstückseigenschaften

Für die Merkmale der Gebäude- und die Grundstückseigenschaften zeigen die Vergleichspreisanalysen in den einzelnen untersuchten Ortsteilen über alle Untersuchungsregionen hinweg ein etwa gleichmäßiges Einstellungs- und Entscheidungsverhalten der Grundstückskäufer, hier wird eine Verbindung erkannt zu den Merkmalsausprägungen der Gebäude- und Grundstücksqualitäten einerseits und den entsprechenden Preiszugeständnissen (Preisdifferenzen) andererseits. Diese Analysen liefern damit stark abgesicherte Ergebnisse für die Rhein-Main-Region.

Signifikante Merkmalsausprägungen innerhalb von Nachbarschaften/Quartieren	
Gebäudequalitäten	-- Gebäudezustand; -- Gebäudeausstattung
Grundstücksqualitäten	-- Grundstücksgröße; -- Grundstückszuschnitt; -- zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Sie werden vor allem benötigt, um Einstellungs- und Entscheidungsverhalten der Grundstückskäufer zu den verschiedenen Merkmalsausprägungen der Standortqualitäten zu isolieren; vor allem im Hinblick auf das Verhalten der Käufer zur Flughafennähe und die damit auszumachen Differenzen der Standortqualität. Die folgenden beiden Tabellen zeigen die Ergebnisse zu den Gebäude- und Grundstücksdifferenzen, wie sie aus den Einzelanalysen der untersuchten Vergleichsfälle gewonnen wurden (vgl. die Erläuterungen in Kapitel 4 Methodik). Standard ist die Merkmalsausprägung, die in der Vergleichspreisanalyse am häufigsten auftritt und auf die als Basis Abweichungen (Preisdifferenzen) als Abschläge oder Zuschläge bezogen werden.

Gebäudequalitäten und Preisdifferenzen

Merkmal	Dimension	Qualitäts-/Preisrelationen		
		Abschlag	Standard/Referenz	Aufschlag
Bauzustand	erkennbarer werttragender Zustand der Gebäudeteile	Reparaturstau an wertbildenden Gebäudeteilen	neubauähnlich modernisierter Altbauzustand	Neubau (Leichtbau/Massivbau)
		5 bis 50%	100%	10 bis 20%
Gebäudeausstattung	erkennbare werttragender Einrichtungen der Gebäudeausstattung	fehlende Einrichtungen moderner Gebäudeausstattung	neubauähnlich moderne Ausstattung	moderne Ausstattung im Neubau
		5 bis 30%	100%	10 bis 20%
Nutzungspotenzial	standortgerechte Grundstücksnutzung	wertbelastende Arten der Grundstücksnutzung	standortgerechte Grundstücksnutzung	-----
		5 bis 50%	100%	-----
Gebäudepotenzial	Preisanteil des Neubaugeschäftes	Luxuslagen	Standardstandortqualität	Belastungslagen
		1 bis 2%	86%	1 bis 2%

Grundstücksqualitäten und Preisdifferenzen

Qualitätsdifferenzen		Ausprägung: Nutzwertrelationen		
Merkmal	Dimension	Qualitäts-/Preisrelationen		
		Abschlag	Standard/Referenz	Aufschlag
Grundstücksgröße	m² Grundfläche	> 350	250 - 350	< 250
		5 bis 30%	100%	5 bis 40%
Grundstückszuschnitt	Rechteckzuschnitt und Abweichungen	schmale und/bzw. tiefe Grundstücke	ausgeglichen rechteckige Grundstückszuschnitte	-----
		5 bis 30%	100%	-----
Ausrichtung	Ausrichtung auf Erschließungsstraße oder Aussichtsattraktivität	straßenzugewandte Ausrichtung	straßenabgewandte Ausrichtung	besondere Aussichtsattraktivität
		5%	100%	5-20 %
Erschließungszustand	-----	-----	nur baureifes, erschließungsfreies Bauland	-----
		-----	-----	-----
Äußere Erschließung	Zahl der Grundstückseinfahrten	straßenferne Einfahrt	eine Grundstückseinfahrt	je zusätzliche Einfahrt
		10%	100%	5%
Maß der Nutzung	Grundflächenzahl	< 0,5	0,5-0,8 = 100%	> 0,8
		10 bis 30%	100%	10 bis 30%
Art der Nutzung	Wohnnutzung/ Mischnutzung	wertbelastende nicht wohnliche Nutzung	ausschließlich wohnliche Nutzungen	-----
		10 bis 20%	100%	-----
Bauliche Besonderheiten/ Innere Erschließung	nutzungs-/wertbelastende bauliche Einrichtungen	nutzungs-/wertbelastende bauliche Einrichtungen	keine nutzungs-/wertbelastende bauliche Einrichtungen	-----
		10 bis 30%	100%	-----
Rechte und Beschränkungen	wertbelastende oder -begünstigende Rechte	z.B. belastende Wegerechte	keine wertbelastende oder -begünstigende Rechte	z.B. wertbegünstigende Wegerechte
		5 bis 20%	100%	5 bis 20%

2.13 Lage-/Standorteigenschaften von Quartieren/Nachbarschaften

Innerhalb eines Ortsteils (d.h. von Quartier zu Quartier; von Wohnnachbarschaft zu Wohnnachbarschaft) variieren die Grundstückspreise vor allem für die Gesellschaftslage und den erdgebundenen Verkehrs-lärm deutlich, dagegen in geringerem Umfang für die innerörtliche Verkehrsanbindung und die Infrastrukturausstattung

Signifikante Merkmalsausprägungen innerhalb von Ortsteilen	
Standortqualitäten	-- Gesellschaftslage -- erdgebundener Verkehrslärm

Die untersuchten Vergleichsfälle zeichnen die Standortqualitätsdifferenzen in den Vergleichspreisen für die verschiedenen Ortsteile einer Gemeinde deutlich nach und beziffern dazu die relative und absolute Höhe der entsprechenden Preisabweichungen. Die folgende Tabelle zeigt die Preisdifferenzen für Rangordnungsstufen der einzelnen überwiegend qualitativ geprägten Standortmerkmale. Die durch Flughafennähe wertgesteigerte oder wertgeminderte Attraktivität differenziert nicht innerhalb von Ortsteilen sondern nur von Ortsteil zu Ortsteil, d.h. im Vergleich für Ortsteile innerhalb von Gemeinden oder zwischen Gemeinden.

Standortqualitäten und Preisdifferenzen

Merkmal	Dimension	Qualitätsdifferenzen		
		Abschlag	Standard/Referenz	Aufschlag
Gesellschaftslage	Nutzwertstufen (NWS) 2-8	untere und einfache Mittelschicht	gehobene Mittelschichtlage	Oberschicht bis Luxuslagen
		5 bis 10%	6 NWS oder 100%	5 bis 20%
Verkehrsanbindung	Nutzwertstufen (NWS) 1-6	mangelhaft öffentl. u. privat nutzbare Verkehrsinfrastruktur	durchschnittl. öffentl. und privat nutzbare Verkehrsinfrastruktur	gute öffentliche und privat nutzbare Verkehrsinfrastruktur
		5 bis 15%	4 NWS oder 100%	10 bis 20%
Ausstattung	Nutzwertstufen (NWS) 1-6	unterdurchschnittlich gute öffentliche und private Infrastruktur	gute öffentliche und private Infrastruktur	überdurchschnittlich gute öffentliche und private Infrastruktur
		5 bis 10%	3 NWS oder 100%	5 bis 15%
Beeinträchtigungen	Nutzwertstufen (NWS) 1-6	starker bis sehr starker Verkehrs- und Betriebslärm	geringer Verkehrs- und Betriebslärm	geringe oder keine Lärmbeeinträchtigungen
		5 bis 15%	4 NWS oder 100%	5 bis 10%
Nutzung (zulässiges Maß der baulichen Nutzung)	zulässige Geschosszahlen	ein-/zweigeschossige freistehende und Reihenhäuser	3-4-geschossige Gebäude	über 4-geschossige Gebäude
		5 bis 10%	3 NWS oder 100%	5 bis 25%

2.14 Ortsteildifferenzen

In Gemeinden zeigen sich die einzelnen Ortsteile als unterschiedliche Grundstücksteilmärkte, für die sich Referenzpreise für gleiche Standqualitäten erkennen lassen. Dabei ist Standardqualität die gute Wohnlage, nach unterschiedlichen Zielgruppen und Ortsteiltypen unterschiedlich disponiert.

Von Ortsteil zu Ortsteil variieren die Grundstückspreisdifferenzen deutlich und in den Vergleichspreisanalysen signifikant nachweisbar nach den unterschiedlichen Ausprägungen der öffentlichen und privaten Infrastrukturausstattung sowie des Fluglärms. Diese Merkmale zeigen daher unterschiedliche Grundstückspreisniveaus für die Preisstrukturen in den einzelnen verglichenen Ortsteilen. Ihre Ausprägungsvarianten liefern die quantitativen Wertansätze für die Übertragung von Ergebnissen auf die nicht detailliert untersuchten Ortsteile (Ortsteiltypisierung).

Signifikante Merkmalsausprägungen von Ortsteil zu Ortsteil	
Standort- qualitäten	-- öffentlichen und privaten Infrastrukturausstattung -- Belastung durch Fluglärm

Ortsteildifferenzen - Flörsheim						
1. Ortsteil	2. Ortsteiltvp	3.		4.	5.	6.
	Ausstattung/ Fluglärm	Preisdifferenz (Zu-/Abschlag)		Standort- qualitäten	Referenzpreis Boden €/m ²	Referenzpreis Grundstück / €
		Ausstattung	Fluglärm			
Nord	normal/mittel	-5	-10	18,5	198,88	352000
West	normal/erhöht	-5	-15	15,4	138,60	247000
Ost	inv.bed./erhöht	-10	-15	18,7	139,50	248000
Innenstadt	normal/stark	-5	-20	14,5	137,75	239000
Wicker	normal/stark	-5	-20	14,4	144,00	252000
Weilbach	attraktiv/erhöht	0	-15	16,6	149,40	266000

*) vgl. Erläuterungstabelle „Ortsteiltypologie“ zu Kapitel 2.2

Flughafennähe oder -ferne sind Merkmale der Standortqualität. Die verschiedenen Ausprägungen der damit bestimmten Standortqualität können Grundstückskäufer zu Preiszugeständnissen bewegen. Die Vergleichspreisanalysen zeigen deutliche Preisdifferenzen für diese Zusammenhänge, allerdings nur im Vergleich von Ortsteil zu Ortsteil, z.B. unterschiedlich für Flörsheim-Innenstadt, Flörsheim-Wicker, Flörsheim-Weilbach.

2.15 Gemeindedifferenzen

Von Gemeinde zu Gemeinde variieren die Grundstückspreisdifferenzen eher nach der überörtlichen und überregionalen Verkehrsanbindung der Gemeinde. Diese Untersuchung hat ergeben, dass für die einzelnen Gemeinden, und damit auch für ihre Ortsteile, die Grundstückspreisdifferenzen stärker nach der Erreichbarkeit der Agglomeration Frankfurt als nach der Erreichbarkeit des Flughafens variiert. Ihre Ausprägungsvarianten liefern die quantitativen Wertansätze für die Übertragung von Ergebnissen aus den Treatment-Regionen auf die nicht detailliert untersuchten Gemeinden in Flughafennachbarschaft (Gemeindetypisierung).

Signifikante Merkmalsausprägungen von Gemeinde zu Gemeinde	
Standort-qualitäten	-- Erreichbarkeit der Agglomeration Frankfurt
	-- Erreichbarkeit des Flughafens Frankfurt

Die Erreichbarkeit der Agglomerationszentren der Region Frankfurt und des Flughafens Frankfurt bestimmen die Attraktivität der Grundstücke einer Gemeinde für Kaufinteressenten. Vergleichspreisanalysen für Ortsteile der verschiedenen Gemeinden weisen entsprechend unterschiedliche Grundstückspreisniveaus aus, ausgedrückt durch unterschiedliche hohe Referenzpreise für den Boden und für gesamte Grundstücke in den Ortsteilen und die Gemeinden. (hier dargestellt am Beispiel der untersuchten Gemeinden Flörsheim und Neu-Isenburg)

Ortsteildifferenzen - Flörsheim				
1. Ortsteil	2. Ortsteiltyp	3.	4.	5.
	Ausstattung/ Fluglärm	Standort- qualitäten /NWS	Referenzpreis Boden / €m ²	Referenzpreis Grundstück / €
Flörsheim				
Flörsheim Nord	normal/mittel	18,5	198,88	352000
West	normal/erhöht	15,4	138,60	247000
Ost	inv.bed./erhöht	18,7	139,50	248000
Innenstadt	normal/stark	14,5	137,75	239000
Wicker	normal/stark	14,4	144,00	252000
Weilbach	attraktiv/erhöht	16,6	149,40	266000
	Mittel	16,4	151,36	267000
Neu-Isenburg				
Neu-Isenburg SWEST	normal/mittel	13,5	202,50	358000
NWEST	normal/erhöht	11,7	175,50	195000
OST	attraktiv/erhöht	18,7	280,50	250000
Zeppelinheim	normal/erhöht	13,8	96,60	175000
	Mittel	14,4	188,78	249000

*) vgl. Erläuterungstabelle „Ortsteiltypologie“ zu Kapitel 2.2

Diese Art der Preisdifferenzen und Preisniveaus werden an einem Grundstückswert gleicher Ausprägungskonstellation (Standardvergleichswert und Standardvergleichgrundstück) dargestellt, der von Gemeinde zu Gemeinde das jeweilige Preisniveau kennzeichnet und damit Wertniveaudifferenzen ausdrückt. Diese Wertniveaus sind die Basis der weitere Hochrechnungen und Übertragungen aus den Treatment-Regionen in die nicht untersuchten Gemeinden der Flughafenregion. (Anhang 1)

Diese Art von Übertragung ist faktisch begründbar, da die untersuchten Wohnlagen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) nach der Art der Bebauung und Gebäudenutzung im gesamten Frankfurter Raum sehr homogen sind; weit mehr als in anderen deutschen Großstadtregionen. Das gilt auch für den Erhaltungszustand der Gebäude.

Im intraregionalen Vergleich wurden Ortsteile im Raum Frankfurt detailliert untersucht, die wie die Ortsteile der Treatment-Regionen, an die Agglomeration Frankfurt angebunden sind und aus denen der Flughafen gut erreichbar ist, die aber keinem oder nur sporadischem Fluglärm ausgesetzt sind. Dabei ist der Vergleich der Grundstückspreisniveaus relevant, um Zusammenhänge zur Anbindung an die Agglomeration von denen der Anbindung an den Flughafen abzugrenzen. Die Strukturen der Grundstückspreisniveaus in den Regionen des intra- und des interregionalen Vergleichs zeigen deutlich die Anbindung an die Agglomeration als grundstückswertrelevantes Standortmerkmal. (vgl. Analysedetails im Tabellenanhang)

2.2 Flughafenbedingte Grundstückspreisdifferenzen – faktische Untersuchungsergebnisse

Flughafenbedingte Preisdifferenzen – als Preiszugeständnisse der Grundstückskäufer – zeigen sich in den Vergleichspreisanalysen nur im Vergleich verschieden flughafenferner oder flughafennaher Ortsteile. Die folgende Tabelle (TAB1 Ortsteiltypologie 1. Teil) stellt diese Ergebnisse für die einzelnen untersuchten Ortsteile der Treatment-Regionen dar. Die Preisdifferenzen fallen für die einzelnen Ortsteile unterschiedlich hoch aus, weil sie zusätzlich zum unterschiedlichen Ausmaß des Fluglärms auch nach der ebenso Ortsteil abdeckenden innerörtlichen Infrastrukturausstattung variieren.

In der Tabelle sind die Standortqualitäten sowie die Boden- und die Grundstückswerte (bei bebauten Grundstücken der Wert für die Grundstückseinheit = Boden und Gebäude) jeweils nach der Zahl der Grundstücke eines Quartiers gewichtete Mittelwerte; als relative Standortqualität (=Referenzpreis), als mittlerer Bodenwert pro m² und als mittlerer Grundstückswert eines bebauten Grundstücks der Standardqualität.

Im Anhang 1 „TAB 1 Ortsteil-Typologie“ werden diese Ergebnisse für alle Ortsteile getrennt detailliert dargestellt.

Unterschiedliche Fluglärmbelastungen lassen in den untersuchten Vergleichsfällen Preiszugeständnisse von -5% bis -25% von dem jeweiligen Grundstückswert bei Standardqualität erkennen. Je nach der Attraktivität der öffentlichen und privaten Infrastrukturausstattung werden diese Auswirkungen auf die Grundstückspreise verstärkt oder gemildert.

Für eine besonders günstige Flughafenanbindung weisen die Vergleichspreisanalysen nur in Ortsteilen mit unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen positive Preisdifferenzen aus, was auf die Bereitwilligkeit von Grundstückskäufern in diesen Ortsteilen schließen lässt, einen entsprechenden Preiszuschlag zu akzeptieren.

Die mittleren Grundstückswerte zeigen diese Zusammenhänge nur im Vergleich der einzelnen Ortsteile einer Gemeinde. Von Gemeinde zu Gemeinde kommen in diesen Grundstückswertkonstellationen zusätzlich auch die Grundstückswertniveaus der jeweiligen Gemeinde zum Ausdruck, die insbesondere nach der Verkehrsanbindung an die Agglomeration Frankfurt am Main variieren.

Im interregionalen Vergleich wurden Ortsteile von Gemeinden detailliert untersucht, die an eine andere Agglomeration (Karlsruhe) angebunden sind, aus denen der Flughafen nur über eine größere Entfernung erreichbar ist, und die keinem Fluglärm ausgesetzt sind. Dabei ist der Vergleich der Grundstückspreisniveaus relevant, um Zusammenhänge zur Anbindung an eine Agglomeration von denen der Anbindung an einen Flughafen abzugrenzen. Die Ergebnisse dieses Vergleichs zeigen deutlich, dass die Anbindung an den Flughafen nur in unmittelbarer Nähe einer sehr leichten Erreichbarkeit als grundstückswertrelevantes Standortmerkmal erkannt werden kann.

TAB 1 Ortsteil-Typologie 1. Teil

Wohnen				IST			
1. Ortsteil	2. Ortsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	3. Preisdifferenz (Zu-/Abschlag)		4. Standort- qualitäten	5. Referenzwert Boden in €/m²	6. Referenzwert Grundstück in €	
		Ausstattung	Fluglärm				
Neu-Isenburg	SWEST	normal/mittel	-5	-10	13,5	202,50	358000
	NWEST	normal/erhöht	-5	-15	11,7	175,50	310000
	OST	attraktiv/erhöht	0	-15	18,7	280,50	496000
	Zeppelinheim	normal/erhöht	-5	-15	13,8	96,60	173000
Kelsterbach	Nord	attraktiv/geleg.	0	-5	17,2	154,80	275000
	Mitte	attraktiv/geleg.	0	-5	22	198,00	352000
	Süd	normal/mittel	-5	-10	18,5	166,50	296000
Raunheim	Nord	normal/sehrstark	-5	-25	12	108,00	192000
	Süd	attraktiv/stark	0	-20	15,9	143,10	255000
Mörfelden	Walldorf	normal/gelegentl.	-5	-5	17,2	154,80	275000
	Mörfelden	attraktiv/erhöht	0	-15	17,1	153,90	273000
Darmstadt	Arheilgen	normal/erhöht	-5	-10	12,3	135,30	240000
	Wixhausen	normal/mittel	-5	-10	16,4	180,40	320000
	Eberstadt	attraktiv/ohne	0	0	15,6	171,60	304000
Bischofsheim	Nordwest	inv.bed./erhöht	-10	-15	13,6	88,40	157000
	Süd	normalmittel	-5	-10	14,9	96,85	171000
Offenbach	Buchrain	normal/mittel	-5	-10	15,6	187,20	327000
	Tempelsee	normal/erhöht	-5	-15	12,3	147,60	258000
	C.-Ullrich-Siedlung	normal/erhöht	-5	-15	15	180,00	315000
	Stadtmitte	normal/erhöht	-5	-15	13	156,00	273000
	Lichtenplatte	normal/erhöht	-5	-15	16,6	182,60	324000
	Rumpenheim	normal/ohne	-5	0	16,3	130,40	228000
	Bürgel	normal/ohne	-5	0	17,1	188,10	334000
	Bieber	normal/erhöht	-5	-15	13,5	148,50	263000
Flörsheim	Nord	normal/mittel	-5	-10	18,5	198,88	352000
	West	normal/erhöht	-5	-15	15,4	138,60	247000
	Ost	inv.bed./erhöht	-10	-15	18,7	139,50	248000
	Innenstadt	normal/stark	-5	-20	14,5	137,75	239000
	Wicker	normal/stark	-5	-20	14,4	144,00	252000
	Weilbach	attraktiv/erhöht	0	-15	16,6	149,40	266000

Erläuterungen zu den einzelnen Spalteninhalten enthält die Tabelle „Spalteninhalte“ auf der übernächsten Seite.

Zum Vergleich die Ergebnisse aus den intraregionalen und interregionalen Vergleichsgemeinden:

Ortsteil-Typologie - Vergleichsgemeinden

Wohnen				IST			
1. Ortsteil	2. Ortsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	3. Preisdifferenz (Zu-/Abschlag)		4. Standort- qualitäten	5. Referenzwert Boden in €/m ²	6. Referenzwert Grundstück in €	
		Ausstattung	Fluglärm				
Bad Vilbel	Heilsberg	attraktiv/kein	0	0	18,2	145,60	250000
	Sudetenland	normal/kein	-5	0	20	160,00	280000
Langen	West	normal/kein	-5	0	15,1	158,55	280000
	Ost	normal/kein	-5	0	17,9	187,95	330000
Baden-B-Haueneberstein		normal/kein	-5	0	14,5	108,75	190000
Haueneberstein-Süd		normal/kein	-5	0	16,2	121,50	210000
Bühl	Eisental	attraktiv/kein	0	0	19,5	126,75	220000
	Ottenhofen	normal/kein	-5	0	16,4	106,60	189000
	Balzhofen	normal/kein	-5	0	16,1	104,65	185000
Bruchsal	Nordwest	normal/kein	-5	0	17,3	155,70	280000
	Südwest	attraktiv/kein	0	0	16,7	150,30	270000

Erläuterungen zu den einzelnen Spalteninhalten enthält die Tabelle „Spalteninhalte“ auf der übernächsten Seite.

TAB 1 Ortsteile-Typologie 1.Teil Spalteninhalte

<p>1. Ortsteil</p>	<p>Für jede Treatment-Region wurden mehrere Ortsteile ausgewählt und untersucht. Sie wurden nach qualitativen Merkmalen ausgewählt, die unterschiedliche Zusammenhänge zur Flughafennachbarschaft erwarten ließen.</p>																																																																																
<p>2. Ortsteiltyp</p>	<p>Die öffentliche und private Infrastruktur und Beeinträchtigungen durch Fluglärm sind die Standortfaktoren, für die entsprechend im Ortsteil flächendeckend gleichartige Grundstückspreisstrukturen erkennbar sind, während die übrigen Faktoren eher von Grundstück zu Grundstück eines Quartiers differieren. Daher sind diese beiden Faktoren Ortsteil differenzierend.</p>																																																																																
<p>3. Preisdifferenzen (Ausstattung/Fluglärm)</p>	<p>Diese Preisdifferenzen konnten signifikant in den einzelnen Vergleichspreisanalysen aus dem direkten Vergleich isoliert werden.</p> <table border="1" data-bbox="579 667 1369 1111"> <thead> <tr> <th colspan="5">Ortsteilklassen</th> </tr> <tr> <th colspan="5">Fluglärm</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>TYP</th> <th>Wertfaktor</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>XX</td> <td>extrem</td> <td>> 70 d(B)A</td> <td>-6</td> <td>-30</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>sehr stark</td> <td>65 d(B)A bis 70 d(B)A</td> <td>-5</td> <td>-25</td> </tr> <tr> <td>S</td> <td>stark</td> <td>60 d(B)A bis 65 d(B)A</td> <td>-4</td> <td>-20</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>erhöht</td> <td>55 d(B)A bis 60 d(B)A</td> <td>-3</td> <td>-15</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>mittel</td> <td>50 d(B)A bis 55 d(B)A</td> <td>-2</td> <td>-10</td> </tr> <tr> <td>G</td> <td>gelegentlich</td> <td>45 d(B)A bis 50 d(B)A</td> <td>-1</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>O</td> <td>ohne</td> <td>< 45 d(B)A</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="579 1146 1369 1547"> <thead> <tr> <th colspan="5">Ausstattung</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th>Wertfaktor</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>investitionsbedürftig</td> <td>geringe Ausstattung an privater und öffentlicher Infrastruktur für Wohnnutzungen</td> <td>2</td> <td>-10</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>normal</td> <td>gewöhnliche Ausstattung an privater und öffentlicher Infrastruktur für Wohnnutzungen</td> <td>3</td> <td>-5</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>attraktiv = Standard</td> <td>hochgradig verdichtete Ausstattung an privater und öffentlicher Infrastruktur für Wohnnutzungen</td> <td>4</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>sehr attraktiv</td> <td>außergewöhnliche Standortvorteile für Wohnnutzungen</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>	Ortsteilklassen					Fluglärm							TYP	Wertfaktor	%	XX	extrem	> 70 d(B)A	-6	-30	X	sehr stark	65 d(B)A bis 70 d(B)A	-5	-25	S	stark	60 d(B)A bis 65 d(B)A	-4	-20	E	erhöht	55 d(B)A bis 60 d(B)A	-3	-15	M	mittel	50 d(B)A bis 55 d(B)A	-2	-10	G	gelegentlich	45 d(B)A bis 50 d(B)A	-1	-5	O	ohne	< 45 d(B)A	0	0	Ausstattung								Wertfaktor	%	I	investitionsbedürftig	geringe Ausstattung an privater und öffentlicher Infrastruktur für Wohnnutzungen	2	-10	N	normal	gewöhnliche Ausstattung an privater und öffentlicher Infrastruktur für Wohnnutzungen	3	-5	A	attraktiv = Standard	hochgradig verdichtete Ausstattung an privater und öffentlicher Infrastruktur für Wohnnutzungen	4	0	X	sehr attraktiv	außergewöhnliche Standortvorteile für Wohnnutzungen	5	5
Ortsteilklassen																																																																																	
Fluglärm																																																																																	
		TYP	Wertfaktor	%																																																																													
XX	extrem	> 70 d(B)A	-6	-30																																																																													
X	sehr stark	65 d(B)A bis 70 d(B)A	-5	-25																																																																													
S	stark	60 d(B)A bis 65 d(B)A	-4	-20																																																																													
E	erhöht	55 d(B)A bis 60 d(B)A	-3	-15																																																																													
M	mittel	50 d(B)A bis 55 d(B)A	-2	-10																																																																													
G	gelegentlich	45 d(B)A bis 50 d(B)A	-1	-5																																																																													
O	ohne	< 45 d(B)A	0	0																																																																													
Ausstattung																																																																																	
			Wertfaktor	%																																																																													
I	investitionsbedürftig	geringe Ausstattung an privater und öffentlicher Infrastruktur für Wohnnutzungen	2	-10																																																																													
N	normal	gewöhnliche Ausstattung an privater und öffentlicher Infrastruktur für Wohnnutzungen	3	-5																																																																													
A	attraktiv = Standard	hochgradig verdichtete Ausstattung an privater und öffentlicher Infrastruktur für Wohnnutzungen	4	0																																																																													
X	sehr attraktiv	außergewöhnliche Standortvorteile für Wohnnutzungen	5	5																																																																													
<p>4. Standortqualität IST</p>	<p>Dies sind die Standortwertfaktoren (Nutzwertstufen = NWS). Sie drücken Preisdifferenzen in 5%-Schritten aus und wurden aus den faktischen Vergleichspreisen der einzelnen Ortsteile gewonnen. (Der Standortwertfaktor 20 bedeutet 20 5%-Schritte und damit 100%. Grundstücke dieser Standortqualität sind Standardvergleichsgrundstücke zu Standardvergleichspreisen (Referenzpreise). Die Preise von Grundstücken z.B. mit dem Standortwertfaktor 13 weichen dann um -35% vom Standardvergleichspreis ab)</p>																																																																																
<p>5. Referenzpreis Boden</p>	<p>Dies ist der mittlere nach der Zahl der Grundstücke eines Ortsteils gewichtete Bodenwert pro m² Grundstücksfläche und das isoliert für eine Vergleichsqualität (normale Gebäudequalität, normale Grundstücksqualität, gehobene mittlere Standortqualität).</p>																																																																																
<p>6. Referenzpreis Grundstück</p>	<p>Dies ist der Grundstückswert eines bebauten Grundstücks einer Vergleichsqualität auf der Basis der faktischen Grundstückspreisanalysen</p>																																																																																

2.3 Flughafenbedingte Grundstückswertdifferenzen – übertragene Untersuchungsergebnisse

In der Wertermittlungspraxis sind alle Grundstückswerte abgeleitete Schätzungen; so auch in dieser Untersuchung. Denn jeder Wert eines Grundstücks, das nicht verkauft wurde, für das es somit auch keinen vertraglich fixierten Kaufpreis gibt, ist eine solche Schätzung; eine Preisschätzung und Preisprognose für den hypothetischen Fall, dass das so bewertete Grundstück in gleicher Weise zu einem Kaufpreis verkauft werden könnte, der dem Preis gleichartiger, tatsächlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkaufter Grundstücke mit gleichartigen Qualitätskonstellationen entspricht.

Auf diese Weise werden in dieser Untersuchung die Preisdifferenzen faktischer Grundstücksverkäufe mit unterschiedlichen Qualitätskonstellationen auf alle gleichartigen Grundstücke übertragen, die nicht verkauft wurden, für die aber die spezifischen Qualitätskonstellationen bekannt sind.

Für alle untersuchten Ortsteile wurde ein Grundstückskataster angefertigt und darin die Qualitätskonstellationen und die Preisdifferenzen der verkauften Grundstücke auf die Nachbargrundstücke des selben Quartiers übertragen. Die gleiche Übertragung wurde auch für die übrigen Quartiere mit gleichen oder abweichenden Qualitätskonstellationen vorgenommen, in denen keine Kauffälle in dem Untersuchungszeitraum angefallen sind.

Das Ergebnis ist eine Tabelle (Standortkataster) und eine zonale Plandarstellung (Standortplan) jedes untersuchten Ortsteiles, in denen für jedes Grundstück gezeigt wird, welche Standortqualitätsmerkmale in welchem Ausmaß (Ausprägung) Grundstückswertdifferenzen (Preiszugeständnisse) hypothetischer Käufer variieren würden. Damit wird verdeutlicht, in welchem Ausmaß Flughafenereichbarkeit und Fluglärm Preiszugeständnisse hypothetischer Grundstückskäufer jedes einzelnen Grundstücks variieren würden, und das je nach der Standortqualitätskonstellation des einzelnen Grundstücks in seinem Quartier (Wohnnachbarschaft).

Die folgende Tabelle und die Plandarstellung zeigen diese Zusammenhänge am Beispiel für den detailliert untersuchten Ortsteil Neu-Isenburg-Ost. Die Standortkataster und die dazugehörigen Standortpläne der Quartiere sind für alle untersuchten Ortsteile der Treatmentregionen in Anhang 2 enthalten.

Z.B. für den Ortsteil Neu-Isenburg-Ost zeigt das Standortkataster flughafenbedingte positive Wertdifferenzen (Standortwertfaktoren in grün) bei der Gesellschaftslage und der Verkehrsanbindung und negative Wertdifferenzen für die flughafenbedingten Belastungen durch Fluglärm (Standortwertfaktoren in rot). Im Standortplan sind die Zonen rot markiert, in denen einzelne Vergleichspreise diese Wertverhältnisse faktisch belegen. Die Höhe dieser Preiszuschläge oder –abschläge wird erst deutlich im Vergleich mit Ortsteilen, in denen insgesamt andere Standortwertkonstellationen festgestellt werden.

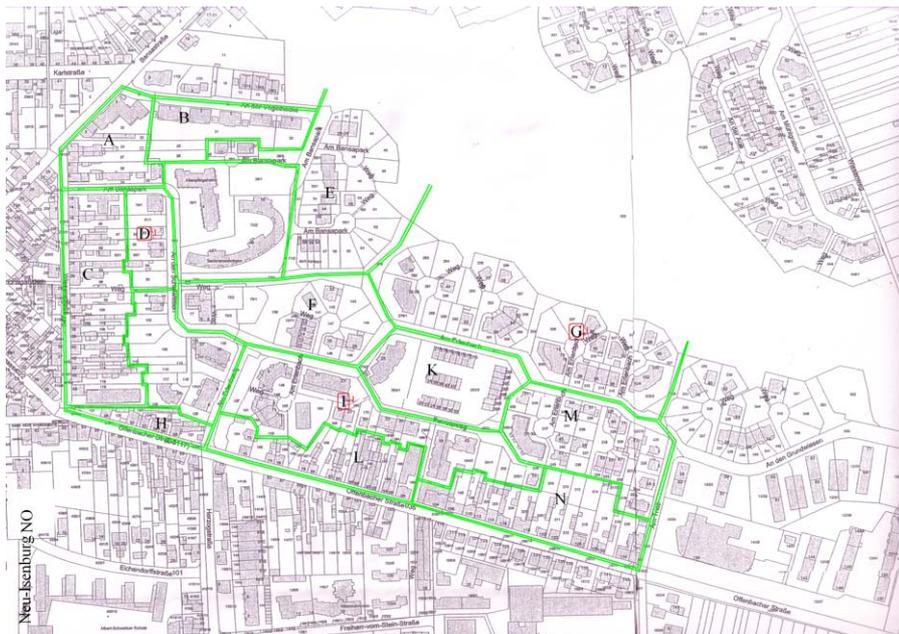
niOST

Neu-Isenburg OST

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 300,00 530.000

Zone	Menge	Gesellschaftslage	Verkehrsanbind.	Ausstattung	Beeinträchtigt.	Maß zuläs.	Nutzung	Standort	Tendenz	Bodenwert	Grundstückswert			
A	22	4	1	3	1	3	0	3	3	4	16	<>	240,00	420.000
einfach		4	1	3	1	3	0	3	4	4	15	<>	220,00	400.000
Quartierstyp														
B	5	3	1	3	1	3	0	4	3	4	16	<>	240,00	420.000
einfach		3	1	3	1	3	0	4	4	4	15	>>	220,00	400.000
Quartierstyp														
C	17	5	1	3	1	3	0	3	3	4	17	<>	250,00	450.000
einfach		5	1	3	1	3	0	3	4	4	16	>>	240,00	420.000
Quartierstyp														
D	19	6	1	4	1	5	0	5	3	3	22	<>	330,00	580.000
einfach		6	1	4	1	5	0	5	4	3	21	>>	310,00	550.000
Quartierstyp														
E	27	7	1	4	1	4	0	5	3	3	22	>>	330,00	580.000
einfach		7	1	4	1	4	0	5	4	3	21	>>	310,00	550.000
Quartierstyp														
F	16	6	1	4	1	4	0	3	3	3	19	>>	280,00	500.000
einfach		6	1	4	1	4	0	3	4	3	18	<>	270,00	480.000
Quartierstyp														
G	31	8	1	4	1	4	0	5	3	2	22	>>	330,00	580.000
mittel		8	1	4	1	4	0	5	4	2	21	>>	310,00	550.000
Quartierstyp														
H	9	3,5	1	3	1	2,5	0	2	3	4	14	<>	210,00	370.000
mittel		3,5	1	3	1	2,5	0	2	4	4	13	>>	190,00	340.000
Quartierstyp														
I	21	7	1	4	1	4	0	5	3	3	22	<>	330,00	580.000
einfach		7	1	4	1	4	0	5	4	3	21	<>	310,00	550.000
Quartierstyp														
K	29	4	1	3,5	1	4	0	4	3	3	17,5	<>	260,00	460.000
mittel		4	1	3,5	1	4	0	4	4	3	16,5	>>	240,00	440.000
Quartierstyp														
L	15	3	1	3	1	2,5	0	2	3	4	13,5	<>	200,00	360.000
einfach		3	1	3	1	2,5	0	2	4	4	12,5	>>	180,00	330.000
Quartierstyp														
M	22	6	1	3	1	3	0	5	3	3	19	>>	280,00	500.000
mittel		6	1	3	1	3	0	5	4	3	18	<>	270,00	480.000
Quartierstyp														
N	15	3	1	3	1	2,5	0	2	3	4	13,5	<>	200,00	360.000
mittel		3	1	3	1	2,5	0	2	4	4	12,5	<>	180,00	330.000
Quartierstyp														
O											0		0,00	0
Quartierstyp											0		0,00	0
P											0,00		0,00	0
Quartierstyp											0,00		0,00	0



Erläuterungen: Diese Preis- und Qualitätsstrukturen sind für alle untersuchten Ortsteile als Tabelle (Standortkataster) und als Lageplan (Standortplan) dargestellt. Erläuterungen zu den Spalteninhalten werden in der hier folgenden Spalte dargestellt.

Spalteninhalte: Beispiel eines Standortkatasters

1. A - N	Die Quartiere (Zonen), die nach den Grundstücksgrenzen in einem Katasterplan jeweils die Grundstücke umfassen, die gleiche Konstellationen der Standortqualitäten erkennen lassen.
2. Menge	Die Zahl der Grundstückseinheiten eines Quartiers (Zone)
3. Gesellschaftslage Verkehrsanbindung Ausstattung Beeinträchtigungen Maß der zuläss.Nutzung	Diese Zahlen drücken Wertverhältnisse aus, die aus den faktischen Vergleichspreisen im direkten Vergleich abgeleitet in den einzelnen Quartieren erkennbar sind. (Dabei bedeutet der Wertfaktor 4 vier von 20 Wertspannen zu 5%. Der Wertfaktor 20 entspricht 100% des Standardgrundstückswertes für den Ortsteil.) (Der Wertfaktor 4 entspricht dann (4 x 5%) 20 % des Standardgrundstückswertes, oder einem relativen Gewicht von 20 % des Standardgrundstückswertes als isolierter Wertanteil für diesen Standortfaktor.)
4. Standort	Dies ist der jeweilige Hochrechnungsbetrag als über den jeweiligen Standardgrundstückswert und die Zahl der Grundstücke der Ortsteile der Gemeinden fortgeschrieben.
5. Tendenz	Hier wird das Ergebnis von Beobachtungen subjektiv aber vergleichend erfasst, die Entwicklungstendenzen der baulichen Nutzung der einzelnen Quartiere andeuten. Die beobachteten Bauaktivitäten von Privaten wurden skaliert als wertsteigernd oder stabil eingestuft. Wertmindernde Gebäudervernachlässigungen konnten nicht festgestellt werden.
6. Referenzpreis/Standardvergleichspreis Boden	Dies ist der Bodenwert pro m ² Grundstücksfläche für die Grundstücke dieses Ortsteils in einer Standardkonstellation für die Standortqualitäten (vgl. Kapitel 2.13) und in einer Vergleichsqualität für Boden und Gebäude (siehe Standardqualität für Boden und Gebäude in Kapitel 2.12).
7. Referenzpreis/Standardvergleichspreis Grundstück	Dies ist der Grundstückswert eines bebauten Grundstücks dieses Ortsteils in einer Standardkonstellation für die Standortqualitäten (vgl. Kapitel 2.13) und in einer Vergleichsqualität für Boden und Gebäude (siehe Standardqualität für Boden und Gebäude in Kapitel 2.12).
8. Bodenwert	Dies ist der Bodenwert pro m ² Grundstücksfläche für die Grundstücke in ihrer beobachtbaren Standortqualitätskonstellation , aber isoliert für eine Vergleichsqualität für Boden und Gebäude (siehe Standardqualität für Boden und Gebäude in Kapitel 2.12).
9. Grundstückswert	Dies ist der Grundstückswert eines bebauten Grundstücks in ihrer beobachtbaren Standortqualitätskonstellation , aber isoliert für eine Vergleichsqualität für Boden und Gebäude (siehe Standardqualität für Boden und Gebäude in Kapitel 2.12).

2.4 Ausbaubedingte Grundstückswertdifferenzen – Übertragung der Ergebnisse für den Ausbaufall

Erneut am Beispiel des untersuchten Ortsteils Neu-Isenburg-Ost können die erwarteten Auswirkungen eines möglichen Flughafenausbaus auf die Grundstückswertstrukturen in den einzelnen Quartieren des Ortsteils nachvollzogen werden.

In der jeweils oberen Zeile für ein einzelnes Quartier werden die gegenwärtigen Standortqualitätsdifferenzen relativ erfasst, wie sie im Detail für die faktischen Kauffälle ermittelt und analysiert wurden, d.h. in einzelnen Vergleichspreisanalysen für diese Kauffälle. Das heißt auch, dass die gegenwärtigen Standortqualitätsdifferenzen zumindest für die Kauffälle der Vergleichspreisanalysen faktisch durch Kaufpreise belegt sind. Für den Fall eines möglichen Ausbaus sind die Merkmalsausprägungen für die Beeinträchtigungen durch Fluglärm entsprechend den erwarteten Veränderungen der Fluglärmkonturen erfasst, wie sie aus Ortsteilen gewonnen wurden, die eine solche Konstellation schon gegenwärtig erkennen lassen

Dabei muss nachdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es sich dabei weder für die gegenwärtigen noch für die zukünftig erwarteten Merkmalsausprägungen um die differenzierenden Auswirkungen des Fluglärms selbst handelt, sondern vielmehr um die Einschätzung von Grundstückskäufern und ihre Stellung zu Fluglärm bei der Einwilligung zu einem tatsächlich zu zahlenden Kaufpreis.

Die Vergleichspreisanalysen zeigen dafür signifikante Korrelierungen zu den Fluglärmkonturen als Tageswerte wie sie für den Ist-Zustand dem Gutachten „Regionale Lärminderungsplanung Rhein-Main-Region“ des RDF zu entnehmen sind. Als zukünftige Lärmbelastungen wurden die Prognosedaten 2020 zugrunde gelegt. . Dabei werden als Szenarien der Hochrechnung alternativ die Lärmkonturen sowohl als Ost-Westbetriebsumhüllende (100/100) als auch nach der 6-Monatsmittelung (Realverteilung) eingesetzt.

Die roten Standortwertfaktoren in der Spalte „Beeinträchtigungen“ zeigen die Übertragung der faktischen Untersuchungsergebnisse aus Quartieren mit gleichen Lärmkonturen, in diesem Fall mit einer erwarteten Zunahme des Fluglärms von derzeit 55-60 d(B)A auf 60-65 d(B)A in der Folge eines möglichen Flughafenausbaus. Damit ergibt sich eine Abnahme des mittleren Grundstückspreises für den Ortsteil von derzeit 410000,- € auf 390000,-€. Für diesen Ortsteil bedeutet das eine Abnahme des gesamten Grundstückswertes aller Grundstücke in der Summe um 5,3%.

Diese Ergebnisse fallen in absolut ausgedrückten Werten umso höher aus je höher die Grundstückwertniveaus schon im Hinblick auf die übrigen wertrelevanten Standortmerkmale sich als sehr hoch erweisen.

niOST

Neu-Isenburg OST

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 300,00 530.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs. Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	22	4	1	3	1	3	0	3	3	4		16	<>	240,00	420.000
einfach		4	1	3	1	3	0	3	4	4		15	<>	220,00	400.000
Quartierstyp															
B	5	3	1	3	1	3	0	4	3	4		16	<>	240,00	420.000
einfach		3	1	3	1	3	0	4	4	4		15	>>	220,00	400.000
Quartierstyp															
C	17	5	1	3	1	3	0	3	3	4		17	<>	250,00	450.000
einfach		5	1	3	1	3	0	3	4	4		16	>>	240,00	420.000
Quartierstyp															
D	19	6	1	4	1	5	0	5	3	3		22	<>	330,00	580.000
einfach		6	1	4	1	5	0	5	4	3		21	>>	310,00	550.000
Quartierstyp															
E	27	7	1	4	1	4	0	5	3	3		22	>>	330,00	580.000
einfach		7	1	4	1	4	0	5	4	3		21	>>	310,00	550.000
Quartierstyp															
F	16	6	1	4	1	4	0	3	3	3		19	>>	280,00	500.000
einfach		6	1	4	1	4	0	3	4	3		18	<>	270,00	480.000
Quartierstyp															
G	31	8	1	4	1	4	0	5	3	2		22	>>	330,00	580.000
mittel		8	1	4	1	4	0	5	4	2		21	>>	310,00	550.000
Quartierstyp															
H	9	3,5	1	3	1	2,5	0	2	3	4		14	<>	210,00	370.000
mittel		3,5	1	3	1	2,5	0	2	4	4		13	>>	190,00	340.000
Quartierstyp															
I	21	7	1	4	1	4	0	5	3	3		22	<>	330,00	580.000
einfach		7	1	4	1	4	0	5	4	3		21	<>	310,00	550.000
Quartierstyp															
K	29	4	1	3,5	1	4	0	4	3	3		17,5	<>	260,00	460.000
mittel		4	1	3,5	1	4	0	4	4	3		16,5	>>	240,00	440.000
Quartierstyp															
L	15	3	1	3	1	2,5	0	2	3	4		13,5	<>	200,00	360.000
einfach		3	1	3	1	2,5	0	2	4	4		12,5	>>	180,00	330.000
Quartierstyp															
M	22	6	1	3	1	3	0	5	3	3		19	>>	280,00	500.000
mittel		6	1	3	1	3	0	5	4	3		18	<>	270,00	480.000
Quartierstyp															
N	15	3	1	3	1	2,5	0	2	3	4		13,5	<>	200,00	360.000
mittel		3	1	3	1	2,5	0	2	4	4		12,5	<>	180,00	330.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
Quartierstyp												0		0,00	0
P														0,00	0
Quartierstyp														0,00	0

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dBA(tags)		
	Ausstatt. FAKT:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.		
	Fluglärm AUSB:	stark	>60-65dBA(tags)		
	Ausstatt. AUSB:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.		
Zahl der Grundstücke	248		mittlere Standortqualität	18,7	
			Standortqualität Ausbau	17,7	
			mittlerer Grundstückspreis	496000	
			Grundstückspreis Ausbau	469000	
faktische Wertsumme IST	122.300.000				
fiktive Wertsumme AUSB	115.800.000 Differ. IST/AUSB				-6.500.000 -5,3%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	129.440.000 Differ. IST/FERN,OHNE				7.140.000 5,8%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	142.140.000 Differ. IST/NAH,OHNE				19.840.000 16,2%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	109.600.000 Differ. IST/FERN,MIT				-12.700.000 -10,4%

Die folgende Tabelle (TAB 1 Ortsteil-Typologie 2. Teil) fasst alle Einzelergebnisse aus den Standortkatastern der untersuchten Ortsteile zusammen. In den Spalten 11., 12. und 13. sind weitere geschätzte Relationen unter verschiedenen hypothetischen Annahmen (Hypothese) errechnet:

Spalte 11. von diesen Grundstücken sei der Flughafen **schwer erreichbar** und sie seien keinem Fluglärm ausgesetzt.

Spalte 12. von diesen Grundstücken sei der Flughafen **besser erreichbar** und sie seien **keinem Fluglärm** ausgesetzt.

Spalte 11. von diesen Grundstücken sei der Flughafen **schwer erreichbar** und sie seien dem derzeitig **vorhandenen Fluglärm** ausgesetzt.

TAB1 Ortsteil-Typologie Teil 2

Wohnen 1. Ortsteil	AUSBAU			10.Differenz	11.Differenz	12.Differenz	13.Differenz
	7. Standort- qualitäten	8. Referenzpreis Boden €/m²	9. Referenzpreis Grundstück / €	IST/	fh-fem/ ohne Flug- lärm	fh-nah/ ohne Flug- lärm	fh-fem/ mit Flug- lärm
				AUSBAU			
Neu-Isenburg SWEST	12,5	187,50	331000	-7,5%	7%	15%	-8%
NWEST	10,6	159,00	281000	-9,4%	17%	25%	-8%
OST	17,7	265,50	469000	-5,4%	6%	16%	-10%
Zeppelinheim	12,8	89,60	160000	-7,5%	5%	23%	-16%
Kelsterbach Nord	16,2	145,80	259000	-5,8%	-5%	6%	-12%
Mitte	21	189,00	336000	-4,5%	-15%	4%	-18%
Süd	17,5	157,50	280000	-5,4%	9%	12%	-20%
Raunheim Nord	12	108,00	192000	0,0%	24%	42%	-17%
Süd	14,9	134,10	239000	-6,3%	13%	25%	-12%
Mörfelden Walldorf	16,2	145,80	259000	-5,8%	0%	6%	-6%
Mörfelden	16,1	144,90	258000	-5,5%	8%	16%	-7%
Darmstadt Arheilgen	11,3	124,30	222000	-8,3%	9%	17%	-9%
Wixhausen	15,4	169,40	300000	-6,3%	6%	13%	-6%
Eberstadt	15,6	171,60	304000	0,0%	0%	0%	0%
Bischofsheim Nordwest	13,6	88,40	157000	0,0%	15%	23%	-7%
Süd	14,9	96,85	171000	0,0%	7%	14%	-7%
Offenbach Buchrain	15,6	187,20	327000	0,0%	7%	13%	-6%
Tempelsee	12,3	147,60	258000	0,0%	18%	27%	-8%
C.-Ulrich-Siedlung	15	180,00	315000	0,0%	13%	19%	7%
Lichtenplatte	13	156,00	273000	0,0%	24%	24%	0%
Westend	16,6	182,60	324000	0,0%	13%	19%	-6%
Rumpenheim	16,3	130,40	228000	0,0%	0%	0%	0%
Bürgel	17,1	188,10	334000	0,0%	0%	0%	0%
Bieber	13,5	148,50	263000	0,0%	15%	23%	8%
Flörsheim Nord	16,5	177,38	313000	-11,1%	0%	11%	-11%
West	14,4	129,60	231000	-6,5%	7%	20%	-13%
Ost	14,5	130,50	232000	-6,5%	4%	16%	-16%
Innenstadt	13,5	128,25	223000	-6,7%	14%	27%	-14%
Wicker	16,4	164,00	287000	13,9%	13%	27%	-15%
Weilbach	18,6	167,40	297000	11,7%	6%	18%	-13%

2.5 Hochrechnung für die flughafennahen Regionen

Für die flughafennahen Gemeinden, für die keine Ortsteile detailliert untersucht wurden, war eine Hochrechnung erforderlich, bei der die in den detailliert untersuchten Ortsteilen ermittelten Grundstückspreisniveaus und –wertdifferenzen als Hochrechnungsfaktoren dienten. Von Gemeinde zu Gemeinde und von Ortsteil zu Ortsteil wurden dabei insbesondere die überregionale Anbindung der einzelnen Ortsteil an die Agglomeration Frankfurt am Main und den Flughafen berücksichtigt, die sich allerdings durch einen möglichen Ausbau des Flughafens unter den oben genannten hypothetischen Annahmen nicht verändert.

Für jeden Ortsteil wurde der mittlere Grundstückspreis mit Hilfe des Grundstückspreisniveaus und der Grundstückswertdifferenzen für die IST- und die AUSBAU-Situation aus einem gleichartige detailliert untersuchten Ortsteil übertragen und über die Zahl der Grundstückseinheiten hochgerechnet.

In der folgenden Tabelle (TAB2 Hochrechnung – Gemeinden) sind die Hochrechnungen für die untersuchten Ortsteile zusammengefasst und um entsprechende Hochrechnungen der übrigen, nicht detailliert untersuchten Ortsteile erweitert. Die Wertdifferenz IST/AUSBAU ergibt sich damit ausschließlich im Zusammenhang mit der veränderten Belastung durch Fluglärm in der Folge eines möglichen Ausbaus.

In den Ortsteilen mit verändert erwarteten Fluglärmkonturen in der Folge des Flughafenausbaus ergeben sich relativ hohe Wertdifferenzen, insbesondere dort, wo aus der Nähe zur Agglomeration Frankfurt ein relativ hohes Grundstückspreisniveau erkennbar wird.

Erläuterungen zu den Spalteninhalten der folgenden Tabelle befinden sich in der übernächsten Tabelle „Spalteninhalte“.

Hochrechnung - Gemeinden (100/100)

Kon:20.4.07

Wohnen						
1. Ortsteil	2. Ortstyp Infrastruktur/Flughafen	3. Referenzpreis Grundstück	4. Hochrechnung flughafennah	5. Hochrechnung ausbaubedingt	6. Differenz IST/AUSBAU	7. Differenz IST/AUSBAU
Neulsenburg	attraktiv/mittl. Entfern	530.000	1.233.494.850	1.200.296.700	- 33.198.150	-2,7%
Kelsterbach	normal/sehr nah	320.000	918.600.000	918.600.000	-	0,0%
Offenbach	normal/mittl. Entfern	420.000	3.493.800.000	3.456.600.000	- 37.200.000	-1,1%
Bischofsheim	normal/mittl. Entfern	230.000	307.122.050	307.122.050	-	0,0%
Wäldorf-Wörfelden	normal/mittl. Entfern	320.000	1.735.100.000	1.687.000.000	- 48.100.000	-2,8%
Darmstadt	normal/entfernt	390.000	1.211.900.000	1.120.600.000	- 91.300.000	-7,5%
Flörsheim	normal/sehr nah	380.000	983.000.000	981.000.000	- 2.000.000	-0,2%
Rauheim	normal/sehr nah	320.000	382.100.000	371.600.000	- 10.500.000	-2,7%
			10.265.116.900	10.042.818.750	-	222.298.150

Übrige Orte

Büttelborn	normal/entfernt	320.000	695.600.000	665.700.000	- 29.900.000	-4,3%
Frankfurt	normal/sehr nah	530.000	3.361.600.000	3.292.800.000	- 68.800.000	-2,0%
Ginsheim-Gustavsburg	normal/entfernt	230.000	442.100.000	411.300.000	- 30.800.000	-7,0%
Griesheim	normal/mittl. Entfern	390.000	677.900.000	651.400.000	- 26.500.000	-3,9%
Groß-Gerau	normal/mittl. Entfern	320.000	773.500.000	764.200.000	- 9.300.000	-1,2%
Hattersheim	normal/mittl. Entfern	320.000	447.900.000	447.900.000	-	0,0%
Hochheim	normal/mittl. Entfern	390.000	618.300.000	674.100.000	55.800.000	9,0%
Mainz	normal/entfernt	390.000	2.327.500.000	2.336.100.000	8.600.000	0,4%
Nauheim	normal/sehr nah	390.000	616.800.000	578.300.000	- 38.500.000	-6,2%
Rüsselsheim	normal/mittl. Entfern	320.000	1.135.500.000	1.103.400.000	- 32.100.000	-2,8%
Trebur	normal/entfernt	320.000	499.700.000	464.100.000	- 35.600.000	-7,1%
Weiterstadt	normal/entfernt	320.000	766.900.000	758.100.000	- 8.800.000	-1,1%
Wiesbaden	normal/mittl. Entfern	390.000	1.327.300.000	1.361.100.000	33.800.000	2,5%
Hanau	normal/mittl. Entfern	420.000	2.281.700.000	2.258.200.000	- 23.500.000	-1,0%
Hofheim	normal/mittl. Entfern	230.000	231.600.000	240.600.000	9.000.000	3,9%
Heusenstamm	normal/mittl. Entfern	350.000	404.700.000	404.700.000	-	0,0%
Rodenbach	normal/mittl. Entfern	350.000	295.500.000	295.500.000	-	0,0%
Mühlheim am Main	normal/mittl. Entfern	350.000	516.600.000	500.700.000	- 15.900.000	-3,1%
			16.725.100.000	16.542.500.000	-	182.600.000

Grundstückswertvermögen insgesamt:	26.990.216.900	26.585.318.750	-	404.898.150	-1,5%
17 Gemeinden mit Grundstückswertminderungen	20.807.294.850	20.265.296.700	-	541.998.150	-2,6%
10 Gemeinden mit Grundstückswert erhöhungen	4.504.700.000	4.611.900.000	107.200.000		2,4%
10 Gemeinden mit Grundstückswertveränderungen	25.311.994.850	24.877.196.700	-	434.798.150	-1,7%

Spalteninhalte TAB 2

1. Gemeinde	Diese Auflistung erfasst alle Gemeinden in der Flughafennachbarschaft, die damit in unterschiedlichem Umfang Grundstückswertvorteile durch die Flughafenanbindung und Grundstückswertnachteile durch Fluglärmwirkungen erkennen lassen.
2. Gemeindetyp	Die urbane Infrastruktur und die Erreichbarkeit des Flughafens oder der zentralen Agglomeration lassen Differenzen im Grundstückswertniveau erkennen. Diese lassen sich als für ein gesamtes Gemeindegebiet isolieren.
3. Referenzpreis Grundstück	Dieser Wert wurde aus den faktischen Vergleichspreisanalysen für die einzelnen Ortsteile der Treatment-Regionen gewonnen. Dabei wurden Unterschiede in den Qualitätskonstellationen isoliert und auf eine Vergleichskonstellation reduziert, die für alle Gemeinden gleich ist. Ein solcher Grundstücksvergleichswert kennzeichnet das relative Wertverhältnis unter den betrachteten Gemeinden und wird in der Hochrechnung für die nicht untersuchten Ortsteile der Treatment-Regionen und für alle übrigen Gemeinden in der Flughafennachbarschaft eingesetzt.
4. Grundstückswert IST	Dies ist der jeweilige Hochrechnungsbetrag als über den jeweiligen Referenzpreis und die Zahl der Grundstücke der Ortsteile fortgeschrieben.
5. Grundstückswert AUSBAU	Dies ist der jeweilige Hochrechnungsbetrag, der sich durch die erwartete Variation des Wertfaktors Fluglärm ergibt.
6. Differenz IST/AUSBAU	Dies ist die absolute Hochrechnungsdifferenz ausgedrückt in Euro
7. Differenz IST/AUSBAU relativ in %	Dies ist die relative Hochrechnungsdifferenz ausgedrückt in %.

2.6 Grundstückspreise – Gewerbeimmobilien

Die Differenzenanalyse ist grundsätzlich auch für Gewerbeimmobilien anwendbar. Die Zahl der Vergleichsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist allerdings in den einzelnen Gemeinden und für die Untersuchung insgesamt so gering, dass damit die Gewichte der einzelnen Qualitätsmerkmale und ihre Ausprägungen nicht signifikant nachgewiesen werden können. Der größte Teil der Vergleichsgrundstücke musste ausgeschieden werden, weil die Preisdifferenzen in so starkem Maße durch Gegebenheiten bestimmt werden, die nicht als Merkmalsausprägungen des Grundstücks selbst erkannt werden können. Sie ergeben sich vor allem durch unternehmensrechtliche Abhängigkeiten der Kaufvertragspartner oder durch die betriebliche Nutzung, bei der der Grundstückspreis eine untergeordnete Bedeutung erhält.

In einigen Gemeinden der Treatment-Regionen und der interregionalen Vergleichs, in denen für den Untersuchungszeitraum eine hinreichend große Zahl von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit ausreichender Variabilität der Wert tragenden Qualitätsmerkmale gefunden werden konnte, zeigt die Analyse deutliche Preisunterschiede für Differenzen in der Flughafenanbindung.

Flughafenbedingte Präferenzvorteile: Flughafenanbindung						
	Referenzpreis Boden	Referenzpreis Grundstück	Überregionale Anbindung		Flughafen- Anbindung	
	€/m ²	€	%	€	%	€
Neu-Isenburg//Walldorf-Mörfelden	150	260000	15	39000	20	52000
Bischofsheim // Raunheim	150	260000	15	39000	15	39000
Baden-Baden	180	320000	15	48000	0	0
Bühl	80	140000	15	21000	0	0

Die übrigen untersuchten Kauffälle mit gewerblichen Nutzungen betreffen durchweg Grundstücke in bestehenden Gewerbe- oder Industriegebieten. Bei der Erkundung vor Ort wurde erkennbar, dass die verschiedenen Gewerbegebiete in unterschiedlicher Weise von einem Nutzungswandel betroffen sind, weg von Produktion und Handwerk, hin zu nicht produktionsorientierten Nutzungen. Mit dem Kauf der Grundstücke ist dann ein eben solcher Wandel verbunden. Die Art der neuen Nutzung lässt erkennen, in welchem Umfang ein Gewerbetreibender die gewerblichen Nutzungspotenziale des Grundstücks und des Gewerbegebietes nutzt, in welchem Umfang ein Gewerbetreibender mit der Art seines Betriebes eventuell flughafenbedingte Standortvorteile des Gewerbegebietes nutzen kann.

Zu der Frage flughafengedingter Standortvorteile lässt sich allgemein schließen, dass die Preise für Gewerbegrundstücke nicht durch Fluglärmbelastungen tangiert werden, sondern allenfalls durch die potenziellen Standortbedingungen einer mehr oder weniger guten Flughafenanbindung. Nach den Grundannahmen dieser Untersuchung werden die letzteren durch einen möglichen Flughafenausbau nicht verändert.

Eine Hochrechnung durch die Übertragung von Untersuchungsergebnissen von untersuchten auf nicht untersuchte Gewerbegebiete verbietet sich nicht nur durch die geringe Repräsentativität der wenigen Verkaufsfälle, sondern auch, weil diese bereits zeigen, dass zu viele nicht grundstücksbezogene Gegebenheiten die Grundstückspreisstrukturen in den einzelnen Gewerbegebieten differenzieren

3. Erkenntnisse

3.1 Aufgabenstellung

3.11 Ziele

Analyse von Immobilienpreisänderungen im Umfeld des Flughafens Frankfurt/Main

Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt in dem Bereich von Wohnimmobilien, aber so weit wie möglich auch bei Gewerbeimmobilien. Im Fokus stehen sowohl potenziell negative Einflüsse auf die Immobilienpreise über die besondere Lärm- und Emissionssituation als auch mögliche positive Einflüsse über eine Verbesserung der übrigen Preis beeinflussenden Standortqualitäten.

3.12 Angestrebte Befunde

<<>> Preisstrukturen --- in Verbindung mit den Qualitätsstrukturen von Standort, Grundstück und Gebäude

Frage: Welche Qualitätsstrukturen sind in welchen Quartieren flughafenbedingt?

Frage: Welche Preisdifferenzen entsprechen flughafenbedingten Qualitätsstrukturen?

<<>> Preishöhe --- Preis eines Vergleichsobjektes der am häufigsten auftretenden Standardqualität

Frage nach der absoluten Höhe der Grundstückspreise einzelner Grundstücksteilmärkte (gekennzeichnet als Preis eines Grundstücks in Standardqualitätskonstellation)?

Frage nach der absoluten Höhe flughafenbeeinflusster Preisdifferenzen in einzelnen untersuchten Ortsteilen (und nach einer qualitätsbezogenen Hochrechnung für alle Gemeinden in Flughafennähe?)

<<>> Dynamik der Preisstrukturen --- Dynamik der Standortqualitäten

Frage: Veränderung der Standortqualitäten in der Folge eines geplanten Flughafenausbaus?

Frage: Flughafenbeeinflusste Veränderungen der Grundstückswertstrukturen?

Frage: Prognose der Entwicklung der Grundstückswerte in einzelnen Grundstücksteilmärkten (Ortsteilen, Gemeinden)?

Frage: Prognose der Entwicklung der flughafenbeeinflussten Preiseinflüsse in einzelnen Ortsteilen?

<<>> Dynamik der Nutzungstypen --- Dynamik der Qualitätsstrukturen

Frage: Veränderungen Wert- und Qualitätsstrukturen durch das Auftreten anderer Nutzungstypen?

