

Gutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Bürogebäude mit 17 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage** bebauten
Grundstücks

Myliusstr. 14
in **60323 Frankfurt am Main, Frankfurt Bezirk 18**

zum **Wertermittlungstichtag 21.11.2023** und
zum **Qualitätstichtag 21.11.2023**



Verkehrswert: 11.200.000 EUR
lastenfreier Verkehrswert: 11.200.000 EUR

Gutachten Nr.: 23-100307

Gutachter/in:

Sibylle Marx MSN Partnerschaftsgesellschaft
CIS HypZert (F)

Zweitgutachter:

Sigfried Steinfurth MSN Partnerschaftsgesellschaft
CIS HypZert (F), MRICS

erstellt am 15. Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	4
2	Auftrag, Stichtag und Zweck	6
3	Grundlagen der Wertermittlung	7
3.1	Ortstermin und Besichtigung	7
3.2	Bebauung und Grundlagen.....	7
4	Grundbuch, Rechte und Belastungen	9
4.1	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	9
4.2	Altlasten	10
4.3	Baulasten.....	10
5	Lagebeschreibung	11
5.1	Makrolage	11
5.2	Mikrolage	12
6	Grundstücksbeschreibung.....	13
7	Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
7.1	Denkmalschutz	14
8	Bodenwertermittlung	15
8.1	Bodenwert des Grundstückes.....	15
9	Sachwertermittlung.....	16
9.1	Vorläufiger Sachwert	20
9.2	Sachwert.....	20
10	Ertragswertermittlung	21
10.1	Grundlagen	21
10.2	Rohertrag / Sollmietniveau	25
10.3	Ertragswertberechnung	26
11	Verkehrswert	27
11.1	Marktlage am Wertermittlungsstichtag	27
11.2	Verkehrswert.....	30
12	Anlagenverzeichnis	31
12.1	Objektbezogene Unterlagen	31
	Abkürzungsverzeichnis	53

FAZIT

Bewertungsgegenstand ist das Flurstück 37/6 mit einer Größe von 799 m², bebaut mit einem Bürogebäude in fünfgeschossiger Bauweise mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Das Objekt verfügt über eine Größe von Gesamt rd. 1.595 €/m² Nfl. und ist überwiegend eigengenutzt und mit einem internen Mietvertrag in Höhe von 48.000 €/jhr. vermietet, Teilflächen des Erdgeschoss sind als Bankfiliale ausgebaut. Das 4.OG ist aktuell noch vermietet, der Mietvertrag endet zum 31.12.2023.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1976 erbaut und in den Jahren 2018/2019 umfassend umgebaut und modernisiert. Dabei wurden das Erd- und 1.Obergeschoss vollständig entkernt und neu ausgebaut. Die Flächen im 2. und 3. OG wurden modernisiert, ohne jedoch wesentlich in den Bestand einzugreifen. In der vermieteten Fläche im 4. OG erfolgten keine Maßnahmen. Entsprechende Sanierungskosten sind in der Bewertung berücksichtigt.

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Bewertungsobjekt in einem guten Instand- und Unterhaltungszustand, die Ausstattung wird mit durchschnittlich beurteilt.

Die Immobilie befindet sich in nachgefragter Lage der Stadt Frankfurt/M Stadtteil Westend, ca. 1 km von der Innenstadt entfernt.

Aufgrund eines geplanten Verkaufs wurden bisher seitens des Eigentümers keine Maßnahmen für eine Neuvermietung durchgeführt. Daher wird im Zuge der Bewertung auf den Ansatz von Leerstands- und Vermarktungskosten verzichtet.

Hinweis: Aufgrund der weiterhin gestiegenen Zinskonditionen können sich die Vermarktungszeiten verlängern. In den Ballungsräumen stagnieren die Kaufpreise, dabei sind in Frankfurt am Main die Kaufpreise um rd. 0,4 % leicht zurückgegangen. Gleichzeitig erhöht sich die Nachfrage nach Mietobjekten, dadurch liegen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2023 über den Vorjahresmieten. Ein Rückgang der Bautätigkeit verschärft diese Situation zunehmend. (Quelle: vdp-Research, JLL Research).

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Ziraat GYO A.S.) Sahrayi Cedit Mahallesi 21.08.2019 Frankfurt am Main Frankfurt Bezirk 18			
	Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
	1	258	37/6	799,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m²:	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 37/6	799 m²	11.175,00 EUR/m²	Ja	8.928.825 EUR
	Grundstücksfläche davon zu bewerten			799,00 m² 799,00 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Bürogebäude	1976	60 Jahre	36 Jahre	2.352,87 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Bürogebäude	0 m²	1.645,4 m²
	Σ 0 m²	Σ 1.645,4 m²
WNFI. (gesamt)		1.645,4 m²

Verfahrenswerte

Bodenwert	8.928.825 EUR
Sachwert	12.915.076 EUR
Ertragswert	11.323.679 EUR

Abschläge

Mietausfall	14.000
Revitalisierung der Flächen im 4.OG	0,13 % EUR
	1,35 % EUR

**Verkehrswert
gemäß § 194 BauGB**

Ableitung vom Ertragswert

11.200.000 EUR

Vergleichsparameter	WNFI.	6.810 EUR/m ²
	x-fache Jahresmiete	22,90
	RoE Wohnen / Gewerbe	0 % / 100 %
	Bruttorendite (RoE/x)	4,38 %
	Nettorendite (ReE/x)	3,84 %
Mietfläche	Wohnfläche	0 m ²
	Nutzfläche	1.645,4 m ²
	Σ	1.645,4 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	490.075 EUR
	Jahresreinertrag	430.539 EUR
Liegenschaftszins	Wohnen	
	Gewerbe	3,50 %
	Ø	3,50 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	12,14 %
	Ø	12,14 %

Angaben zur SWOT-Analyse

a) Positive Objekteigenschaften (Stärken / Chancen)

- Lage im Stadtteil Westend-Süd
- Gute Verkehrsanbindungen an ÖPNV und Straßenverkehr
- Büroflächen nach Geschossebenen separat nutzbar
- Guter Instandhaltungszustand aufgrund fortlaufender Instandhaltung- /Modernisierung
- Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage

b) Negative Objekteigenschaften (Schwächen / Risiken)

- Energiestandard entspricht nur eingeschränkt den aktuellen Anforderungen
- Pkw-Stellplätze im öffentlichen Raum stark eingeschränkt

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Angaben zum Auftrag

Auftragsgrundlage:	Auftrag vom 03.11.2023 Auftragsbestätigung vom 07.12.2023
Auftraggeber, Anschrift:	Ziraat Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S. Finanskent Mahallesi Finans Caddesi Finans Caddesi A Blok No: 44/A Ümraniye Istanbul
Auftragsinhalt:	Erstellen eines Gutachtens über den Marktwert im Sinne des § 194 BauGB mit Wertermittlung der Immobilie(n) als wirtschaftliche Einheit.
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung der Immobilie zum geplanten Verkauf
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag sind i.d.R. gleich und entsprechen dem Tag der Besichtigung, siehe Deckblatt
Bewertungsgegenstand:	Objekt und Anschrift siehe Deckblatt, Grundstück, Gemarkung, Flur, Flurstück(e), siehe Grundbuchangaben
Bewertungsstatus:	Ist-Zustand zu Stichtagen der Wertermittlung, siehe Deckblatt
besondere Annahmen:	keine
Grundlage der Wertermittlung:	Der Verkehrswert wird auch als Marktwert oder Zeitwert bezeichnet. Dabei handelt es sich um den geschätzten Preis für eine Immobilie, welcher zwischen einem Verkäufer und einem Käufer, nach üblichem Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden könnte, wobei jeweils mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang gehandelt wird. Der Marktwert wird durch die Lage, rechtliche Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der Immobilie sowie von Angebot und Nachfrage beeinflusst. Die Bewertung erfolgt nach „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“-ImmoWertV21. Darin sind der Grundsatz der Modellkonformität und fest vorgegebene Modellansätze geregelt. Ergänzungen dazu beinhaltet der Entwurf der „ImmoWertA - ImmoWertV-Anwendungshinweise“. Grundlagen dieser Immobilienwertschätzung bilden die vorliegenden und eingeholten Unterlagen, die Informationen aus der Ortsbesichtigung sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Hinweis:	Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungsbedingungen, bedingt durch Zinserhöhungen der EZB und gesunkene Realeinkommen nachhaltig verschlechtert. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist derzeit nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Das Ergebnis der Wertermittlung ist daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. In der Bewertung werden die Einflüsse soweit berücksichtigt, wie diese in vorliegenden Marktdaten und Marktbeobachtungen erfasst sind.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 21.11.2023
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 21.11.2023 vom Unterzeichner zusammen mit Herrn Turan Zafer (als Bevollmächtigter des Eigentümers) besichtigt. Hierbei konnte das Objekt voll umfänglich besichtigt werden. Die Besichtigung ist unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße Bewertung ausreichend.

Hinsichtlich der Beurteilung des Instandhaltungszustandes weist der Unterzeichner darauf hin, dass es sich hierbei um die Ermittlung eines Verkehrswertes handelt und nicht um ein Gutachten eines Bau- oder sonstigen Spezialfachverständigen. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Der Unterzeichner hat nicht Gebäudeteile oder das Holztragwerk inspiziert, die verdeckt, nicht freistehend oder nicht frei zugänglich waren bzw. hat auch keine weitergehenden zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen. Es kann daher nicht bestätigt werden, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder mängelfrei sind. Ferner wurden auch keine brand- und schallschutztechnischen Untersuchungen oder Funktionsprüfungen der technischen oder elektrischen Anlagen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Baumängel und -schäden konnten beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkannt werden, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Bebauung und Grundlagen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Bürogebäude aus dem ursprünglichen Baujahr 1976. Das vollunterkellerte Gebäude wurde in fünfgeschossiger Bauweise erstellt und verfügt zusätzlich über ein Dachgeschoss (Staffelgeschoss). Im Kellergeschoss befindet sich zusätzlich eine Tiefgarage mit 17 Kfz-Stellplätzen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1997 modernisiert, in den Jahren 2018/2019 erfolgten umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, dabei wurden das Erd- und 1. Obergeschoss vollständig entkernt, im Erdgeschoss wurde eine Bankfiliale ausgebaut, dabei wurden Serverräume, Notstromversorgung und Sicherheitstechnik gemäß den Anforderungen an eine Bankfiliale ausgeführt.

Im Gebäude wurden die sanitären Räume sowie Heizkörper und Elektroinstallationen erneuert.

Insgesamt ist eine Bürofläche von rd. 1.595 m² Nfl., 50 m² Kellerabstellräume und 17 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage (davon 12 Doppelparkanlagen) ausgewiesen.

Konzeption

Die Flächenaufteilung ergibt sich wie folgt:

KG:	Tiefgarage, 17 Kfz-Stellplätze (davon 12 im Doppelparker), Abstellflächen, Mieterkeller
EG:	Foyer, Bankfiliale mit Besprechungsräumen, Kassenbereich, Tresorraum Büro, Sozialräume mit WC-Anlagen (Damen / Herren), Teeküche
1.OG – 4.OG:	Jeweils 9 Büroräume, Sozialräume mit WC-Anlagen (Damen / Herren), Teeküche
Staffelgeschoss:	Büro, Sozialräume mit WC-Anlagen (Damen / Herren), Teeküche

Die innere Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus, alternativ über einen Personenaufzug. Die Sozialflächen befinden sich im Kern des jeweiligen Stockwerks, die Büroräume sind jeweils um den Innenkern angeordnet.

Die Grundrisse sind der vorliegenden Nutzung angepasst und werden mit durchschnittlich eingestuft.

