



regionales
dialogforum

Flughafen Frankfurt

Leistungsbeschreibung

Gutachten

Ausschreibung für eine Analyse
von Immobilienpreisänderungen
im Umfeld des Flughafen
Frankfurt/M.

Frankfurt
22. April 2005

1 Hintergrund

Bereits im Mediationsverfahren zum Flughafen Frankfurt/M. wurde die Bedeutung der Immobilienwerte im Umfeld des Flughafens erkannt. Im Endbericht der Mediationsgruppe wurde zum Beispiel ein Immobilienmanagement mit dem Ziel der Hilfestellung für besonders betroffene Bürger¹ empfohlen.

Auch das Regionale Dialogforum Flughafen Frankfurt (RDF) hat dieser Thematik von Beginn an eine hohe Bedeutung beigemessen. Zuletzt wurde dies auf der Klausursitzung des RDF am 22./23. März 2002 bei einer Priorisierung des Arbeitsprogramms des Regionalen Dialogforums bestätigt. Im Anschluss an die Klausursitzung des RDF am 21./22. Juni 2002 wurden konkretisierende Arbeiten zum Immobilienmanagement in das Projektteam Langfristperspektiven/No-Regret delegiert. Entsprechend der Vorgaben des RDF diskutierte das Projektteam Langfristperspektiven/No-Regret-Strategie über die Bedeutung und Konkretisierung des Immobilien- und Flächenmanagements für das Umfeld des Flughafens Frankfurt. Im Rahmen eines gesonderten Arbeitstreffens des Projektteams am 14. Oktober 2003 wurde die Fokussierung auf drei inhaltliche Schwerpunkte empfohlen, die im darauf folgenden November vom RDF bestätigt wurden.

Basierend auf den Ergebnissen des Arbeitstreffens des Projektteams und gestützt durch die Empfehlungen des Gutachtens des RDF zu den Externen Kosten² und der Synopse zu den volkswirtschaftlichen Nutzen³ des Flughafens Frankfurt wurden die Schwerpunkte der Arbeiten des RDF festgelegt. Oberste Priorität erhielt die Untersuchung möglicher Immobilienpreisänderungen im Umfeld des Flughafens Frankfurt/M. In einem Expertenhearing am 07. Juli 2004 wurden die Möglichkeiten und Grenzen empirischer Arbeiten zu dieser Fragestellung erörtert. Auf der Basis der Ergebnisse des Hearings entschied das Projektteam, die Vorbereitung der Ausschreibung eines Gutachtens vorzubereiten.

2 Zielsetzung der Immobilienpreisanalyse

Das Ziel eines Gutachtens zur Analyse von Immobilienpreisänderungen im Umfeld des Flughafens Frankfurt/M. ist es, die Einflüsse des Flughafens und dessen zukünftiger Entwicklung auf die Immobilienpreise im Umfeld zu identifizieren und zu analysieren.

Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt in dem Bereich von **Wohnimmobilien, aber so weit wie möglich auch bei Gewerbeimmobilien**. Im Fokus stehen sowohl **potenziell negative Einflüsse auf die Immobilienpreise über die besondere Lärm- und Emissionssituation** als auch **mögliche positive Einflüsse über eine gesteigerte Nachfrage aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung des Flughafens für die Region**. Bei den möglichen positiven Einflüssen gilt es insbesondere die sehr gute Verkehrsanbindung von Standorten über den Flughafen und die damit verbundenen Skalenvorteile und höhere Faktorproduktivitäten (Arbeitsproduktivität, Kapitalproduktivität und

¹ Mediationsgruppe Flughafen Frankfurt/Main (Hrsg.): Mediation Flughafen Frankfurt/Main – Bericht, 2000, S. 179.

² Friedrich, R. et al.: Ermittlung Externer Kosten des Flugverkehrs am Flughafen Frankfurt/Main; Gutachten am Institut für Energiewirtschaft und Rationelle Energieanwendung (IER) an der Universität Stuttgart im Auftrag des RDF, 2003.

³ Reichsthaler, T. et al: Synopse zum Thema der volkswirtschaftlichen Nutzen des Flughafen Frankfurt/Main; Gutachten der Bulwien Gesa AG im Auftrag des RDF, 2003.

Flächenproduktivität) zu berücksichtigen. In dem geplanten Gutachten sind möglichst beide genannten Effekte getrennt voneinander zu quantifizieren und im Hinblick auf ihre Bedeutung in Relation zu einander zu diskutieren.

3 Untersuchungsbereich und Anforderungskatalog

In den folgenden Abschnitten sind die angesprochenen Untersuchungsbereiche und die damit verbundenen Anforderungen des RDF an das Gutachten detaillierter dargestellt (Kapitel 3.1 und 3.2). Sie sind die Grundlage für die Angebote interessierter Institutionen zur Durchführung der Arbeiten.