3.13 Untersuchungsverfahren

Die Untersuchungsverfahren sind

- <<>> hedonisch – heuristisch - organismisch
- <<>> faktisch direkt vergleichend
- <<>> verkehrswertorientiert

<<>>Mit **hedonisch–heuristisch-organismisch orientierten Untersuchungsverfahren** versteht man Grundstückspreise als das Ergebnis einer menschlichen Handlung, die sich individuell an der Qualitätskonstellation des Grundstücks orientiert, dieser aber nicht linear und stetig folgt.

Nicht die Qualitätskonstellation eines Grundstücks bestimmt die Preishöhe eines Grundstücks, sondern der einzelne Käufer nach seiner gezielten Wertschätzung bestimmter Wertfaktoren dieser Konstellation.

<<>>Mit **direkt vergleichenden Untersuchungsverfahren** versteht man den Grundstückspreis als je in sich einheitlichen Geldwert eines Grundstücks als mehr oder weniger komplexe Einheit, das sich von anderen einzelnen Grundstückseinheiten sowohl durch seine Qualitätskonstellation als auch durch den Preis, den ein einzelner Kunde akzeptiert hat, unterscheidet. Nur mit direkten Vergleichen können diese Zusammenhänge für das einzelne Grundstück wie auch für eine Menge gleichartiger Grundstücke entschlüsselt werden – Differenzenmethode (eine Form der statistisch gebräuchlichen Diskriminationsverfahren). Dabei zeigt der direkte Vergleich inwieweit zwei oder mehrere Grundstücke gleichartig aber qualitätsbezogen verschieden ausgeprägt sind.

Dabei können grundsätzlich keine aggregierten Basisdaten eingesetzt werden. Die nötige Aggregation wird im Laufe der Untersuchung anhand der Ergebnisse der Einzelfallanalyse vorgenommen und dabei im Detail offen gelegt. Probabilitäten der Untersuchung verlagern sich dadurch von der Datenerhebung und –analyse auf die anschließende fiktiv verstandene Hochrechnung (Aggregation, Hochrechnung, Fortschreibung).

<<>>**Verkehrswertorientiert** ist die Untersuchung, da sie ausschließlich Vergleichsfälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (im Sinne von § 194 BauGB) einbezieht und das für das jeweilige Untersuchungsgebiet flächendeckend und für eine Zeitspanne komplett.

Es kommen keine Grundstückswerte aus Bodenrichtwertkarten zum Einsatz, die in der Grundstückswertermittlung den direkten Vergleich ersetzen, wo dieser nicht möglich ist oder aus anderen Gründen nicht ausgeführt wird.

Es kommen keine pauschalierten Wertermittlungsansätze oder Rückkalkulationen (wie z.B. Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren, Restwertverfahren, Discounted Cash Flow Methode) zum Einsatz, die als Hilfs- und Ersatzverfahren der Wertermittlung aus der betrieblichen Finanzrechnung bzw. der Kostenkalkulation entlehnt werden, wenn direkte Vergleiche nicht möglich erscheinen oder aus anderen Gründen nicht angewendet werden.

3.14 Basisdaten

ANALYSEDATEN = werden benötigt für die Analyse der Immobilienpreise und ihrer **Struktur** im Umfeld des Flughafens Frankfurt (=welche Immobilienpreis-**Differenzen** werden in welcher Höhe und bei welchen Qualitätsdifferenzen erkennbar; insbesondere welche **flughafenbedingten Preisdifferenzen?**)

PROGNOSEDATEN = werden benötigt, um die Dynamik der zukünftigen Wohn- und Gewerbeimmobilienpreise im Umfeld des Flughafens Frankfurt zu quantifizieren (= welche Immobilienpreis-**Veränderungen** können in welcher Höhe hypothetisch bei welchen Maßnahmenkonstellationen erwartet werden; vor allem auch in der Folge der Einflüsse eines geplanten Flughafenausbaus = **ausbaubedingte Preisveränderungen**)

3.2 Faktische Grundstückspreise (Wohngrundstücke)

Die Grundstückspreise in den 41 untersuchten Ortsteilen zeigen gleichartige Preisdifferenzen für gleiche Ausprägungen der preisrelevanten Qualitätsmerkmale. Für die flughafennahen Ortsteile können daher sehr homogene Qualitäts- und Preisstrukturen erkannt werden.

In den Quartieren (Wohnnachbarschaft, Block) ist die Gesellschaftslage als Qualitätsmerkmal am stärksten preiswirksam. Signifikant wirksam sind dort darüber hinaus auch das Qualitätsmerkmal Beeinträchtigungen und das durch Verkehrslärm (Straße und Schiene).

In den einzelnen Ortsteilen ist eine bestimmte Fluglärmkontur in allen Quartieren einen Ortsteils im gleichen Umfang flächendeckend preiswirksam. Das gilt auch für die Verkehrsanbindung an den Flughafen. Diese Zusammenhänge werden nicht durch die Vergleichspreisanalysen für den einzelnen Ortsteil sondern durch den Vergleich der Preisniveaus (Referenzpreis, Standardvergleichswert) der über 41 untersuchten Ortsteile erkennbar.

3.21 Grundstückspreis- und Qualitätsstrukturen

In den Vergleichspreisanalysen für die 31 untersuchten Ortsteile der Treatment-Regionen konnten gleichartig strukturierte Ausprägungen der preisrelevanten Qualitätsmerkmale für das Gebäude, das Grundstück und den Standort isoliert werden. Das deutet auf eine sehr homogene Qualitäts- und Preisstruktur in diesen Gebieten hin.

Die Vergleichspreisanalysen für die Ortsteile des intraregionalen Vergleichs zeigen die gleiche Homogenität. So kann geschlossen werden, dass dies durch die Preisstrukturen im Bezug auf die Agglomeration des Frankfurter Raumes sowie in Beziehung auf die Großstädte Wiesbaden, Darmstadt und Mainz mitbestimmt wird.

Das gilt allerdings auch für die untersuchten Ortsteile des interregionalen Vergleichs, für die gleichartige Erkenntnisse im Hinblick auf die Großstadt Karlsruhe zu verzeichnen sind. Frühere gleichartige Untersuchungen in den Großräumen Mannheim-Heidelberg und Nürnberg-Erlangen – mit Vergleichen zu Gemeinden, die sich in größerer Entfernung von solchen Agglomerationen befinden – zeigen, dass diese Erkenntnisse generell für den Einzugsbereich von Agglomerationen gelten und deshalb losgelöst von Auswirkungen eines Flughafens gesehen werden können.

3.22 Preisrelevante Qualitätsmerkmale

Signifikant preisdifferenzierende Merkmalsunterschiede lassen sich im Vergleich der Grundstückspreise

--- einzelner Quartiere gleicher oder abweichender Qualitätskonstellationen,

- einzelner Ortsteile gleicher oder abweichender Qualitätskonstellationen und im Vergleich
- einzelner Gemeinden gleicher oder abweichender Qualitätskonstellationen isolieren und damit als qualitätsabhängige Preisdifferenzen belegen.

In den untersuchten Ortsteilen haben sich die folgenden Besonderheiten als generelles Ergebnis gezeigt.

Gebäude

Die Gebäudequalitäten zeigten in den untersuchten Ortsteilen sowohl in innenstädtischer geschlossener als auch in vorstädtisch offener Bebauung eher hohe Werte. Die Bestandsobjekte befinden sich durchweg in gutem Erhaltungszustand. Fast alle Verkaufsobjekt wurde offensichtlich durch die Erwerber zusätzlich ausgebaut und modernisiert. In aller Regel wurde mit den Objekten das durch die Standortqualitäten bestimmte Wertpotenzial ausgeschöpft.

Grundstücke

Für die Qualitätsmerkmale Grundstücksgröße und tatsächliches Maß der Nutzung konnten deutlich höhere Preisdifferenzen isoliert werden. Reihenhausesgrundstücke erzielten durchweg signifikant geringere Preise als andere Gebäudetypen bei sonst gleichen Grundstücks- und Standortbedingungen.

In Ortsteilen mit **steigender Werttendenz** zeigen unbebaute Grundstücke, die sich für Bauträgerprojekte eignen (Größe > 800m², hohes Maß der zulässigen bzw. zugelassenen baulichen Nutzung) Preisdifferenzen von ca. +50 % gegenüber sonst gleichartigen Objekten. Dieser Zusammenhang tritt sowohl in flughafennahen als auch in flughafenfernen Ortsteilen auf. Er wird daher eher der Agglomerationsnähe als der Flughafennähe zugeordnet.

Standort

Quartiersspezifisch zeigen die Preisanalysen deutliche Preisdifferenzen bei unterschiedlich ausgeprägten Standortmerkmalen der Gesellschaftslage und der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm.

Flächendeckend über den Ortsteil und damit ortsteilspezifisch sind diese Zusammenhänge hinsichtlich der Wohnwerte, die durch die öffentliche und private Infrastruktur sowie durch das Maß der Beeinträchtigungen durch Fluglärm besonders stark variiert werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Preisdifferenzen für die einzelnen Qualitätsmerkmale als Konstellationen verschiedener Wohnlagen, wie sie sich aus Vergleichspreisanalysen in der Regel ergeben. Die Vergleichspreisanalysen dieser Untersuchung belegen diese Differenzen für die Treatment-Regionen wie für die Vergleichsregionen signifikant.

Mikrostandort - Quartierstypologie

Wohnen					
Gesellschaftslage	Verkehrsanbind.	Ausstattung	Beeinträchtigt.	Maß zuläs.Nutzung	Standort
Beste Wohnlage					
8 - 10	2 - 3	3 - 4	4 - 6	1 - 3	18 - 26
Gute Wohnlage					
6 - 7	2 - 3	3 - 6	3 - 4	2 - 3	16 - 24
Standard					
6	4	3	4	3	20
Mittlere Wohnlage					
4 - 5	3 - 6	2 - 3	1 - 3	2 - 4	12 - 21
Einfache Wohnlage					
2 - 3	1 - 2	2 - 3	1 - 3	3 - 6	9 - 17

Erläuterungen:

Darstellung der Nutzwertstufen (NWS) der Standortqualität 20n NWS = 100%.

Standard ist eine gehobene mittlere Wohnlage mit guter innerörtlicher Verkehrsanbindung, guter öffentlicher und privater Infrastruktur, mit geringen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung.

20 bedeutet 20 Preisdifferenz-Spannen zu 5% Preisdifferenz; also 100%; also Standardqualitätsniveau.

Jeder **Zahlenwerte** 1 (1 NWS als Nutzendifferenz) bedeuten 5% Preisdifferenz vom Standardvergleichswert.

3.23 Fluglärmkonturen in Ortsteilen

Die Analyseergebnisse zeigen, dass die Verkehrsanbindung von Ortsteilen durchweg lagebedingt korrelierte Preisdifferenzen aufweist. Für die flughafennahen Ortsteile können diese Zusammenhänge bis zu einer Erreichbarkeit innerhalb von bis zu 20 min ÖPNV/20min Individualverkehr ausgewiesen werden. Simulationen über dieses Maß der Erreichbarkeit des Flughafens hinaus, lassen sich in den bisherigen Vergleichspreisanalysen nicht durch entsprechende Preisabweichungen belegen.

Auch Fluglärmbelastungen von Ortsteilen weisen durchweg lagebedingt korrelierte Preisdifferenzen auf. Diese Zusammenhänge zeigen aber in verschiedenen Untersuchungsgebieten und Ortsteilen unterschiedliche Relationen im Hinblick auf die zugrunde gelegten Beurteilungspegel der Belastung durch Schallimmissionen aus Flugverkehr.

Die Skalierungsabstände dieser Beurteilungspegel (aus dem Gutachten „Regionale Lärminderungsplanung Rhein-Main-Region“ des RDF) eignen sich als Annahme zu Sensibilitätsstufen für Preisdifferenzen, und können damit den Nutzen- und Wertvorstellungen von Käufern und Nutzern entsprochen haben.

Zu den **Standortqualitäten** zählen auch die Merkmale der Flughafennähe, und das mit positiven Preisdifferenzen im Zusammenhang mit den Vorzügen der Flughafenanbindung und mit negativen Preisdifferenzen im Zusammenhang mit flughafenbedingten Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, vor allem durch Fluglärm.

Positiv zeigen sich solche Preisdifferenzen allerdings nicht grundsätzlich für alle Ortsteile gleicher Entfernung, sondern wohl nur dort, wo Käufer und eventuell auch Nutzer (vor allem auch Mieter) die Vorzüge einer flughafennahen Anbindung bei ihren Preisvorstellung besonders berücksichtigen. Das wiederum hängt ab von den Zielgruppen, die einen Ortsteil aus diesem Grund bevorzugen, oder von Zielgruppen, die Flughafennähe bei ihren Preisvorstellungen unberücksichtigt lassen.

Negativ zeigen sich solche Preisdifferenzen, wenn Belastungen durch Fluglärm von Käufern bei ihren Preisvorstellungen berücksichtigt werden, das gilt dann aber nicht nur für ein einzelnes Grundstück oder seine unmittelbare Nachbarschaft in einem Quartier, sondern zumindest in gleicher Weise für einen ganzen Ortsteil. Der Vergleich faktischer Grundstückspreise (Grundstückspreisstruktur) eines Ortsteils mit einem bestimmten Grad der Belastung durch Fluglärm mit einem anderen sonst gleichartigen Ortsteil mit davon abweichender Fluglärmbelastung zeigt, in wie weit dieses Merkmal tatsächlich die Preisvorstellungen von Käufern beeinflusst hat.

In der Mehrzahl der detailliert untersuchten Ortsteile sind Grundstückspreisdifferenzen von im Mittel 5 % für Differenzierungsschritte von 5 dB(A) (für die Pegelspanne zwischen 45 und 65 dB(A)) erkennbar. Sie werden daher für Übertragungen in dem jeweiligen Ortsteil verwendet wie auch für die Vergleiche zwischen verschiedenen Ortsteilen. Abweichungen zeigen sich insbesondere in Ortsteilen mit attraktiver öffentlicher und privater Infrastruktur.

Zwischenwerte oder Schwellenwerte innerhalb der ermittelten Preisdifferenzen/Pegeldifferenzen konnten aus den Vergleichspreisanalysen nicht gewonnen werden, wären nach dem Verständnis für die Besonderheiten von Grundstückspreisen faktisch auch nicht vorstellbar.

3.24 Flughafennachbarschaft und Standardqualitätskonstellationen

Flughafennachbarschaft und die damit verbundenen Nutzen und Belastungen sind Merkmale der Standortqualität von Grundstücken, auf die Grundstückskäufer mehr oder weniger empfindlich (aber ganzheitlich, komparativ gewichtend) reagiert. Nicht die Grundstückspreise reagieren auf differenzierte Standortqualitäten, sondern Grundstückskäufer reagieren auf solche Differenzen mit differenzierten Preisvorstellungen. Seine Reaktionen sind weder numerisch additiv, noch linear stetig logisch. Sie bestimmen seine Nutzen-, Wert- und Höchstpreisvorstellungen. Die Höhe des faktisch erreichbaren Grundstückspreises entspricht dann allerdings den Höchstpreisvorstellungen des „Zweithöchstbieters“. In einer bestimmten Zielgruppe kommt der Kaufinteressent mit der höchsten Preisvorstellung zum Zuge und muss dabei einen geringfügig höheren Preis akzeptieren als die Höchstpreisvorstellung des Zeithöchstbieters. Bei unterschiedlichen Zielgruppen von Kaufinteressenten für ein bestimmtes Grundstück kommt die Zielgruppe mit den höheren Höchstpreisvorstellungen zum Zuge.

Bezüglich der für ein Grundstück zu erwartenden Preisbildung und ökonomischen Wertschöpfung ergeben sich aus diesen Zusammenhängen folgende Fragen:

1. Welche Zielgruppen mit welchen Nutzen-, Wert- und Preisvorstellungen treffen auf die besondere Qualitätskonstellation eines Grundstücks?
2. Wie hoch ist die Zweithöchstbieterposition in den einzelnen Zielgruppen?

3. Welcher besonderen Qualitätsdisposition entsprechen die einzelnen Zielgruppen?
4. Welche Qualitätsmerkmale bestimmen die Nutzen- und Preisvorstellung einer Zielgruppe schergewichtig.

3.3 Grundstückspreisdynamik in flughafennahen Ortsteilen

Gleichartig strukturierte Vergleichspreisanalysen für die untersuchten Ortsteile zeigen signifikant preisdifferenzierte Zusammenhänge. Für die Preisrelationen zu den Beeinträchtigungen durch Fluglärm zeigen die Tageswerte der Beurteilungspegel deutliche Korrelationen.

Für die flughafennahen Quartiere und Ortsteile können die Preisdifferenzen für eine Erreichbarkeit innerhalb von bis zu 20 min ÖPNV/20min Individualverkehr belegt werden.

In den Ortsteilen sind die innerörtliche öffentliche und die private Infrastruktur als Qualitätsmerkmal preiswirksamer als die unterschiedlichen Grade der Fluglärmwirkungen oder der Verkehrsverbindungen.

3.31 Preisrelevante Fluglärmkonturen

In den Wohnquartieren eines Ortsteils zeigen die Vergleichspreisanalysen für einige Wertfaktoren die gleichen Merkmalsausprägungen. So ist die öffentliche und die private Infrastruktur für alle Wohnquartiere eines Ortsteils flächendeckend gleich. Das gilt auch für die Beeinträchtigungen durch Fluglärm, im Gegensatz zu den sonstigen Beeinträchtigungen (straßen- und schienengebundener Verkehrslärm, Gewerbebetriebe), die im gleichen Ortsteil von Quartier zu Quartier unterschiedlich sind.

Die Skalierungsabstände dieser Beurteilungspegel (aus dem Projekt: regionale Lärminderungsplanung Rhein-Main-Region) eignen sich in diesem Zusammenhang als Sensibilitätsstufen für Preisdifferenzen in den verschiedenen zu vergleichenden Ortsteilen. Die Vergleichspreisanalysen zeigen eher die Nutzen- und Wertvorstellungen von Käufern und Nutzern; und da auch nur von jenen Käufern, die ihr Grundstückseigentum erst innerhalb der letzten 18 Monate in den Untersuchungsgebieten erworben haben und dabei die Belastungen durch verkehrsbedingte Immissionen in mehr oder weniger starkem Umfang bei Ihrer Preisvorstellung berücksichtigt haben könnten.

3.32 Preisrelevante Flughafenbindung

Die Vergleichspreisanalysen zeigen signifikante Preisdifferenzen für solche Ortsteile und Quartiere, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen liegen und damit diesen mit

öffentlichen Nahverkehrsmitteln und im Individualverkehr leicht erreichbar erscheinen lassen. Im einzelnen Ortsteil streuen die Preisdifferenzen für dieses Qualitätsmerkmal nicht. So kann eine lineare Korrelation zwischen der faktischen Entfernung oder Reisedauer und bestimmten Preisdifferenzen erkannt werden.

Die anbindungsbedingten Preisdifferenzen wurden – so wie in den Vergleichspreisanalysen isoliert – in die Standortkataster übernommen und ortsteilübergreifend dargestellt. Sie werden in den jeweiligen Gemeinden auch für die weiteren Hochrechnungen übernommen. (vgl. Standortkataster und Standortpläne für die untersuchten Ortsteile der Treatment-Regionen).

3.33 Preisrelevante öffentliche und private Infrastruktur

Deutlich stärker variieren die Preisdifferenzen mit der Qualität der öffentlichen und privaten Infrastrukturausstattung einzelner benachbarter Quartiere eines Ortsteils. Die Preisrelationen zu Fluglärmwirkungen hängen daher nicht nur von den jeweiligen gemessenen Fluglärmpegeln sondern auch von der Qualität der innerörtlichen öffentlichen und privaten Infrastruktur der einzelnen Ortsteile ab.

3.34 Ortsteil spezifische Preisdifferenzen

Unterschiedliche Preisdifferenzen für unterschiedliche Ortsteile ergeben sich nur aus der Summe dieser Zusammenhänge für die Ortsteile der jeweiligen Gemeinde, deren unterschiedliche Größe, deren unterschiedliche Situation der Ortsteile zum Stadtzentrum oder zur Agglomeration.

3.35 Bauliche Aktivitäten und Entwicklungstendenz

Die Analyseergebnisse aus den direkten Vergleichen habe ich für die einzelnen Ortsteile tabellarisch und zonal (Standortkataster) dargestellt. Alle Standortkataster sind im Anhang 2 enthalten.

Diese Standortkataster zeigen die Qualitätsdifferenzen, wie sie in der Vergleichspreisanalyse für die einzelnen Vergleichsgrundstücke durch die Vor-Ort-Erkundung und den Preisabgleich ermittelt wurden. Die rot gerahmten Quartierskennzeichnungen deuten an, welche Zonen durch wie viele Vergleichsgrundstücke relativ und absolut belegt werden. Die Qualitätsdifferenzen in den nicht belegten Quartieren sind aus den entsprechenden Qualitätsdifferenzen der belegten Quartiere vergleichend abgeleitet.

Die Tabellen enthalten zu den Analyseergebnissen eine Spalte „Tendenz“. Hier wird das Ergebnis von Beobachtungen subjektiv aber vergleichend erfasst, die Entwicklungstendenzen der baulichen Nutzung der einzelnen Quartiere andeuten. Die beobachteten Bauaktivitäten von Privaten wurden skaliert als:

- | | |
|---------------|---|
| steigende >>> | beobachtbare Verbesserungen des Bauzustandes, der Bauausstattung, Neubaumaßnahmen, Gebäudeaufwertungen, Bauträgerprojekte |
| | Solche Werttendenzen konnte ich in einigen Ortsteilen gehäuft erkunden, und das auch außerhalb neu erschlossener Siedlungsgebiete |
| stabil <> | Standarderhaltungszustand der Gebäude, ohne wertsteigernde bauliche Maßnahmen |

Der Erhaltungszustand der Gebäude in den untersuchten Ortsteilen ist durchweg gut, so dass die eher geringen Qualitätsunterschiede zum Gebäudezustand und zur Gebäudeausstattung leicht isoliert werden können und die übrigen Qualitätsmerkmale signifikanter erkennbar sind.

mindernd <<<<

vernachlässigte Standarderhaltung der Gebäude des Quartiers, nutzungsbelastende rückwärtige bauliche Ausstattung, verzögerte Modernisierung nach der Kauftransaktion von Vergleichsfällen.

In keinem der untersuchten Ortsteil konnten solche Vernachlässigungen festgestellt werden, auch nicht an den gerade veräußerten Vergleichsfällen, in den die Erwerber in aller Regel nach dem eher Kauf wertsteigernde Investitionen vorgenommen haben.

Die Berechnungsblätter der einzelnen Standortkataster weisen auch die Typisierung des Ortsteils für den Ist-Zustand und den erwarteten Zustand nach einem geplanten Flughafenbau aus; dazu auch den dadurch zu erwartenden mittleren Grundstückspreis (Referenzpreis) im Ortsteil. Die Berechnungsblätter aller untersuchten Ortsteile befinden sich im Anhang 2.

3.4 Grundstückspreisniveaus in flughafennahen Gemeinden

3.41 Gemeinden und ihre preisrelevanten Wertfaktoren

Die Grundstückspreisniveaus sind von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich hoch und das bei ansonsten annähernd gleicher Preisstruktur, d.h. bei annähernd gleicher Differenzierung der Preise nach den unterschiedlich ausgeprägten Qualitätsmerkmalen für Standort, Grundstück und Gebäude. Die Vergleichspreisanalyse zeigt diese Differenzierung für jeden Kauffall, für jedes Quartier, jeden Ortsteil und jede Gemeinde und gerade dadurch kann sie auf die häufigste Merkmalsausprägung reduziert einen Grundstückswert bezeichnen, der dieses Grundstückswertniveau als Standardvergleichswert (Referenzpreis) darstellt.

Gut an die Agglomeration Frankfurt angebundene Gemeinden weisen im Vergleich untereinander deutlich höhere Grundstückswertniveaus aus als standortfernere; Beispiel Neu-Isenburg gegen Flörsheim, Offenbach-Tempelsee gegen Offenbach Rumpenheim.

3.42 Wirkungsebenen

Grundstückspreisdifferenzen zeigen sich auf unterschiedlichen Wirkungsebenen mit jeweils unterschiedlichen preisrelevanten Qualitätsmerkmalen.

So wird in den Vergleichspreisanalysen über die untersuchten Ortsteile und Gemeinden hin deutlich, dass z.B.

die Grundstückspreise für zwei Vergleichsfälle unterschiedlich hoch sind, weil

--- (Gebäudequalität) der Gebäudezustand und die –ausstattung unterschiedlich sind,

andererseits können die Grundstückspreise für zwei Vergleichsfälle mit identischem Gebäudezustand und –ausstattung dennoch unterschiedlich hoch sein, weil

- (Mikrostandort) sie in Quartieren mit unterschiedlicher Gesellschaftslage liegen,
- (Mezzostandort) sie in Ortsteilen mit verschiedener Lärmbelastung liegen,
- (Makrostandort) sie in Gemeinden mit verschiedener Anbindung an die Agglomeration Frankfurt liegen.

Damit zeigen die Ergebnisse der Vergleichspreisanalyse, dass faktisch gleiche Merkmalsausprägungen nicht immer die gleichen Preisdifferenzierungen variieren, dass diese vielmehr von den Konstellationen der Merkmalsausprägungen in ihrer kombinierten Ganzheitswirkung abhängen.

3.43 Komparative Standortvorteile und -nachteile

Eine gute Anbindung an die Agglomeration Frankfurt stellt für die Gemeinden einen komparativen Standortvorteil dar, der in unterschiedlicher Weise in den Ortsteilen ausgeschöpft wird, d.h. in Abhängigkeit von den Qualitätsmerkmalen der einzelnen Ortsteile, die ihrerseits dort unterschiedlich preisrelevant sein können

Dabei spielen die quartiersbezogenen Besonderheiten der einzelnen Ortsteile eine spezifische Rolle:

- die historische Entwicklung einer Gesellschaftslage
- kommunalpolitische Maßnahmen der Stadtentwicklung bezüglich Verkehrsführung und Infrastrukturausstattung
- dadurch dann auch bedingt verkehrsabhängige und andere Beeinträchtigungen.

Die Gemeinden können daher entsprechend der Aufgabenstellung dieser Untersuchung nach der Ausprägung dieser Qualitätsmerkmale klassifiziert werden. Vgl. TAB 2: Gemeindetypologie für alle untersuchten Gemeinden

3.5 Grundstückswertübertragungen und Flughafenausbau

Die Frage nach der Veränderung der Grundstückspreise in der Folge eines geplanten Flughafenausbaus setzt eine Prognose voraus; die Prognose einer dynamischen Veränderung, nicht einer völlig neuen Situation und ihrer Folgen aus der dynamischen Veränderung.

Die dafür erforderliche Fortschreibung bezieht sich hier auf die folgenden Annahmen zu zukünftigen Veränderung und ihren Folgen

Angenommen wird:

- <<>> eine bestimmte Variante einer geplanten Flughafenerweiterung. In dieser Untersuchung ist es die Nordwest-Variante des Ausbaus. Alternativ könnten in die Hochrechnungen auch andere Varianten einbezogen werden,
- <<>> die zukünftigen unmittelbaren Folgen dieser Ausbauvariante im Zusammenhang mit der Frage nach den veränderten Grundstückspreisen. In wie weit verändert sich die Attraktivität des Flughafens für die Käufer und Nutzer von Grundstücken in seiner

Nachbarschaft? In wie weit verändern sich dort die Fluglärmkonturen? In dieser Untersuchung wird angenommen, dass der Ausbau die gegebene Attraktivität erhält, in dem er einer möglichen Minderung der Attraktivität entgegen wirkt.

- <<>> eine Veränderung der Grundstückspreisstrukturen entsprechend den veränderten Fluglärmkonturen, wie sie für die gegebenen Konturen aus den direkten Preisvergleichen in den untersuchten Ortsteilen ermittelt wurden,
- <<>> dass sich die Attraktivität der Agglomeration Frankfurt am Main über den Prognosezeitraum nicht verändert.

Die Ergebnisse einer solchen Prognose müssen daher immer im Hinblick auf die zugrunde gelegten Annahmen relativiert werden.

Sie läuft darüber hinaus wie alle Prognosen Gefahr,

- <<>> eine „Allegorie der Gegenwart“ zu sein; zu sehr gegenwärtige Zusammenhänge und Erkenntnis rechnerisch festzuschreiben,
- <<>> gegenwärtige technologische Bedingungen zugrunde zu legen, die sich unvorhersehbar rapide ändern können und außerdem mögliche soziale, wirtschaftliche oder politisch-rechtliche Veränderung nicht einmal simulierend zu berücksichtigen
- <<>> selbst erfüllend attraktiv zu werden. Sehr hoch ausfallend vorausgesagte Grundstückspreisminderungen können – wenn hinreichend breit publiziert – tatsächlich allein aus dieser Erwartung solche Preisveränderungen überhaupt erst provozieren („der Bestfall für Propheten“).

3.6 Erkenntnisse – Gewerbeimmobilien

Für Gewerbegrundstücke lassen sich Grundstückspreisdifferenzen nach den Ausprägungsformen von Standort-, Grundstücks- und Gebäudequalitäten isolieren. In den meisten Fällen reichen diese Merkmale allerdings nicht aus, um alle signifikanten Preisdifferenzen solchen Merkmalen zuzuordnen.

In mittleren und kleinen Gemeinden fallen Kauffälle von Gewerbegrundstücken in geringerer Zahl als die von wohnlich genutzten Grundstücken an. Ausgeschlossen werden müssen auch Gewerbegrundstücke, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind, deren Kauf und Preishöhe von eher persönlichen Gegebenheiten abhängt. Dadurch wird die verbleibende Zahl der Vergleichsgrundstücke meist nicht repräsentativ für diesen Bereich des Grundstücksverkehrs.

Die Nutzungsformen von Gewerbegrundstücken sind nicht so homogen wie die von Wohngrundstücken. In vielen Fällen ist ein Kauffall nicht nur die Veräußerung des Grundstücks mit Gebäuden, sondern ein Verkauf eines Betriebes zu dem das Grundstück gehört. Beim Verkauf z.B. eines Hotels wird ein Hotelbetrieb veräußert, dessen äußere Form das Grundstück mit einem Hotelgebäude ist. Preisdifferenzen sind die des Hotelbetriebes, der durch die Qualität des Grundstücks und des Hotelgebäudes im Vergleich zu den Werten anderer Hotelbetriebe begünstigt oder gehemmt wird.

Kaufpreise von Gewerbegrundstücken, die für Gewerbeansiedlungen von öffentlichen Körperschaften veräußert werden, geben in der Regel keine qualitätsbedingten Preisstrukturen wieder, sondern eher das Maß der Wirtschaftsförderung der Gemeinde.

Eigentumswechsel an Gewerbegrundstücken können auch unter unternehmensrechtlich selbständigen Unternehmen auftreten, die dennoch „verwandtschaftlich“ unternehmensrechtlich verbunden sind. Solche Grundstückskäufe müssen als nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden ausgeschieden werden, obwohl diese für Außenstehende häufig schwer erkennbar ist.

Historisch gewachsene Industrie- und Gewerbegebiete zeichnen in unterschiedlichem Grade den Strukturwandel von produzierenden zu nicht produzierenden Gewerbebetätigungen ab, von lokal-nationalen zu internationalen Geschäftsbeziehungen. Die Attraktivität von Gewerbegebieten hängt außer von ihren Standortbedingungen auch vom Fortschritt dieses Strukturwandel in der Nutzung und Bebauung des jeweiligen Ortsteils ab.

Außenstehenden zeigen sich bei Kauffällen möglicherweise wirksame gewerbe- und nachbarrechtliche Nutzungsrechte und -beschränkungen des Gewerbebetriebs auf einem bestimmten Grundstück kaum. Dadurch können aber Preisdifferenzen auftreten, die nicht nach Standort-, Grundstücks- und Gebäudequalitäten isoliert werden können.

Für einige Anrainer-Ortsteile der Treatment-Regionen und im Vergleich dazu für einige Ortsteile des interregionalen Vergleichs konnten dennoch preisrelevante Verbindungen zur Flughafennachbarschaft auf der Basis des direkten Vergleichs von faktischen Grundstückspreisen nachgewiesen werden und die Präferenzwirkungen des Flughafens in relativer und absoluter Höhe nachgewiesen werden. (vgl. Abschnitt 1.3)

4. Methodik

4.1 Ansätze

4.11 Grundlagen der Methodik

Wenn Verbindungen von Preisdifferenzen gleichartiger Grundstücke zu Qualitätsdifferenzen erkennbar werden, darf vermutet werden, dass der Käufer eines Grundstücks seine Preisvorstellungen nach der Qualitätskonstellation des gekauften Grundstücks orientiert hat. Die Höhe der Preisdifferenzen hängt ab von der Wertschätzung der Käufer, die sie aber nur einigen wenigen faktisch gegebenen Merkmalen einer fallspezifischen Qualitätskonstellation entgegenbringen.

So hängt die Höhe der Preisdifferenzen von individuellen Immobilienkäufern ab, deren Wertschätzung sich ebenso individuell nur auf einige wenige Qualitätsmerkmale (Highlights) richtet, niemals auf alle technischen, ästhetischen, ökonomischen und ökologischen Qualitätsmerkmale einer faktischen Qualitätskonstellation. Gleiche Preisdifferenzen lassen Käuferzielgruppen vermuten, die gleiche Qualitätskonstellationen wertschätzen und bei der Wahl des gekauften Grundstücks und der dafür entwickelten Preisvorstellung berücksichtigt haben (mikrospektivische Qualitätsdisposition von Grundstückskäufern und Kaufinteressenten).

Qualitätsstruktur ist die fallspezifische Merkmalskonstellation der einzelnen Grundstücke eines Grundstücksteilmarktes. Zur Qualitätskonstellation des einzelnen Grundstücks zählen alle seine Qualitätsmerkmale und ihre fallspezifischen Ausprägungen, so wie sie beobachtet, gemessen oder auf andere Weise ermittelt werden können. Es ist dies die mikrospektivische Sicht der Qualitätskonstellation eines einzelnen Grundstücks, die ganz wesentlich durch die Lokalität des Grundstücks bestimmt ist, und damit durch seine Standortqualität, die Lokalitätsqualitäten einer Nachbarschaft, eines Quartiers, eines Ortsteils einer Gemeinde (in makrospektivischer Sicht).

In dieser Untersuchung mussten die Besonderheiten des Grundstücksverkehrs im Gegensatz zur Veräußerung von beweglichen Waren berücksichtigt werden. Das verlangt besondere Annahmen zur Preisfindung für Grundstücke, die durchweg von den herkömmlichen Annahmen der makroökonomischen Preistheorie, also der Preistheorie für bewegliche Güter, abweichen:

- Individualobjekte
- Standortgebundenheit
- Einheitlich – ganzheitliche Potenzialitäten
- Preis und Wert werthaltiger Anlageobjekte
- keine linearen Angebots- und Nachfrageverläufe, keine Gleichgewichtspreistendenzen

Das Individualobjekt Grundstück

Der Preis eines Grundstücks ist der numerische Ausdruck

- eines einmaligen Ereignisses
- im Leben zweier einmaliger Vertragspartner
- im Verhältnis zu einem einmaligen Grundstück.

Der **Kauf** und Eigentumswechsel eines Grundstücks sind einmalig in ihrer besonderen Konstellation. Nicht alle Merkmale dieser Konstellation lassen sich für ein einzelnes Grundstück aus den Qualitätsgegebenheiten des Grundstücks ableiten, die über einen längeren Zeitraum unverändert bleiben. In vielen Fällen spielen die persönlichen Umstände des Käufers (Qualitätsdisposition) bei der Wahl des Objektes und bei seinen Preisvorstellungen eine gewichtige Rolle. In einem gleichen Ortsteil gleichen sich diese Zusammenhänge jedoch, weil für Menschen gleichartiger Zielgruppen über einen gewissen Zeitraum gleiche persönliche Umstände eintreten, durch die sie sich für bestimmte Standorte und Ortsteile interessieren, daher Käufer von Grundstücken an diesen Standorten zu gleichen Verhaltensweisen tendieren.

Verkäufer und Käufer sind bei jeder Transaktion einmalig. Dabei hat der Käufer die eigentlich preiswirksame autonome Bestimmung auf seiner Seite. Käufer von Grundstücken in einem bestimmten Ortsteil handeln allerdings gleichartig, weil die Qualitätskonstellation des Ortsteils bestimmte Zielgruppen für Grundstückskäufe anzieht oder abschreckt. Dadurch wird die Vergleichspreisanalyse erleichtert, weil in einem Ortsteil einige wenige Qualitätsmerkmale (vor allem der Standortqualität) gehäuft und differenziert als werttragende Merkmale erkennbar werden, andere dagegen gar nicht wertrelevant in Erscheinung treten.

Die direkten Preisvergleiche aus über 34 Ortsteilen im Großraum Frankfurt zeigen diese Zusammenhänge sehr deutlich. Dabei spielt die Erreichbarkeit der Agglomeration Frankfurt erkennbar deutlich eine Rolle, vor allem bei der Bevorzugung von Standorten, Ortsteilen, Gebäudetypen und Gesellschaftslagen. Es ist auch deutlich erkennbar, dass die Vorzüge oder Nachteile des Flughafens Frankfurt durch diese Zusammenhänge hinsichtlich der Preisstrukturen und –dynamik in vielen Ortsteilen überspielt werden.

Die direkten Grundstückspreisanalysen erlauben diese Erkenntnisse durch den ebenso direkten Vergleich über die unterschiedlich situierten Ortsteile und Gemeinden. Diese Untersuchung zeigt dabei besonders deutlich, dass solche Zusammenhänge nicht auf der Ebene einer politisch, geographisch abgegrenzten Gemeinde zum Tragen kommen, sondern auf der Ebene vor allem der durch Baugebiete abgegrenzten Ortsteile. Dabei ist es

gleichgültig, ob ein Ortsteil sich in seiner Gesamtheit historisch entwickelt hat oder in großen Teilen neu geschaffen wird.

Die einzelnen analysierten und auch sonst beobachteten Grundstücke sind nicht einmalig in ihrer geographischen Lage, auch nicht hinsichtlich des Zustandes des Grundstückes, seiner rechtlichen Situation oder der potenziellen zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten. Einmalig ist die Kombination der möglichen Varianten, einer bestimmten Konstellation. Inwieweit diese Konstellation bestimmte Qualitätsdispositionen von Käufern und Kaufinteressenten trifft, lässt sich nicht bemessen oder „abmessen“. Sie darf nur ebenso angemessen beobachtet werden, wie ein Käufer sie in seine Kaufpreisvorstellungen und sonstigen Wahlentscheidungen einfließen lässt.

Das standortgebundene Grundstück

Alle Qualitätsmerkmale und ihre Berücksichtigung bei Kaufentscheidungen werden durch die besondere Standortqualität relativiert. Diese ist in der Regel durch die Eigentümer kaum zu beeinflussen, sehr wohl aber durch die autonom ablaufenden Stadtentwicklungsprozesse oder durch die von kommunalen Organen vorgenommenen Stadtentwicklungseingriffe.

Dadurch ergeben sich kommunale Bezüge zu den Preisstrukturen, auch zu denen im Umfeld des Flughafens, wenn die Auswirkungen kommunaler Entwicklungspolitik in einzelnen Ortsteilen differenzierbar werden

In mikrospektivischer Sicht ist die Qualitätskonstellation eines Grundstücks die Summe der Qualitätsmerkmale und die je besondere Ausprägung in einer Lokalität, z.B. in einer Nachbarschaft. Dies ist dann auch die Lokalisierung von Nutzenpotenzialen aus der Qualitätskonstellation der Lokalität. Eine solche Nachbarschaft zeigt dann die selbe Standortqualität für die Grundstücke dieser Nachbarschaft, die dann alle Kaufinteressenten mit der gleichen Qualitätsdisposition für die Standortqualitäten trifft.

Die Qualitätsdisposition von Käufern oder Kaufinteressenten ist dann die Summe der Qualitätsanforderungen einer Person in Verbindung mit ihren Zwecken und ihrer Zielhaltigkeit, so dass daraus entsprechende Wert tragende Qualitätsmerkmale und gewünschte Ausprägungen folgen. In makrospektivischer Sicht sind dies die Standortqualitäten von Quartieren und Ortsteilen mit ihren qualifizierten Referenzpreisen, Grundstücksrichtwerten, Bodenrichtwerten.

Überwiegend von Standortqualitäten bestimmt sind auch die Referenzpreise und Grundstücksrichtwerte, an denen die Wertschöpfungspotenziale eines Grundstücks bemessen werden können. Nur sie können durch die Gestaltung der Grundstücksnutzung und Bebauung voll ausgeschöpft, unteroptimal ausgeschöpft oder brach liegen gelassen werden.

Zeigt ein Standort ein hohes Wertschöpfungspotenzial, dann ist eine Wertschöpfung durch die Gestaltung von Grundstück und Gebäude eher möglich als bei einem Standort mit einem niedrigen Wertschöpfungspotenzial. An solchen Standorten sind daher eher Gebäudevernachlässigungen zu erwarten, durch die die Grundstückswerte den geringeren

Wertschöpfungspotenzialen angepasst werden. Die Standortqualitäten ändern sich dagegen eher durch Stadtentwicklungsprozesse oder stadtentwicklungspolitische Maßnahmen.

Ganzheitlich–einheitliche Potenzialitäten

Der Grundstückspreis ist ein Preis für das Grundstück als eine Einheit. Der Preis eines Grundstücks ist nicht eine Summe aus Preisanteilen für seine Bestandteile, sondern ein Einheitspreis eines Grundstücks mit seiner individuellen Merkmalsstruktur, durch die es sich von allen anderen Grundstücken unterscheidet.

So ist auch der Preis als Käufereinstellung zu der Ganzheit Grundstück zu verstehen. Er ist die Einstellung eines Käufers, der sein Nutzungspotenzial in Verbindung mit seinen individuellen Zwecken, Zielen und seiner Sinnhaftigkeit erkennt. Dabei ist der Zweck eher als biologischer Aspekt, die Ziele eher als soziologischer Aspekt und die Sinnhaftigkeit eher als kreativ-gestalterischer Aspekt des menschlichen Wohnens zu sehen. Der auf diese Weise beurteilte Grad der Potenzialität eines Grundstücks ist gleichbedeutend mit der Entscheidung über eine Abweichung von einem Referenzpreis, also vom Preis für eine Standardqualität.

Grundstückspreise sind fast immer auf mehr als die Hälfte ihrer Stellen gerundet. Preise bebauter Grundstücke werden fast nie in gebrochenen Zahlenwerten vereinbart, also z.B. eher 245.000,- € oder 1.400.000,- €. Bei Preisverhandlungen wird in der Regel auch nicht über die Höhe zu vereinbarenden Einzelpreisanteile verhandelt, sondern über den Gesamtpreis, der auf der Basis bestimmter Merkmalsausprägungen um Abschläge gemindert wird, oder an dessen Höhe wegen bestimmter qualitativer Präferenzen an Zuschlägen gegenüber dem Referenzpreis festgehalten wird

Preishöhe und Preisdynamik

Wert und Preis

Der Wert eines Grundstücks entspricht der Qualitätsdisposition eines Kaufinteressenten im Sinne einer Qualitätsanforderung, einer Nutzenanforderung an ein zu nutzendes Grundstück. Daraus ergibt sich eine Höchstpreisvorstellung dieses Kaufinteressenten, die er darüber hinaus auch nach einem Referenzpreis für ein passendes Grundstück orientiert und die sich aus seiner Beurteilung der Ausprägung der für ihn relevanten Qualitätsmerkmale als Zu- und Abschläge als Höchstpreisvorstellung ergibt. So zeigt die Qualitätskonstellation eines verkauften Grundstücks die Nutzen- und Werteinstellungen des Käufers.

Der Preis ist dagegen der Geldbetrag der bei einem faktischen Kauf zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart wurde. Für jedes angebotene Grundstück kann es nur einen Käufer geben, obwohl in der Regel mehrere kaufwillige Interessenten mit gleichen Wertschätzungen aber nicht gleich hohen Preisvorstellungen auftreten. Der Käufer eines einzelnen Grundstücks wird dann unwesentlich mehr zu zahlen haben als die Preisvorstellung eines möglichen „Zweithöchstbieters“. Dadurch stellt sich eine absolute Preishöhe ein, abweichend von den Wertvorstellungen einzelner Käufer eines Grundstücksteilmarktes.

Unter offenen Marktbedingungen (keine Marktzugangsbeschränkungen, keine verwandtschaftlichen Verhältnisse zwischen Käufer und Verkäufer, keine politisch bedingten Beschränkungen) zeigt ein Kaufpreis eine bei einem Kauf realisierte Zweithöchstbieterdisposition. Diese Qualitätsdisposition des Käufers, d.h. seine Anforderungspräferenzen lassen sich nicht direkt beobachten, sondern nur aus seiner Wahlentscheidung und den Preisdifferenzen gleichartiger Grundstücke folgern (Wahlverhalten = Kaufakt, Kaufpreishöhe, Kaufpreisdifferenzen, Preis-Qualitäts-Bezüge).

Z.B. Käufer kauft >>> Käufer akzeptiert Kaufpreis >>> Käufer modernisiert sein Gebäude zu einem Zustand wie die Nachbargebäude.

Z.B. Käufer kauft >>> Käufer akzeptiert Kaufpreis >>> Käufer beseitigt Gebäude >>> Käufer errichtet neues Gebäude >>> Käufer verkauft Eigentumswohnungen.

Die absolute Preishöhe ergibt sich jeweils in einer „Zweithöchstbietersituation“ durch kaufwillige Interessenten der gleichen oder einer anderen Käuferzielgruppe. Immobilienpreisänderungen können in der Folge konjunktureller Schwankungen, veränderter Wertschätzungen der Käuferzielgruppen und veränderter Konstellationen der Standortqualitäten auftreten.

Um veränderte Standortqualitäten und die ihnen entsprechenden Preisdifferenzen zu erfassen und von anderen Veränderungen abzugrenzen, ist es sinnvoll nur zeitnahe Grundstückspreise unterschiedlicher Standorte zu analysieren. Die erkannten Preisdifferenzen können dann auf die Wirkungen der standortbezogenen Maßnahmen und Qualitätsänderungen bezogen werden, wie sie z.B. infolge von Ausbaumaßnahmen des Flughafens auftreten können.

Preis – Wert – Verkehrswert – gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Jedes Grundstück, an dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Eigentum gewechselt wird, hat zu jedem Zeitpunkt einen Verkehrswert. Wird ein Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert, dann ist der Kaufpreis sein Verkehrswert. So sind alle Preise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs Verkehrswerte und eignen sich damit für die Analyse von Verkehrswerten generell. Verkehrswertermittlung ist daher der direkte Vergleich von Grundstückskauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Die Zuverlässigkeit der Verkehrswertermittlung hängt dabei nicht von einer besonders großen Zahl von Vergleichsgrundstücken ab – wie bei stochastischen Auswertungen – sondern von der Streuung der Ausprägungskonstellation der preisrelevanten Qualitätsmerkmale (Variabilität) und von der Gleichartigkeit der Grundstücke hinsichtlich ihrer Nutzungspotenziale (Repräsentativität) sowie von den Spannen der Merkmalsausprägungen (Signifikanz der Preisdifferenzen)

Ursachen und Wirkungen der Grundstückspreise

Auf eine differenzierte Flughafennachbarschaft, abweichend von Ortsteil zu Ortsteil, reagieren nicht die Preise, sondern nur die Grundstückskäufer und –interessenten. Diese orientieren sich dabei für ihre Kaufentscheidungen und ihre Preisakzeptanz aber an den Qualitätsmerkmalen am stärksten, denen sie am meisten zu- oder abgeneigt sind. Erst qualitätsdifferenzierende Preisanalysen können zeigen, ob und wie stark Qualitätsmerkmale der Flughafennachbarschaft eine Rolle spielen; ob und wie stark Qualitätsmerkmale der Flughafennachbarschaft durch andere werttragende Merkmale kompensiert oder überkompensiert werden.

Der Grundstückspreis wird vom Käufer unter Berücksichtigung einiger bestimmter unterschiedlicher Standort-, Grundstücks- und Gebäudequalitäten akzeptiert. Flughafennähe tangiert die Standortqualität. Mit direkten Grundstückspreisvergleichen (Vergleichspreisanalyse, Differenzenanalyse) können die Qualitätsmerkmale isoliert werden, die ein Käufer jeweils als Preiszuschlag oder Preisabschlag von seiner Standardpreisvorstellung (seinen Nutzenvorstellungen) berücksichtigt hat. (Merkmalsbedingte Preisdifferenzen = Differenzenmethode).

Die Preise der Grundstücke haben nach ihrer Höhe und Struktur als Ursache

- nicht die qualitative oder quantitative Ausprägung von Qualitätsmerkmalen des jeweiligen Grundstücks
- sondern die Einstellung des Grundstückskäufers zu den Ausprägungen einiger dieser Merkmale.

Daher können Grundstückspreise

- nicht direkt nach den Indikatoren und ihren Messgrößen bestimmt werden,
- sondern nach den auf die Einstellung schließenden Verhaltensvarianten (Wahlentscheidungen) des einzelnen Käufers.

In der Preisanalyse und Preisprognose (=Wertermittlung) knüpfen wir daher besser

- an Indikatoren der Qualitätsmerkmale und die jeweils brauchbaren Messgrößen,
- und sind uns bewusst, dass diese die Einstellung des Käufer als Entscheidungsbasis nur für seinen akzeptierten und bezahlten Grundstückspreis wiedergeben.
- erstere sind eindeutig, linear, interpolierbar, extrapolierbar.
- letztere dagegen bedingt komplex, nicht linear, skalierungsbedürftig und nicht extrapolierbar

Fluglärm und Grundstückspreise

Die Grundstückspreise in fluglärmbelasteten Ortsteilen werden nicht durch die Bewohner dieser Ortsteile bestimmt, die möglicherweise deutlich gegen die Folgen der Flughafennachbarschaft abgeneigt sind, sondern durch Käufer, die ein Grundstück in solchen

belasteten Grundstücken kaufen und durch potenzielle Kaufinteressenten, die solche Ortsteile meiden und deshalb nicht als Zweithöchstbieter auftreten um höhere Preisniveaus zu beeinflussen.

Die Frage ist dann, welche Merkmale der Qualitätskonstellation eines Ortsteils werden von solchen Käufern aufwertig geschätzt und kompensieren andere abwertig geschätzte oder gar nicht berücksichtigt. Wesenstypisch für die hedonische Regression ist die Grundannahme, das menschliche Verhalten einzelner Personen oder ganzer Zielgruppen nie irrational ist, es vielmehr darauf ankommt, die Dimensionen des Verhaltens zu erkennen und die damit verbundene Logik zur Beurteilung des Verhaltens anzusetzen, nicht nur die mehr oder weniger stetige Logik physisch-naturwissenschaftlicher Dimensionen sondern ebenso oder noch viel mehr die anders geartete Logik psychologischer, soziologischer, ästhetischer und schöpferischer Dimensionen des menschlichen Verhaltens.

4.12 Wahl der Analyseverfahren

Gegenstand der Grundstückspreisanalyse ist die Frage nach den Verbindungen zwischen Preishöhe/Preisdifferenzen zu den Qualitätskonstellationen von Grundstücken, für diese Untersuchung die spezielle Frage nach der Verbindung zwischen Flughafennähe und den damit verbundenen Vor- und Nachteilen für die Preisbildung von Grundstücken.

Den besonderen Grundlagen der Methodik folgend müssen Verfahren gewählt werden, in denen das einzelne Grundstück und sein Preis Ausgangsdaten (Mikrodaten) für die Erhebung, die Analyse und die Schlussfolgerung sind. Dabei muss auf jede Art der Aggregation in der Erhebungs- und Auswertungsphase verzichtet werden, die spätere Schlussfolgerungen verwässern, pauschalisieren oder gar unmöglich machen.

Der Versuch aggregierte Angebots- und Nachfragevolumina zu konstruieren scheitert, weil es das Produkt Grundstück weder insgesamt noch nach Einzelkategorien gibt. So haben die theoretischen Grundlagen der marktwirtschaftlichen Preistheorie für Grundstücke keine Geltung. Vielmehr gelten die Marktprinzipien für Einzelobjekte auch für das Individualobjekt Grundstück: Die Preisstruktur in einem Quartier bestimmen Käufer, das Preisniveau bestimmen „Zweithöchstbieter“.

Auszuwertendes Objekt als Ereignis ist der Kauf eines Grundstücks zu einem bestimmten Kaufpreis. Aufgabe der Analyse ist die Erkenntnis von Qualitätsmerkmalen und ihre Merkmalsausprägungen sowie der entsprechende Grundstückspreis in seiner absoluten Höhe als auch in Relation zu anderen gleichartigen Grundstückspreisen. Aufgabe der Auswertung ist die Verbindung von Merkmalsvarianten zu Preisvarianten. Aufgabe der Darstellung ist es, die Reaktionsgrade von Käufern zu verschiedenen Merkmalsvarianten zu zeigen.

Probleme bei der Wahl eines passenden Untersuchungsverfahrens sind:

- Die große Zahl von Merkmalen
- Davon bleibt ein großer Teil ohne Käuferreaktion
- Fast alle Merkmale zeigen qualitative Ausprägungsformen, so dass diese qualitativ skaliert werden müssen, mit der Folge, dass auch die numerisch erfassbaren

Merkmale in gleicher Weise skaliert werden müssen. So können exakte mathematisch-stochastische Analyseverfahren kaum sinnvolle Ergebnisse liefern.

Als Verfahren eignet sich dafür die **Diskriminationsanalyse** allerdings ohne den üblicherweise bei großer Ereigniszahl möglichen mathematisch-stochastischen Apparat, also eine **Differenzenanalyse** als iterative Diskriminationsanalyse, mit einer Zielgruppenabgrenzung als Cluster-Test. Sie ist grundsätzlich eine Mikrodatenanalyse.

4.13 Wahl der Erhebungs- und Auswertungsverfahren

Auf Mikrodaten basierende Differenzenanalysen (multivariate Regression) erfordern alle Einzeldaten sowohl zu den Grundstückspreisen und den entsprechenden Kaufvertragsbedingungen, als auch zu den Qualitätsmerkmalen der entsprechenden Einzelgrundstücke. Bei der Erhebung dürfen nicht schon Merkmale ausgeschlossen oder übersehen werden, von denen vermutet werden kann, dass Grundstückskäufer und –kaufinteressenten auf unterschiedliche Merkmalsausprägungen reagieren. Diese Verbindung muss vielmehr erst durch die Auswertung und Analyse bestätigt werden.

Erhoben wurden alle Kauffälle der zu untersuchenden Gebiete und des gewählten Zeitraums. Soweit die Auswertung der Kauf- und Vertragsbedingungen für einzelne Kauffälle ergab, dass sie nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind, wurden diese von der weiteren Erhebung der Grundstücksqualitäten ausgeschlossen.

Die verbleibenden Objekte der Untersuchung werden vor Ort erhoben, um möglichst alle Merkmalsausprägungen der Gebäude-, Grundstücks- und Standortqualitäten durch Beobachtung festzustellen und für die Auswertung und Analyse festzuhalten.

Die Zahl der für eine aussagefähige Analyse erforderlichen Vergleichsfälle wurde nicht nach statistisch-stochastischen Erfordernissen bestimmt, sondern nach der Variabilität der Merkmalsausprägungen. Datenbasis war damit die komplette Kaufvertragsammlung aller Grundstückstransaktionen der einzelnen Untersuchungsgebiete für den Zeitraum III/IV 2004 und 2005.

Wenn die Auswertung der Vergleichsfälle für ein bestimmtes Qualitätsmerkmal nur eine Ausprägungsform zeigt, muss die Auswertung auf das gesamte zu untersuchende Gebiet oder den gesamten zu untersuchenden Zeitraum bezogen geprüft werden, ob

- Im Gesamtgebiet oder –zeitraum nur eine Ausprägungsform vorkommt. Folgerung: die Variabilität der Fallauswahl ist dann dennoch hinreichend.
- Im Gesamtgebiet oder –zeitraum tatsächlich verschiedenen Ausprägungsformen auftreten, von denen keine in der Fallauswahl vorkommt. Folgerung: die Variabilität der Fallauswahl ist nicht hinreichend, um die Verbindung dieser Ausprägungsform zur Preisdifferenz zu erkennen, oder es muss geprüft werden, ob ein Käuferverhalten erkennbar ist, durch das in dem untersuchten Zeitraum nur Kauffälle mit dieser einen Ausprägungsform auftreten.

Wenn die Analyse der ausgewerteten Vergleichsfälle für eine Merkmalsausprägung keine Grundstückspreisreaktion der Käufer erkennen lässt, muss daraus geschlossen werden, dass dieses Merkmal für den Käufer keine Wert tragende Bedeutung hat. Wenn die Analyse der ausgewerteten Vergleichsfälle für eine Merkmalsausprägung dagegen differenzierte Grundstückspreisreaktionen der Käufer zeigt, kann der Grad dieser Reaktionen in der Differenzenanalyse durch Variation dieses Grades bei gleicher sonstiger Ausprägungsstruktur nachgewiesen werden. Dieser Nachweis ist umso signifikanter, je stärker die Ausprägungsgrade der übrigen Wert tragenden Merkmale der Vergleichsfälle variieren.

4.14 Referenzpreis und Bodenrichtwert

Die vorliegende Untersuchung zeigt in den meisten untersuchten Ortsteilen deutliche Abweichungen zwischen den ermittelten Referenzpreisen aus der Differenzenanalyse und den von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwerten. Diese Unterschiede können zurückgeführt werden auf

- Unterschiedliche Wertansätze
- Unterschiedliche Auswertungsverfahren
- Unterschiedliche Erhebungsverfahren
- Unterschiedliche Analyseverfahren
- Unterschiedliche Erfassung der Stadtentwicklungssituation.

1. Unterschiedliche Wertansätze für Referenzpreise und Bodenrichtwerte

In einer multivariaten Regressionsanalyse ist der Referenzpreis der Preis eines Grundstücks mit Qualitätsmerkmalen in Standardqualität (Standardgebäudequalität, Standardbodenqualität, Standardlagequalität)

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für den Boden, z.B. für erschließungsbeitragsfähiges Bauland. Bei bebauten Grundstücken ist es der Wert, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Dem Bodenrichtwert müssten bei gleichen Voraussetzungen für die Erhebung, die Auswertung und die Analyse der Ausgangsdaten die Werten „Standortspezifischer Bodenpreis €/m²“ aus meinen Differenzenanalysen entsprechen. In Gebieten, in denen beide Werte signifikant voneinander abweichen, müssen die Differenzen in unterschiedlichen Auswertungs-, Erhebungs- und Analyseverfahren vermutet werden. Dies gilt insbesondere, wenn Kauffällen bebauter Grundstücke nach Abzug des Bodenrichtwertes vom faktisch erzielten Grundstückspreis nur ein negativer Preisanteil für das Gebäude ausgewiesen wird.

2. Unterschiedliche Auswertungsverfahren für Referenzpreise und Bodenrichtwerte

Der Referenzpreis wird auf der Grundlage aller Kauffälle einer Kaufvertragssammlung ermittelt, aus denen alle Fälle ausgeklammert werden, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Das gilt insbesondere für die Käufe und Verkäufe der öffentlichen Hand.

Bodenrichtwerte werden auf der Grundlage aller Kauffälle der gleichen Kaufpreissammlung ermittelt, aus denen in der Praxis alle bebauten Grundstücke ausgeklammert werden, nicht aber die Käufe und Verkäufe der öffentlichen Hand, die in der Regel nach den Ergebnissen von Wertgutachten abgeschlossen werden, die ihrerseits auf der Basis der Bodenrichtwerte erstellt wurden.

3. Unterschiedliche Erhebungsverfahren für Referenzpreise und Bodenrichtwerte

Der Referenzpreis wird ausschließlich aus den Kauffällen des jeweils untersuchten Gebiets ermittelt. In bebauten Gebieten sind das überwiegend bebaute Grundstücke. Dadurch ist der Referenzpreis für genau dieses jeweilige Gebiet repräsentativ.

Der Bodenrichtwert wird wegen der Beschränkung auf unbebaute Grundstücke in der Regel nur aus Kauffällen in unbebauten Gebieten ermittelt und ist damit für bebaute Gebiete nicht repräsentativ.

4. Unterschiedliche Analyseverfahren für Referenzpreise und Bodenrichtwerte

Der Referenzpreis wird durch mikrodatenspezifische Regressionsanalysen gewonnen, durch die auch die Wert tragenden Qualitätsmerkmale und ihre signifikanten Ausprägungen erkannt werden. Lernregressionen oder Fortschreibungen sind nicht erforderlich.

Bodenrichtwerte können in statistisch-stochastischen Regressionen für unbebaute Grundstücke gewonnen werden, durch die weder alle Wert tragenden Merkmale bestimmt, und deren Ausprägungen dann auch nicht ermittelt werden, insbesondere Qualitätsmerkmale, die sich erst durch Art und Ausmaß der tatsächlichen Bebauung und Nutzung bebauter Gebiete ergeben, vor allem wenn dadurch gerade nicht-lineare Kovarianzen auftreten. Die Ergebnisse solcher Analysen müssen dann durch Übertragung und Fortschreibung aus unbebauten für bebaute Gebiete festgesetzt werden, für die aber keine Ereigniswerte in die Analyse eingegangen sind.

In der Wertermittlungspraxis werden daher für diese Gebiete entweder keine Bodenrichtwerte veröffentlicht oder nach pauschalierender Einschätzung der Marktlage ältere Bodenrichtwerte fortgeschrieben oder unverändert beibehalten, in Einzelgutachten eventuell durch Marktab- oder -zuschläge pauschal korrigiert.

5. Stadtentwicklung - Referenzpreise und Bodenrichtwerte

Die verschiedenen Auswertung-, Erhebungs- und Analyseverfahren bei der Ermittlung von Referenzpreisen oder Bodenrichtwerten treffen für die Vergleichsfälle durchweg auf Gebiete mit unterschiedlichen Stadtentwicklungssituationen. Unbebaute Grundstücke, die überwiegende Grundlage für die Ermittlung von Bodenrichtwerten, werden vor allem in Neubau- und Entwicklungsgebieten gehandelt. Dort treten überwiegend Bauträger, Projektentwickler und Bauunternehmen als Käufer unbebauter Grundstücke auf, um diese zu bebauen und als Teilparzellen oder Eigentumswohnungen wieder zu veräußern.

Beim Verkauf solcher Grundstücke wird eine besondere Zielgruppe (Grundstücksteilmarkt) erkennbar, die ihre Preiseinstellungen aber auch an Weiterverkaufspreisen der dann bebauten Grundstücke orientiert. So treten bei Ankauf und Wiederverkauf die gleichen Qualitätsmerkmale auf, also nach den Ausprägungen der Bodenqualität, des

Grundstückszuschnitt und der zulässigen Bebaubarkeit variiert. Sie enthalten darüber hinaus auch eine bodenbezogene Wertschöpfungsspanne des weiterzuverkaufenden Grundstücks.

In der Vergleichspreisanalyse für diese Untersuchung sind solche Grundstücke ebenfalls enthalten, in einigen Fällen sogar auch der Vergleichspreis für weiterveräußerte bebaute Einzelparzelle des gleichen größeren vorher vom Bauträger erworbenen Grundstücks. Für solche unbebauten Grundstücke in Neubau- und Entwicklungsgebieten zeigten sich in verschiedenen untersuchten Ortsteilen Zuschläge (in den Detailanalysen als „Bauträgereffekt“ gekennzeichnet) von 40-50 % auf die jeweiligen Referenzpreise. Entsprechende Untersuchungen außerhalb der Treatmentregionen aber in Ballungsgebieten zeigen dagegen nur Zuschläge von 20-30%.