Baubeschreibung

Baujahr	1976
Modernisierung	1997 – tlw. Modernisierung (u.a. Erneuerung Fenster, Aufzug, Heizung) 2018/2019 – Entkernung des Erd- und 1.OG, Ausbau Bankfiliale im EG, Neukonzeptionierung der Büroflächen Teilmodernisierung der Räume im 2. und 3. OG, Ausbau Staffelgeschoss Reinigung der Hausfassade
Dach:	Flachdach mit Folieneindeckung tlw. Dachbegrünung
Konstruktion/Fassade:	Stahlbetonwände, Stahlbetonstützen, Stahlbetondecken
Fenster/Beschattung:	Metallrahmenfenster und -türen mit Isolierglas, außenliegender elektrisch betriebener Sonnenschutz
Türen:	Haupteingangstür zweiflügelig in Metallrahmen, Isolierglas. Zugangstüren zu den Mietbereichen: Metallrahmentüren mit Glasfüllung, Innentüren tlw. Holztüren in mittlerer bis gehobener Qualität, Glastüren
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Bauj. 1997, Wärmeverteilung über Heizkörper
Warmwasser:	dezentrale WW-Versorgung über Elektrodurchlauferhitzer
Sanitäre Anlagen:	pro Etage eine WC-Anlage (Damen / Herren)
Treppen:	Betontreppe mit Natursteinbelag
Böden:	Diverse Bodenbeläge (Fliesen, Natursteinfußboden, Industriet Teppich), sanitäre Räume, Teeküchen: Fliesen
Wände:	Tapete gestrichen, in den sanitären Räumen: Fliesen
Decken:	Rasterdecken, Tapete, gestrichen
Außenanlagen:	Begrünung, Einfriedung, Zufahrt Tiefgarage
Garage/Stellplätze:	17 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage
Besondere Ausstattung:	Personenaufzug, Alarmanlage, tlw. Klimatisierung
Schäden/Mängel:	Im Zuge der Besichtigung keine erkennbar.

Beurteilung der Objektqualität durchschnittlich

Insgesamt zeigt sich eine gute Gesamtkonzeption mit durchschnittlichen Grundrisslösungen und weitgehend branchenunabhängiger Nutzbarkeit. Die wirtschaftliche Selbständigkeit ist gegeben.

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 21.08.2019.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Frankfurt am Main im Grundbuch von Frankfurt Bezirk 18 geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	1074	1	1	258	37/6	799,00

Gesamtfläche 799,00 m²
davon zu bewerten: 799,00 m²

Bewertungsgegenstand

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einer Büroimmobilie bebaute Grundstück Flurstück 37/6.

Identität des Bewertungsgrundstücks

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand der Angaben im Vorgutachten vom 03.06.2022, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Katasterdaten Boris Hessen plausibilisiert.

Herrschervermerke

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchauszugs sind keine Herrschervermerke vorhanden.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Ziraat GYO A.S.) Sahrayi Cedit Mahallesi

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
1074	1	1	37/6	Grunddienstbarkeit - Nutzungsbeschränkung, Benutzungsbeschränkung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Kartenblatt 258 Parzelle 23/6 (in Band I Blatt Nr. 40) nach näherer Maßgabe des § 4 des hiermit in Bezug genommenen Vertrages von 24. Februar 1924.	siehe Erläuterungen	
1074	2	1	37/6	Grunddienstbarkeit - sonstige Dienstbarkeit, Innehaltung des Wich zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks	siehe Erläuterungen	

				Kartenblatt 258 Parzelle 23/6 (in Band I Blatt Nr. 40) nach näherer Maßgabe des § 4 des hiermit in Bezug genommenen Vertrages von 24. Februar 1924.		
--	--	--	--	---	--	--

Summe der Lasten und Beschränkungen:

EUR

Die Rechte lfd. 1 und 2 datieren aus einem Vertrag aus dem Jahr 1924 und begünstigen das nördlich angrenze Grundstück Flurstück Nr. 23/6. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Bürogebäude und einer Tiefgarage und mit einem ausreichende Grenzabstand zum begünstigten Flurstück bebaut. Im vorhandenen Gebäudebestand ergeben sich offensichtlich keine Nutzungseinschränkungen aus den eingetragenen Rechten, die Rechte werden wertneutral beurteilt. Die vorliegende Beurteilung bezieht sich auf den vorhandenen Gebäudebestand.

Die Eintragungsbewilligungen lagen nicht vor.

4.2 Altlasten

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag zur Bewertung nicht vor. Aufgrund der historischen Nutzung und der Lage des Objektes erscheint ein Altlastenverdacht unwahrscheinlich. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss aus.

4.3 Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 18.12.2023 bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Frankfurt am Main liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Die Stadt beherbergt rd. 773.000 Einwohner (Stand: 31.12.2022), bildet das Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Oberzentrums. Frankfurt ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Main innerhalb des Stadtgebiets von Frankfurt.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Frankfurt insgesamt ca. 329.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 616.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 286.975 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 26.038 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Frankfurt wird dabei neben dem Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation auch maßgeblich von der Finanzwirtschaft sowie von der Bio- und Gentechnologie geprägt.

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Frankfurt bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 12,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Frankfurt derzeit 6,0 % (zum Vergleich: Hessen: 5,3 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Oktober 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 103,5 Punkten für Frankfurt, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Frankfurt als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Frankfurt den 20. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

Amtl. Regionalschlüssel	064120000000
Ortsname	Frankfurt am Main
Ortsart	Kreisfreie Stadt (Großstadt)
Verbandsgemeinde	Frankfurt am Main
Regierungsbezirk	Darmstadt
Bundesland	Hessen
Kooperationsraum	Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (Zentrum)
Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Südhessen
Zentralörtl. Funktion	Oberzentrum
Hochschulstandort	✓
Intl. Messestandort	✓
Einwohner	773.068 (Stand: 31.12.2022)
Fläche	248,31 km² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	3.113 Einwohner/km² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsentwicklung	8,3 % (Zeitraum: 2011 - 2015)

Bevölkerungsprognose	12,3 % (Zeitraum: 2017 - 2035)
Arbeitslosenquote - Stadt	6,0 % (Stand: Okt. 2023)
Arbeitslosenquote - Bundesl.	5,3 % (Stand: Okt. 2023)
Arbeitslosenquote - DE	5,7 % (Stand: Okt. 2023)
Kaufkraft - Index	103,5 (Stand: 2021)
Kaufkraft - pro Person	25.271 € (Stand: 2021)
SV-Beschäftigte - Arbeitsort	616.293 (Stand: 30.06.2022)
SV-Beschäftigte - Wohnort	328.794 (Stand: 30.06.2022)
Pendlersaldo	286.975 (Stand: 30.06.2022)
Betriebe	26.038 (Stand: 30.06.2022)
Hauptbranchencluster	Finanzwirtschaft, Informationstechnik & Kommunikation, Bio- und Gentechnologie
Demographietyp	7 (Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Zukunftsatlas - Rang	20 von 400
Zukunftsatlas - Profil	sehr hohe Zukunftschancen
Fazit	Sehr gut

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Westend-Süd', ca. 1,7 km nordwestlich des Stadtzentrums von Frankfurt in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Rewe') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Skyline Plaza' rd. 1,3 km südwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße aufgrund des insgesamt zentralen Standorts angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über 17 zugehörige Tiefgaragenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Frankfurt liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B8, B44) und Autobahnen (z.B. A66, A648, A5) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A648 liegt rd. 3,2 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Frankfurt-Katharinenkreisel'. Die Bushaltestelle bzw. U-Bahnstation 'Westend' (Linien: U6 und U7) befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 1,4 km zum IC(E)-Bahnhof 'Frankfurt (Main) Hbf' bzw. rd. 12 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur vor.

6 Grundstücksbeschreibung

Anhand des Grundbuchauszuges, der Liegenschaftskarte bzw. Lageplans und der Besichtigung wurde die Identität des Bewertungsgrundstückes zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksfläche gemäß Grundbuch wurde anhand der Katasterdaten Boris Hessen plausibilisiert.

Grundstücksgröße

Flurstück 37/6: 799 m² (Hof- und Gebäudefläche)

Das Bewertungsgrundstück ist von nahezu regelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Die Länge entlang der Myliusstraße beträgt rd. 26,5 m, die mittlere Tiefe rd. 30 m. Die Erschließung mit dem Pkw erfolgt über die Myliusstraße. Entlang der öffentlichen Straßen sind Parkmöglichkeiten stark eingeschränkt vorhanden. Das Grundstück ist eben.

Sichtbarkeit

Das Bewertungsobjekt ist von der Straße gut sichtbar.

Umgebende Bebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Frankfurter Westend in einer Anliegerstraße in ca. 1 km Entfernung zur Innenstadt. Die umgebende Bebauung ist geprägt von einer innenstadtypischen Mischnutzung aus Wohnen, Gaststätten und Büros.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten war durch die Stadtverwaltung nicht erhältlich. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine vollständig ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Zufahrt/Zugang

Die Zufahrt und der Zugang erfolgen von der adressgebenden „Myliusstraße“.

Baugrund

Die Baugrundbeschaffenheit ist, soweit erkennbar, normal und ortsüblich tragfähig. Eine Hochwassergefährdung und Gefahr von Bergschäden bestehen erkennbar nicht. Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Grenzverhältnisse/Überbau

Es besteht keine Grenzbebauung durch das Gebäude, das Kellergeschoss bzw. die Tiefgaragenabfahrt sind auf zwei Seiten bis an die Grundstücksgrenze gebaut. Überbau besteht nicht.

7 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Einblick in die online veröffentlichten Bebauungspläne im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B320 „Westend I“, rechtskräftig seit 09.05.1978 mit nachfolgenden Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
Geschossigkeit	V-geschossig
Grundflächenzahl	GRZ 0,84
Geschossflächenzahl	GFZ 1,6

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, sind folgende Satzungen festgelegt: Erhaltungsatzungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart) und Erhaltungssatzungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz).

Die Lage innerhalb eines Satzungsgebietes bedingt im Wesentlichen Auflagen durch die zuständige Behörde im Rahmen von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Nutzungsbeschränkungen. Demnach bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Hinsichtlich der vorhandenen Nutzung sind durch die bestehenden Satzungen keine Wertbeeinträchtigungen erkennbar.

Die Baugenehmigungen lagen zur Bewertung vor. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

7.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz

Gemäß Einblick in das Portals DenkXweb besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz. Ebenso sind keine Hinweise auf Bodendenkmale oder Ensembleschutz im Bereich des Bewertungsobjekts vorhanden.

Grenzbebauung/Überbau

Es besteht keine Grenzbebauung, Überbau ist nicht vorhanden.

Öffentliche Förderung / Belegungsrechte

Eine öffentliche Förderung ist nicht vorhanden.

Sanierungsgebiet

Das Objekt liegt gem. vorliegenden Grundbuchangaben nicht im Bereich eines förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebietes.

Bergschadensverzicht

Das Objekt liegt nicht im Bereich eines Abbaugebietes.

Überschwemmungsrisiko

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

Weitere Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs sind nicht bekannt.

Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches aus.

8 Bodenwertermittlung

Richtwertanpassung:

zu 1 Flurstück 37/6 Bodenrichtwert: 19.000,00 EUR/m²

Quelle: Boris Hessen / Stand: 01.01.2022

Anpassung an abweichendes Maß der baulichen Nutzung
nach Gutachterausschuss Stadt Frankfurt/M

maßgebliche WGFZ: 5; Umrechnungskoeffizient: 2,907
tatsächliche WGFZ: 2,3; Umrechnungskoeffizient: 1,71
angepasster Bodenrichtwert: 11.176,47 EUR/m²

8.1 Bodenwert des Grundstückes

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden.

Gemäß Auskunft im Portal „Boris Hessen“ beläuft sich der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes auf 10.000,00 EUR/m² (baureifes Land, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser wGFZ 1,8). Die vorliegende Nutzung als Büro- und Geschäftshaus stimmt nicht mit der ausgewiesenen Nutzung als Wohnbaufläche überein.

Zur Wertermittlung wird die nächstgelegene Bodenrichtwertzone mit der Nutzung als gemischte Baufläche, Bürohäuser westlich des Bewertungsobjektes mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 19.000 EUR/m² (wGFZ 5,0) herangezogen.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine wGFZ von rd. 2,3 (inkl. TG und Staffelgeschoss) und ist somit geringer ausgenutzt als das entsprechende Richtwertgrundstück. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt daher in Anlehnung an die ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt/M.

Der Bodenwert wird nach Anpassung mit 11.175,00 €/m² in der Bewertung berücksichtigt.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück 37/6	799	11.175,00					Ja	8.928.825

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

8.928.825 EUR

entspricht 79 % des Ertragswertes

9 Sachwertermittlung

Schwertverfahren Schema und Erläuterung

Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)

- Multiplikation mit Bruttogrundfläche
- ggf. Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
- Umrechnung mit Baupreisindex

= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Ggf. Anpassung mit Regionalfaktor (modellkonform)
- Alterswertminderungsfaktor (Abschlag Alterswertminderung)

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen ohne Außenanlagen

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

+

durchschnittliche Herstellungskosten/ Erfahrungssätze/
Schätzung für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

- Ggf. Alterswertminderung

= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

+

Bodenwert

=

Die Summe ergibt den vorläufigen Sachwert, der noch an den Markt und die Besonderheiten des Objektes anzupassen ist.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

x

Die Anpassung an den Grundstücksmarkt ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV21 vorzunehmen.

