

**Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**



Frankfurt am Main, den 07.06.2021

**Umrechnungskoeffizienten für einfache Bürolagen**

Vor ca. 6 Jahren wurde die Aussage differenziert, dass in allen Bürolagen eine lineare Umrechnung bis 5,0 sachgerecht ist. Auf Grund der unterschiedlichen Ertragsfähigkeiten je nach Lage sieht der Gutachterausschuss seit 2015 eine lineare Umrechnung in einfachen Bürolagen nur noch bis 2,5 als marktgerecht an. Bei den guten Bürolagen wird weiterhin eine lineare Umrechnung bis zu einer WGFZ von 5,0 empfohlen. Für darüber hinaus gehende Ausnutzungsziffern wird auf die Veröffentlichung in der GuG (5/2000 S. 16 ff.) über die Umrechnungskoeffizienten im Hochhausbereich von Herrn Debus verwiesen. Der Gutachterausschuss hält aktuell für die Anpassung der Bodenwerte die unterste Kurve für sehr gute Bürolagen an. Für einfache Bürolagen empfiehlt der Gutachterausschuss die folgenden Umrechnungskoeffizienten. Zu den einfachen Bürolagen zählen die Bodenrichtwerte mit den Zonen-Nr. 464xxx und 465xxx, somit auch Niederrad und Mertonviertel.

WGFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	0,500	0,600	0,700	0,800	0,900
1,	1,000	1,100	1,200	1,300	1,400	1,500	1,600	1,700	1,800	1,900
2,	2,000	2,100	2,200	2,300	2,400	2,500	2,568	2,633	2,695	2,758
3,	2,818	2,880	2,943	3,008	3,070	3,133	3,193	3,255	3,318	3,378
4,	3,438	3,495	3,555	3,615	3,673	3,730	3,788	3,845	3,903	3,958
5,	4,015	4,070	4,125	4,180	4,235	4,288	4,343	4,395	4,450	4,503
6,	4,555	..	..	..	..	..	..	..	..	..

*gez. Michael Debus*

*Vorsitzender Gutachterausschuss*