



# Grundstücksmarkt Frankfurt am Main 2005/2006

Berichte - Analysen - Trends



## Vorwort

### Immobilienmarkt und Experten

Immer dann, wenn überregional agierende Experten oder Institute Marktanalysen und -berichte präsentieren und veröffentlichen lassen, ist Vorsicht geboten.

So hatte Mitte letzten Jahres GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung - pauschal kräftige Umsatzeinbußen für den Immobilienmarkt 2005 prognostiziert.

Tatsächlich hat sich der Frankfurter Markt im selben Jahr deutlich anders verhalten. Eigenheim- und Wohnungseigentumsveräußerungen, insbesondere im Neubau, wiesen Rekordzahlen aus. Ein deutliches Indiz, dass Frankfurt a.M. als Wohnstandort begehrt ist. Der Handelsbereich in den zentralen Geschäftslagen ist stabil geblieben. Die Umsätze im Büroimmobilienbereich sind 2005 wieder gestiegen, so dass Frankfurt a.M. seinen bundesweiten Spitzenplatz als Bürostandort weiterhin halten konnte.

Dipl.-Ing. Torsten Bastian  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

## 1 Preisentwicklung

### 1.1 Unbebaute Grundstücke

#### 1.1.1 Bauland

Das Preisniveau von Eigenheimgrundstücken war auch im Jahr 2005 weitestgehend stabil. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen. Dieser hat insbesondere bei Reihenhausgrundstücken im erheblichen Maß zugenommen. Die Nachfrage nach Grundstücken, die sich für die freistehende Eigenheimbebauung oder für die Bebauung mit Doppelhäusern eignen, blieb 2005 weiterhin stabil.

Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser wurden im Vergleich zum Jahr 2004 wieder verstärkt nachgefragt. Die Preise sind stabil geblieben. Begehrt waren wie im Vorjahr innenstadtnahe Baugrundstücke. Die Bodenrichtwerte für gute innenstadtnahe Lagen wurden um 15 % angehoben.

Die Lage am Frankfurter Büromarkt hat sich noch immer nicht entspannt. Er ist immer noch von hohem Leerstand geprägt. Die Abwärtsentwicklung hat sich in 2005 verlangsamt. Die Bodenrichtwerte für Bürogrundstücke gingen vom Jahr 2004 auf 2006 je nach Lage um 10 - 20 % zurück.

#### Bodeneckwertniveau für Bauland [ €/m² ]

Büro, Handel, Gewerbe und Industrie		
Büro	350,- (GFZ 1,0)	bis 11.000,- (GFZ 5,0)
Handel	1.600,- (GFZ 2,5)	bis 18.000,- (GFZ 6,0)
Gewerbe	220,-	bis 400,-
Industrie	180,-	
Mehrfamilienhausgrundstücke		
Gute Lage	720,-	bei GFZ 1,0
Mittlere Lage	520,-	bei GFZ 1,0
Einfache Lage	420,-	bei GFZ 1,0
Einfamilienhausgrundstücke		
Gute Lage	530,-	
Mittlere Lage	440,-	
Einfache Lage	380,-	
Historisch gewachsene Ortskerne		
Sachwertmarkt	440,-	
Ertragswertmarkt	540,-	bei GFZ 1,0

### 1.1.1.1 Lageklassifizierung

Mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2005 fand auch eine neue Lageklassifizierung der einzelnen Richtwertzonen statt. Somit gibt es zukünftig in Frankfurt a.M. fünf Lageklassen. Diese werden wie folgt unterteilt:

- 1 = sehr gute Lage
- 2 = gehobene Lage
- 3 = mittlere Lage
- 4 = mäßige Lage
- 5 = sehr mäßige Lage.

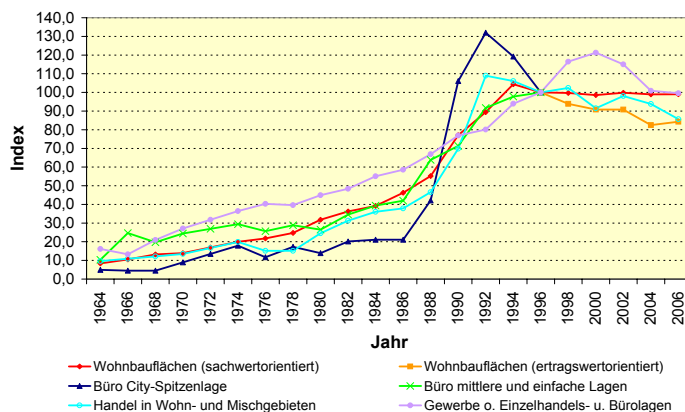
### 1.1.1.2 Bodenpreisindices

Stichtag: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres  
Währungsbasis = Euro

Die Bodenpreisindices werden jeweils aus den Mittelwerten der Bodenrichtwertzonen bzw. in den Bereichen Büro- und Handel aus den Mittelwerten von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet.

Jahr	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Büro City-Spitzenlage	Büro mittlere und einfache Lagen	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe o. Einzelhandels- u. Bürolagen
1964	8,4	-	4,9	10,3	9,7	16,1
1966	10,5	-	4,5	24,6	10,9	13,3
1968	13,2	-	4,5	19,7	12,2	21,0
1970	13,9	-	9,0	24,4	13,4	27,1
1972	16,9	-	13,4	26,9	16,7	31,8
1974	20,0	-	17,9	29,4	19,9	36,4
1976	21,8	-	11,7	25,7	15,2	40,3
1978	24,7	-	17,3	28,9	15,2	39,6
1980	31,8	-	13,9	26,5	24,5	44,9
1982	36,3	-	20,2	34,5	31,3	48,4
1984	39,2	-	21,1	39,4	36,0	55,1
1986	46,3	-	21,1	42,0	37,9	58,6
1988	55,2	-	42,1	63,8	46,6	66,9
1990	77,1	-	106,1	71,4	69,8	76,9
1992	89,4	-	132,0	91,7	109,0	80,1
1994	104,4	-	119,2	97,8	106,1	94,0
1996	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	99,7	93,9	..	..	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	..	..	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	..	..	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	..	..	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	..	..	85,7	99,6

Kursive Werte = Interpoliert



## Allgemeine Hinweise:

Grundlage für den Grundstücksmarktbericht sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten. Die in diesem Grundstücksmarktbericht enthaltenen Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die Umsätze (Kapitel 2) wurden aus allen Verträgen ermittelt. Den durchschnittlichen Preisen liegen zumeist extremwertbereinigte Stichproben zu Grunde. Durchschnittliche Kaufpreise sind auf volle 10 Euro gerundet. Die bewertungsrelevanten Grundstücksmarktdaten (Kapitel 3) geben die allgemeine Marktlage wieder, für die Erstellung von Gutachten und Marktanalysen sind diese Daten mit Ausnahme der GFZ-Umrechnungskoeffizienten durch Auszüge aus der Kaufpreissammlung einer kritischen Würdigung zu unterziehen.

Die Bodenpreisindizes für Bürogrundstücke werden nur bis 1996 aufgeführt, da sich durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenveränderungen ergaben. Diese Veränderungen lassen Marktbeurteilungen nur bedingt zu. Ab 1996 wird die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke als Bodeneckwertentwicklung dargestellt.