Marktanpassung
nach [1] § 35 Abs. 3

=

Der vorläufige Verfahrenswert ist ein an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasster Sachwert, ohne Wertung der Besonderheiten des Objektes.

marktangepasster
vorläufiger Sachwert

+ / -

Bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind zu berücksichtigen:

- erhebliche Abweichungen von marktüblichen Merkmalen
- Abweichungen von den zugrunde gelegten Modellansätzen

ggf. Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

=

Ergebnis ist der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Sachwert

Erläuterungen zu den einzelnen Parametern im Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und Gebäudestandard

Als Ausgangswert sind i.d.R. die Normalherstellungskosten – NHK2010 zugrunde zu legen, welche für verschiedene Gebäudearten und -standards in €/m² BGF angegeben sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, d.h. Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen). Für die Wahl geeigneter Kennwerte ist die Nutzung der Immobilie am Qualitätsstichtag maßgeblich. Ein dem zu bewertenden Gebäude hinreichend entsprechender Kostentyp wird gewählt und das Wertermittlungsobjekt auf Grundlage seiner Standardmerkmale qualifiziert. Einzelne Bauteile können durch marktübliche Zuschläge berücksichtigt werden.

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex (BPI) Basisjahr 2010 = 100. Die durchschnittlichen Kosten sind mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren, sofern dieser vom zuständigen Gutachterausschuss als Modellparameter zur Anpassung an das örtliche Baupreisniveau festgelegt wurde. Die NHK sind Modellwerte und können nicht zur Kalkulation von Baukosten verwendet werden.

Bei Dachgeschossen von Ein- und Zweifamilienhäusern wird bei der Erfassung der Bruttogrundfläche unterschieden zwischen nicht nutzbaren Dachgeschossen (keine Anrechnung als BGF mgl. und Zuordnung zur Gebäudeart mit Flachdach) und nutzbaren Dachgeschossen (Anrechnung in der BGF).

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich die wirtschaftliche Nutzbarkeit nach der vorhandenen Wohnfläche, welche von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe abhängig ist. Ein fehlender Drenpel ist deshalb in der Regel wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) kann durch einen Zuschlag berücksichtigt werden. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung werden durch anteilige jeweilige Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt (Mischkalkulation).

Orientierungswerte für Zu- und Abschläge sowie in der BGF nicht erfasste Bauteile hat u.a. die AGVGA.NRW im "Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren", Anlagen 1 und 8 veröffentlicht.

Die indexierten und ggf. regionalisierten Kosten sind um die Alterswertminderung zu verringern, siehe folgenden Punkt "Alterswertminderung".

Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Das Baujahr bezeichnet das Jahr der Fertigstellung oder das Jahr der Nutzungsaufnahme.

Die GND ist eine Modellgröße. ImmoWertV21 Anl. 1 enthält für verschiedene Gebäudearten Modellansätze. Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Teilweise wird ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes, fiktives Baujahr aufgrund vorgenommener Modernisierungen angenommen. Das führt im Rechenmodell zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Diese Herangehensweise ist sachgerecht, wenn das Erfordernis besteht und die Modellkonformität gewahrt bleibt, vgl. ImmoWertA § 4.

Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel oder Bauschäden sind i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Alterswertminderung

Die Herstellungskosten des Rechenmodells entsprechen einem Neubau und sind an das Gebäudealter anzupassen. Diese Alterswertminderung wird mit dem Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ausgedrückt und ergibt sich aus den Modellgrößen Restnutzungsdauer RND / Gesamtnutzungsdauer GND.

Bei durchgeführten Modernisierungen ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV21, Anl. 2 zugrunde zu legen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads bedarf jeweils einer sachverständigen Würdigung.

Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits im Bodenwert (Bodenrichtwert) miteingepreist sind.

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis mit einem pauschalen Zuschlag des (vorläufigen) Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Wertansatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem Verhältnis zum (vorläufigen) Gebäudesachwert

steht. Auf pauschale Erfahrungssätze wird auch zurückgegriffen, weil heranzuziehende Sachwertfaktoren regelmäßig auf dieser Basis abgeleitet werden.

Die Zuschläge für Außenanlagen sind umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sinkt der pauschale Ansatz mit der Zahl der Geschosse. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze höhere Größenordnungen einnehmen, siehe Kleiber 2019, "3.4.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen".

Marktanpassung

„Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen“. Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über einen sogenannte Sachwertfaktor (SW-F) bestimmen. Übliche Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor:

Vorrangig sind die Sachwertfaktoren anzuwenden, welche von einem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen abgeleitet werden sollen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist die Modellkonformität sicherzustellen.

Derzeit liegen keine vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt.

Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens alleine aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

ImmoWertV21 § 8 (3): "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. BoG können u.A. bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln/Bauschäden, bei nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren und zum Abriss anstehen baulichen Anlagen sowie Rechten und Belastungen bestehen. Selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche des Grundstücks gehören i.d.R. ebenso dazu. Auch unterlassene Instandhaltungen werden meist als boG berücksichtigt, vgl.[2] zu § 4 4.(3).4. Ferner wird geregelt, dass boG insbesondere durch marktgerechte Zu- und Abschläge erst bei Ermittlung der Verfahrenswerte (am Ende) berücksichtigt werden.

Flächenansätze

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde den vorliegenden Flächenberechnungen der Fa. Bauen + Wohnen entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen plausibilisiert.

Alterswertminderung

Die Herstellungskosten des Rechenmodells entsprechen einem Neubau und sind an das Gebäudealter anzupassen. Diese Alterswertminderung wird mit dem Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ausgedrückt und ergibt sich aus den Modellgrößen Restnutzungsdauer RND / Gesamtnutzungsdauer GND. Bei durchgeführten Modernisierungen ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV21, Anl. 2 zugrunde zu legen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads bedarf jeweils einer sachverständigen Würdigung.

Modernisierungen haben dabei erst ab einem bestimmten Alter Auswirkungen auf die RND. Die o.g. Formel gilt deshalb erst ab einem relativen Alter von 10 bis 60 % ($\text{rel. Alter} = (\text{Alter} / \text{GND}) * 100 \%$). Liegt das relative Alter in Abhängigkeit der Modernisierungspunkte darunter, gilt: $\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter}$. Nach dem Modell lässt sich die RND auf max. 70 % der GND strecken.

Davon abweichend kann die RND bei kernsanierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen GND betragen.

Restnutzungsdauer (RND) ggf. modifiziert und Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

Gebäude	Bürogebäude	
Jahr des Qualitätsstichtags:	2023	
Baujahr:	1976	
Ursprungsalter:	47 Jahre	
relatives Alter in % zur GND	78%	
GND (nach Modell GAA)	60 Jahre	
RND (Modell [1] Anlage 2):	36 Jahre	
AWMF = RND / GND	40,00	

Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1976, bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption der Gebäudes, der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Bau- und Ausstattungsstandards wird die Restnutzungsdauer in der vorliegenden Bewertung mit 36 Jahren angesetzt.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt ein prozentualer Ansatz vom Herstellungswert in Höhe von 5 %. Hierin enthalten ist eine durchschnittliche (übliche) Ausstattung. Die darüberhinausgehenden Aufwendungen werden als besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **1 Bürogebäude** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	6.2 Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau
Ausstattungsstufe:	3,50
tabellarische NHK*:	1.277 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	1.277 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,8180 (Bürogebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	2.321 EUR/m² BGF
Regionalfaktor:	0,9820 (Stand: BKI 2023)
regionalisierte Herstellungskosten:	2.279 EUR/m² BGF

* ohne Baunebenkosten

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m²	BGF m²
Beschreibung						
1 KG	1,00	23,00	22,30		512,90	512,90
1 EG - 4.OG	5,00	17,00	20,00		1.700,00	1.700,00
1 EG	1,00	2,20	19,65		43,23	43,23
1 DG	1,00	7,00	13,82		96,74	96,74
Summe Bürogebäude						2.352,87

Summe (gesamt)

2.352,87 m²

9.1 Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl.		Bau- jahr	GND RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
	Bezeichnung	Nr.		Jahre		Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Bürogebäude	1	1976	60	36	2.352,87 m² BGF	2.279	18,00	Linear	40,00	3.796.430

Σ 3.796.430

* Baupreisindex (1) Bürogebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,8180

alterswertgeminderte Herstellungskosten	3.796.430 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 189.821 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	3.986.251 EUR
+ Bodenwert	8.928.825 EUR
vorläufiger Sachwert	12.915.076 EUR

9.2 Sachwert

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	12.915.076 EUR
Sachwert	12.915.076 EUR

10 Ertragswertermittlung

10.1 Grundlagen

Ertragswertverfahren Schema und Erläuterung

Ablaufschema des allgemeinen Ertragswertverfahrens

Die marktüblich erzielbaren Erträge sind Basis des Rohrertrags. Dies sind nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag, für die jeweilige Nutzung vergleichbare, erzielte Erträge.

Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehende regelmäßige Aufwendungen, die i.d.R. nicht durch Umlagen / Kostenübernahmen gedeckt sind. Das sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der erzielbare Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern.

Da der Bodenwert eine ewige Restnutzungsdauer besitzt, wird der verzinsten Bodenwertanteil, welcher üblicherweise der Bebauung zugeordnet wird, abgezogen.

Der Wertanteil selbstständig nutzbarer bzw. veräußerbarer Teilflächen ist davon ausgeschlossen.

Der gewählte Liegenschaftszins (LZ) ist gleich des Zinssatzes für die Kapitalisierung.

Es erfolgt eine Abzinsung der meist gleichbleibenden und in der Zukunft liegenden jährlichen Reinerträge auf den Wertermittlungsstichtag. Der Kapitalisierung sind sogenannte Barwertfaktoren zugrunde zu legen, die aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen und einem nutzungstypischen und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz errechnet werden.

Der BW ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Auf geeignete Bodenrichtwerte kann zurückgegriffen werden. Selbstständige Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Summe ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Gesonderte Marktanpassung entfällt meist, da Markteinflüsse i.d.R. ausreichend im LZ u. mit dem Ansatz einer marktüblichen erfasst werden.

Vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts sind gesondert und marktgerecht zu berücksichtigen, wie ihnen der Markt einen eigenständigen Wert einfluss beibringt.

jährlicher Rohrertrag (RoE)
abzüglich
Bewirtschaftungskosten (BWK)
=
jährlicher Reinertrag (ReE)
abzüglich
Bodenwertverzinsungsbetrag
=
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
x
Barwertfaktor (Kapitalisierung)
=
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
zuzüglich
Bodenwert (BW)
=
vorläufiger Ertragswert
ggf. zusätzliche Marktanpassung
+ / -
ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)
=
Ertragswert

Vermietungssituation

Zum Besichtigungszeitpunkt war das Objekt überwiegend eigengenutzt. Der vorliegende Mietvertrag innerhalb des Konzerns weist eine Kaltmiete in Höhe von 48.000 €/Mt. zzgl. Nebenkosten und gesetzl. MwSt.. Aufgrund des Mietvertrages im Innenverhältnis bleibt dieser in der Bewertung unberücksichtigt.

Das 4.OG war wie folgt vermietet:

Rechtsanwaltskanzlei	
Mieter:	Anwaltssozietät Bornheim und Partner
Datum Mietvertrag:	Mietvertrag vom 14./21.02.2011 und Nachtrag ohne Datum
Mietgegenstand:	Büroflächen 4.OG; Archivräume im Kellergeschoss; 2 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage
Beginn Mietzeit:	01.01.2011
Ende Mietzeit:	31.12.2023
Miete:	Der Mietzins beträgt seit dem Juni 2018 mtl. 6.046,65 € zzgl. gesetzl.MwSt. und Nebenkosten
Wertsicherung:	Anpassung an den VPIX bei Veränderung des Index um mehr als 5 %
Betriebskosten:	Entsprechend Betriebskostenverordnung
Schönheitsreparaturen / Instandhaltung:	Schönheitsreparaturen und Instandhaltung der Innenräume während der Mietlaufzeit sind Mietersache
Mietfreie Zeit:	Gemäß Beschluss des Landgerichts vom 12.07.2021 wurde im Rahmen eines Vergleichs dem Mieter eine mietfreie Zeit vom 01.07.2021 bis zum 31.12.2023 gewährt. In diesem Zeitraum braucht der Mieter auch keine Betriebs- und Nebenkosten zu entrichten.