Da die Mehrzahl der Vergleichsfälle für die Ermittlung von Bodenrichtwerten gerade aus Neubau- und Entwicklungsgebieten gewählt werden, gehen solche Bauträgereffekte als Preisdifferenzen in die Bodenrichtwerte ein, ohne dass sie als solche erkannt oder berücksichtigt würden.

Fälle mit Bauträgereffekten aus bebauten Gebieten gehen ebenso wenig in der Ermittlung von Bodenrichtwerten ein. Bei der Ermittlung von Referenzpreisen werden sie als bebaute Grundstück, deren Bebauung zum Abriss bestimmt ist, in der Erhebung und die Analyse berücksichtigt. In Gebieten, in denen Abrisse von Gebäuden baurechtlich nicht möglich oder erheblich eingeschränkt sind, treten in der Regel auch keine Bauträgereffekte auf.

4.2 Verfahren

4.21 Verfahrensschritt: Erhebung aller Kauffälle:

Um verlässliche Daten zu den Vergleichspreisen zu gewinnen, wurden alle Kauffälle, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (nach der Verkehrswertdefinition § 194 BauGB) zustande gekommen sind. Bei dieser Auswahl werden alle Kauffälle ausgeschieden, die nicht erkennbar im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind. Das sind vor allem Kauffälle öffentlicher Körperschaften und verwandtschaftlich verbundener Kaufpartner, Nachbarschaftskäufe, Käufe unter unternehmensrechtlich verbundener Gewerbetreibenden.

Datenbasis ist damit die komplette Kaufvertragssammlung aller Grundstückstransaktionen eines Untersuchungsgebietes für den Zeitraum III/IV 2004 und 2005.

Die Art der Kaufobjekte

Diese Untersuchung zielt auf

--- unbebaute und bebaute Grundstücke

--- bebaute Grundstücke als Geschosswohnbau, Einzelwohnbau und Gewerbenutzungen

Mietwohnungen werden nur insofern mit einbezogen als sie Bestandteil eines veräußerten Mietwohngebäudes sind, nicht als einzelne Wohnung, die auch nicht als Grundstückseinheit verstanden wird.

Gemischt genutzte Gebäude in überwiegend ladengeschäftlich genutzten Ortsteilen werden nicht in die Untersuchung einbezogen, da sich die Grundstückspreise für solche Objekte nicht nach der Qualitätskonstellation der in Obergeschossen befindlichen Mietwohnungen orientieren, sondern ausschließlich nach den Standortqualitäten für ladengeschäftliche Nutzungen. Durchweg haben darin die Qualität der Kundschaftskontakte, die Verkehrsanbindung für Kaufpassanten, die Infrastrukturausstattung für ladengeschäftliche Nutzungen und die passantenbezogene Gestaltung der öffentlichen Räume das Übergewicht. Zusätzliche Vermietungen von wohnlich genutzten Obergeschossen strukturieren die Grundstückspreise nur nach dem höheren oder geringeren Nutzungsgrade der Gebäude, nicht aber nach unterschiedlichen Standortqualitäten hinsichtlich der Wohnqualitäten.

Das gilt auch für Eigentumswohnungen, die für diese Untersuchung nicht als Grundstückseinheiten verstanden werden. In vielen Ortsteilen sind Grundstücke in die Vergleichspreisanalyse eingeflossen, die zum Bau von Eigentumswohnungsobjekten vorgesehen waren. Diese Grundstücke zeigten die gleichen Preis/Qualitäts-Korrelationen wie die übrigen untersuchten Wohngrundstücke. Allerdings musste für diese Grundstücke ein zusätzlicher Grundstückerfaktor isoliert werden, der die Besonderheit von Grundstückskäufen durch Projektentwickler als Preisdifferenz ausgleicht.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Alle Transaktionen, die aufgrund der Angaben im Kaufvertrag als nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden erkennbar sind, werden vor der Erhebung ausgeschieden. Das gilt insbesondere für Transaktionen

- an denen die Gemeinde oder andere öffentliche Körperschaften beteiligt sind,
- die unter Verwandten oder in Erbschaftsregelungen zustande gekommen sind,
- Zukäufe und Tauschtransaktionen
- nicht komplettierte Teileigentumsanteile an einer Grundstückseinheit.

Datenbeschaffung

Für die in die Analyse einbezogenen Ortsteile der Treatment- und der Vergleichsregionen haben die betreffenden Gemeinden in vollem Umfang bei der Datenbeschaffung kooperiert. Das gilt für die erforderlichen Katasterpläne, wie auch insbesondere für die erforderlichen Kaufvertragsunterlagen.

Trotz anfänglicher informeller Zusagen haben allerdings die Städte Frankfurt am Main und Oberursel den Einblick in die Kaufpreissammlung verweigert, mit der Begründung, der Auftragnehmer dieser Untersuchung gehöre nach den hessischen Vorschriften für Gutachterausschüsse nicht zum Personenkreis, der dazu berechtigt werden könne. Die zuständigen Vertreter dieser Gemeinden konnte ich nicht davon überzeugen, dass ein für dieses Fachgebiet öffentlich berufener Hochschullehrer einer staatlichen Hochschule und dafür als Beamter vereidigter Professor sehr wohl zu diesem Personenkreis zählt und alle übrigen Gemeinden dieser Interpretation gefolgt sind.

Datenschutz

Die aus den Kaufverträgen erhobenen Detaildaten und ihre Analyse werden nicht in den Endbericht dieser Untersuchung übernommen und auch sonst den Auftraggebern nicht zugänglich gemacht. Sie werden nur der jeweiligen Gemeinde zur Verfügung gestellt und von Vertretern dieser Gemeinden überprüft und begutachtend plausibilisiert. Die beteiligten Gemeinden bestätigen dies in einem als Fragebogen konzipierten Bestätigungsschreiben an den RDF. Alle Einzeldaten werden danach gelöscht.

4.22 Verfahrensschritt: Erkundung der faktischen Qualitätskonstellationen der Vergleichsgrundstücke

Jedes Vergleichsgrundstück wurde je einzeln vor Ort nach seinen Qualitätsmerkmalen erkundet, die nach ihrer Konstellation die Preisentscheidung des Käufers geleitet haben könnten. Das sind die Standort-, Grundstücks- und Gebäudequalitäten jedes einzelnen Vergleichsgrundstücks mit zonaler Identifizierung im jeweiligen Quartier. Alle Vergleichsgrundstücke wurden einzeln und im Quartiersverbund erkundet und photographisch dokumentiert.

Die Aufnahme dieser Standort-, der Grundstücks- und der Gebäudequalitäten erfolgt durch Abgleich mit einer als gehäuft auftretenden Merkmalsausprägung eines Untersuchungsgebietes = Feststellung qualitativer Abweichungen der Merkmalsausprägungen der einzelnen Qualitätsmerkmale

Die meisten Erkundungen werden auf Wochenenden terminiert, um mit möglichst vielen Käufern vor Ort sprechen zu können. Dabei steht jeweils die Frage im Vordergrund, welche Besonderheiten den Käufer bewogen haben, gerade dieses Objekt zu erwerben und zu beziehen. In etwa 50 % der Fälle kommen solche Spontan-Interviews zustande. Alle Käufer waren bereit Auskünfte zugeben.

Übersicht der Standortmerkmale

WOHNGRUNDSTÜCKE			
Qualitätsmerkmale	Indikatoren	Dimensionen /// Skalierung	Erläuterung
Gesellschafts-lage	Wohngebietstypen	Strukturen der beobachtbaren Beurteilungskriterien für Regio Wohngebietstypen /// 7 Regio Wohngebietstypen	Lagebedingte Präferenzen der Grundstückskäufer nach wohnlich genutzten Grundstücken aufgrund soziologisch bestimmbarer Bewohnerstrukturen Indikator, Dimensionen und Skalierung werden bei der Erhebung nach den Regio Wohngebietstypen abgegrenzt, die auch für die mikro-geographische Segmentierung im Marketing Verwendung finden.
	Flughafennahe Wohngebietstypen	Strukturen der beobachtbaren Beurteilungskriterien für Regio Wohngebietstypen /// 7 Regio Wohngebietstypen	Lagebedingte Präferenzen der Grundstückskäufer nach wohnlich genutzten Grundstücken in Flughafennähe
Verkehrs-anbindung	-- Art und Bedeutung der nahe gelegene Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs -- öffentliches Parkplatzangebot	Erreichbarkeit in Zeitdauer und Entfernung /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Lagebedingte Entfernungen zu den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrswesens, sofern sie von der Wohnbevölkerung der zu bewertenden Wohnlagen zweckdienlich in Anspruch genommen werden.
	Flughafennähe	Erreichbarkeit in Zeitdauer und Entfernung /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Lagebedingte Entfernungen zum Flughafen, sofern sie von der Wohnbevölkerung der zu bewertenden Wohnlagen zweckdienlich in Anspruch genommen werden.
Ausstattung/ Infra-struktur	-- Wohnwertbeeinflussende Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur -- Wohnwertbeeinflussende Einrichtungen der privaten Infrastruktur	Erreichbarkeit in Zeitdauer und Entfernung /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Lagebedingte Entfernungen zu den übrigen, zur öffentlichen und gewerblichen Infrastruktur zählenden Einrichtungen, sofern sie von der Wohnbevölkerung der zu bewertenden Wohnlagen in Anspruch genommen werden. Das sind vor allem Grünanlagen und Naherholungs-möglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, z.B. Sport, Schwimmbad, nahe gelegene Grundschule und Kindergarten, Spielplätze, kulturelle Einrichtungen Sowie : gute Gebäudesubstanz, attraktives Stadtbild, nahe gelegene Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, private Grünanlagen, Gärten
Beeinträch-tigungen	-- Straßenverkehrslärm -- Gewerbebetriebsnähe	-- Konfliktpegel in dB(A) /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse -- räumliche Entfernung und Beeinträchtigungsgrade /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Lagebedingte Nachbarschaftseinrichtungen, sofern sie die Entfaltung der wohnlichen Nutzungen hemmen, insbesondere durch Verkehrs- und Gewerbeemissionen.
	-- Fluglärm	-- Fluglärmkonturen /// Fluglärmpegel in dB(A)	Nähe zum Flughafen und Flugrouten sofern sie die Entfaltung der wohnlichen Nutzungen hemmen.
Standort-nutzung	Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung	-- Mehr als 4-geschossige Bebauung --3-4-ge-schossige Bebauung -- Geschlossene Bebauung, -- dichte Bebauung -- Doppelhaushälften -- Reihenhäuser -- Freistehende Einfamilienhäuser (Umrechnungsfaktoren zu Flächennutzungsziffern sind nicht geeignet)	Das Ausmaß der baulichen Nutzungsmöglichkeiten, sofern sie über die grundstücksbezogene Ertragssituation aufgrund der wohnlichen Nutzung den Bodenwert der überwiegend wohnlich genutzten Grundstücke beeinflussen

Qualitätsmerkmale	Indikatoren	Dimensionen /// Skalierung	Erläuterung
Nutzungsgröße	Grundstücksgröße	Grundstücksfläche /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Besonders klein oder besonders groß zugeschnittene Grundstücke können Preisdifferenzen im Vergleich zu den häufiger auftretenden Grundstücksgrößen verursachen.
Grundstückszuschnitt	Form der Grundstücksfläche	Abweichung vom Rechteckgrundstückszuschnitt /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Der Grundstückswert kann durch den Grundstückszuschnitt beeinflusst werden, wenn dadurch die Nutzung oder die Bebauung des Grundstücks eingeschränkt wird, z.B. wegen engwinkliger oder nicht paralleler Grenzverläufe, sowie schmaler Grundstückszuschnitte.
Ecklage/ Ausrichtung	-- Ausrichtung der Wohnräume auf Himmelsrichtung, Erschließungsstraßen, Ausblickrichtung -- Ecklage	-- Abweichung von bevorzugten Ausrichtungen /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse -- Reihenlage - Ecklage	Ecklagen wirken je nach Art der Wohnobjekte unterschiedlich auf den Grundstückspreis. Das gilt auch für die Ausrichtung des Gebäude im Verhältnis zur Himmelsrichtung und zu öffentlichen Straßen und Plätzen. Örtliche Besonderheiten können zusätzlich wertsteigernd wirken, z.B. durch Ausrichtung und Ausblick auf beliebte Wasserflächen, Grünanlagen oder kulturelle Einrichtungen.
Erschließungszustand	Baurechtlicher Erschließungszustand	Bauland – Stufen der Baulanderwartung /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse nach Stufen der Baulanderschließung	Die Grundstücksnutzwerte hängen von den Stufen der Baulandentwicklung ab, deren Wertwirkungen von Ort zu Ort erheblich variieren können
Äußere Erschließung	Zugangsmöglichkeiten des Grundstücks	Straßenfronterschließung oder Varianten zusätzlicher oder behindernder Erschließung /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Der standortspezifische Bodenwert der Grundstücke kann durch eine zusätzliche rückwärtige Erschließung erhöht werden, so dass für alle Arten von Grundstücksnutzungen eine bessere Anordnung der verschiedenen Nutzungen auf dem Grundstück möglich wird.

Nutzungsmerkmale des Grundstücks

Qualitätsmerkmale	Indikatoren	Dimensionen /// Skalierung	Erläuterung
Maß der Nutzung	Relatives Bauvolumen	Grundflächennutzung /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Der Wert der Grundstücke kann durch das tatsächliche Maß der Nutzung beeinflusst werden, wenn das Ausmaß der Bebauung eine wesentlich intensivere Grundstücksausnutzung als für die übrigen Grundstücke dieses Teilmarktes oder dieser Standortqualität erlaubt.
Art der Nutzung	Wohnnutzungen - Mischnutzungen	Wohnnutzungen – Mischnutzungen /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Der Wert der Grundstücke kann durch die Art der Bebauung oder seiner sonstigen Nutzung und damit durch einen besseren und ertragsteigernden oder einen schlechteren und ertragmindernden Einsatz des Grundstücks im Vergleich zu den übrigen Grundstücken diese Teilmarktes oder dieser Standortqualität beeinflusst werden.
Bauliche Besonderheiten	Preisdifferenzierende spezifische bauliche Gestaltungsformen	/// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Der Wert der Grundstücke kann vermindert werden, wenn die baulichen Einrichtungen nicht den Nutzungserfordernissen des Teilmarktes entsprechen oder gar tatsächlich geforderte Nutzungen behindern
Innere Erschließung	Nutzungsbehindernde Bebauung, Bepflanzung, Zuwegung oder Grundstücksnutzungen	/// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Minderungen des Grundstückswertes können sich durch bauliche Einrichtungen und Außenanlagen ergeben, die die wohlichen Nutzungen des Grundstückes behindern.
Rechte und Beschränkungen	Belastende oder begünstigende Rechte	Wegerechte, Baudenkmalrechte, Dienstbarkeiten /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Der Wert des Grundstücks kann durch Rechte und Beschränkungen beeinflusst werden, wenn sie entweder die gewöhnlichen Nutzungsmöglichkeiten auf dem entsprechenden Grundstücksteilmarkt einschränken oder diese erweitern, wie z.B. Wegerechte zulasten oder zugunsten des entsprechenden Grundstücks.

Gebäudemerkmale

Qualitätsmerkmale	Indikatoren	Dimensionen /// Skalierung	Erläuterung
Bauzustand	Instandhaltungs-/ Instandsetzungs-/Reparaturbedarf	Zustandsvarianten /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Der Zustand des Gebäudes, der durch den standort-spezifischen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf gekennzeichnet wird, sofern dadurch die standortgerechte Nutzung entweder in vollem Umfang oder nur eingeschränkt erreicht wird.
Gebäudeausstattung	Ausstattungsstandards/ Modernisierungsbedarf	Ausstattungsvarianten/// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Die Gebäudeausstattung, mit der die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks standortgerecht ausgeschöpft werden; aber nicht durch einen erhöhten Modernisierungsbedarf behindert werden.
Nutzungspotenzial	Ausschöpfung der standort-spezifischen Wertschöpfungspotenziale nach Bebauung und Nutzungsart	Ausschöpfungsgrade/// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	Die maximalen Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der Standort- und Grundstücksqualität, die durch eine mehr oder weniger standort- und grundstücksgerechte Bebauung ausgeschöpft werden können.
	Flughafenbedingte komparative Ausschöpfung der standortspezifischen Wertschöpfungspotenziale	Komparative Ausschöpfungsgrade /// preisdifferenzierende Wertstufen der Analyse	

4.23 Verfahrensschritt: Vergleichspreisanalysen in Quartieren und Ortsteilen

Die Abgrenzung der Differenzen

Die Vergleichspreisanalyse soll zeigen, welche objektiv erkennbaren Merkmalsausprägungen die Kaufentscheidungen der Kaufpartner beeinflusst haben. Es sind nicht die objektiv erkennbaren Merkmalsausprägungen der Grundstücke an ihren spezifischen Standorten, die die Preisdifferenzen bewirken, sondern die Wertschätzungen der Käufer zu der einen oder der anderen Ausprägung.

Dafür werden alle Vergleichsgrundstücke qualitativ nach der Ausprägung ihrer Qualitätsmerkmale abgegrenzt; gruppiert nach den Merkmalen des Standorts (Lage, Quartier), des Grundstücks (fallspezifische Besonderheiten des einzelnen Flurstücks) und des Gebäudes. Unterschiedlich hohe Kaufpreise für Vergleichsgrundstücke werden dabei verstanden als unterschiedliche Einstellungen der Käufer zu den Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundstücke, die anhand ihrer Merkmalsausprägungen nachvollzogen werden können. Gerade diese sind der Gegenstand der Analyse. Gleichartig sind dabei die Kauffälle des gleichen Grundstücksteilmarktes, die sich lediglich in der Ausprägung ihrer Qualitätsmerkmale und in der Preishöhe unterscheiden. Der multiple direkte Vergleich soll diese Unterschiede aufzeigen und objektiv abgrenzen.

Die Wertermittlungsergebnisse des direkten Vergleichs werden genutzt, um die Preishöhe einer Standardqualität und die Preisdifferenzen für die Merkmalsausprägungen gleichartiger Grundstücke zu ermitteln. Merkmalsausprägungen, die gehäuft auftreten, werden im direkten Vergleich als Merkmalskonstellation der Standardqualität erkannt. Dadurch werden auch die Merkmalsausprägungen erfasst, die keine Preisdifferenzen bewirken.

Interpretation der Vergleichsergebnisse

Die Vergleichsergebnisse sind umso deutlicher (signifikant) je mehr unterschiedliche Qualitätsausprägungen der einzelnen Grundstücke gegenüber gestellt werden können, um ihnen Preisdifferenz zuzuordnen. Dabei kann sich zeigen, ob und in welchem Umfang den abweichenden Ausprägungen der Qualitätsmerkmale Preiszu- und -abschläge entsprechen.

Es können auch beobachtbare Ausprägungsdifferenzen auftreten, denen keine Preisdifferenzen entsprechen; Abweichungsausprägungen, die bei den Preisvorstellungen der Käufer keine Rolle gespielt haben.

Die preisdifferenzierenden Qualitätsmerkmale und ihre Ausprägungen sind keine Variablen im Sinne mechanistisch oder instrumentell wirksamer Linearität. Sie sind vielmehr äußerlich erkennbarer Ansatz subjektiver Wertschätzungen von Käufern, deren Folge eine Preisdifferenz sein kann, die sich also im Preis eines Immobilienobjektes niederschlägt und das im Vergleich zu einem oder mehreren anderen Grundstücken, die ein solches Merkmal in einer gleichen oder anderen Ausprägung erkennen lassen.

Alle Vergleichsgrundstücke werden nach Wohngrundstücken und Gewerbegrundstücken abgegrenzt. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass Grundstücke des Teilmarktes Wohnen nur in jeweils einem Ortsbereich gleiche Preisstrukturen und Preiswirkungen zeigen, und Grundstücke des Teilmarktes Gewerbe übergreifend über mehrere Nachbarortsbereiche.

Die Qualitätsdifferenzen:

Die auf Ausprägungsdifferenzen beziehbaren Preisdifferenzen werden auf die am häufigsten auftretenden Merkmalsausprägungen (Standardqualitäten) isoliert, als %-Ausdruck der Preisdifferenzen vom Preis der Standardqualitätskonstellation dargestellt. Eine grundstückspreisgerechte Isolierung aller preiswirksamen Ausprägungsvarianten ist dann gelungen, wenn die auf diese Weise angeglichenen (reduzierten) Grundstückspreise (Standardvergleichspreise) in einem Untersuchungsgebiet nur sehr gering schwanken (geringe Standardabweichung mit sehr niedrigem Variationskoeffizienten)

Vergleichspreisanalysen zeigen dann deutliche Korrelationen zwischen den Preisdifferenzen der Vergleichsgrundstücke und den erkundeten Qualitätsdifferenzen, deutliche Korrelation vor allem mit den Qualitätsdifferenzen in Gebäudezustand und –ausstattung (Gebäudequalität), in Nutzungsausmaß und –größe (Grundstücksqualität) sowie in Gesellschaftslage, Verkehrsanbindung und Beeinträchtigungen

Standortspezifische Differenzen

Die große Spannweite der Preisdifferenzen in Verbindung mit unterschiedlichen Gesellschaftslagen lässt beim Vergleich verschiedener Untersuchungsgebiete Schlüsse zu, inwieweit diese Zusammenhänge auch flughafenbedingt sein können. Da sie auch in vergleichbaren Ortsteilen auftreten, die sich in größerer Entfernung zum Flughafen befinden, können solche Zusammenhänge als nicht flughafenbedingt betrachtet werden.

Die Verkehrsanbindung von Ortsteilen weist durchweg lagebedingt korrelierte Preisdifferenzen auf. Für die flughafennahen Ortsteile können diese Zusammenhänge bis zu einer Erreichbarkeit innerhalb von bis zu 20 min ÖPNV/20min Individualverkehr ausgewiesen werden

Fluglärmbelastungen von Quartieren weisen durchweg lagebedingt korrelierte Preisdifferenzen auf. Diese Zusammenhänge zeigen sich aber in gleichem Ausmaß über einen gesamten Ortsteil. Unterschiedliche Relationen treten nur von Ortsteil zu Ortsteil auf.

Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Die von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte unterscheiden sich von den Ergebnissen dieser Untersuchung sowohl in der Art der Ermittlung als auch in der Zielsetzung.

Bodenrichtwerte werden in der Regel auf der Basis der Kaufpreise unbebauter Grundstücke ermittelt, bei denen insbesondere das Maß der zulässigen Bebaubarkeit berücksichtigt wird. Die tatsächliche Bebauung bebauter Grundstücke bleibt unberücksichtigt.

Die Aufgabe dieser Untersuchung ist dagegen die Analyse von Grundstückspreisen und die Übertragung der Ergebnisse auf Grundstückswerte. Dabei ist die überwiegende Zahl der zu bewertenden Wohngrundstücke im Raum Frankfurt am Main bebaut. So wird danach gefragt, wie die wertrelevanten Qualitätsmerkmale insbesondere auf die Bebauung wirken.

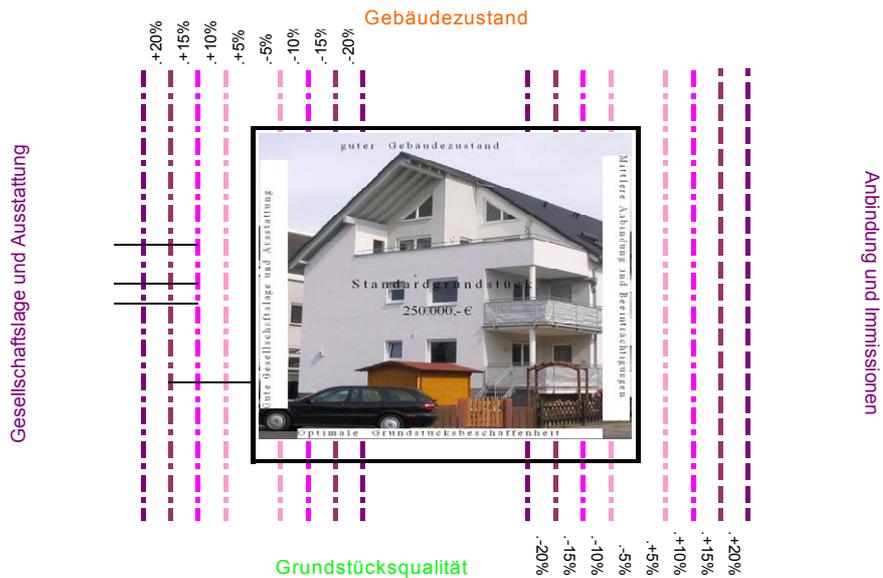
Für die bebauten Grundstücksbereiche übertragen die Gutachterausschüsse mangels ausreichender Kaufpreise unbebauter Grundstücke die Wertansätze aus unbebauten Grundstücksbereichen, in denen üblicherweise mehr Kaufpreise unbebauter Grundstücke anfallen. Dabei fallen die Effekte der faktischen Bebauung innenstädtische Wohngebiete aus der Analyse heraus. In den Vergleichspreisanalysen zu dieser Untersuchung werden dagegen grundsätzlich alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs einer Zone analysiert, gleichgültig ob bebaut oder unbebaut und auch nur für Analyseergebnisse zu den jeweiligen Zonen. Dadurch sind die Quartiersabgrenzungen qualitätsdifferenzierend enger gezogen als die wesentlich größeren Bodenrichtwertzonen.

Bodenrichtwerte sind keine Wertermittlung für Grundstücke, sondern lediglich ein Hilfsmittel für die Erstellung von Wertermittlungsgutachten für einzelne Grundstücke. Dafür müssen die grundstücks- und standortspezifischen Wertansätze noch ermittelt und eingesetzt werden. In der Regel werden zusätzliche Abschläge für die jeweils aktuelle Marktsituation abgerechnet, die ihrerseits nicht aus faktischen Grundstückspreisen abgeleitet sind.

In dieser Untersuchung werden grundsätzlich keine Bodenrichtwerte ermittelt. Für die Übertragung und Hochrechnung werden dagegen Standardqualitäten und Standardvergleichswerte benötigt, die jeweils faktisch aus einem detailliert untersuchten Ortsteil auf andere Ortsteile übertragen werden. Übertragen wird dabei auf der Basis eines Standardvergleichswertes. Ein Bodenwert wird dafür nicht benötigt. Beim Vergleich von Grundstückspreisniveaus zwischen Ortsteilen und Gemeinden können sowohl Standardvergleichspreise für standardmäßig bebaute Grundstücke als auch ein entsprechender Standardvergleichspreis pro m² Bodenfläche verwendet werden.

Da dabei zeitnahe faktische Grundstückspreise untersucht werden, ist ein nachträglicher Marktabschlag nicht erforderlich, weil bereits in den zeitnahen Vergleichspreisen enthalten. Auch hieraus ergibt sich ein wesentlicher Unterschied zwischen den Bodenrichtwerten und den in dieser Untersuchung lediglich als Kontrollkennziffern verwendeten mittleren Bodenwerten eines Quartiers oder Ortsteils.

Reduzieren um Preisdifferenzen aus Standortqualitäten



Reduzieren um Preisdifferenzen aus Gebäudezustand und Grundstücksqualität



Rechenschema einer Vergleichspreisanalyse

Es folgt hier ein Schema für eine Vergleichspreisanalyse mit den ausgewerteten Daten für jedes einzelne Vergleichsgrundstück. Die Tabelle enthält je eine Spalte für ein Vergleichsgrundstück. In einer solchen Analyse würden ca. 20 Vergleichsgrundstücke untersucht.

Darüber hinaus werden die Besonderheiten der Merkmalsausprägungen der einzelnen Vergleichsgrundstücke (z.B. Abweichungen von der Standardausprägung) im Detail in einzelnen Dateien erfasst und fotografisch belegt.

In den Spalten sind die Differenzen für die Gebäude- und die Grundstücksmerkmale als Prozentfaktoren (1,20 = 20% Abweichung von einer 100%-Qualität) und die Differenzen für die Standortqualitäten als 5-Prozent-Schritte (20 = 100%) ausgewiesen, um die Merkmalsausprägungen den entsprechenden Preisdifferenzen in den Kaufpreisen zuzuordnen.

Neu-Isenburg		Standard	A	B	C	D	
2005		Astraße 11	Bstraße 22	Cstraße 33	Dstraße 44	Fstraße 55	
Flurstück		Standardgrund.	.111/2	.111/3	.111/4	.111/5	
Grundstücksfläche		350	120	433	190	244	
Kaufpreis		350.000	175.000	580.000	180.000	195.000	
Kaufjahr		2005	2004	2005	2004	2005	
GEBÄUDEQUALITÄT							
Gebäudepotenzial	%	86	86	86	86	86	
Bauzustand		1,00	1,20	1,30	0,90	0,70	
Gebäudeausstattung		1,00	1,10	1,30	1,00	0,80	
Nutzungspotenzial		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Gebäudezustand	%	60	79,2	101,4	54	33,6	
Bodenpreisanteil		213,41	248,64	185,30	219,44	260,83	
GRUNDSTÜCKSQUALITÄT							
Nutzungsgröße		1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	
Grundstückszuschnitt		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Ecklage/Ausrichtung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Erschließungszustand/Bodenbeschaffenheit		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Äußere Erschließung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Maß der Nutzung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,30	
Art der Nutzung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Bauliche Besonderheiten		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Innere Erschließung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Rechte und Beschränkungen		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Grundstücksnutzwert	%	100,00	120,00	100,00	100,00	130,00	
Preisindex		1,000	1,015	1,000	1,015	1,000	
Standortspezifischer Preis		213,41	210,31	185,30	222,74	200,64	
STANDORTQUALITÄT							
Gesellschaftslage		5	3	3,5	5	5	
Verkehrsanbindung	Flughafenfaktor	1	1	1	1	2	
Ausstattung	Flughafenfaktor	3	2	1	1	1	
Beeinträchtigung	Flughafenfaktor	0	0	0	0	0	
Standortnutzung	Flughafenfaktor	4	1	0	1	3	
Standortqualität	%	100	95	87,5	100	90	
Standardvergleichswert		€ / m ²	213,41	221,38	211,77	222,74	222,93
Mittel			218,45				
Abweichung			4,84				

Standortkataster/Preisdifferenzen

Die Ergebnisse der Vergleichspreisanalyse liefern die Preisdifferenzen für diese Quartiere (Zonen), abgesichert durch die Analyse der einzelnen Kauffälle, die gerade in einigen dieser Zonen angefallen sind.

Der Standardbodenwert ist gleichzeitig Indikator für die Höhe des Preisniveaus eines Grundstücksteilmarktes als auch der Umrechnungsbetrag für die absoluten Preisdifferenzen im Hinblick auf die Merkmalsausprägungen der Standort-, der Grundstücks- und der Gebäudequalitäten. Der zonale Grundstückswert (letzte Spalte rechts) ist der Wert eines bebauten Grundstücks in seiner Wertzone bei Standardgrundstücksqualität und Standardgebäudequalität.

Ausgangssituation für die Zuordnung von Qualitätskonstellationen und Preisdifferenzen zu den einzelnen Quartieren eines Ortsteils sind die Vergleichspreise, die im Ortsteil ausgewertet wurden. Die Vergleichspreisanalyse zeigt die Qualitätskonstellationen des einzelnen Grundstücks. Danach wird das zugehörige Quartier so abgegrenzt, dass alle Grundstücke der selben Qualitätskonstellations im selben Quartier liegen. Quartiere in denen keine Vergleichsgrundstücke gefunden wurden, werden entsprechend ihrer jeweiligen Qualitätskonstellations abgegrenzt und mit den Ergebnissen der Vergleichsanalyse gewertet.

So entsteht eine Darstellung des Ortsteils mit qualitätsabhängigen Grundstückspreiskonturen.

Dieses Standortkataster zeigt dann die grundstücksscharfe Abgrenzung der Zonen gleicher Ausprägung der Standortqualitäten. Die Abgrenzung der Zonen ist ein Ergebnis der Vor-Ort-Erhebungen im Ortsteil.

O 1

Zepelinheim

Wohnen

Zone	Menge	Gesellschaftslage	Verkehrsanbind.	Ausstattung	Beeinträchtigt.	Maß zuläs.	Nutzung	Standort	Tendenz	Bodenwert	Grundstückswert
Standard	5		4	4	3	4		20	<>	220,00	390.000

Flughafen Faktor Flughafen Faktor Flughafen Faktor Flughafen Faktor Flughafen Faktor

A	31	4		2	2	3		2	3	3		13	>>	140,00	250.000
----------	----	---	--	---	---	---	--	---	---	---	--	----	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

B	11	3		2	2	3		3	3	5		15	>>	160,00	290.000
----------	----	---	--	---	---	---	--	---	---	---	--	----	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

C	83	5	1	3	2	2,5		3	3	2		15,5	>>	170,00	300.000
----------	----	---	---	---	---	-----	--	---	---	---	--	------	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

D	32	5	3	3	2	4		4	3	1		19	>>	210,00	370.000
----------	----	---	---	---	---	---	--	---	---	---	--	----	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

E	33	5	2	3	2	3		4	3	1,5		17,5	>>	190,00	340.000
----------	----	---	---	---	---	---	--	---	---	-----	--	------	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

F	6	4		3	2	3		3	3	4		16	<<	170,00	310.000
----------	---	---	--	---	---	---	--	---	---	---	--	----	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

G	16	3	1	3	2	3		3	3	1,5		13,5	<<	140,00	260.000
----------	----	---	---	---	---	---	--	---	---	-----	--	------	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

H	16	3	1	3	2	3		3	3	2		14	<>	150,00	270.000
----------	----	---	---	---	---	---	--	---	---	---	--	----	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

I	19	5	2	3	2	3		3	3	1,5		16,5	>>	180,00	320.000
----------	----	---	---	---	---	---	--	---	---	-----	--	------	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

K	10	4		2	2	3		3	3	4		15	<<	160,00	290.000
----------	----	---	--	---	---	---	--	---	---	---	--	----	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

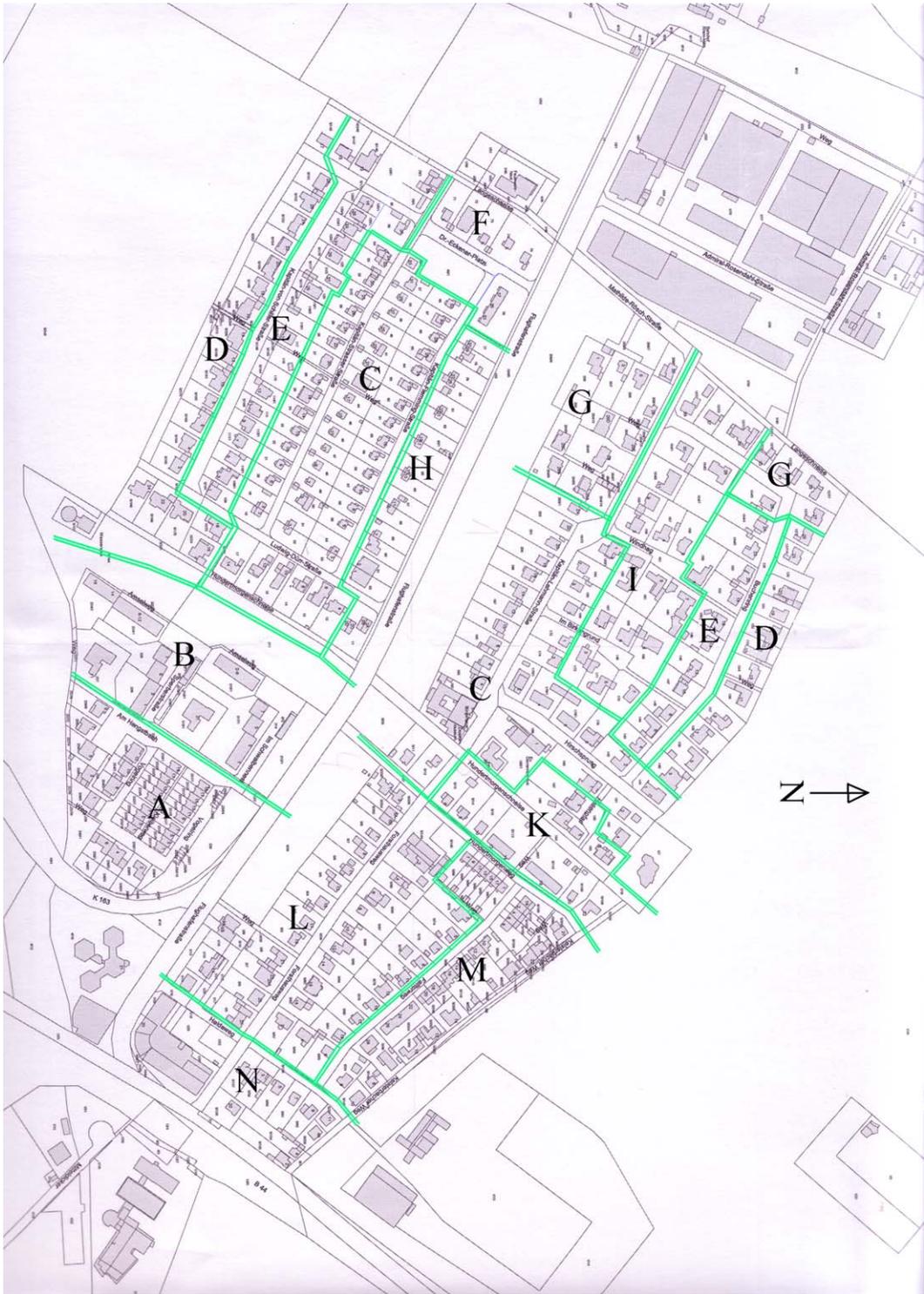
L	39	4		2	2	2,5		3	3	1		11,5	>>	120,00	220.000
----------	----	---	--	---	---	-----	--	---	---	---	--	------	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

M	33	4	1	2	2	3		3	3	3		15	>>	160,00	290.000
----------	----	---	---	---	---	---	--	---	---	---	--	----	----	--------	---------

Wirkungen:
Kategorie

N	10	4		2	2	2,5		1	3	1		9,5	<<	100,00	180.000
----------	----	---	--	---	---	-----	--	---	---	---	--	-----	----	--------	---------



4.24 Verfahrensschritt: Ortsteilsabgleich der Treatment-Regionen und Übertragung auf die nicht untersuchten flughafennahen Gemeinden

Nur in den untersuchten Ortsteilen wurden faktische Vergleichspreisanalysen, Erkundungen der Qualitätskonstellationen in den Quartieren und der Qualitätsabgleich im Ortsteil durchgeführt. Nur in diesen Ortsteilen kann die Hochrechnung für alle Grundstücke des Ortsteils bis zur Ableitung aus dem einzelnen Vergleichspreis nachvollzogen werden.

Um entsprechende Ergebnisse für das gesamte Gemeindegebiet zu erreichen, müssen die ermittelten Ergebnisse aus den untersuchten Ortsteilen auf alle übrigen gleichartig genutzten Ortsteile übertragen werden, denn für diese wurden nicht flächendeckend die gleichen Verfahrensschritt der Erhebung, Erkundung und Analyse durchgeführt.

Grundlage für diese Übertragung ist die Zahl der Grundstückseinheiten, auf die die Standortqualitäten und die Vergleichspreise aus gleichartigen untersuchten Ortsteilen angerechnet werden. Die dabei eingesetzten Grundstückspreisrelationen werden aus gleichartigen untersuchten Ortsteilen übernommen. Dieser Vorgang ist nur hinsichtlich der Zahl der Grundstückseinheiten faktisch nachvollziehbar. Daher liefern die Ergebnisse dieser Übertragung nur näherungsweise Ergebnisse, die nicht die Exaktheit der Analyseergebnisse aus den untersuchten Ortsteilen erreichen können.

Das gilt in noch stärkerem Maß für die Ortsteile der nicht zu den Treatment-Regionen zählenden Gemeinden.

Nachvollziehbare und damit gesicherte Aussagen können daher nur für die untersuchten Ortsteile gemacht werden. Die Übertragung dieser Ergebnisse auf andere Gemeinden und deren Ortsteile können nur ungefähre Größenordnungen andeuten. Sie könnten nur durch die gleichen Verfahrensschritte wie in den Treatment-Regionen abgesichert werden

Wertübertragungen

Wertübertragung bedeutet, dass der Kaufpreis eines verkauften Grundstücks auf ein nicht verkauftes Grundstück übertragen wird (=Wertermittlung im direkten Vergleich). Sofern die Qualitätskonstellationen für Standort, Grundstück und Gebäude bei beiden verglichenen Grundstücken identisch sind, ist Preis gleich Wert.

Sofern einzelne Qualitätsmerkmale bei beiden verglichenen Grundstücken verschieden ausgeprägt sind, wird der Preis des Vergleichsgrundstücks um die Preiswirkungen der abweichend ausgeprägten Qualitätsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst. Diese Anpassung ergibt den Wert des zu bewertenden Grundstücks im direkten Vergleich. Dieses Ergebnis der Wertermittlung wird durch eine größere Zahl von direkten Vergleichen mit gleichartigen verkauften Grundstücken abgesichert und dabei das Ausmaß der Preiswirkungen ermittelt.

Dieses Verfahren der Wertermittlung ist dann die Übertragung des Ausmaßes einer Preisdifferenzierung auf die Qualitätskonstellation von zu bewertenden Grundstücken. Wenn die Preisdifferenzen ausschließlich aus Preisen von Grundstücksverkäufen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs gewonnen werden und dabei die Ausprägungen aller preisrelevanter Qualitätsmerkmale des Standorts, des Grundstücks und des Gebäudes für die einzelnen zu

bewertenden Grundstücke berücksichtigt werden, dann entspricht der so ermittelte Wert der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB.

Sobald mehrere Grundstücke auf diese Weise bewertet werden sollen, ist es zweckmäßig, die Qualitätskonstellation als Standard zu kennzeichnen, die bei den Vergleichen besonders häufig auftritt, die damit einen gewissen Grad an Normalität ausdrückt. Die ermittelten Preisdifferenzen werden qualitativ und quantitativ auf diese Konstellation übertragen und ergeben damit einen Standardvergleichswert (Richtwert), der einerseits eine Wertermittlung im indirekten Vergleich ermöglicht und andererseits die Grundlage für gebietsübergreifenden Hochrechnungen bietet.

Sofern eine Wertsumme für eine bestimmte Menge an Grundstücken eines Gebietes ermittelt werden soll,

- ist **keine Übertragung** oder Hochrechnung erforderlich, wenn die Qualitätsmerkmale aller Einzelgrundstücke bekannt sind, denn es kann dann für alle Grundstücke eine Einzelwertermittlung im direkten oder indirekten Vergleich durchgeführt werden. Die Summe aller so ermittelter Einzelwerte ist dann die angestrebte Gesamtwertsumme.
- ist **eine Übertragung** oder Hochrechnung erforderlich, wenn insbesondere die Grundstücks(Boden)- und Gebäudequalitäten nicht im Einzelnen erhoben werden können. Dabei werden dann auch Preisdifferenzen übertragen, für die Grundstücks- und Gebäudequalitäten allerdings nur die Preisdifferenzen der Standardqualitätskonstellation.

Hochrechnungsstufen/Abstraktionsgrade

Die Hochrechnung wird mit unterschiedlichen Abstraktionsgraden vorgenommen, je nach dem in welchem Umfang ein Quartier, ein Ortsteil oder eine Gemeinde in dieser Untersuchung mehr oder weniger detailliert erkundet wurde. So wurde in Quartieren mit Vergleichsfällen sogar die Gebäude- und Grundstücksqualität so detailliert wie in einer Grundstückswertermittlung untersucht sowie ein Preisniveau und Preisdifferenzen ermittelt. Qualitäten, Preisniveau und Preisdifferenzen wurden sodann auf die übrigen Grundstücke des untersuchten Quartiers übertragen.

Während der Preisvergleich und die Preisdifferenzierung der Vergleichs-(Kauf-)fälle zu konkreten faktischen Ergebnissen ohne jede Abstraktion führen, enthalten die Ergebnisse (Grundstückswerte) für die übrigen Grundstücke des Quartiers bereits die Abstraktion standardisierter Gebäude- und Grundstücksqualitäten. Es ist dies eine reduzierende Übertragung von Preisniveau und Preisdifferenzen auf Grundstücke zu denen verallgemeinerte Erkenntnisse angestrebt werden.

Für die Quartiere in untersuchten Ortsteilen, in denen keine Kauffälle ausgewertet werden können, werden die Standortqualitäten erkundend erfasst, jedoch Preisniveau und Preisdifferenz mit den standardisierten Gebäude- und Grundstücksqualitäten aus den Quartieren mit Kauffällen übertragen. Für alle nicht verkaufte Grundstücke eines Ortsteils werden damit Grundstückswerte mit dem gleichen Abstraktionsgrad ermittelt.

Diese Ausprägungsvarianten werden als quantitative Übertragungsvarianten für die nicht durch Vergleichspreise belegbaren Quartiere verwendet (Quartierstypen)

Die Grundstückspreisanalysen für die vorliegende Untersuchung zeigen, dass die Grundstückspreisniveaus und –differenzen nur in größeren Städten von Ortsteil zu Ortsteil variieren. Daher können diese aus den untersuchten Ortsteilen auf alle übrigen Ortsteile übertragen werden. Dabei variieren die Ausprägungen der Standortmerkmale „Innerörtliche Infrastruktur“ und „Fluglärmbelastung“. So können diese Ausprägungen typisiert von den untersuchten auf die nicht untersuchten Ortsteile übertragen werden.

Diese Ausprägungsvarianten werden als quantitative Übertragungsvarianten für die nicht detailliert untersuchten Ortsteile verwendet (Ortsteiltypen)

Diese Übertragung ist zu verstehen als ein Ortsteilabgleich in den einzelnen Treatment-Regionen. In der Aufgabenstellung dieser Untersuchung wird dieser Abgleich durch die unterschiedlichen Ausprägungen der Standortqualität im Hinblick vor allem auch auf die Auswirkungen von Fluglärm gekennzeichnet.

Intraregionaler Vergleich

Im intraregionalen Vergleich wurden Ortsteile im Raum Frankfurt detailliert untersucht, die wie die Ortsteile der Treatment-Regionen, an die Agglomeration Frankfurt angebunden sind und aus denen der Flughafen gut erreichbar ist, die aber keinem oder nur sporadischem Fluglärm ausgesetzt sind. Sofern auch detailliert untersuchte Ortsteile der Treatment-Regionen diese Kriterien aufweisen, wurden sie für den intraregionalen Vergleich genutzt.

Für diese Ortsteile wurden im gleichen Verfahren Kaufpreise erhoben, ausgewertet und analysiert, um die Grundstückspreisniveaus zu differenzieren und Ausprägungsformen von Standortmerkmalen dieser Ortsteile im Vergleich zu den Ortsteilen der Treatment-Regionen zu ermitteln.

Für die vorliegende Untersuchung ist der Vergleich der Grundstückspreisniveaus relevant, um Zusammenhänge zur Anbindung an die Agglomeration von denen der Anbindung an den Flughafen abzugrenzen. Die Strukturen der Grundstückspreisniveaus in den Regionen des intra- und des interregionalen Vergleichs zeigen deutlich die Anbindung an die Agglomeration als grundstückswertrelevantes Standortmerkmal.

Interregionaler Vergleich

Im interregionalen Vergleich wurden Ortsteile von Gemeinden detailliert untersucht, die an eine andere Agglomeration (Karlsruhe) angebunden sind und aus denen ein Flughafen nur über eine größere Entfernung erreichbar ist, und die keinem Fluglärm ausgesetzt sind.

Für diese Ortsteile wurden im gleichen Verfahren Kaufpreise erhoben, ausgewertet und analysiert, um die Grundstückspreisniveaus zu differenzieren und Ausprägungsformen von Standortmerkmalen dieser Ortsteile im Vergleich zu den Ortsteilen der Treatment-Regionen zu ermitteln.

Dabei ist der Vergleich der Grundstückspreisniveaus relevant, um Zusammenhänge zur Anbindung an eine Agglomeration von denen der Anbindung an einen Flughafen abzugrenzen. Die Ergebnisse dieses Vergleichs zeigen deutlich, dass die Anbindung an den Flughafen nur in unmittelbarer Nähe einer sehr leichten Erreichbarkeit als grundstückswertrelevantes Standortmerkmal erkannt werden kann.

Abstraktions-grad		
0	Kauffälle in untersuchten Quartieren	-- erhoben werden Gebäude, Grundstücks- und Standortqualitäten
1	Übertragung auf andere Grundstücke in untersuchten Quartieren	-- standardisiert übertragen werden Gebäude, Grundstücks- und Standortqualitäten -- erhoben werden Preisdifferenzen und Standardvergleichspreise -- erhoben werden Standortqualitäten
2	Übertragung auf Quartiere ohne Kauffälle in untersuchten Ortsteilen	-- standardisiert übertragen werden Gebäude- und Grundstücksqualitäten -- standardisiert übertragen werden Preisdifferenzen und Standardvergleichspreise aus untersuchten Quartieren -- erhoben werden Standortqualitäten
2	Übertragung auf Quartiere ohne Kauffälle in untersuchten Ortsteilen	-- standardisiert übertragen werden Gebäude, Grundstücks- und Standortqualitäten -- standardisiert übertragen werden Preisdifferenzen und Standardvergleichspreise aus untersuchten Quartieren -- erhoben werden Standortqualitäten
3	Übertragung in nicht detailliert untersuchten Ortsteilen der Treatment-Regionen	-- standardisiert übertragen werden Gebäude, Grundstücks- und Standortqualitäten -- standardisiert übertragen werden Preisdifferenzen und Standardvergleichspreise aus untersuchten Quartieren -- standardisiert übertragen werden Standortqualitäten aus untersuchten Ortsteilen -- erfasst und typisiert werden innerörtliche Infrastruktur und flughafennahe Merkmalsausprägungen
4	Übertragung in nicht detailliert untersuchten flughafennahe Gemeinden	-- standardisiert übertragen werden Gebäude, Grundstücks- und Standortqualitäten -- standardisiert übertragen werden Preisdifferenzen und Standardvergleichspreise aus untersuchten Quartieren -- standardisiert übertragen werden Standortqualitäten aus untersuchten Ortsteilen -- typisiert übertragen werden die Grundstückspreisniveaus aus gleichartigen detailliert untersuchten Orteiltypen

4.25 Verfahrensschritt: Hochrechnung von Ausbauvarianten

Die Untersuchung der Grundstückspreisstrukturen in den Ortsteilen haben unterschiedliche Korrelationen zwischen den Qualitätskonstellationen in diesen Ortsteilen und den vereinbarten Kaufpreisen ergeben; Preisdifferenzen in einer Querschnittsdarstellung, die mangels faktischer Dynamik in den zu erwartenden Lärmkonturen auf genau diese Veränderungen übertragen werden können.

Wenn diese faktisch festgestellten Korrelationen zwischen Preisdifferenz/Preisstrukturen und Fluglärmkonturen auch nach einer Verschiebung der Fluglärmkonturen durch den geplanten Flughafenausbau in ihren Relationen fortauern, können sie über die verschiedenen Ortsteile für Hochrechnungen verwendet werden. Diese Vermutung ist die Grundlage einer Fortschreibung und damit einer Prognose, die als solche auch verstanden werden muss.

So wie die Ergebnisse aus den untersuchten Ortsteilen über die entsprechenden Fluglärmkonturen auf die nicht untersuchten Ortsteile übertragen wurden, wird in den Berechnungsblättern nun das gleiche Verfahren für veränderte Fluglärmkonturen angewandt. Die Prognosen und ihre relativen Aussagen für die untersuchten Ortsteile sind allerdings so eng durch faktische Preisvergleiche belegt, das diese Aussagen ein realistisches Bild unter der Voraussetzung zeichnen, dass der geplante Flughafenausbau tatsächlich die erwarteten veränderten Fluglärmkonturen bewirken wird.

Die Berechnungsbasis für die Hochrechnung sind die ermittelten Grundstückswertstrukturen der untersuchten Quartiere, der untersuchten und nicht untersuchten Ortsteile sowie der nicht untersuchten flughafennahen Gemeinden. Dieser Berechnungsbasis liegen daher je nach dem Umfang der Detailuntersuchungen in den einzelnen Ortsteilen die gleichen Abstraktionsgrade zugrunde.

Für die Hochrechnung wird lediglich die Ausprägung des Merkmals „Standortqualität“ hinsichtlich der erwarteten Folgen eines möglichen Ausbau und der damit verbundenen Veränderungen der Fluglärmkonturen variiert und die dafür erkannten faktischen Grundstückswertdifferenzen rechnerisch angepasst.

Im Einzelfall bedeutet das:

- in den detailliert untersuchten Ortsteilen wird über die Preisdifferenz nach den Fluglärmkonturen verschoben hochgerechnet, wie sie in einem vergleichbaren Ortsteil der Treatment-Regionen als relative Differenz aus den gegenwärtigen Beurteilungspegeln ermittelt wurden. Diese Hochrechnung wird bereits in den Standortkatastern der einzelnen Ortsteile berechnet und über die Zahl der Grundstückseinheiten des Ortsteils aggregiert.
- In den übrigen flughafennahen Gemeinden werden die von Fluglärm belasteten Ortsteile mit den verschiedenen detailliert untersuchten Ortsteilen der Treatment-Region im Hinblick auf ihre Standortqualitätskonstellation, insbesondere zur Ausprägung des Standortmerkmals „öffentliche und private Infrastruktur“, verglichen, um die annähernd gleichartigen Ortsteile für die Hochrechnungsfaktoren (Grundstückspreinsniveau, öffentliche und private Infrastruktur) zu erkennen. Diese Faktoren werden auf den jeweiligen Ortsteil übertragen, um die gegenwärtigen und erwarteten Fluglärmkonturen korrigiert über die Zahl der Grundstückseinheiten zu aggregieren.

Die Hochrechnungsergebnisse sind daher in den detailliert untersuchten Ortsteilen viel stärker durch die Aufnahmen der faktischen gegenwärtigen Preis- und Qualitätsstrukturen belegt und nur in geringem Maß abstrahiert, in den nicht untersuchten Ortsteilen und Gemeinden dagegen in höherem Maße abstrahiert. Dort werden nur die prognostizierten Fluglärmbelastungen sowie Art und Volumen der Wohnbebauung ortsteilspezifisch erfasst und rechnerisch berücksichtigt.

4.3 Datenbasis

4.31 Auswahl der Untersuchungsgebiete

Auswahl der Vergleichsgrundstücke

Die Untersuchung zielt auf drei verschiedene Regionstypen:

- Treatment-Regionen
- Intraregionale Vergleichsregionen
- Interregionale Vergleichsregionen

Die Gemeinden der Treatment-Regionen sind nach ihrer geographischen Lage zum Flughafen ausgewählt, mit der Vermutung, dass sich die Käufer bei ihren Kaufpreisentscheidungen auch nach den Vor- und Nachteilen einer Flughafennähe orientiert haben könnten.

Das Regionale Dialogforum hat die folgenden Regionen als Treatment-Regionen ausgewählt:

- | | | | | |
|------------------|-----|----------------------|-----|----------------------|
| --- Raunheim | --- | Flörsheim | --- | Bischofsheim |
| --- Kelsterbach | --- | Frankfurt-Schwanheim | --- | Offenbach-Lauterborn |
| --- Neu-Isenburg | --- | Zeppelinheim | --- | Dreieich |

Der Gutachter hat die folgenden Regionen des südlichen Bereichs der Flughafennachbarschaft zusätzlich vorgeschlagen, um damit die regionale Repräsentativität in der nach Süden ausgerichteten Flughafennachbarschaft zu erhöhen:

- | | | | | |
|------------------------|-----|---------------------|-----|---------------------|
| --- Walldorf-Mörfelden | --- | Darmstadt-Wixhausen | --- | Darmstadt-Arheilgen |
|------------------------|-----|---------------------|-----|---------------------|

Mit den Städten Frankfurt am Main und Dreieich konnte die Datenerhebung nicht realisiert werden. In den dann schließlich im Detail untersuchten Gemeinden wurden jeweils zwischen 2 und 8 Ortsteilen untersucht, die untereinander genügende standortbezogene Unterschiede aufweisen, um so das Qualitätsspektrum der gesamten Flughafennachbarschaft ausreichend abzudecken.

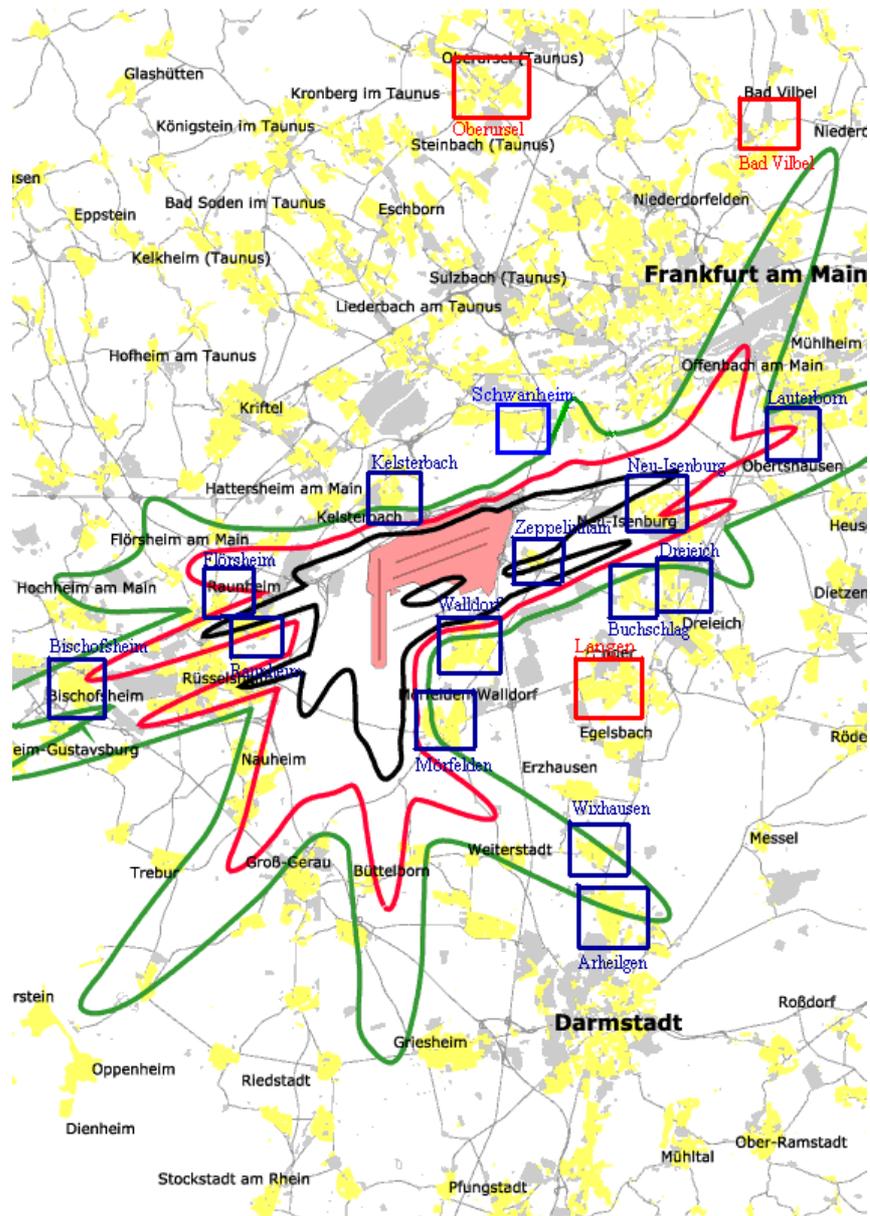
Das Regionale Dialogforum hat die folgenden Regionen als intraregionale Vergleichsregionen ausgewählt:

- | | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|------------|
| --- Oberursel | --- | Langen | --- | Bad Vilbel |
|---------------|-----|--------|-----|------------|

Auch mit der Stadt Oberursel konnte die Datenerhebung nicht realisiert werden. Diese Lücke wurde durch die Untersuchung in Darmstadt-Eberstadt geschlossen.

Das Regionale Dialogforum hat die folgenden Regionen als interregionale Vergleichsregionen ausgewählt:

- | | | | | |
|--------------|-----|-------------|-----|------|
| --- Bruchsal | --- | Baden-Baden | --- | Bühl |
|--------------|-----|-------------|-----|------|



Kaufpreissammlungen

	Quelle	Ortsteile	Anzahl
Treatmentregion Ost			
Neu-Isenburg	Liegenschaftsamt	Einzelne Ortsteile	ca. 200
Zeppelinheim	Liegenschaftsamt	Alle Ortsteile	ca. 25
Treatmentregion Nord			
Kelsterbach	Liegenschaftsamt	Alle Ortsteile	ca. 150
Offenbach	Gutachterausschuss	Einzelne Ortsteile	Ca. 260
Treatmentregion Süd			
Mörfelden	Liegenschaftsamt	Einzelne Ortsteile	ca. 140
Darmstadt	Gutachterausschuss	Einzelne Ortsteile	ca. 300
Treatmentregion West			
Flörsheim	Liegenschaftsamt	Alle Ortsteile	ca. 180
Bischofsheim	Liegenschaftsamt	Alle Ortsteile	ca. 160
Raunheim	Liegenschaftsamt	Alle Ortsteile	88
Intraregionaler Vergleich			
Langen	Liegenschaftsamt	Einzelne Ortsteile	ca. 120
Bad Vilbel	Liegenschaftsamt	Einzelne Ortsteile	ca. 150
Interregionaler Vergleich			
Baden-Baden	Gutachterausschuss	Einzelne Ortsteile	110
Bruchsal	Gutachterausschuss	Einzelne Ortsteile	54
Bühl	Gutachterausschuss	Einzelne Ortsteile	60

	Gemeinde- transaktionen	Verwand- /Erb- schafts- transaktio- nen	Zukäufe/ Tausch- transaktion- en	Eigentums- wohnun- gen	Vergleich- grund- stücke Wohnen/ Gewerbe
Treatmentregion Ost					
Neu-Isenburg	Ca.25	Ca.20	Ca.20	Ca.100	25/10
Zeppelinheim	2	1	2	-	15
Treatmentregion Nord					
Kelsterbach	Ca.20	Ca.30	Ca.25	Ca.40	27/5
Offenbach	5	10	10	15	186
Treatmentregion Süd					
Mörfelden	Ca.10	Ca.20	Ca.20	Ca.50	26/10
Darmstadt	Ca.30	Ca.40	Ca.30	Ca.130	70/15
Treatmentregion West					
Flörsheim	3	10	2	12	113/8
Bischofsheim	Ca.30	Ca.20	Ca.30	Ca.20	33/10
Raunheim	3	5	5	42	50/5
Intraregionaler Vergleich					
Langen					51
Bad Vilbel	Ca.10	Ca.15	Ca.10	Ca.70	35/10
Interregionaler Vergleich					
Baden-Baden					17/14
Bruchsal	7	12	-	14	14/10
Bühl					20/13

4.32 Datenquellen

DATENBASIS

Die Datengrundlage sind Kaufpreise aus zeitnahen Transaktionen des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs in den Untersuchungsgebieten und die qualitativen Gegebenheiten dieser Kauffälle, die die Höhe ihres Kaufpreises beeinflusst haben könnten.

KAUFPREIS

Datenbasis ist die komplette Kaufvertragssammlung aller Grundstückstransaktionen eines Untersuchungsgebietes, für die die Gemeinde auf eine Kaufoption verzichtet hat, und das für einen gegenwartsnahen Zeitraum von max. 18 Monaten. Diese Kaufvertragssammlung hat den Vorzug, weil sie keine Transaktionen der öffentlichen Hand enthält und durch die Gemeinden lediglich festgehalten aber nicht vor- oder aussortiert wird. In fast allen Fällen hatte ich Einblick in die Originale der Kaufverträge.