### Entwicklung Bodeneckwertniveau für Büros

	City-Westend GFZ 5,0	City-Rand GFZ 3,0	Subzentren GFZ 2,0	Sonstige Lagen GFZ 1,0
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1997	87,0	90,0	90,4	85,1
1998	87,0	80,0	90,4	85,1
1999	87,0	80,0	90,4	85,1
2000	87,0	80,0	90,4	85,1
2001	87,0	90,0	90,4	90,0
2002	93,5	93,9	93,1	97,8
2003	93,5	93,9	93,1	88,1
2004	80,8	78,2	83,8	78,3
2005	72,3	66,5	79,1	68,5
2006	68,0	66,5	74,5	68,5

### 1.1.2 Nichtbauland

Das Preisniveau für landwirtschaftlich genutzte Flächen blieb 2005 weitestgehend unverändert.

Im Bereich der Freizeitgärten konnten lagebedingt geringe Preissteigerungen bzw. -rückgänge verzeichnet werden.

Bodeneckwertniveau	€/m <sup>2</sup>
Ackerland, alle Lagen	7,0
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	5,0
Dauerklein- und Freizeitgärten	
Mitte/Nordwest	20,0
Osten von Frankfurt	20,0
Norden von Frankfurt	20,0
Westen von Frankfurt	18,0
Süden von Frankfurt	35,0

### 1.2 Bebaute Grundstücke

Im Eigenheimmarkt war eine verstärkte Nachfrage besonders in mittleren und einfachen Wohnlagen festzustellen. Die Verkaufszahlen für Reihemittelhäuser und Reihendendhäuser haben bei einer anhaltenden stabilen Preislage wieder zugenommen, insbesondere bei den Neubauten war eine verstärkte Nachfrage. Bei freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern sind wachsende Umsätze festzustellen.

#### 1.2.1 Reihemittelhäuser

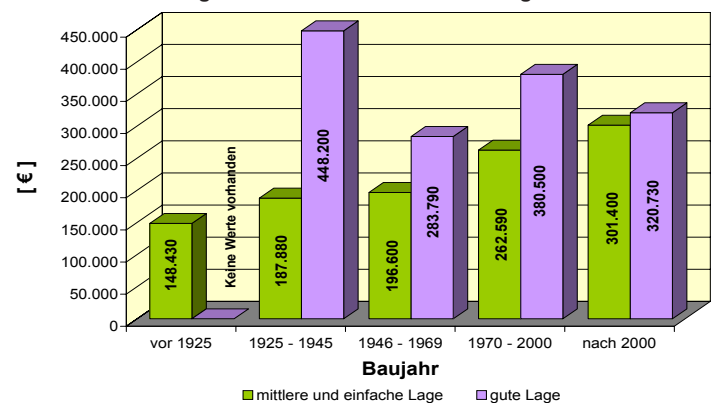
##### Reihemittelhäuser - gute Lage Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.- fehler ±%
Baujahr vor 1925					
2004	0	-	-	-	-
2005	0	-	-	-	-
Baujahr 1925 - 1945					
2004	3	305.000	470.000	380.000	..
2005	5	192.500	685.000	448.200	17,8
Baujahr 1946 - 1969					
2004	4	160.000	274.000	239.750	11,2
2005	7	160.000	394.000	283.790	12,4
Baujahr 1970 - 2000					
2004	5	300.000	392.650	353.420	4,8
2005	4	297.000	475.000	380.500	9,6
Baujahr ab 2000					
2004	7	254.500	317.000	281.130	4,1
2005	8	297.000	331.500	320.730	1,4

##### Reihemittelhäuser - mittlere und einfache Lage Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.- fehler ±%
Baujahr vor 1925					
2004	2	..	..	..	..
2005	12	134.510	159.500	148.430	1,6
Baujahr 1925 - 1945					
2004	28	125.000	280.000	203.880	3,9
2005	28	115.000	287.000	187.880	5,3
Baujahr 1946 - 1969					
2004	47	111.010	290.000	180.870	4,3
2005	43	108.000	308.500	196.600	4,4
Baujahr 1970 - 2000					
2004	18	220.000	335.000	275.250	3,0
2005	26	200.000	345.000	262.590	2,8
Baujahr ab 2000					
2004	66	244.000	357.500	299.340	1,2
2005	156	221.350	370.090	301.400	0,8

##### Mittlere Kaufpreise für Reihemittelhäuser in guter und mittlerer/einfacher Lage

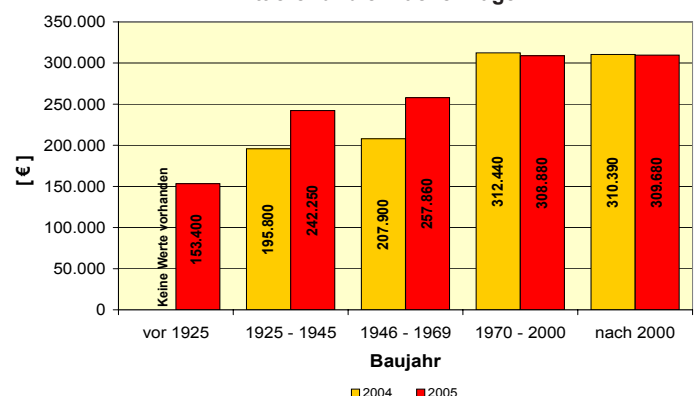


#### 1.2.2 Reihendendhäuser

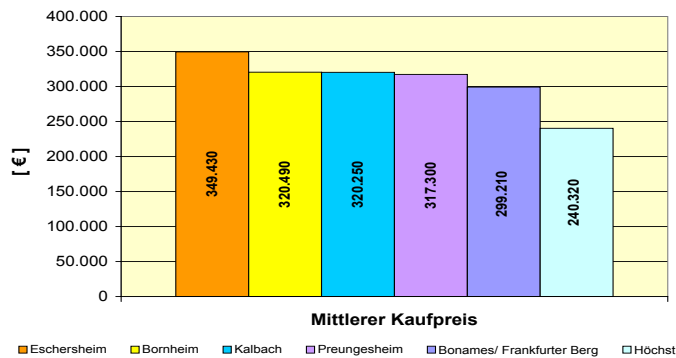
##### Reihendendhäuser - mittlere und einfache Lage Grundstücksfläche 150 - 400 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €	Std.- fehler ±%
Baujahr vor 1925					
2004	0	-	-	-	-
2005	4	148.090	161.100	153.400	1,9
Baujahr 1925 - 1945					
2004	5	118.000	290.000	195.800	14,3
2005	4	229.000	250.000	242.250	2,1
Baujahr 1946 - 1969					
2004	14	150.000	300.000	207.900	5,7
2005	14	155.000	375.000	257.860	6,5
Baujahr 1970 - 2000					
2004	9	229.000	395.000	312.440	5,2
2005	14	235.000	370.000	308.880	3,5
Baujahr ab 2000					
2004	30	267.000	359.700	310.390	1,5
2005	66	219.900	399.000	309.680	2,0

##### Mittlere Kaufpreise für Reihendendhäuser in mittlerer und einfacher Lage



### 1.2.3 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime

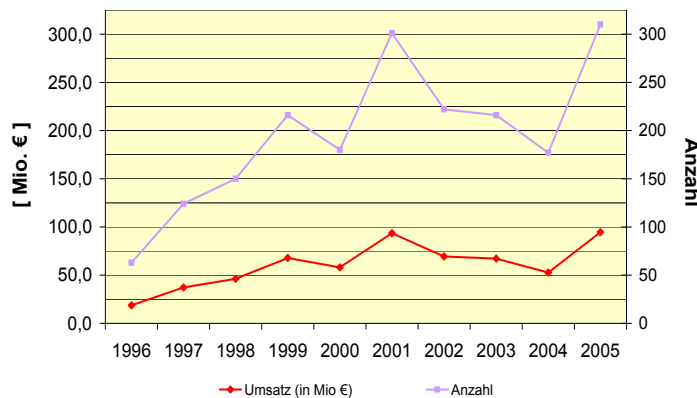


Die Transaktionszahlen verteilen sich wie folgt:

Eschersheim	30	Preungesheim	29
Bornheim	57	Bonames/Frankfurter Berg	43
Kalbach	60	Höchst	62

### 1.2.4 Entwicklung des Neubaeigenheimmarktes

Jahr	Umsatz in Mio. €	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	Durchschnittl. Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )
1996	18,7	12.178	63	193
1997	37,3	25.005	124	202
1998	46,2	29.621	150	197
1999	67,8	42.844	216	198
2000	58,1	37.783	180	210
2001	93,5	61.446	301	204
2002	69,4	48.467	222	218
2003	67,1	46.753	216	216
2004	52,7	35.848	177	203
2005	94,6	65.975	310	213



### 1.2.5 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser in guten Lagen wurden je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 360.000 € bis rd. 1,5 Mio. € erzielt.

In mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 130.000 € und rd. 880.000 €.

### 1.2.6 Mietwohnobjekte

Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden im Jahr 2005 insgesamt 329 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 454 Mio. € getätigt. Das Umsatzvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 22 %.

Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1925) wechselten im Mittel für rd. 970.000 € den Eigentümer, Nachkriegsbauten (Baujahr 1946 bis 1969) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1,4 Mio. €. Für Neubauobjekte (Baujahr nach 2000) wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 13,2 Mio. € erzielt.

## 1.3 Wohnungs- und Sondereigentum

### 1.3.1 Eigentumswohnungen

Die Umsätze und die Zahl der Transaktionen nahmen bei den Eigentumswohnungen im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr wieder zu. Vor allem Neubaeigentumswohnungen verzeichneten eine Umsatzzunahme von rd. 45 %. Verkäufe von Eigentumswohnungen ab 1971 (ohne Neubauten) nahmen gegenüber dem Vorjahr um rd. 44 % zu. Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen blieben im Verhältnis zum Vorjahr in allen Baualterstufen nahezu konstant. Für Eigentumswohnungen vor 1949 wurden im Schnitt 2.150 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Neubaeigentumswohnungen wechselten durchschnittlich für 2.570 €/m<sup>2</sup> den Eigentümer. Die niedrigsten Preise

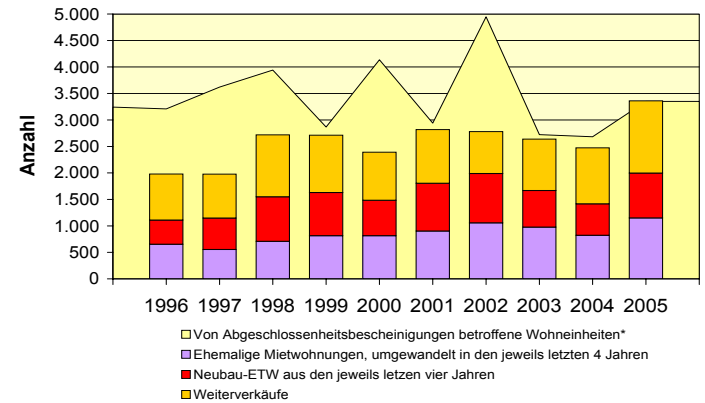
wurden mit rd. 1.440 €/m<sup>2</sup> für unmittelbare Nachkriegsbauten erzielt. Dieser günstige Preis resultiert zum einen aus der oft einfachen Bauweise und zum anderen aus der Größe der Wohnanlagen.

Die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen ist im Jahr 2005 wieder gestiegen, dennoch ist diese Entwicklung zurückhaltend zu beurteilen.

Nach wie vor liegt die Zahl der kürzlich umgewandelten Eigentumswohnungen erheblich über der der Verkaufszahlen. Ein Grund hierfür könnte sein, dass „Umwandler“ auch längere Vermarktungszeiten akzeptieren. Primär wird angestrebt, die umgewandelten Wohnungen an die Mieter zu verkaufen oder sich mit dem Verkauf zu gedulden, bis die Wohnung mietfrei wird.

### Gegenüberstellung veräußerter Wohnungen insgesamt und von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffene Wohneinheiten

(Bei den veräußerten Wohnungen wurden 3 Kategorien unterschieden: in den letzten 4 J. umgewandelte Mietwohnungen, Neubauwohnungen u. ältere Maßnahmen)



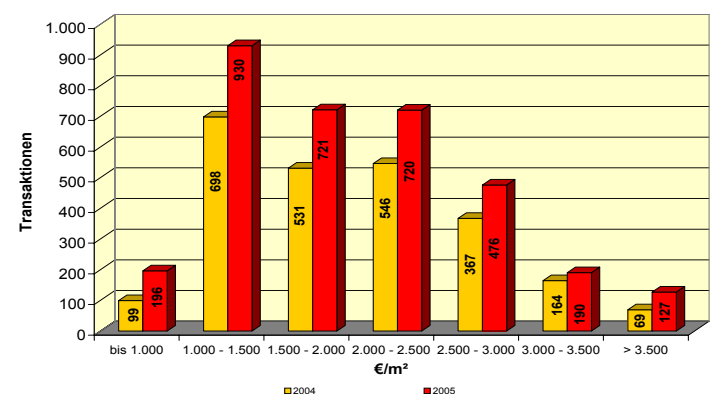
\* Quelle: Bauaufsicht Frankfurt a.M.

Durch den Leerstand von Wohnungen wird die Eigennutzung, eine grundlegende Sanierung oder der Abschluss eines marktgerechten Mietvertrages ermöglicht. Dies sind auch die Gründe dafür, dass vermietete Eigentumswohnungen im Schnitt ca. 6 - 30 % preisgünstiger verkauft werden als unvermietete. Ausnahmen hiervon bilden lediglich Neubauwohnungen mit einer entsprechend hohen Mietpreisgarantie, die als reine Kapitalanlagen erworben werden.

Eigentumswohnungen sind aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgröße die preisgünstigste Möglichkeit, Wohneigentum in Frankfurt zu erwerben. Zumeist erfolgt der Zuzug nach Frankfurt a.M. aufgrund des Arbeitsstellenangebotes. Üblicherweise wird der Zuziehende zunächst eine Mietwohnung in Anspruch nehmen. Nach ein paar Jahren kauft er eine Eigentumswohnung und sucht, sobald er diese finanziell abgetragen hat, nach einem Eigenheim. Daher erwirbt vor allem die bereits in Frankfurt a.M. wohnende Bevölkerung Neubauwohnungen und Eigenheime.

Wie in den Vorjahren, so zeigt sich auch im Jahr 2005, dass zumeist Wohnungen über 130 m<sup>2</sup> die höchsten Preise je m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielen. Gerade in innenstadtnahen Lagen werden für ältere Großwohnungen Spitzenwerte erzielt. Wohnobjekte in Hanglage sowie am Fluss sind begehrt. In Sachsenhausen (inkl. Westhafen) und in Westend befinden sich mit rd. 3.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche die teuersten Neubauwohnungen. Am Markt von neuem Wohnungseigentum macht der Bereich Sachsenhausen (inkl. Westhafen) einen Anteil von knapp 21 % aus. Altbauwohnungen erzielten im Westend mit durchschnittlich 3.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche den mit Abstand höchsten Wert. Im Nordend bzw. in Sachsenhausen (inkl. Westhafen) wurden für ältere Wohnungen im Durchschnitt rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt.