Flächennachvollzug (Mietflächen)

Die angesetzten Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen, plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Die Mietflächen ergeben sich wie folgt:

Lage	Fläche
Kellerräume	50 m ² Nfl.
EG	311,60 m ²
1.OG – 4.OG (4 x 304,60 m ² Nfl.)	1.218,40 m ² Nfl.
Staffelgeschoss	65,40 m ² Nfl.
Gesamt:	1.645,40 m ² Nfl.

Mietansätze

Unter Berücksichtigung des Objekt- und Gebäudezustandes werden die Mieten wie folgt angesetzt:

Lage: Frankfurt City – Schwerpunktmiete 24,00 €/m² Nfl.

Die Abstellflächen im KG werden mit 8,00 €/m² Nfl. und die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage werden mit einer Miete in Höhe von 150 €/Stellpl. in der Bewertung berücksichtigt.

Bei den angesetzten Mieten handelt es sich um aus Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter abgeleitete, ortsübliche und marktüblich erzielbare Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer.

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf den Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 1 EW-RL; indexiert auf das Jahr 2023.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. Für das Bürogebäude werden Instandhaltungskosten von 13,50 €/m² Nfl. angesetzt, für den Stellplatz in der Garage 102 EUR/STP.

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Die Verwaltungskosten werden in Höhe von 3 % des Jahresrohertrages in der Bewertung berücksichtigt, für die Kfz-Stellplätze erfolgt der Ansatz in Höhe von 45 €/Stellpl.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Für das Gewerbeobjekt wird ein Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % des Jahresrohertrages unter Berücksichtigung der Größe, der Nutzung und der Objektart als ausreichend angesehen.

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Frankfurt/M 2023 werden Liegenschaftszinssätze für Büronutzung auf Basis der Kaufverträge aus den Jahren 2021/2022 im Bankenviertel/Westend in Höhe von 2,1 % (+/- 0,8 %) ausgewiesen. Im Bereich der City-Innenstadt wird der Liegenschaftszinssatz mit einem Mittelwert in Höhe von 1,8 % bei einer Standardabweichung von 0,8 % genannt.

Der Rohertragsfaktor im IMB 2022 wird in Höhe von durchschnittlich 26,5 Jahresrohertrages bei einer Standardabweichung von +/- 6,7 genannt.

Der in der Marktwertermittlung angesetzte Liegenschaftszinssatz beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtung und berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage, die vorliegende Eigennutzung, den Gebäudezustand und die unterstellte Restnutzungsdauer, die Nachfrage, die Wirtschaftslage sowie die derzeitige Marktlage im freihändigen Verkauf.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein mittlerer Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.

CO₂-Bepreisung

Seit 01.01.2023 ist im CO₂KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO₂-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO₂-Emission eines Gebäudes. Bei der Aufteilung der CO₂-bedingten Mehrkosten wird zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden.

Für Nichtwohngebäude gilt eine Aufteilung der Kosten zu 50% für den Mieter und 50% für den Vermieter. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden.

Nutzung	Gewerbe	(Übernahme Objekteigenschaften)
Energieträger	Erdgas	
Endenergie Wärme	125,0 kWh/(m ² a)	

CO ₂ -Last kg/m ² a	25,20	(Wärmeenergie x Umrechnungsfaktor nach EBeV/GEG für ausgewählten Energieträger)
Vermieteranteil	50%	(Vermieteranteil nach CO ₂ KostAufG-Tabelle)
Vermieterkosten in EUR/m ² a	0,90	(Umrechnung der CO ₂ -Last in t/m ² x Emissionspreis von 71,40 EUR/t inkl. MwSt. x Vermieteranteil = Ansatz unter BWK "Sonstiges" im EWT.)

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Erläuterung: Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. (CO₂-Kennwerte aus dem Energieausweis entsprechen nicht den Berechnungsvorgaben der EBeV). Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe schätzen.

Die CO₂-Kosten steigen gemäß BEHG bis zum Jahr 2026 an. Anschließend sollen die Zertifikatspreise am Markt gebildet werden. Für die Schätzung wird von 60 €/t (Mittelwert 2026) zzgl. MwSt. ausgegangen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 4 ImmoWertV sind objektspezifische Besonderheiten wie z.B. Baumängel und Bauschäden oder ein überdurchschnittlich guter oder schlechter Unterhaltungszustand durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Gemäß vorliegendem Vorgutachten wurde ein Rechtsstreit mit dem Mieter im 4.OG durch einen Vergleich beendet. Demnach zahlt der Mieter bis zum Ende des Mietvertrages (31.12.2023) keine Miete und Nebenkosten.

Aufgrund der kurzen Restlaufzeit werden zwei Monatsmieten zzgl. Nebenkosten in Höhe von pauschal 14.000 € wertmindernd in der Bewertung berücksichtigt.

Diese Flächen waren von den Sanierungsmaßnahmen im Zeitraum 2018 / 2019 nicht betroffen – der Mieter hatte hier Einspruch erhoben. Mit Auszug des Mieters ist eine Revitalisierung dieses Geschosses vor einer Neuvermietung durchzuführen. – Die Kosten werden mit rd. 500 €/m² Nfl. geschätzt und in Höhe von 152,250 € wertmindernd in der Bewertung berücksichtigt.

Objektrendite

Die Nettoanfangsrendite (Rohertrag abzgl. liquiditätswirksame Bewirtschaftungskosten / Marktwert) entspricht rd. 4,38 % (bezogen auf den Marktwert) und liegt im üblichen Rahmen der Spannen vergleichbarer Objekte.

Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt/M nennt für Büroimmobilien einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor in Höhe des 26,5-fachen (Spanne 16,7-fach bis 35,4-fach) bei einer Standardabweichung von 6,7. Die Nutzfläche wird mit durchschnittlich 6.811 €/m² Nfl. genannt. Bei Unterscheidung nach 1. und 2. Halbjahr 2022 ergibt sich ein Jahresrohertragsfaktor in Höhe des 26,6-fachen und im 2.Halbjahr in Höhe des

29,5-fachen, dabei liegen dieser Auswertung lediglich 4 Kauffälle zugrunde und sind daher kritisch zu beurteilen. Der auf Basis des Ertragswertes ermittelte Marktwert entspricht rd. 6.810 €/m² Nfl. und dem rd. 22,9-fachen der Jahresnettokaltmiete. Dies liegt unter Berücksichtigung der Markt- und Objektparameter innerhalb objekttypischer Bandbreiten.

10.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Bürogebäude			1.645,4	490.075
		Σ	Σ	Σ 1.645,4	Σ 490.075

WNFI. (gesamt)	1.645,4 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	0 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	100 %
Jahresrohertrag (gesamt)	490.075 EUR

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
		in Gebäude					Ist	angesetzt		
		Nutzung / Beschreibung								
g	1	Büro / EG - Staffelgeschoss	36	3,50	1	1.595,40		24,00	459.475	292.997
g	1	Büro / KG - Archivräume	36	3,50	1	50,00		0,00	0	
g	1	Stellplätze innen (Gewerbe) / TG-Stellplätze	36	3,50	17			150,00	30.600	19.513

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 36 Ø 3,50

Σ 2 Σ 1.645,40

Σ 490.075 Σ 312.510

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 0 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 100 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR/m²	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	% RoE	% RoE
			/Stk.					/Stk.		
g	1	Büro / EG - Staffelgeschoss	13,50	0,35	13.784,25	3,00	4,00	0,90	0,31	12,00
g	1	Büro / KG - Archivräume	13,50	0,35	0,00	3,00	4,00			
g	1	Stellplätze innen (Gewerbe) / TG-Stellplätze	102,00		45,00	2,50	4,00			12,16

w = Wohnen, g = Gewerbe

* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 12,14

10.3 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohrertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
in Gebäude		Nutzung / Beschreibung	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr	EUR / Jahr		EUR
g	1	Büro / EG - Staffelgeschoss	459.475	55.138	404.337	292.997	111.340	20,2904	2.259.133
g	1	Büro / KG - Archivräume	0	675	-675		-675	20,2904	-13.697
g	1	Stellplätze innen (Gewerbe) / TG-Stellplätze	30.600	3.723	26.877	19.513	7.364	20,2904	149.418

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 490.075

Σ 59.536

Σ 430.539 Σ 312.510

Σ 118.029

Σ 2.394.854

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

2.394.854 EUR

+ Bodenwert

8.928.825 EUR

Ertragswert

11.323.679 EUR

11 Verkehrswert

11.1 Marktlage am Wertermittlungstichtag

Marktverhältnisse

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungstichtages.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

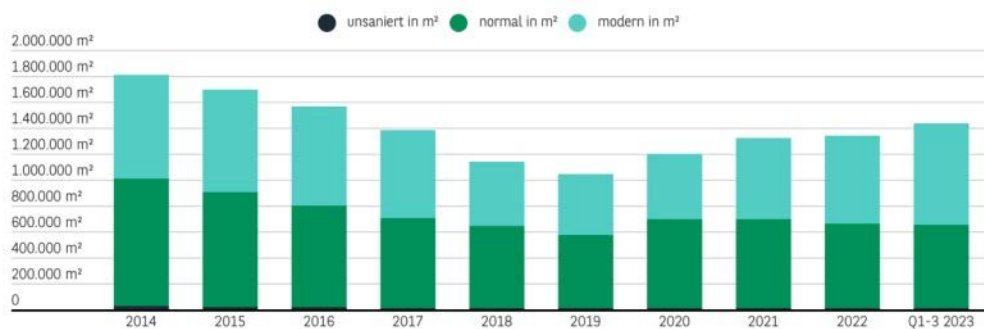
Büromarkt – Allgemein

Der Frankfurter Büromarkt präsentiert sich im laufenden Jahr 2023 trotz des zunehmenden Gegenwinds aufgrund der schleppenden konjunkturellen Entwicklung sehr stabil. Für die ersten drei Quartale wird ein Flächenumsatz von 285.000 m² (259.000 m² im gif-Marktgebiet) notiert, wovon 95.000 m² auf das dritte Quartal entfallen. Wie auch in den anderen Bürohochburgen fällt die Anmietungstätigkeit jüngst unterdurchschnittlich aus, was im Wesentlichen mit dem Fehlen von Großabschlüssen >10.000 m² zusammenhängt. So wurde in dieser Größenklasse in den ersten 3 Quartalen in Frankfurt nur ein Abschluss mit ca. 12.400 m² aufgenommen. In wirtschaftlich herausfordernden Zeiten haben besonders Großnutzer, die im Regelfall einen längeren Zeithorizont überblicken müssen, längere Entscheidungswege, die zu einer entsprechenden Verzögerung führen. Der Trend nach neuen Arbeitsplatzkonzepten sowie der Kampf um die besten Arbeitskräfte bietet unverändert Gründe für eine räumliche Veränderung, weshalb derzeit einige Großgesuche im Markt sind und die Vermietungszahlen positiv beeinflussen können. Bislang wurde der 10-Jahresdurchschnitt in der Finanzmetropole um rund 19 % verfehlt und das gute Vorjaheresergebnis um 21 %.

Frankfurts Leitbranchen geben auch in diesen herausfordernden Zeiten den Takt auf dem Büromarkt vor. Auf jeweils knapp 50.000 m² Flächenumsatz kommen Beratungsgesellschaften sowie Banken und Finanzdienstleister. Ihr Anmietungsverhalten spiegelt den Trend hin zu Premium-Flächen besonders eindrucksvoll wider: 39 % der von Banken angemieteten Flächen sind Neubau-Erstbezug-Standard. IuK-Technologie-Unternehmen kommen mit einem nur wenig unterdurchschnittlichen Volumen auf einen Marktanteil von gut 11 %.

Der Leerstandsanstieg hat im dritten Quartal seine Fortsetzung gefunden. Aktuell stehen rund 1,4 Mio. m² Büroflächen kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 9,2 % entspricht. Ein Niveau, das für den Frankfurter Markt nicht ungewöhnlich hoch ist. Bemerkenswert ist aktuell das Fehlen von Neubau-Erstbezugs-Flächen in Frankfurts Top-Lagen Bankenviertel und Westend und darüber hinaus der generelle Mangel an diesen Flächen im gesamten Marktgebiet. Nur 51.000 m² stehen in diesem Qualitätssegment kurzfristig zur Verfügung. Auch in Frankfurts dezentralen Lagen, wo sich ein Großteil des Leerstands mit insgesamt rund 900.000 m² konzentriert, sind hochwertige Leerstandsflächen rar (nur 4 % des Leerstandsvolumens in Stadtrand, Nebenlagen und Peripherie).