3.1 Projektphase 1: Erfassung und Sondierung der Datenlage zu den Immobilientransaktionen

Das geplante Gutachten sollte grundsätzlich der Methodik der **hedonischen Regression** folgen. D.h. es wird davon ausgegangen, dass sich die separaten Einflüsse des Flughafens auf die Immobilienpreise in dem Marktpreis der Liegenschaften - über die strukturellen Eigenschaften und die Eigenschaften der Lage - widerspiegeln lassen. Preisunterschiede bei realen Immobilientransaktionen können – so die grundlegende Annahme dieser Ausschreibung – auf unterschiedliche Einflüsse des Flughafens (über den Lärm oder die wirtschaftliche Dynamik der Flughafenregion) zurückgeführt werden, wenn die Liegenschaften sonst idealtypisch identisch sind. Die Preisunterschiede werden als guter Indikator angesehen, um die Zahlungsbereitschaft von Haushalten für bestimmte Eigenschaften der Objekte (z.B.: Lärm, verkehrliche Anbindung) zum Ausdruck zu bringen. Die hedonische Methode wird als geeignet angesehen, eine objektive Schätzung des Marktwertes von regional begrenzten Externalitäten zu liefern.

Abweichungen oder Ergänzungen der Anbieter zu dieser Methodik sind möglich. Unabhängig von der gewählten Methodik hat der Gutachter auf jeden Fall deren Eignung für das Gutachten in dem vorzulegenden Angebot transparent und nachvollziehbar zu begründen.

In einem ersten Arbeitsschritt sind die vorhandenen Daten zu den Immobilientransaktionen in der Region zu sichten. Als Datenbasis dienen in erster Linie die Informationen zu den Kaufabschlüssen bei den Gutachterausschüssen.⁴

Vom Gutachter wird erwartet, dass er möglichst auf der Basis der vorliegenden Informationen zu den möglichst aktuellen Transaktionen⁵ **adäquate Untersuchungsgebiete** vorschlägt.

1. Intraregionaler Vergleich: Zur Identifizierung der potenziellen Einflüsse auf die Immobilienpreise sind 2-3 Musterregionen/-kommunen (Treatment-Regionen) auszuwählen, zu denen quantitativ hinreichende Transaktionen vorhanden sind, die zum Zeitpunkt der Transaktion von klar definierten Lärm (und Emissionen)⁶ betroffen waren und sich mit

⁴ Große Teile der Gutachterausschüsse des vermeintlichen Untersuchungsgebiets werden vom Gutachterausschuss Darmstadt-Dieburg koordiniert, der die Unterstützung der Arbeiten des RDF bereits angeboten hat.

⁵ Die Anzahl der Immobilientransaktionen, die für die Untersuchung zur Verfügung stehen, wird im Wesentlichen den Zeitraum definieren, für den Immobilientransaktionen untersucht werden müssen. Je mehr Immobilientransaktionen für die Untersuchung ausgewertet werden können, desto kürzer kann der Zeitraum der Immobilientransaktionen gewählt werden. - Es wird erwartet, dass Immobilientransaktionen aus den letzten 2-5 Jahren zu analysieren sind.

⁶ Disaggregierte Daten zur Lärm- und Schadstoffbelastung bestimmter Liegenschaften werden durch das RDF und darin vertretene Institutionen verfügbar gemacht.

entsprechenden Kontrollregionen/-objekten (mit gleichen strukturellen Eigenschaften und vergleichbaren Eigenschaften der Lage) vergleichen lassen.

2. Interregionaler (kontrafaktischer) Vergleich: Um mögliche Einflüsse des Flughafens für die Region über einen interregionalen Vergleich identifizieren und analysieren zu können, hat der Gutachter Vorschläge für eine **methodisch sinnvolle weiträumig flächendeckende Vergleichsanalyse oder die begründete Auswahl von Vergleichsregionen** zu unterbreiten, die nicht über eine vergleichbare infrastrukturelle Anbindung wie dem Flughafen Frankfurt verfügen, aber in möglichst allen anderen strukturellen Eigenschaften und Eigenschaften der Lage sehr ähnlich sind. – Bei den beiden möglichen Ansätzen ist die Datenlage kritisch zu würdigen.