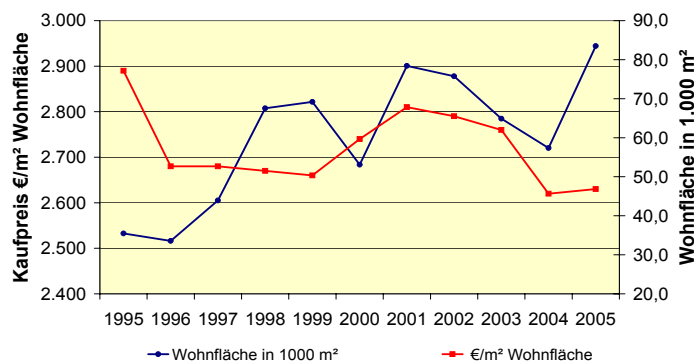
### 2-Jahresvergleich der Wohnungseigentumstransaktionen



### 1.3.1.1 Veräußerungen von Neubaueigentumswohnungen

Jahr	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1995	102,5	35.474	526	2.890
1996	89,0	33.546	460	2.680
1997	117,1	43.932	595	2.680
1998	180,1	67.534	875	2.670
1999	185,1	69.174	868	2.660
2000	146,3	53.074	621	2.740
2001	221,0	78.400	936	2.810
2002	213,7	75.768	938	2.790
2003	180,5	64.877	725	2.760
2004	152,9	57.358	620	2.620
2005	222,1	83.585	903	2.630

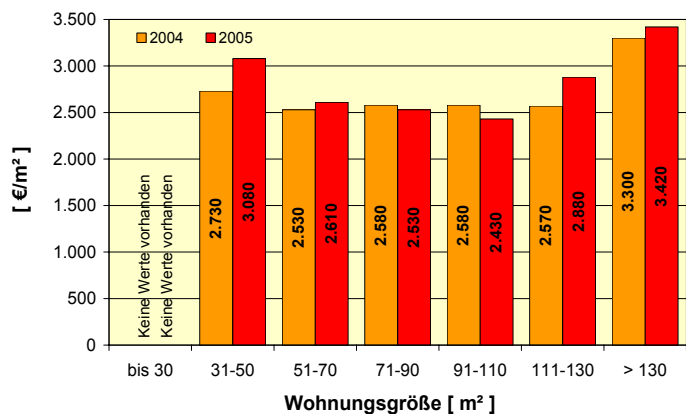
**Entwicklung von Neubaueigentumswohnungen**  
Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und umgesetzte Wohnfläche



### 1.3.1.2 Kaufpreise für Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Größe

Jahr	Fälle	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	Mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Std.-fehler ±%
Wohnungsgröße bis 30 m <sup>2</sup>					
2004	1	..	..	..	..
2005	0	-	-	-	-
Wohnungsgröße 31 - 50 m <sup>2</sup>					
2004	5	1.800	3.590	2.730	10,7
2005	7	2.210	3.890	3.080	7,8
Wohnungsgröße 51 - 70 m <sup>2</sup>					
2004	94	1.890	3.210	2.530	1,4
2005	122	1.880	3.510	2.610	1,5
Wohnungsgröße 71 - 90 m <sup>2</sup>					
2004	164	1.900	3.340	2.580	1,1
2005	268	1.870	3.400	2.530	0,9
Wohnungsgröße 91 - 110 m <sup>2</sup>					
2004	63	1.880	3.370	2.580	2,2
2005	153	1.800	3.200	2.430	1,1
Wohnungsgröße 111 - 130 m <sup>2</sup>					
2004	23	1.980	3.250	2.570	2,7
2005	51	1.970	3.930	2.880	2,7
Wohnungsgröße über 130 m <sup>2</sup>					
2004	23	2.220	4.090	3.300	3,2
2005	28	2.600	4.290	3.420	2,3

### Mittlere Preise für Neubaueigentumswohnungen



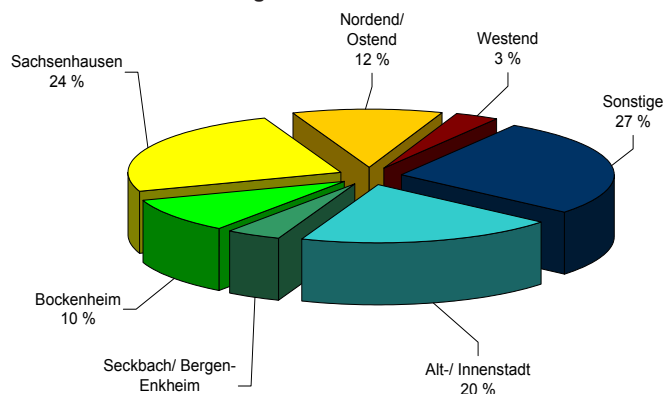
### 1.3.1.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

Jahr	Baujahr								
	vor 1946		1946 - 1969		1970 - 2000		ab 2001		
	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	2004	3	2.240	71	1.530	1	..	76	2.340
	2005	6	1.930	99	1.460	1	..	127	2.230
Westend									
10, 11 u. 17-19	2004	31	2.910	50	2.100	16	2.470	11	2.720
	2005	36	3.000	76	1.780	28	2.450	22	3.240
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	2004	152	2.290	149	1.580	13	2.090	71	2.730
	2005	153	2.430	211	1.730	16	2.000	74	2.950
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	2004	1	..	36	1.160	7	950	0	-
	2005	13	1.330	66	1.240	12	870	2	..
Bornheim									
27-29	2004	46	1.840	18	1.590	36	1.710	9	2.900
	2005	48	2.290	28	1.540	46	1.450	13	2.490
Sachsenhausen, Westhafen									
30-33 u. 70	2004	36	2.400	123	1.350	61	1.690	111	3.060
	2005	50	2.380	65	1.320	77	1.570	157	3.250
Bockenheim									
34	2004	30	1.830	20	1.630	11	2.260	3	2.160
	2005	31	2.130	25	1.540	23	2.220	61	2.840
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	2004	3	1.830	70	1.360	19	1.680	0	-
	2005	5	1.000	65	1.320	31	1.500	3	2.290
Oberrad									
38	2004	4	1.590	6	1.200	28	1.420	1	..
	2005	6	1.510	11	1.490	29	1.450	7	2.470
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	2004	3	1.830	21	1.760	25	2.070	19	2.550
	2005	6	1.690	12	1.660	31	1.740	27	2.570
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel									
40-43 u. 48	2004	4	1.990	73	1.430	22	1.550	23	2.540
	2005	10	1.840	132	1.290	29	1.860	43	2.340
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	2004	15	1.750	85	1.560	45	1.820	23	2.270
	2005	24	1.700	107	1.540	63	1.590	28	2.040
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	2004	2	..	22	1.300	23	1.320	31	2.300
	2005	1	..	18	1.290	19	1.510	48	2.110
Griesheim, Nied									
54 u. 56	2004	0	-	47	1.200	33	1.330	14	2.560
	2005	18	990	100	1.200	59	1.340	10	2.490
Höchst, Sindlingen, Zeilshiem, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60-63	2004	18	1.220	37	1.420	11	1.660	10	2.250
	2005	21	1.360	78	1.300	21	1.170	20	2.270

Bei der Untersuchung wurden besondere Wohnungsformen (Dachgeschosswohnung, Maisonette etc.) nicht berücksichtigt.

