



EXPOSEE 845 K 29/22	Gewerblich genutztes Grundstück
Bewertungsgegenstand:	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit 1 x Lagergebäude 1 x Lager- und Produktionsgebäude
Lage:	Franziusstraße 44, 60314 Frankfurt am Main
Katasterangaben:	Gemeinde Frankfurt am Main Gemarkung Frankfurt Bezirk 26, Flur 416, Flurstück 2/8
Grundstücksgröße:	3.479 m²
Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Innerörtliche Lage:	Stadtteil „Ostend“ Rd. 12,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 5,2 km (Luftlinie) westlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 5,0 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn BAB 3 Rd. 4,0 km (Luftlinie) östlich vom Stadtzentrum Rd. 800 m (Luftlinie) südlich von der Bundesstraße B8 Rd. 350 m (Luftlinie) östlich vom Osthafenbecken Rd. 100 m (Luftlinie) westlich von der Bundesautobahn BAB 661 Rd. 100 m (Luftlinie) nördlich vom Main Gewerbegebiet „Unterhafen / Intzestraße“ Straßenlage „Franziusstraße“
Lageklassifikation:	Sehr einfache Gewerbelage (laut Bodenrichtwertkarte 2022)
Planungsrecht: (Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt)	Darstellung im regionalen Flächennutzungsplan als „ Gewerbefläche, Bestand “ Darstellung im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm innerhalb des „Ausschlussgebiets für unternehmensunabhängige Rechenzentren Nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans gelegen (§ 34 BauGB) Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans rechtsverbindlich: F786 B11 gelegen Im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Verfahren: B939 gelegen Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020: Keine Beschränkung der Herstellungspflicht
Baulasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Altflächenkataster:	Altstandort (Ehemaliger Gewerbestandort Zementwarenfabrik)
Grundstücks- bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Lagergebäude (Halle I) und einem Produktions- und Lagergebäude (Halle II) sowie 30 oberirdischen Kfz-Abstellplätzen (laut Bauakte) bebaut.
Baujahr:	Lagergebäude (Halle I): Ursprung ca. 1947, Aufstockung und Erweiterung ca. 1956 Produktions- und Lagergebäude (Halle II): Baujahr ca. 1971
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind in der Bauakte 30 PKW-Stellplätze dargestellt. Die Stellplätze sind vor Ort nicht markiert.
Baubeschreibung:	Halle I: Lagergebäude EG: Lager 1.OG: Lager (Büro- und Sozialräume) 2.OG: Lager; tatsächliche Nutzung: Büro 2-geschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit Staffelgeschoss Auskragende Flachdächer



	<p>Lochfassade, verputzt, beige Anstrich und roten Eck- bzw. Stützenanstrichen</p> <p>Halle II: Lagergebäude mit Produktionsbereich EG: Lager und Produktion, Sozialräume 1.OG: Lager und Produktion 2.OG: Lager mit Büro und Sozialräumen 3-geschossiges, nicht unterkellertes Gebäude Satteldach Fassade mit Lichtbändern, beige Anstrich und roten Eck- bzw. Stützen und Giebelanstrichen Aufzugsschachtüberfahrt</p>
Zustand:	<p>In den Gebäuden bestehen Baumängel und Bauschäden.</p> <p>Fassaden: Verschmutzt, teilweise überaltert und punktuell defekt, mit Bauschäden</p> <p>Innenausbau: Halle I: EG: überwiegend überalterter Innenausbau (Boden-, Wand-, Deckenbeläge), teilweise großflächige Putzabplatzungen im Bereich der Innenseite der Außenwand, Auswölbungen, Ausblühungen und Rissbildung im Wandbereich; 1. OG: teilweise überalterter Innenausbau (Boden-, Wand-, Deckenbeläge), teilweise schadhafte Oberflächen, z. B. Risse im Estrich, Putzabplatzungen im Wandbereich; DG: renovierter Zustand Halle II EG und 1. OG: durchschnittlicher Zustand des Innenausbaus, teilweise schadhafte Oberflächen, z. B. Risse im Estrich, Bekleidung der Deckenträger beschädigt; DG: umfangreich überalterter Innenausbau (Boden-, Wand-, Deckenbeläge), großflächige Verfärbungen und Abplatzungen im Bereich Treppenraum (Aufzugsüberfahrt)</p> <p>Dächer: Halle I: Dachfläche Staffelgeschoss nicht besichtigt; Abplatzungen im Traufbereich Halle II: Dachdeckung überaltert und mittelfristig modernisierungsbedürftig</p> <p>Haustechnik: Warmlufterhitzer nicht zeitgemäß</p> <p>Die Gebäude befinden sich, soweit ersichtlich, teilweise in baujahresadäquatem, teilweise in überaltertem, überwiegend nicht zeitgemäßem und unterdurchschnittlichem Gesamtzustand mit Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf.</p>
Endenergieverbrauchs-Kennwert:	Halle I: 87,8 kWh / (m ² * a) Halle II: 68,9 kWh / (m ² * a)
Bruttogrundfläche:	Ca. 5.399 m ² (BGF)
Nutzfläche:	Ca. 5.028 m² (NF)
Nutzungssituation:	Vermietet
Nettokaltmiete p. a.	194.352,00 €
Werte (fiktiv unbelastet)	Zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2023 Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsobjekt	Bodenwert	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Gebäude- und Freifläche, bebaut	974.000,00 €	5,8	13,1	-250.000,00 €	2.540.000,00 €	-40.000,00 €	<u>2.500.000,00 €</u>



Hinweis:

Das Wertgutachten kann beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen werden. Die obige Kurzdarstellung ersetzt nicht die Einsicht in das Wertgutachten. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.



Nordostfassaden und Hof, Blick von der BAB 661 Richtung Südwesten



Nordwestfassaden, Blick vom westlichen Nachbargrundstück
Richtung Nordosten