Der potenzielle Gutachter sollte in dem Angebot schlüssig darstellen, wie im Rahmen der ersten Projektphase möglicherweise notwendige Nacherhebungen von spezifischen Informationen zu den einzelnen bei den Gutachterausschüssen dokumentierten Immobilientransaktionen vorgenommen werden können, um die untersuchungsrelevanten Einflussfaktoren auf die Immobilienpreise isolieren zu können. Es ist zu erläutern, mit welchen personellen und zeitlichen Aufwendungen dabei zu rechnen ist. Dabei sind mögliche zusätzliche Datenquellen zu identifizieren und insbesondere im Hinblick auf die Vertrauenswürdigkeit zu diskutieren:

- disaggregierte Transaktionspreise (Bankhäuser und Sparkassen, Steuerämter)
- effektive Mieten (Vermieter)
- disaggregierte Angebotspreise (Makler)
- disaggregierte Angebotsmieten
- aggregierte Transaktionspreise (Statistische Ämter)
- aggregierte Angebotspreise⁷

Im Rahmen dieses Arbeitspakets ist vom Gutachter zusätzlich eine Differenzierung der Segmente des Immobilienmarktes vorzunehmen, die in der Untersuchung sinnvoller Weise einbezogen und separat betrachtet werden sollten. Dabei sollten explizit Kategorien wie

- Bauland (Rohbauland und baureifes Land)
- Wohnimmobilien
 - Eigentumswohnungen
 - Eigenheime (Einfamilienhäuser bis Mehrfamilienhäuser)
- Gewerbeimmobilien (Einzelhandel und Büro)

diskutiert werden. Zusätzlich gilt es zu klären, welche Rolle Mietobjekte bei der Untersuchung der genannten Marktsegmente spielen sollten.

Das Arbeitspaket endet mit dem **ersten Meilenstein-Workshop**. Auf diesem Workshop werden die Ergebnisse zum ersten Arbeitspaket der Qualitätssicherung (s. unten) und der Begleitung des Gutachtens präsentiert. Vom Gutachter werden Empfehlungen für die Art und den Umfang der Weiterführung der Arbeiten erwartet. – Auf dieser Basis erfolgt die Entscheidung über die Form der

Weiterführung der Arbeiten zum intraregionalen Vergleich sowie zum interregionalen Vergleich. Das RDF und seine Projektteams werden nur die Arbeiten fortführen, zu denen gezeigt werden kann, dass eine wissenschaftlich abgesicherte und sinnvolle Identifizierung und Quantifizierung der Einflussfaktoren des Flughafens Frankfurt/M. auf die Immobilienpreise möglich ist.

3.2 Projektphase 2: Die hedonische Regression der Immobilienpreise im Umfeld des Flughafens Frankfurt/M.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Meilenstein-Workshops der ersten Projektphase ist vom Gutachter in der zweiten Projektphase die fallspezifische Adaption der hedonischen Regression für den Flughafen Frankfurt/M. vorzunehmen.

Die untersuchungsrelevanten Einflussfaktoren des Flughafens auf die Transaktionen der Immobilien sind zu isolieren und zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind für die untersuchten Marktsegmente darzustellen und zu interpretieren.

Wiederum werden die Ergebnisse dieser Projektphase im Rahmen eines **zweiten Meilenstein-Workshops** mit der Qualitätssicherung und der Begleitung des Gutachtens durch das Projektteam diskutiert.

Ziel des Workshops ist es, auf der Basis der Analysen und Empfehlungen der Gutachter zu entscheiden, ob es machbar und sinnvoll möglich ist, die Ergebnisse der flughafenspezifischen hedonischen Regression eine Extrapolation der Ergebnisse für den geplanten Ausbau des Flughafens vorzunehmen.

3.3 Projektphase 3: Immobilienwerte im Umfeld des Flughafen Frankfurt/M. 2015 – Abschätzung des Einflusses eines geplanten Flughafenausbaus auf die zukünftigen Wohn- und Gewerbeimmobilienpreise

Abhängig von den Arbeiten der ersten beiden Projektphasen und aufbauend auf den Diskussionen im Rahmen des zweiten Meilenstein-Workshops ist in einer dritten Projektphase vorgesehen zu prüfen, inwieweit die Ergebnisse der hedonischen Regression in der Projektphase 2 für die Zukunft extrapoliert werden können.

Im Zentrum dieser Projektphase steht damit die Frage, welcher Einfluss im positiven wie auch im negativen Sinn vom geplanten Ausbau des Flughafens auf die Immobilienwerte in der Region zu erwarten sind.

Der potenzielle Gutachter sollte in seinem Angebot das geplante methodische Vorgehen für diese Arbeiten beschreiben und die notwendigen Aufwendungen dafür kalkulieren.

4 Vergabe des Gutachtens

⁷ Die möglicherweise zu erwartenden Kosten für die notwendige Beschaffung zusätzlicher Daten sind im Angebot explizit darzustellen.