Die niedrigsten Preise für Neubaueigentumswohnungen wurden in westlichen und nördlichen Stadtteilen mit unter 2.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Das Kaufverhalten zeigt, dass nicht nur der Stadtteil, sondern auch die vorhandene Infrastruktur (einschl. der Verkehrsanbindung) sowie das nähere Wohnumfeld für die Kaufentscheidung von Bedeutung sind.

### Anteil der Veräußerungen von Neubaueigentumswohnungen in einzelnen Ortsteilen



### 1.3.1.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

Baujahr/Mietstatus	2003		2004		2005	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Baujahr vor 1949	426	2.160	357	2.120	434	2.150
- hiervon vermietet	112	1.870	98	1.770	110	1.800
- hiervon unvermietet	290	2.350	248	2.310	309	2.330
- Mietstatus unbekannt	19	1.340	9	1.520	14	1.170
Baujahr 1949 - 1970	806	1.470	850	1.470	1093	1.440
- hiervon vermietet	455	1.370	368	1.430	583	1.360
- hiervon unvermietet	335	1.660	415	1.580	477	1.590
- Mietstatus unbekannt	17	1.090	72	1.000	53	910
Baujahr 1971 - 2000	385	1.730	331	1.710	477	1.570
- hiervon vermietet	83	1.560	66	1.630	114	1.530
- hiervon unvermietet	273	1.810	250	1.760	328	1.620
- Mietstatus unbekannt	31	1.270	16	1.210	30	1.060
Baujahr ab 2001	480	2.680	399	2.600	645	2.570
- hiervon vermietet	51	2.730	25	2.710	8	2.710
- hiervon unvermietet	428	2.670	374	2.590	637	2.570
- Mietstatus unbekannt	0	-	1	..	1	..

### 1.3.1.5 Umwandlungen

Eigentumsart	Relative Veräußerungen in v. H. je Jahr									
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ehemalige Mietwohnungen, umgewandelt in den jeweils letzten 4 Jahren	33	28	26	30	34	32	38	37	33	34
Neubau-ETW aus den jeweils letzten vier Jahren	23	30	31	30	28	32	28	26	24	25
Weiterverkäufe	44	42	43	40	38	36	34	37	43	41
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl der Eigentumswohnungen insgesamt	1.979	1.978	2.718	2.713	2.391	2.818	2.779	2.639	2.452	3.360

### 1.3.2 Teileigentum

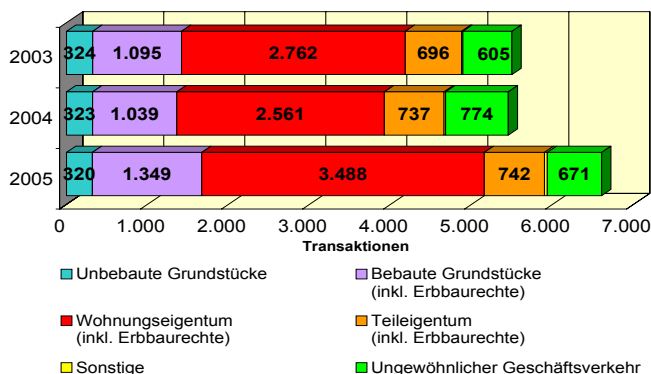
Für Tiefgaragenplätze (Einfachparker) wurden 2005 im Mittel rd. 13.900 € bezahlt. Der mittlere Preis für Garagen lag bei rd. 8.100 €.

Die durchschnittlichen Mieten pro Monat für Stellplätze im Bankenviertel und am Westhafen lagen bei 130 €. Für die Innenstadtstellplätze wurden 105 € und für die Stellplätze im Randbereich sowie in den sonstigen stadtnahen Lagen wurden rd. 65 € gezahlt. In den Subzentren lag die Durchschnittsmiete für den Stellplatz bei 60 € und in den sonstigen stadtfernen Lagen wurden für den Stellplatz rd. 45 € pro Monat gezahlt.

## 2 Umsätze

### 2.1 Gesamtumsatz

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle		
	2003	2004	2005
Unbebaute Grundstücke	324	323	320
Bebaute Grundstücke (inkl. Erbbaurechte)	1.095	1.039	1.349
Wohnungseigentum (inkl. Erbbaurechte)	2.762	2.561	3.488
Teileigentum (inkl. Erbbaurechte)	696	737	742
Sonstige	15	19	35
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	605	774	671
Insgesamt	5.497	5.453	6.605



Vertrags-/Eigentumsart	Umsatz in Mio. €		
	2003	2004	2005
Unbebaute Grundstücke	177,3	269,8	277,6
Bebaute Grundstücke (inkl. Erbbaurechte)	1.774,1	1.463,6	2.383,6
Wohnungseigentum (inkl. Erbbaurechte)	462,7	416,6	577,8
Teileigentum (inkl. Erbbaurechte)	15,9	23,6	21,9
Sonstige	0,0	3,6	0,7
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	430,6	288,9	293,5
Insgesamt	2.860,6	2.466,2	3.555,1

Vertrags-/Eigentumsart	Fläche in 1000 m²		
	2003	2004	2005
Unbebaute Grundstücke	777	961	902
Bebaute Grundstücke (inkl. Erbbaurechte)	686	762	1.194
Wohnungseigentum (inkl. Erbbaurechte)	199	187	270
Teileigentum (inkl. Erbbaurechte)	8	10	10
Sonstige	24	20	38
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	1.225	1.081	307
Insgesamt	2.919	3.021	2.721

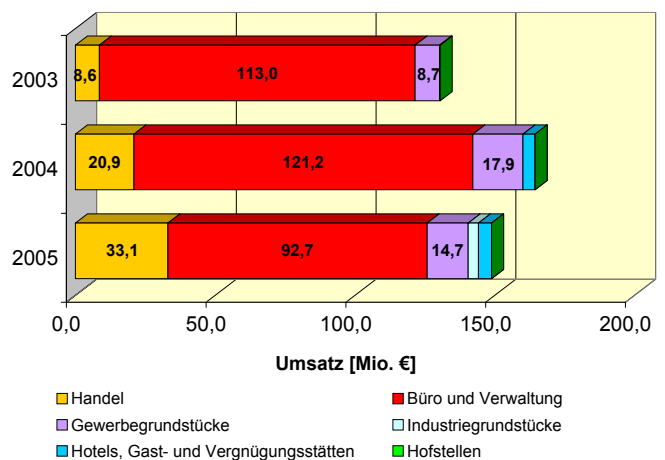
Die Umsätze im Jahr 2005 lagen insgesamt erheblich über den Werten der Vorjahre. Hierzu trugen nicht nur die hohen Umsatzzuwächse im Eigenheim- und Eigentumswohnungsmarkt bei, sondern auch steigende Umsätze im Gewerbebereich. Die stark gestiegenen Umsätze bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen begannen bereits im 1. Quartal 2005 und wurden durch den Wegfall der Eigenheimzulage zum Jahresende weiter verstärkt. Im gewerblichen Bereich, insbesondere im Bürosektor, haben sich die Preisvorstellungen von Käufer- und Verkäuferseite allmählich angenähert und das abgesenkte Preisniveau wird zunehmend akzeptiert.

## 2.2 Teilmärkte

### 2.2.1 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2003	2004	2005
Handel	2	7	7
Büro und Verwaltung	13	11	12
Gewerbegrundstücke	9	14	11
Industriegrundstücke	0	0	3
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	0	3	2
Hofstellen	1	0	0
Insgesamt	25	35	35

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio. €		
	2003	2004	2005
Handel	8,6	20,9	33,1
Büro und Verwaltung	113,0	121,2	92,7
Gewerbegrundstücke	8,7	17,9	14,7
Industriegrundstücke	0,0	0,0	3,7
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	0,0	4,3	4,7
Hofstellen	0,2	0,0	0,0
Insgesamt	130,5	164,4	148,9



Unbebaute Gewerbeimmobilien	Fläche in 1000 m²		
	2003	2004	2005
Handel	16	53	92
Büro und Verwaltung	93	55	55
Gewerbegrundstücke	25	78	48
Industriegrundstücke	0	0	20
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	0	7	3
Hofstellen	9	0	0
Insgesamt	143	193	218

## 2.2.2 Bebaute Gewerbeimmobilien

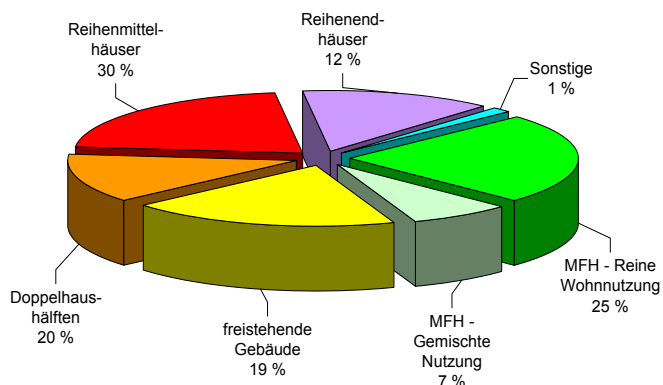
Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2003	2004	2005
Handel	8	11	10
Büro und Verwaltung	38	25	38
Gewerbegrundstücke	21	30	39
Industriegrundstücke	0	1	0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	6	2	8
Hofstellen	1	0	0
Insgesamt	74	69	95

Bebaute Gewerbeimmobilien	Umsatz in Mio. €		
	2003	2004	2005
Handel	129,7	183,4	56,1
Büro und Verwaltung	1.035,5	595,7	1.144,1
Gewerbegrundstücke	264,9	122,6	223,5
Industriegrundstücke	0,0	17,4	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	84,7	3,1	224,2
Hofstellen	0,4	0,0	0,0
Insgesamt	1.515,1	922,2	1.647,9

## 2.2.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2003	2004	2005
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	24	26	27
- Doppelhaushälften	26	22	18
- Reihenmittelhäuser	40	30	30
- Reihenendhäuser	16	15	19
- Sonstige	2	2	2
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	24	32	34
- Gemischte Nutzung	2	1	10
Insgesamt	134	128	140

Verteilung der Transaktionen unbebauter Wohnimmobilien 2005 auf die einzelnen Gebäudetypen



Unbebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio. €		
	2003	2004	2005
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	6,6	4,9	7,3
- Doppelhaushälften	4,0	3,0	11,2
- Reihenmittelhäuser	11,3	15,0	25,5
- Reihenendhäuser	2,2	1,9	3,0
- Sonstige	0,3	0,2	0,2
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	18,8	49,0	44,4
- Gemischte Nutzung	2,7	0,4	20,2
Insgesamt	45,9	74,4	111,9

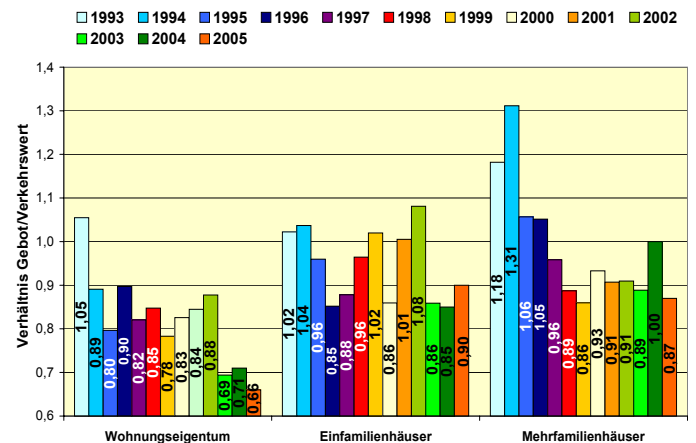
Unbebaute Wohnimmobilien	Fläche in 1000 m <sup>2</sup>		
	2003	2004	2005
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	19	13	20
- Doppelhaushälften	9	7	42
- Reihenmittelhäuser	39	53	75
- Reihenendhäuser	5	4	6
- Sonstige	1	0	0
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	23	58	64
- Gemischte Nutzung	3	1	29
Insgesamt	99	136	236

## 2.2.4 Bebaute Wohnimmobilien

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		
	2003	2004	2005
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	126	132	134
- Doppelhaushälften	119	113	122
- Reihenmittelhäuser	291	235	353
- Reihenendhäuser	128	113	151
- Sonstige	91	103	114
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	225	224	252
- Gemischte Nutzung	89	130	148
Insgesamt	1.069	1.050	1.274

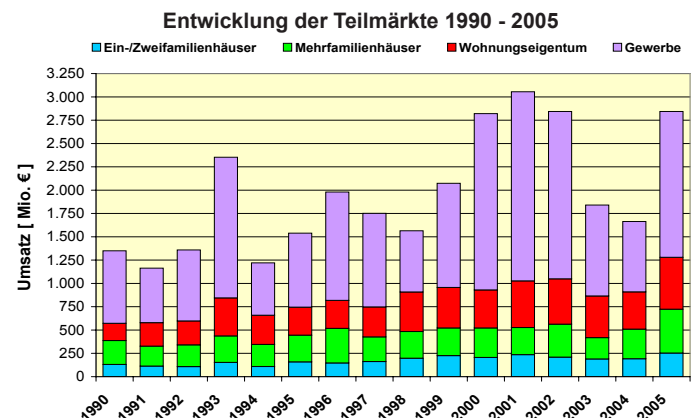
Bebaute Wohnimmobilien	Umsatz in Mio. €		
	2003	2004	2005
EFH-Grundstücke			
- freistehende Gebäude	46,6	57,5	54,0
- Doppelhaushälften	30,3	31,0	34,9
- Reihenmittelhäuser	73,3	57,3	92,1
- Reihenendhäuser	35,7	32,0	44,7
- Sonstige	34,3	40,0	40,3
MFH-Grundstücke			
- Reine Wohnnutzung	189,5	305,8	268,9
- Gemischte Nutzung	148,0	139,3	231,0
Insgesamt	557,8	662,9	765,9

## 2.2.5 Zwangsversteigerungen



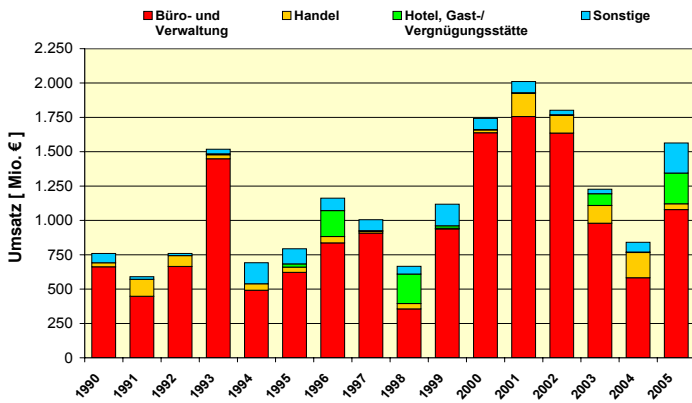
Im Jahre 2005 erfolgte in 118 Fällen ein Eigentumswechsel von Wohnungseigentum, Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern im Rahmen von Zwangsversteigerungen. Die Erlöse der Versteigerungen lagen für Eigentumswohnungen bei 66 % der Gutachtenwerte, für Eigenheime bei 90 % und für Mehrfamilienhäuser bei 87 % der ermittelten Verkehrswerte. 2005 wurde im Bereich der Mehrfamilienhäuser der Verkehrswert wieder unterschritten und fällt somit etwas geringer aus als in den Vorjahren. Die Versteigerungen von Wohnungseigentum haben im Vergleich zum Vorjahr um 7 % zugenommen, wobei die Anzahl der Versteigerungen im Bereich der Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser konstant geblieben ist.

## 2.2.6 Langfristige Umsatzentwicklung



Diese Daten wurden über den Parameter „Gebäudenutzungsart“ untersucht. Sonstige Abfragen erfolgen über die wertrelevante Nutzung, die jedoch erst seit 1995 erfasst wird. Hierdurch kann es möglicherweise zu geringen Abweichungen im Vergleich zu sonstigen veröffentlichten Daten kommen.

## Entwicklung im Teilmarkt Gewerbe 1990 - 2005



Bei den Vergleichen der Teilmärkte wurde das Datenmaterial von 1990 bis 2005 zugrunde gelegt, um die Entwicklung der Teilmärkte langfristig darzustellen. Hierdurch sind Umsatzschwankungen besser erkennbar, als bei einem Jahresvergleich mit dem Vorjahr. Insbesondere im Gewerbebereich sind die Umsätze 2005 wieder gestiegen. Im gewerblichen Sektor wird der Umsatzanstieg insbesondere durch den Bürobereich hervorgerufen. Im Bereich der Ein-/Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnungseigentum wird in Frankfurt a.M. nahezu der gleiche Umsatz erreicht wie in den Jahren 2000 bis 2002.

### 3 Bewertungsrelevante Grundstücksmarktdaten

#### 3.1 Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise

Die Auswertung der Kaufverträge sowie die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten erfolgten auf der Grundlage der Definition des § 20 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1977 i. d. F. der Bekanntmachung v. 15.09.1977 (BGBl I S. 1763):

(1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

##### 3.1.1 Wohn-/gemischt genutzte Ertragsobjekte

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	..	0,888	0,924	0,961
1,	1,000	1,040	1,082	1,125	1,170	1,217	1,266	1,316	1,368	1,423
2,	1,479	1,538	1,598	1,662	1,727	1,795	1,866	1,939	2,015	2,094
3,	2,176	..	..	..	..	..	..	..	..	..

##### 3.1.2 Bürogrundstücke

Die vorliegenden Marktdaten zeigen, dass sich für Bürogrundstücke (bis zu einer GFZ von 5,0) in allen Citylagen sowie in den Subzentren eine lineare Abhängigkeit des Bodenwertes von der baulichen Ausnutzung im Verhältnis 1:1 durchgesetzt hat.

#### 3.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Liegenschaftszinsermittlung wurden die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragswertverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt. Hierbei wurden signifikant abweichende Mieten auf das nachhaltig erzielbare Mietniveau angepasst. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurden aufgrund der geringen Fallzahlen und der zunehmenden Marktschwankung von der Geschäftsstelle die nachhaltig erzielbaren Mieten unter Berücksichtigung aktueller Marktmieten und der Vermietungs- bzw. Leerstandssituation angesetzt. Bei leer stehenden Objekten wurde bei der Kaufvertragsauswertung eine vorsichtig kalkulierte ortsübliche Durchschnittsmiete zugrunde gelegt. Die der Liegenschaftszinsermittlung zugrunde liegenden Daten stammen aus dem Jahr 2005.

Fälle	Liegenschaftszins	Streuung		Durchschnittl. Restnutzungsdauer [Jahre]	Durchschnittl. Wohn-/ Nutzfläche [m²]
		von	bis		
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe					
69	4,7	2,3	7,1	44	550
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe					
60	5,5	3,1	7,9	44	850
Büro- und Verwaltungsgebäude					
19	5,0	3,5	6,8	39	11.060

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde je nach Gebäudeart eine Gesamtnutzungsdauer von 80 bis 100 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden liegt der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde. Die Bewirtschaftungskosten wurden bei Bürogebäuden mit 13 - 15 % des Jahresrohertrages angesetzt, die Bewirtschaftungskosten bei Wohnimmobilien wurden entsprechend der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt.

#### Auswirkung von Abweichungen in Größe, Lage, und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz (bezogen auf Mehrfamilienhäuser)

Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
<b>Lage</b> (Bodenrichtwert)	besser schlechter	fällt steigt
<b>Größe</b> (Wohnflächen)	größer kleiner	steigt fällt
<b>Nettokaltmiete</b>	höher niedriger	steigt fällt

Aufgrund der hohen Leerstandsrate im Bürosektor mit ca. 2,2 Mio. m<sup>2</sup> (inklusive Offenbach und Eschborn) ist der Bürosektor in Frankfurt a.M. sehr schwierig zu beurteilen. Auch wird davon ausgegangen, dass es sich bei 300.000 m<sup>2</sup> bis 500.000 m<sup>2</sup> um strukturellen Leerstand handelt. Diese Flächen werden mittelfristig aus dem Markt fallen. Demzufolge sind die Eigentümer bereit, Büroimmobilien zu veräußern, allerdings werden trotz der hohen Nachfrage, insbesondere der ausländischen Investoren, nur wenige Transaktionen realisiert, da möglicherweise zu hohe Kaufpreisforderungen bestehen. Es ist daher zu hinterfragen, ob die wenigen zustande gekommenen Kaufverträge den Markt konform abbilden und die hieraus errechneten Liegenschaftszinse repräsentativ sind. Das erhöhte Risiko des Büroimmobilienmarktes sollte einen Anstieg der Renditen vermuten lassen. Tatsächlich ergeben jedoch die Kaufpreisauswertungen einen leichten Rückgang der Renditen, eventuell als Folge des gestiegenen Kaufinteresses nach Spitzenobjekten mit langfristiger Mietentwicklung und des damit einhergehenden Wettbewerbs. Insbesondere für langfristige, an bonitätsstarke Mieter, vermietete Objekte haben die Kaufpreise angezogen. Die Immobilie tritt dabei im Gegensatz zu den bestehenden Mietvertragskonditionen mehr in den Hintergrund. Je nach wirtschaftlicher Interessenlage der Marktteilnehmer werden die nachhaltig erzielbaren Mieten derzeit in Frankfurt a.M. sehr unterschiedlich eingeschätzt. Sinken die Mieten weiter, stagnieren sie für mehrere Jahre auf dem derzeitigen Niveau oder ist mit einem kurzfristigen Anstieg der Mieten zu rechnen? Wie werden sich demnach die Kaufpreise verhalten? Welche Renditen sind zu erzielen? Diese Schwierigkeiten der Marktbeurteilung sowie die Zunahme der Leerstände sind bei zukünftigen Immobilienbewertungen als Korrekturfaktoren des rechnerisch ermittelten Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

#### 3.3 Gebäudefaktoren

##### 3.3.1 Mehrfamilienhäuser

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Baujahr vor 1946				
51	686	2.040	1.309	3,4
Baujahr nach 1945				
12	1.133	2.518	1.627	8,9

##### 3.3.2 Reihemittelhäuser

€/m<sup>2</sup> Wohnfläche einschließlich Bodenanteil

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %
Baujahr vor 1925				
2	..	..	..	..
Baujahr 1925 - 1945				
11	1.485	2.318	1.955	3,7
Baujahr 1946 - 1969				
18	1.530	2.814	2.237	4,2
Baujahr 1970 - 2000				
13	1.829	2.593	2.154	3,1
Baujahr ab 2000				
130	1.865	2.556	2.168	0,5

#### 3.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Gebäuderestnutzungsdauer über 35 Jahre

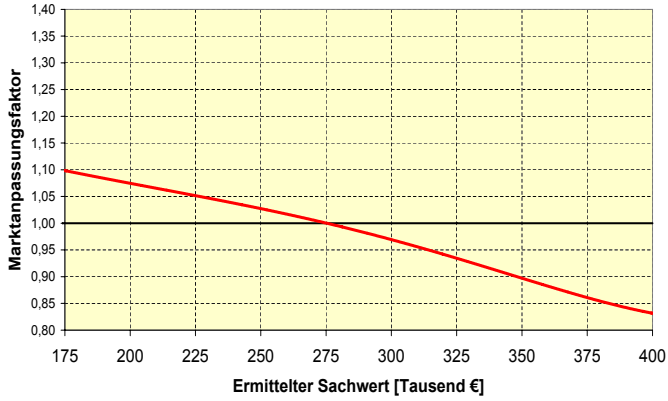
Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.-fehler ± %	Durchschnittl. Restnutzungsdauer [Jahre]	Durchschnittl. Wohn-/ Nutzfläche [m²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)						
65	9,0	25,4	16,3	3,1	45	540
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)						
51	9,3	19,5	14,0	2,9	46	920
Büro- und Verwaltungsgebäude						
10	12,3	20,3	16,5	4,8	50	18.590

### 3.5 Marktanpassungsfaktoren

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke des Sachwertmarktes ermöglicht der Marktanpassungsfaktor einen Rückschluss auf den marktüblichen Handelswert. Im Rahmen der Führung der Kaufpreissammlung ergibt sich dieser Faktor aus der Division des Kaufpreises durch den bei der Auswertung ermittelten Sachwert (inkl. Boden). Der Gebäudesachwert wird auf der Grundlage der NHK 2000 unter Zugrundelegung eines Regionalfaktors von 1,10 ermittelt.

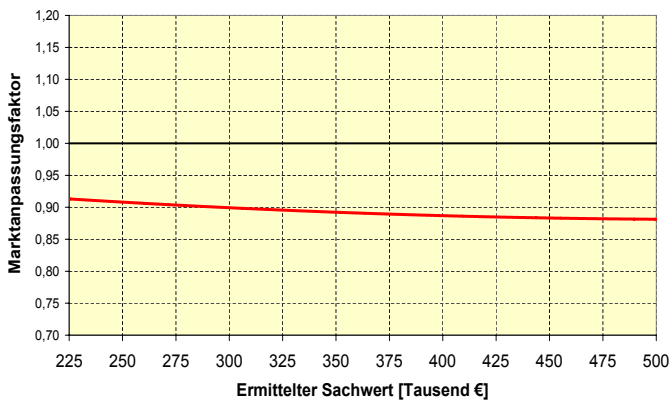
#### 3.5.1 Reihenmittelhäuser

Mittlere Lage, Grundstücksgröße 100 - 300 m<sup>2</sup>,  
Gesamtlebensdauer 80 Jahre, 80 - 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche



#### 3.5.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

Mittlere Lage, Grundstücksgröße 250 - 500 m<sup>2</sup>,  
Gesamtlebensdauer 80 Jahre, 80 - 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche



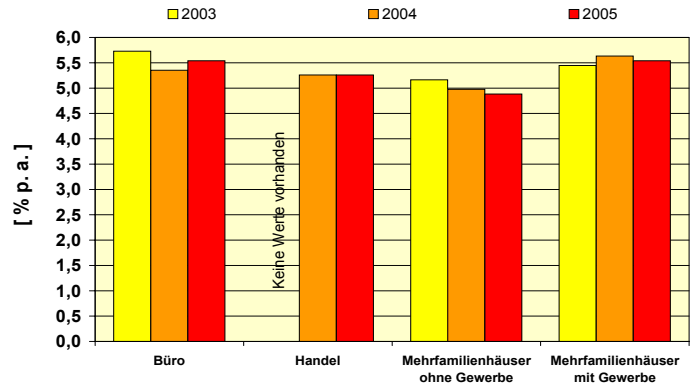
### 3.6 Nettoanfangsrendite

Die Nettoanfangsrendite stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt:

$$NAR = 100 * \frac{\text{Reinertrag lt. Vertragsmiete}}{\text{Kaufpreis lt. Vertrag inkl. Erwerbsnebenkosten}}$$

Der Reinertrag besteht aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Erwerbsnebenkosten werden mit 6,5 % berücksichtigt.

### Nettoanfangsrenditen 2003 - 2005

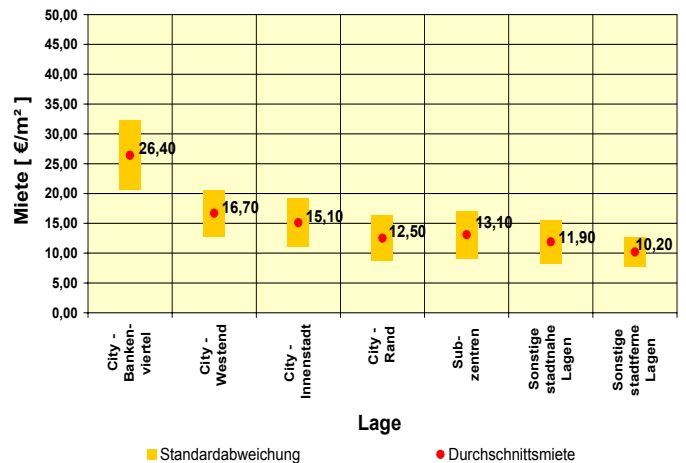


Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser	
			ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2003	22	..	80	24
2004	18	3	59	51
2005	20	3	70	58

### 3.7 Büromieten

Im Rahmen der Kaufvertragsauswertungen werden von den Erwerbern die tatsächlichen Mieterträge erfragt. In der nachfolgenden Grafik sind sowohl kürzlich angepasste Mieten wie auch Neuvermietungen enthalten.



Anzahl der eingeflossenen Mieten

City-Bankenviertel	62	Subzentren	70
City-Westend	74	Sonstige stadtnahe Lagen	27
City-Innenstadt	121	Sonstige stadtferne Lagen	30
City-Rand	25		

### Bodenrichtwertauskünfte

Telefon: 0 - 90 01 - 10 08 32  
(2,- €/Minute, Mo - Fr 9:00 - 12:00 Uhr)

### Impressum

Herausgeber **Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**  
Redaktion 62.52 - Geschäftsstelle Grundlagen  
Redaktionsschluss 01.04.2006

Anschrift Braubachstraße 15, 60311 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0)69 212 36781 - Telefax: +49 (0)69 212 30782  
E-Mail: gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de - Internet: http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de  
© 2006 Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main  
Vervielfältigung mit Quellenangabe gestattet  
1. Auflage 1.250 Exemplare  
Druck Stadtvermessungsamt

Gebühr: 20,- € (zzgl. Versandkosten von derzeit 2,50 €)