Entwicklung des Leerstands in Frankfurt



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

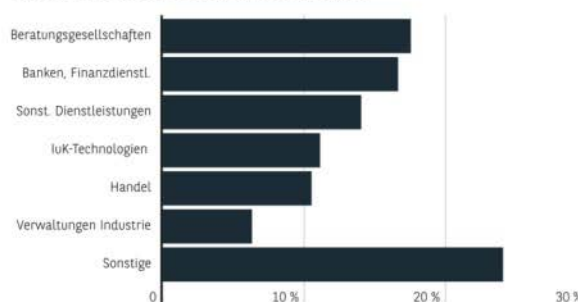
Mit 723.000 m² im Bau bewegt sich die Bautätigkeit in der Mainmetropole trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen weiterhin auf sehr hohem Niveau. Zwar ist gegenüber dem Vorquartal ein leichtes Minus zu verzeichnen, allerdings notiert das Bauvolumen knapp 7 % über dem Vorjahresniveau, was das Grundvertrauen der Entwickler in die Finanzmetropole eindrucksvoll belegt. Die Vorvermietungsquote notiert zwar im Marktgebiet nur bei 35 %, fällt aber in den Top-Lagen deutlich höher aus.

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Frankfurt



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Flächenumsatz nach Branchen in Frankfurt



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Gemäß den Veröffentlichungen der Immobilienzeitung vom 14.12.2023 nehmen Verkaufsbemühungen rund um die Bürotürme in der Frankfurter Innenstadt zu. Ein verändertes Zinsumfeld im Rahmen von Refinanzierungen verbunden mit den Anforderungen des ESG drängt vermehrt Eigentümer zu Verkaufsüberlegungen. Aufgrund der erhöhten Anforderungen an Umwelt- und Klimaschutz sind Objekte, die energetisch nicht saniert sind, am Markt aktuell schwer handelbar, da die Baukosten nur bedingt zu kalkulieren sind.

Quelle: BNP Paribas Real Estate

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt nennt in seinem Halbjahresbericht zum Immobilienmarkt 2023 Preisrückgänge seit Mitte 2022, diese setzten sich auch im 1. Halbjahr 2023 fort. Der Gutachterausschuss rechnet nicht mit einem weiteren Preiseinbruch, der Markt müsse sich jedoch konsolidieren und stabilisieren, dies wird bis Mitte 2024 andauern. Der Teilmarkt Gewerbe hat sich seit 2021 wie folgt entwickelt:

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Handel	0	11	2	0,0	130,1	17,6
Büro und Verwaltung	13	18	7	685,0	737,4	42,9
Gewerbegrundstücke (klassisch)	6	9	2	8,5	24,2	1,4
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	8	4	7	42,3	8,3	17,6
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	5	0	4	125,1	0,0	11,9
Insgesamt	32	42	22	860,9	899,9	91,4

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Frankfurt/M 2023 werden durchschnittliche Ertragsfaktoren für Büroimmobilien und Verwaltungsgebäude auf Basis der Kauffälle 2022 in Höhe des 26,5-fachen des Jahresrohertrages (Spanne 16,7- bis 35,4-fachen JROE), die Netto-Anfangsrenditen für Büroimmobilien in mittlerer Lage sind in Höhe von 3,3 % in guten Lagen und in sehr guter Lagen in Höhe von 2,5 % genannt.
Quelle: GAA Stadt Frankfurt 2023

11.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Myliusstr. 14 in 60323 Frankfurt am Main

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **21.11.2023** auf:

11.200.000 EUR

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Frankfurt/M, den 15. Januar 2024

.....

MRICS Siegfried Steinfurth
MSN Partnerschaftsgesellschaft
CIS HypZert (F)

.....

Sibylle Marx
MSN Partnerschaftsgesellschaft
CIS HypZert (F)

12 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Kartenset

Flurkarte

12.1 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Aufstellung Modernisierung-	vorhanden			17.12.2023	
gen					
Baulastenauskunft	vorhanden			17.12.2023	18.12.2023
Bodenrichtwertauskunft	vorhanden			17.12.2023	15.12.2023
Denkmalschutzauskunft	vorhanden			17.12.2023	15.12.2023
Exposé	vorhanden			17.12.2023	
Flurkarte	vorhanden			17.12.2023	01.10.2017
Flächenaufstellung	vorhanden			17.12.2023	
Grundrisse	vorhanden			17.12.2023	
Kartenset	vorhanden			18.12.2023	
Mieterliste/Mietaufstellung	vorhanden			17.12.2023	
Mietverträge	vorhanden			17.12.2023	
Planungsrechtliche Auskunft	vorhanden			17.12.2023	
Wertgutachten	vorhanden			18.12.2023	03.06.2022

Fotodokumentation

Vorderansicht:



Rückansicht:



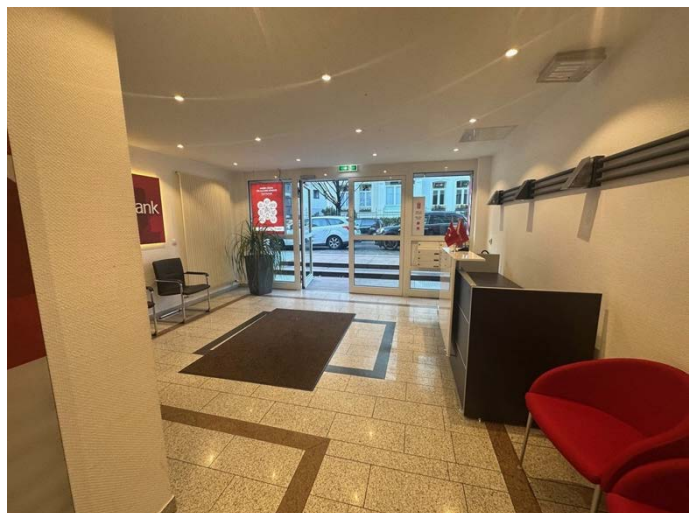
Seitenansicht:



Seitenansicht:



EG - Eingangsbereich:



EG - Foyer mit Aufzug:



EG - Eingang Bankfiliale:



EG - Bankfiliale:



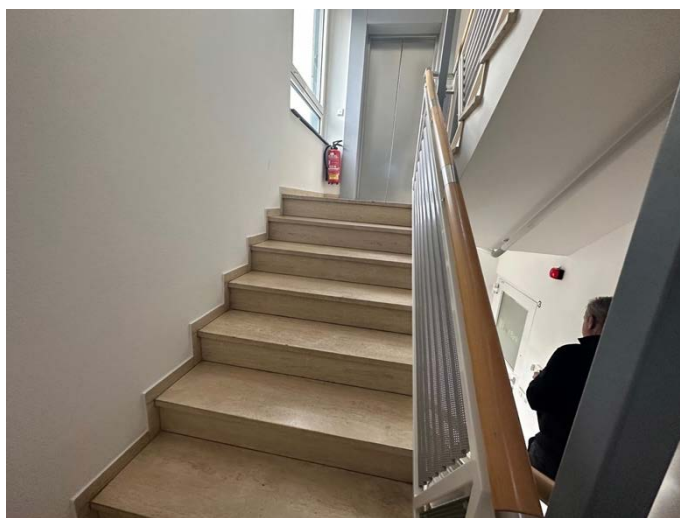
EG - Bankfiliale - Geldautomat:



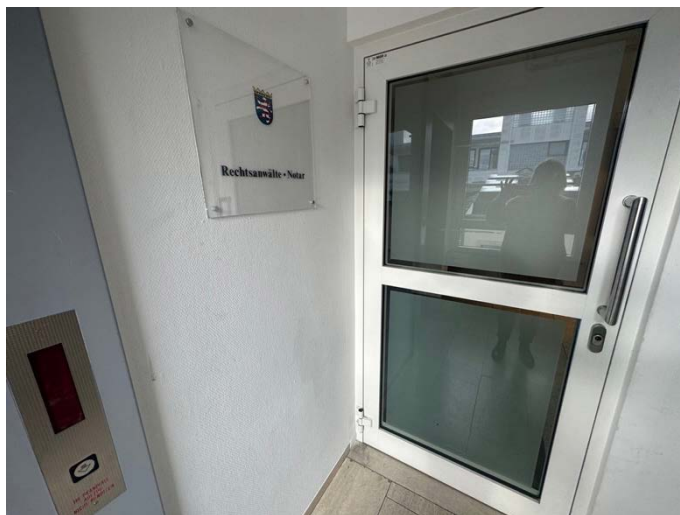
Personenaufzug:



Treppenhaus:



Eingang - Büro:



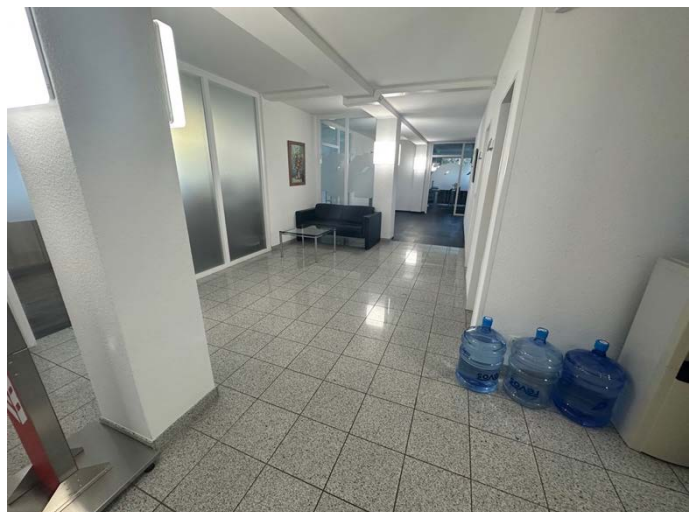
Staffelgeschoss - Teeküche:



Staffelgeschoss - WC-Anlagen:



Büroflächen:



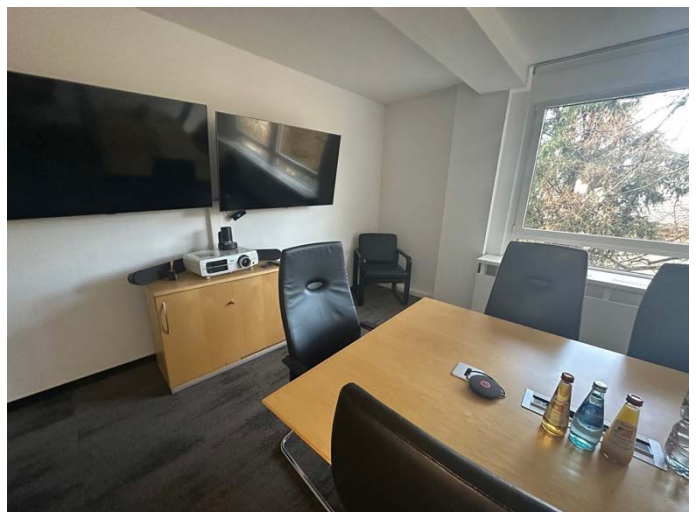
Vorstandsbüro:



Besprechungsraum:



Besprechungsraum:



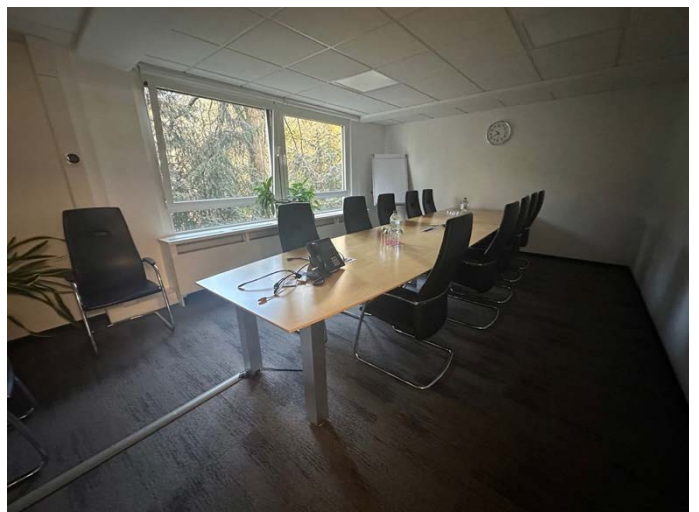
Büroflächen:



Teeküchen:



Besprechungsraum:



Blick auf das Dach (Staffelgeschoss):