Den potenziellen Auftragnehmern wird freigestellt, Unteraufträge zu vergeben oder gegebenenfalls Konsortien zu bilden. Den Anbietern wird auch freigestellt, ein Angebot über die Bearbeitung aller oder einzelner Projektphasen bzw. Arbeitspakete abzugeben. Das Regionale Dialogforum behält sich vor, die Arbeiten zu den drei Projektphasen einzeln oder gebündelt - abhängig von den eingehenden Angeboten und dem Projektverlauf – zu vergeben. Die Kostenplanung ist für die Projektphasen einzeln zu erstellen (in Personentagen auszuweisen). Darüber hinaus ist eine getrennte Darstellung der Aufwendungen für den intraregionalen sowie den interregionalen (ggf. internationalen) Vergleich in den einzelnen Projektphasen vorzunehmen.

Die Kostenkalkulation umfasst explizit alle vom Gutachter erwarteten Kosten für die Datenbeschaffung. In der vorzulegenden Kostenplanung müssen weiterhin alle potenziell anfallenden Neben- und Reisekosten sowie sonstige Sach- und Materialkosten in der Pauschale enthalten sein. Darüber hinaus sollte in der Kostenaufstellung die Teilnahme der Gutachter an den beiden Meilenstein-Workshops sowie fünf weitere Präsentationstermine zur Koordinierung und Präsentation der Ergebnisse des Gutachtens mit den Qualitätssicherern, dem RDF und dem Projektteam kalkuliert werden. Bei der Vergabe der Arbeiten können nur die Angebote berücksichtigt werden, die eine abschließende Kostenkalkulation nachweisen können. Eine Kalkulation für mögliche zusätzliche Treffen ist dem Angebot beizufügen.

Die potenziellen Gutachter sollten vor der Vergabe der Arbeiten zur Präsentation ihrer Angebote im Projektteam und auch im RDF zur Verfügung stehen. Über die Vergabe des Gutachtens entscheidet das RDF per Abstimmung auf Empfehlung des Projektteams „Langfristperspektiven/No-Regret-Strategie“/„Ökologie und Gesundheit“ anhand der schriftlich vorgelegten Angebote sowie der Präsentation im Projektteam sowie im RDF-Forum.

5 Zeitlicher Rahmen des Gutachtens

Die Arbeiten der Gutachter sollten nach Auftragsvergabe den **Zeitraum von acht Monaten** nicht überschreiten. Ein konkreter Zeitplan für die Erstellung des Gutachtens bzw. des Arbeitspaketes ist den Angebotsunterlagen beizufügen.

6 Begleitung des Gutachtens, Qualitätssicherung

Die wissenschaftliche Begleitung des Gutachtens erfolgt durch das Öko-Institut. Die Geschäftsstelle des RDF (IFOK GmbH) sowie das Projektteam „Langfristperspektiven/No-Regret-Strategie/Ökologie und Gesundheit“ des RDF werden den Verlauf der Gutachtenerstellung ebenfalls verfolgen. Weiterhin ist geplant, die Gutachten von externen Experten mit einer Qualitätssicherung begleiten zu lassen. Sowohl das Untersuchungsdesign als auch die Ergebnisse des Gutachtens werden einer Prüfung durch die externen Experten unterzogen.

7 Darstellung und Präsentation der Ergebnisse

Die Ergebnisse sind in 50-facher Ausfertigung in einem Endbericht darzustellen sowie in digitaler Form zur Verfügung zu stellen (CD-ROM). Dem Endbericht ist eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache beizufügen.

Des Weiteren sind Zwischenergebnisse sowie Endergebnisse im Rahmen der Sitzungen des Projektteams „Langfristperspektiven/No-Regret-Strategie/Ökologie und Gesundheit“ und dem RDF-Forum vorzustellen und mit den anwesenden Mitgliedern zu diskutieren.

8 Fristen für das Angebot

Potentielle Auftragnehmer sind aufgefordert, ihre Angebote für das geplante Gutachten spätestens bis zum 30. Mai 2005 bei der Geschäftsstelle des Regionalen Dialogforums sowohl in schriftlicher als auch in digitaler Form (christopher.gohl@ifok.de) einzureichen (Poststempel bzw. FAX-Protokoll; Adresse siehe Begleitschreiben).

9 Ansprechpartner

Bei inhaltlichen Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Christian Hochfeld, Öko-Institut, Novalisstraße 10, D-10115 Berlin, c.hochfeld@oeko.de, Fon (0 30) 28 04 86-85, Fax (0 30) 28 04 86-88; Mobil: (01 70) 5 62 63 98.

Zum organisatorischen Ablauf gibt Herr Christopher Gohl von der Geschäftsstelle des Regionalen Dialogforums weitere Auskunft: Berliner Ring 89, D-64625 Bensheim, christopher.gohl@ifok.de, Fon (0 62 51) 84 16-, Fax (0 62 51) 84 16-16.