KAUFFÄLLE

Aus dieser Kaufvertragssammlung habe ich darüber hinaus alle Kauffälle ausgesondert, die ich nach den Angaben im Kaufvertrag als nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden einschätzen konnte (insbesondere Familienangehörige als Vertragspartner, Erbauseinandersetzungen, Anteile an Grundstücken, Zukäufe von Nachbargrundstücken).

Die übrig bleibenden Transaktionen habe ich als Vergleichsgrundstücke in die weiteren Erkundungen und Analysen einbezogen.

QUALITÄTSKONSELLATIONEN

Für jedes Vergleichsgrundstück werden die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstigen Beschaffenheiten (Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB) erhoben, und zwar einerseits durch die Auswertung der Katasterangaben und andererseits durch die Vor-Ort-Erkundung der Eigenschaften und Beschaffenheiten. Diese Erkundung betrifft im Wesentlichen die Ortslage, die Quartierslage, die Grundstücksnutzung und die Gebäudebeschaffenheit (bei bebauten Grundstücken).

PREISEINFLUESSE

In einer Vergleichspreisanalyse werden die Kaufpreise und die erkundeten Qualitätskonstellationen aller Vergleichsgrundstücke so ins Verhältnis gesetzt, dass gleiche Eigenschaften und Beschaffenheiten verschiedener Vergleichsgrundstücke gleichen Kaufpreisdifferenzen (ausgedrückt als Zu- oder Abschläge) entsprechen.

GEMEINDEN, ORTSTEILE, QUARTIERE, ZIELGRUPPEN

Bei der Vor-Ort-Erkundung der Gegebenheiten und Beschaffenheiten der Lage (=Standortqualitäten) werden diese nicht nur für die einzelnen Vergleichsgrundstücke, sondern auch für die nicht untersuchten Nachbargrundstücke, also für ihr Quartier erhoben. Damit wird die Datengrundlage für die Beurteilung der Standortqualitäten mehrerer Quartiere eines Ortes oder Ortsteiles gewonnen, und damit fast schon für den Ortsteil insgesamt.

Datenquellen:

	Gegenstand der Erhebung	Maßnahmen der Erhebung
1. Grundkarten	Ausdrucke des ALK – automatisierten Liegenschaftskatasters mit den Katasterdaten der einzelnen Flurstücke	Die graphisch dargestellten Katasterdaten ermöglichen die individuelle Identifikation des einzelnen Flurstücks, seiner Lage, seines Grundstückszuschnitts und seiner Bebauung
2. Luftbilder	Luftbilder der untersuchten Gemeindegebiete des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main und aus Google-Earth	Die Luftbilder ermöglichen die individuelle Identifikation des einzelnen Flurstücks, seiner Lage und seiner Bebauung. Sie werden für Approximationen zu den nicht untersuchten Nachbargebieten des Flughafens benötigt
3. Kaufverträge	Grundstückskaufverträge für Kauffälle aus den Untersuchungsgebieten	Die Angaben in den Kaufverträgen ermöglichen die Beurteilung zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die Feststellung des Kaufpreises, der Grundstücksidentität, der Grundstücksgröße und eventuell besonderer Kaufumstände, die die Preishöhe zusätzlich zu den Grundstücksqualitäten in besonderer Weise beeinflusst haben können.
4. Datenschutz	Einzeldaten aus den ausgewerteten Kaufverträgen werden nur der jeweiligen Institution zugänglich gemacht, die die Einsicht in die Kaufverträge ermöglicht hat.	Die Kaufverträge werden von Stadtverwaltungen zugänglich gemacht. Die Einzelauswertungen dieser Kauffälle können aus datenschutzrechtlichen Gründen auch nur diesen Stadtverwaltungen vorgelegt werden, nicht aber einer darüber hinaus gehenden Öffentlichkeit. Alle Auswertungsergebnisse müssen soweit anonymisiert werden, dass keine Rückschlüsse auf die Daten einzelner Kauffälle möglich werden.

4.33 Vergleichsfallaufkommen: Repräsentativität, Variabilität, Signifikanz

A. Stichprobengröße:	Alle Grundstücksverkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eines Untersuchungsgebietes sind eine so geringe Grundgesamtheit, dass für jedes Untersuchungsgebiet eine Totalerhebung durch geführt wird und daher Stichprobengrößen nicht bestimmt werden müssen.
B. Variabilität:	Hinreichend variabel sind die vorgefundenen Vergleichsfälle, wenn sie in möglichst vielen Qualitätsmerkmalen verschiedene Ausprägungen aufweisen, die in den Preisdifferenzen nachvollzogen werden können
C. Repräsentativität:	Auch die Repräsentativität von Vergleichsfällen hängt nicht von der Zahl der vorgefundenen Grundstückskäufe ab, sondern von der Beurteilung, in wie fern die einzelnen Grundstücke gleichartige Nutzer- und Nutzungsstrukturen aufweisen, in wie fern sie von gleichartigen Käuferschichten (Zielgruppen, Grundstücksteilmärkten) bevorzugt werden.
D. Signifikanz:	In den Vergleichspreisanalysen können nur Preisdifferenzen von 5 % und mehr im Bezug auf einzelne Qualitätsmerkmale und ihre Ausprägung nachgewiesen werden. Und das, wenn die preisrelevanten Qualitätsmerkmale erkannt werden können. Dies ist auch eine Folge der Unschärfe durch die gerundeten Kaufpreise.
E. Verallgemeiner- /Übertragbarkeit:	Die Ergebnisse der Vergleichspreisanalysen werden auf andere Quartiere, Ortsteile und Gemeinden übertragen, wenn die preisrelevanten Qualitätsmerkmale bekannt sind oder näherungsweise geschätzt werden können Sie sind in so fern für die preisrelevanten Qualitätsmerkmale verallgemeinerungsfähig.

Die Zuverlässigkeit der Vergleichsanalysen von Grundstückspreisen hängt nicht von einer besonders großen Zahl von Vergleichsgrundstücken ab – wie bei stochastischen Auswertungen – sondern

- von der Streuung der Konstellation der Ausprägungen der preisrelevanten Qualitätsmerkmale (Variabilität). Bei hinreichender qualitativer und zonaler Streuung bieten ca. 20 Kauffälle im direkten Vergleich gesicherte Ergebnisse. Wenn mehr Kauffälle vorliegen, können die Ergebnisse durch mehrere parallele Analysedurchläufe abgesichert werden.
- von der Gleichartigkeit der Grundstücke hinsichtlich ihrer Nutzungspotenziale (Repräsentativität)
- von den Spannen der Merkmalsausprägungen (Signifikanz)

Die Übersicht (Tabelle 6 Repräsentativität in den Ortsteilen) zeigt diese Zusammenhänge für die einzelnen untersuchten Ortsteile

A. Stichprobengröße

Für einen Zeitraum von bis zu 18 Monaten (also von Mitte 2004 bis Ende 2005) sind für jedes Untersuchungsgebiet und für jeden Ortsteil hinreichend viele Grundstücksverkäufe des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erhoben und ausgewertet. Die folgende Tabelle 6 zeigt die einbezogenen Vergleichsgrundstücke für jeden Ortsteil.

Ob die Zahl der Vergleichsgrundstücke in einem Ortsteil hinreichend ist, hängt ausschließlich davon ab, wie stark die Ausprägungen der wesentlichen preisrelevanten Qualitätsmerkmale von Vergleichsgrundstück zu Vergleichsgrundstück variieren (Variabilität)

B. Variabilität

Für alle Grundstücke werden die jeweiligen Ausprägungen der Gebäudequalität, der Grundstücksqualität und der Standortqualitäten erhoben. Hinreichend ist die Variabilität der Vergleichsgrundstücke, wenn die Merkmalsausprägungen mit erheblichen Preisdifferenzen mehrfach auftreten.

Die untersuchten Ortsteile sind durchweg groß genug, dass insbesondere auch variierende Ausprägungen der Standortqualitäten festgestellt werden können und genügend Vergleichspreise über die Quartiere mit unterschiedlichen Konstellationen der Standortqualität verteilt sind.

Diese Zusammenhänge können in den einzelnen Vergleichspreisanalysen durch differenzierte Grundstückspreise nachgewiesen werden.

C. Repräsentativität

Die Vergleichsfälle sind in allen untersuchten Gemeinden für den jeweiligen Ortsteil hochgradig repräsentativ, weil sie nach der Art der Bebauung gleichartige Nutzungsstrukturen (Wohnen in Gebäudeeigentum) erkennen lassen, so dass auf gleichartige Käuferzielgruppen geschlossen werden kann.

Für die Gesamtuntersuchung ist entscheidend, dass die ausgewählten Ortsteile der Treatment-Regionen repräsentativ für das Gesamtgebiet der Flughafennachbarschaft sind. Diese Frage kann nicht aus den Ergebnissen der Grundstückspreisanalysen dieser Untersuchung abgeleitet werden. Sie kann nur vermutet werden, weil die Treatment-Regionen ausreichen um den Flughafen herum gestreut ausgewählt wurden.

Die Repräsentativität der Ortsteile ist für die Ergebnisse der Vergleichspreise selbst und die daraus ermittelten Preisstrukturen nicht von Bedeutung, sondern nur für die Übertragung dieser Ergebnisse auf die nicht im Detail untersuchten Ortsteile und schließlich noch mehr für die Hochrechnung der Ergebnisse für den Prognosefall eines geplanten Flughafenbaus.

D. Signifikanz

Signifikant ist eine Preisdifferenz wenn sie an verschiedenen Vergleichsfällen auf einzelnen isolierte Merkmalsausprägungen bezogen 5 % und mehr Preisabweichung erkennen lässt und das für alle Grundstücke der selben Merkmalsausprägung im Vergleich zu den Grundstücken mit davon abweichenden Ausprägungen.

Diese Ergebnisse zeigen sich grundsätzlich nicht für alle denkbaren Qualitätsmerkmale, sondern nur für einige wenige, nämlich die für die jeweilige Gebäude- und Nutzungsart preisrelevanten Merkmale.

E. Verallgemeinerungs-/Übertragbarkeit

Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden aus Vergleichspreisanalysen für 41 Ortsteile gewonnen und nach den ortsteilspezifischen Merkmalskonstellationen erfasst. So können diese Ergebnisse ebenso ortsteilspezifisch auf die nicht untersuchten Ortsteile übertragen werden, ohne dabei einen übergreifenden Verallgemeinerungsgrad anzustreben.

Tabelle 6: Repräsentativität im Ortsteil

Ortsteile	Zahl der vorhandenen Grundstücke	Zahl der Transaktionen	Zahl der Vergleichsgrundstücke	Repräsentativität	
				vorhandene Grundstücke	Transaktionen
Neu-Isenburg SWEST	242	8	8	3,31	100,00
NWEST	275	8	8	2,91	100,00
OST	248	9	9	3,63	100,00
Zeppelinheim	339	15	15	4,42	100,00
Kelsterbach Nord	337	9	9	2,67	100,00
Mitte	326	9	9	2,76	100,00
Süd	398	9	9	2,26	100,00
Raunheim Nord	248	23	23	9,27	100,00
Süd	288	27	27	9,38	100,00
Mörfelden Walldorf	424	13	13	3,07	100,00
Mörfelden	430	13	13	3,02	100,00
Darmstadt Arheilgen	639	19	19	2,97	100,00
Wixhausen	561	19	19	3,39	100,00
Innenstadt	333	16	16	4,80	100,00
Eberstadt	847	16	16	1,89	100,00
Bischofsheim Nordwest	150	19	19	12,67	100,00
Süd	277	19	19	6,86	100,00
Offenbach Buchrain	288	10	10	3,47	100,00
Tempelsee	283	22	22	7,77	100,00
C.-Ullrich-Siedlung	228	19	19	8,33	100,00
Stadtmitte	248	25	25	10,08	100,00
Lichtenplatte	223	12	12	5,38	100,00
Rumpenheim	343	64	64	18,66	100,00
Bürgel	220	13	13	5,91	100,00
Bieber	283	21	21	7,42	100,00
Flörsheim Nord	269	19	19	7,06	100,00
West	249	19	19	7,63	100,00
Ost	242	13	13	5,37	100,00
Innenstadt	195	23	23	11,79	100,00
Wicker	198	25	25	12,63	100,00
Weilbach	239	14	14	5,86	100,00
Summen	9870	550	550	5,57	100,00
			Median	5,62	100,00

Bad Vilbel Heilsberg	313	21	21	6,71	100,00
Sudetenland	165	14	14	8,48	100,00
BAD-Baden-Haueneberstein	252	17	17	6,75	100,00
Sandweier	148	0	0	0,00	0,00
Bühl Eisental	138	10	10	7,25	100,00
Ottenhofen	260	7	7	2,69	100,00
Balzhofen	193	3	3	1,55	100,00
Bruchsal	343	14	14	4,08	100,00
Langen West	322	27	27	8,39	100,00
Südost	422	24	24	5,69	100,00
Summen	2556	137	137	5,36	100,00
			Median	6,20	

Gewerbegrundstücke 120
 Gesamtzahl der Vergleichsgrundstücke 807

Anhang 1:

Hochrechnungsergebnisse 100/100

Hochrechnung - Gemeinden (100/100)

Wohnen						
1. Ortsteil	2. Ortstyp Infrastruktur/Flughafen	3. Referenzpreis Grundstück	4. Hochrechnung flughafenah	5. Hochrechnung ausbaubedingt	6. Differenz IST/AUSBAU	7. Differenz IST/AUSBAU
Neu-Isenburg	attraktiv/mittl. Entfern.	530.000	1.233.494,850	1.200.296.700	- 33.198.150	-2,7%
Keisterbach	normal/sehr nah	320.000	918.600.000	918.600.000	-	0,0%
Offenbach	normal/mittl. Entfern.	420.000	3.493.800.000	3.456.600.000	- 37.200.000	-1,1%
Bischofsheim	normal/mittl. Entfern.	230.000	307.122.050	307.122.050	-	0,0%
Walldorf-Mörfelden	normal/mittl. Entfern.	320.000	1.735.100.000	1.687.000.000	- 48.100.000	-2,8%
Darmstadt	normal/entfernt	390.000	1.211.900.000	1.120.600.000	- 91.300.000	-7,5%
Flörsheim	normal/sehr nah	380.000	983.000.000	981.000.000	- 2.000.000	-0,2%
Raunheim	normal/sehr nah	320.000	382.100.000	371.600.000	- 10.500.000	-2,7%
			10.265.116.900	10.042.818.750	- 222.298.150	

Übrige Orte

Büttelborn	normal/entfernt	320.000	695.600.000	665.700.000	- 29.900.000	-4,3%
Frankfurt	normal/sehr nah	530.000	3.361.600.000	3.292.800.000	- 68.800.000	-2,0%
Ginsheim-Gustavsburg	normal/entfernt	230.000	442.100.000	411.300.000	- 30.800.000	-7,0%
Griesheim	normal/mittl. Entfern.	390.000	677.900.000	651.400.000	- 26.500.000	-3,9%
Groß-Gerau	normal/mittl. Entfern.	320.000	773.500.000	764.200.000	- 9.300.000	-1,2%
Hattersheim	normal/mittl. Entfern.	320.000	447.900.000	447.900.000	-	0,0%
Hochheim	normal/mittl. Entfern.	390.000	618.300.000	674.100.000	55.800.000	9,0%
Mainz	normal/entfernt	390.000	2.327.500.000	2.336.100.000	8.600.000	0,4%
Nauheim	normal/sehr nah	390.000	616.800.000	578.300.000	- 38.500.000	-6,2%
Rüsselsheim	normal/mittl. Entfern.	320.000	1.135.500.000	1.103.400.000	- 32.100.000	-2,8%
Trebur	normal/entfernt	320.000	499.700.000	464.100.000	- 35.600.000	-7,1%
Weierstadt	normal/entfernt	320.000	766.900.000	758.100.000	- 8.800.000	-1,1%
Wiesbaden	normal/mittl. Entfern.	390.000	1.327.300.000	1.361.100.000	33.800.000	2,5%
Hanau	normal/mittl. Entfern.	420.000	2.281.700.000	2.258.200.000	- 23.500.000	-1,0%
Hofheim	normal/mittl. Entfern.	230.000	231.600.000	240.600.000	9.000.000	3,9%
Heusenstamm	normal/mittl. Entfern.	350.000	404.700.000	404.700.000	-	0,0%
Rodenbach	normal/mittl. Entfern.	350.000	295.500.000	295.500.000	-	0,0%
Mühlheim am Main	normal/mittl. Entfern.	350.000	516.600.000	500.700.000	- 15.900.000	-3,1%
			16.725.100.000	16.542.500.000	- 47.200.000	

Ortsteil-Typologie - Vergleichsgemeinden

Wohnen			IST				AUSBAU			10. Differenz
1. Ortsteil	2. Ortsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	3. Preisdifferenz (Zu-/Abschlag) Ausstattung Fluglärm	4. Standort- qualitäten	5. Referenzwert Boden in €/m²	6. Referenzwert Grundstück in €	7. Standort- qualitäten	8. Referenzpreis Boden €/m²	9. Referenzpreis Grundstück / €	IST/ AUSBAU	
Bad Vilbel	attraktiv/kein	0	18,2	145,60	250000	17,2	137,60	241000	-3,6%	
Sudetenland	normal/kein	-5	20	160,00	280000	19	152,00	266000	-5,0%	
Langen	normal/kein	-5	15,1	158,55	280000					
Ost	normal/kein	-5	17,9	187,95	330000					
Baden-B-Haueneberstein	normal/kein	-5	14,5	108,75	190000					
Haueneberstein-Süd	normal/kein	-5	16,2	121,50	210000					
Bühl	attraktiv/kein	0	19,5	126,75	220000					
Ottenhofen	normal/kein	-5	16,4	106,60	189000					
Balzhofen	normal/kein	-5	16,1	104,65	185000					
Bruchsal	normal/kein	-5	17,3	155,70	280000					
Südwest	attraktiv/kein	0	16,7	150,30	270000					

Neu-Isenburg

Korr.:20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz IST/AUSBAU	Differenz fh-nah/ohne Fluglärm	Differenz fh-fern/mit Fluglärm	
	Ausstattung/Ortsleittyp	Zahl der Grundstücke	Standardvergleichspreis/Boden	Standardvergleichspreis	Standortqualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Differenz fh-fern/ohne Fluglärm				Differenz fh-nah/ohne Fluglärm
Neu-Isenburg	SWEST	normal/mittel	242	300,00	530.000	13,5	202,50	86.600.000	13,5	202,50	86.600.000	0,0%	7%	15%	-8%	
	NWEST	normal/erhöht	275	300,00	530.000	11,7	175,50	85.300.000	10,6	159,00	77.200.000	-9,5%	17%	25%	-8%	
	OST	attraktiv/erhöht	248	300,00	530.000	18,7	280,50	122.900.000	18,7	280,50	122.900.000	0,0%	6%	16%	-10%	
	Zeppelinheim	normal/erhöht	339	140,00	250.000	13,8	96,60	58.500.000	13,8	96,60	58.500.000	0,0%	5%	23%	-16%	
Summen								353.300.000		345.200.000						

Übrige Ortsteile

Übrige SWEST	normal/mittel	249	300,00	530.000	13,5	202,50	89.079.750	13,5	202,50	89.079.750	0,00%					
Übrige NWEST	normal/erhöht	566	300,00	530.000	11,7	175,50	175.488.300	10,6	159,00	158.989.400	-9,40%					
Übrige OST	attraktiv/erhöht	632	300,00	530.000	18,7	280,50	313.187.600	18,7	280,50	313.187.600	0,00%					
SUDOST	normal/erhöht	649	300,00	530.000	11,6	174,00	199.502.600	11,1	166,50	190.903.350	-4,31%					
Gravenbruch	attraktiv/stark	249	240,00	530.000	15,6	187,20	102.936.600	15,6	187,20	102.936.600	0,00%					
Summen								880.194.850		855.096.700						-2,9%

Insgesamt 1.233.494.850 1.200.296.700 -2,7%

Raunheim

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz		Differenz		Differenz	
	Ortsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	Differenz	fh-fern/ ohne Flug- lärm	Differenz	fh-nah/ ohne Flug- lärm	Differenz	fh-fern/ mit Flug- lärm	Differenz
Raunheim	Nord	normal/sehrstark	248	180,00	320.000	12	108,00	47.600.000	12	108,00	47.600.000	0,0%	24%	42%	-17%			
	Süd	attraktiv/stark	288	180,00	320.000	15,9	143,10	73.300.000	14,9	134,10	68.700.000	-6,3%	13%	25%	-12%			
						Summen		120.900.000			116.300.000							

Übrige Ortsteile

Rest Nord	normal/sehrstark	873	180,00	320.000	12	108,00	167.600.000	12	108,00	167.600.000	0,0%							
Rest Süd	attraktiv/stark	368	180,00	320.000	15,9	143,10	93.600.000	14,9	134,10	87.700.000	-6,3%							
						Summen		261.200.000			255.300.000							

1777

Insgesamt 382.100.000

371.600.000

-2,7%

Walldorf-Mörfelden

Korr: 20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz			
	Ausstattung/ Ortsleittyp	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	fl-fern/ ohne Flug- lärm	fl-nah/ ohne Flug- lärm	Differenz fl-fern/ mit Flug- lärm
Mörfelden	Walldorf	normal/gelegentl	424	180,00	320.000	17,2	154,80	116.700.000	145,80	109.900.000	16,2	145,80	109.900.000	-5,8%	0%	-6%
Mörfelden-West	attraktiv/erhöht	430	180,00	320.000	17,1	153,90	117.600.000	144,90	110.800.000	16,1	144,90	110.800.000	-5,8%	8%	16%	-7%
Summen							234.300.000	220.700.000								

Übrige Ortsteile

Rest Walldorf	normal/gelegentl	2536	180,00	320.000	17,2	154,80	697.900.000	154,80	697.900.000	17,2	154,80	697.900.000	0,0%			
Rest Mörfelden-West	attraktiv/erhöht	2153	180,00	320.000	17,1	153,90	589.100.000	144,90	554.600.000	16,1	144,90	554.600.000	-5,9%			
Mörfelden-Ost	attraktiv/erhöht	777	180,00	320.000	17,2	154,80	213.800.000	154,80	213.800.000	17,2	154,80	213.800.000	0,0%			
Summen							1.500.800.000	1.466.300.000								

6320

Insgesamt 1.735.100.000

1.687.000.000

-2,8%

Darmstadt

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz IST/ AUSBAU	Differenz fh-fern/ ohne Flug- lärm	Differenz fh-nah/ ohne Flug- lärm	Differenz fh-fern/ mit Flug- lärm				
	Ausstattung/ Ortsanlage/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²					Hochrechnung €	Differenz	Differenz	Differenz
Darmstadt	Arheilgen	normal/mittel	639	220,00	390.000	12,3	135,30	153.300.000	11,3	124,30	140.800.000				9%	17%	-9%			
	Wixhausen	normal/mittel	561	220,00	390.000	16,4	180,40	179.400.000	15,4	169,40	168.500.000				6%	13%	-6%			
Summen													332.700.000	309.300.000						

Übrige Ortsteile

Übrige Arheilgen	normal/mittel	2615	220,00	390.000	12,3	135,30	627.200.000	11,3	124,30	576.200.000							-8,1%									
Übrige Wixhausen	normal/erhöht	554	220,00	390.000	16,4	180,40	177.200.000	15,4	169,40	166.400.000							-6,1%									
Kranichstein	normal/mittel	312	220,00	390.000	12,3	135,30	74.800.000	11,3	124,30	68.700.000							-8,2%									
Summen													879.200.000	811.300.000												-7,7%

4681

Insgesamt 1.211.900.000

1.120.600.000

-7,5%

Bischofsheim

Korr:20.4.07

Wohnen						IST				AUSBAU				Differenz	
Ortsteil	Ortslebens- Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	AUSBAU		Differenz		Differenz	
										Hochrechnung €		Differenz AUSBAU	fh-fern/ ohne Flug- lärm	fh-nah/ ohne Flug- lärm	fh-fern/ mit Flug- lärm
Bischofsheim Nordwest	inv.bed./erhöht	150	130,00	230.000	13,6	88,40	23.500.000	13,6	88,40	23.500.000	0,0%	15%	23%	-7%	
Süd	normal/mittel	277	130,00	230.000	14,9	96,85	47.500.000	14,9	96,85	47.500.000	0,0%	7%	14%	-7%	
						Summen	71.000.000			71.000.000					

Übrige Ortsteile

Rest Nordwest	inv.bed./erhöht	244	130,00	230.000	13,6	88,40	38.200.000	13,6	88,40	38.200.000	0,0%			
Rest Süd	normal/mittel	83	130,00	230.000	14,9	96,85	14.222.050	14,9	96,85	14.222.050	0,0%			
Nord	normal/mittel	296	130,00	230.000	14,9	96,85	50.700.000	14,9	96,85	50.700.000	0,0%			
Innenstadt Ost	normal/mittel	150	130,00	230.000	14,9	96,85	25.700.000	14,9	96,85	25.700.000	0,0%			
Innenstadt Nord	inv.bed./erhöht	686	130,00	230.000	13,6	88,40	107.300.000	13,6	88,40	107.300.000	0,0%			
						Summen	236.122.050			236.122.050	0,0%			
						1886								

Insgesamt 307.122.050

0,0%

Offenbach

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz	
	Ortsleittyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	Differenz fh-fern/ ohne Flug- lärm	Differenz fh-nah/ ohne Flug- lärm	Differenz fh-fern/ mit Flug- lärm
Offenbach	normal/mittel	288	240,00	420.000	15,6	187,20	94.300.000	15,6	187,20	94.300.000	0,0%	7%	13%	-6%
Tempelsee	normal/erhöht	283	240,00	420.000	12,3	147,60	73.100.000	12,3	147,60	73.100.000	0,0%	18%	27%	-8%
C.-Ulrich-Siedlung	normal/erhöht	228	240,00	420.000	15	180,00	71.800.000	15	180,00	71.800.000	0,0%	13%	19%	7%
Lichtenplatte	normal/erhöht	248	240,00	420.000	14	168,00	72.900.000	14	168,00	72.900.000	0,0%	24%	24%	0%
Westend	normal/erhöht	223	220,00	390.000	16,6	182,60	72.200.000	16,6	182,60	72.200.000	0,0%	13%	19%	-6%
Rumpenheim	normal/ohne	343	200,00	350.000	16,3	163,00	97.800.000	16,3	163,00	97.800.000	0,0%	0%	0%	0%
Bürgel	normal/ohne	220	220,00	390.000	17,1	188,10	73.400.000	16,1	177,10	69.100.000	-5,9%	0%	0%	0%
Bieber	normal/erhöht	283	220,00	390.000	13,5	148,50	74.500.000	13,5	148,50	74.500.000	0,0%	15%	23%	8%
							Summen	630.000.000			625.700.000			

Übrige Ortsteile

Übrige Lauterborn	normal/mittel	774	240,00	420.000	15,6	187,20	253.600.000	15,6	187,20	253.600.000	0,0%			
Übrige Tempelsee	normal/erhöht	374	240,00	420.000	12,3	147,60	96.600.000	12,3	147,60	96.600.000	0,0%			
Übrige C.-Ulrich-Siedl.	normal/erhöht	1782	240,00	420.000	15	180,00	561.300.000	15	180,00	561.300.000	0,0%			
Übrige Lichtenplatte	normal/erhöht	1775	240,00	420.000	14	168,00	521.900.000	14	168,00	521.900.000	0,0%			
Übrige Westend	normal/erhöht	638	220,00	390.000	16,6	182,60	206.500.000	16,6	182,60	206.500.000	0,0%			
Übrige Rumpenheim	normal/ohne	477	200,00	350.000	16,3	163,00	136.100.000	15,3	153,00	127.700.000	-6,2%			
Übrige Bürgel	normal/ohne	1178	220,00	390.000	17,1	188,10	392.800.000	16,1	177,10	369.800.000	-5,9%			
Übrige Bieber	normal/erhöht	1040	220,00	390.000	13,5	148,50	273.800.000	13,5	148,50	273.800.000	0,0%			
Biebernsee	normal/ohne	110	160,00	280.000	16,3	130,40	25.100.000	15,3	122,40	23.600.000	-6,0%			
Waldheim	normal/ohne	390	160,00	280.000	16,3	130,40	89.000.000	16,3	130,40	89.000.000	0,0%			
Loh-Waldsiedlung	normal/erhöht	252	220,00	390.000	13,5	148,50	66.300.000	13,5	148,50	66.300.000	0,0%			
Rosenhöhe	normal/erhöht	638	240,00	420.000	15	180,00	201.000.000	15	180,00	201.000.000	0,0%			
Waldhof	normal/erhöht	151	220,00	390.000	13,5	148,50	39.800.000	13,5	148,50	39.800.000	0,0%			
							Summen	2.863.800.000			2.830.900.000			
							Insgesamt	3.493.800.000			3.456.600.000			
							11695				-1,1%			
											-1,1%			

Flörsheim

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz fh-fern/ mit Flug- lärm		
	Ausstattung/ Ortsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	Differenz fh-nah/ ohne Flug- lärm		Differenz fh-fern/ mit Flug- lärm	
Flörsheim	Nord	normal/mittel	269	215,00	320.000	18,5	198,88	94.600.000	17,5	188,13	89.400.000	-5,5%	0%	11%	-11%
	West	normal/erhöht	249	180,00	320.000	15,4	138,60	61.400.000	14,4	129,60	57.400.000	-6,5%	7%	20%	-16%
	Ost	inv.bed./erhöht	242	180,00	320.000	15,5	139,50	60.000.000	14,5	130,50	56.100.000	-6,5%	4%	16%	-16%
	Innenstadt	normal/stark	195	190,00	330.000	14,5	137,75	46.700.000	14,5	137,75	46.700.000	0,0%	14%	27%	-14%
	Wicker	normal/stark	198	200,00	350.000	14,4	144,00	49.900.000	15,4	154,00	53.400.000	7,0%	13%	27%	-15%
	Weilbach	attraktiv/erhöht	239	180,00	320.000	16,6	149,40	63.500.000	17,6	158,40	67.300.000	6,0%	6%	18%	-13%
							Summen	376.100.000			370.300.000				

Übrige Ortsteile

Übrige Nord	mittel/stark	198	215,00	320.000	18,5	198,88	69.600.000	17,5	188,13	65.800.000	-5,5%		
Übrige West	normal/erhöht	433	180,00	320.000	15,4	138,60	106.700.000	14,4	129,60	99.800.000	-6,5%		
Übrige Ost	inv.bed./erhöht	324	180,00	320.000	15,5	139,50	80.400.000	14,5	130,50	75.200.000	-6,5%		
Übrige Innenstadt	normal/stark	187	190,00	330.000	14,5	137,75	44.700.000	14,5	137,75	44.700.000	0,0%		
Übrige Wicker	normal/stark	560	200,00	350.000	14,4	144,00	141.100.000	15,4	154,00	150.900.000	6,9%		
Übrige Weilbach	attraktiv/erhöht	561	180,00	320.000	16,6	149,40	149.000.000	17,6	158,40	158.000.000	6,0%		
Bad Weilbach	normal/stark	58	180,00	320.000	16,6	149,40	15.400.000	17,6	158,40	16.300.000	5,8%		
							Summen	606.900.000			610.700.000	0,6%	

3713

Insgesamt 983.000.000

981.000.000

-0,2%

Frankfurt am Main

Korr:20.4.07

Ortsileil	Wohnen					IST			AUSBAU			Differenz	
	Ausstattung/ Ortsleiltyp Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	Differenz
Niederrad	normal/mittel	1322	300,00	530.000	530.000	13	195,00	455.400.000	12,5	187,50	437.900.000	-3,8%	
Oberrad	normal/mittel	966	300,00	530.000	530.000	12,3	184,50	314.900.000	11,8	177,00	302.100.000	-4,1%	
Fechenheim	normal/gelegentl.	844	240,00	420.000	420.000	13,5	162,00	239.300.000	13	156,00	230.400.000	-3,7%	
Bergen-Enkheim	normal/mittel	1772	280,00	490.000	420.000	13	182,00	564.400.000	12,5	175,00	542.700.000	-3,8%	
Riederwald	normal/mittel	755	240,00	420.000	420.000	13	156,00	206.100.000	12,5	150,00	198.200.000	-3,8%	
Sachsenhausen Nord	normal/gelegentl.	1688	300,00	530.000	530.000	13	195,00	581.500.000	13	195,00	581.500.000	0,0%	
Sachsenhausen Süd	normal/mittel	1344	300,00	530.000	530.000	13	195,00	463.000.000	13	195,00	463.000.000	0,0%	
Hausen	normal/ohne	833	240,00	420.000	420.000	13	156,00	227.400.000	13	156,00	227.400.000	0,0%	
Rödelheim	normal/ohne	1134	240,00	420.000	420.000	13	156,00	309.600.000	13	156,00	309.600.000	0,0%	
Summen								3.361.600.000			3.292.800.000		

10658

Insgesamt 3.361.600.000

3.292.800.000

-2,0%

Groß-Gerau

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz IST/ AUSBAU	
	Ausstattung/ Ortsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²		Hochrechnung €
Groß-Gerau	attraktiv/erhöht	1166	180,00	320.000	17,2	154,80	320.900.000	16,7	150,30	311.600.000				-2,9%
Heimstätten Siedlung	attraktiv/erhöht	337	180,00	320.000	17,2	154,80	92.700.000	17,2	154,80	92.700.000				0,0%
Dornberg	attraktiv/erhöht	664	180,00	320.000	17,2	154,80	182.700.000	17,2	154,80	182.700.000				0,0%
Wallerstädten	attraktiv/erhöht	644	180,00	320.000	17,2	154,80	177.200.000	17,2	154,80	177.200.000				0,0%

2811

Summen 773.500.000 764.200.000

Insgesamt 773.500.000

764.200.000

-1,2%

Hattersheim

Korr:20.4.07

Orsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz	
	Orsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	Differenz		
Eddersheim	inv.bed./erhöht	755	180,00	320.000	16,6	149,40	200.500.000	16,6	149,40	200.500.000		0,0%		
Okriftel	inv.bed./erhöht	899	180,00	320.000	17,2	154,80	247.400.000	17,2	154,80	247.400.000		0,0%		

Summen 447.900.000 447.900.000

1654

Insgesamt 447.900.000 447.900.000 0,0%

Hochheim

Korr:20.4.07

Ortsstil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz			
	Ausstattung/ Ortsleib/Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert/ Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert/ Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert/ Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU		
Hochheim	normal/erhöht	1388	220,00	390.000	16,6	182,60	449.300.000	18,1	199,10	489.900.000	18,1	199,10	489.900.000	9,0%		
Massenheim	normal/erhöht	522	220,00	390.000	16,6	182,60	169.000.000	18,1	199,10	184.200.000			184.200.000	9,0%		
Summen													618.300.000		674.100.000	

Insgesamt 618.300.000

674.100.000

9,0%

Mainz

Korr:20.4.07

Ortsleil	Wohnen				IST			AUSBAU			Differenz IST/ AUSBAU
	Ortsleiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	
Weisenau	inv.bed./erhöht	919	220,00	390.000	13,5	148,50	241.900.000	13,5	148,50	241.900.000	0,0%
Hechtsheim	inv.bed./erhöht	2077	220,00	390.000	15,6	171,60	631.800.000	15,6	171,60	631.800.000	0,0%
Laubenheim	inv.bed./erhöht	1499	220,00	390.000	13,5	148,50	394.600.000	13	143,00	380.000.000	-3,7%
Lerchenberg	inv.bed./erhöht	1347	220,00	390.000	13,6	149,60	357.200.000	13,6	149,60	357.200.000	0,0%
Bretzenheim	inv.bed./erhöht	2384	220,00	390.000	15,1	166,10	702.000.000	15,6	171,60	725.200.000	3,3%
		8226					Summen 2.327.500.000			Summen 2.336.100.000	

Insgesamt 2.327.500.000

2.336.100.000

0,4%

Nauheim

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen					IST				AUSBAU			Differenz
	Ausstattung/ Ortssteiltyp Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standard- vergleichs- qualität	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU
Nauheim	normal/erhöht	1977	220,00	390.000	16	176,00	616.800.000	15	165,00	578.300.000		578.300.000	-6,2%
		1977				Summen	616.800.000			616.800.000		578.300.000	

Insgesamt 616.800.000

578.300.000

-6,2%

Nauheim

Korr:20.4.07

		Wohnen				IST				AUSBAU			Differenz		
Ortsteil	Ortsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/	AUSBAU
	Nauheim	1977	220,00	390.000	16	176,00	616.800.000	15	165,00	578.300.000					-6,2%
		1977					616.800.000			578.300.000			578.300.000		
							Summen			Summen			Summen		

Insgesamt 616.800.000

578.300.000

-6,2%

Rüsselsheim

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz IST/ AUSBAU	
	Ortssteiltyp Ausstattung/ Flüglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²		Hochrechnung €
Königsstädten	normal/erhöht	1377	180,00	320.000	14,5	130,50	319.500.000	13,5	121,50	297.400.000	13,5	121,50	297.400.000	-6,9%
Böllensee	normal/mittel	750	180,00	320.000	14,5	130,50	174.000.000	14,5	130,50	174.000.000	14,5	130,50	174.000.000	0,0%
Rüsselsheim-Nord	normal/erhöht	1566	180,00	320.000	14,5	130,50	363.300.000	14,5	130,50	363.300.000	14,5	130,50	363.300.000	0,0%
Hassloch	normal/erhöht	1244	180,00	320.000	14	126,00	278.700.000	13,5	121,50	268.700.000	13,5	121,50	268.700.000	-3,6%
		4937				Summen	1.135.500.000			1.103.400.000			1.103.400.000	-2,8%

Korr:20.4.07

Wiesbaden

Ortssteil	Wohnen						IST				AUSBAU			Differenz IST/ AUSBAU
	Ortssteil/ Ausstattung/ Fluglärm	inv.bed./erhöht	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Differenz	
Kostheim			2769	220,00	390.000	390.000	13,6	149,60	734.300.000	13,6	149,60	734.300.000	0,0%	
Kastell			617	220,00	390.000	390.000	14,9	163,90	179.300.000	15,4	169,40	185.300.000	3,3%	
Erbenheim			1424	220,00	390.000	390.000	14,9	163,90	413.700.000	15,9	174,90	441.500.000	6,7%	
			4810						1.327.300.000			1.361.100.000		
									Summen					

Insgesamt 1.327.300.000 1.361.100.000 2,5%

Korr:20.4.07

Hofheim

Orsteil		Wohnen					IST			AUSBAU			Differenz
		Orsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	
Wallau	inv.bed./erhöht	766	130,00	230.000	12,1	78,65	106.600.000	12,6	81,90	111.000.000	4,1%		
Diedenbergen	normal/mittel	811	130,00	230.000	13,4	87,10	125.000.000	13,9	90,35	129.600.000	3,7%		
Summen										231.600.000	240.600.000		

1577

Insgesamt 231.600.000

240.600.000

3,9%

Mühlheim am Main

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU			Differenz IST/ AUSBAU
	Ortssteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €		
Mühlheim am Main	inv.bed./ernöcht	1811	200,00	350.000	16,3	163,00	516.600.000	15,8	158,00	500.700.000	-3,1%	
		1811				Summen	516.600.000			500.700.000		

Insgesamt 516.600.000 500.700.000 -3,1%

Anhang 2:

Hochrechnungsergebnisse Realverteilung

Hochrechnung - Gemeinden (Real-Verteilung)

Korr:20.4.07

Wohnen						
1. Ortsteil	2. Ortstyp Infrastruktur/Flughafen	3. Referenzpreis Grundstück	4. Hochrechnung flughafenmah	5. Hochrechnung ausbaubedingt	6. Differenz IST/AUSBAU	7. Differenz IST/AUSBAU
Neu-Isenburg	attraktiv/mittl.Entfern.	530.000	1.231.194.950	1.216.195.950	- 14.999.000	- 1,2%
Kelsterbach	normal/sehr nah	320.000	918.600.000	918.600.000	-	0,0%
Offenbach	normal/mittl.Entfern.	420.000	3.493.800.000	3.456.600.000	- 37.200.000	- 1,1%
Bischofsheim	normal/mittl.Entfern.	230.000	307.122.050	307.122.050	-	0,0%
Walldorf-Mörfelden	normal/mittl.Entfern.	320.000	1.735.100.000	1.687.000.000	- 48.100.000	- 2,8%
Darmstadt	normal/entfernt	390.000	1.211.900.000	1.120.600.000	- 91.300.000	- 7,5%
Flörsheim	normal/sehr nah	380.000	983.000.000	994.000.000	11.000.000	1,1%
Raunheim	normal/sehr nah	320.000	382.100.000	410.600.000	28.500.000	7,5%
			10.262.817.000	10.110.718.000	- 152.099.000	

Übrige Orte

Büttelborn	normal/entfernt	320.000	695.600.000	665.700.000	- 29.900.000	- 4,3%
Frankfurt	normal/sehr nah	530.000	3.424.100.000	3.332.000.000	- 92.100.000	- 2,7%
Ginsheim-Gustavsburg	normal/entfernt	230.000	442.100.000	442.100.000	-	0,0%
Griesheim	normal/mittl.Entfern.	390.000	677.900.000	651.400.000	- 26.500.000	- 3,9%
Groß-Gerau	normal/mittl.Entfern.	320.000	773.500.000	758.900.000	- 14.600.000	- 1,9%
Hattersheim	normal/mittl.Entfern.	320.000	447.900.000	455.100.000	7.200.000	1,6%
Hochheim	normal/mittl.Entfern.	390.000	613.200.000	636.900.000	23.700.000	3,9%
Mainz	normal/entfernt	390.000	2.327.500.000	2.280.300.000	- 47.200.000	- 2,0%
Nauheim	normal/sehr nah	390.000	616.800.000	597.500.000	- 19.300.000	- 3,1%
Rüsselsheim	normal/mittl.Entfern.	320.000	1.129.500.000	1.103.400.000	- 26.100.000	- 2,3%
Trebur	normal/entfernt	320.000	499.700.000	464.100.000	- 35.600.000	- 7,1%
Weierstadt	normal/entfernt	320.000	776.300.000	758.100.000	- 18.200.000	- 2,3%
Wiesbaden	normal/mittl.Entfern.	390.000	1.327.300.000	1.355.100.000	27.800.000	2,1%
Hanau	normal/mittl.Entfern.	420.000	2.281.700.000	2.258.200.000	- 23.500.000	- 1,0%
Hofheim	normal/mittl.Entfern.	230.000	227.200.000	240.600.000	13.400.000	5,9%
Heusenstamm	normal/mittl.Entfern.	350.000	420.300.000	420.300.000	-	0,0%
Rodenbach	normal/mittl.Entfern.	350.000	295.500.000	295.500.000	-	0,0%
Mühlheim am Main	normal/mittl.Entfern.	350.000	516.600.000	500.700.000	- 15.900.000	- 3,1%
			16.797.100.000	16.550.200.000	- 113.700.000	

Ortsteil-Typologie

Korr.:20.4.07

1. Ortsteil		Wohnen			IST				AUSBAU			10. Differenz			11. Differenz		12. Differenz		13. Differenz
		Ausstattung/ Ausstattung/	2. Ortsteiltyp Ausstattung/ Ausstattung/	3. Ortsteiltyp Ausstattung/ Ausstattung/	4. Ortsteiltyp Ausstattung/ Ausstattung/	5. Ortsteiltyp Ausstattung/ Ausstattung/	6. Ortsteiltyp Ausstattung/ Ausstattung/	7. Ortsteiltyp Ausstattung/ Ausstattung/	8. Ortsteiltyp Ausstattung/ Ausstattung/	9. Ortsteiltyp Ausstattung/ Ausstattung/	10. Differenz Ausbau	11. Differenz Ausbau	12. Differenz Ausbau	13. Differenz Ausbau	14. Differenz Ausbau	15. Differenz Ausbau	16. Differenz Ausbau	17. Differenz Ausbau	18. Differenz Ausbau
Neu-Isenburg	SWEST	normal/mittel	normal/erhöht	-5	-10	13,5	202,50	358000	13,5	202,50	358000	13,5	202,50	358000	0,0%	7%	15%	15%	-8%
	NWEST	normal/erhöht	normal/erhöht	-5	-15	11,6	174,00	307000	11,6	174,00	307000	11,6	174,00	307000	0,0%	17%	25%	25%	-8%
	OST	attraktiv/erhöht	attraktiv/erhöht	0	-15	18,7	280,50	496000	18,7	280,50	496000	18,7	280,50	496000	0,0%	6%	16%	16%	-10%
	Zeppelinheim	normal/erhöht	normal/erhöht	-5	-15	13,8	96,60	173000	13,8	96,60	173000	13,8	96,60	173000	0,0%	5%	23%	23%	-16%
	Kelsterbach	attraktiv/geleg.	attraktiv/geleg.	0	-5	17,2	154,80	275000	17,2	154,80	275000	17,2	154,80	275000	0,0%	-5%	6%	6%	-12%
	Mitte	attraktiv/geleg.	attraktiv/geleg.	0	-5	22	198,00	352000	22	198,00	352000	22	198,00	352000	0,0%	-15%	4%	4%	-18%
	Süd	normal/mittel	normal/mittel	-5	-10	18,5	166,50	296000	18,5	166,50	296000	18,5	166,50	296000	0,0%	-9%	12%	12%	-20%
	Raunheim	normal/sehrstark	normal/sehrstark	-5	-25	12	108,00	192000	12	108,00	192000	12	108,00	192000	8,3%	24%	42%	42%	-17%
	Süd	attraktiv/stark	attraktiv/stark	0	-20	15,9	143,10	255000	15,9	143,10	255000	15,9	143,10	255000	5,9%	13%	25%	25%	-12%
	Mörfelden	normal/gelegentl.	normal/gelegentl.	-5	-5	17,2	154,80	275000	16,2	145,80	259000	16,2	145,80	259000	-5,8%	0%	6%	6%	-6%
	Mörfelden	attraktiv/erhöht	attraktiv/erhöht	0	-15	17,1	153,90	273000	16,1	144,90	258000	16,1	144,90	258000	-5,5%	8%	16%	16%	-7%
	Darmstadt	normal/mittel	normal/mittel	-5	-15	12,3	135,30	240000	11,3	124,30	220000	11,3	124,30	220000	-8,3%	9%	17%	17%	-9%
	Wixhausen	normal/mittel	normal/mittel	-5	-10	16,4	180,40	320000	15,4	169,40	300000	15,4	169,40	300000	-6,3%	6%	13%	13%	-6%
	Bischofsheim	inv.bed./erhöht	inv.bed./erhöht	-10	-15	13,6	88,40	157000	13,6	88,40	157000	13,6	88,40	157000	0,0%	15%	23%	23%	-7%
	Süd	normal/mittel	normal/mittel	-5	-10	14,9	96,85	171000	14,9	96,85	171000	14,9	96,85	171000	0,0%	7%	14%	14%	-7%
	Offenbach	normal/mittel	normal/mittel	-5	-10	15,6	187,20	327000	15,6	187,20	327000	15,6	187,20	327000	0,0%	7%	13%	13%	-6%
	Tempelsee	normal/erhöht	normal/erhöht	-5	-15	12,3	147,60	258000	12,3	147,60	258000	12,3	147,60	258000	0,0%	18%	27%	27%	-8%
	C.-Ulrich-Siedlung	normal/erhöht	normal/erhöht	-5	-15	15	180,00	315000	15	180,00	315000	15	180,00	315000	0,0%	13%	19%	19%	7%
	Lichtenplatte	normal/erhöht	normal/erhöht	-5	-15	14	168,00	294000	14	168,00	294000	14	168,00	294000	0,0%	24%	24%	24%	0%
	Westend	normal/erhöht	normal/erhöht	-5	-15	16,6	182,60	324000	16,6	182,60	324000	16,6	182,60	324000	0,0%	13%	19%	19%	-6%
	Rumpenheim	normal/ohne	normal/ohne	-5	0	16,3	163,00	285000	16,3	163,00	285000	16,3	163,00	285000	0,0%	0%	0%	0%	0%
	Bürgel	normal/ohne	normal/ohne	-5	0	17,1	188,10	334000	16,1	177,10	314000	16,1	177,10	314000	-6,0%	0%	0%	0%	0%
	Bleber	normal/erhöht	normal/erhöht	-5	-15	13,5	148,50	263000	13,5	148,50	263000	13,5	148,50	263000	0,0%	15%	23%	23%	8%
	Flörsheim	normal/mittel	normal/mittel	-5	-10	18,5	198,88	352000	18,5	198,88	352000	18,5	198,88	352000	0,0%	0%	11%	11%	-11%
	West	normal/erhöht	normal/erhöht	-5	-15	15,4	138,60	247000	15,4	138,60	247000	15,4	138,60	247000	0,0%	7%	20%	20%	-16%
	Ost	inv.bed./erhöht	inv.bed./erhöht	-10	-15	18,7	139,50	248000	14,5	130,50	232000	14,5	130,50	232000	-6,5%	4%	16%	16%	-16%
	Innenstadt	normal/stark	normal/stark	-5	-20	14,5	137,75	239000	14,5	137,75	239000	14,5	137,75	239000	0,0%	14%	27%	27%	-14%
	Wicker	normal/stark	normal/stark	-5	-20	14,4	144,00	232000	15,4	154,00	270000	15,4	154,00	270000	7,1%	13%	27%	27%	-15%
	Weilbach	attraktiv/erhöht	attraktiv/erhöht	0	-15	16,6	149,40	266000	17,6	158,40	282000	17,6	158,40	282000	6,0%	6%	18%	18%	-13%

Ortsteil-Typologie - Vergleichsgemeinden

Korr: 20.4.07

1. Ortsteil		Wohnen			IST				AUSBAU				10. Differenz	11. Differenz	12. Differenz	13. Differenz
		Ausstattung/ 2. Ortsteiltyp	Preisdifferenz (Zu-/Abschlag) Ausstattung	Fluglärm	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	IST/ AUSBAU	fh-fern/ ohne Flug- lärm	fh-fern/ ohne Flug- lärm	fh-neh/ ohne Flug- lärm	fh-fern/ mit Flug- lärm
Bad Vilbel	Heilsberg	attraktiv/kein	0	0	18,2	145,60	250000	17,2	137,60	241000	-3,6%					
	Sudetenland	normal/kein	-5	0	20	160,00	280000	19	152,00	266000	-5,0%					
	Langen	normal/kein	-5	0	15,1	158,55	280000									
	West	normal/kein	-5	0	17,9	187,95	330000									
	Ost															
	Baden-B-Haueneberstein	normal/kein	-5	0	14,5	108,75	190000									
	Haueneberstein-Süd	normal/kein	-5	0	16,2	121,50	210000									
	Bühl	attraktiv/kein	0	0	19,5	126,75	220000									
	Ottenhofen	normal/kein	-5	0	16,4	106,60	189000									
	Balzhofen	normal/kein	-5	0	16,1	104,65	185000									
	Bruchsal	normal/kein	-5	0	17,3	155,70	280000									
	Südwest	attraktiv/kein	0	0	16,7	150,30	270000									

Kelsterbach

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen							AUSBAU			Differenz			
	Ortsleittyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	fh-fern/ ohne Flug- lärm	fh-nah/ ohne Flug- lärm	fh-fern/ mit Flug- lärm
Kelsterbach	Nord attraktiv/geleg.	337	180,00	320.000	17,2	154,80	92.700.000	17,2	154,80	92.700.000	0,0%	-5%	6%	-12%
	Mitte attraktiv/geleg.	326	180,00	320.000	22	198,00	114.800.000	22	198,00	114.800.000	0,0%	-15%	4%	-18%
	Süd normal/mittel	398	180,00	320.000	18,5	166,50	117.800.000	18,5	166,50	117.800.000	0,0%	-9%	12%	-20%
Summen							325.300.000			325.300.000				

Übrige Ortsteile

Rest Mitte	attraktiv/geleg.	1604	180,00	320.000	22	198,00	564.600.000	22	198,00	564.600.000	0,0%			
Rest Süd	normal/mittel	97	180,00	320.000	18,5	166,50	28.700.000	18,5	166,50	28.700.000	0,0%			
Summen							593.300.000			593.300.000	0,0%			

Insgesamt 918.600.000

918.600.000

0,0%

Raunheim

Korr:20.4.07

Orsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz	Differenz	Differenz	Differenz
	Orsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	ih-ferr/ ohne Flug- lärm	ih-nah/ ohne Flug- lärm				
Raunheim Nord	normal/sehrstark	248	180,00	320.000	12	108,00	47.600.000	13	117,00	51.600.000	8,4%	24%	42%	-17%		
Raunheim Süd	attraktiv/stark	288	180,00	320.000	15,9	143,10	73.300.000	16,9	152,10	77.900.000	6,3%	13%	25%	-12%		
					Summen	Summen	120.900.000	Summen	129.500.000	129.500.000						

Übrige Ortsteile

Rest Nord	normal/sehrstark	873	180,00	320.000	12	108,00	167.600.000	13	117,00	181.600.000	8,4%			
Rest Süd	attraktiv/stark	368	180,00	320.000	15,9	143,10	93.600.000	16,9	152,10	99.500.000	6,3%			
					Summen	Summen	261.200.000	Summen	281.100.000	281.100.000	7,6%			

1777

Insgesamt 382.100.000 410.600.000 7,5%

Waldorf-Mörfelden

Korr:20.4.07

Wohnen					IST					AUSBAU					
Ortsteil	Ortsleilyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Differenz IST/ AUSBAU	ih-fem/ ohne Flug- lärm	Differenz ih-nah/ ohne Flug- lärm	Differenz ih-fem/ mit Flug- lärm	
Mörfelden	Waldorf	normal/gelegentl	424	180,00	320.000	17,2	154,80	116.700.000	16,2	145,80	109.900.000	-5,8%	0%	6%	-6%
Mörfelden-West	attraktiv/erhöht	430	180,00	320.000	17,1	153,90	117.600.000	16,1	144,90	110.800.000	-5,8%	8%	16%	-7%	
Summen										234.300.000	220.700.000				

Übrige Ortsteile

Rest Waldorf	normal/gelegentl	2536	180,00	320.000	17,2	154,80	697.900.000	17,2	154,80	697.900.000	0,0%				
Rest Mörfelden-West	attraktiv/erhöht	2153	180,00	320.000	17,1	153,90	589.100.000	16,1	144,90	554.600.000	-5,9%				
Mörfelden-Ost	attraktiv/erhöht	777	180,00	320.000	17,2	154,80	213.800.000	17,2	154,80	213.800.000	0,0%				
Summen										1.500.800.000	1.466.300.000	-2,3%			

6320

Insgesamt 1.735.100.000 1.687.000.000 -2,8%

Darmstadt

Korr:20.4.07

Orsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz	
	Ausstattung/ Orsteiltyp Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	Differenz ih-fern/ ohne Flug- lärm	Differenz ih-nah/ ohne Flug- lärm	Differenz ih-fern/ mit Flug- lärm
Darmstadt	Arheilgen	normal/mittel	639	220,00	390.000	12,3	135,30	153.300.000	11,3	124,30	140.800.000	-8,2%	9%	-9%
	Wixhausen	normal/mittel	561	220,00	390.000	16,4	180,40	179.400.000	15,4	169,40	168.500.000	-6,1%	6%	-6%
					Summen		332.700.000			309.300.000				

Übrige Ortsteile

Übrige Arheilgen	normal/mittel	2615	220,00	390.000	12,3	135,30	627.200.000	11,3	124,30	576.200.000	-8,1%			
Übrige Wixhausen	normal/erhöht	554	220,00	390.000	16,4	180,40	177.200.000	15,4	169,40	166.400.000	-6,1%			
Kranichstein	normal/mittel	312	220,00	390.000	12,3	135,30	74.800.000	11,3	124,30	68.700.000	-8,2%			
					Summen		879.200.000			811.300.000	-7,7%			

Insgesamt 1.211.900.000

1.120.600.000

-7,5%

Bischofsheim

Korr:20.4.07

Ortssteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz	
	Ausstattung/ Ortssteiltyp Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	Differenz ih-fern/ ohne Flug- lärm	Differenz ih-nah/ ohne Flug- lärm	Differenz ih-fern/ mit Flug- lärm
Bischofsheim Nordwest	inv.bed./erhöht	150	130,00	230.000	13,6	88,40	23.500.000	13,6	88,40	23.500.000	0,0%	15%	23%	-7%
Süd	normal/mittel	277	130,00	230.000	14,9	96,85	47.500.000	14,9	96,85	47.500.000	0,0%	7%	14%	-7%
Summen							71.000.000			71.000.000				

Übrige Ortsteile

Rest Nordwest	inv.bed./erhöht	244	130,00	230.000	13,6	88,40	38.200.000	13,6	88,40	38.200.000	0,0%			
Rest Süd	normal/mittel	83	130,00	230.000	14,9	96,85	14.222.050	14,9	96,85	14.222.050	0,0%			
Nord	normal/mittel	296	130,00	230.000	14,9	96,85	50.700.000	14,9	96,85	50.700.000	0,0%			
Innenstadt Ost	normal/mittel	150	130,00	230.000	14,9	96,85	25.700.000	14,9	96,85	25.700.000	0,0%			
Innenstadt Nord	inv.bed./erhöht	686	130,00	230.000	13,6	88,40	107.300.000	13,6	88,40	107.300.000	0,0%			
Summen							236.122.050			236.122.050	0,0%			
1886														

Insgesamt 307.122.050

307.122.050

0,0%

Korr:20.4.07

Offenbach

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU				Differenz	
	Ortsalltype Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	Differenz ih-ferr/ ohne Flug- lärm	Differenz ih-nah/ ohne Flug- lärm	Differenz ih-ferr/ mit Flug- lärm
Offenbach	normal/mittel	288	240,00	420.000	15,6	187,20	94.300.000	15,6	187,20	94.300.000	0,0%	7%	13%	-6%
Tempelsee	normal/erhöht	283	240,00	420.000	12,3	147,60	73.100.000	12,3	147,60	73.100.000	0,0%	18%	27%	-8%
C.-Ulrich-Siedlung	normal/erhöht	228	240,00	420.000	15	180,00	71.800.000	15	180,00	71.800.000	0,0%	13%	19%	7%
Lichtenplatte	normal/erhöht	248	240,00	420.000	14	168,00	72.900.000	14	168,00	72.900.000	0,0%	24%	24%	0%
Westend	normal/erhöht	223	220,00	390.000	16,6	182,60	72.200.000	16,6	182,60	72.200.000	0,0%	13%	19%	-6%
Rumpenheim	normal/ohne	343	200,00	350.000	16,3	163,00	97.800.000	16,3	163,00	97.800.000	0,0%	0%	0%	0%
Bürgel	normal/ohne	220	220,00	390.000	17,1	188,10	73.400.000	16,1	177,10	69.100.000	-5,9%	0%	0%	0%
Bieber	normal/erhöht	283	220,00	390.000	13,5	148,50	74.500.000	13,5	148,50	74.500.000	0,0%	15%	23%	8%
Summen							630.000.000		Summen		625.700.000			

Übrige Ortsteile

Übrige Lauterborn	normal/mittel	774	240,00	420.000	15,6	187,20	253.600.000	15,6	187,20	253.600.000	0,0%				
Übrige Tempelsee	normal/erhöht	374	240,00	420.000	12,3	147,60	96.600.000	12,3	147,60	96.600.000	0,0%				
Übrige C.-Ulrich-Siedl.	normal/erhöht	1782	240,00	420.000	15	180,00	561.300.000	15	180,00	561.300.000	0,0%				
Übrige Lichtenplatte	normal/erhöht	1775	240,00	420.000	14	168,00	521.900.000	14	168,00	521.900.000	0,0%				
Übrige Westend	normal/erhöht	638	220,00	390.000	16,6	182,60	206.500.000	16,6	182,60	206.500.000	0,0%				
Übrige Rumpenheim	normal/ohne	477	200,00	350.000	16,3	163,00	136.100.000	15,3	153,00	127.700.000	-6,2%				
Übrige Bürgel	normal/ohne	1178	220,00	390.000	17,1	188,10	392.800.000	16,1	177,10	369.800.000	-5,9%				
Übrige Bieber	normal/erhöht	1040	220,00	390.000	13,5	148,50	273.800.000	13,5	148,50	273.800.000	0,0%				
Biebernsee	normal/ohne	110	160,00	280.000	16,3	130,40	25.100.000	15,3	122,40	23.600.000	-6,0%				
Waldheim	normal/ohne	390	160,00	280.000	16,3	130,40	89.000.000	16,3	130,40	89.000.000	0,0%				
Loh-Waldsiedlung	normal/erhöht	252	220,00	390.000	13,5	148,50	66.300.000	13,5	148,50	66.300.000	0,0%				
Rosenhöhe	normal/erhöht	638	240,00	420.000	15	180,00	201.000.000	15	180,00	201.000.000	0,0%				
Waldhof	normal/erhöht	151	220,00	390.000	13,5	148,50	39.800.000	13,5	148,50	39.800.000	0,0%				
Summen							2.863.800.000		Summen		2.830.900.000			-1,1%	
Insgesamt							3.493.800.000		Insgesamt		3.456.600.000				-1,1%

Flörsheim

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen					IST				AUSBAU			Differenz fh-ferr/ ohne Flug- lärm	Differenz fh-nah/ ohne Flug- lärm	Differenz fh-ferr/ mit Flug- lärm
	Ortsleitv/ Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	Differenz			
Flörsheim Nord	normal/mittel	269	215,00	380.000	18,5	198,88	94.600.000	18,5	198,88	94.600.000	0,0%	0%	11%	-11%	
West	normal/erhöht	249	180,00	320.000	15,4	138,60	61.400.000	15,4	138,60	61.400.000	0,0%	7%	20%	-16%	
Ost	inv.bed./erhöht	242	180,00	320.000	15,5	139,50	60.000.000	14,5	130,50	56.100.000	-6,5%	4%	16%	-16%	
Innenstadt	normal/stark	195	190,00	330.000	14,5	137,75	46.700.000	14,5	137,75	46.700.000	0,0%	14%	27%	-14%	
Wicker	normal/stark	198	200,00	350.000	14,4	144,00	49.900.000	15,4	154,00	53.400.000	7,0%	13%	27%	-15%	
Weilbach	attraktiv/erhöht	239	180,00	320.000	16,6	149,40	63.500.000	17,6	158,40	67.300.000	6,0%	6%	18%	-13%	
Summen							376.100.000		379.500.000						

Übrige Ortsteile

Übrige Nord	mittel/stark	198	215,00	380.000	18,5	198,88	69.600.000	18,5	198,88	69.600.000	0,0%			
Übrige West	normal/erhöht	433	180,00	320.000	15,4	138,60	106.700.000	14,4	129,60	99.800.000	-6,5%			
Übrige Ost	inv.bed./erhöht	324	180,00	320.000	15,5	139,50	80.400.000	14,5	130,50	75.200.000	-6,5%			
Übrige Innenstadt	normal/stark	187	190,00	330.000	14,5	137,75	44.700.000	14,5	137,75	44.700.000	0,0%			
Übrige Wicker	normal/stark	560	200,00	350.000	14,4	144,00	141.100.000	15,4	154,00	150.900.000	6,9%			
Übrige Weilbach	attraktiv/erhöht	561	180,00	320.000	16,6	149,40	149.000.000	17,6	158,40	158.000.000	6,0%			
Bad Weilbach	normal/stark	58	180,00	320.000	16,6	149,40	15.400.000	17,6	158,40	16.300.000	5,8%			
Summen							606.900.000		614.500.000		1,3%			

Insgesamt 983.000.000

994.000.000

1,1%

Korr:20.4.07

Büttelborn

Ortsteil	Wohnen						IST				AUSBAU				Differenz IST/ AUSBAU
	Ausstattung/ Ortsteiltyp Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleiche- preis/Boden	Standard- vergleiche- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €			
Worfelden	normal/mittel	884	180,00	320.000	12,3	110,70	174.000.000	101,70	159.800.000	11,3	101,70	159.800.000	-8,2%		
Klein-Gerau	normal/mittel	977	180,00	320.000	12,3	110,70	192.300.000	101,70	176.600.000	11,3	101,70	176.600.000	-8,2%		
Büttelborn	normal/erhöht	1255	180,00	320.000	16,4	147,60	329.300.000	147,60	329.300.000	16,4	147,60	329.300.000	0,0%		
						Summen						665.700.000			
						3116									

Insgesamt 695.600.000

665.700.000

-4,3%

Frankfurt am Main

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen					IST				AUSBAU			Differenz IST/ AUSBAU
	Ortsleittyp Ausstattung/ Flüglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €		
Niederrad	normal/mittel	1322	300,00	530.000	530.000	13	195,00	455.400.000	13	195,00	455.400.000	0,0%	
Oberrad	normal/mittel	966	300,00	530.000	530.000	12,3	184,50	314.900.000	11,8	177,00	302.100.000	-4,1%	
Fechenheim	normal/gelegentl.	844	240,00	420.000	420.000	13,5	162,00	239.300.000	13	156,00	230.400.000	-3,7%	
Bergen-Enkheim	normal/mittel	1772	280,00	490.000	490.000	13	182,00	564.400.000	13	182,00	564.400.000	0,0%	
Riederwald	normal/mittel	755	240,00	420.000	420.000	13	156,00	206.100.000	12,5	150,00	198.200.000	-3,8%	
Sachsenhausen Nord	normal/gelegentl.	1688	300,00	530.000	530.000	14	210,00	626.200.000	13	195,00	581.500.000	-7,1%	
Sachsenhausen Süd	normal/mittel	1344	300,00	530.000	530.000	13,5	202,50	480.800.000	13	195,00	463.000.000	-3,7%	
Hausen	normal/ohne	833	240,00	420.000	420.000	13	156,00	227.400.000	13	156,00	227.400.000	0,0%	
Rödelheim	normal/ohne	1134	240,00	420.000	420.000	13	156,00	309.600.000	13	156,00	309.600.000	0,0%	
Summen								3.424.100.000			3.332.000.000		

10658

Insgesamt 3.424.100.000

3.332.000.000

-2,7%

Griesheim

Korr.:20.4.07

Orsteil	Wohnen				AUSBAU				Differenz IST/ AUSBAU		
	Orsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten		Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €
Griesheim	normal/gelegentl	2716	220,00	390.000	12,8	140,80	677.900.000	12,3	135,30	651.400.000	-3,9%
		2716				Summen	677.900.000			651.400.000	

Insgesamt 677.900.000

Insgesamt 651.400.000

-3,9%

Groß-Gerau

Korr:20.4.07

Orsteil	Wohnen					IST			AUSBAU			Differenz IST/ AUSBAU
	Orsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €		
Groß-Gerau	attraktiv/ernöht	1166	180,00	320.000	17,2	154,80	320.900.000	16,7	150,30	311.600.000	-2,9%	
Heimstätten Siedlung	attraktiv/ernöht	337	180,00	320.000	17,2	154,80	92.700.000	17,2	154,80	92.700.000	0,0%	
Dornberg	attraktiv/ernöht	664	180,00	320.000	17,2	154,80	182.700.000	16,7	150,30	177.400.000	-2,9%	
Wallerstädten	attraktiv/ernöht	644	180,00	320.000	17,2	154,80	177.200.000	17,2	154,80	177.200.000	0,0%	

2811

Summen 773.500.000 758.900.000

Insgesamt 773.500.000

758.900.000

-1,9%

Hattersheim

Korr.:20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST				AUSBAU			Differenz IST/ AUSBAU
	Ortsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €		
Eddersheim	inv.bed./ernöht	755	180,00	320.000	16,6	149,40	200.500.000	16,6	149,40	200.500.000	0,0%	
Okriftel	inv.bed./ernöht	899	180,00	320.000	17,2	154,80	247.400.000	17,7	159,30	254.600.000	2,9%	
Summen											447.900.000	455.100.000

1654

Insgesamt 447.900.000

455.100.000

1,6%

Korr:20.4.07

Hochheim

Ortsteil	Wohnen				IST			AUSBAU			Differenz	
	Ortsstille Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	
Hochheim	normal/erhöht	1388	220,00	390.000	16,6	182,60	449.300.000	17,1	188,10	462.800.000	3,0%	
Massenheim	normal/erhöht	522	220,00	390.000	16,1	177,10	163.900.000	17,1	188,10	174.100.000	6,2%	
						Summen	613.200.000			636.900.000		

1910

3,9%

636.900.000

Insgesamt 613.200.000

Mainz

Korr:20.4.07

Ortsteil	Wohnen					IST					AUSBAU					Differenz IST/ AUSBAU
	Ortsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichts- preis/Boden	Standard- vergleichts- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €			
Weisenau	inv.bed./erhöht	919	220,00	390.000	13,5	148,50	241.900.000	14	154,00	250.900.000	14	154,00	250.900.000	3,7%		
Hechtsheim	inv.bed./erhöht	2077	220,00	390.000	15,6	171,60	631.800.000	14	154,00	567.000.000	13	143,00	380.000.000	-10,3%		
Laubenheim	inv.bed./erhöht	1499	220,00	390.000	13,5	148,50	394.600.000	13,6	149,60	357.200.000	13,6	149,60	357.200.000	0,0%		
Lerchenberg	inv.bed./erhöht	1347	220,00	390.000	13,6	149,60	357.200.000	15,1	166,10	702.000.000	15,6	171,60	725.200.000	3,3%		
Bretzenheim	inv.bed./erhöht	2384	220,00	390.000	15,1	166,10	702.000.000									
Summen							2.327.500.000			2.280.300.000			2.280.300.000	-2,0%		

Insgesamt 2.327.500.000 2.280.300.000 -2,0%

Rüsselsheim

Korr:20.4.07

Orsteil	Wohnen					IST			AUSBAU			Differenz IST/ AUSBAU
	Orsteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €		
Königsstädten	normal/erhöht	1377	180,00	320.000	14,5	130,50	319.500.000	13,5	121,50	297.400.000	-6,9%	
Böllensee	normal/mittel	750	180,00	320.000	14	126,00	168.000.000	14,5	130,50	174.000.000	3,6%	
Rüsselsheim-Nord	normal/erhöht	1566	180,00	320.000	14,5	130,50	363.300.000	14,5	130,50	363.300.000	0,0%	
Hassloch	normal/erhöht	1244	180,00	320.000	14	126,00	278.700.000	13,5	121,50	268.700.000	-3,6%	
						Summen	1.129.500.000			1.103.400.000		

4937

Insgesamt 1.129.500.000 1.103.400.000 -2,3%

Weiterstadt

Korr.:20.4.07

Wohnen					IST			AUSBAU			Differenz
Ortsteil	Ortsstille/ Ausattung/ Ausstattung/ Fluglarm	Zahl der Grundstücke	Standardvergleichspreis/Boden	Standardvergleichspreis	Standortqualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standortqualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/AUSBAU
Braunshardt	normal/erhöht	655	180,00	320.000	15	135,00	157.200.000	14,5	130,50	152.000.000	-3,3%
Schneppenhausen	normal/erhöht	443	180,00	320.000	14,5	130,50	102.800.000	14	126,00	99.200.000	-3,5%
Gräfenhausen	normal/mittel	877	180,00	320.000	15,5	139,50	217.500.000	15,5	139,50	217.500.000	0,0%
Weiterstadt	normal/mittel	1167	180,00	320.000	16	144,00	298.800.000	15,5	139,50	289.400.000	-3,1%
		3142									
							Summen			776.300.000	
										758.100.000	

Insgesamt 776.300.000 758.100.000 -2,3%

Wiesbaden

Onsteil	Wohnen				IST			AUSBAU			Differenz IST/ AUSBAU
	Ortsstelltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m ²	Hochrechnung €	
Kostheim	inv.bed./erhöht	2769	220,00	390.000	13,6	149,60	734.300.000	13,6	149,60	734.300.000	0,0%
Kastell	normal/mittel	617	220,00	390.000	14,9	163,90	179.300.000	14,9	163,90	179.300.000	0,0%
Erbenheim	normal/mittel	1424	220,00	390.000	14,9	163,90	413.700.000	15,9	174,90	441.500.000	6,7%
		4810				Summen	1.327.300.000			1.355.100.000	

Insgesamt 1.327.300.000

1.355.100.000

2,1%

Heusenstamm

Korr:20.4.07

Orsteil	Wohnen					AUSBAU					Differenz IST/ AUSBAU
	Orsteiltyp Ausstattung/ Flüglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	IST		AUSBAU		Differenz	
						Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €		
	inv.bed./erhöht	1779	200,00	350.000	13,5	135,00	420.300.000	13,5	135,00	420.300.000	0,0%
		1779				Summen	420.300.000			420.300.000	

Insgesamt 420.300.000 0,0%

Rodenbach

Korr.:20.4.07

Ortsteil	Wohnen				IST			AUSBAU			Differenz	
	Ortssteiltyp Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU	
	inv.bed./erhöht	1299	200,00	350.000	13	130,00	295.500.000	13	130,00	295.500.000	0,0%	
						Summen						
						1299						295.500.000

Insgesamt 295.500.000 295.500.000 0,0%

Mühlheim am Main

Korr:20.4.07

Wohnen			IST				AUSBAU				Differenz
Ortsteil	Ortsteiltype Ausstattung/ Fluglärm	Zahl der Grund- stücke	Standard- vergleichs- preis/Boden	Standard- vergleichs- preis	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	Standort- qualitäten	Referenzwert Boden in €/m²	Hochrechnung €	IST/ AUSBAU
	inv.bed./erhöht	1811	200,00	350.000	16,3	163,00	516.600.000	15,8	158,00	500.700.000	-3,1%
		1811				Summen	516.600.000			500.700.000	

Insgesamt 516.600.000

500.700.000

-3,1%

Anhang 3:

Standortkataster der Ortsteile

niSWEST

Neu-Isenburg SWEST

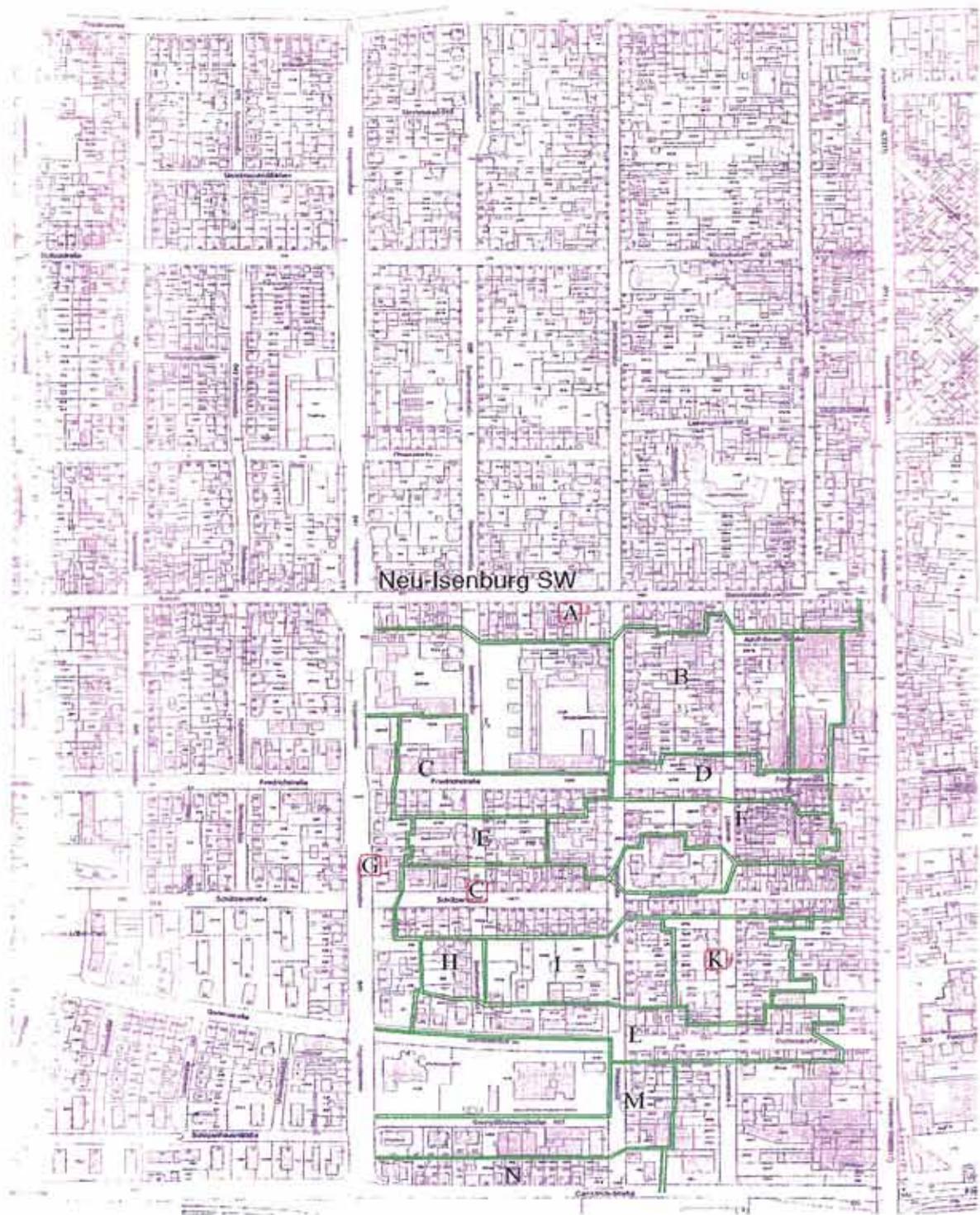
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 300,00 530.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	34	3	0	2,5	1	3	0	2	2	4	13,5	<>	200,00	360.000
einfach		3	0	2,5	1	3	0	2	2	4	13,5	<>	200,00	360.000
Quartierstyp														
B	33	3,5	0	2,5	1	3	0	3	2	4	15	>>	220,00	400.000
einfach		3,5	0	2,5	1	3	0	3	2	4	15	>>	220,00	400.000
Quartierstyp														
C	18	3	0	2	1	3	0	3	2	4	14	>>	210,00	370.000
einfach		3	0	2	1	3	0	3	2	4	14	>>	210,00	370.000
Quartierstyp														
D	22	3	0	2	1	3	0	2,5	2	3	12,5	>>	180,00	330.000
einfach		3	0	2	1	3	0	2,5	2	3	12,5	>>	180,00	330.000
Quartierstyp														
E	8	3,5	0	2,5	1	2,5	0	2,5	2	4	14	>>	210,00	370.000
einfach		3,5	0	2,5	1	2,5	0	2,5	2	4	14	>>	210,00	370.000
Quartierstyp														
F	26	3	0	2	1	2,5	0	2,5	2	4	13	<>	190,00	340.000
einfach		3	0	2	1	2,5	0	2,5	2	4	13	<>	190,00	340.000
Quartierstyp														
G	13	4	0	3	1	3	0	1	2	2	12	<>	180,00	320.000
mittel		4	0	3	1	3	0	1	2	2	12	<>	180,00	320.000
Quartierstyp														
H	4	4	0	2	1	2,5	0	3	2	2	12,5	<>	180,00	330.000
mittel		4	0	2	1	2,5	0	3	2	2	12,5	<>	180,00	330.000
Quartierstyp														
I	14	3,5	0	2,5	1	2,5	0	2	2	4	13,5	<>	200,00	360.000
einfach		3,5	0	2,5	1	2,5	0	2	2	4	13,5	<>	200,00	360.000
Quartierstyp														
K	20	4	0	3	1	3	0	3	2	4	16	>>	240,00	420.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	2	4	16	>>	240,00	420.000
Quartierstyp														
L	25	3,5	0	2,5	1	2,5	0	2	2	3	12,5	<>	180,00	330.000
einfach		3,5	0	2,5	1	2,5	0	2	2	3	12,5	>>	180,00	330.000
Quartierstyp														
M	10	4	0	2,5	1	2,5	0	2	2	3	13	<>	190,00	340.000
mittel		4	0	2,5	1	2,5	0	2	2	3	13	<>	190,00	340.000
Quartierstyp														
N	15	3	0	3	1	2,5	0	1	2	3	11,5	>>	170,00	300.000
einfach		3	0	3	1	2,5	0	1	2	3	11,5	>>	170,00	300.000
Quartierstyp														
O											0		0,00	0
											0		0,00	0
Quartierstyp														
P													0,00	0
													0,00	0
Quartierstyp														

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	mittel	>50-55dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	mittel	>50-55dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	242	mittlere Standortqualität	13,5
		Standortqualität Ausbau	13,5
		mittlerer Grundstückspreis	357000
		Grundstückspreis Ausbau	357000
faktische Wertsumme IST	86.230.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	86.230.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	92.550.000	Differ. IST/FERN,OHNE	6.320.000 7,3%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	99.040.000	Differ. IST/NAH,OHNE	12.810.000 14,9%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	79.680.000	Differ. IST/FERN,MIT	-6.550.000 -7,6%



niNWEST

Neu-Isenburg NWEST

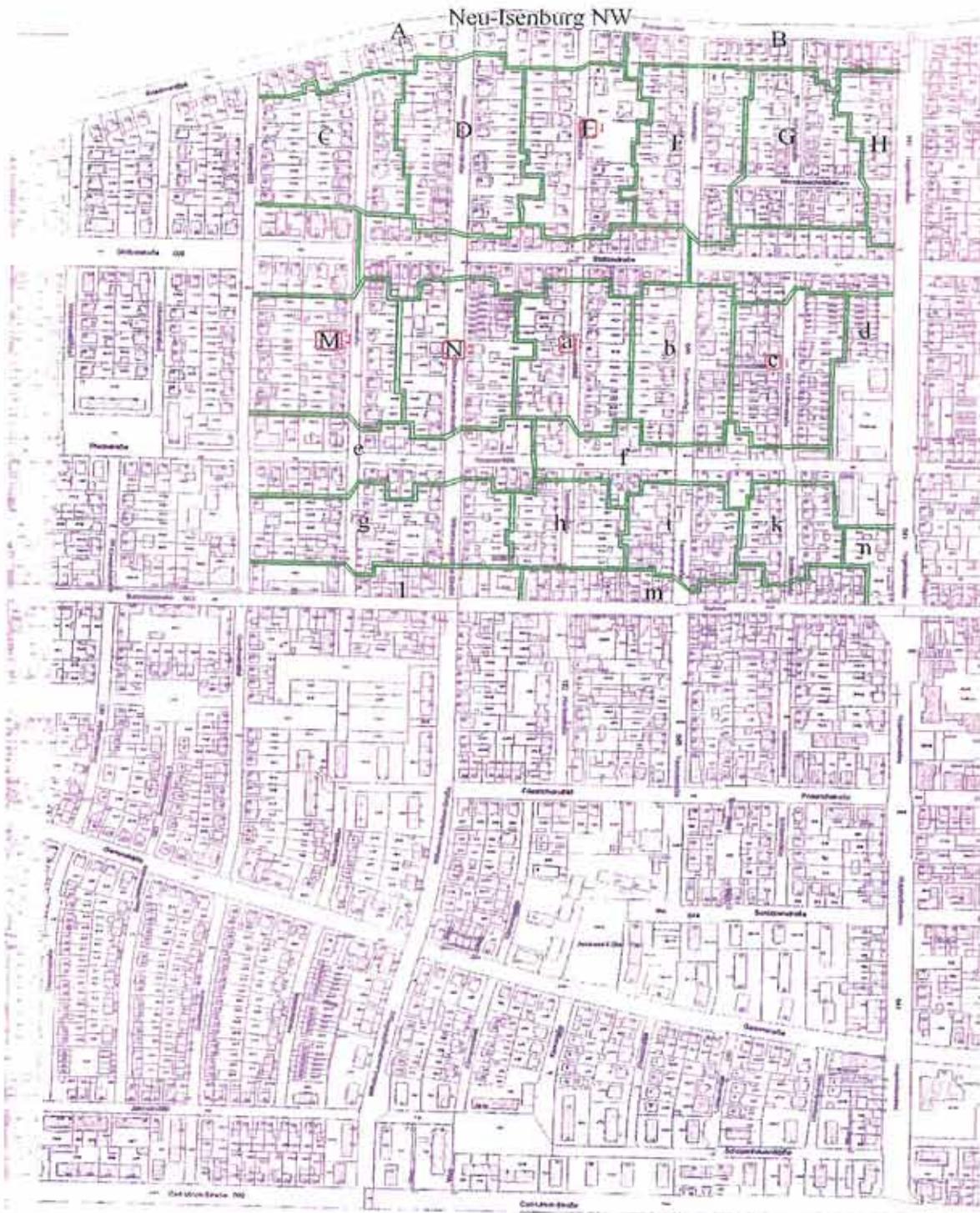
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 300,00 530.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs. Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	15	4	0	2,5	1	3,5	0	1	3	1		10	>>	150,00	260.000
mittel		4	0	2,5	1	3,5	0	1	4	1		9	>>	130,00	240.000
Quartierstyp															
B	18	4	0	2,5	1	3,5	0	1	3	1		10	<>	150,00	260.000
mittel		4	0	2,5	1	3,5	0	1	4	1		9	<>	130,00	240.000
Quartierstyp															
C	17	4	0	2,5	1	3	0	3	3	1		11,5	>>	170,00	300.000
mittel		4	0	2,5	1	3	0	3	4	1		10,5	>>	150,00	280.000
Quartierstyp															
D	25	4	0	2,5	1	3	0	2	3	1		10,5	>>	150,00	280.000
mittel		4	0	2,5	1	3	0	2	4	1		9,5	>>	140,00	250.000
Quartierstyp															
E	20	4	0	2,5	1	3	0	3	3	1		11,5	>>	170,00	300.000
mittel		4	0	2,5	1	3	0	3	4	1		10,5	>>	150,00	280.000
Quartierstyp															
F	26	4	0	2,5	1	3	0	2	3	1		10,5	<>	150,00	280.000
mittel		4	0	2,5	1	3	0	2	4	1		9,5	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
G	27	3,5	0	2,5	1	3	0	3	3	2		12	<>	180,00	320.000
einfach		3,5	0	2,5	1	3	0	3	4	2		11	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
H	12	4	0	3	1	3	0	1	3	2		11	<>	160,00	290.000
mittel		4	0	3	1	3	0	1	4	2		10	<>	150,00	260.000
Quartierstyp															
I	10	5	0	3	1	3	0	2	3	2		13	>>	190,00	340.000
gut		5	0	3	1	3	0	2	4	2		12	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
K	32	5	0	3	1	2,5	0	3	3	2		13,5	>>	200,00	360.000
gut		5	0	3	1	2,5	0	3	4	2		12,5	>>	180,00	330.000
Quartierstyp															
L	23	5	0	3	1	2,5	0	2	3	2		12,5	>>	180,00	330.000
gut		5	0	3	1	2,5	0	2	4	2		11,5	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
M	26	4	0	2,5	1	2	0	3	3	2		11,5	>>	170,00	300.000
mittel		4	0	2,5	1	2	0	3	4	2		10,5	>>	150,00	280.000
Quartierstyp															
N	24	4	0	2,5	1	2,5	0	3	3	2		12	>>	180,00	320.000
mittel		4	0	2,5	1	2,5	0	3	4	2		11	>>	160,00	290.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
Quartierstyp												0		0,00	0
P														0,00	0
Quartierstyp														0,00	0

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	stark	>60-65dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	275	mittlere Standortqualität	11,6
		Standortqualität Ausbau	10,6
		mittlerer Grundstückspreis	307000
		Grundstückspreis Ausbau	280000
faktische Wertsumme IST	84.070.000		
fiktive Wertsumme AUSB	76.880.000	Differ. IST/AUSB	-7.190.000 -8,6%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	98.880.000	Differ. IST/FERN,OHNE	14.810.000 17,6%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	106.070.000	Differ. IST/NAH,OHNE	22.000.000 26,2%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	76.880.000	Differ. IST/FERN,MIT	-7.190.000 -8,6%



niOST

Neu-Isenburg OST

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 300,00 530.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	22	4	1	3	1	3	0	3	3	4		16	<>	240,00	420.000
einfach		4	1	3	1	3	0	3	3	4		16	<>	240,00	420.000
Quartierstyp															
B	5	3	1	3	1	3	0	4	3	4		16	<>	240,00	420.000
einfach		3	1	3	1	3	0	4	3	4		16	>>	240,00	420.000
Quartierstyp															
C	17	5	1	3	1	3	0	3	3	4		17	<>	250,00	450.000
einfach		5	1	3	1	3	0	3	3	4		17	>>	250,00	450.000
Quartierstyp															
D	19	6	1	4	1	5	0	5	3	3		22	<>	330,00	580.000
einfach		6	1	4	1	5	0	5	3	3		22	>>	330,00	580.000
Quartierstyp															
E	27	7	1	4	1	4	0	5	3	3		22	>>	330,00	580.000
einfach		7	1	4	1	4	0	5	3	3		22	>>	330,00	580.000
Quartierstyp															
F	16	6	1	4	1	4	0	3	3	3		19	>>	280,00	500.000
einfach		6	1	4	1	4	0	3	3	3		19	<>	280,00	500.000
Quartierstyp															
G	31	8	1	4	1	4	0	5	3	2		22	>>	330,00	580.000
mittel		8	1	4	1	4	0	5	3	2		22	>>	330,00	580.000
Quartierstyp															
H	9	3,5	1	3	1	2,5	0	2	3	4		14	<>	210,00	370.000
mittel		3,5	1	3	1	2,5	0	2	3	4		14	>>	210,00	370.000
Quartierstyp															
I	21	7	1	4	1	4	0	5	3	3		22	<>	330,00	580.000
einfach		7	1	4	1	4	0	5	3	3		22	<>	330,00	580.000
Quartierstyp															
K	29	4	1	3,5	1	4	0	4	3	3		17,5	<>	260,00	460.000
mittel		4	1	3,5	1	4	0	4	3	3		17,5	>>	260,00	460.000
Quartierstyp															
L	15	3	1	3	1	2,5	0	2	3	4		13,5	<>	200,00	360.000
einfach		3	1	3	1	2,5	0	2	3	4		13,5	>>	200,00	360.000
Quartierstyp															
M	22	6	1	3	1	3	0	5	3	3		19	>>	280,00	500.000
mittel		6	1	3	1	3	0	5	3	3		19	<>	280,00	500.000
Quartierstyp															
N	15	3	1	3	1	2,5	0	2	3	4		13,5	<>	200,00	360.000
mittel		3	1	3	1	2,5	0	2	3	4		13,5	<>	200,00	360.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
Quartierstyp												0		0,00	0
P														0,00	0
Quartierstyp														0,00	0

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dB(A)(tags)
	Ausstatt. FAKT:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
	Fluglärm AUSB:	erhöht	>55-60dB(A)(tags)
	Ausstatt. AUSB:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
Zahl der Grundstücke	248	mittlere Standortqualität	18,7
		Standortqualität Ausbau	18,7
		mittlerer Grundstückspreis	496000
		Grundstückspreis Ausbau	496000
faktische Wertsumme IST	122.300.000		
fiktive Wertsumme AUSB	122.300.000	Differ. IST/AUSB	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	129.440.000	Differ. IST/FERN,OHNE	7.140.000 5,8%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	142.140.000	Differ. IST/NAH,OHNE	19.840.000 16,2%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	109.600.000	Differ. IST/FERN,MIT	-12.700.000 -10,4%

ze

Zeppelinheim

Wohnen

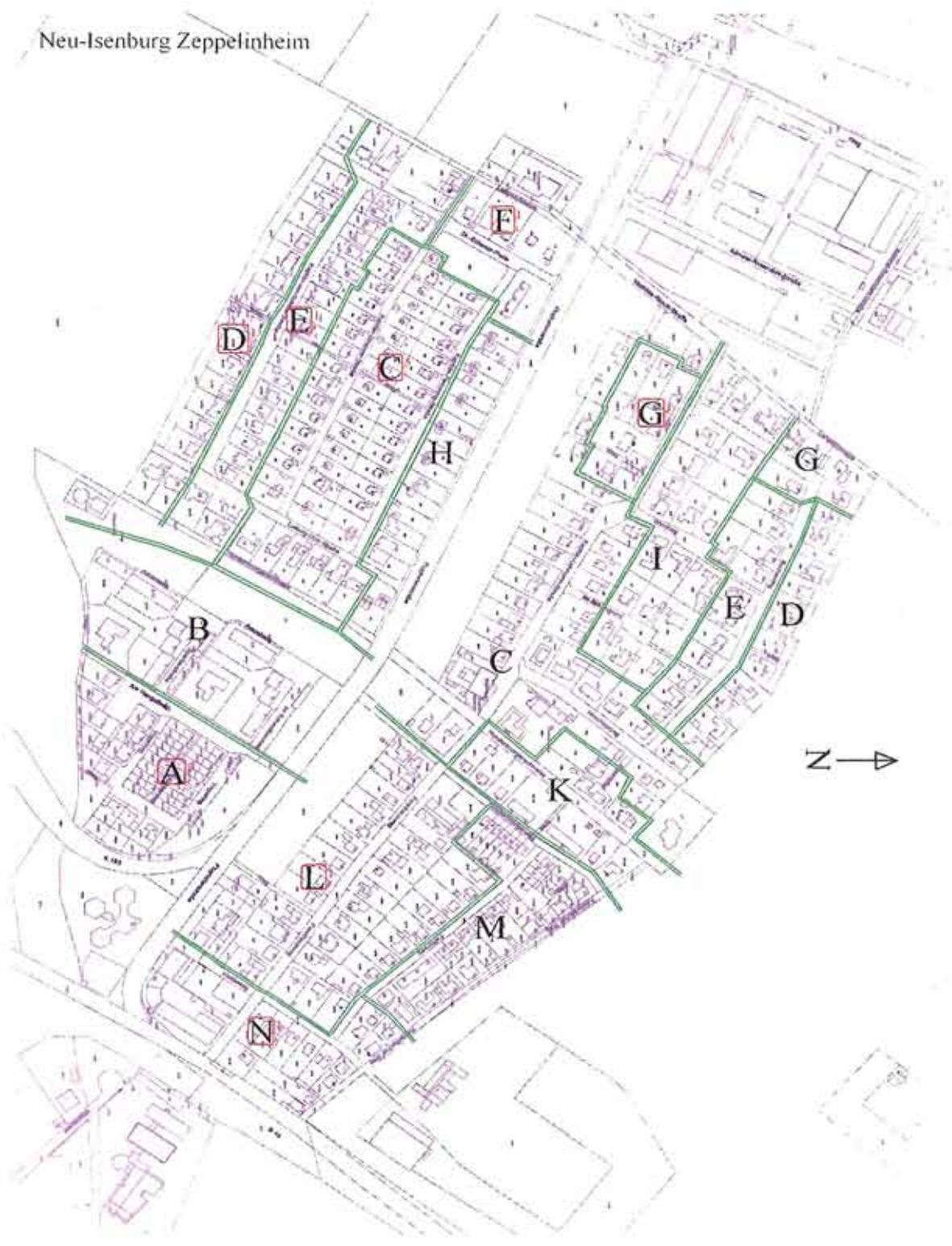
Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 140,00 250.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	31	4	1	2	1	3		2	3	3		13	>>	90,00	160.000
mittel		4	1	2	1	3		2	3	3		13	>>	90,00	160.000
Quartierstyp															
B	11	3	1	2	1	3		3	3	5		15	>>	100,00	180.000
einfach		3	1	2	1	3		3	3	5		15	>>	100,00	180.000
Quartierstyp															
C	83	4	1	3	1	2,5		3	3	1		12,5	>>	80,00	150.000
mittel		4	1	3	1	2,5		3	3	1		12,5	>>	80,00	150.000
Quartierstyp															
D	32	5	3	3	1	4		3	3	1		17	>>	110,00	210.000
gut		5	3	3	1	4		3	3	1		17	>>	110,00	210.000
Quartierstyp															
E	33	5	2	3	1	3		3	3	1,5		15,5	>>	100,00	190.000
gut		5	2	3	1	3		3	3	1,5		15,5	>>	100,00	190.000
Quartierstyp															
F	6	4	2	3	1	3		3	3	2		15	<<	100,00	180.000
mittel		4	2	3	1	3		3	3	2		15	<<	100,00	180.000
Quartierstyp															
G	16	4	1	3	1	3		3	3	1		13	<>	90,00	160.000
mittel		4	1	3	1	3		3	3	1		13	<>	90,00	160.000
Quartierstyp															
H	16	4	1	3	1	3		3	3	1		13	<>	90,00	160.000
mittel		4	1	3	1	3		3	3	1		13	<>	90,00	160.000
Quartierstyp															
I	19	5	2	3	1	3		3	3	1,5		15,5	>>	100,00	190.000
gut		5	2	3	1	3		3	3	1,5		15,5	>>	100,00	190.000
Quartierstyp															
K	10	4	2	2	1	3		3	3	4		16	<<	110,00	200.000
mittel		4	2	2	1	3		3	3	4		16	<<	110,00	200.000
Quartierstyp															
L	39	5	1	2	1	3		3	3	1		13	>>	90,00	160.000
gut		5	1	2	1	3		3	3	1		13	>>	90,00	160.000
Quartierstyp															
M	33	4	1	2	1	3		3	3	3		14	>>	90,00	170.000
mittel		4	1	2	1	3		3	3	3		14	>>	90,00	170.000
Quartierstyp															
N	10	4	1	2	1	2,5		1	3	1		9,5	<<	60,00	120.000
mittel		4	1	2	1	2,5		1	3	1		9,5	<<	60,00	120.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
Quartierstyp												0		0,00	0
P														0,00	0
Quartierstyp														0,00	0

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dBA(tags)	
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur	
	Fluglärm AUSB:	stark	>60-65dBA(tags)	
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur	
Zahl der Grundstücke	339		mittlere Standortqualität	13,8
			Standortqualität Ausbau	13,8
			mittlerer Grundstückspreis	173000
			Grundstückspreis Ausbau	173000
faktische Wertsumme IST	57.240.000			
fiktive Wertsumme AUSBAU	57.240.000	Differ. IST/AUSBAU	0	0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	60.250.000	Differ. IST/FERN,OHNE	3.010.000	5,3%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	70.600.000	Differ. IST/NAH,OHNE	13.360.000	23,3%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	48.100.000	Differ. IST/FERN,MIT	-9.140.000	-16,0%

Neu-Isenburg Zeppelinheim



keN

Kelsterbach N

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	25	4	0	3	2	3	0	3	1	4		18	◁	160,00	290.000
	mittel	4	0	3	2	3	0	3	1	4		18	◁	160,00	290.000
Quartierstyp															
B	35	4	0	2,5	2	3	0	3	1	3		16,5	◁	140,00	260.000
	mittel	4	0	2,5	2	3	0	3	1	3		16,5	◁	140,00	260.000
Quartierstyp															
C	26	5	0	3	2	3,5	0	2	1	4		18,5	>>	160,00	290.000
	gut	5	0	3	2	3,5	0	2	1	4		18,5	>>	160,00	290.000
Quartierstyp															
D	7	4	0	2,5	2	3	0	5	1	3		18,5	◁	160,00	290.000
	mittel	4	0	2,5	2	3	0	5	1	3		18,5	◁	160,00	290.000
Quartierstyp															
E	51	4	0	2	2	3	0	2	1	4		16	◁	140,00	250.000
	mittel	4	0	2	2	3	0	2	1	4		16	◁	140,00	250.000
Quartierstyp															
F	24	4	0	2	2	3	0	4	1	4		18	◁	160,00	290.000
	mittel	4	0	2	2	3	0	4	1	4		18	◁	160,00	290.000
Quartierstyp															
G	16	3,5	0	3	2	3	0	3	1	3		16,5	◁	140,00	260.000
	einfach	3,5	0	3	2	3	0	3	1	3		16,5	◁	140,00	260.000
Quartierstyp															
H	27	4	0	3	2	5	0	4	1	3		20	◁	180,00	320.000
	mittel	4	0	3	2	5	0	4	1	3		20	◁	180,00	320.000
Quartierstyp															
I	48	3,5	0	3	2	3	0	3	1	3		16,5	◁	140,00	260.000
	einfach	3,5	0	3	2	3	0	3	1	3		16,5	◁	140,00	260.000
Quartierstyp															
K	9	5	0	3	2	4	0	2	1	3		18	◁	160,00	290.000
	gut	5	0	3	2	4	0	2	1	3		18	◁	160,00	290.000
Quartierstyp															
L	28	4	0	3	2	4	0	3	1	3		18	◁	160,00	290.000
	mittel	4	0	3	2	4	0	3	1	3		18	◁	160,00	290.000
Quartierstyp															
M	15	4	0	3	2	3,5	0	2,5	1	3		17	◁	150,00	270.000
	mittel	4	0	3	2	3,5	0	2,5	1	3		17	◁	150,00	270.000
Quartierstyp															
N	26	3,5	0	2,5	2	2,5	0	3	1	3		15,5	◁	130,00	250.000
	einfach	3,5	0	2,5	2	2,5	0	3	1	3		15,5	◁	130,00	250.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
												0		0,00	0
Quartierstyp															
P														0,00	0
														0,00	0
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	gelegentlich	>45-50dBa(tags)
	Ausstatt. FAKT:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
	Fluglärm AUSB:	gelegentlich	>45-50dBa(tags)
	Ausstatt. AUSB:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
Zahl der Grundstücke	337		
		mittlere Standortqualität	17,2
		Standortqualität Ausbau	17,2
		mittlerer Grundstückspreis	276000
		Grundstückspreis Ausbau	276000
faktische Wertsumme IST	92.190.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	92.190.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	87.280.000	Differ. IST/FERN,OHNE	-4.910.000 -5,3%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	97.540.000	Differ. IST/NAH,OHNE	5.350.000 5,8%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	80.960.000	Differ. IST/FERN,MIT	-11.230.000 -12,2%

Kelsterbach Nord



keM

Kelsterbach M

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	19	5	0	4	3	3	0	4	1	4		22	>>	190,00	350.000
gut		5	0	4	3	3	0	4	1	4		22	>>	190,00	350.000
Quartierstyp															
B	8	5	0	4	3	4	0	4	1	2		21	>>	180,00	330.000
gut		5	0	4	3	4	0	4	1	2		21	>>	180,00	330.000
Quartierstyp															
C	11	5	0	4	3	4	0	4	1	2		21	>>	180,00	330.000
gut		5	0	4	3	4	0	4	1	2		21	>>	180,00	330.000
Quartierstyp															
D	6	5	0	4	3	4	0	3	1	2		20	>>	180,00	320.000
gut		5	0	4	3	4	0	3	1	2		20	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
E	15	6	0	5	3	4	0	5	1	3		25	<>	220,00	400.000
gut		6	0	5	3	4	0	5	1	3		25	<>	220,00	400.000
Quartierstyp															
F	26	5	2	5	3	4	0	5	1	4		27	<>	240,00	430.000
gut		5	2	5	3	4	0	5	1	4		27	<>	240,00	430.000
Quartierstyp															
G	33	4	0	4	3	2,5	0	4	1	4		20,5	<>	180,00	320.000
gut		4	0	4	3	2,5	0	4	1	4		20,5	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
H	83	5	0	4	3	3	0	4	1	3		21	<>	180,00	330.000
gut		5	0	4	3	3	0	4	1	3		21	<>	180,00	330.000
Quartierstyp															
I	33	4	2	4	3	4	0	4	1	4		24	<>	210,00	380.000
gut		4	2	4	3	4	0	4	1	4		24	<>	210,00	380.000
Quartierstyp															
K	20	3	0	4	3	3	0	4	1	3		19	<>	170,00	300.000
einfach		3	0	4	3	3	0	4	1	3		19	<>	170,00	300.000
Quartierstyp															
L	32	4	2	3	3	3	0	3	1	3		20	<>	180,00	320.000
gut		4	2	3	3	3	0	3	1	3		20	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
M	20	2	3	2,5	5	3	3	6	1	4		27,5	<>	240,00	440.000
mittel		2	3	2,5	5	3	3	6	1	4		27,5	<>	240,00	440.000
Quartierstyp															
N	20	3,5	2	4	3	3	0	1	1	3		18,5	<>	160,00	290.000
einfach		3,5	2	4	3	3	0	1	1	3		18,5	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
												0		0,00	0
Quartierstyp															
P														0,00	0
														0,00	0
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	gelegentlich	>45-50dBa(tags)
	Ausstatt. FAKT:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
	Fluglärm AUSB:	gelegentlich	>45-50dBa(tags)
	Ausstatt. AUSB:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
Zahl der Grundstücke	326		
		mittlere Standortqualität	22,0
		Standortqualität Ausbau	22,0
		mittlerer Grundstückspreis	352000
		Grundstückspreis Ausbau	352000
faktische Wertsumme IST	113.350.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	113.350.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	96.910.000	Differ. IST/FERN,OHNE	-16.440.000 -14,5%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	117.690.000	Differ. IST/NAH,OHNE	4.340.000 3,8%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	92.470.000	Differ. IST/FERN,MIT	-20.880.000 -18,4%



keS

Kelsterbach S

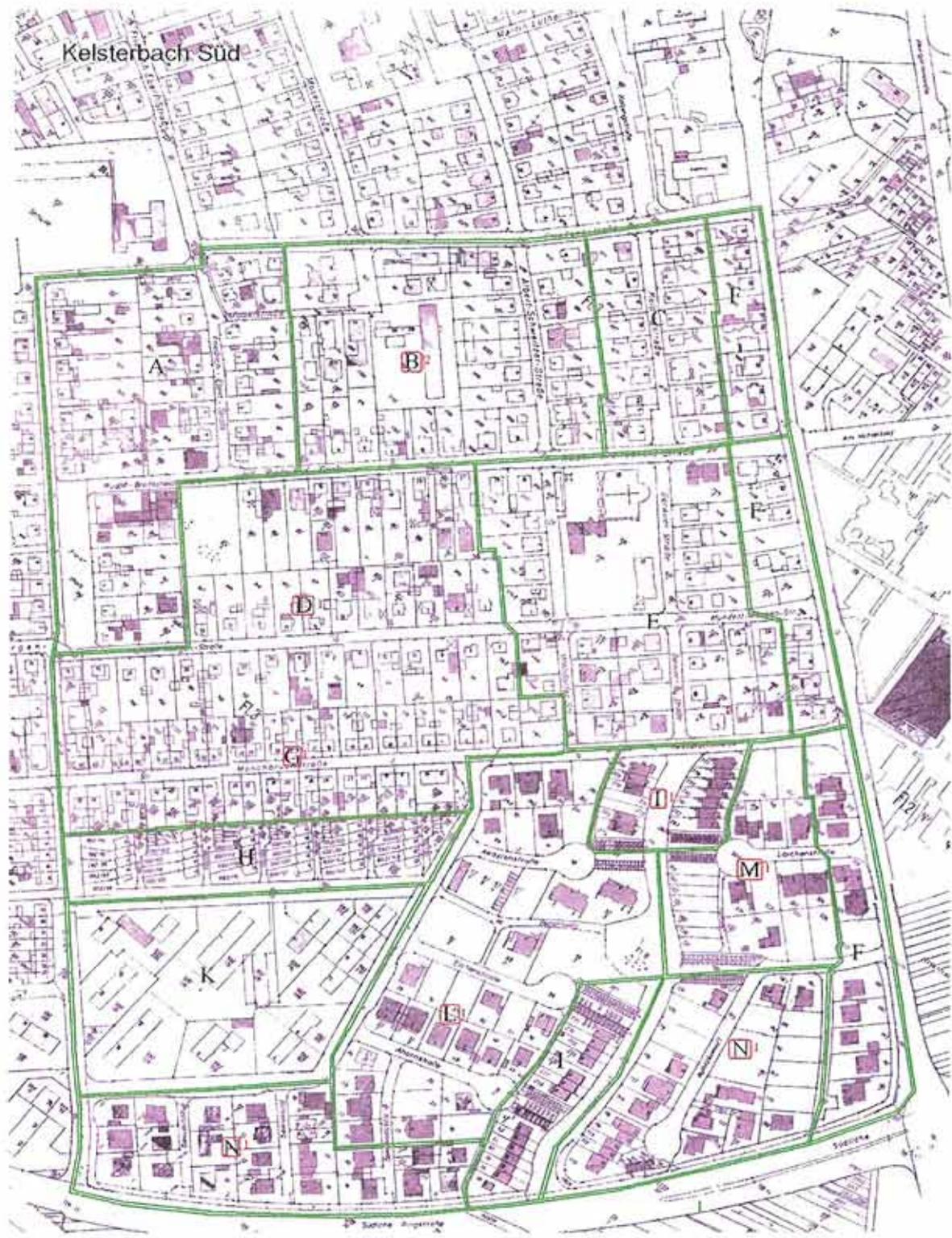
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	35	4	0	4	3	3	0	4	2	3		19	<>	170,00	300.000
mittel		4	0	4	3	3	0	4	2	3		19	<>	170,00	300.000
Quartierstyp															
B	30	3,5	0	3,5	3	3	0	4	2	4		19	<>	170,00	300.000
einfach		3,5	0	3,5	3	3	0	4	2	4		19	<>	170,00	300.000
Quartierstyp															
C	18	4	0	4	3	3	0	4	2	4		20	<>	180,00	320.000
mittel		4	0	4	3	3	0	4	2	4		20	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
D	37	3,5	0	3,5	3	3	0	3	2	2		16	<>	140,00	250.000
einfach		3,5	0	3,5	3	3	0	3	2	2		16	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
E	30	4	0	3,5	3	3	0	3	2	3		17,5	<>	150,00	280.000
mittel		4	0	3,5	3	3	0	3	2	3		17,5	<>	150,00	280.000
Quartierstyp															
F	30	4	2	3	3	3	0	2	2	1		16	<>	140,00	250.000
mittel		4	2	3	3	3	0	2	2	1		16	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
G	44	3,5	0	3	3	2,5	0	3	2	3		16	>>	140,00	250.000
einfach		3,5	0	3	3	2,5	0	3	2	3		16	>>	140,00	250.000
Quartierstyp															
H	30	3,5	0	2	3	2,5	0	4	2	3		16	<>	140,00	250.000
einfach		3,5	0	2	3	2,5	0	4	2	3		16	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
I	28	5	2	3	3	4	0	3	2	2		20	<>	180,00	320.000
gut		5	2	3	3	4	0	3	2	2		20	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
K	13	3	0	3	3	2,5	0	3	2	5		17,5	<>	150,00	280.000
einfach		3	0	3	3	2,5	0	3	2	5		17,5	<>	150,00	280.000
Quartierstyp															
L	35	5	2	3	3	3	0	2	2	4		20	>>	180,00	320.000
gut		5	2	3	3	3	0	2	2	4		20	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
M	20	6	2	2,5	3	3	0	6	2	4		24,5	>>	220,00	390.000
gut		6	2	2,5	3	3	0	6	2	4		24,5	>>	220,00	390.000
Quartierstyp															
N	48	5	2	3	3	4	0	2	2	4		21	>>	180,00	330.000
gut		5	2	3	3	4	0	2	2	4		21	>>	180,00	330.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
Quartierstyp												0		0,00	0
P														0,00	0
Quartierstyp														0,00	0

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	mittel	>50-55dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	mittel	>50-55dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	398		
			mittlere Standortqualität 18,5
			Standortqualität Ausbau 18,5
			mittlerer Grundstückspreis 296000
			Grundstückspreis Ausbau 296000
faktische Wertsumme IST	116.350.000		
fiktive Wertsumme AUSB	116.350.000	Differ. IST/AUSB	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	106.100.000	Differ. IST/FERN,OHNE	-10.250.000 -8,8%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	129.700.000	Differ. IST/NAH,OHNE	13.350.000 11,5%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	92.730.000	Differ. IST/FERN,MIT	-23.620.000 -20,3%



raN

Raunheim Nord

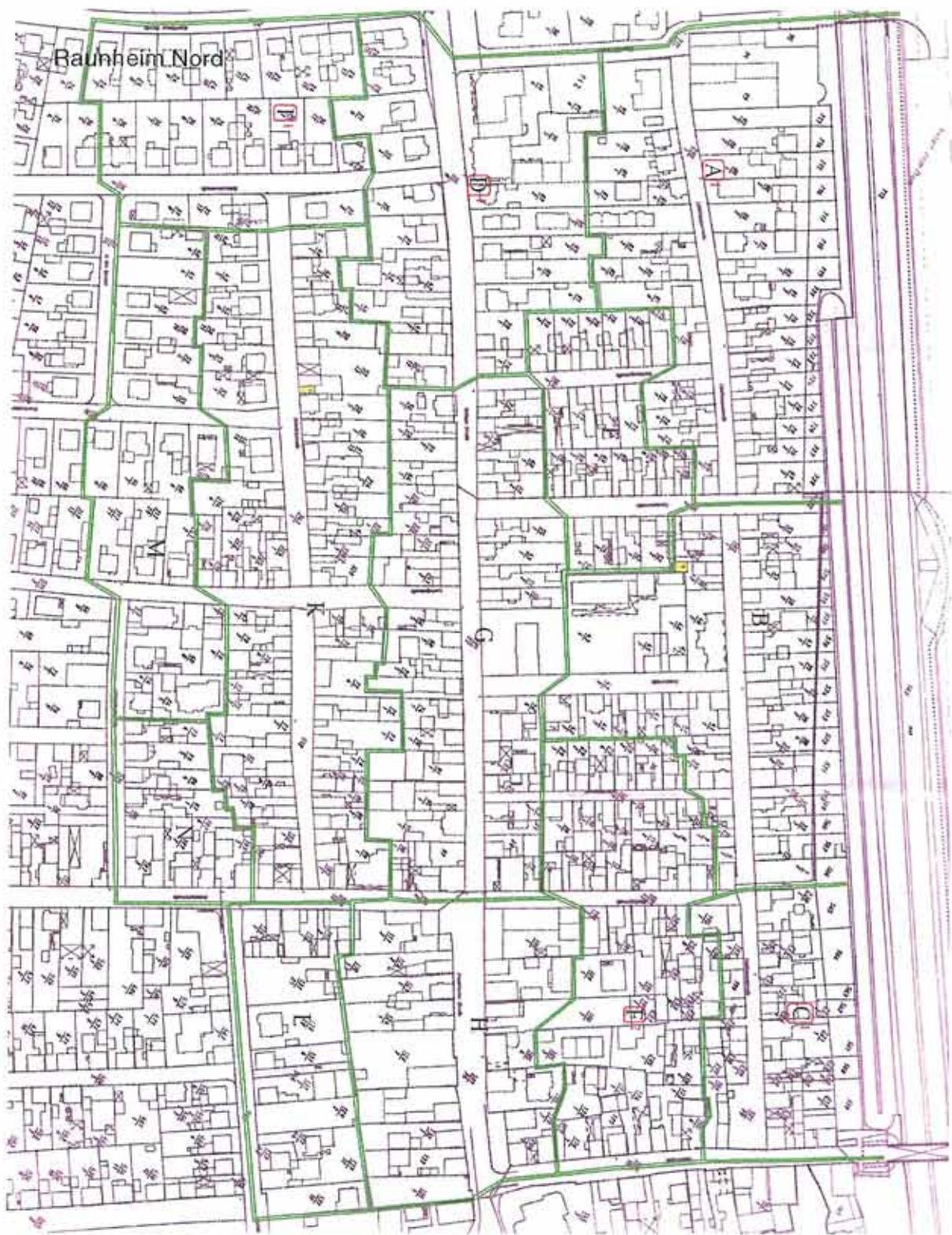
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs. Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	31	4	0	3	2	3	0	3	5	3		13	>>	110,00	210.000
mittel		4	0	3	2	3	0	3	5	3		13	>>	110,00	210.000
Quartierstyp															
B	29	3,5	0	3	2	3	0	3	5	3		12,5	>>	110,00	200.000
einfach		3,5	0	3	2	3	0	3	5	3		12,5	>>	110,00	200.000
Quartierstyp															
C	15	3	0	3	2	3	0	3	5	3		12	<>	100,00	190.000
einfach		3	0	3	2	3	0	3	5	3		12	<>	100,00	190.000
Quartierstyp															
D	21	3,5	0	3	2	3	0	1	5	3		10,5	<>	90,00	170.000
einfach		3,5	0	3	2	3	0	1	5	3		10,5	<>	90,00	170.000
Quartierstyp															
E	21	3,5	0	3	2	2,5	0	3	5	3		12	<>	100,00	190.000
einfach		3,5	0	3	2	2,5	0	3	5	3		12	<>	100,00	190.000
Quartierstyp															
F	19	4	0	3	2	2,5	0	3	5	3		12,5	<>	110,00	200.000
mittel		4	0	3	2	2,5	0	3	5	3		12,5	<>	110,00	200.000
Quartierstyp															
G	33	3,5	0	2	2	2,5	0	1	5	3		9	<>	80,00	140.000
einfach		3,5	0	2	2	2,5	0	1	5	3		9	<>	80,00	140.000
Quartierstyp															
H	14	4	0	3	2	3	0	1	5	3		11	<>	90,00	170.000
mittel		4	0	3	2	3	0	1	5	3		11	<>	90,00	170.000
Quartierstyp															
I	19	5	0	3	2	3	0	3	5	3		14	<>	120,00	220.000
gut		5	0	3	2	3	0	3	5	3		14	<>	120,00	220.000
Quartierstyp															
K	10	4	0	3	2	3	0	3	5	3		13	<>	110,00	210.000
mittel		4	0	3	2	3	0	3	5	3		13	<>	110,00	210.000
Quartierstyp															
L	10	5	0	3	2	3	0	4	5	3		15	<>	130,00	240.000
gut		5	0	3	2	3	0	4	5	3		15	<>	130,00	240.000
Quartierstyp															
M	18	4	0	3	2	3	0	3	5	3		13	<>	110,00	210.000
mittel		4	0	3	2	3	0	3	5	3		13	<>	110,00	210.000
Quartierstyp															
N	8	3,5	0	3	2	3	0	3	5	3		12,5	<>	110,00	200.000
einfach		3,5	0	3	2	3	0	3	5	3		12,5	<>	110,00	200.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
Quartierstyp												0		0,00	0
P														0,00	0
Quartierstyp														0,00	0

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	sehr stark	>65-70dBA(tags)	
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur	
	Fluglärm AUSB:	sehr stark	>65-70dBA(tags)	
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur	
Zahl der Grundstücke	248		mittlere Standortqualität	12,0
			Standortqualität Ausbau	12,0
			mittlerer Grundstückspreis	193000
			Grundstückspreis Ausbau	193000
faktische Wertsumme IST	47.580.000			
fiktive Wertsumme AUSBAU	47.580.000	Differ. IST/AUSBAU	0	0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	59.180.000	Differ. IST/FERN,OHNE	11.600.000	24,4%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	67.420.000	Differ. IST/NAH,OHNE	19.840.000	41,7%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	39.340.000	Differ. IST/FERN,MIT	-8.240.000	-17,3%



raS

Raunheim Süd

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	24	5	0	3	2	3	0	2.5	4	3		14,5	↔	130,00	230.000
gut		5	0	3	2	3	0	2.5	4	3		14,5	↔	130,00	230.000
Quartierstyp															
B	6	4	0	3	2	3	0	3	4	3		14	↔	120,00	220.000
mittel		4	0	3	2	3	0	3	4	3		14	↔	120,00	220.000
Quartierstyp															
C	72	5	0	3	2	3	0	4	4	3		16	↔	140,00	250.000
gut		5	0	3	2	3	0	4	4	3		16	↔	140,00	250.000
Quartierstyp															
D	20	5	0	2.5	2	3	0	3	4	3		14,5	↔	130,00	230.000
gut		5	0	2.5	2	3	0	3	4	3		14,5	↔	130,00	230.000
Quartierstyp															
E	84	5	0	2	2	4	0	5	4	3		17	>>	150,00	270.000
gut		5	0	2	2	4	0	5	4	3		17	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
F	16	5	0	2	2	4	0	4	4	3		16	>>	140,00	250.000
gut		5	0	2	2	4	0	4	4	3		16	>>	140,00	250.000
Quartierstyp															
G	16	6	0	2	2	6	0	4	4	3		19	>>	170,00	300.000
sehr gut		6	0	2	2	6	0	4	4	3		19	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
H	26	4	0	2	2	3	0	3	4	3		13	>>	110,00	210.000
mittel		4	0	2	2	3	0	3	4	3		13	>>	110,00	210.000
Quartierstyp															
	12	5	0	2	2	3	0	5	4	3		16	>>	140,00	250.000
gut		5	0	2	2	3	0	5	4	3		16	>>	140,00	250.000
Quartierstyp															
K	12	5	0	2	2	3	0	4	4	3		15	>>	130,00	240.000
gut		5	0	2	2	3	0	4	4	3		15	>>	130,00	240.000
Quartierstyp															
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
												0		0,00	0
Quartierstyp															
P														0,00	0
														0,00	0
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	stark	>60-65dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
	Fluglärm AUSB:	stark	>60-65dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
Zahl der Grundstücke	288		
		mittlere Standortqualität	15,9
		Standortqualität Ausbau	15,9
		mittlerer Grundstückspreis	254000
		Grundstückspreis Ausbau	254000
faktische Wertsumme IST	72.260.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	72.260.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	81.900.000	Differ. IST/FERN,OHNE	9.640.000 13,3%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	90.600.000	Differ. IST/NAH,OHNE	18.340.000 25,4%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	63.360.000	Differ. IST/FERN,MIT	-8.900.000 -12,3%



Raunheim, Süd

möW

Walldorf

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	29	5	0	3	1	3	0	4	1	2		17	<>	150,00	270.000
gut		5	0	3	1	3	0	4	1	2		17	<>	150,00	270.000
Quartierstyp															
B	51	6	0	3	1	3,5	0	4	1	1		17,5	<>	150,00	280.000
sehr gut		6	0	3	1	3,5	0	4	1	1		17,5	<>	150,00	280.000
Quartierstyp															
C	14	5	0	3	1	4	0	2	1	2		16	<>	140,00	250.000
gut		5	0	3	1	4	0	2	1	2		16	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
D	62	4	0	3	1	3,5	0	3	1	2		15,5	<>	130,00	250.000
mittel		4	0	3	1	3,5	0	3	1	2		15,5	<>	130,00	250.000
Quartierstyp															
E	49	6	0	3	1	4	0	4	1	2		19	>>	170,00	300.000
sehr gut		6	0	3	1	4	0	4	1	2		19	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
F	23	4	0	3	1	2,5	0	3	1	2		14,5	<>	130,00	230.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	3	1	2		14,5	<>	130,00	230.000
Quartierstyp															
G	34	6	0	3	1	3	0	4	1	3		19	>>	170,00	300.000
sehr gut		6	0	3	1	3	0	4	1	3		19	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
H	34	6	0	3	1	3	0	4	1	3		19	>>	170,00	300.000
sehr gut		6	0	3	1	3	0	4	1	3		19	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
I	31	6	0	3	1	3,5	0	4	1	3		19,5	<>	170,00	310.000
sehr gut		6	0	3	1	3,5	0	4	1	3		19,5	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
K	45	4	0	3	1	4	0	3	1	3		17	<>	150,00	270.000
mittel		4	0	3	1	4	0	3	1	3		17	<>	150,00	270.000
Quartierstyp															
L	21	4	0	3	1	3	0	2	1	3		15	<>	130,00	240.000
mittel		4	0	3	1	3	0	2	1	3		15	<>	130,00	240.000
Quartierstyp															
M	22	4	0	3	1	3	0	2	1	2		14	<>	120,00	220.000
mittel		4	0	3	1	3	0	2	1	2		14	<>	120,00	220.000
Quartierstyp															
N	9	5	0	4	1	4	0	2	1	3		18	<>	160,00	290.000
gut		5	0	4	1	4	0	2	1	3		18	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
												0		0,00	0
Quartierstyp															
P														0,00	0
														0,00	0
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	gelegentlich	>45-50dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	gelegentlich	>45-50dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	424		
		mittlere Standortqualität	17,2
		Standortqualität Ausbau	17,2
		mittlerer Grundstückspreis	275000
		Grundstückspreis Ausbau	275000
faktische Wertsumme IST	115.750.000		
fiktive Wertsumme AUSB	115.750.000	Differ. IST/AUSB	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	115.750.000	Differ. IST/FERN,OHNE	0 0,0%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	122.490.000	Differ. IST/NAH,OHNE	6.740.000 5,8%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	108.800.000	Differ. IST/FERN,MIT	-6.950.000 -6,0%



möM

Mörfelden

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs. Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	17	5	0	3,5	1	3	0	3	3	3	15,5	↔	130,00	250.000
gut		5	0	3,5	1	3	0	3	4	3	14,5	↔	130,00	230.000
Quartierstyp														
B	39	5	0	3,5	1	4	0	2	3	3	15,5	↔	130,00	250.000
gut		5	0	3,5	1	4	0	2	4	3	14,5	↔	130,00	230.000
Quartierstyp														
C	51	7	0	3,5	1	4	0	3	3	3	18,5	>>	160,00	290.000
sehr gut		7	0	3,5	1	4	0	3	4	3	17,5	>>	150,00	280.000
Quartierstyp														
D	5	7	0	3,5	1	4	0	3	3	3	18,5	>>	160,00	290.000
sehr gut		7	0	3,5	1	4	0	3	4	3	17,5	>>	150,00	280.000
Quartierstyp														
E	11	4	0	4	1	3	0	3	2	3	16	>>	140,00	250.000
mittel		4	0	4	1	3	0	3	3	3	15	>>	130,00	240.000
Quartierstyp														
F	52	5	0	4	1	3,5	0	3	2	3	17,5	↔	150,00	280.000
gut		5	0	4	1	3,5	0	3	3	3	16,5	↔	140,00	260.000
Quartierstyp														
G	45	6	0	4	3	3,5	0	3	2	3	20,5	>>	180,00	320.000
sehr gut		6	0	4	3	3,5	0	3	3	3	19,5	>>	170,00	310.000
Quartierstyp														
H	20	6	0	4	1	3,5	0	4	2	3	19,5	>>	170,00	310.000
sehr gut		6	0	4	1	3,5	0	4	3	3	18,5	>>	160,00	290.000
Quartierstyp														
I	21	6	0	4	1	3,5	0	2	2	3	17,5	↔	150,00	280.000
sehr gut		6	0	4	1	3,5	0	2	3	3	16,5	↔	140,00	260.000
Quartierstyp														
K	42	6	0	3,5	1	3,5	0	4	3	3	18	>>	160,00	290.000
sehr gut		6	0	3,5	1	3,5	0	4	4	3	17	>>	150,00	270.000
Quartierstyp														
L	25	5	0	3,5	1	3,5	0	4	3	3	17	↔	150,00	270.000
gut		5	0	3,5	1	3,5	0	4	4	3	16	↔	140,00	250.000
Quartierstyp														
M	66	5	0	4	1	3	0	2	3	2	14	>>	120,00	220.000
gut		5	0	4	1	3	0	2	4	2	13	>>	110,00	210.000
Quartierstyp														
N	36	5	0	4	1	3	0	3	3	3	16	>>	140,00	250.000
gut		5	0	4	1	3	0	3	4	3	15	>>	130,00	240.000
Quartierstyp														
O											0		0,00	0
											0		0,00	0
Quartierstyp														
P													0,00	0
													0,00	0
Quartierstyp														

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
	Fluglärm AUSB:	stark	>60-65dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
Zahl der Grundstücke	430		
		mittlere Standortqualität	17,1
		Standortqualität Ausbau	16,1
		mittlerer Grundstückspreis	274000
		Grundstückspreis Ausbau	258000
faktische Wertsumme IST	116.480.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	110.020.000	Differ. IST/AUSBAU	-6.460.000 -5,5%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	125.970.000	Differ. IST/FERN,OHNE	9.490.000 8,1%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	134.580.000	Differ. IST/NAH,OHNE	18.100.000 15,5%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	108.670.000	Differ. IST/FERN,MIT	-7.810.000 -6,7%



daA

Darmstadt - Arheilgen

Wohnen

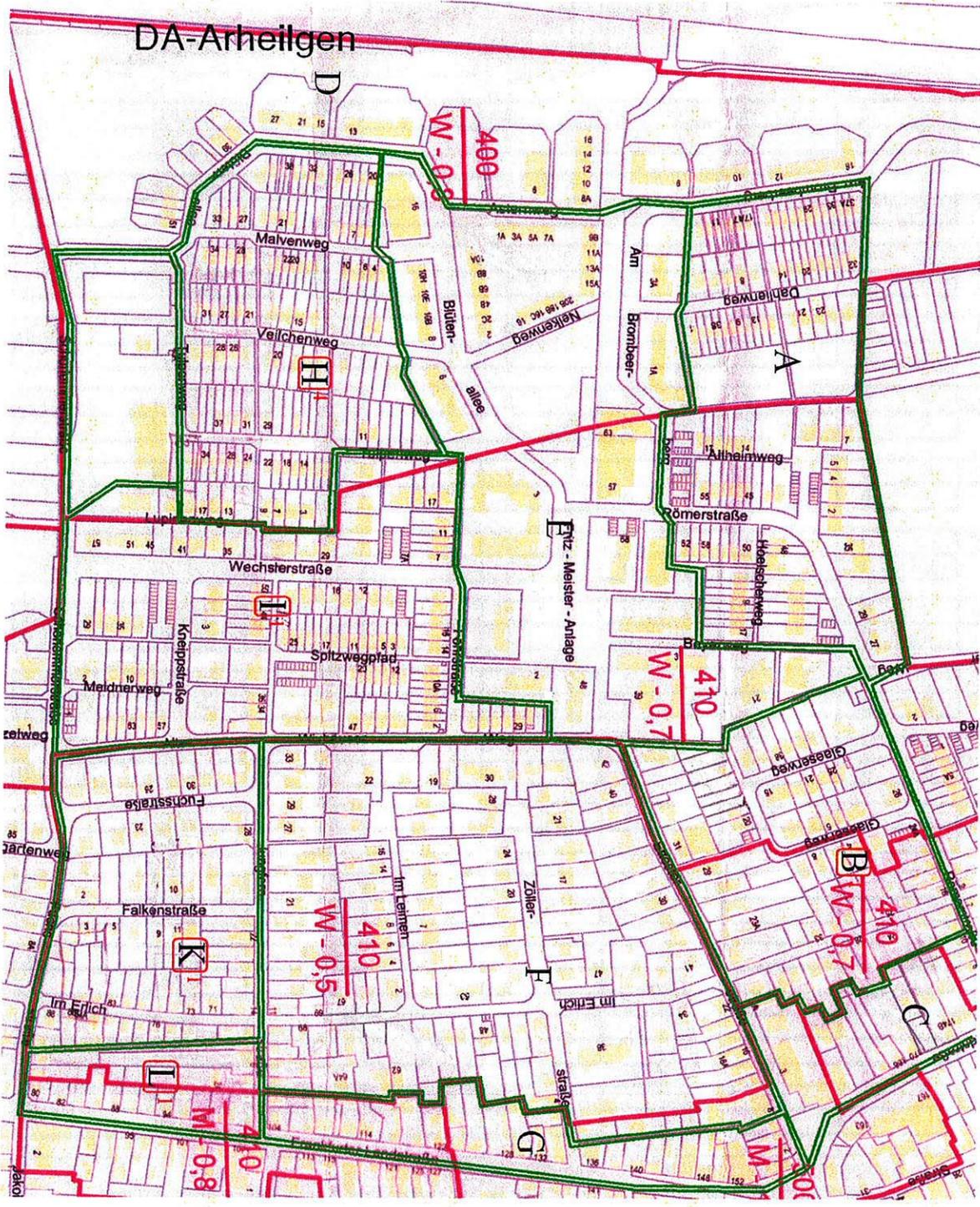
Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 220,00 390.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	99	4	0	2,5	1	3,5	0	1	2	1		11	>>	120,00	210.000
mittel		4	0	2,5	1	3,5	0	1	3	1		10	>>	110,00	190.000
Quartierstyp															
B	67	4	0	2,5	1	3,5	0	1	2	1		11	<>	120,00	210.000
mittel		4	0	2,5	1	3,5	0	1	3	1		10	<>	110,00	190.000
Quartierstyp															
C	14	4	0	2,5	1	3	0	3	2	1		12,5	>>	130,00	240.000
mittel		4	0	2,5	1	3	0	3	3	1		11,5	>>	120,00	220.000
Quartierstyp															
D	26	4	0	2,5	1	3	0	2	2	1		11,5	>>	120,00	220.000
mittel		4	0	2,5	1	3	0	2	3	1		10,5	>>	110,00	200.000
Quartierstyp															
E	12	4	0	2,5	1	3	0	3	2	1		12,5	>>	130,00	240.000
mittel		4	0	2,5	1	3	0	3	3	1		11,5	>>	120,00	220.000
Quartierstyp															
F	99	4	0	2,5	1	3	0	2	2	1		11,5	<>	120,00	220.000
mittel		4	0	2,5	1	3	0	2	3	1		10,5	<>	110,00	200.000
Quartierstyp															
G	29	3,5	0	2,5	1	3	0	3	2	2		13	<>	140,00	250.000
gut		3,5	0	2,5	1	3	0	3	3	2		12	<>	130,00	230.000
Quartierstyp															
H	130	4	0	3	1	3	0	1	2	2		12	<>	130,00	230.000
mittel		4	0	3	1	3	0	1	3	2		11	<>	120,00	210.000
Quartierstyp															
I	106	5	0	3	1	3	0	2	2	2		14	>>	150,00	270.000
mittel		5	0	3	1	3	0	2	3	2		13	>>	140,00	250.000
Quartierstyp															
K	57	5	0	3	1	2,5	0	3	2	2		14,5	>>	150,00	280.000
einfach		5	0	3	1	2,5	0	3	3	2		13,5	>>	140,00	260.000
Quartierstyp															
L												0		0,00	0
mittel												0		0,00	0
Quartierstyp															
M												0		0,00	0
mittel												0		0,00	0
Quartierstyp															
N												0		0,00	0
gut												0		0,00	0
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
												0		0,00	0
Quartierstyp															
P														0,00	0
														0,00	0
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dB(A)(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	erhöht	>55-60dB(A)(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	639	mittlere Standortqualität	12,3
		Standortqualität Ausbau	11,3
		mittlerer Grundstückspreis	239000
		Grundstückspreis Ausbau	220000
faktische Wertsumme IST	150.330.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	137.550.000	Differ. IST/AUSBAU	-12.780.000 -8,5%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	163.110.000	Differ. IST/FERN,OHNE	12.780.000 8,5%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	175.890.000	Differ. IST/NAH,OHNE	25.560.000 17,0%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	137.550.000	Differ. IST/FERN,MIT	-12.780.000 -8,5%

DA-Arheilgen



daW

Darmstadt - Wixhausen

Wohnen

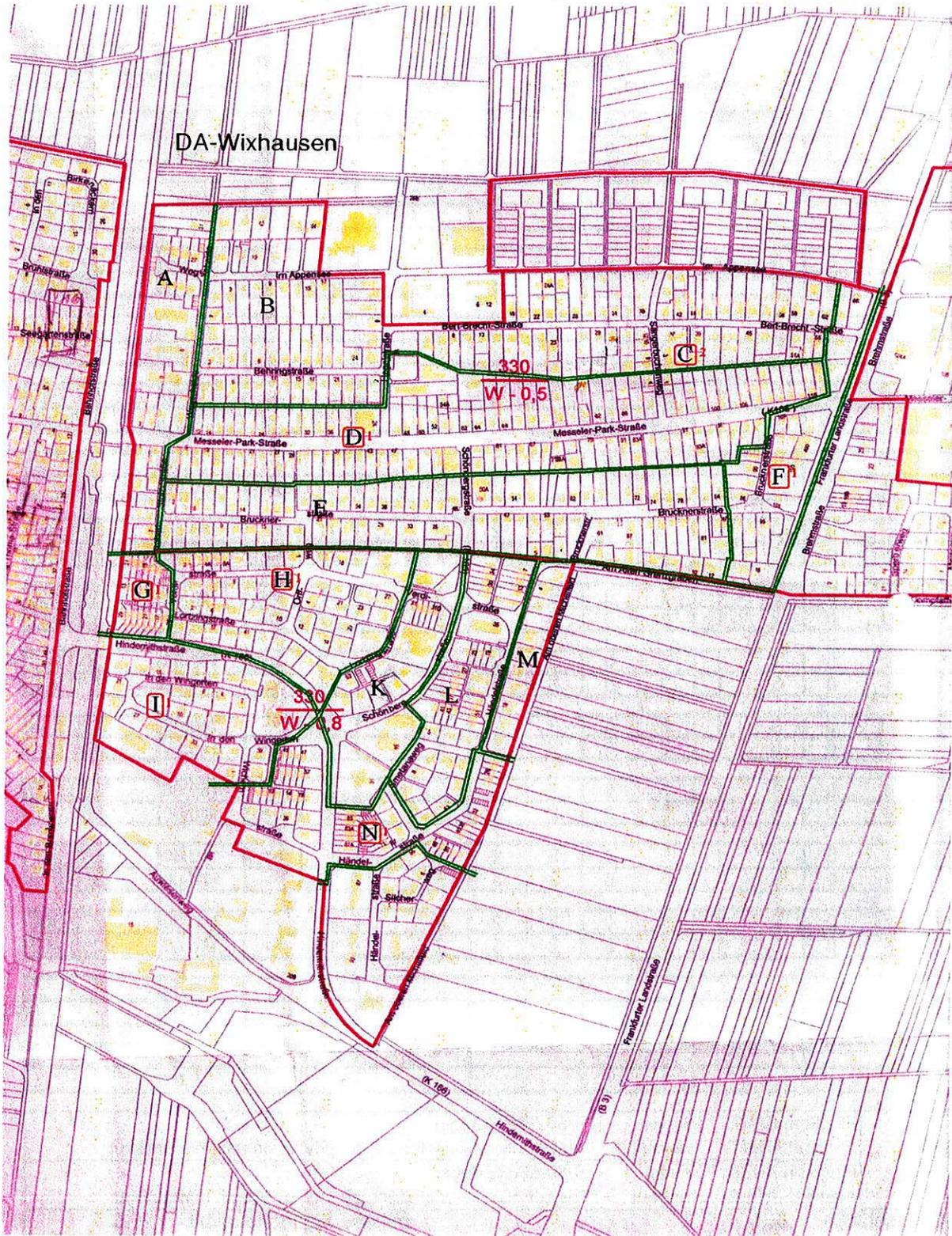
Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 220,00 390.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	25	4	0	3	1	3	0	2	2	3		14	>>	150,00	270.000
mittel		4	0	3	1	3	0	2	3	3		13	>>	140,00	250.000
Quartierstyp															
B	54	4	0	3	1	3	0	4	2	3		16	<>	170,00	310.000
mittel		4	0	3	1	3	0	4	3	3		15	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
C	56	4	0	3	1	2,5	0	4	2	3		15,5	>>	170,00	300.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	4	3	3		14,5	>>	150,00	280.000
Quartierstyp															
D	103	4	0	3	1	2	0	4	2	3		15	>>	160,00	290.000
mittel		4	0	3	1	2	0	4	3	3		14	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
E	86	4	0	3	1	2,5	0	4	2	3		15,5	>>	170,00	300.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	4	3	3		14,5	>>	150,00	280.000
Quartierstyp															
F	18	4	0	3	1	3	0	3	2	4		16	<>	170,00	310.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	3	4		15	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
G	18	5	0	3	1	3	0	5	2	2		17	<>	180,00	330.000
gut		5	0	3	1	3	0	5	3	2		16	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
H	53	5	0	3	1	3	0	5	2	3		18	<>	190,00	350.000
mittel		5	0	3	1	3	0	5	3	3		17	<>	180,00	330.000
Quartierstyp															
I	29	4	0	3	1	3	0	3	2	3		15	>>	160,00	290.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	3	3		14	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
K	11	3,5	0	3	1	3	0	3	2	5		16,5	>>	180,00	320.000
einfach		3,5	0	3	1	3	0	3	3	5		15,5	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
L	44	4	0	3	1	3	0	2	2	3		14	>>	150,00	270.000
mittel		4	0	3	1	3	0	2	3	3		13	>>	140,00	250.000
Quartierstyp															
M	15	4	0	3	1	5	0	3	2	3		17	>>	180,00	330.000
mittel		4	0	3	1	5	0	3	3	3		16	>>	170,00	310.000
Quartierstyp															
N	49	5	0	3	1	3	0	2	2	2		14	>>	150,00	270.000
gut		5	0	3	1	3	0	2	3	2		13	>>	140,00	250.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
Quartierstyp												0		0,00	0
P														0,00	0
Quartierstyp														0,00	0

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	mittel	>50-55dBA(tags)	
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur	
	Fluglärm AUSB:	mittel	>50-55dBA(tags)	
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur	
Zahl der Grundstücke	561		mittlere Standortqualität	15,5
			Standortqualität Ausbau	14,5
			mittlerer Grundstückspreis	302000
			Grundstückspreis Ausbau	282000
faktische Wertsumme IST	168.020.000			
fiktive Wertsumme AUSB	156.800.000	Differ. IST/AUSB	-11.220.000	-6,7%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	179.240.000	Differ. IST/FERN,OHNE	11.220.000	6,7%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	190.460.000	Differ. IST/NAH,OHNE	22.440.000	13,4%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	156.800.000	Differ. IST/FERN,MIT	-11.220.000	-6,7%

DA-Wixhausen



daE

Darmstadt - Eberstadt

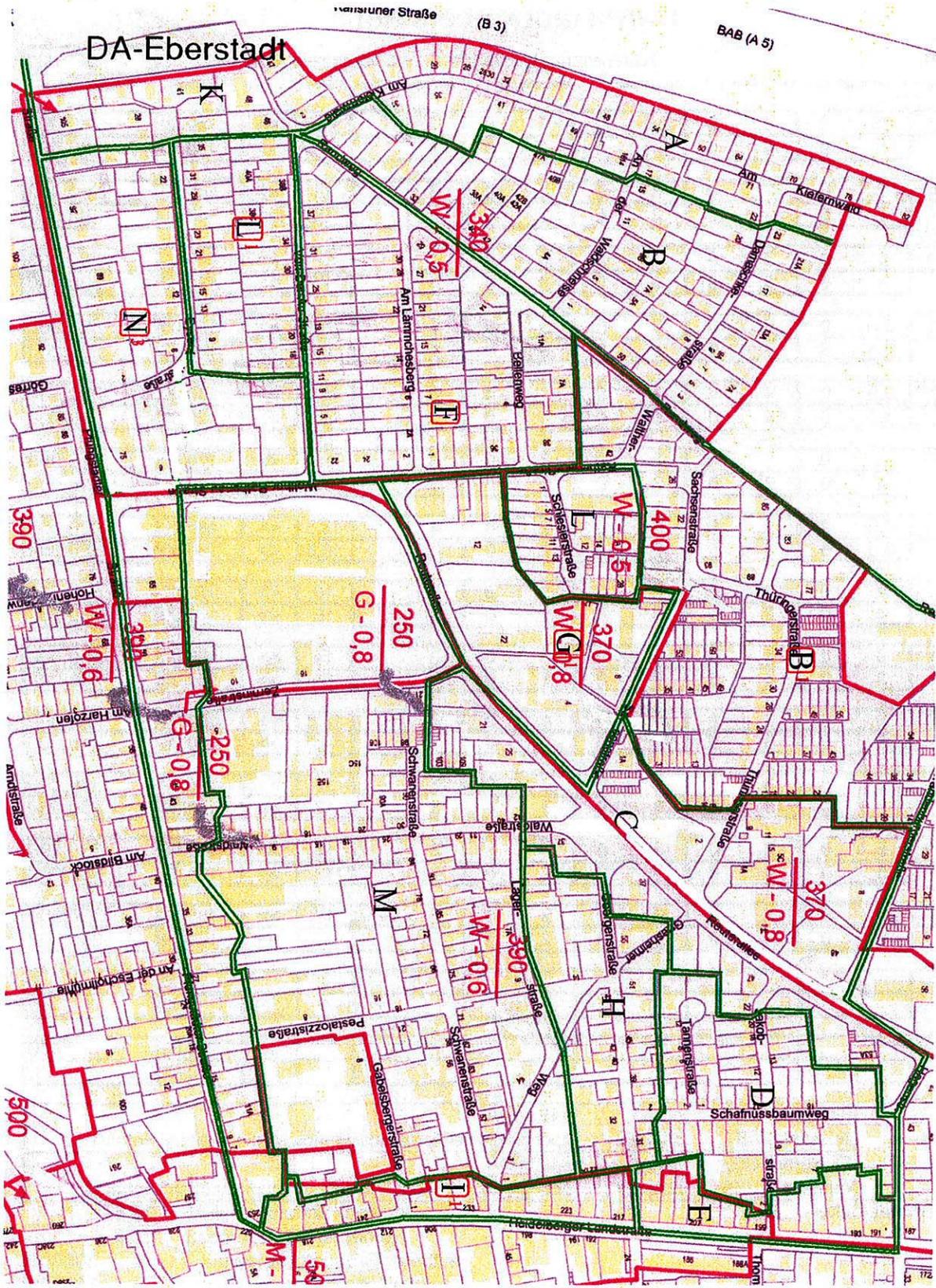
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 220,00 390.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	61	5	0	3	0	2,5	0	1	0	3		14,5	>>	150,00	280.000
mittel		5	0	3	0	2,5	0	1	0	3		14,5	>>	150,00	280.000
Quartierstyp															
B	147	5	0	3	0	3	0	1	0	3		15	<>	160,00	290.000
mittel		5	0	3	0	3	0	1	0	3		15	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
C	10	4	0	3	0	3	0	3	0	4		17	>>	180,00	330.000
mittel		4	0	3	0	3	0	3	0	4		17	>>	180,00	330.000
Quartierstyp															
D	43	3,5	0	3	0	3	0	3	0	4		16,5	>>	180,00	320.000
mittel		3,5	0	3	0	3	0	3	0	4		16,5	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
E	15	3,5	0	4	0	3	0	1	0	3		14,5	>>	150,00	280.000
mittel		3,5	0	4	0	3	0	1	0	3		14,5	>>	150,00	280.000
Quartierstyp															
F	122	4	0	3	0	3	0	3	0	3		16	<>	170,00	310.000
mittel		4	0	3	0	3	0	3	0	3		16	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
G	7	4,5	0	3	0	3	0	2	0	4		16,5	<>	180,00	320.000
gut		4,5	0	3	0	3	0	2	0	4		16,5	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
H	40	4	0	3	0	3	0	3	0	3		16	<>	170,00	310.000
mittel		4	0	3	0	3	0	3	0	3		16	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
I	18	3	0	4	0	3	0	1	0	3		14	>>	150,00	270.000
mittel		3	0	4	0	3	0	1	0	3		14	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
K	175	5	0	3	0	2,5	0	1	0	3		14,5	>>	150,00	280.000
einfach		5	0	3	0	2,5	0	1	0	3		14,5	>>	150,00	280.000
Quartierstyp															
L	45	5	0	3	0	3	0	3	0	3		17	>>	180,00	330.000
mittel		5	0	3	0	3	0	3	0	3		17	>>	180,00	330.000
Quartierstyp															
M	110	5	0	3	0	3	0	3	0	3		17	>>	180,00	330.000
mittel		5	0	3	0	3	0	3	0	3		17	>>	180,00	330.000
Quartierstyp															
N	54	5	0	4	0	3	0	2	0	3		17	>>	180,00	330.000
gut		5	0	4	0	3	0	2	0	3		17	>>	180,00	330.000
Quartierstyp															
O												0		0,00	0
Quartierstyp												0		0,00	0
P														0,00	0
Quartierstyp														0,00	0

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	ohne	<45 d(B)A
	Ausstatt. FAKT:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
	Fluglärm AUSB:	ohne	<45 d(B)A
	Ausstatt. AUSB:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.
Zahl der Grundstücke	847		
		mittlere Standortqualität	15,6
		Standortqualität Ausbau	15,6
		mittlerer Grundstückspreis	305000
		Grundstückspreis Ausbau	305000
faktische Wertsumme IST	256.260.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	256.260.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	256.260.000	Differ. IST/FERN,OHNE	0 0,0%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	256.260.000	Differ. IST/NAH,OHNE	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	256.260.000	Differ. IST/FERN,MIT	0 0,0%



biNW

Bischofsheim-Nordwest

Wohnen

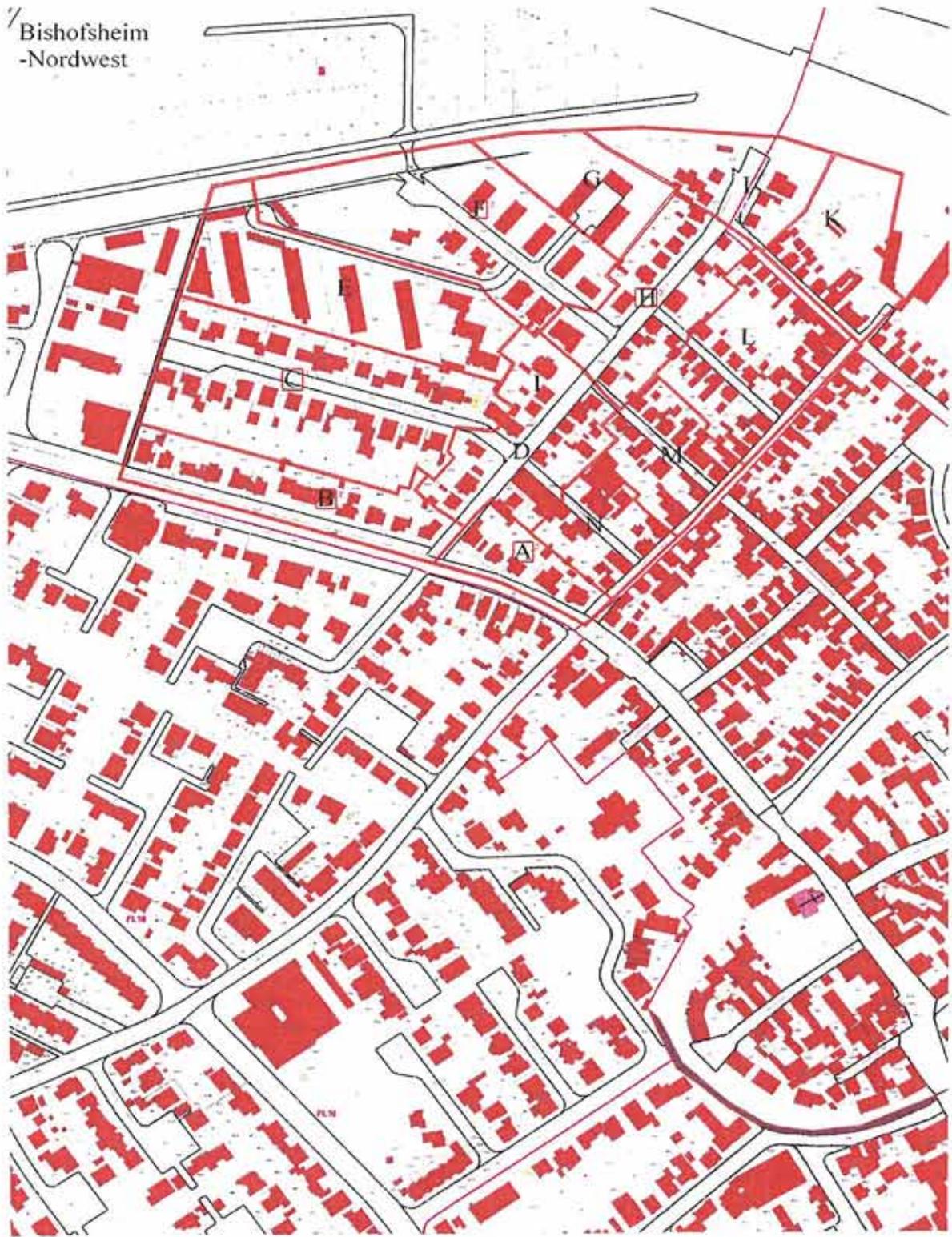
Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 130,00 230.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs. Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	5	5	0	3	1	3	0	2	3	3		14	>>	90,00	160.000
gut		5	0	3	1	3	0	2	3	3		14	>>	90,00	160.000
Quartierstyp															
B	12	5	0	3	1	3	0	3	3	3		15	>>	90,00	170.000
gut		5	0	3	1	3	0	3	3	3		15	>>	90,00	170.000
Quartierstyp															
C	23	5	0	3,5	1	3	0	4	3	3		16,5	<>	100,00	190.000
gut		5	0	3,5	1	3	0	4	3	3		16,5	<>	100,00	190.000
Quartierstyp															
D	14	4	0	3	1	2,5	0	3	3	3		13,5	<>	80,00	150.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	3	3	3		13,5	<>	80,00	150.000
Quartierstyp															
E	10	3,5	0	3	1	2,5	0	2	3	4		13	<>	80,00	150.000
einfach		3,5	0	3	1	2,5	0	2	3	4		13	<>	80,00	150.000
Quartierstyp															
F	11	4	0	3	1	2,5	0	1	3	3		11,5	>>	70,00	130.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	1	3	3		11,5	>>	70,00	130.000
Quartierstyp															
G	3	3,5	0	3	1	2,5	0	1	3	4		12	<>	70,00	140.000
einfach		3,5	0	3	1	2,5	0	1	3	4		12	<>	70,00	140.000
Quartierstyp															
H	15	4	0	3	1	2,5	0	2	3	3		12,5	<>	80,00	140.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	2	3	3		12,5	<>	80,00	140.000
Quartierstyp															
I	8	3,5	0	3	1	2,5	0	1	3	3		11	<<	70,00	130.000
einfach		3,5	0	3	1	2,5	0	1	3	3		11	<<	70,00	130.000
Quartierstyp															
K	10	4	0	2,5	1	2,5	0	1	3	3		11	<>	70,00	130.000
mittel		4	0	2,5	1	2,5	0	1	3	3		11	<>	70,00	130.000
Quartierstyp															
L	13	4	0	2,5	1	2,5	0	2,5	3	3		12,5	<>	80,00	140.000
mittel		4	0	2,5	1	2,5	0	2,5	3	3		12,5	<>	80,00	140.000
Quartierstyp															
M	13	4,5	0	2,5	1	2,5	0	5	3	3		15,5	<>	100,00	180.000
mittel		4,5	0	2,5	1	2,5	0	5	3	3		15,5	<>	100,00	180.000
Quartierstyp															
N	13	4,5	0	2,5	1	2,5	0	3	3	3		13,5	<>	80,00	150.000
mittel		4,5	0	2,5	1	2,5	0	3	3	3		13,5	<>	80,00	150.000
Quartierstyp															
O														0,00	0
Quartierstyp														0,00	0
P														0,00	0
Quartierstyp														0,00	0

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	invest.bedü	geringe Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	invest.bedü	geringe Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	150		
			mittlere Standortqualität
			Standortqualität Ausbau
			Mittlerer Grundstückspreis
			Grundstückspreis Ausbau
faktische Wertsumme IST	23.210.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	23.210.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	26.760.000	Differ. IST/FERN,OHNE	3.550.000 15,3%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	28.490.000	Differ. IST/NAH,OHNE	5.280.000 22,7%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	21.530.000	Differ. IST/FERN,MIT	-1.680.000 -7,2%

Bishofsheim
-Nordwest



biSÜD

Bischofsheim-Süd

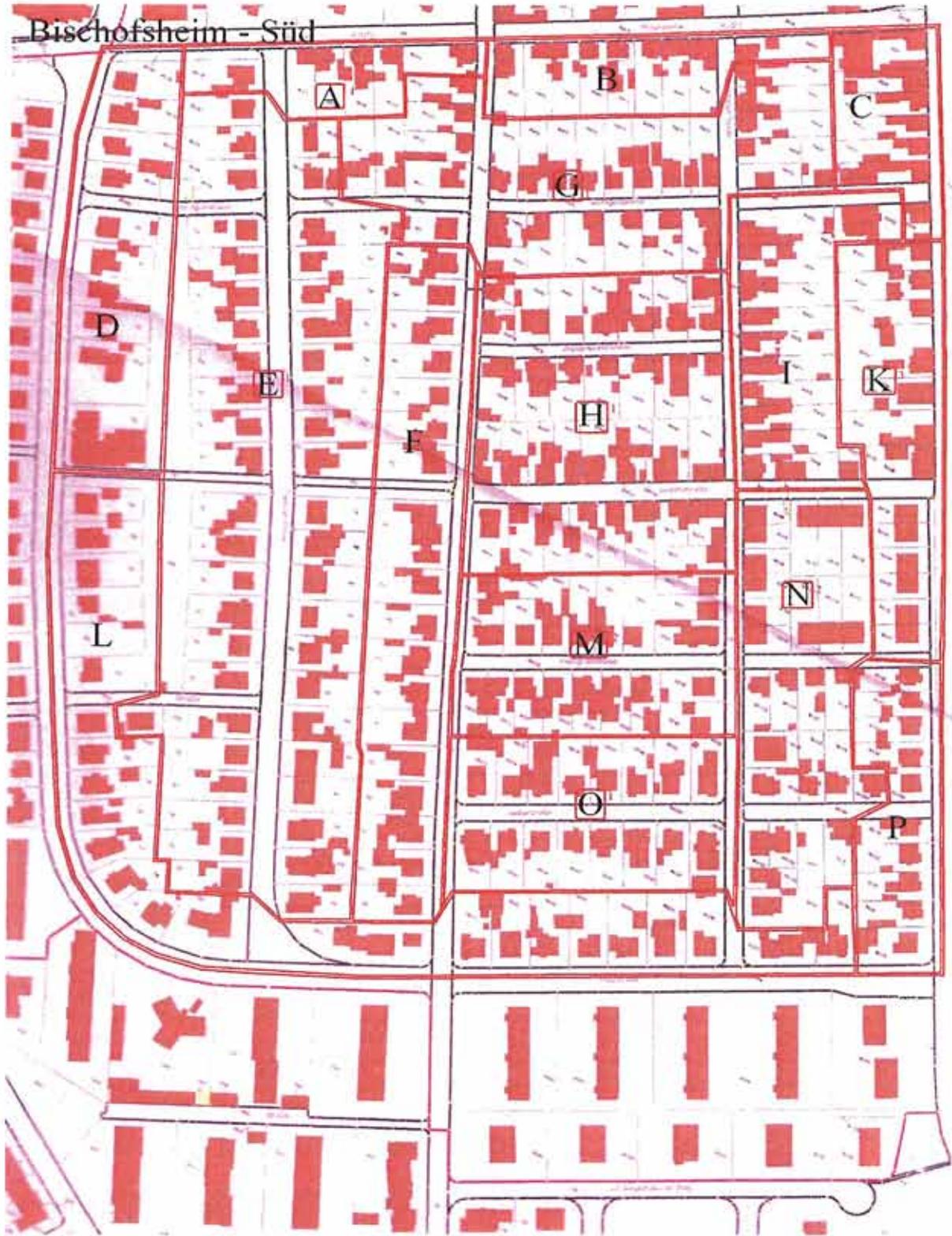
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 130,00 230.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzunç Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	6	4	0	3	1	2,5	0	1,5	2	3		13	<>	80,00	150.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	1,5	2	3		13	<>	80,00	150.000
Quartierstyp															
B	9	4	0	3	1	3	0	1,5	2	3		13,5	<>	80,00	150.000
mittel		4	0	3	1	3	0	1,5	2	3		13,5	<>	80,00	150.000
Quartierstyp															
C	7	3,5	0	3	1	2	0	3	2	4		14,5	<>	90,00	170.000
einfach		3,5	0	3	1	2	0	3	2	4		14,5	<>	90,00	170.000
Quartierstyp															
D	11	4	0	3	1	3	0	2	2	2		13	>>	80,00	150.000
mittel		4	0	3	1	3	0	2	2	2		13	>>	80,00	150.000
Quartierstyp															
E	45	4	0	3	1	3	0	3	2	3		15	>>	90,00	170.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	2	3		15	>>	90,00	170.000
Quartierstyp															
F	18	4,5	0	2,5	1	4	0	3	2	3		16	>>	100,00	180.000
mittel		4,5	0	2,5	1	4	0	3	2	3		16	>>	100,00	180.000
Quartierstyp															
G	28	4	0	3	1	3	0	3	2	3		15	>>	90,00	170.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	2	3		15	>>	90,00	170.000
Quartierstyp															
H	32	4,5	0	3	1	2,5	0	3	2	3		15	<>	90,00	170.000
mittel		4,5	0	3	1	2,5	0	3	2	3		15	<>	90,00	170.000
Quartierstyp															
I	13	4	0	2,5	1	2,5	0	3	2	3		14	<>	90,00	160.000
mittel		4	0	2,5	1	2,5	0	3	2	3		14	<>	90,00	160.000
Quartierstyp															
K	13	3,5	0	3	1	2	0	3	2	4		14,5	<>	90,00	170.000
einfach		3,5	0	3	1	2	0	3	2	4		14,5	<>	90,00	170.000
Quartierstyp															
L	24	4,5	0	3	1	3	0	2	2	3		14,5	>>	90,00	170.000
mittel		4,5	0	3	1	3	0	2	2	3		14,5	>>	90,00	170.000
Quartierstyp															
M	19	4	0	3	1	3	0	3	2	3		15	>>	90,00	170.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	2	3		15	>>	90,00	170.000
Quartierstyp															
N	26	5	0	2,5	1	2,5	0	5	2	3		17	<>	110,00	190.000
gut		5	0	2,5	1	2,5	0	5	2	3		17	<>	110,00	190.000
Quartierstyp															
O	16	5	0	3	1	3	0	3	2	3		16	>>	100,00	180.000
gut		5	0	3	1	3	0	3	2	3		16	>>	100,00	180.000
Quartierstyp															
P	10	4	0	2,5	1	2	0	2	2	3		12,5	>>	80,00	140.000
mittel		4	0	2,5	1	2	0	2	2	3		12,5	>>	80,00	140.000
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	mittel	>50-55dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	mittel	>50-55dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	277	mittlere Standortqualität	14,9
		Standortqualität Ausbau	14,9
		mittlerer Grundstückspreis	172000
		Grundstückspreis Ausbau	172000
faktische Wertsumme IST	47.000.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	47.000.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	50.120.000	Differ. IST/FERN,OHNE	3.120.000 6,6%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	53.330.000	Differ. IST/NAH,OHNE	6.330.000 13,5%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	43.790.000	Differ. IST/FERN,MIT	-3.210.000 -6,8%



Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 240,00 420.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	12	4	0	3	1	3	0	2	2	3		14	>>	160,00	300.000
einfach		4	0	3	1	3	0	2	2	3		14	>>	160,00	300.000
Quartierstyp															
B	26	4	0	3	1	4	0	4	2	3		17	>>	200,00	360.000
mittel		4	0	3	1	4	0	4	2	3		17	>>	200,00	360.000
Quartierstyp															
C	13	4	0	3	1	3	0	4	2	3		16	<>	190,00	340.000
gut		4	0	3	1	3	0	4	2	3		16	<>	190,00	340.000
Quartierstyp															
D	28	5	0	3	1	3	0	3	2	4		17	<>	200,00	360.000
einfach		5	0	3	1	3	0	3	2	4		17	<>	200,00	360.000
Quartierstyp															
E	22	6	0	3	1	3	0	3	2	3		17	>>	200,00	360.000
einfach		6	0	3	1	3	0	3	2	3		17	>>	200,00	360.000
Quartierstyp															
F	20	5	0	3	1	3,5	0	4	2	3		17,5	<>	210,00	370.000
einfach		5	0	3	1	3,5	0	4	2	3		17,5	<>	210,00	370.000
Quartierstyp															
G	15	4	0	3	1	3	0	3	2	3		15	<>	180,00	320.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	2	3		15	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
H	21	5	0	3	1	3	0	3	2	2		15	<>	180,00	320.000
mittel		5	0	3	1	3	0	3	2	2		15	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
I	33	5	0	3	1	3,5	0	3	2	4		17,5	>>	210,00	370.000
einfach		5	0	3	1	3,5	0	3	2	4		17,5	>>	210,00	370.000
Quartierstyp															
K	23	4	0	2	1	3	0	3	2	3		14	<>	160,00	300.000
mittel		4	0	2	1	3	0	3	2	3		14	<>	160,00	300.000
Quartierstyp															
L	38	4	0	2	1	3	0	2,5	2	2		12,5	<>	150,00	260.000
einfach		4	0	2	1	3	0	2,5	2	2		12,5	<>	150,00	260.000
Quartierstyp															
M	8	5	0	3	1	3	0	4	2	2		16	>>	190,00	340.000
mittel		5	0	3	1	3	0	4	2	2		16	>>	190,00	340.000
Quartierstyp															
N	29	4	0	2,5	1	3	0	3	2	3		14,5	>>	170,00	310.000
mittel		4	0	2,5	1	3	0	3	2	3		14,5	>>	170,00	310.000
Quartierstyp															
O															
Quartierstyp															
P															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	mittel	>50-55dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	mittel	>50-55dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	288	mittlere Standortqualität	15,6
		Standortqualität Ausbau	15,6
		mittlerer Grundstückspreis	327000
		Grundstückspreis Ausbau	327000
faktische Wertsumme IST	95.000.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	95.000.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	101.140.000	Differ. IST/FERN,OHNE	6.140.000 6,5%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	106.900.000	Differ. IST/NAH,OHNE	11.900.000 12,5%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	88.890.000	Differ. IST/FERN,MIT	-6.110.000 -6,4%

Offenbach-Buchrain



ofTEM

Offenbach-Tempelsee

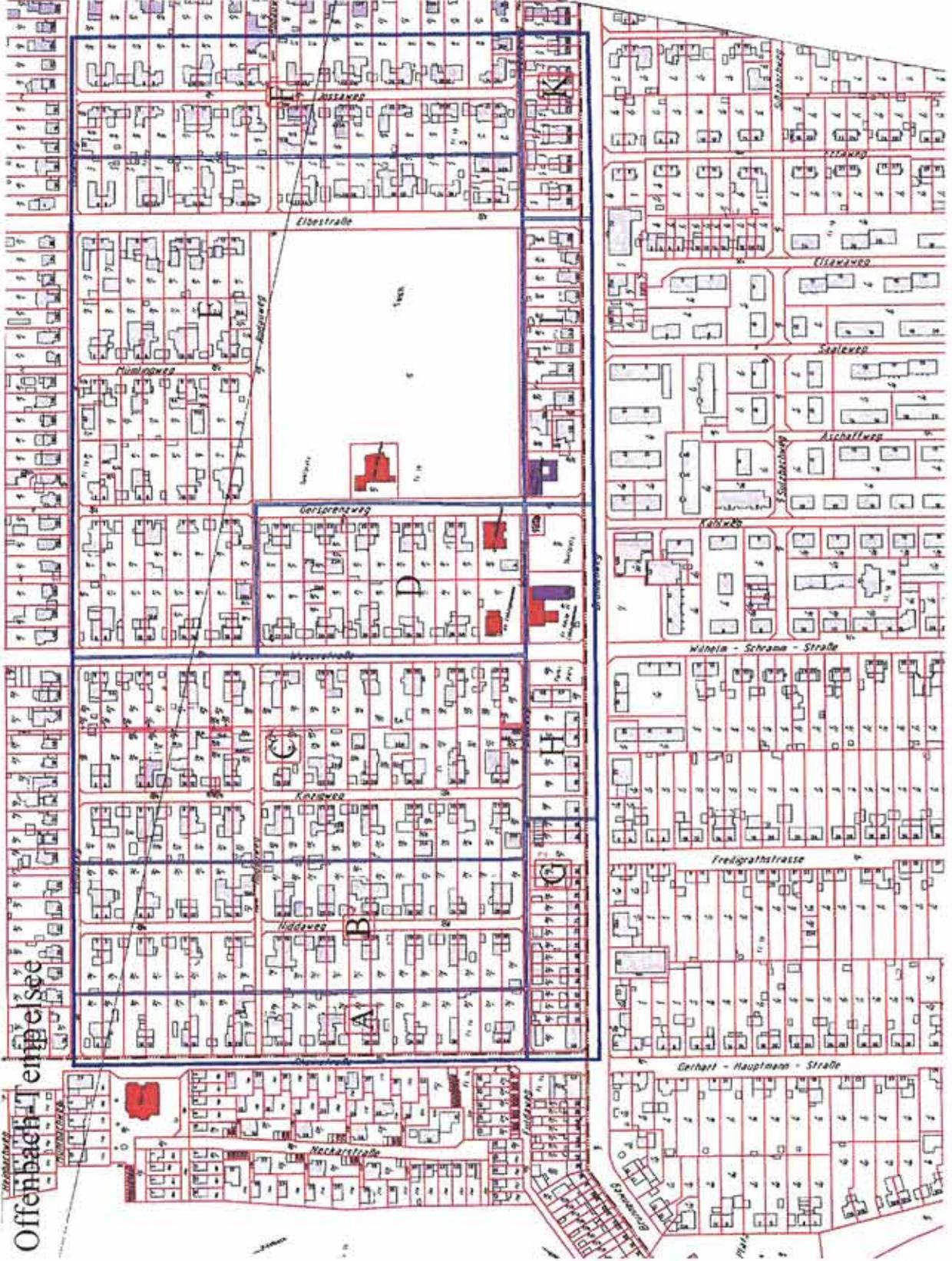
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 240,00 420.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	20	4	0	3	1	2,5	0	2,5	3	3		13	<>	150,00	270.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	2,5	3	3		13	<>	150,00	270.000
Quartierstyp															
B	40	3,5	0	2,5	1	2,5	0	2,5	3	2		11	<>	130,00	230.000
einfach		3,5	0	2,5	1	2,5	0	2,5	3	2		11	<>	130,00	230.000
Quartierstyp															
C	61	3,5	0	3	1	2,5	0	2,5	3	2		11,5	<>	130,00	240.000
einfach		3,5	0	3	1	2,5	0	2,5	3	2		11,5	<>	130,00	240.000
Quartierstyp															
D	22	4	0	3	1	2,5	0	3	3	3		13,5	<>	160,00	290.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	3	3	3		13,5	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
E	72	4	0	3	1	2,5	0	2	3	3		12,5	<>	150,00	260.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	2	3	3		12,5	<>	150,00	260.000
Quartierstyp															
F	20	3,5	0	2,5	1	4	0	4	3	3		15	>>	180,00	320.000
einfach		3,5	0	2,5	1	4	0	4	3	3		15	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
G	16	4	0	3	1	2,5	0	2,5	3	2		12	<>	140,00	250.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	2,5	3	2		12	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
H	7	4	0	3	1	2,5	0	2	3	3		12,5	<>	150,00	260.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	2	3	3		12,5	<>	150,00	260.000
Quartierstyp															
I	11	4	0	3	1	3	0	2	3	3		13	<>	150,00	270.000
mittel		4	0	3	1	3	0	2	3	3		13	<>	150,00	270.000
Quartierstyp															
K	14	4	0	3	1	2,5	0	2	3	2		11,5	<>	130,00	240.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	2	3	2		11,5	<>	130,00	240.000
Quartierstyp															
L															
einfach															
Quartierstyp															
M															
mittel															
Quartierstyp															
N															
mittel															
Quartierstyp															
O															
mittel															
Quartierstyp															
P															
mittel															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dBA(tags)	
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur	
	Fluglärm AUSB:	erhöht	>55-60dBA(tags)	
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur	
Zahl der Grundstücke	283			
			mittlere Standortqualität	12,3
			Standortqualität Ausbau	12,3
			mittlerer Grundstückspreis	258000
			Grundstückspreis Ausbau	258000
faktische Wertsumme IST		72.890.000		
fiktive Wertsumme AUSB		72.890.000	Differ. IST/AUSB	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm		86.220.000	Differ. IST/FERN,OHNE	13.330.000 18,3%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm		92.280.000	Differ. IST/NAH,OHNE	19.390.000 26,6%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm		67.010.000	Differ. IST/FERN,MIT	-5.880.000 -8,1%



ofULL

Offenbach-Ullrich-Siedlung

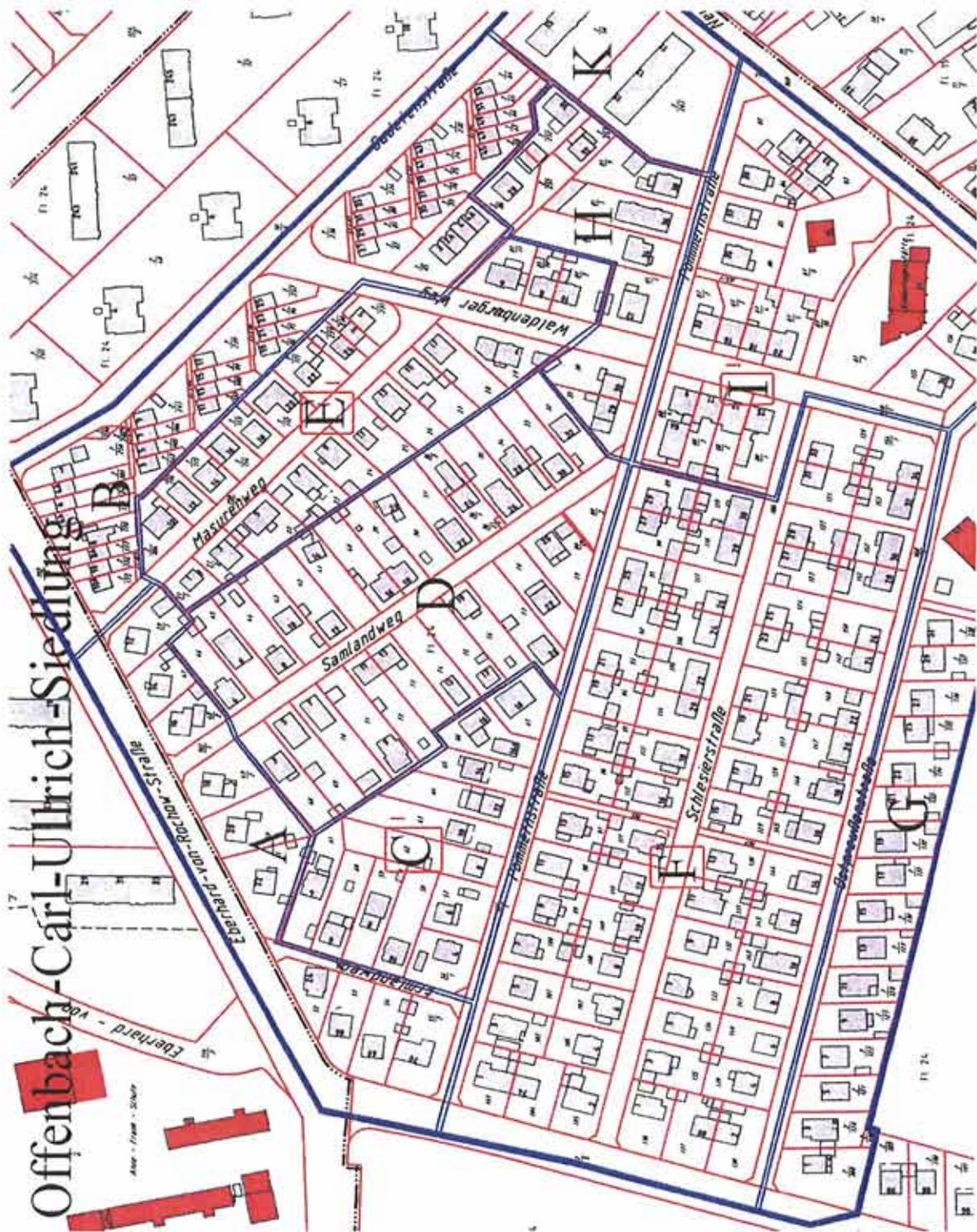
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 240,00 420.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	10	3,5	0	3	1	3	0	2	3	3		12,5	<>	150,00	260.000
einfach		3,5	0	3	1	3	0	2	3	3		12,5	<>	150,00	260.000
Quartierstyp															
B	38	5	0	3	1	3	0	5	3	2		16	<>	190,00	340.000
mittel		5	0	3	1	3	0	5	3	2		16	<>	190,00	340.000
Quartierstyp															
C	12	4	0	3	1	2,5	0	4	3	3		14,5	<>	170,00	310.000
gut		4	0	3	1	2,5	0	4	3	3		14,5	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
D	28	5	0	3	1	3	0	4	3	3		16	<>	190,00	340.000
einfach		5	0	3	1	3	0	4	3	3		16	<>	190,00	340.000
Quartierstyp															
E	23	5	0	3	1	2,5	0	5	3	2		15,5	<>	180,00	330.000
einfach		5	0	3	1	2,5	0	5	3	2		15,5	<>	180,00	330.000
Quartierstyp															
F	70	4	0	3	1	2,5	0	4	3	3		14,5	<>	170,00	310.000
einfach		4	0	3	1	2,5	0	4	3	3		14,5	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
G	16	4	0	3	1	3	0	4	3	3		15	<>	180,00	320.000
mittel		4	0	3	1	3	0	4	3	3		15	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
H	9	4	0	3	1	3	0	3	3	3		14	<>	160,00	300.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	3	3		14	<>	160,00	300.000
Quartierstyp															
I	16	5	0	3	1	3	0	3	3	3		15	<>	180,00	320.000
einfach		5	0	3	1	3	0	3	3	3		15	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
K	6	4	0	3	1	3	0	3	3	3		14	<>	160,00	300.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	3	3		14	<>	160,00	300.000
Quartierstyp															
L															
einfach															
Quartierstyp															
M															
mittel															
Quartierstyp															
N															
mittel															
Quartierstyp															
O															
Quartierstyp															
P															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	228		
		mittlere Standortqualität	15,0
		Standortqualität Ausbau	15,0
		mittlerer Grundstückspreis	315000
		Grundstückspreis Ausbau	315000
faktische Wertsumme IST	72.790.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	72.790.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	82.010.000	Differ. IST/FERN,OHNE	9.220.000 12,7%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	86.570.000	Differ. IST/NAH,OHNE	13.780.000 18,9%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	68.080.000	Differ. IST/FERN,MIT	-4.710.000 -6,5%



ofLIC

Offenbach-Lichtenplatte

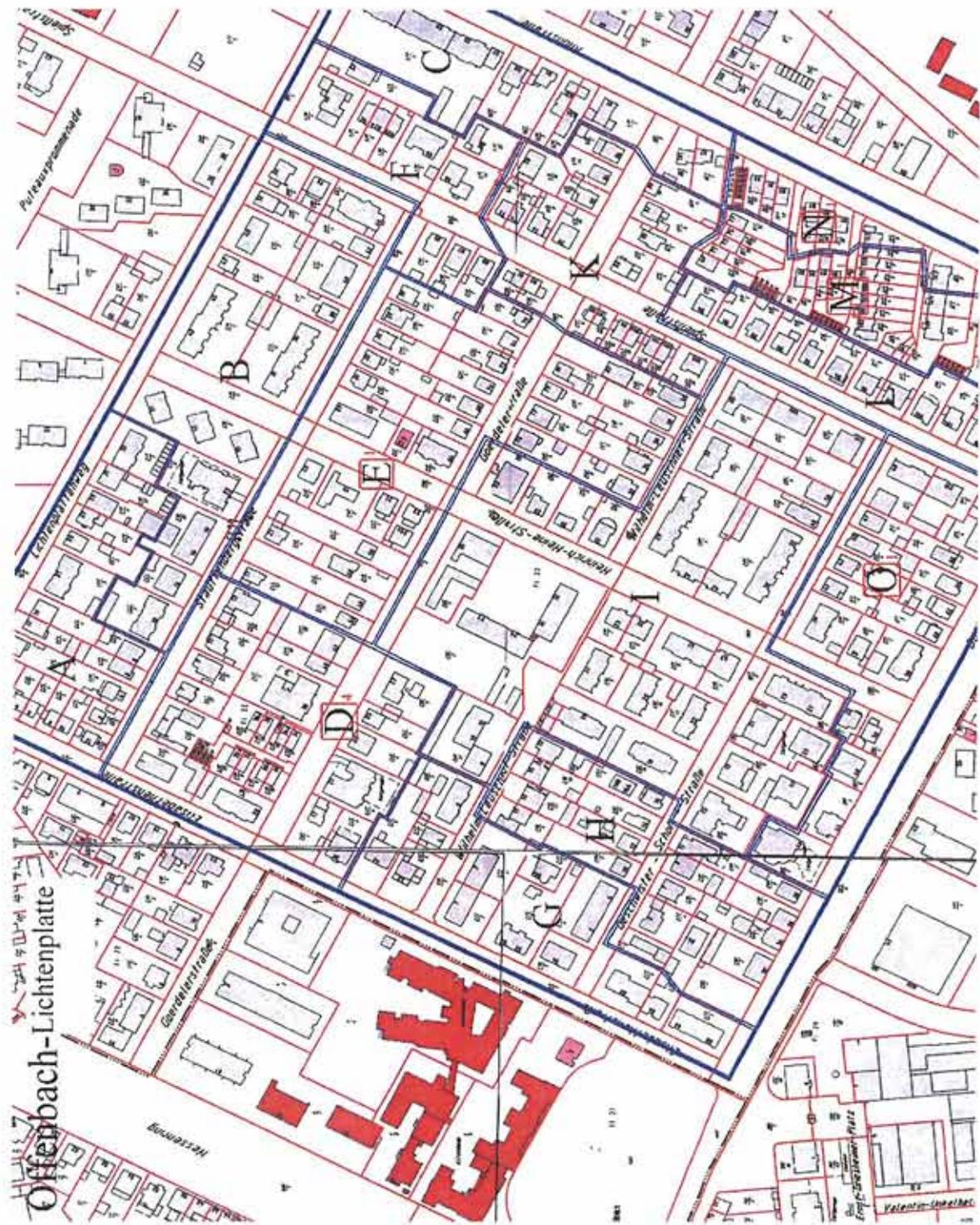
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 250,00 440.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	18	4	0	3	1	3	0	3	3	3	14	<>	170,00	310.000
einfach		4	0	3	1	3	0	3	3	3	14	<>	170,00	310.000
Quartierstyp														
B	21	3,5	0	3	1	3	0	3	3	5	15,5	<>	190,00	340.000
mittel		3,5	0	3	1	3	0	3	3	5	15,5	<>	190,00	340.000
Quartierstyp														
C	11	3,5	0	3	1	3	0	3	3	4	14,5	<>	180,00	320.000
gut		3,5	0	3	1	3	0	3	3	4	14,5	<>	180,00	320.000
Quartierstyp														
D	24	4	0	2	1	2,5	0	3	3	3	12,5	<>	150,00	280.000
einfach		4	0	2	1	2,5	0	3	3	3	12,5	<>	150,00	280.000
Quartierstyp														
E	24	4	0	3	1	3	0	3	3	4	15	>>	180,00	330.000
einfach		4	0	3	1	3	0	3	3	4	15	>>	180,00	330.000
Quartierstyp														
F	10	4	0	3	1	3	0	3	3	3	14	>>	170,00	310.000
einfach		4	0	3	1	3	0	3	3	3	14	>>	170,00	310.000
Quartierstyp														
G	16	3,5	0	3	1	3	0	3	3	4	14,5	>>	180,00	320.000
mittel		3,5	0	3	1	3	0	3	3	4	14,5	>>	180,00	320.000
Quartierstyp														
H	19	5	0	3	1	3	0	3	3	3	15	<>	180,00	330.000
mittel		5	0	3	1	3	0	3	3	3	15	<>	180,00	330.000
Quartierstyp														
I	26	4	0	2	1	3	0	3	3	4	14	<>	170,00	310.000
einfach		4	0	2	1	3	0	3	3	4	14	<>	170,00	310.000
Quartierstyp														
K	21	4	0	3	1	3	0	3	3	3	14	<>	170,00	310.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	3	3	14	<>	170,00	310.000
Quartierstyp														
L	12	4	0	2	1	2,5	0	2,5	3	4	13	<>	160,00	290.000
einfach		4	0	2	1	2,5	0	2,5	3	4	13	<>	160,00	290.000
Quartierstyp														
M	18	3	0	3	1	2,5	0	4	3	2	12,5	<>	150,00	280.000
mittel		3	0	3	1	2,5	0	4	3	2	12,5	<>	150,00	280.000
Quartierstyp														
N	8	3	0	3	1	2,5	0	2	3	2	10,5	<>	130,00	230.000
mittel		3	0	3	1	2,5	0	2	3	2	10,5	<>	130,00	230.000
Quartierstyp														
O	20	4	0	3,5	1	3	0	2	3	4	14,5	<>	180,00	320.000
		4	0	3,5	1	3	0	2	3	4	14,5	<>	180,00	320.000
Quartierstyp														
P														
Quartierstyp														

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	248	mittlere Standortqualität	14,0
		Standortqualität Ausbau	14,0
		mittlerer Grundstückspreis	308000
		Grundstückspreis Ausbau	308000
faktische Wertsumme IST	76.700.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	76.700.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	86.910.000	Differ. IST/FERN,OHNE	10.210.000 13,3%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	92.770.000	Differ. IST/NAH,OHNE	16.070.000 21,0%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	71.200.000	Differ. IST/FERN,MIT	-5.500.000 -7,2%



Wohnen

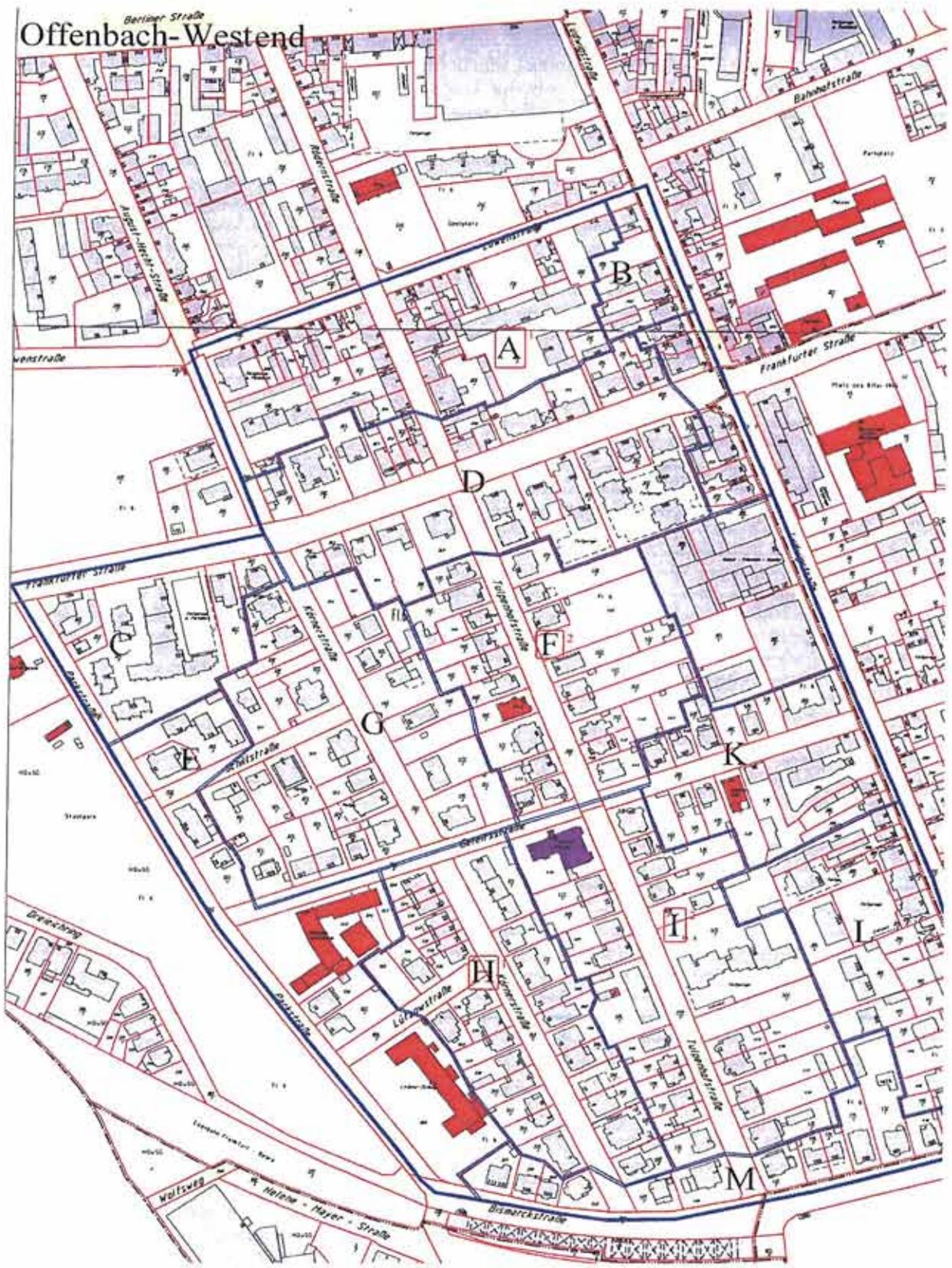
Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 250,00 440.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	26	4	0	4	1	3	0	3	3	5		17	<>	210,00	370.000
einfach		4	0	4	1	3	0	3	3	5		17	<>	210,00	370.000
Quartierstyp															
B	13	4	0	4	1	3	0	2	3	5		16	<>	200,00	350.000
mittel		4	0	4	1	3	0	2	3	5		16	<>	200,00	350.000
Quartierstyp															
C	11	4	0	4	1	3	0	2	3	5		16	<>	200,00	350.000
gut		4	0	4	1	3	0	2	3	5		16	<>	200,00	350.000
Quartierstyp															
D	29	4	0	4	1	3	0	2	3	5		16	<>	200,00	350.000
einfach		4	0	4	1	3	0	2	3	5		16	<>	200,00	350.000
Quartierstyp															
E	9	6	0	4	1	5	0	3	3	4		20	<>	250,00	440.000
einfach		6	0	4	1	5	0	3	3	4		20	<>	250,00	440.000
Quartierstyp															
F	20	5	0	3	1	3,5	0	3	3	4		16,5	>>	200,00	360.000
einfach		5	0	3	1	3,5	0	3	3	4		16,5	>>	200,00	360.000
Quartierstyp															
G	20	4	0	4	1	3	0	3	3	6		18	<>	220,00	400.000
mittel		4	0	4	1	3	0	3	3	6		18	<>	220,00	400.000
Quartierstyp															
H	31	4	0	4	1	3	0	3	3	5		17	<>	210,00	370.000
mittel		4	0	4	1	3	0	3	3	5		17	<>	210,00	370.000
Quartierstyp															
I	24	5	0	3	1	3,5	0	3	3	4		16,5	>>	200,00	360.000
einfach		5	0	3	1	3,5	0	3	3	4		16,5	>>	200,00	360.000
Quartierstyp															
K	15	3,5	0	3	1	3	0	3	3	5		15,5	<>	190,00	340.000
mittel		3,5	0	3	1	3	0	3	3	5		15,5	<>	190,00	340.000
Quartierstyp															
L	12	3,5	0	3	1	3	0	2	3	5		14,5	<>	180,00	320.000
einfach		3,5	0	3	1	3	0	2	3	5		14,5	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
M	13	4	0	3	1	3	0	2,5	3	5		15,5	<>	190,00	340.000
mittel		4	0	3	1	3	0	2,5	3	5		15,5	<>	190,00	340.000
Quartierstyp															
N															
mittel															
Quartierstyp															
O															
Quartierstyp															
P															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	223	mittlere Standortqualität	16,6
		Standortqualität Ausbau	16,6
		mittlerer Grundstückspreis	364000
		Grundstückspreis Ausbau	364000
faktische Wertsumme IST	80.800.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	80.800.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	91.540.000	Differ. IST/FERN,OHNE	10.740.000 13,3%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	96.210.000	Differ. IST/NAH,OHNE	15.410.000 19,1%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	76.140.000	Differ. IST/FERN,MIT	-4.660.000 -5,8%

Offenbach-Westend



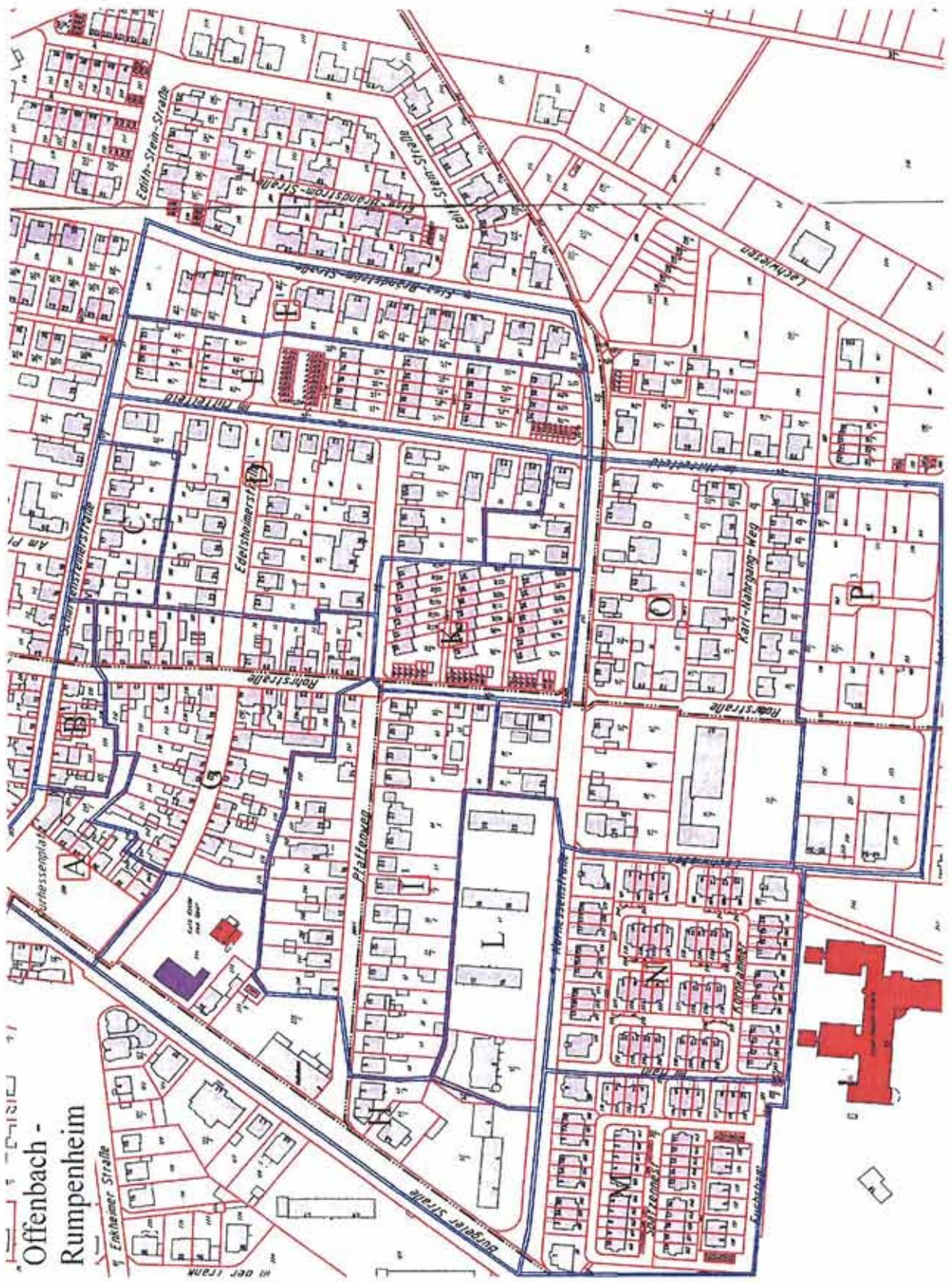
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 200,00 350.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs. Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	6	4	0	4	0	3,5	0	3	0	4		18,5	<>	180,00	330.000
mittel		4	0	4	0	3,5	0	3	1	4		17,5	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
B	6	4	0	2,5	0	2,5	0	3	0	3		15	<>	150,00	260.000
mittel		4	0	2,5	0	2,5	0	3	1	3		14	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
C	6	4	0	2,5	0	3	0	3	0	3		15,5	<>	150,00	270.000
mittel		4	0	2,5	0	3	0	3	1	3		14,5	<>	140,00	260.000
Quartierstyp															
D	28	4	0	2,5	0	2,5	0	3	0	3		15	<>	150,00	260.000
mittel		4	0	2,5	0	2,5	0	3	1	3		14	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
E	27	4	0	2	0	3	0	4	0	2		15	<>	150,00	260.000
mittel		4	0	2	0	3	0	4	1	2		14	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
F	14	5	0	3	0	3	0	2	0	3		16	<>	160,00	280.000
gut		5	0	3	0	3	0	2	1	3		15	<>	150,00	260.000
Quartierstyp															
G	35	3,5	0	3	0	3	0	3	0	3		15,5	<>	150,00	270.000
einfach		3,5	0	3	0	3	0	3	1	3		14,5	<>	140,00	260.000
Quartierstyp															
H	6	4	0	3	0	2,5	0	2	0	3		14,5	<>	140,00	260.000
mittel		4	0	3	0	2,5	0	2	1	3		13,5	<>	130,00	240.000
Quartierstyp															
I	30	4	0	3	0	2,5	0	2,5	0	3		15	<>	150,00	260.000
mittel		4	0	3	0	2,5	0	2,5	1	3		14	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
K	21	5	0	3	0	2,5	0	2,5	0	3		16	<>	160,00	280.000
gut		5	0	3	0	2,5	0	2,5	1	3		15	<>	150,00	260.000
Quartierstyp															
L	7	3	0	3	0	2	0	3	0	5		16	<>	160,00	280.000
einfach		3	0	3	0	2	0	3	1	5		15	<>	150,00	260.000
Quartierstyp															
M	47	4,5	0	2	0	3	0	6	0	2		17,5	>>	170,00	310.000
mittel		4,5	0	2	0	3	0	6	1	2		16,5	>>	160,00	290.000
Quartierstyp															
N	56	5	0	2	0	3	0	6	0	2		18	>>	180,00	320.000
gut		5	0	2	0	3	0	6	1	2		17	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
O	32	5	0	2	0	3	0	4	0	3		17	>>	170,00	300.000
gut		5	0	2	0	3	0	4	1	3		16	>>	160,00	280.000
Quartierstyp															
P	22	5	0	2	0	3	0	4	0	2		16	>>	160,00	280.000
gut		5	0	2	0	3	0	4	1	2		15	>>	150,00	260.000
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	ohne	<45 d(B)A
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	gelegentlich	45-50 d(B)A
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	343		
		mittlere Standortqualität	16,3
		Standortqualität Ausbau	15,3
		mittlerer Grundstückspreis	286000
		Grundstückspreis Ausbau	268000
faktische Wertsumme IST	98.280.000		
fiktive Wertsumme AUSB	92.740.000	Differ. IST/AUSB	-5.540.000 -5,6%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	98.280.000	Differ. IST/FERN,OHNE	0 0,0%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	98.280.000	Differ. IST/NAH,OHNE	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	98.280.000	Differ. IST/FERN,MIT	0 0,0%



Offenbach -
Rumpenheim

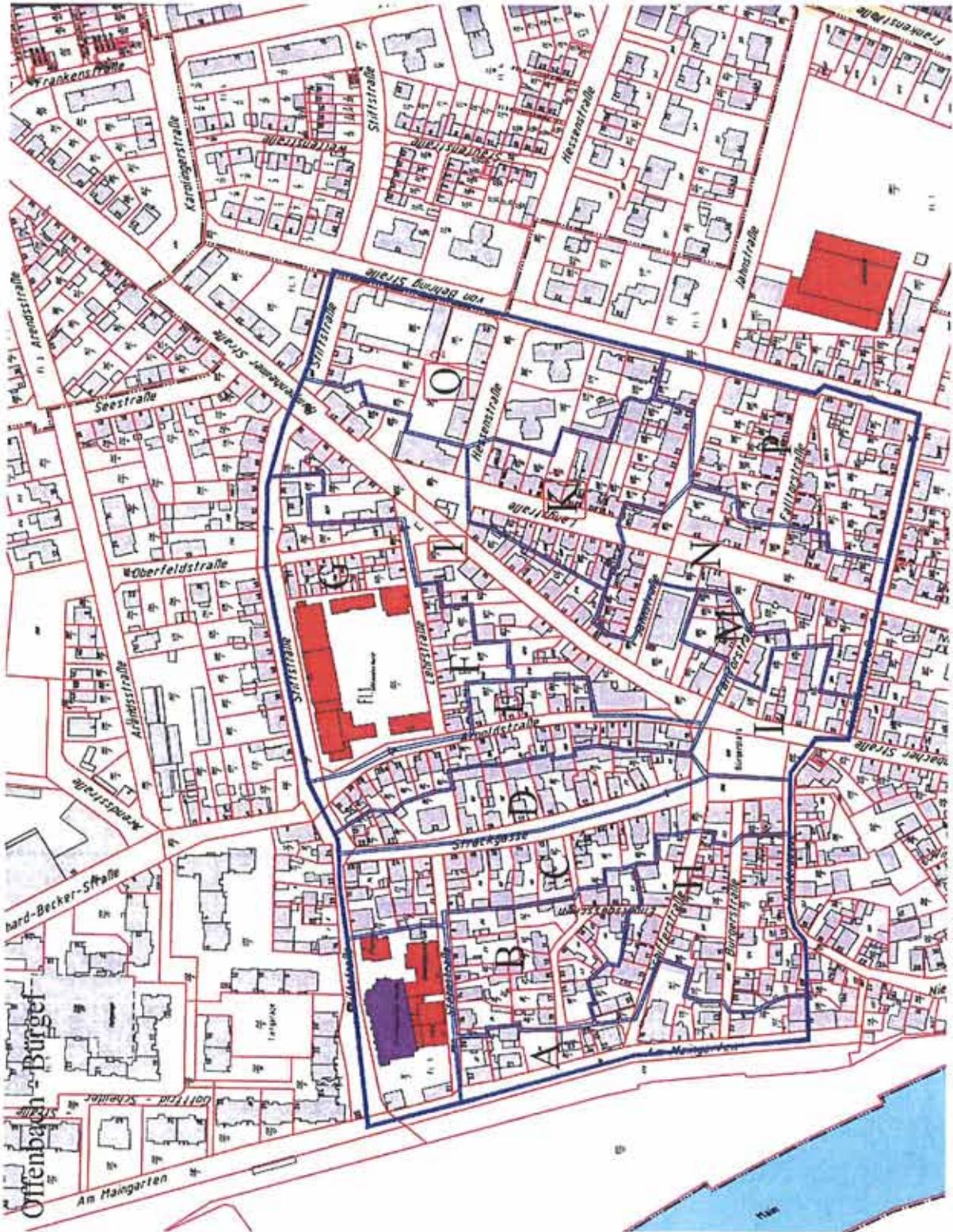
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 220,00 390.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs. Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	13	4,5	0	3	0	4	0	3	0	4		18,5	>>	200,00	360.000
mittel		4,5	0	3	0	4	0	3	1	4		17,5	>>	190,00	340.000
Quartierstyp															
B	19	4	0	2,5	0	2,5	0	5	0	4		18	<>	190,00	350.000
mittel		4	0	2,5	0	2,5	0	5	1	4		17	<>	180,00	330.000
Quartierstyp															
C	17	4	0	2,5	0	2,5	0	3	0	4		16	<>	170,00	310.000
mittel		4	0	2,5	0	2,5	0	3	1	4		15	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
D	11	4,5	0	2,5	0	3	0	3	0	3		16	<>	170,00	310.000
mittel		4,5	0	2,5	0	3	0	3	1	3		15	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
E	22	4	0	2,5	0	3	0	3	0	4		16,5	<>	180,00	320.000
mittel		4	0	2,5	0	3	0	3	1	4		15,5	<>	170,00	300.000
Quartierstyp															
F	7	4	0	3	0	3	0	3	0	3		16	<>	170,00	310.000
mittel		4	0	3	0	3	0	3	1	3		15	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
G	10	4	0	3	0	3	0	4	0	3		17	<>	180,00	330.000
mittel		4	0	3	0	3	0	4	1	3		16	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
H	25	4	0	2,5	0	2,5	0	4	0	4		17	<>	180,00	330.000
mittel		4	0	2,5	0	2,5	0	4	1	4		16	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
I	28	4	0	4	0	4	0	2,5	0	5		19,5	<>	210,00	380.000
einfach		4	0	4	0	4	0	2,5	1	5		18,5	<>	200,00	360.000
Quartierstyp															
K	14	4	0	4	0	3	0	2	0	4		17	<>	180,00	330.000
mittel		4	0	4	0	3	0	2	1	4		16	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
L	5	4	0	4	0	3,5	0	2,5	0	3		17	<>	180,00	330.000
mittel		4	0	4	0	3,5	0	2,5	1	3		16	<>	170,00	310.000
Quartierstyp															
M	5	3	0	2,5	0	2,5	0	3	0	4		15	<>	160,00	290.000
mittel		3	0	2,5	0	2,5	0	3	1	4		14	<>	150,00	270.000
Quartierstyp															
N	9	3,5	0	3	0	3	0	2,5	0	4		16	<>	170,00	310.000
einfach		3,5	0	3	0	3	0	2,5	1	4		15	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
O	11	5	0	3	0	3	0	3	0	2		16	<>	170,00	310.000
gut		5	0	3	0	3	0	3	1	2		15	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
P	24	3,5	0	3	0	3	0	3	0	4		16,5	<>	180,00	320.000
einfach		3,5	0	3	0	3	0	3	1	4		15,5	<>	170,00	300.000
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	ohne	<45 d(B)A
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	gelegentlich	45-50 d(B)A
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke		220	
			mittlere Standortqualität
			17,1
			Standortqualität Ausbau
			16,1
			mittlerer Grundstückspreis
			333000
			Grundstückspreis Ausbau
			314000
faktische Wertsumme IST		73.010.000	
fiktive Wertsumme AUSB		68.610.000	Differ. IST/AUSB
			-4.400.000 -6,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm		73.010.000	Differ. IST/FERN,OHNE
			0 0,0%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm		73.010.000	Differ. IST/NAH,OHNE
			0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm		73.010.000	Differ. IST/FERN,MIT
			0 0,0%



ofBIE

Offenbach-Bieber

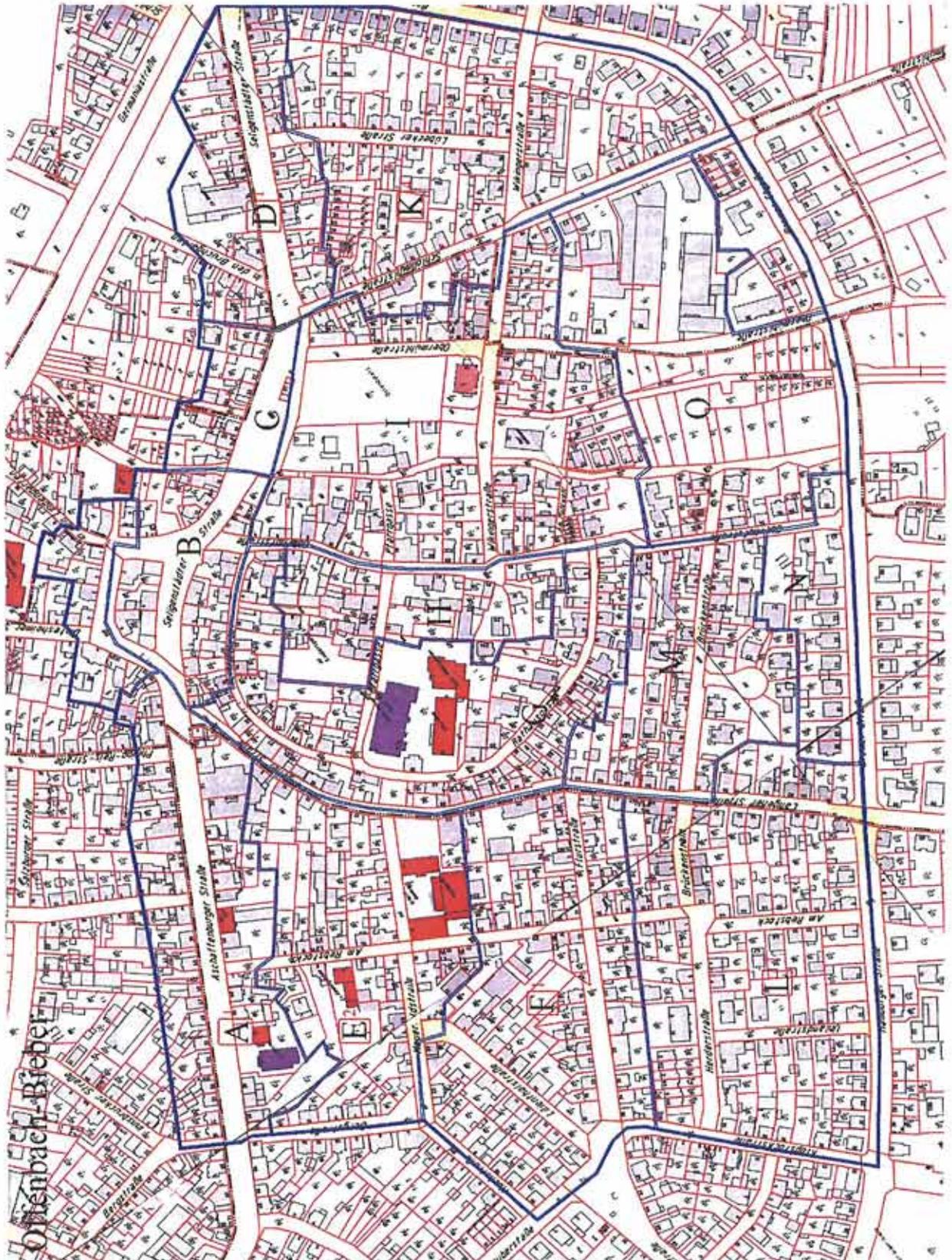
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 220,00 390.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	42	4	0	3	1	3,5	0	2	3	3	13,5	<>	140,00	260.000
einfach		4	0	3	1	3,5	0	2	3	3	13,5	<>	140,00	260.000
Quartierstyp														
B	16	4	0	3	1	4	0	2	3	3	14	<>	150,00	270.000
mittel		4	0	3	1	4	0	2	3	3	14	<>	150,00	270.000
Quartierstyp														
C	9	4	0	3	1	4	0	2	3	4	15	<>	160,00	290.000
gut		4	0	3	1	4	0	2	3	4	15	<>	160,00	290.000
Quartierstyp														
D	27	3,5	0	3	1	3	0	2	3	3	12,5	<>	130,00	240.000
einfach		3,5	0	3	1	3	0	2	3	3	12,5	<>	130,00	240.000
Quartierstyp														
E	39	3	0	2,5	1	2	0	3	3	4	12,5	<>	130,00	240.000
einfach		3	0	2,5	1	2	0	3	3	4	12,5	<>	130,00	240.000
Quartierstyp														
F	61	4	0	3	1	3	0	3	3	3	14	<>	150,00	270.000
einfach		4	0	3	1	3	0	3	3	3	14	<>	150,00	270.000
Quartierstyp														
G	56	4	0	2,5	1	3	0	3	3	4	14,5	<>	150,00	280.000
mittel		4	0	2,5	1	3	0	3	3	4	14,5	<>	150,00	280.000
Quartierstyp														
H	14	3,5	0	2,5	1	3	0	3	3	3	13	<>	140,00	250.000
mittel		3,5	0	2,5	1	3	0	3	3	3	13	<>	140,00	250.000
Quartierstyp														
I	47	3,5	0	2,5	1	3,5	0	3	3	3	13,5	<>	140,00	260.000
einfach		3,5	0	2,5	1	3,5	0	3	3	3	13,5	<>	140,00	260.000
Quartierstyp														
K	77	4	0	3	1	3	0	2	3	3	13	<>	140,00	250.000
mittel		4	0	3	1	3	0	2	3	3	13	<>	140,00	250.000
Quartierstyp														
L	79	4	0	3	1	3	0	2,5	3	3	13,5	<>	140,00	260.000
einfach		4	0	3	1	3	0	2,5	3	3	13,5	<>	140,00	260.000
Quartierstyp														
M	25	4	0	3	1	3	0	3	3	3	14	<>	150,00	270.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	3	3	14	<>	150,00	270.000
Quartierstyp														
N	12	4	0	3	1	3	0	2	3	4	14	<>	150,00	270.000
mittel		4	0	3	1	3	0	2	3	4	14	<>	150,00	270.000
Quartierstyp														
O	11	3	0	3	1	3	0	3	3	4	14	<>	150,00	270.000
		3	0	3	1	3	0	3	3	4	14	<>	150,00	270.000
Quartierstyp														
P	10	3,5	0	3	1	3	0	2	3	3	12,5	<>	130,00	240.000
		3,5	0	3	1	3	0	2	3	3	12,5	<>	130,00	240.000
Quartierstyp														

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	erhöht	>55-60dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	525		
		mittlere Standortqualität	13,5
		Standortqualität Ausbau	13,5
		mittlerer Grundstückspreis	264000
		Grundstückspreis Ausbau	264000
faktische Wertsomme IST	136.710.000		
fiktive Wertsomme AUSBAU	136.710.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	157.710.000	Differ. IST/FERN,OHNE	21.000.000 15,4%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	168.210.000	Differ. IST/NAH,OHNE	31.500.000 23,0%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	126.210.000	Differ. IST/FERN,MIT	-10.500.000 -7,7%



FINOR

Flörsheim-Nord

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 215,00 380.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzunç Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	12	6	0	3	2	2	0	4	2	3		18	>>	190,00	340.000
gut		6	0	3	2	2	0	4	3	3		17	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
B	10	7	0	3	2	2	0	4	2	3		19	>>	200,00	360.000
beste		7	0	3	2	2	0	4	3	3		18	>>	190,00	340.000
Quartierstyp															
C	15	4	0	3	2	3	0	3	2	2		15	>>	160,00	280.000
mittel		4	0	3	2	3	0	3	3	2		14	>>	150,00	260.000
Quartierstyp															
D	49	5	0	3	2	3	0	5	2	3		19	>>	200,00	360.000
gut		5	0	3	2	3	0	5	3	3		18	>>	190,00	340.000
Quartierstyp															
E	40	4	0	3	2	3	0	5	2	2		17	>>	180,00	320.000
mittel		4	0	3	2	3	0	5	3	2		16	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
F	9	6	0	3	2	2	0	6	2	3		20	>>	210,00	380.000
gut		6	0	3	2	2	0	6	3	3		19	>>	200,00	360.000
Quartierstyp															
G	40	6	0	3	2	3	0	5	2	4		21	>>	220,00	400.000
gut		6	0	3	2	3	0	5	3	4		20	>>	210,00	380.000
Quartierstyp															
H	15	4	0	3	2	3	0	3	2	3		16	>>	170,00	300.000
mittel		4	0	3	2	3	0	3	3	3		15	>>	160,00	280.000
Quartierstyp															
I	9	6	0	3	2	3	0	4	2	5		21	>>	220,00	400.000
gut		6	0	3	2	3	0	4	3	5		20	>>	210,00	380.000
Quartierstyp															
K	11	5	0	3	2	2	0	4	2	3		17	>>	180,00	320.000
gut		5	0	3	2	2	0	4	3	3		16	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
L	29	5	0	3	2	3	0	5	2	3		19	>>	200,00	360.000
gut		5	0	3	2	3	0	5	3	3		18	>>	190,00	340.000
Quartierstyp															
M	8	5	0	3	2	3	0	5	2	3		19	>>	200,00	360.000
gut		5	0	3	2	3	0	5	3	3		18	>>	190,00	340.000
Quartierstyp															
N	13	5	0	3	2	3	0	2,5	2	4		17,5	>>	180,00	330.000
gut		5	0	3	2	3	0	2,5	3	4		16,5	>>	170,00	310.000
Quartierstyp															
O	9	5	0	3	2	3	0	2,5	2	5		18,5	>>	190,00	350.000
gut		5	0	3	2	3	0	2,5	3	5		17,5	>>	180,00	330.000
Quartierstyp															
P															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	mittel	50-55dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	stark	60-65dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	269		
		mittlere Standortqualität	18,5
		Standortqualität Ausbau	17,5
		mittlerer Grundstückspreis	351000
		Grundstückspreis Ausbau	332000
faktische Wertsumme IST	94.120.000		
fiktive Wertsumme AUSB	88.740.000	Differ. IST/AUSB	-5.380.000 -5,7%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	94.120.000	Differ. IST/FERN,OHNE	0 0,0%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	104.880.000	Differ. IST/NAH,OHNE	10.760.000 11,4%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	83.510.000	Differ. IST/FERN,MIT	-10.610.000 -11,3%

Flörsheim-Nord



fiWES

Flörsheim-West

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsbind Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs. Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	11	4	0	3	2	3	0	4	3	2		15	>>	130,00	240.000
einfach		4	0	3	2	3	0	4	4	2		14	>>	120,00	220.000
Quartierstyp															
B	40	3,5	0	3	2	3	0	5	3	3		16,5	>>	140,00	260.000
mittel		3,5	0	3	2	3	0	5	4	3		15,5	>>	130,00	250.000
Quartierstyp															
C	8	5	0	3	2	3	0	5	3	3		18	>>	160,00	290.000
gut		5	0	3	2	3	0	5	4	3		17	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
D	11	3	0	3	2	2,5	0	4	3	5		16,5	<>	140,00	260.000
einfach		3	0	3	2	2,5	0	4	4	5		15,5	<>	130,00	250.000
Quartierstyp															
E	12	5	0	3	2	3	0	4	3	3		17	>>	150,00	270.000
einfach		5	0	3	2	3	0	4	4	3		16	>>	140,00	250.000
Quartierstyp															
F	7	6	0	3	2	5	0	5	3	4		22	<>	190,00	350.000
einfach		6	0	3	2	5	0	5	4	4		21	<>	180,00	330.000
Quartierstyp															
G	23	3,5	0	2,5	2	2,5	0	5	3	2		14,5	<>	130,00	230.000
mittel		3,5	0	2,5	2	2,5	0	5	4	2		13,5	<>	120,00	210.000
Quartierstyp															
H	10	4	0	3	2	3	0	4	3	3		16	<>	140,00	250.000
mittel		4	0	3	2	3	0	4	4	3		15	<>	130,00	240.000
Quartierstyp															
I	66	4	0	3	2	3	0	2	3	3		14	<>	120,00	220.000
einfach		4	0	3	2	3	0	2	4	3		13	<>	110,00	210.000
Quartierstyp															
K	16	6	0	3	2	5	0	5	3	3		21	>>	180,00	330.000
mittel		6	0	3	2	5	0	5	4	3		20	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
L	45	4	0	3	2	3	0	2	3	2		13	<>	110,00	210.000
einfach		4	0	3	2	3	0	2	4	2		12	<>	100,00	190.000
Quartierstyp															
M															
mittel															
Quartierstyp															
N															
mittel															
Quartierstyp															
O															
Quartierstyp															
P															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	55-60dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	stark	60-65dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	249		
		mittlere Standortqualität	15,4
		Standortqualität Ausbau	14,4
		mittlerer Grundstückspreis	247000
		Grundstückspreis Ausbau	231000
faktische Wertsumme IST	60.950.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	57.400.000	Differ. IST/AUSBAU	-3.550.000 -5,8%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	65.220.000	Differ. IST/FERN,OHNE	4.270.000 7,0%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	72.870.000	Differ. IST/NAH,OHNE	11.920.000 19,6%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	52.950.000	Differ. IST/FERN,MIT	-8.000.000 -13,1%



Flörsheim-West

fIOST

Flörsheim-Ost

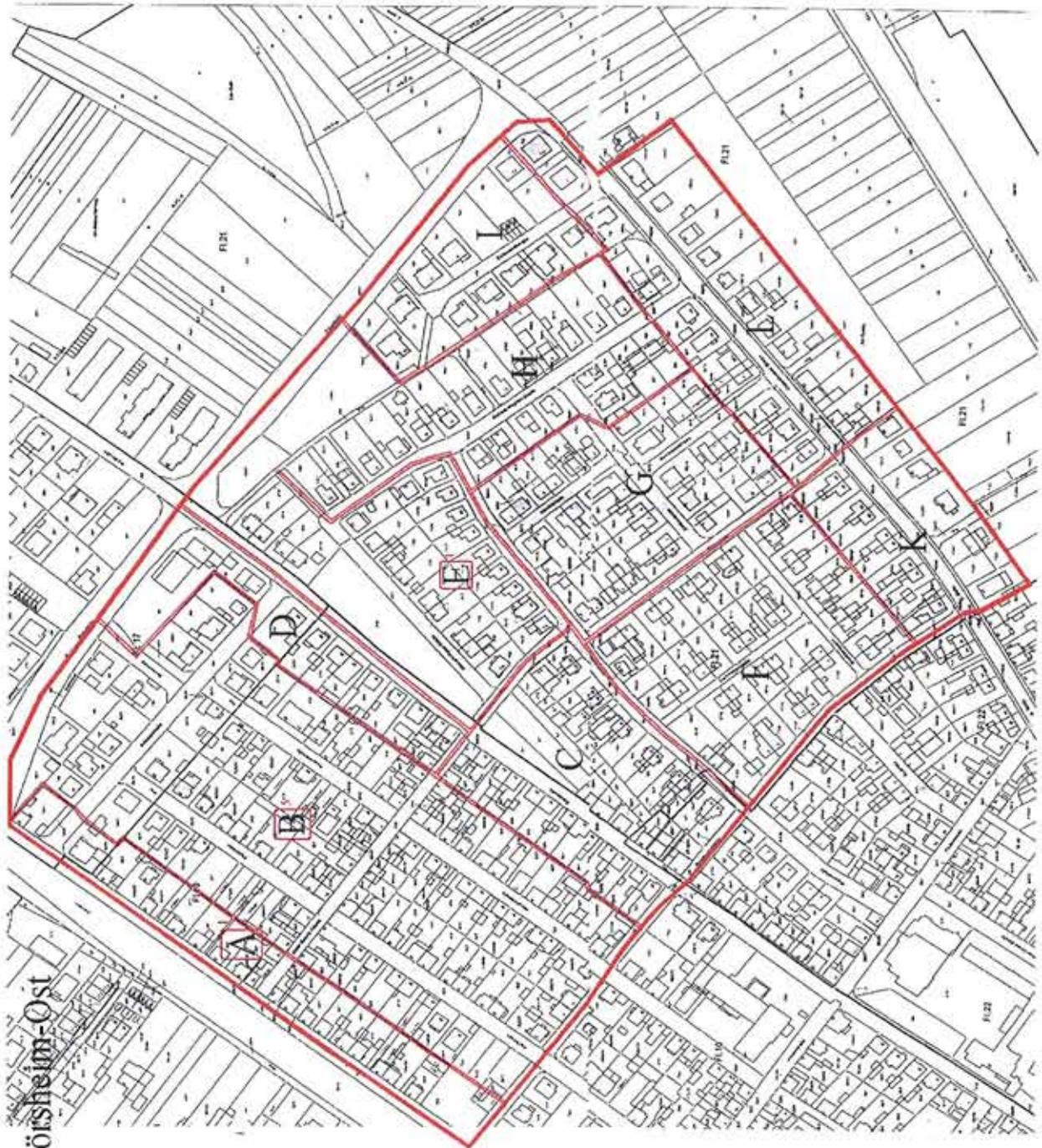
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	22	4	0	3	2	2,5	0	2	3	3		13,5	>>	120,00	210.000
einfach		4	0	3	2	2,5	0	2	4	3		12,5	>>	110,00	200.000
Quartierstyp															
B	5	4	0	3	2,5	3	0	3	3	3		15,5	>>	130,00	250.000
mittel		4	0	3	2,5	3	0	3	4	3		14,5	>>	130,00	230.000
Quartierstyp															
C	32	4	0	3	2	3,5	0	3	3	3		15,5	<>	130,00	250.000
gut		4	0	3	2	3,5	0	3	4	3		14,5	<>	130,00	230.000
Quartierstyp															
D	13	3,5	0	3	2	2,5	0	2	3	3		13	<>	110,00	210.000
einfach		3,5	0	3	2	2,5	0	2	4	3		12	<>	100,00	190.000
Quartierstyp															
E	23	5	0	3	2	3,5	0	4	3	3		17,5	<>	150,00	280.000
einfach		5	0	3	2	3,5	0	4	4	3		16,5	<>	140,00	260.000
Quartierstyp															
F	40	4	0	3	2	2,5	0	4	3	3		15,5	<>	130,00	250.000
einfach		4	0	3	2	2,5	0	4	4	3		14,5	<>	130,00	230.000
Quartierstyp															
G	29	5	0	3	2	2,5	0	3	3	3		15,5	<>	130,00	250.000
mittel		5	0	3	2	2,5	0	3	4	3		14,5	<>	130,00	230.000
Quartierstyp															
H	21	5	0	3	2	2,5	2,5	3	3	3		18	<>	160,00	290.000
mittel		5	0	3	2	2,5	2,5	3	4	3		17	<>	150,00	270.000
Quartierstyp															
I	15	5	0	3	2	4	0	3	3	3		17	<>	150,00	270.000
einfach		5	0	3	2	4	0	3	4	3		16	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
K	18	4	0	3	2	3	0	2	3	3		14	<>	120,00	220.000
mittel		4	0	3	2	3	0	2	4	3		13	<>	110,00	210.000
Quartierstyp															
L	24	5	0	3	2	3	0	2	3	3		15	<>	130,00	240.000
einfach		5	0	3	2	3	0	2	4	3		14	<>	120,00	220.000
Quartierstyp															
M															
mittel															
Quartierstyp															
N															
mittel															
Quartierstyp															
O															
Quartierstyp															
P															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	55-60dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	invest.bedü	geringe Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	sehr stark	65-70dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	invest.bedü	geringe Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	242		
		mittlere Standortqualität	15,5
		Standortqualität Ausbau	14,5
		mittlerer Grundstückspreis	248000
		Grundstückspreis Ausbau	232000
faktische Wertsumme IST	60.150.000		
fiktive Wertsumme AUSBAU	55.710.000	Differ. IST/AUSBAU	-4.440.000 -7,4%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	62.230.000	Differ. IST/FERN,OHNE	2.080.000 3,5%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	69.780.000	Differ. IST/NAH,OHNE	9.630.000 16,0%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	50.650.000	Differ. IST/FERN,MIT	-9.500.000 -15,8%



Flörsheim-Ost

flINN

Flörsheim-Innenstadt

Wohnen

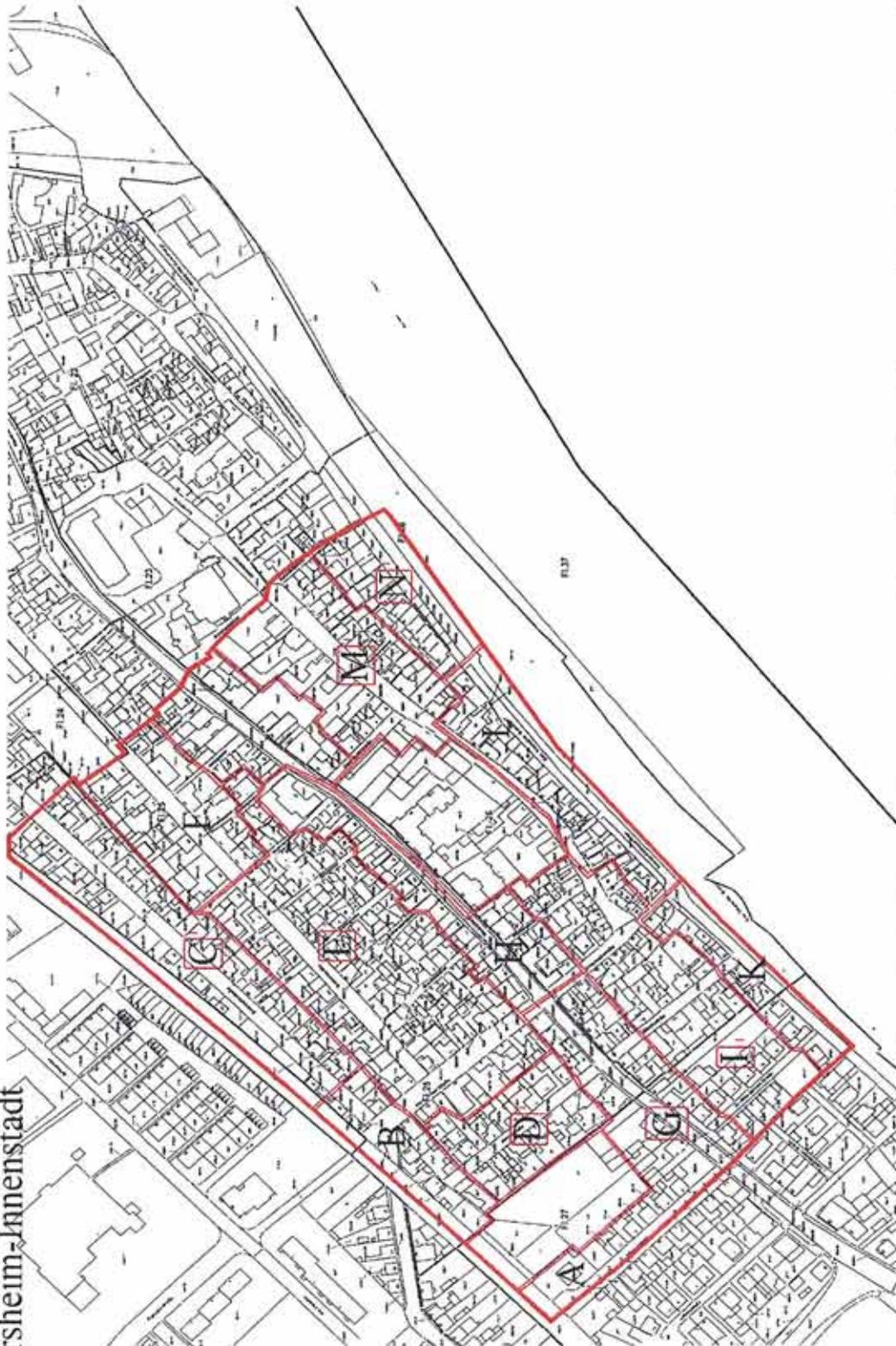
Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 190,00 330.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzunç Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	6	3	0	2,5	2	2,5	0	2	4	3		11	<>	100,00	180.000
	einfach	3	0	2,5	2	2,5	0	2	4	3		11	<>	100,00	180.000
Quartierstyp															
B	11	3,5	0	3	2	2,5	0	2	4	3		12	>>	110,00	200.000
	mittel	3,5	0	3	2	2,5	0	2	4	3		12	>>	110,00	200.000
Quartierstyp															
C	31	3,5	0	2,5	2	2,5	0	2,5	4	2		11	>>	100,00	180.000
	gut	3,5	0	2,5	2	2,5	0	2,5	4	2		11	>>	100,00	180.000
Quartierstyp															
D	13	3,5	0	3	2	3,5	0	4	4	4		16	<>	150,00	270.000
	einfach	3,5	0	3	2	3,5	0	4	4	4		16	<>	150,00	270.000
Quartierstyp															
E	3	3,5	0	2,5	2	2,5	0	2	4	4		12,5	>>	110,00	210.000
	einfach	3,5	0	2,5	2	2,5	0	2	4	4		12,5	>>	110,00	210.000
Quartierstyp															
F	13	4	0	3	2	3	0	2	4	4		14	>>	130,00	230.000
	einfach	4	0	3	2	3	0	2	4	4		14	>>	130,00	230.000
Quartierstyp															
G	16	4	0	2,5	2	3	0	2	4	4		13,5	>>	120,00	230.000
	mittel	4	0	2,5	2	3	0	2	4	4		13,5	>>	120,00	230.000
Quartierstyp															
H	27	4	0	2,5	2	2,5	0	2	4	4		13	>>	120,00	220.000
	mittel	4	0	2,5	2	2,5	0	2	4	4		13	>>	120,00	220.000
Quartierstyp															
I	24	3,5	0	3	2	3,5	0	4	4	4		16	>>	150,00	270.000
	einfach	3,5	0	3	2	3,5	0	4	4	4		16	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
K	9	5	0	3	2	4	0	5	4	3		18	>>	170,00	300.000
	mittel	5	0	3	2	4	0	5	4	3		18	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
L	14	5	0	2,5	2	6	0	5	4	4		20,5	>>	190,00	340.000
	einfach	5	0	2,5	2	6	0	5	4	4		20,5	>>	190,00	340.000
Quartierstyp															
M	16	4	0	2	2	3	0	3	4	4		14	>>	130,00	230.000
	mittel	4	0	2	2	3	0	3	4	4		14	>>	130,00	230.000
Quartierstyp															
N	12	6	0	2,5	2	6	0	4	4	4		20,5	>>	190,00	340.000
	mittel	6	0	2,5	2	6	0	4	4	4		20,5	>>	190,00	340.000
Quartierstyp															
O															
Quartierstyp															
P															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	stark	60-65dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	sehr stark	65-70dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	195	mittlere Standortqualität	14,5
		Standortqualität Ausbau	14,5
		mittlerer Grundstückspreis	240000
		Grundstückspreis Ausbau	240000
faktische Wertsomme IST	47.310.000		
fiktive Wertsomme AUSBAU	47.310.000	Differ. IST/AUSBAU	0 0,0%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	54.080.000	Differ. IST/FERN,OHNE	6.770.000 14,3%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	60.160.000	Differ. IST/NAH,OHNE	12.850.000 27,2%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	40.660.000	Differ. IST/FERN,MIT	-6.650.000 -14,1%

Flörsheim-Innenstadt



fiWIC

Flörsheim-Wicker

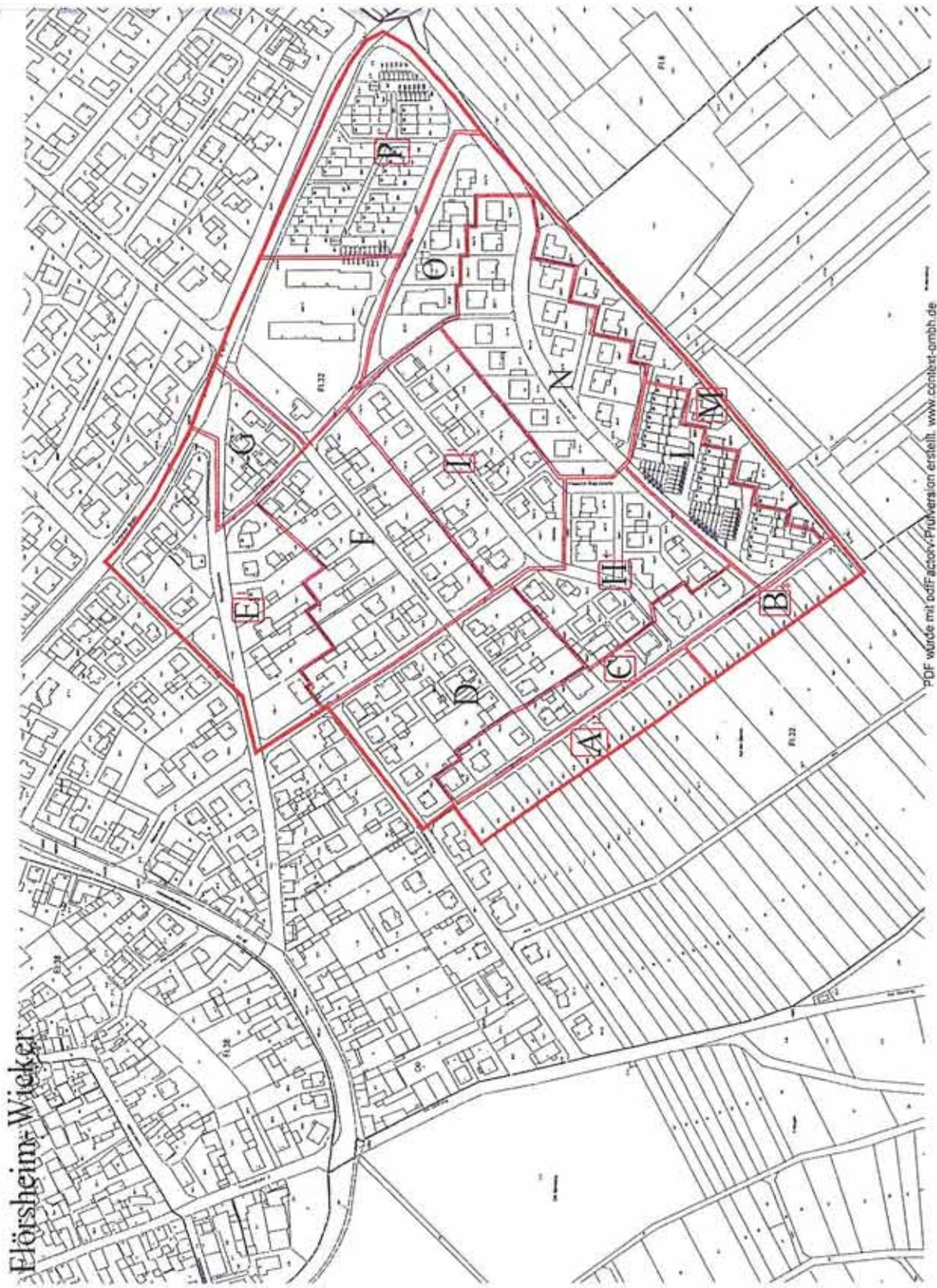
Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 200,00 350.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs. Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	19	5	0	2,5	2	4	0	3	4	2		14,5	>>	140,00	260.000
einfach		5	0	2,5	2	4	0	3	3	2		15,5	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
B	12	5	0	2,5	2	4	0	3	4	2		14,5	>>	140,00	260.000
mittel		5	0	2,5	2	4	0	3	3	2		15,5	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
C	9	5	0	2,5	2	3	0	3	4	3		14,5	>>	140,00	260.000
gut		5	0	2,5	2	3	0	3	3	3		15,5	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
D	16	4	0	3	2	3	0	3	4	3		14	>>	140,00	250.000
einfach		4	0	3	2	3	0	3	3	3		15	>>	150,00	260.000
Quartierstyp															
E	14	4	0	2,5	2	2,5	0	3	4	3		13	>>	130,00	230.000
einfach		4	0	2,5	2	2,5	0	3	3	3		14	>>	140,00	250.000
Quartierstyp															
F	18	4	0	3	2	2,5	0	3	4	3		13,5	>>	130,00	240.000
einfach		4	0	3	2	2,5	0	3	3	3		14,5	>>	140,00	260.000
Quartierstyp															
G	5	6	0	3	2	3	0	2	4	3		15	<>	150,00	260.000
mittel		6	0	3	2	3	0	2	3	3		16	<>	160,00	280.000
Quartierstyp															
H	8	5	0	3	2	3	0	5	4	2		16	>>	160,00	280.000
mittel		5	0	3	2	3	0	5	3	2		17	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
I	15	4	0	3	2	3	0	3	4	3		14	>>	140,00	250.000
einfach		4	0	3	2	3	0	3	3	3		15	>>	150,00	260.000
Quartierstyp															
K	7	3,5	0	3	2	3	0	3	4	5		15,5	<>	150,00	270.000
mittel		3,5	0	3	2	3	0	3	3	5		16,5	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															
L	20	5	0	3	2	3	0	3	4	2		14	>>	140,00	250.000
einfach		5	0	3	2	3	0	3	3	2		15	>>	150,00	260.000
Quartierstyp															
M	10	6	0	3	2	5	0	3	4	3		18	>>	180,00	320.000
mittel		6	0	3	2	5	0	3	3	3		19	>>	190,00	330.000
Quartierstyp															
N	15	5	0	3	2	3	0	4	4	3		16	>>	160,00	280.000
mittel		5	0	3	2	3	0	4	3	3		17	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
O	6	5	0	3	2	3	0	3	4	3		15	<>	150,00	260.000
		5	0	3	2	3	0	3	3	3		16	<>	160,00	280.000
Quartierstyp															
P	24	4	0	3	2	3	0	3	4	2		13	<>	130,00	230.000
		4	0	3	2	3	0	3	3	2		14	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	stark	60-65dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
	Fluglärm AUSB:	erhöht	55-60dBA(tags)
	Ausstatt. AUSB:	normal	gewöhnliche Ausstattung an priv. u. öffentl. Infrastruktur
Zahl der Grundstücke	198		mittlere Standortqualität 14,4
			Standortqualität Ausbau 15,4
			mittlerer Grundstückspreis 252000
			Grundstückspreis Ausbau 270000
faktische Wertsumme IST	50.600.000		
fiktive Wertsumme AUSB	53.550.000	Differ. IST/AUSB	2.950.000 5,8%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	56.950.000	Differ. IST/FERN,OHNE	6.350.000 12,5%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	64.460.000	Differ. IST/NAH,OHNE	13.860.000 27,4%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	43.090.000	Differ. IST/FERN,MIT	-7.510.000 -14,8%



Elfersheim-Wicker

PDF wurde mit pdfFactory-Prüfung erstellt. www.ccmtext-ombh.de

fiWEI

Flörsheim-Weilbach

Wohnen

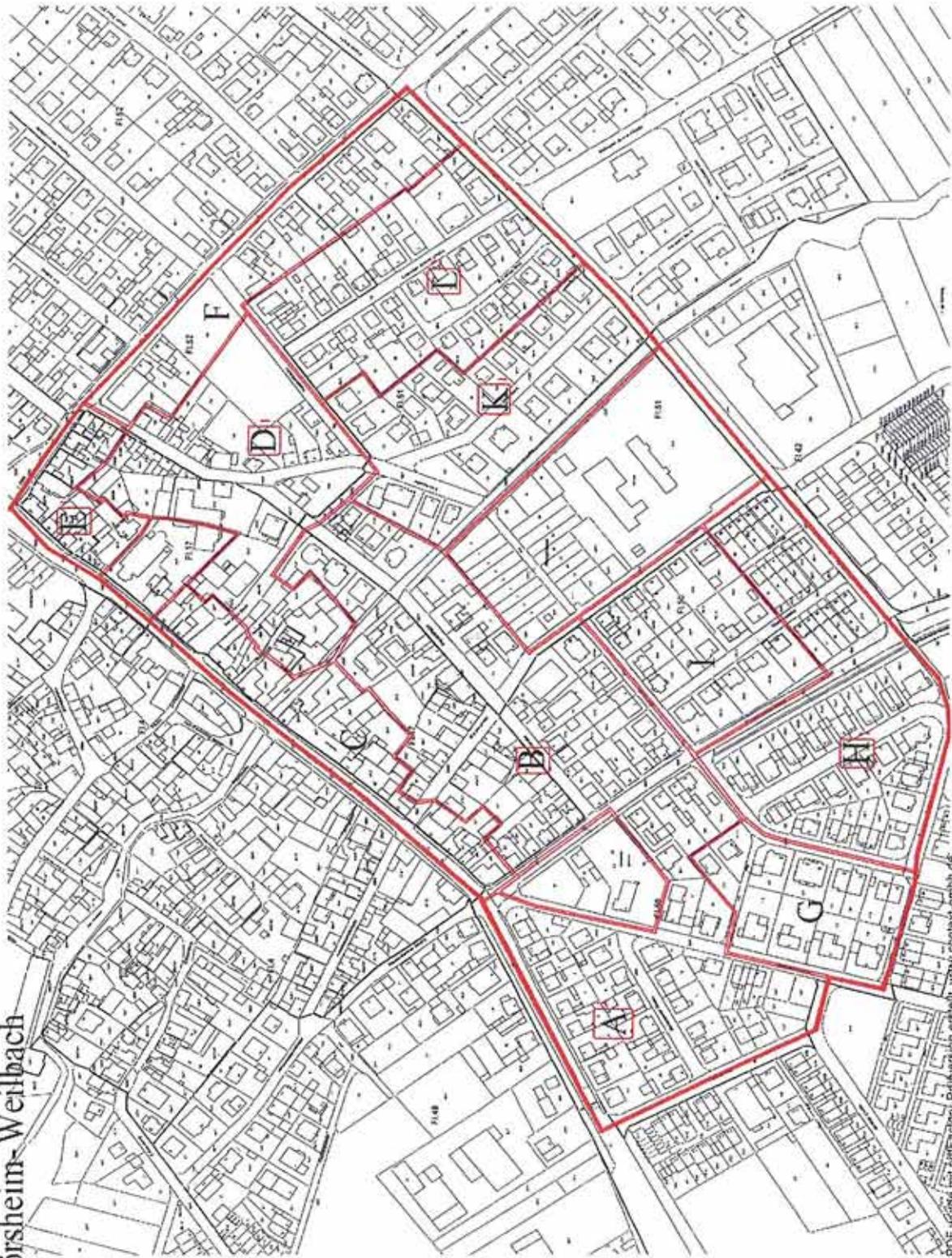
Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	33	4	0	3	2	4	0	5	3	3		18	>>	160,00	290.000
einfach		4	0	3	2	4	0	5	2	3		19	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
B	56	4	0	3	2	3	0	4	3	3		16	>>	140,00	250.000
mittel		4	0	3	2	3	0	4	2	3		17	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
C	14	4	0	3	2	3	0	2	3	3		14	<>	120,00	220.000
gut		4	0	3	2	3	0	2	2	3		15	<>	130,00	240.000
Quartierstyp															
D	24	3,5	0	3	2	3	0	3	3	3		14,5	<>	130,00	230.000
einfach		3,5	0	3	2	3	0	3	2	3		15,5	<>	130,00	250.000
Quartierstyp															
E	8	3	0	3	2	3	0	2	3	3		13	<>	110,00	210.000
einfach		3	0	3	2	3	0	2	2	3		14	<>	120,00	220.000
Quartierstyp															
F	15	5	0	4	2	4	0	2	3	3		17	>>	150,00	270.000
einfach		5	0	4	2	4	0	2	2	3		18	>>	160,00	290.000
Quartierstyp															
G	10	5	0	3	2	4	0	4	3	3		18	<>	160,00	290.000
mittel		5	0	3	2	4	0	4	2	3		19	<>	170,00	300.000
Quartierstyp															
H	27	5	0	3	2	4	0	5	3	2		18	>>	160,00	290.000
mittel		5	0	3	2	4	0	5	2	2		19	>>	170,00	300.000
Quartierstyp															
I	5	5	0	3	2	4	0	5	3	3		19	<>	170,00	300.000
einfach		5	0	3	2	4	0	5	2	3		20	<>	180,00	320.000
Quartierstyp															
K	24	6	0	3	2	4	0	4	3	3		19	>>	170,00	300.000
mittel		6	0	3	2	4	0	4	2	3		20	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
L	23	4	0	3	2	4	0	3	3	3		16	>>	140,00	250.000
einfach		4	0	3	2	4	0	3	2	3		17	>>	150,00	270.000
Quartierstyp															
M															
mittel															
Quartierstyp															
N															
mittel															
Quartierstyp															
O															
Quartierstyp															
P															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	erhöht	55-60dBA(tags)	
	Ausstatt. FAKT:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.	
	Fluglärm AUSB:	mittel	50-45dBA(tags)	
	Ausstatt. AUSB:	attraktiv	hochgradig verdichte Ausstattung an priv.u.öffentl. Infrastr.	
Zahl der Grundstücke	239		mittlere Standortqualität	16,6
			Standortqualität Ausbau	17,6
			mittlerer Grundstückspreis	266000
			Grundstückspreis Ausbau	282000
faktische Wertsumme IST	63.080.000			
fiktive Wertsumme AUSBAU	67.080.000	Differ. IST/AUSBAU	4.000.000	6,3%
fiktiv fl.h.FERN,OHNE Fluglärm	67.080.000	Differ. IST/FERN,OHNE	4.000.000	6,3%
fiktiv fl.h.NAH,OHNE Fluglärm	74.250.000	Differ. IST/NAH,OHNE	11.170.000	17,7%
fiktiv fl.h.FERN,MIT Fluglärm	55.130.000	Differ. IST/FERN,MIT	-7.950.000	-12,6%

Flörsheim-Weilbach



PDF-Wiedergabe mit der Factory-Produktionslinie erstellt. www.contax-ombh.de

viHEI

Bad Vilbel - Heilsberg

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 160,00 280.000

Zone	Menge	Gesellschaftslage	Verkehrsanbind	Ausstattung	Beeinträchtigt	Maß zuläs.	Nutzunç	Standort	Tendenz	Bodenwert	Grundstückswert			
A	35	5	0	3	1	4	0	5	0	2	20	<>	160,00	280.000
gut		5	0	3	1	4	0	5	1	2	19	<>	150,00	270.000
Quartierstyp														
B	10	5	0	3	1	5	0	4	0	3	21	<>	160,00	300.000
gut		5	0	3	1	5	0	4	1	3	20	<>	160,00	280.000
Quartierstyp														
C	43	3	0	3	1	3	0	3	0	4	17	<>	130,00	240.000
einfach		3	0	3	1	3	0	3	1	4	16	<>	120,00	230.000
Quartierstyp														
D	23	6	0	4	1	4	0	6	0	3	24	<>	190,00	340.000
gut		6	0	4	1	4	0	6	1	3	23	<>	180,00	320.000
Quartierstyp														
E	54	4	0	3	1	2,5	0	3	0	2	15,5	>>	120,00	220.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	3	1	2	14,5	>>	110,00	200.000
Quartierstyp														
F	49	4	0	3	1	2,5	0	4	0	2	16,5	>>	130,00	230.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	4	1	2	15,5	>>	120,00	220.000
Quartierstyp														
G	10	5	0	3	1	3	0	3	0	3	18	>>	140,00	250.000
gut		5	0	3	1	3	0	3	1	3	17	>>	130,00	240.000
Quartierstyp														
H	28	4	0	3	1	3,5	0	4	0	2	17,5	<>	140,00	250.000
mittel		4	0	3	1	3,5	0	4	1	2	16,5	<>	130,00	230.000
Quartierstyp														
I	42	5	0	3	1	3	0	6	0	2	20	<>	160,00	280.000
gut		5	0	3	1	3	0	6	1	2	19	<>	150,00	270.000
Quartierstyp														
K	19	5	0	3	1	3	0	3	0	3	18	<>	140,00	250.000
gut		5	0	3	1	3	0	3	1	3	17	<>	130,00	240.000
Quartierstyp														
L													0,00	0
einfach													0,00	0
Quartierstyp														
M													0,00	0
Quartierstyp													0,00	0
N													0,00	0
Quartierstyp													0,00	0
O													0,00	0
Quartierstyp													0,00	0
P													0,00	0
Quartierstyp													0,00	0

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	stark	>50-55dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	gut	
	Fluglärm AUSB:		
	Ausstatt. AUSB:		

Zahl der Grundstücke	313	mittlere Standortqualität	18,2
		Standortqualität Ausbau	17,2
		mittlerer Grundstückspreis	180000
		Grundstückspreis Ausbau	170000

fiktive Wertsumme flughafenfern	75.820.000	Differenz fhna/ausbaubedingt	-4.280.000	-5,3%
faktische Wertsumme flughafenah	80.100.000	Differenz fhna/hfem	-4.280.000	-5,6%
fiktive Wertsumme ausbaubedingt	75.820.000	Differenz hfem/ausbaubedingt	0	0,0%



Bad Vilbel - Heilsberg

viSUD

Bad Vilbel - Sudetenland-Siedlung

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 160,00 280.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzunç Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	22	5	0	3	1	3	0	4	0	3		19	<>	150,00	270.000
gut		5	0	3	1	3	0	4	1	3		18	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
B	17	4	0	3	1	3	0	4	0	3		18	<>	140,00	250.000
mittel		4	0	3	1	3	0	4	1	3		17	<>	130,00	240.000
Quartierstyp															
C	23	3,5	0	3	1	3	0	2	0	3		15,5	<>	120,00	220.000
einfach		3,5	0	3	1	3	0	2	1	3		14,5	<>	110,00	200.000
Quartierstyp															
D	27	5	0	3	1	3,5	0	5	0	4		21,5	>>	170,00	300.000
gut		5	0	3	1	3,5	0	5	1	4		20,5	>>	160,00	290.000
Quartierstyp															
E	17	4	0	3	1	3	0	4	0	3		18	>>	140,00	250.000
mittel		4	0	3	1	3	0	4	1	3		17	>>	130,00	240.000
Quartierstyp															
F	5	5	0	5	1	4	0	6	0	3		24	>>	190,00	340.000
gut		5	0	5	1	4	0	6	1	3		23	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
G	11	6	0	5	1	4	0	6	0	3		25	>>	200,00	350.000
gut		6	0	5	1	4	0	6	1	3		24	>>	190,00	340.000
Quartierstyp															
H	20	4	0	3	1	2,5	0	4	0	4		18,5	<>	140,00	260.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	4	1	4		17,5	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
I	15	5	0	3	1	3	0	6	0	3		21	>>	160,00	300.000
gut		5	0	3	1	3	0	6	1	3		20	>>	160,00	280.000
Quartierstyp															
K	9	4	0	3	1	2,5	0	4	0	4		18,5	<>	140,00	260.000
mittel		4	0	3	1	2,5	0	4	1	4		17,5	<>	140,00	250.000
Quartierstyp															
L	11	4	0	3	1	3,5	0	5	0	3		19,5	>>	150,00	270.000
mittel		4	0	3	1	3,5	0	5	1	3		18,5	>>	140,00	260.000
Quartierstyp															
M	6	4	0	3	1	3	0	3	0	3		17	>>	130,00	240.000
mittel		4	0	3	1	3	0	3	1	3		16	>>	120,00	230.000
Quartierstyp															
N	13	5	0	5	1	4	0	6	0	3		24	>>	190,00	340.000
gut		5	0	5	1	4	0	6	1	3		23	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
O	20	5	0	5	1	4	0	6	0	3		24	>>	190,00	340.000
gut		5	0	5	1	4	0	6	1	3		23	>>	180,00	320.000
Quartierstyp															
P														0,00	0
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	stark	>50-55dBA(tags)
	Ausstatt. FAKT:	gut	
	Fluglärm AUSB:		
	Ausstatt. AUSB:		

Zahl der Grundstücke	216	mittlere Standortqualität	20,0
		Standortqualität Ausbau	19,0
		mittlerer Grundstückspreis	270000
		Grundstückspreis Ausbau	250000

fiktive Wertsumme flughafenfern	57.680.000	Differenz fhnaH/ausbaubedingt	-3.140.000	-5,2%
faktische Wertsumme flughafenah	60.820.000	Differenz fhnaH/fhfem	-3.140.000	-5,4%
fiktive Wertsumme ausbaubedingt	57.680.000	Differenz fhfem/ausbaubedingt	0	0,0%

Bad Vilbel
Sudetenland-Siedlung



büEIS

Bühl-Eisental

Wohnen

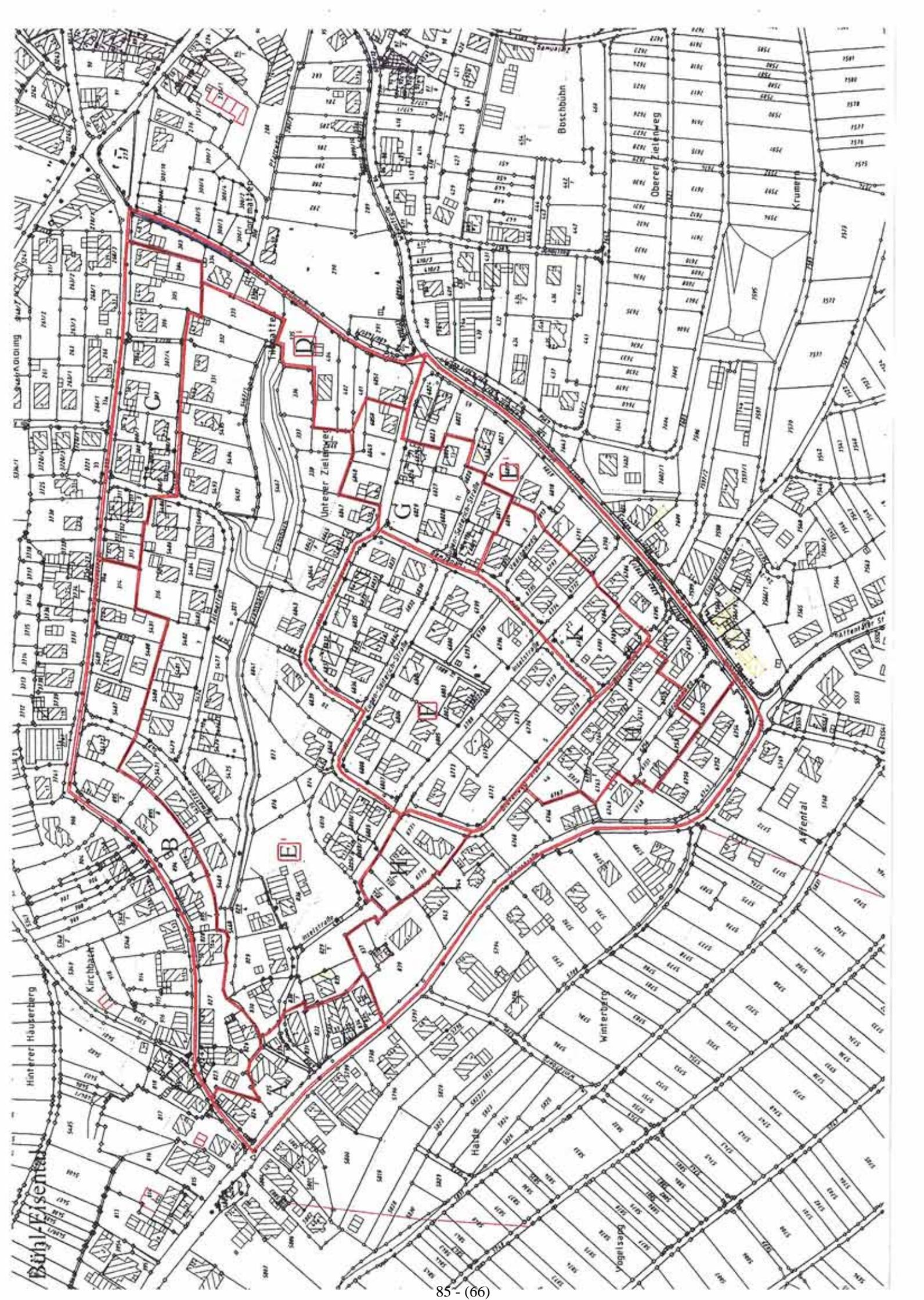
Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 130,00 230.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs. Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	8	3,5	0	4	0	3	0	3	0	4		17,5	<>	110,00	200.000
einfach															
Quartierstyp															
B	15	4	0	3	0	3	0	4	0	3		17	<>	110,00	190.000
mittel															
Quartierstyp															
C	13	4	0	3	0	3	0	4	0	4		18	<>	110,00	210.000
mittel															
Quartierstyp															
D	8	5	0	3	0	3,5	0	6	0	3		20,5	<>	130,00	230.000
gehoben															
Quartierstyp															
E	20	4	0	3	0	4	0	5	0	4		20	<>	130,00	230.000
mittel															
Quartierstyp															
F	29	6	0	4	0	4	0	6	0	4		24	<>	150,00	270.000
gehoben															
Quartierstyp															
G	8	5	0	4	0	3	0	5	0	3		20	<>	130,00	230.000
gehoben															
Quartierstyp															
H	4	4	0	3	0	3	0	3	0	3		16	<>	100,00	180.000
mittel															
Quartierstyp															
I	12	4	0	4	0	3	0	3	0	3		17	<>	110,00	190.000
mittel															
Quartierstyp															
K	10	4	0	3	0	3	0	5	0	4		19	<>	120,00	220.000
mittel															
Quartierstyp															
L	11	3,5	0	4	0	3	0	3	0	3		16,5	<>	100,00	190.000
einfach															
Quartierstyp															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	kein	
	Ausstatt. FAKT:	gut	

Zahl der Grundstücke	138	mittlere Standortqualität	19,5
		mittlerer Grundstückspreis	210000



büOTT

Bühl-Ottenhofen

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 130,00 230.000

Zone	Menge	Gesellschaftslage	Verkehrsbind	Ausstattung	Beeinträchtigt	Maß zuläs	Nutzung	Standort	Tendenz	Bodenwert	Grundstückswert			
A	18	4	0	2,5	0	3	0	2	0	4	15,5	<>	100,00	180.000
mittel Quartierstyp														
B	42	5	0	3	0	3	0	5	0	3	19	<>	120,00	220.000
gehoben Quartierstyp														
C	22	5	0	3	0	3	0	4	0	3	18	<>	110,00	210.000
gehoben Quartierstyp														
D	19	4	0	3	0	3	0	3	0	3	16	<>	100,00	180.000
mittel Quartierstyp														
E	26	4	0	3	0	3	0	4	0	3	17	<>	110,00	190.000
mittel Quartierstyp														
F	7	3,5	0	2,5	0	3	0	2	0	3	14	<>	90,00	160.000
einfach Quartierstyp														
G	21	3	0	2,5	0	2,5	0	3	0	5	16	<>	100,00	180.000
einfach Quartierstyp														
H	49	4	0	2	0	2,5	0	4	0	2	14,5	<>	90,00	170.000
mittel Quartierstyp														
	25	3,5	0	2,5	0	3	0	2	0	3	14	<>	90,00	160.000
einfach Quartierstyp														
K	31	4	0	3	0	3	0	4	0	4	18	<>	110,00	210.000
mittel Quartierstyp														
Quartierstyp														

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	kein
	Ausstatt. FAKT:	gut

Zahl der Grundstücke	260	mittlere Standortqualität	16,4
		mittlerer Grundstückspreis	190000

Bühl-Ottenhofen



büBAL

Bühl-Balzhofen

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 130,00 230.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzunç Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

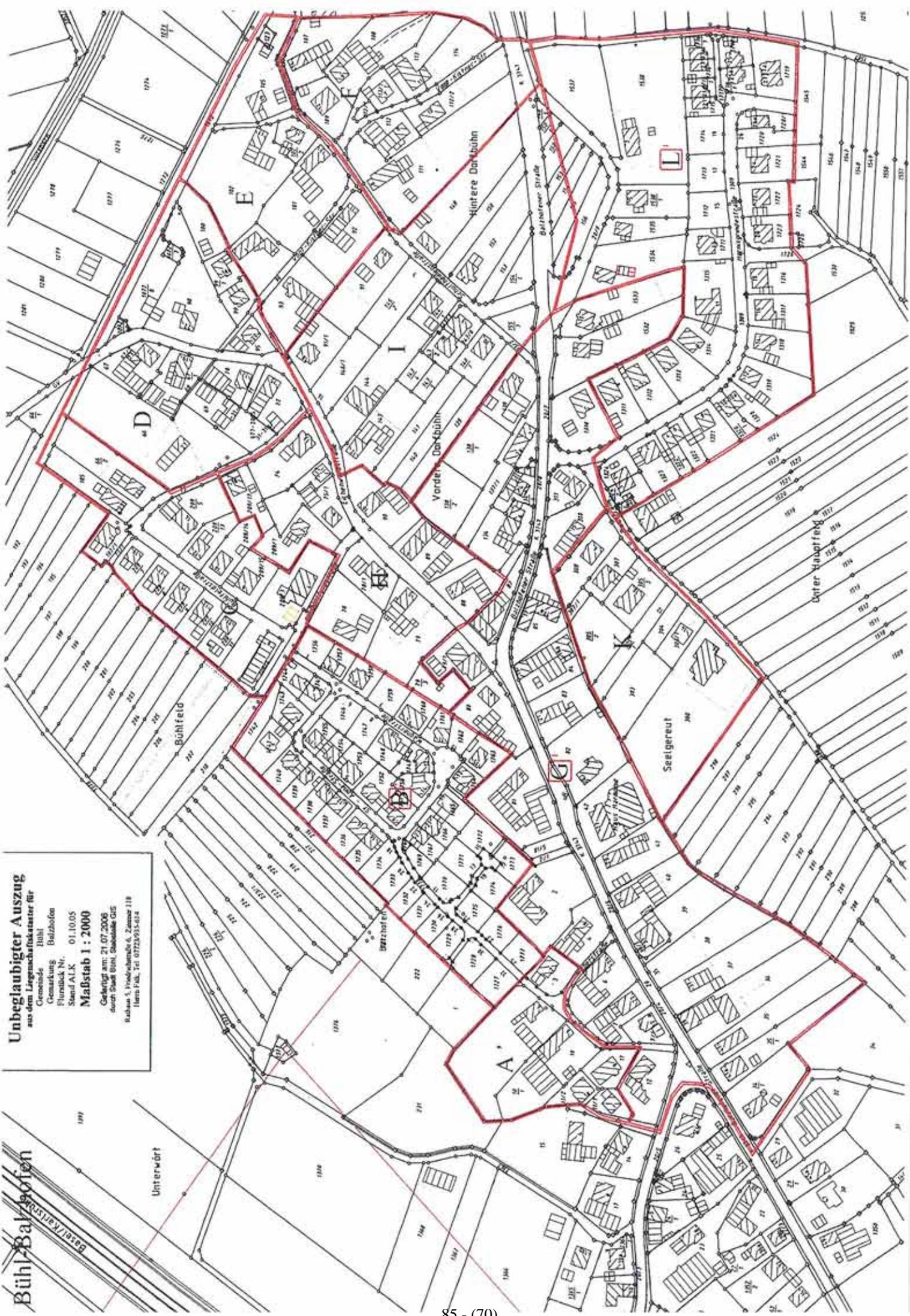
A	6	3,5	0	3	0	2,5	0	4	0	4		17	<>	110,00	190.000
einfach															
Quartierstyp															
B	47	4	0	3	0	3	0	4	0	3		17	<>	110,00	190.000
mittel															
Quartierstyp															
C	14	4	0	3	0	3	0	3	0	3		16	<>	100,00	180.000
mittel															
Quartierstyp															
D	12	5	0	3	0	3	0	4	0	3		18	<>	110,00	210.000
gehoben															
Quartierstyp															
E	7	4	0	2,5	0	2,5	0	4	0	3		16	<>	100,00	180.000
mittel															
Quartierstyp															
F	10	4	0	2,5	0	3	0	4	0	3		16,5	<>	100,00	190.000
mittel															
Quartierstyp															
G	33	3	0	3	0	2,5	0	2	0	3		13,5	<>	80,00	150.000
einfach															
Quartierstyp															
H	11	4	0	2,5	0	2,5	0	3	0	3		15	<>	90,00	170.000
mittel															
Quartierstyp															
	9	4	0	2,5	0	2,5	0	3	0	3		15	<>	90,00	170.000
mittel															
Quartierstyp															
K	7	4	0	2,5	0	2,5	0	4	0	3		16	<>	100,00	180.000
mittel															
Quartierstyp															
L	37	4	0	3	0	3	0	4	0	3		17	<>	110,00	190.000
mittel															
Quartierstyp															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	kein
	Ausstatt. FAKT:	gut

Zahl der Grundstücke	193	mittlere Standortqualität	16,1
		mittlerer Grundstückspreis	180000

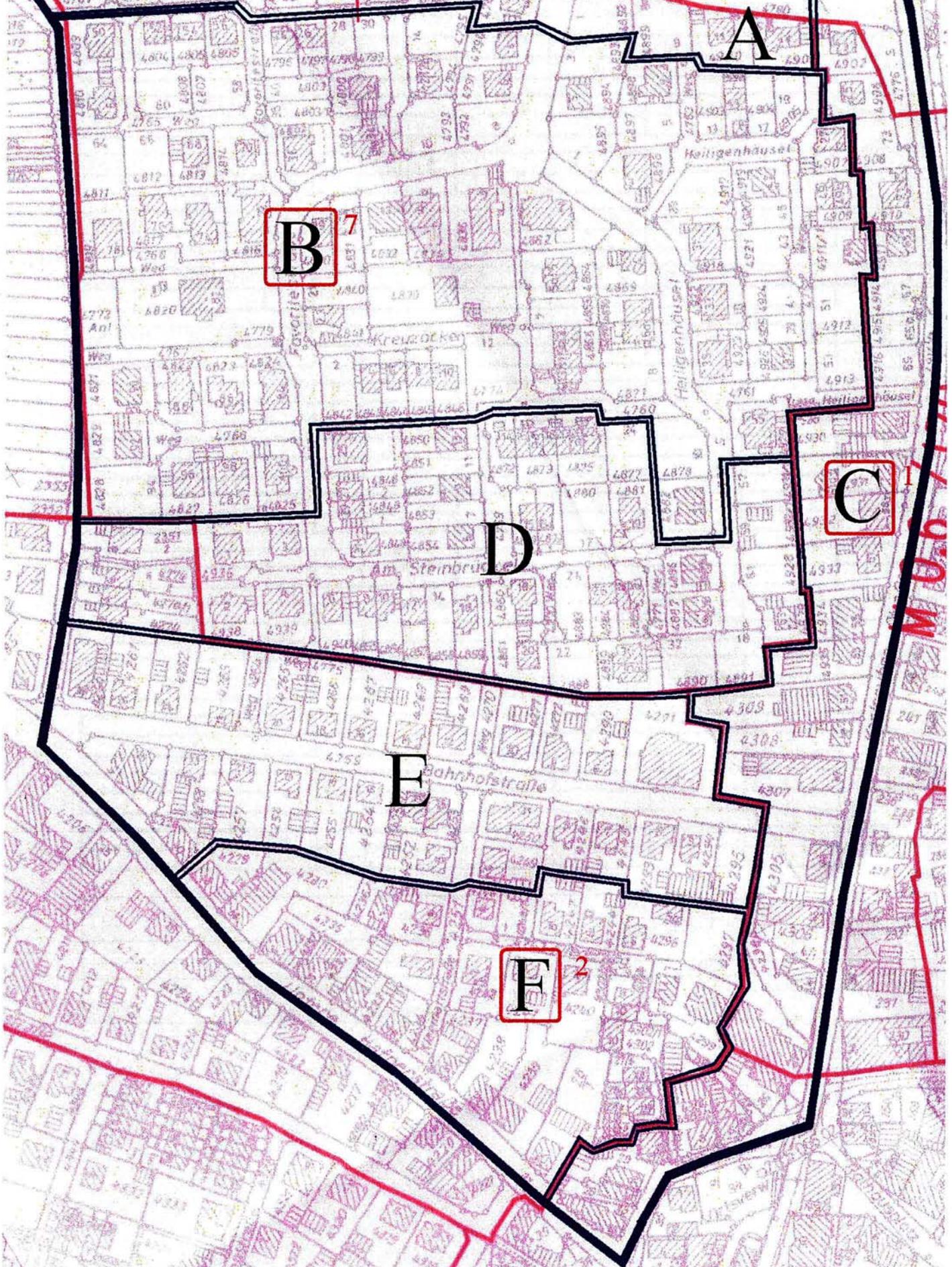
Unbeglaubigter Auszug
 aus dem Liegenschaftskataster für
 die Gemeinde Bühl
 Gemarkung Bühlhofen
 Flurstück Nr. 01.10.05
 Stand ALK 01.10.05
Maßstab 1 : 2000
 Geleitet am: 21.07.2006
 durch Stadt Bühl, Sachstelle GIS
 Burkau S. Frey/Schmidle G. Zimmer 118
 Hirsau P.A.L. Tel. 07224935-014

Bühl/Bühlhofen
 Badolkerstr.



Baden-Baden -

Haueneberstein Nord



Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 150,00 260.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	30	3,5	0	2	0	2,5	0	3	0	3		14	<>	100,00	180.000
mittel															
Quartierstyp															

B	14	4	0	2,5	0	2,5	0	4	0	3		16	<>	120,00	210.000
gehoben															
Quartierstyp															

C	20	5	0	3	0	3	0	3	0	3		17	<>	120,00	220.000
gehoben															
Quartierstyp															

D	13	3,5	0	3	0	2,5	0	2,5	0	3		14,5	<>	100,00	190.000
mittel															
Quartierstyp															

E	27	4	0	3	0	2,5	0	3	0	4		16,5	<>	120,00	220.000
mittel															
Quartierstyp															

F	21	7	0	3	0	3	0	4	0	3		20	<>	150,00	260.000
beste															
Quartierstyp															

G	23	4	0	3	0	2,5	0	3	0	3		15,5	<>	110,00	200.000
gehoben															
Quartierstyp															

Quartierstyp															

Quartierstyp															

Quartierstyp															

Quartierstyp															

Quartierstyp															

Quartierstyp															

Quartierstyp															

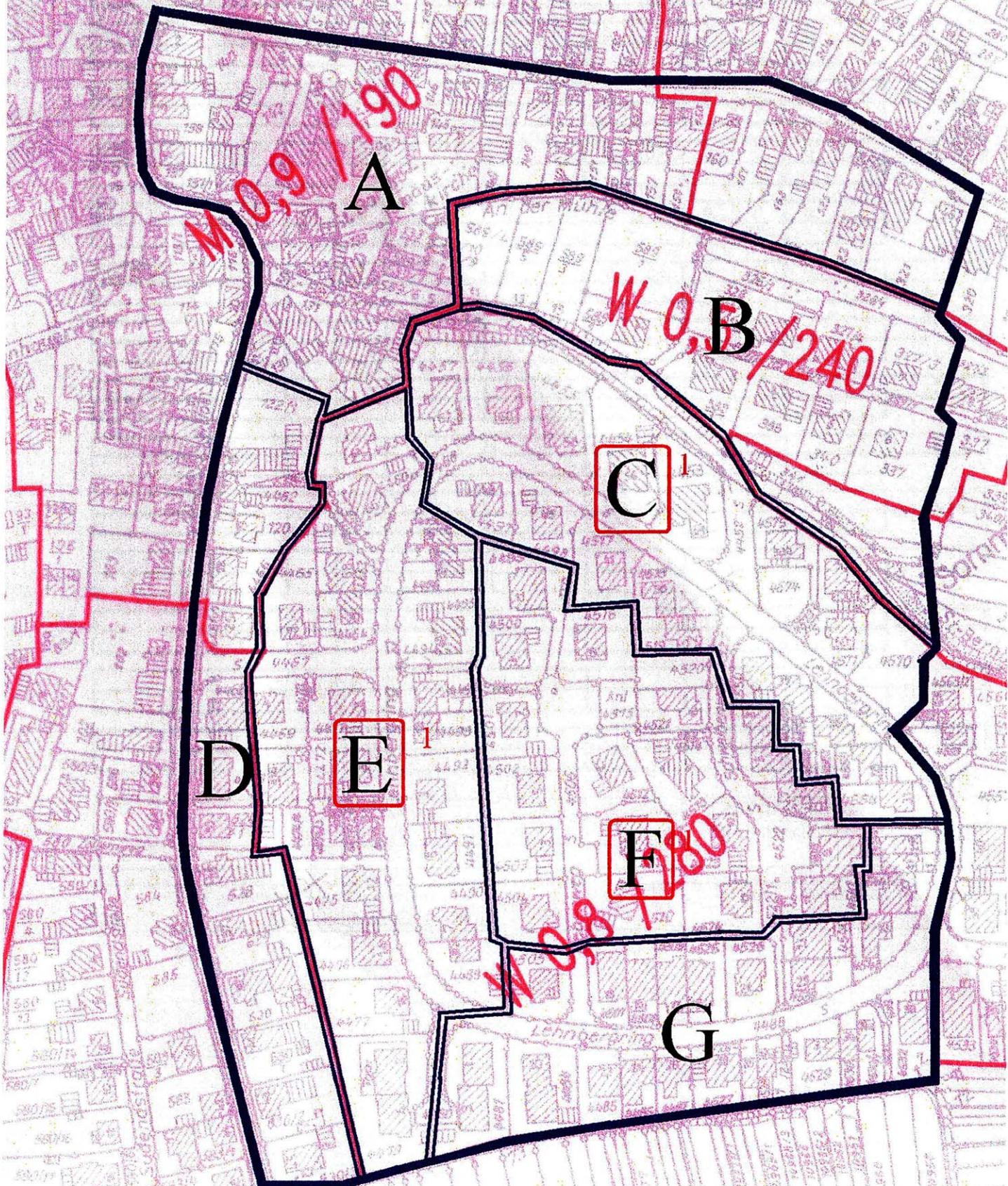
Quartierstyp															

Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	kein	
	Ausstatt. FAKT:	gut	

Zahl der Grundstücke	148	mittlere Standortqualität	16,2
		mittlerer Grundstückspreis	210000

Baden-Baden - Hauenerberstein Süd



brSüd

Bruchsal - Südwest

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

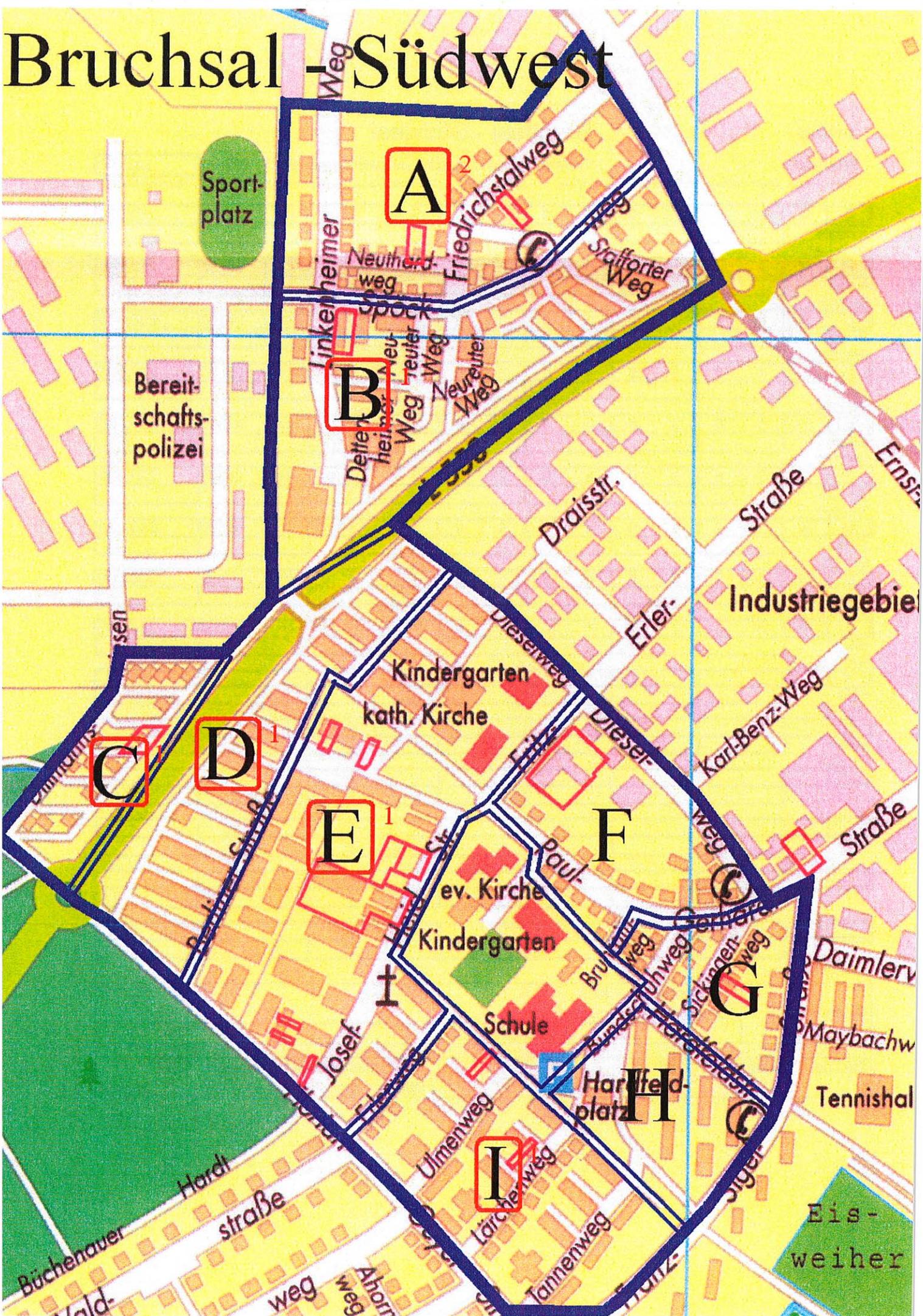
Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	50	3,5	0	2,5	0	3	0	3	0	3		15	<>	130,00	240.000
gehoben															
Quartierstyp															
B	60	4	0	2,5	0	3,5	0	3	0	3		16	<>	140,00	250.000
mittel															
Quartierstyp															
C	35	4	0	3	0	4	0	3	0	2		16	<>	140,00	250.000
einfach															
Quartierstyp															
D	45	4	0	3	0	4	0	3	0	3		17	<>	150,00	270.000
gehoben															
Quartierstyp															
E	70	5	0	3	0	4	0	4	0	2		18	<>	160,00	290.000
gehoben															
Quartierstyp															
F	35	3	0	3	0	3	0	2	0	3		14	<>	120,00	220.000
gehoben															
Quartierstyp															
G	30	4,5	0	3	0	4	0	4	0	3		18,5	<>	160,00	290.000
gehoben															
Quartierstyp															
H	20	4	0	3	0	4	0	4	0	4		19	<>	170,00	300.000
mittel															
Quartierstyp															
I	40	5	0	3	0	4	0	4	0	2		18	<>	160,00	290.000
mittel															
Quartierstyp															
K															
mittel															
Quartierstyp															
L															
einfach															
Quartierstyp															
M															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT: kein	Ausstatt. FAKT: gut	
--------------------	---------------------	---------------------	--

Zahl der Grundstücke	385	mittlere Standortqualität	16,7
		mittlerer Grundstückspreis	270000

Bruchsal - Südwest



brNord

Bruchsal - Nordwest

Wohnen

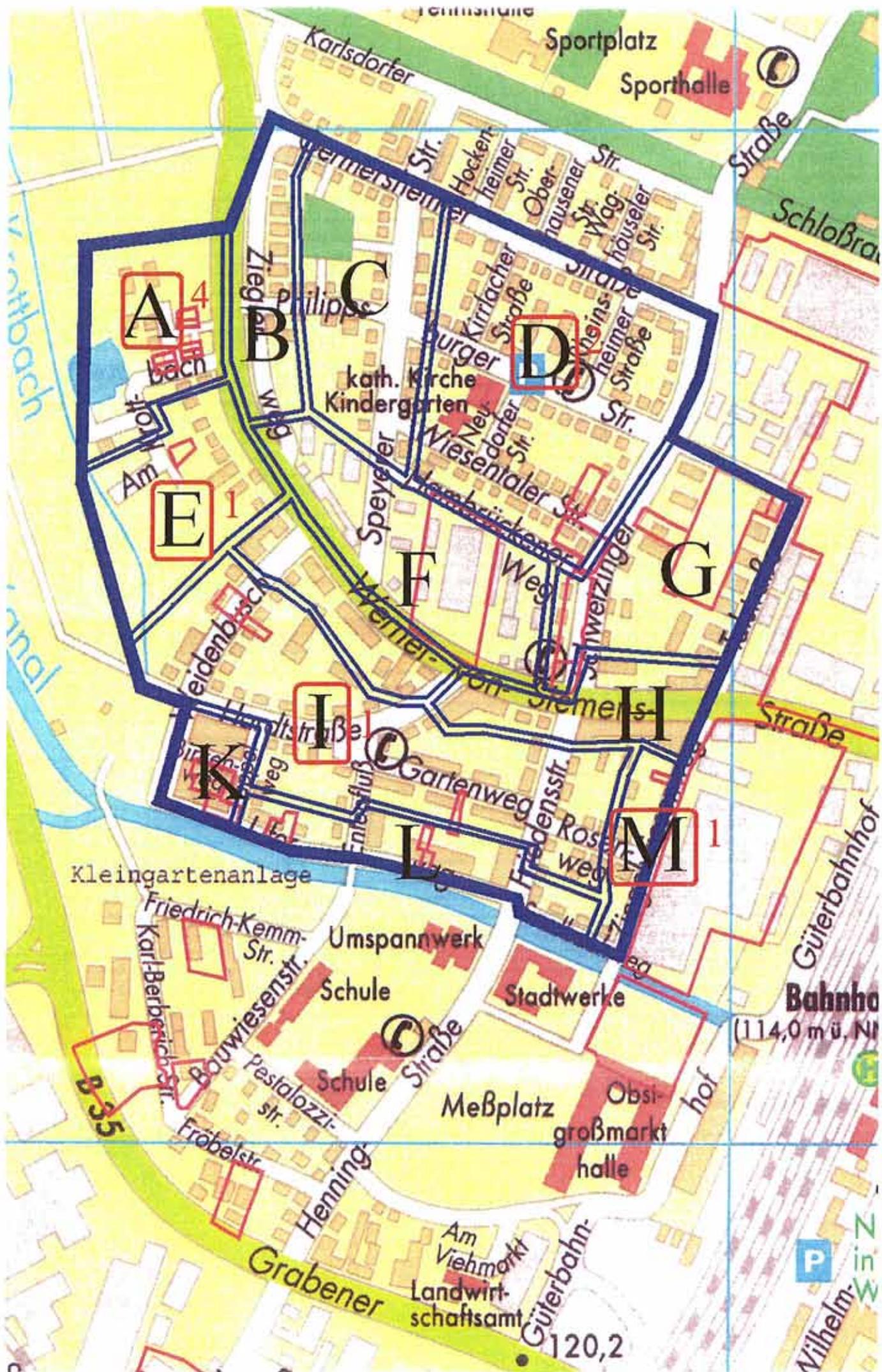
Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 180,00 320.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	20	5	0	3	0	3	0	5	0	5		21	<>	180,00	330.000
gehoben															
Quartierstyp															
B	15	4	0	3,5	0	2,5	0	2	0	3		15	<>	130,00	240.000
mittel															
Quartierstyp															
C	35	3,5	0	3	0	3	0	3	0	3		15,5	<>	130,00	250.000
einfach															
Quartierstyp															
D	60	4	0	4	0	4	0	5	0	4		21	<>	180,00	330.000
gehoben															
Quartierstyp															
E	15	5	0	3	0	3	0	5	0	3		19	<>	170,00	300.000
mittel															
Quartierstyp															
F	35	4	0	3,5	0	2,5	0	2	0	4		16	<>	140,00	250.000
gehoben															
Quartierstyp															
G	30	3,5	0	3	0	2,5	0	3	0	3		15	<>	130,00	240.000
gehoben															
Quartierstyp															
H	12	3	0	3,5	0	2,5	0	2	0	4		15	<>	130,00	240.000
mittel															
Quartierstyp															
I	55	3,5	0	3	0	2,5	0	4	0	3		16	<>	140,00	250.000
mittel															
Quartierstyp															
K	6	3	0	2,5	0	2,5	0	4	0	4		16	<>	140,00	250.000
mittel															
Quartierstyp															
L	15	3,5	0	2,5	0	3,5	0	4	0	3		16,5	<>	140,00	260.000
einfach															
Quartierstyp															
M	12	5	0	4	0	2,5	0	4	0	3		18,5	<>	160,00	290.000
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT: kein	Ausstatt. FAKT: gut	
--------------------	---------------------	---------------------	--

Zahl der Grundstücke	310	mittlere Standortqualität	17,3	mittlerer Grundstückspreis	270000
----------------------	-----	---------------------------	------	----------------------------	--------



IaOst

Langen-Ost

Wohnen

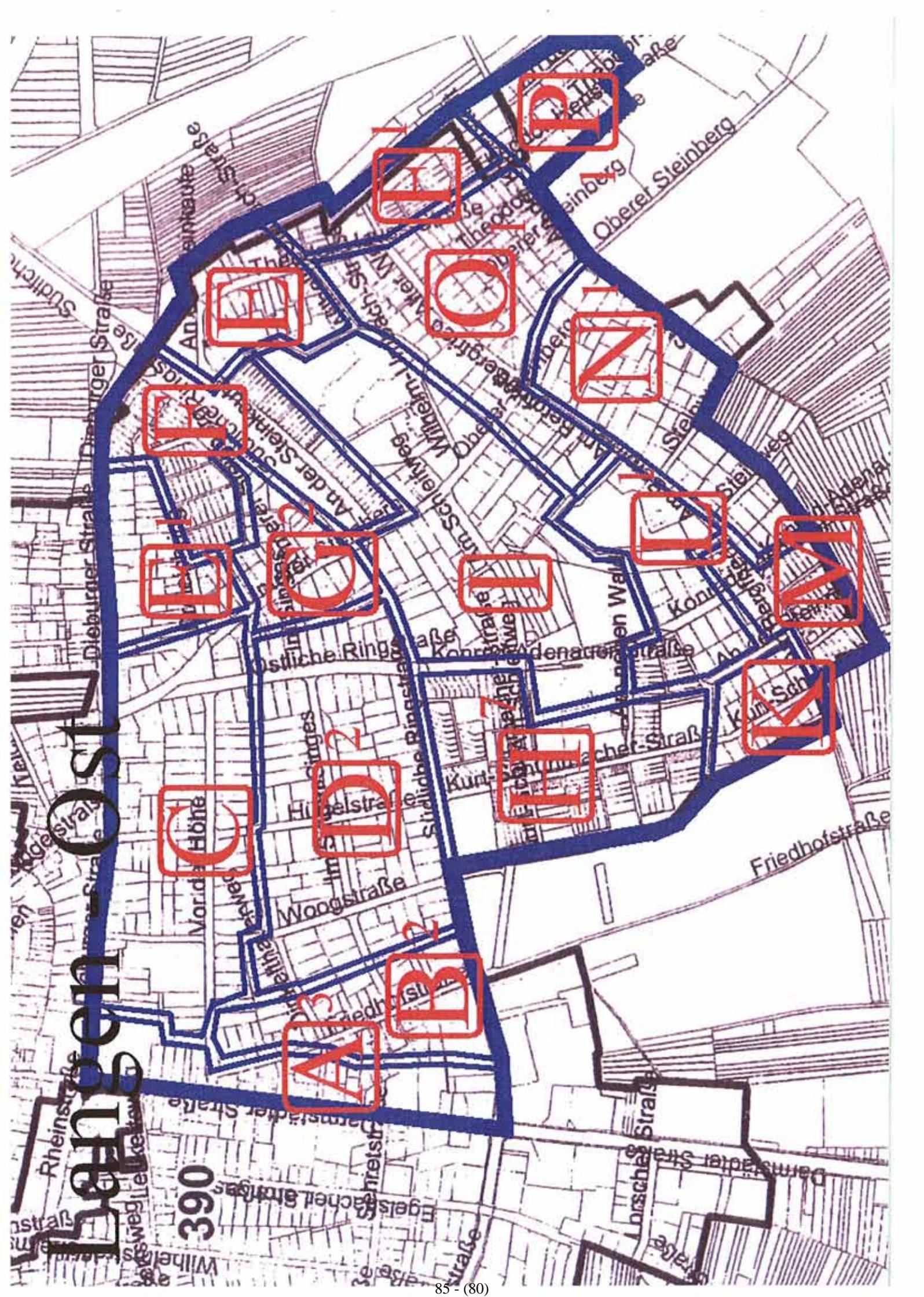
Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 210,00 370.000

Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzung Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	29	3,5	0	4	0	3	0	1,5	0	4		16	<>	160,00	300.000
einfach															
Quartierstyp															
B	39	4	0	4	0	3	0	3	0	4		18	<>	180,00	330.000
mittel															
Quartierstyp															
C	91	5	0	3	0	3	0	3	0	4		18	<>	180,00	330.000
gehoben															
Quartierstyp															
D	83	4	0	2,5	0	3	0	3	0	3		15,5	<>	160,00	290.000
mittel															
Quartierstyp															
E	48	7	0	3	0	4	0	5	0	4		23	<>	240,00	430.000
gehoben															
Quartierstyp															
F	172	6	0	2,5	0	4	0	5	0	2		19,5	<>	200,00	360.000
gehoben															
Quartierstyp															
G	28	7	0	3	0	4	0	3	0	3		20	<>	210,00	370.000
gehoben															
Quartierstyp															
H	79	5	0	2,5	0	3	0	3	0	4		17,5	>>	180,00	320.000
gehoben															
Quartierstyp															
I	61	5	0	3	0	3	0	3	0	3		17	<>	170,00	310.000
gehoben															
Quartierstyp															
K	17	5	0	2,5	0	3	0	3	0	2		15,5	>>	160,00	290.000
gehoben															
Quartierstyp															
L	34	3,5	0	2,5	0	3	0	3	0	2		14	<>	140,00	260.000
einfach															
Quartierstyp															
M	27	5	0	2,5	0	3	0	5	0	2		17,5	<>	180,00	320.000
gehoben															
Quartierstyp															
N	53	4	0	3	0	3	0	4	0	3		17	<>	170,00	310.000
mittel															
Quartierstyp															
O	64	5	0	3	0	3	0	4	0	3		18	>>	180,00	330.000
gehoben															
Quartierstyp															
P	33	6	0	3	0	3	0	2	0	3		17	>>	170,00	310.000
gehoben															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT:	kein	
	Ausstatt. FAKT:	gut	

Zahl der Grundstücke	858	mittlere Standortqualität	17,9
		mittlerer Grundstückspreis	330000



laWest

Langen-West

Wohnen

Referenzpreis/ Standardvergleichspreis €/m² 210,00 370.000

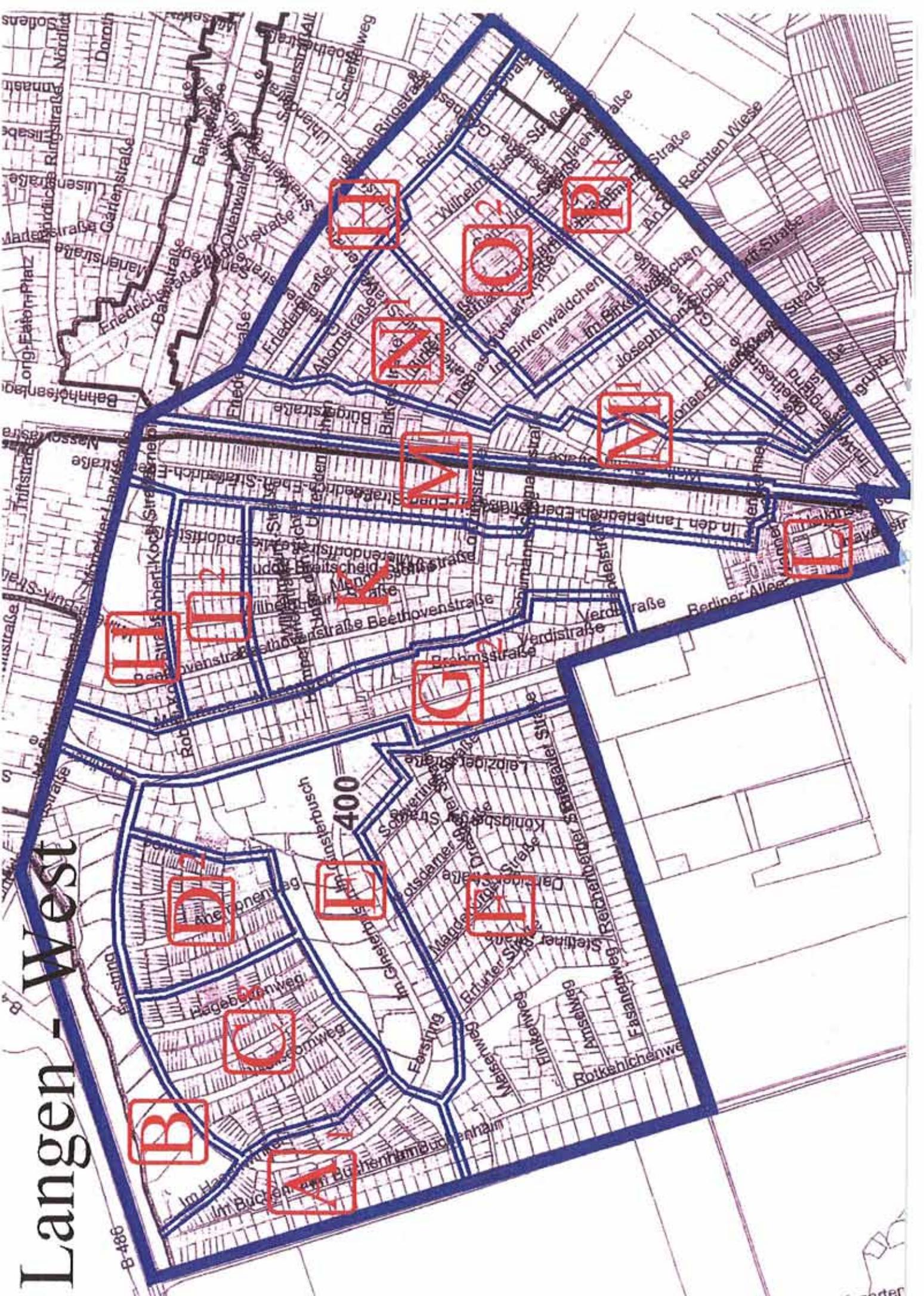
Zone Menge Gesellschaftslage Verkehrsanbind. Ausstattung Beeinträchtigt Maß zuläs Nutzunç Standort Tendenz Bodenwert Grundstückswert

A	79	4	0	3	0	2	0	3	0	2		14	<>	140,00	260.000
mittel															
Quartierstyp															
B	30	3	0	3	0	2	0	3	0	5		16	<>	160,00	300.000
einfach															
Quartierstyp															
C	110	4	0	2	0	2	0	3	0	2		13	<>	130,00	240.000
mittel															
Quartierstyp															
D	170	3,5	0	2	0	2	0	3	0	2		12,5	<>	130,00	230.000
einfach															
Quartierstyp															
E	21	4	0	3	0	2	0	3	0	2		14	<>	140,00	260.000
mittel															
Quartierstyp															
F	133	4	0	3	0	3	0	5	0	2		17	<>	170,00	310.000
mittel															
Quartierstyp															
G	95	5	0	3	0	3	0	2	0	3		16	>>	160,00	300.000
gehoben															
Quartierstyp															
H	77	4	0	3	0	2	0	2	0	3		14	<>	140,00	260.000
mittel															
Quartierstyp															
I	70	4	0	3	0	2	0	3	0	2		14	<>	140,00	260.000
mittel															
Quartierstyp															
K	110	5	0	3	0	4	0	4	0	3		19	>>	190,00	350.000
gehoben															
Quartierstyp															
L	50	4	0	3	0	3	0	4	0	2		16	<>	160,00	300.000
mittel															
Quartierstyp															
M	194	3,5	0	3	0	3	0	1	0	3		13,5	>>	140,00	250.000
einfach															
Quartierstyp															
N	90	3,5	0	3	0	3	0	3	0	3		15,5	<>	160,00	290.000
einfach															
Quartierstyp															
O	120	4	0	3	0	3	0	5	0	3		18	<>	180,00	330.000
mittel															
Quartierstyp															
P	0	5	0	3	0	3	0	4	0	3		18	<>	180,00	330.000
gehoben															
Quartierstyp															

Ortsteiltyp	Fluglärm FAKT: kein	Ausstatt. FAKT: gut	
--------------------	---------------------	---------------------	--

Zahl der Grundstücke 1349	mittlere Standortqualität 15,1
	mittlerer Grundstückspreis 280000

Langen - West

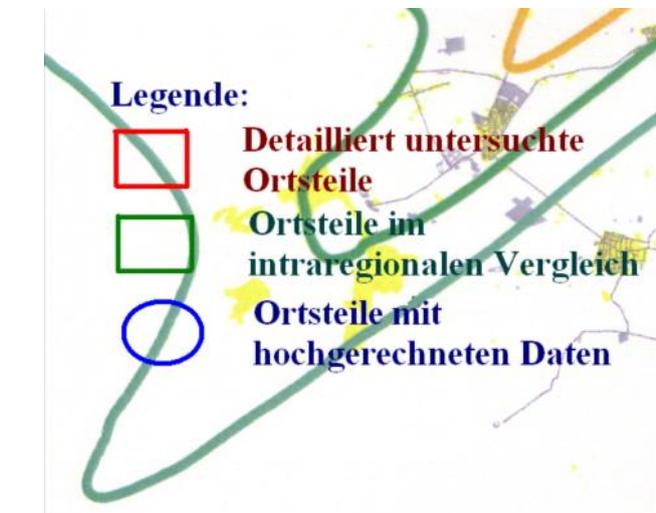
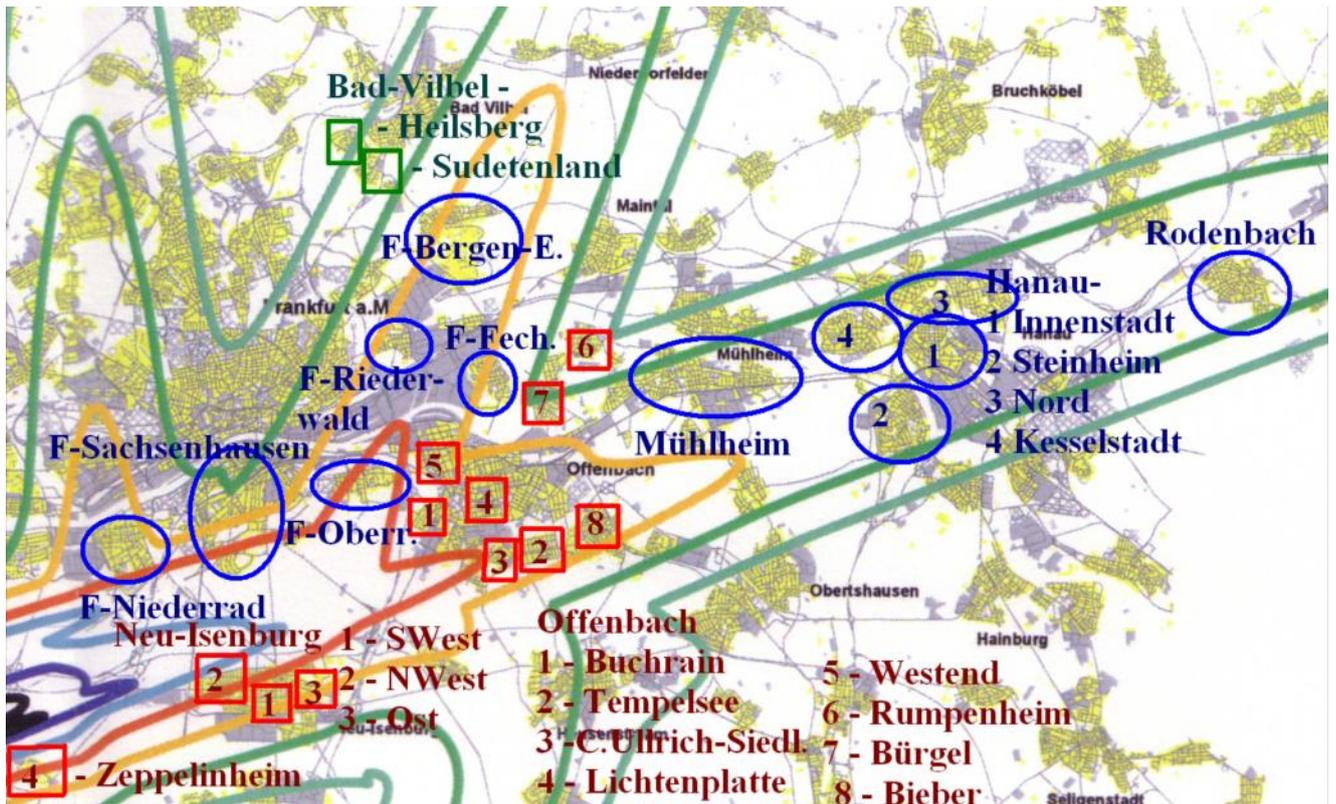


Anhang 4:

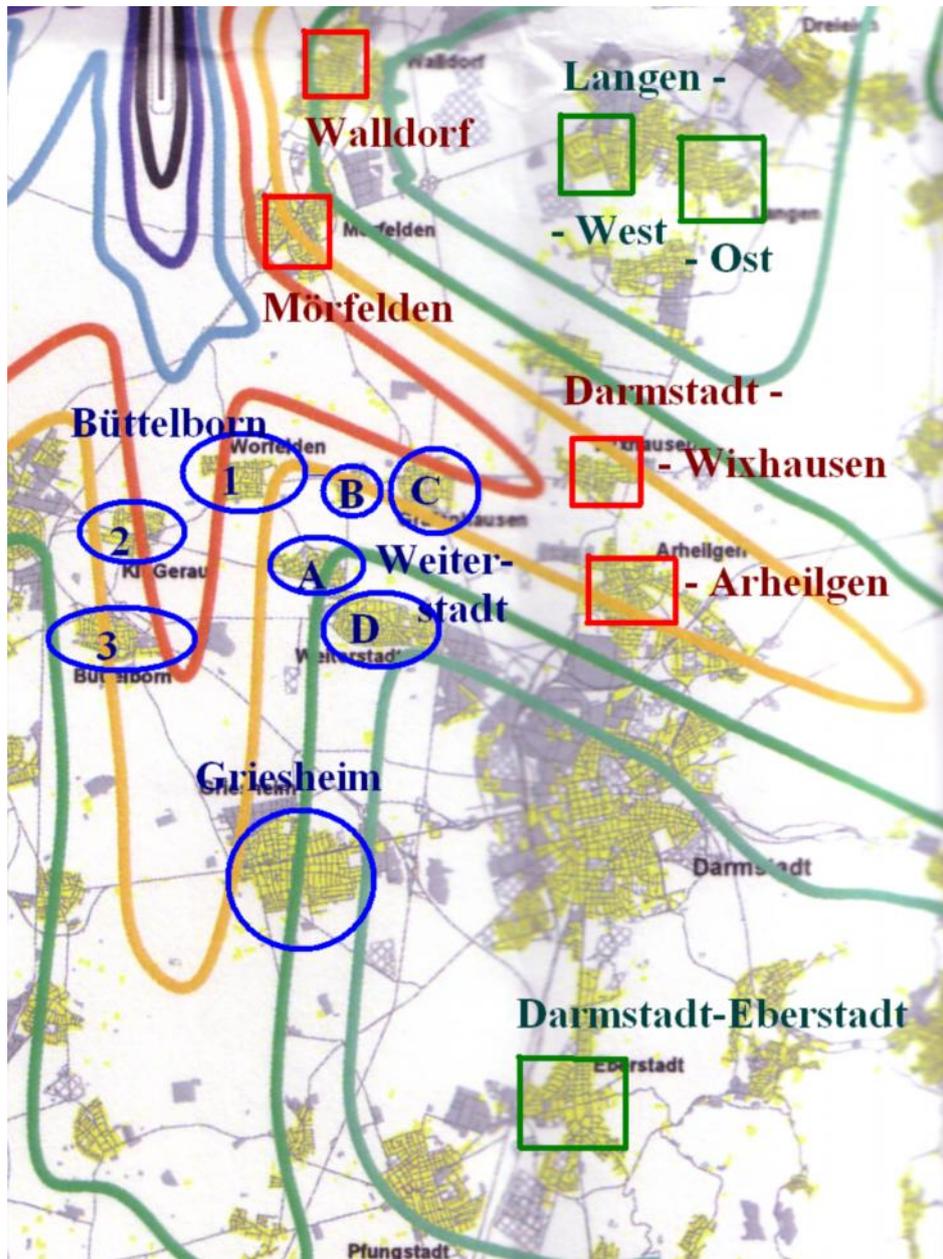
Lagepläne der untersuchten Ortsteile

Lagepläne der untersuchten Ortsteile

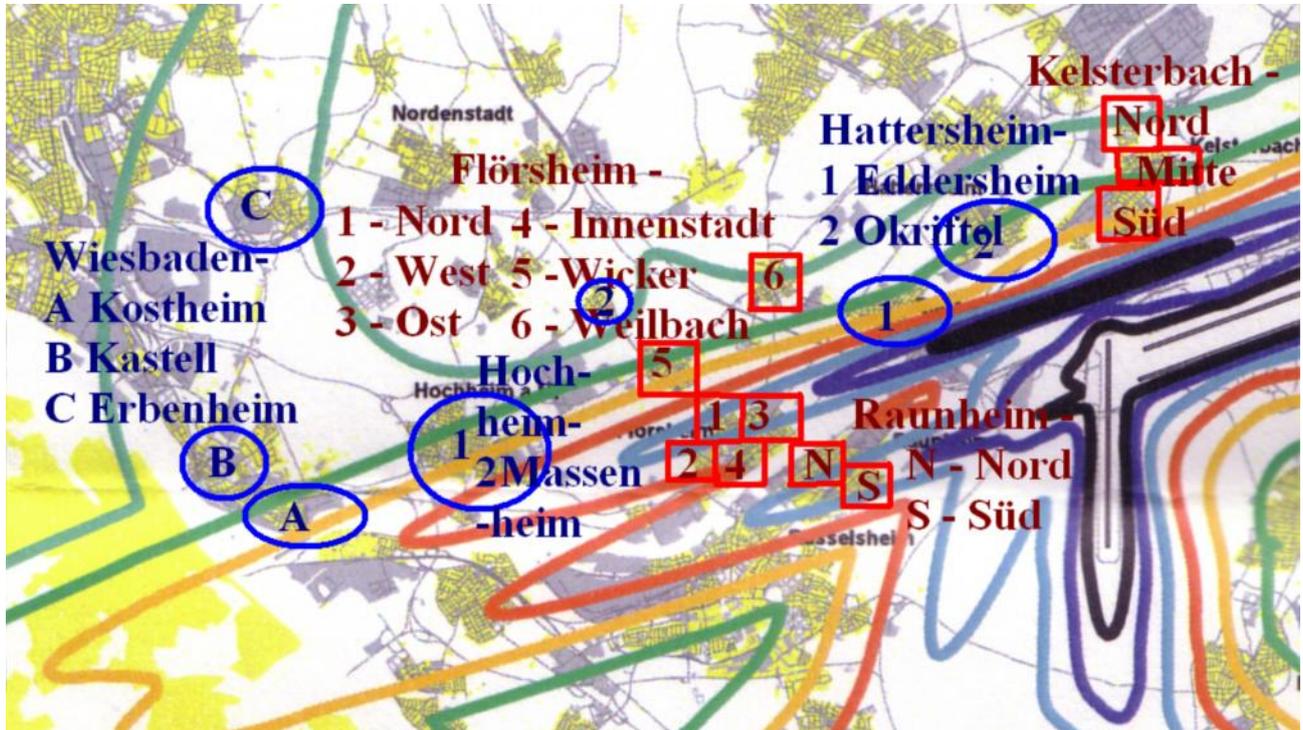
Region Nordost



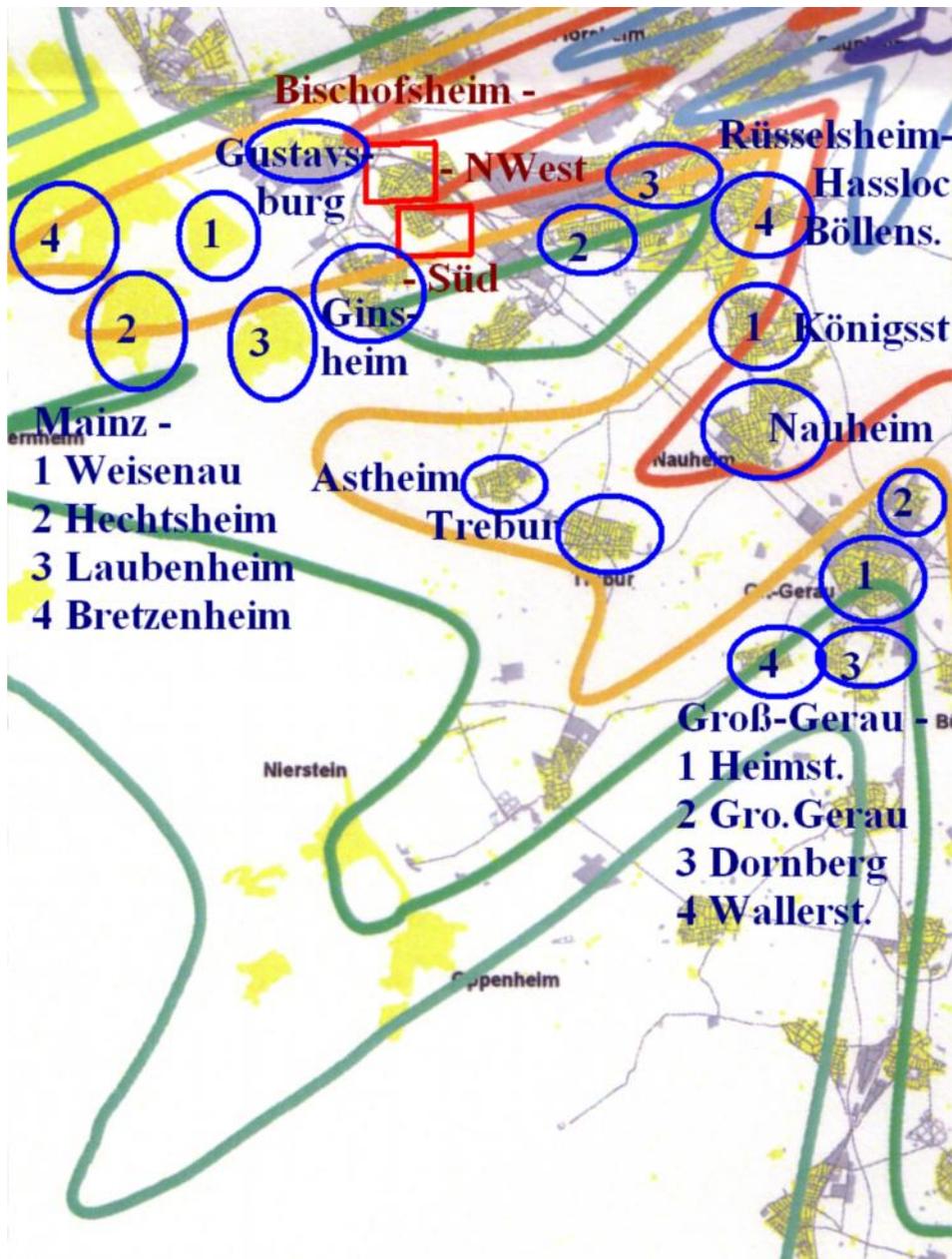
Region Südost



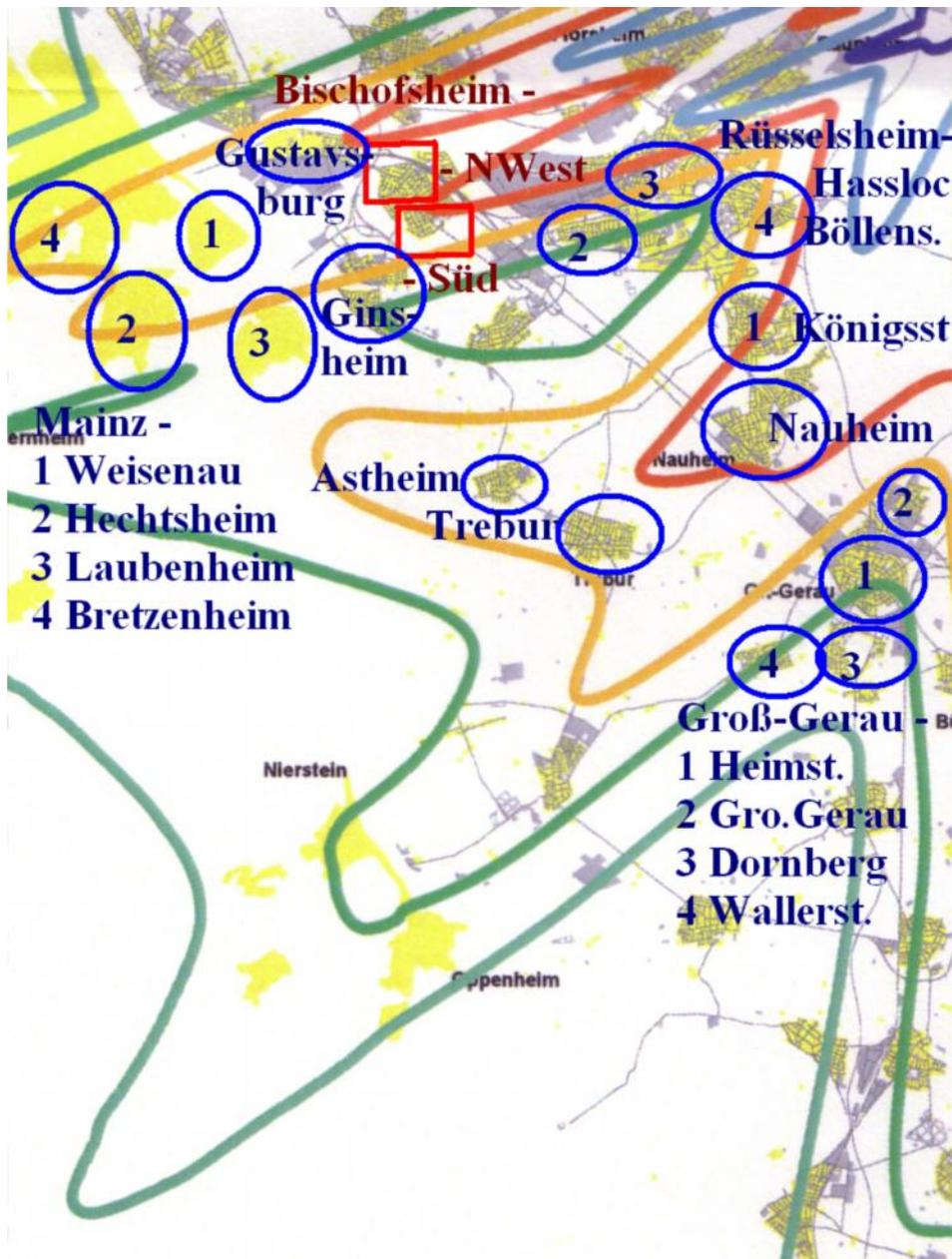
Region Nordwest



Region Südwest



Region Südwest



Regionen des interregionalen Vergleichs