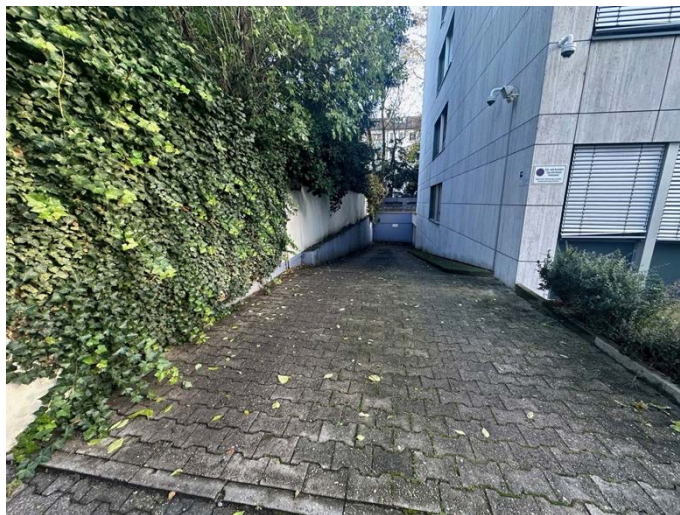
Heizungsanlage:



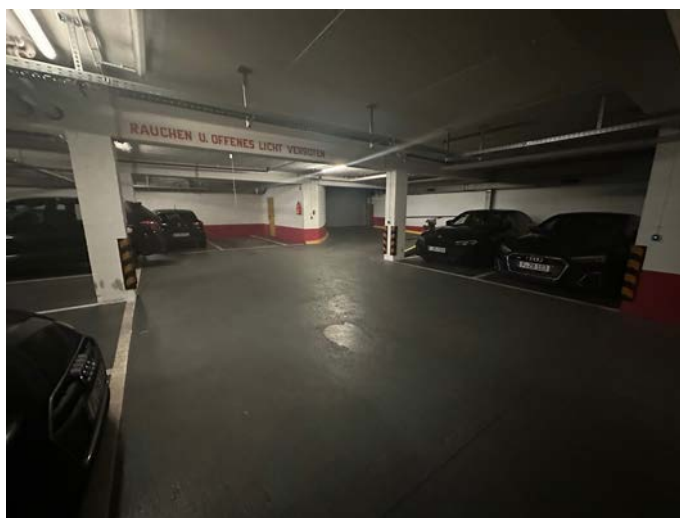
Gartenfläche:



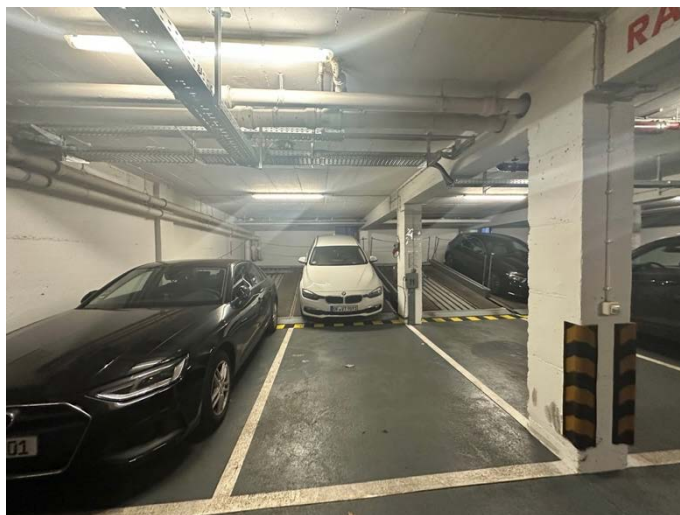
Zufahrt Tiefgarage:



Tiefgarage:



TG - Doppelparker:



Umgebung:



Umgebung:



Angaben zur SWOT-Analyse**a) Positive Objekteigenschaften (Stärken / Chancen)**

- Lage im Stadtteil Westend-Süd
- Gute Verkehrsanbindungen an ÖPNV und Straßenverkehr
- Büroflächen nach Geschossebenen separat nutzbar
- Guter Instandhaltung aufgrund fortlaufender Instandhaltung- /Modernisierung
- Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage

b) Negative Objekteigenschaften (Schwächen / Risiken)

- Energiestandard entspricht nur eingeschränkt den aktuellen Anforderungen
- Pkw-Stellplätze im öffentlichen Raum stark eingeschränkt



DER MAGISTRAT

Bauaufsicht

Stadtverwaltung (Amt 63), 60275 Frankfurt am Main

Auskunft erteilt Sachrate Baulasten	Zimmer
Telefon Durchwahl (069) 212-37069	Telefax - 32636
E-Mail baulasten.amt63@stadt-frankfurt.de	
Ihre Nachricht / Ihre Zeichen	
Unsere Zeichen 63. 222	23.0010268
Datum 18.12.2023	

Für die folgenden Gemarkungen

Frankfurt Bezirk 18 (470), 258, 37/6

gibt es **keine** Baulasten.

Im Geschäftsgang befindliche Baulasten sind in dieser Auskunft noch nicht enthalten.

Im Auftrag

Ihre Bauaufsicht Frankfurt

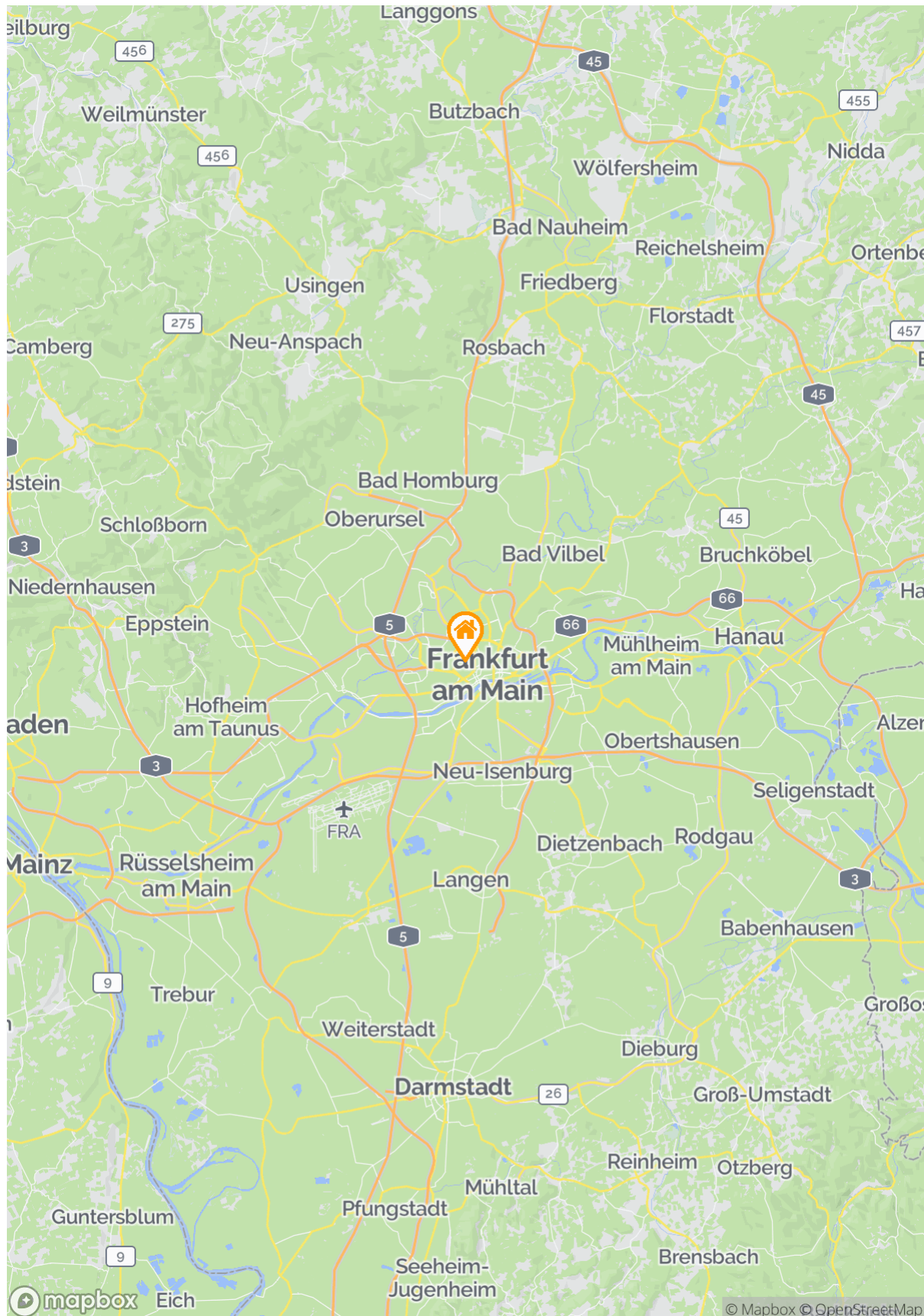
*Die Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.
Die Auskunft basiert ausschließlich auf den oben genannten Grundstücksdaten. Bitte überprüfen Sie,
ob diese Daten jeweils korrekt sind.*

Hausanschrift: Kurt-Schumacher-Str. 10, 60311 Frankfurt am Main, RMV-Haltestelle: Börneplatz, Telefon: (069) 212-33567,
Telefax: (069) 212-30743, Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de, Sprechzeiten: Archiv: Mo, Di, Do + Fr 8:30 – 12:30 Uhr
Antragsannahme: Mo, Di, Do + Fr 8:30 – 12:30 Uhr (Montags nur nach vorh. Terminvereinbarung); Bezirksabteilungen Di + Do 8:30 – 12:30 Uhr



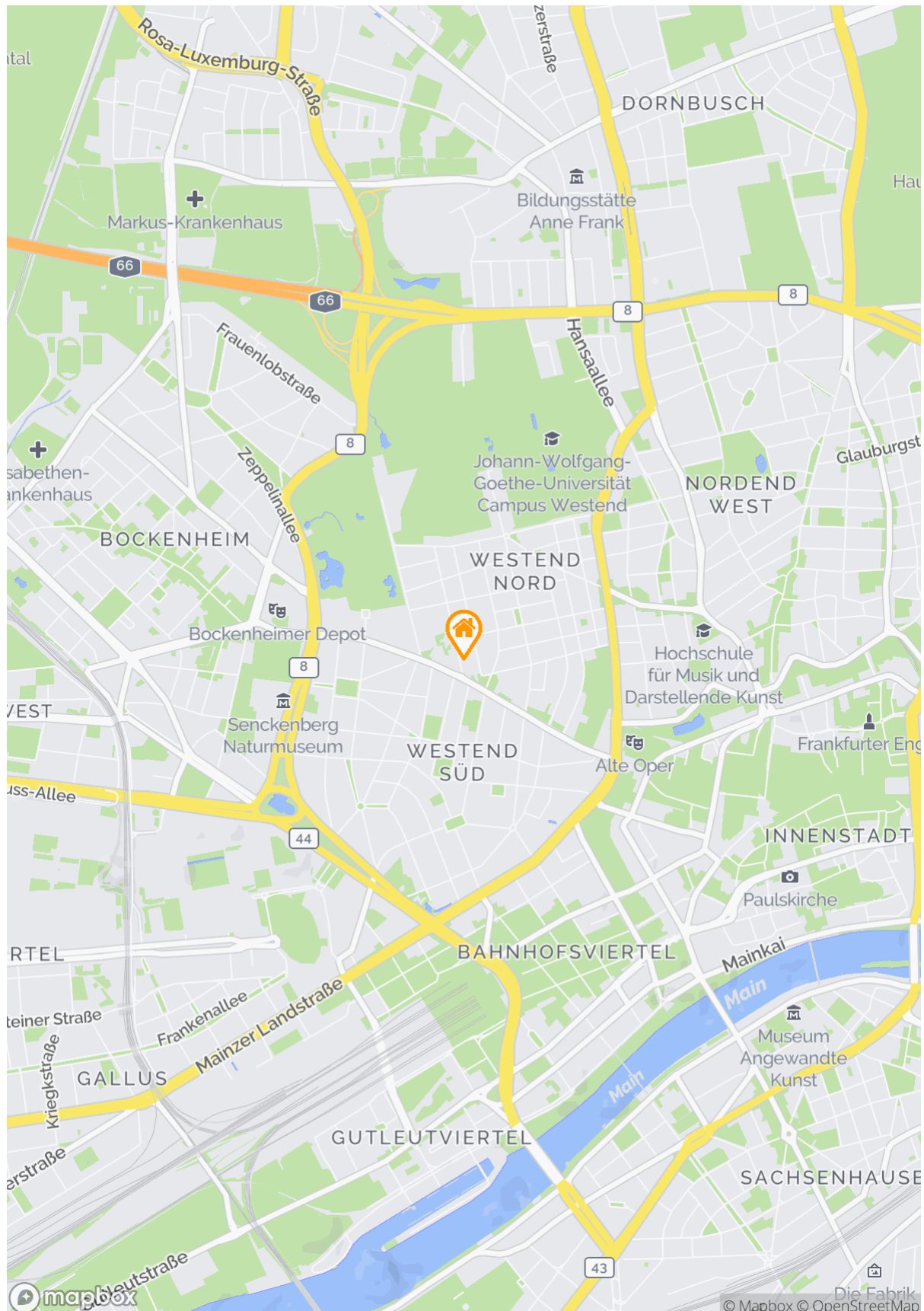
Übersichtskarte

Objektadresse: Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main



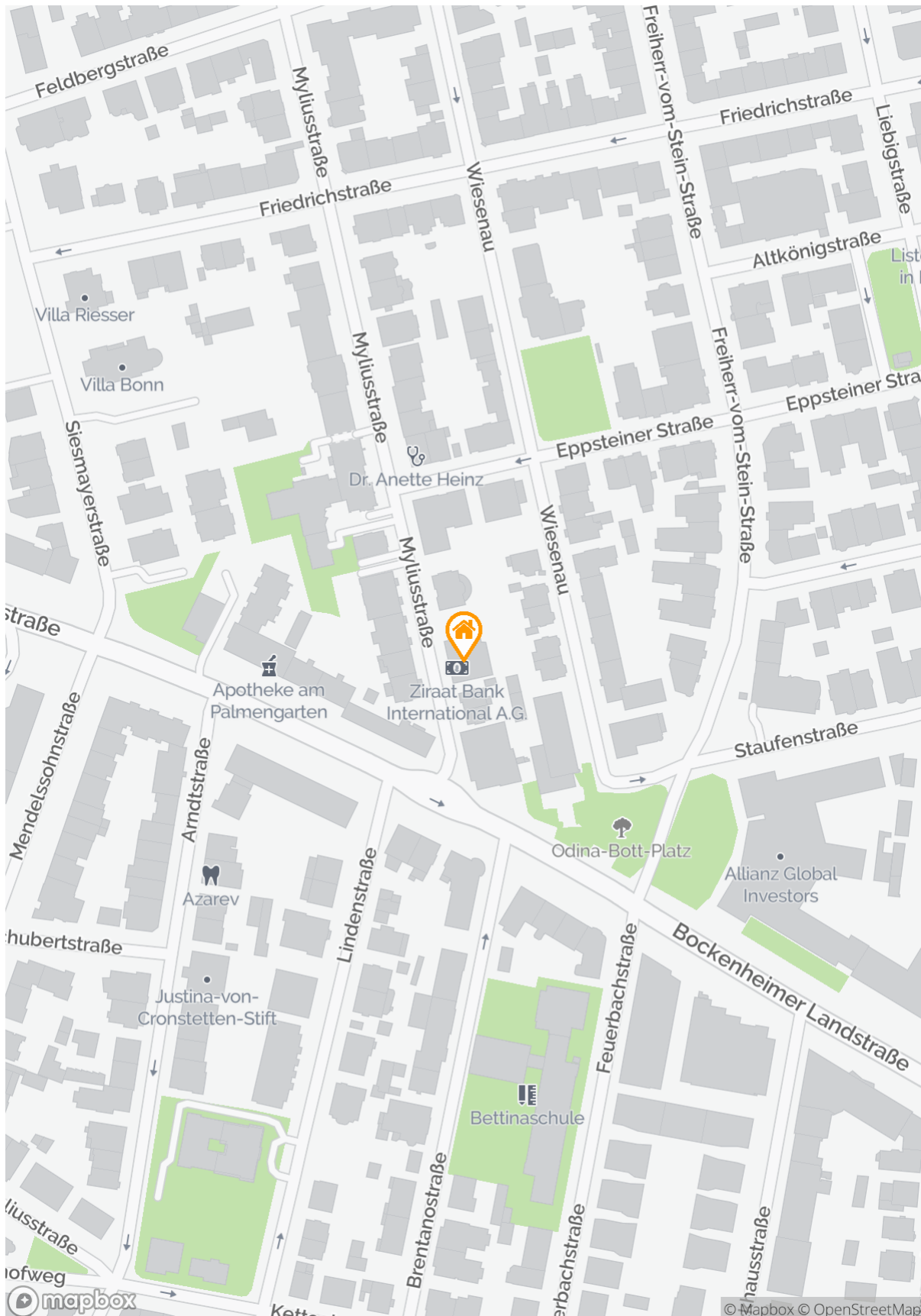
Stadtkarte

Objektadresse: Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main



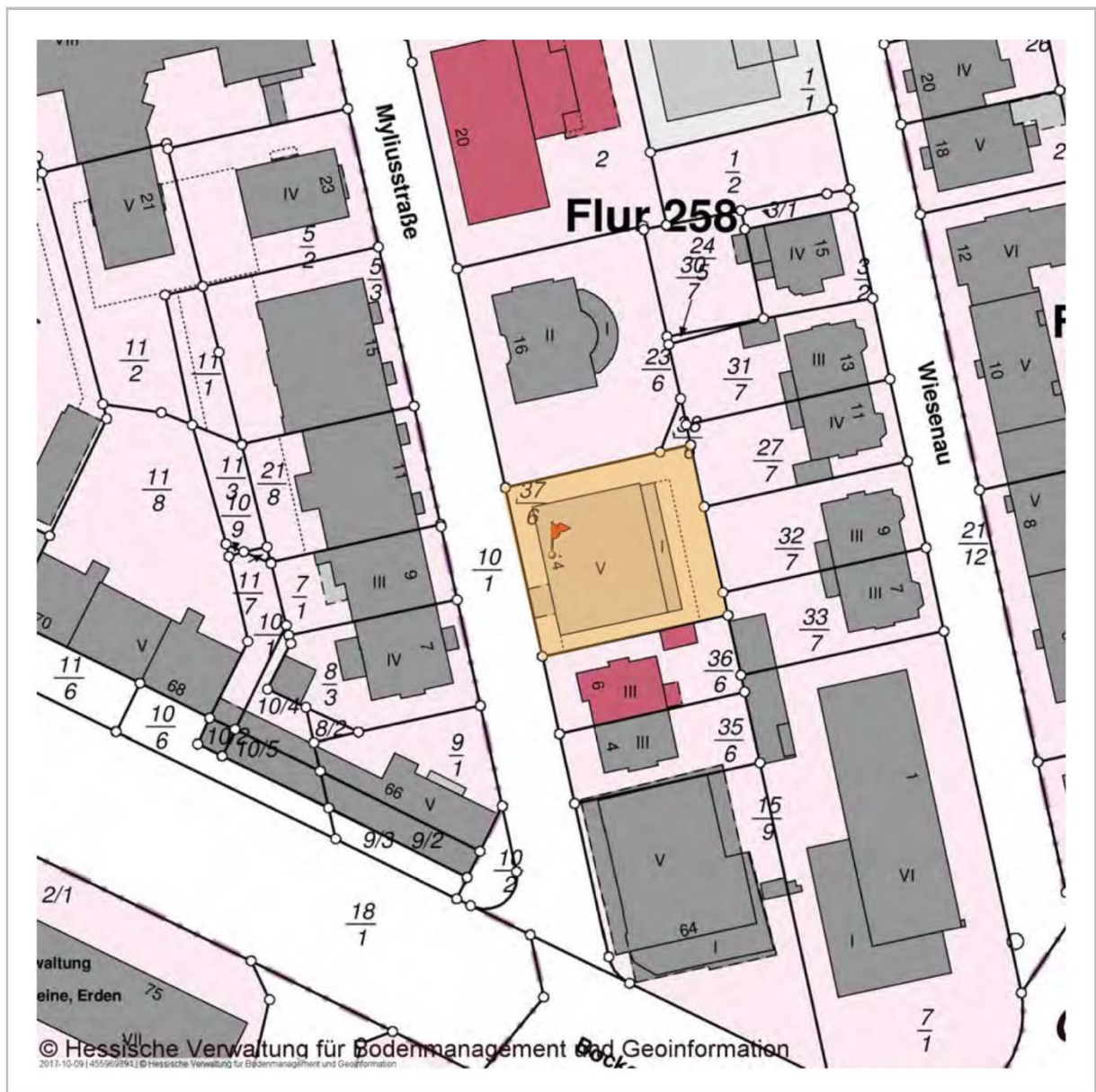
Detailkarte

Objektadresse: Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main



Liegenschaftskarte 1:1.000 Hessen

60323 Frankfurt am Main | Myliusstr. 14



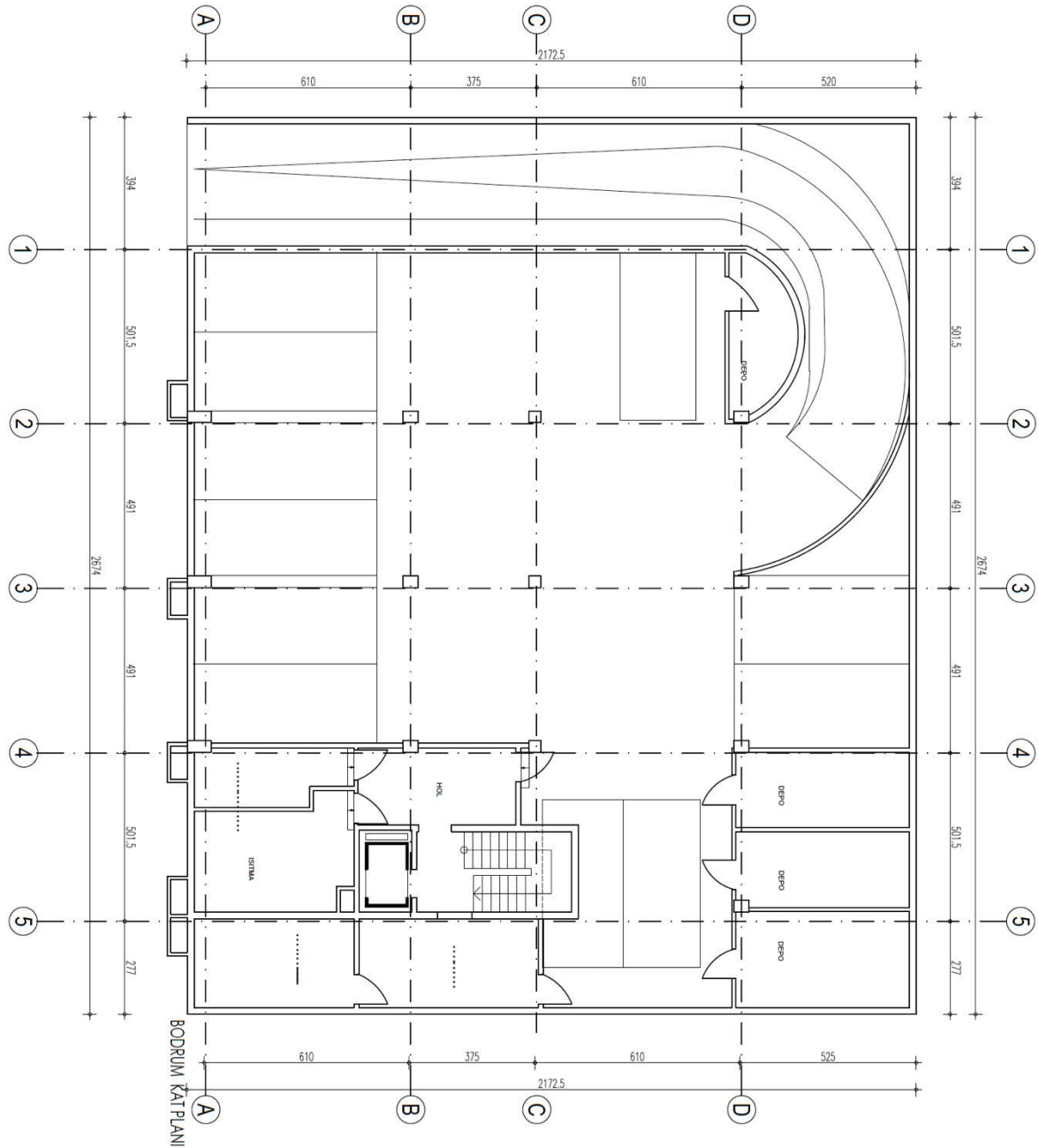
 0m 10 m 20 m 30 m	Maßstab 1:1.000	Ausdehnung: 160m x 160m
	(im Papierausdruck)	Keine Verschiebung zur Lage.

Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

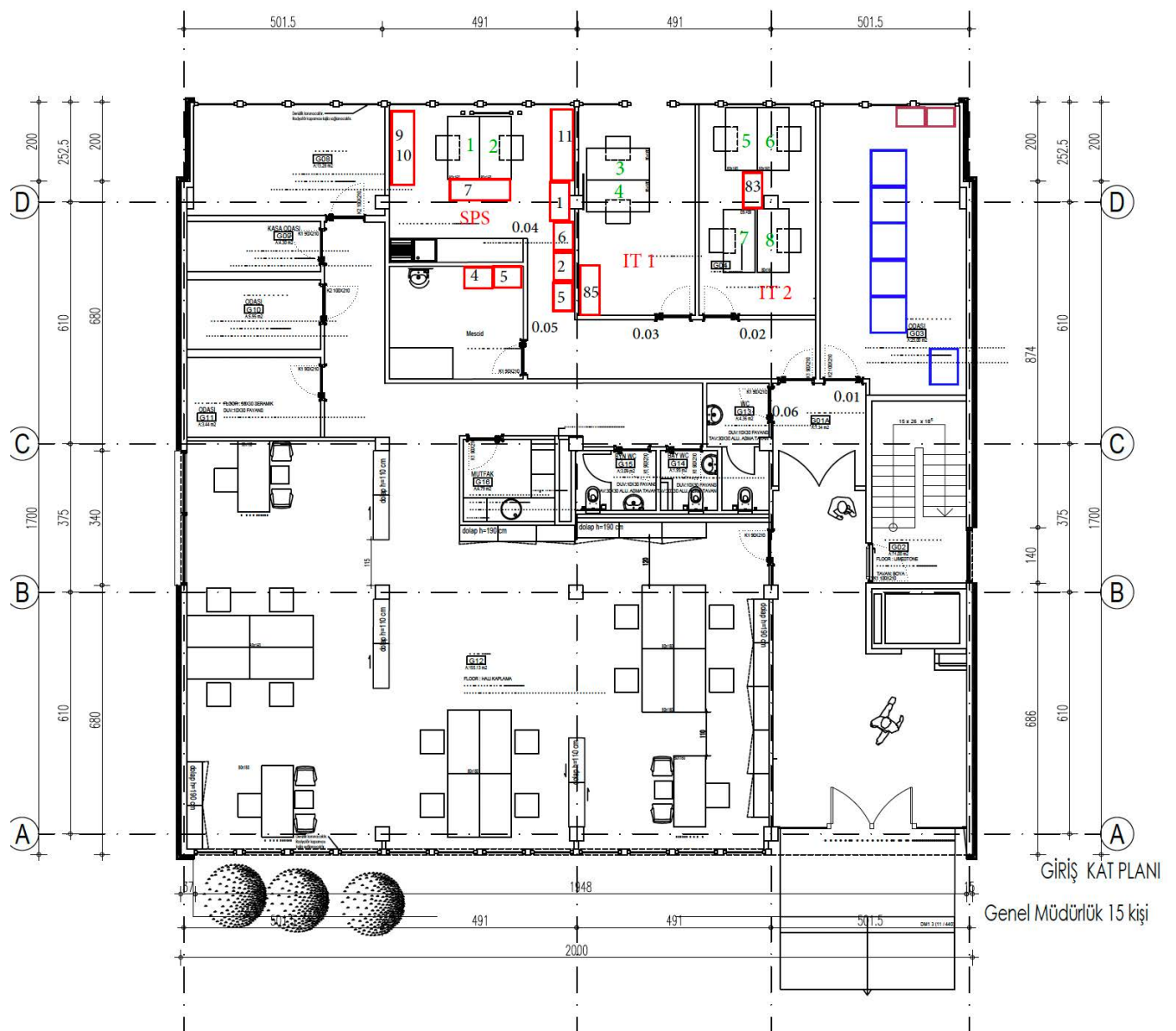
Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquellen: ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: Okt 2017

Grundriss
KG und Tiefgarage



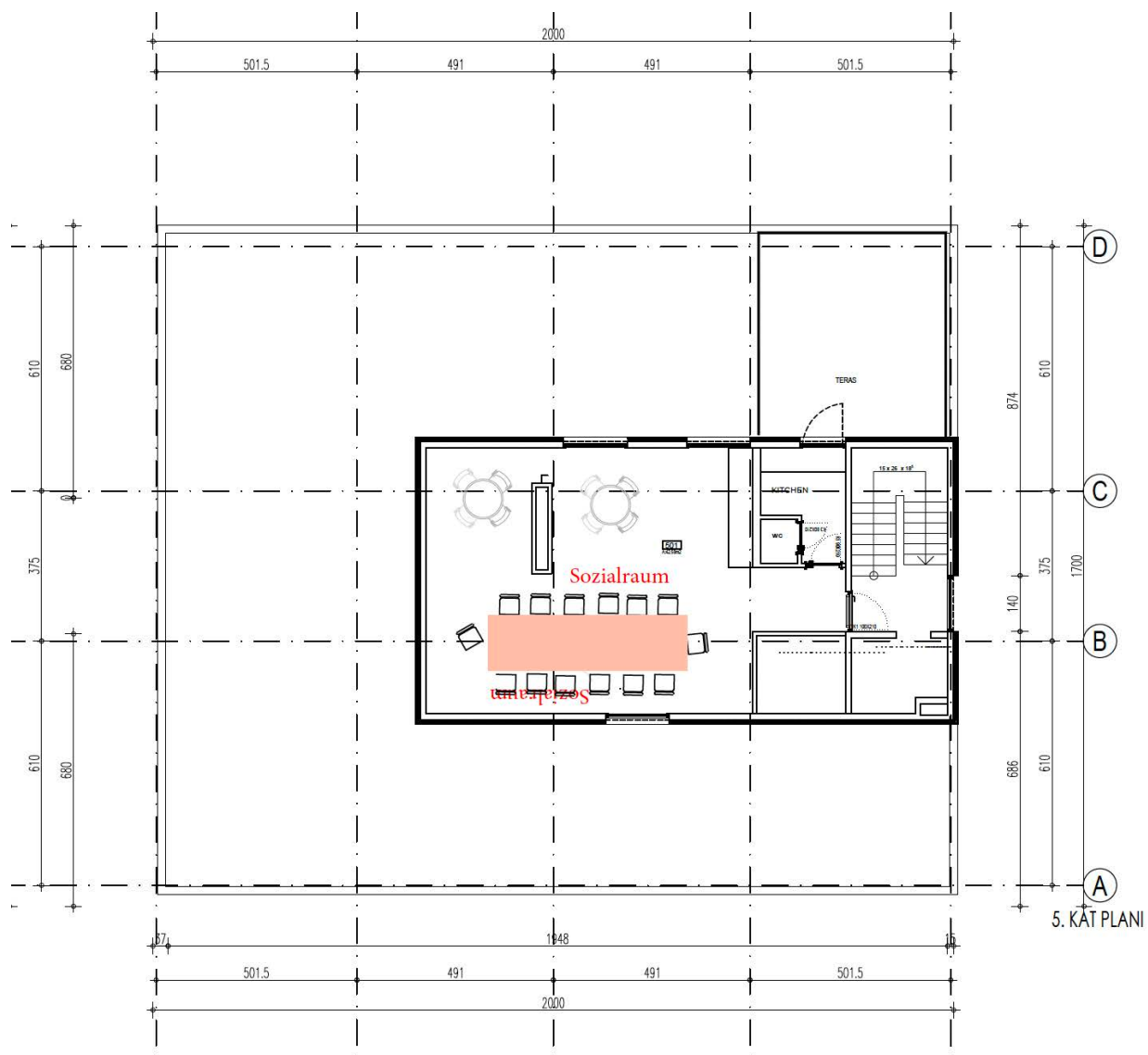
Grundriss EG



Grundriss 1.OG – 4.OG



Grundriss Staffelgeschoss



Kennzahlen Frankfurt 2022



Mietpreise (€/m²)			Flächenumsatz (m²)		Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)			Flächenangebot (m²)		
Höchstpreis* Durchschnitt					gesamt modern davon Erstbezug			fertig ab 2024			verfügbar verfügbar projektiert		
1	2	3	4=(5+7+9)		5	6	7	8	9	10	11=(9+10)	12	13=(4+12)
													14
1 City													
1.1	Bankenviertel	48,00	38,00	53,000	39,100	38,100	11,600	1,000	0	20,000	163,600	120,300	159,400
1.2	Westend	46,00	33,50	45,900	52,300	26,700	500	25,600	0	7,700	0	5,200	57,500
1.3	Innenstadt	44,00	29,50	100,800	184,900	129,900	7,900	54,700	300	37,500	56,300	70,300	255,200
1.4	Hauptbahnhof	27,00	21,00	9,100	33,000	8,200	0	24,800	0	0	25,000	700	33,700
2 Cityrand													
2.1	Ostend	25,00	20,30	23,300	47,600	19,100	100	28,500	0	7,500	14,400	15,200	62,800
2.2	Frankfurt Süd / Sachsenhausen	25,00	20,00	23,200	39,600	22,000	0	17,600	0	0	0	0	39,600
2.3	City West	23,50	19,20	26,400	48,100	34,200	5,700	13,900	0	0	0	0	48,100
3 Stadtrand													
3.1	Frankfurt Nord	20,00	16,50	2,700	5,800	0	0	5,800	0	0	0	0	5,800
3.2	Frankfurt Ost	15,00	13,00	7,500	40,400	11,500	1,500	28,200	700	0	0	0	40,400
3.3	Frankfurt West / Gallusviertel	19,00	15,50	2,500	54,500	25,900	0	16,600	12,000	5,300	66,700	72,000	126,500
3.4	Rödelheim / Hausen / Sossenheim	16,50	14,00	11,800	31,100	10,400	0	20,700	0	0	0	0	31,100
4 Nebenlagen													
4.1	Hedderheim / Mertonviertel	16,50	14,00	2,300	27,200	10,700	4,900	16,500	0	0	0	0	27,200
4.2	Nieder-Eschbach	12,50	11,00	1,100	15,300	0	0	15,300	0	0	0	0	15,300
4.3	Kaiserlei	21,00	16,50	5,000	32,200	29,000	1,400	3,200	0	69,000	29,400	84,400	116,600
4.4	Niederrad	19,00	15,00	11,300	86,300	70,000	1,300	16,300	0	0	0	0	86,300
4.5	Neu-Isenburg	17,00	12,00	28,000	99,000	43,000	4,000	56,000	0	0	16,000	16,000	115,000
4.6	Eschborn	21,00	18,50	56,200	148,900	44,200	5,700	104,700	0	0	90,700	69,700	218,600
4.7	Flughafen	26,00	20,40	9,900	80,700	73,100	9,400	7,600	0	12,000	20,900	19,200	99,900
Summe Frankfurt				420,000	1,066,000	596,000	54,000	457,000	13,000	159,000	483,000	473,000	1,539,000
5 Peripherie													
5.1	Vordertaunus												
5.1.1	Bad Homburg	20,00	16,50	19,600	41,100	20,200	0	20,900	0	0	0	0	41,100
5.1.2	Oberursel	19,00	17,00	7,100	50,300	200	0	50,100	0	0	13,000	5,000	55,300
5.1.3	Schwalbach / Kronberg / Sulzbach	14,50	12,00	2,200	57,700	20,000	0	37,700	0	0	0	0	57,700
5.2	Offenbach	20,00	15,00	10,000	59,100	32,000	1,000	27,100	0	14,000	0	4,000	63,100
5.3	Dreieich / Langen	15,00	11,00	13,100	60,800	1,600	0	59,200	0	6,000	0	6,000	60,800
Summe Peripherie				52,000	269,000	74,000	1,000	195,000	0	20,000	13,000	9,000	278,000
Total				48,00	23,20	472,000	1,335,000	670,000	55,000	179,000	496,000	482,000	1,817,000
Nachrichtl. gg. Marktgebiet					392,000	967,000	553,000	401,000	13,000	159,000	467,000	457,000	1,424,000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2022

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung