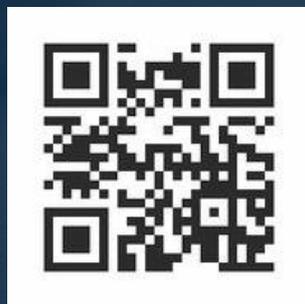


main
FREIRAUM

Immobilien

Marktpreisanalyse

Eigentumswohnung



www.MainFreiraum.de

Vorwort

Mit der Wohnmarktanalyse erhalten Sie statistische Informationen zu Lagequalität, Preisentwicklung, Vergleichsangeboten und Angebotsverweildauer. Nutzen Sie Ihre Chance, mit einem realistischen Preis an den Markt zu gehen und somit die Vermarktungsdauer zu minimieren.

Die Wohnmarktanalyse ist in erster Linie dazu gedacht dem Verkauf bzw. der Vermietung der analysierten Objekte zu dienen.

Die Wohnmarktanalyse richtet sich zunächst an Immobilienexperten wie Makler, Gutachter, Bauträger, professionelle Eigentümer, Finanzierer und Banker, aber auch an Verbraucher und private Haushalte.

In Ergänzung zum herkömmlichen Verkauf- bzw. Vermietungsvorgang und zur herkömmlichen Objektanalyse, d.h. der Besichtigung und Bewertung des Objektes durch einen Experten, dient die Wohnmarktanalyse:

- der Kundenaufklärung und Preissensibilisierung
- der Angebotspreis-Argumentation
- der Minimierung des Berater-Haftungsrisikos
- der Prozessoptimierung in Planung, Vertrieb und Finanzierung
- dem Controlling für Abteilungs- und Bereichsleiter

Die Wohnmarktanalyse liefert den aktuellen Marktwert und ergänzt damit die amtlichen Sach- und Vergleichswerte sowie Ertragswertverfahren aus der Objektanalyse. In dynamischen Märkten mit schnellen Marktpreis-Schwankungen oder in Regionen mit mangelnder Nachfrage und sinkenden Preisen kann die Analyse damit schnell zum entscheidenden Wissensvorsprung werden. Durch ihre Aktualität und kleinräumliche Darstellung ist sie außerdem ein möglicher Ersatz für nicht immer vorhandene und nicht immer aktuelle Grundstücksmarktberichte.

Datengrundlage

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Wohnmarktanalyse und nicht um eine Objektanalyse. Ein Wertgutachten wird hierdurch nicht ersetzt.

Dargestellt werden die zu Ihrer Abfrage möglichst vergleichbaren Angebotsfälle der letzten 12 und 24 Monate.

Untersucht werden die Angebote auf Stadt-, Stadtteil-, Stadtbezirks- und PLZ-Ebene. In der kleinsten Einheit stehen die Daten auf Wohnquartiersebene zur Verfügung.

Ein Wohnquartier ist die kleinste flächendeckend vorliegende Gebietseinheit innerhalb der Bundesrepublik Deutschland. Grundlage der Wohnquartiere sind die ca. 86.000 Stimmbezirke der Bundestagswahl 1987, für die neuen Bundesländer der Bundestagswahl von 1994. Diese wurden mit Hilfe der Community www.wohnlagenkarte.de seitdem auf ca. 1,3 Mio. Quartiere detailliert (Stand: November 2014). Die Detaillierung der Quartiere/Geo-Lagen schreitet täglich voran.

Normiert werden die Angebote mit Hilfe von Alter (Baujahr) der Immobilie, (mikrogeographischer) Geo-Lage/ Wohnlage und Objektdetails (Standort, Zustand, Ausstattung, Garten, Grundstück, energetische Qualität). Hieraus setzt sich auch im Wesentlichen der Marktpreis zusammen.

Spricht die Analyse von Verkaufspreis, ist dies grundsätzlich ein aus den ausgewerteten Angebotspreisen abgeleiteter Wert. Durch unterschiedliche mathematische Verfahren kann ab einer Fallzahl von etwa 10 Stück eine Preisangabe getroffen werden, die im Regelfall +/- 5 % an den tatsächlich erzielbaren Verkaufspreis reicht. Für kleinere Fallzahlen wird ab 1. April 2014 ein hedonisch auf Geo-Lagen berechneter Preis eingesetzt, was sicherstellt, dass ein aussagekräftiger Verkaufspreis flächendeckend dargestellt werden kann.

Angegeben werden die Preise grundsätzlich als Durchschnitt, wobei die 10% günstigsten und die 10% höchsten Angebote nicht berücksichtigt werden, um ungewünschte Verzerrungen zu vermeiden. Auch fließt jedes Objekt nur einmal in die Auswertungen ein. Wurde ein Objekt in mehrere Portale eingestellt, wird z.B. bei Darstellung der Angebotsdauer das mit der längsten Angebotszeit verwendet. Die Wohnmarktanalyse ist tagesaktuell. Neue Angebote werden jeden Tag neu erfasst und manuell bereinigt. Quelle sind die hiesigen Immobilienportale.

Inhalt

Vorwort

Datengrundlage

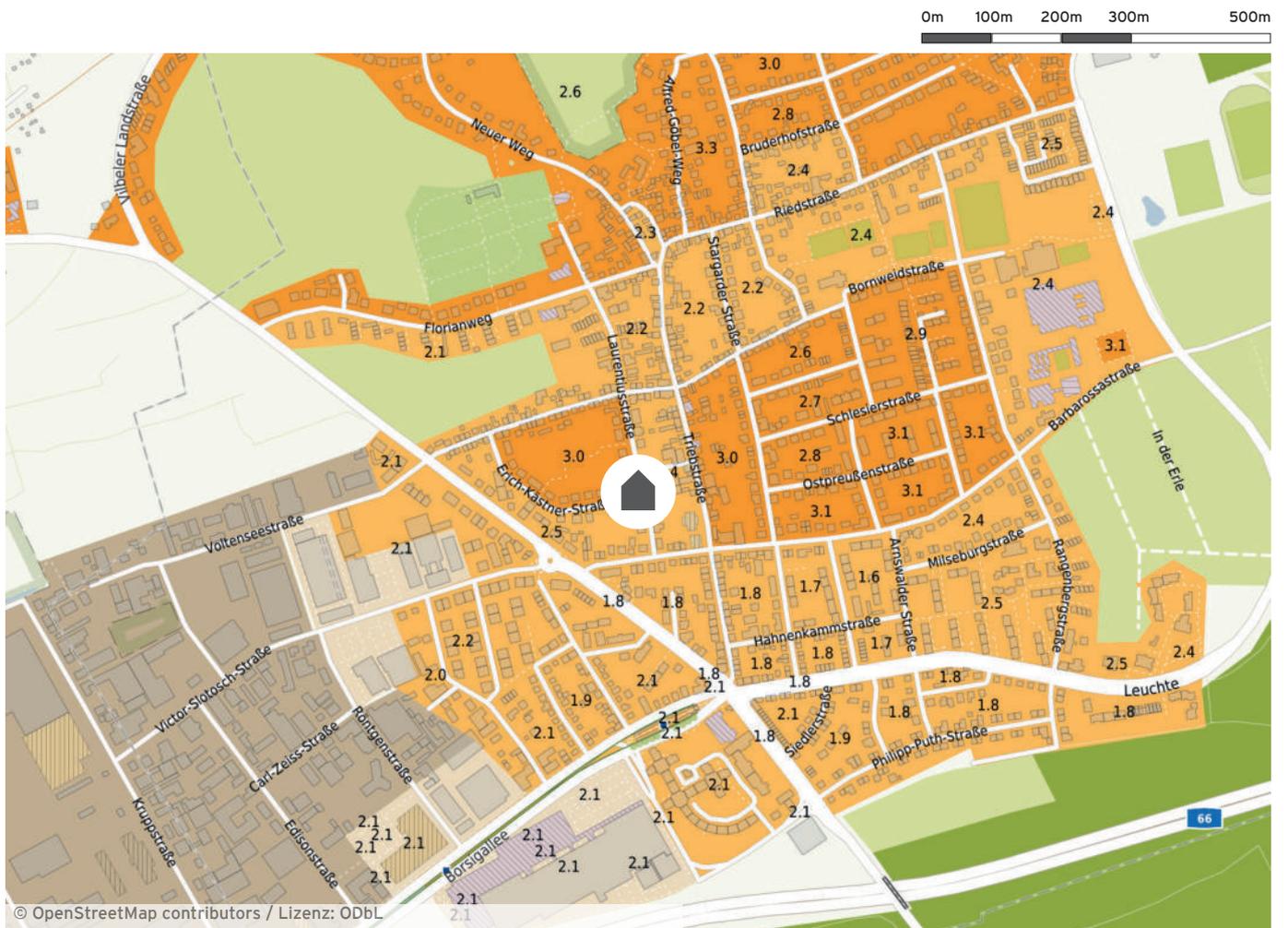
1	Karte zur Lagequalität	5
2	Übersicht der Ergebnisse	6
	Preistrend	6
	Angebotsdauer in Wochen	6
	Verkaufspreis (Normalqualität)	6
	Verkaufspreis (Qualität einfach bis Luxus)	6
3	Vergleichsobjekte	7
4	Vergleichsobjekte nach Objektmerkmalen	8
5	Vergleichsobjekte nach Objektnähe	12
6	Angebotsverweildauer im Marktumfeld (Gesamt)	16
7	Angebotspreisentwicklung	16
8	Angebotspreisspannen nach Haustypen	17
9	Angebotspreistabellen nach räumlicher Differenzierung	19

Wohnung-Erstverkauf
 Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

1 Lagequalität im näheren Umfeld

Die dargestellte Quartier- und Lagequalität basiert auf den zuordenbaren Kauf- und Mietpreisen für Häuser und Wohnungen. Berücksichtigt werden dabei Bestands- und Neubauobjekte, soweit vorhanden.

Diese quantitativen Preis-Lagedaten werden qualitativ ergänzt durch städtebauliche und sozioökonomische Daten wie z.B. das Einkommen.

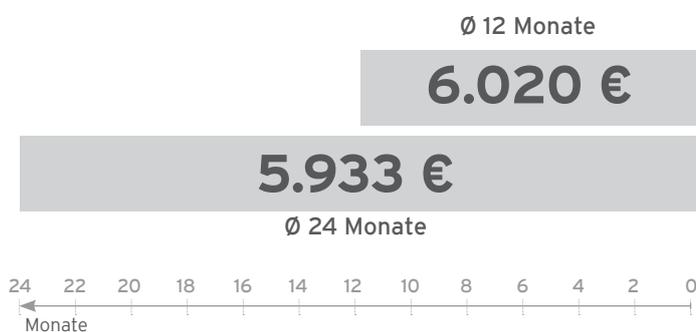


Hinweis: Die dargestellten Zahlen auf der Wohnlagenkarte beschreiben die nach iib-Systematik erreichte Bewertungszahl der Wohnquartiere.

Wohnung-Erstverkauf
 Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

2 Übersicht der Ergebnisse

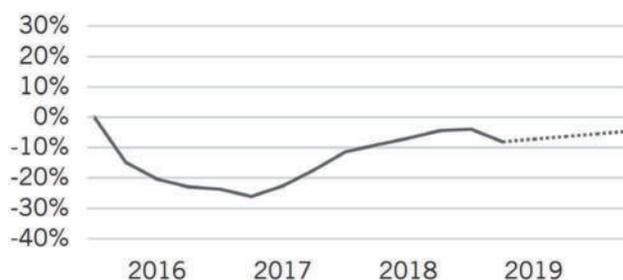
Angebotspreis/m² in der Nachbarschaft



Der durchschnittliche Preis der Angebote der letzten 12 Monate liegt bei 6.020 €. Für den Zeitraum der letzten 24 Monate liegt er bei 5.933 €.

Preistrend in Frankfurt am Main (Gesamt)

+1,9%



Für den Wohnungserstverkauf ist ein Aufwärtstrend von 1,8% bezogen auf das Vorjahr (Gesamtjahr vom 11. - 31.12.) zu erwarten.

Angebotsdauer im Ø der letzten 12 Monate

9,0 Wochen

Aus allen Angeboten der gängigen Immobilienportale ergibt sich in den letzten 12 Monaten eine durchschnittliche Angebotsverweildauer von 9,0 Wochen (tendenziell stabil).

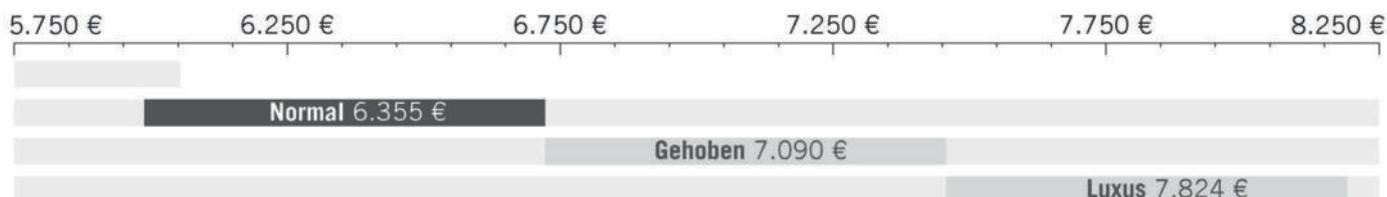
Verkaufspreis/m² (Normalqualität)

6.355 €

Mathematisch auf „Normalqualität“ standardisierter Preis. Entspricht ca. dem Verkaufspreis (Marktwert).

Verkaufspreis/m² (Qualität: einfach bis Luxus)

Differenziert nach Objektmerkmalen:
 Nachbarschaft, Standort, Baujahr, Objekttyp, Objektgröße, Ausstattung und Zustand



Wohnung-Erstverkauf
 Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

3 Ausgewählte Objekte

Die folgende Darstellung enthält Vergleichsobjekte zu Ihrem Objekt. Verglichen werden die Objektmerkmale wie Baujahr, Wohnlage, Aktualität des Angebots (linke Spalte) sowie die Entfernung zum Objekt (rechte Spalte). Der Grad der Übereinstimmung zeigt sich über die Anzahl der Sterne - je mehr Sterne, desto größer die Übereinstimmung.

Vergleichsobjekte nach Objektmerkmalen

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis /m ²
1*	★★★	75 m ²	5.889 €
2*	★★★	75 m ²	5.920 €
3	★★★	165 m ²	7.576 €
4	★★★	165 m ²	7.576 €
5	★★★	62 m ²	5.499 €
6	★★★	62 m ²	5.443 €
7	★★	107 m ²	5.332 €
8	★★	85 m ²	5.282 €

Vergleichsobjekte nach Objektnähe

	Treffer	Wohnfläche	Angebotspreis /m ²
1	★★	97 m ²	6.500 €
2	★★	122 m ²	5.971 €
3	★★	122 m ²	6.131 €
4	★★	81 m ²	5.426 €
5	★★	148 m ²	5.413 €
6	★★	107 m ²	5.119 €
7	★★	52 m ²	5.098 €
8	★★	85 m ²	5.398 €

Die zu berücksichtigenden Objektmerkmale kommen aus der iib-Datenbank und den Eingaben des Auftraggebers.



Wohnung-Erstverkauf

Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

4 Vergleichsobjekte nach Objektmerkmalen

sortiert nach maximaler Übereinstimmung der Objektmerkmale

1



60388 Frankfurt am Main (Bergen-Enkheim)

Kaufpreis/pro m²:	444.000 € / 5.889 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	2.38 inkl. gesetzl. MwSt.
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
★ Wohnfläche/Nutzfläche:	75,40 m² / ---
Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2018 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	Nein
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	3,0 / --- / ---
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	Nein / ---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	---
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	A / 33,3 kWh/(m²*a)
★ Angebotsdauer/letztes Angebot:	5 Wochen / März 2019
★ Lagequalität:	Stadtteil
Wohnlage:	---
Anbieter:	Profi
Quelle:	http://www.immowelt.de/immobilien/immodetail .

2



60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Kaufpreis/pro m²:	444.000 € / 5.920 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
★ Wohnfläche/Nutzfläche:	75,00 m² / 12,00 m²
Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2018 / ---
Aufzug:	nein
Wohnungszustand:	neu
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	1 / 3 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	3,0 / 2 / 1
Gäste-WC:	nein
Einbauküche/möbliert:	nein / nein
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	A+ / 18.799999 kWh/(m²*a)
★ Angebotsdauer/letztes Angebot:	2 Wochen / März 2019
★ Lagequalität:	Stadtteil
Wohnlage:	---
Anbieter:	Profi
Quelle:	http://www.immobilienscout24.de/expose/110223839

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

Wohnung-Erstverkauf

Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

3



4



60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Heinrich-Bingemer-Weg 53

Kaufpreis/pro m ² :	1.250.000 € / 7.576 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	5.95 inkl. gesetzl. MwSt.
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	165,00 m ² / 7,00 m ²
Wohnungstyp:	Penthouse
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2017 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	Luxus
Etage/Etagenanzahl/WE:	3 / 3 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	2
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	4,0 / 3 / 2
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Fussbodenheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	A / 36 kWh/(m ² *a)

- ★ Angebotsdauer/letztes Angebot: 8 Wochen / März 2019
- ★ Lagequalität: 0,80 km
- Wohnlage: Mittlere Wohnlage
- Anbieter: Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/109268956>

60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Heinrich Bingemer Weg 53

Kaufpreis/pro m ² :	1.250.000 € / 7.576 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	5.95 inkl. gesetzl. MwSt.
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	165,00 m ² / ---
Wohnungstyp:	Penthouse
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2018 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	---
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	4,0 / --- / ---
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	---
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energieverbrauch:	A / 36 kWh/(m ² *a)

- ★ Angebotsdauer/letztes Angebot: 6 Wochen / Februar 2019
- ★ Lagequalität: 0,80 km
- Wohnlage: Mittlere Wohnlage
- Anbieter: Profi

Quelle: <http://www.immonet.de/angebot/35628989>

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

Wohnung-Erstverkauf

Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

5



6



60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)
 Riedstr. 56

Kaufpreis/pro m²: 339.000 € / 5.499 €
 Hausgeld: ---
 Garage-/Stellplatzmietpreis: ---
 Erbpacht: ---
 Provision für Käufer: Nein
 Vermietet/Mieteinnahmen: ---

- ★ Wohnfläche/Nutzfläche: 61,65 m² / 7,06 m²
- Wohnungstyp: Erdgeschosswohnung
- ★ Baujahr/Modernisierungsjahr: 2019 / ---
- ★ Aufzug: ja
- Wohnungszustand: ---
- Ausstattungsqualität: Gehoben
- Etage/Etagenanzahl/WE: --- / 4 / ---
- Garage-Stellplatz/Anzahl: 1
- Keller: ja
- Balkon-Terrasse/Ausrichtung: ---
- Zimmer/Schlaf-/Badezimmer: 3,0 / 2 / 1
- Gäste-WC: ---
- Einbauküche/möbliert: ---
- Bodenbelag: ---
- Gartennutzung/Fläche: ---
- Heizungsart: Blockheizkraftwerke
- Befeuerungsart: ---
- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Energieklasse/Energiebedarf: B / 60 kWh/(m²*a)
- Angebotsdauer/letztes Angebot: 4 Wochen / September 2018
- ★ Lagequalität: 0,67 km
- Wohnlage: Mittlere Wohnlage
- Anbieter: Profi
- Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/106808513>

60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)
 Riedstr. 56

Kaufpreis/pro m²: 339.000 € / 5.443 €
 Hausgeld: ---
 Garage-/Stellplatzmietpreis: ---
 Erbpacht: ---
 Provision für Käufer: Nein
 Vermietet/Mieteinnahmen: ---

- ★ Wohnfläche/Nutzfläche: 62,28 m² / 7,06 m²
- Wohnungstyp: Etagenwohnung
- ★ Baujahr/Modernisierungsjahr: 2019 / ---
- ★ Aufzug: ja
- Wohnungszustand: ---
- Ausstattungsqualität: Gehoben
- Etage/Etagenanzahl/WE: 1 / 4 / ---
- Garage-Stellplatz/Anzahl: 1
- Keller: ja
- Balkon-Terrasse/Ausrichtung: ---
- Zimmer/Schlaf-/Badezimmer: 3,0 / 1 / 1
- Gäste-WC: ---
- Einbauküche/möbliert: ---
- Bodenbelag: ---
- Gartennutzung/Fläche: ---
- Heizungsart: Blockheizkraftwerke
- Befeuerungsart: ---
- Energieausweis: Bedarfsausweis
- Energieklasse/Energiebedarf: B / 60 kWh/(m²*a)
- Angebotsdauer/letztes Angebot: 4 Wochen / September 2018
- ★ Lagequalität: 0,67 km
- Wohnlage: Mittlere Wohnlage
- Anbieter: Profi
- Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/106811494>

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

Wohnung-Erstverkauf

Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

7



8



60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Riedstr. 56

Kaufpreis/pro m ² :	569.000 € / 5.332 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	106,71 m ² / 5,39 m ²
Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2019 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	2 / 4 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	4,0 / 3 / 2
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	---
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	---

★ Angebotsdauer/letztes Angebot: 26 Wochen / Februar 2019

★ Lagequalität: 0,67 km
 Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Anbieter: Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/106808830>

60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Riedstr. 56

Kaufpreis/pro m ² :	449.000 € / 5.282 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	85,01 m ² / 2,95 m ²
Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2019 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	1 / 4 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	3,0 / 2 / 2
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Blockheizkraftwerke
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	B / 60 kWh/(m ² *a)

★ Angebotsdauer/letztes Angebot: 26 Wochen / Februar 2019

★ Lagequalität: 0,67 km
 Wohnlage: Mittlere Wohnlage

Anbieter: Profi

Quelle: <http://www.immobilienscout24.de/expose/106810811>

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

Wohnung-Erstverkauf

Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

5 Vergleichsobjekte nach Objektnähe sortiert nach Objektnähe

1



60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Stargarder Str. 8

Kaufpreis/pro m ² :	628.550 € / 6.500 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	96,70 m ² / 15,00 m ²
Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2017 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	neu
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	--- / 3 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	4,0 / 3 / 2
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Gas Heizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	---
Angebotsdauer/letztes Angebot:	58 Wochen / Oktober 2018
★ Lagequalität:	0,32 km
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle:	http://www.immobilienscout24.de/expose/99216565

2



60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Neuer Weg 53

Kaufpreis/pro m ² :	728.500 € / 5.971 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	122,00 m ² / 9,00 m ²
Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2017 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	--- / 3 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	4,0 / 3 / 1
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Fussbodenheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	A / 31,4 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	1 Woche / Oktober 2018
★ Lagequalität:	0,60 km
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle:	http://www.immobilienscout24.de/expose/107564505

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

Wohnung-Erstverkauf

Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

3



60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Neuer Weg 52

Kaufpreis/pro m ² :	748.000 € / 6.131 €
Hausgeld:	310 €
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	122,00 m ² / 20,00 m ²
Wohnungstyp:	Terrassenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2018 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	---
Etage/Etagenanzahl/WE:	--- / 3 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	3,0 / 2 / 1
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Fussbodenheizung
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	---
Energieklasse/Energieverbrauch:	---
Angebotsdauer/letztes Angebot:	2 Wochen / September 2018
★ Lagequalität:	0,62 km
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Anbieter:	Privat
Quelle:	http://www.immobilienscout24.de/expose/107256243

4



60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Riedstr. 56

Kaufpreis/pro m ² :	439.000 € / 5.426 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	80,90 m ² / 8,93 m ²
Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2019 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	--- / 4 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	3,0 / 2 / 2
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Blockheizkraftwerke
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	B / 60 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	6 Wochen / September 2018
★ Lagequalität:	0,67 km
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle:	http://www.immobilienscout24.de/expose/106802325

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

Wohnung-Erstverkauf

Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

5



6



60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)
 Riedstr. 56

Kaufpreis/pro m ² :	799.000 € / 5.413 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	147,61 m ² / 5,22 m ²
Wohnungstyp:	Dachgeschosswohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2019 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	3 / 4 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	4,0 / 3 / 2
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Blockheizkraftwerke
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	B / 60 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	4 Wochen / September 2018
★ Lagequalität:	0,67 km
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle:	http://www.immobilienscout24.de/expose/106802409

60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)
 Riedstr. 56

Kaufpreis/pro m ² :	549.000 € / 5.119 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
Wohnfläche/Nutzfläche:	107,24 m ² / 4,88 m ²
Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2019 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	--- / 4 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	4,0 / 3 / 2
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Blockheizkraftwerke
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	B / 60 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	8 Wochen / Oktober 2018
★ Lagequalität:	0,67 km
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle:	http://www.immobilienscout24.de/expose/106802177

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

Wohnung-Erstverkauf

Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

7



8



60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Riedstr. 56

Kaufpreis/pro m ² :	266.000 € / 5.098 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
★ Wohnfläche/Nutzfläche:	52,18 m ² / 3,02 m ²
Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2019 / ---
Aufzug:	ja
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	--- / 4 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	2,0 / 1 / 1
Gäste-WC:	---
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Blockheizkraftwerke
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	B / 60 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	4 Wochen / September 2018
★ Lagequalität:	0,67 km
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle:	http://www.immobilienscout24.de/expose/106808383

60388 Frankfurt (Bergen-Enkheim)

Riedstr. 56

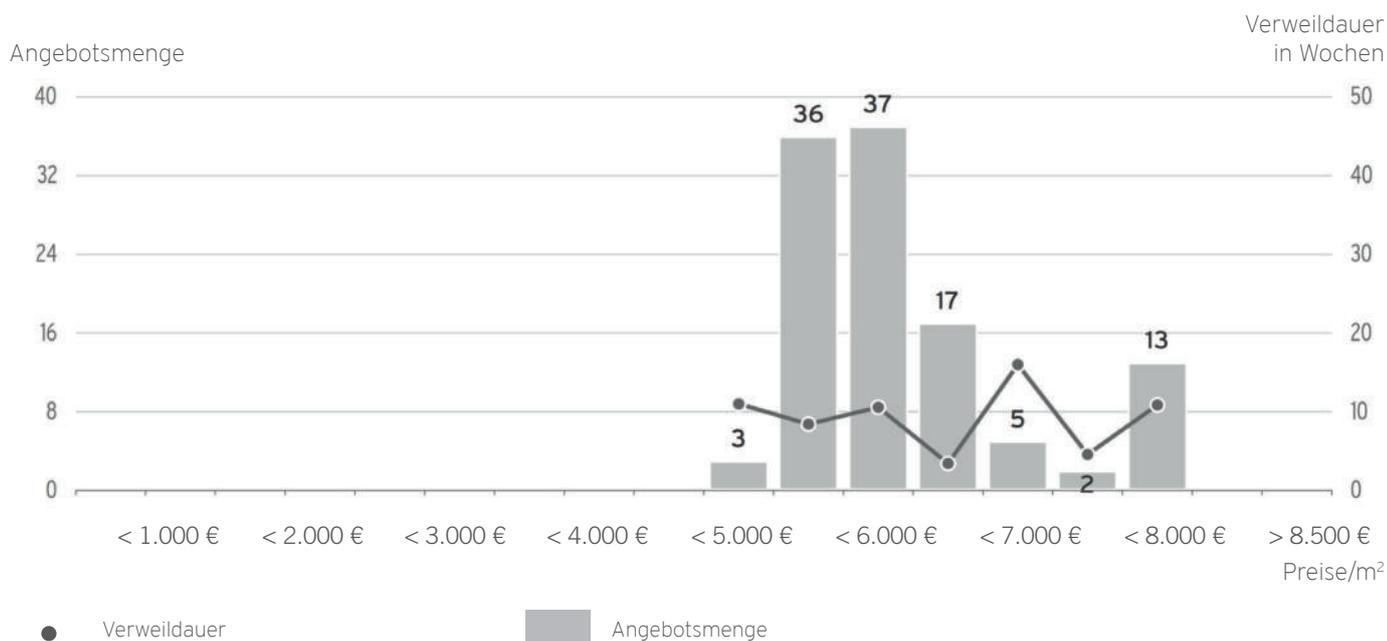
Kaufpreis/pro m ² :	459.000 € / 5.398 €
Hausgeld:	---
Garage-/Stellplatzmietpreis:	---
Erbpacht:	---
Provision für Käufer:	Nein
Vermietet/Mieteinnahmen:	---
★ Wohnfläche/Nutzfläche:	85,03 m ² / 5,39 m ²
Wohnungstyp:	Etagenwohnung
★ Baujahr/Modernisierungsjahr:	2019 / ---
Aufzug:	---
Wohnungszustand:	---
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Etage/Etagenanzahl/WE:	2 / 4 / ---
Garage-Stellplatz/Anzahl:	1
Keller:	ja
Balkon-Terrasse/Ausrichtung:	---
Zimmer/Schlaf-/Badezimmer:	3,0 / 2 / 2
Gäste-WC:	ja
Einbauküche/möbliert:	---
Bodenbelag:	---
Gartennutzung/Fläche:	---
Heizungsart:	Blockheizkraftwerke
Befeuerungsart:	---
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Energieklasse/Energiebedarf:	B / 60 kWh/(m ² *a)
Angebotsdauer/letztes Angebot:	4 Wochen / September 2018
★ Lagequalität:	0,67 km
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Anbieter:	Profi
Quelle:	http://www.immobilienscout24.de/expose/106811011

★ exakt übereinstimmendes Objektmerkmal ☆ teilweise übereinstimmendes Objektmerkmal

Wohnung-Erstverkauf
 Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

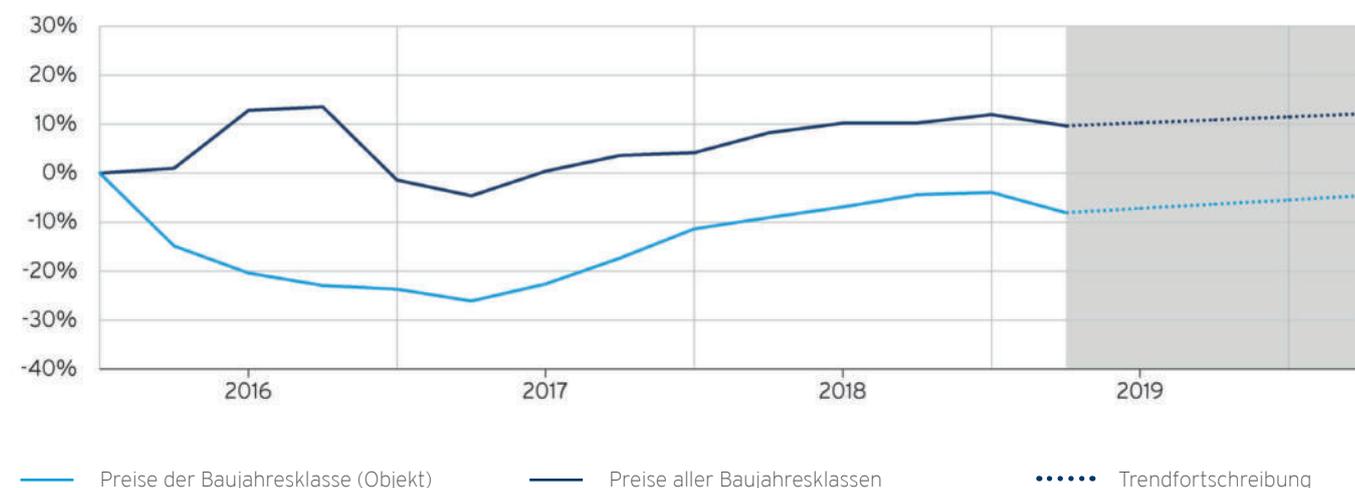
6 Angebotsverweildauer im Marktumfeld (Neubau)

Bezogen auf den Preis/m² (untere Achse) zeigt die Graphik die Menge aller Angebote (Zahl über den Säulen) sowie die durchschnittliche Verweildauer der Angebote in Wochen (dunkelgrau). Basis sind alle Angebote der einschlägigen Immobilienportale in den vergangenen 24 Monaten.



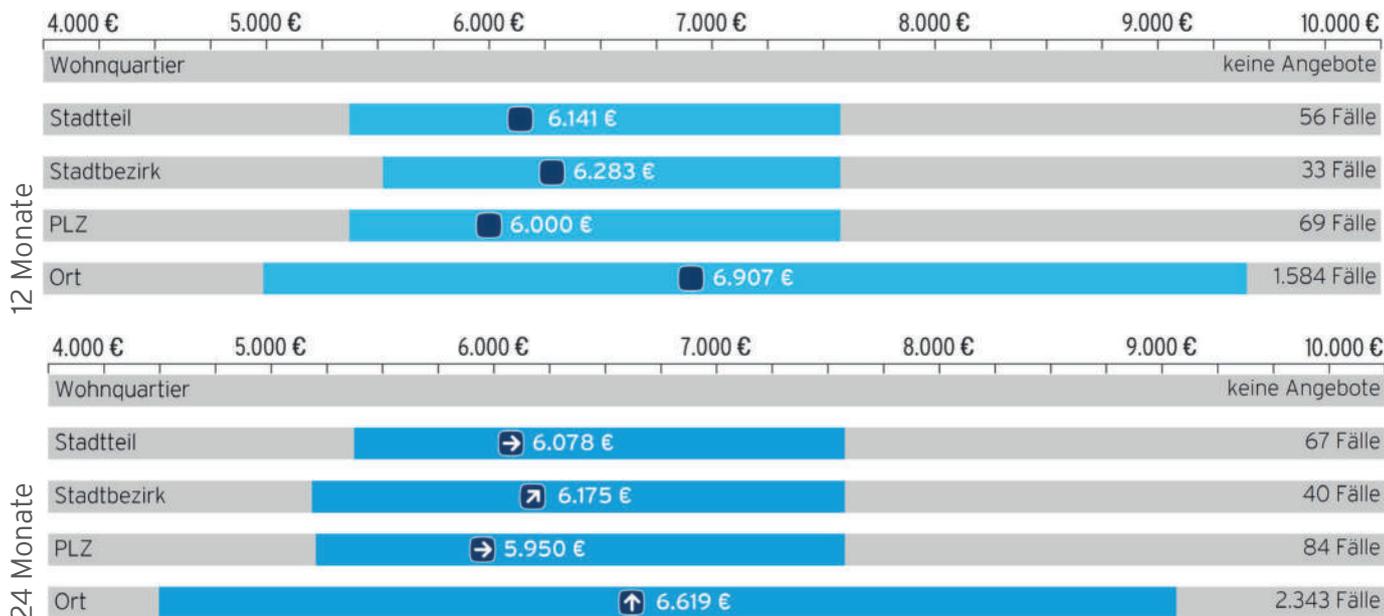
7 Angebotspreisentwicklung

Entwicklung der Angebotspreise der letzten Jahre inkl. Trendfortschreibung. Sind keine aussagekräftigen Langzeitdaten vorhanden, werden keine Kurven abgebildet.

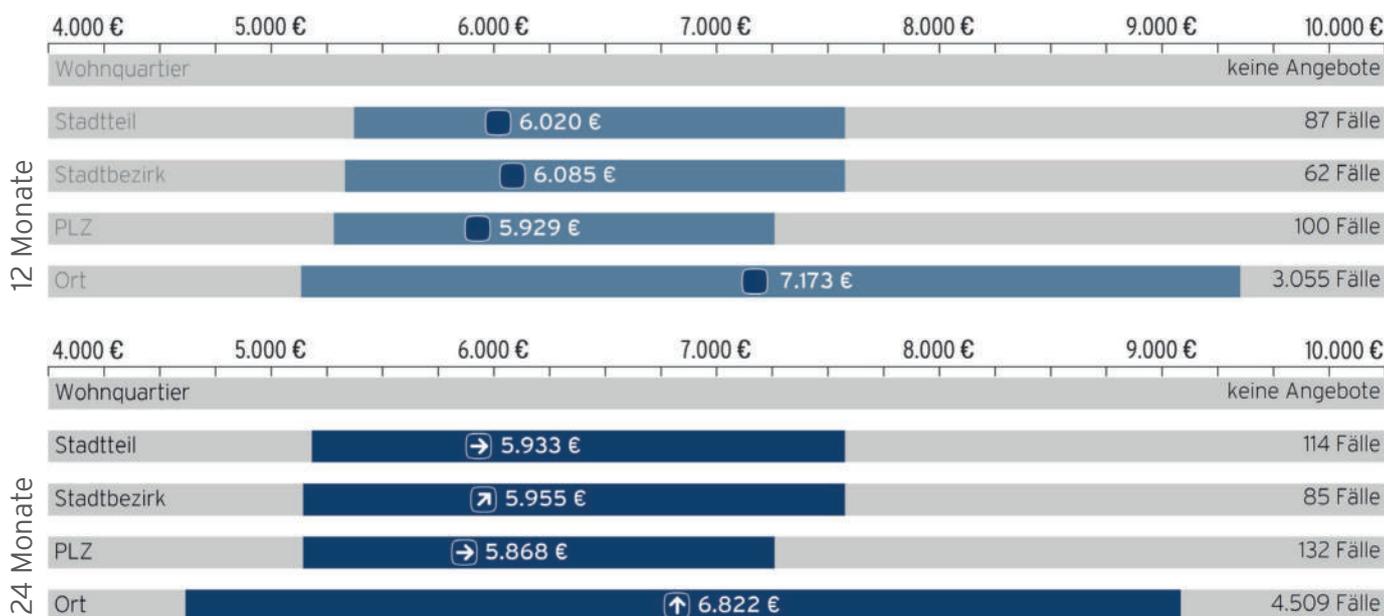


Wohnung-Erstverkauf
 Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

8 Angebotspreisspannen in räumlicher Differenzierung Baujahresklasse (Objekt)



9 Angebotspreisspannen in räumlicher Differenzierung alle Baujahresklassen (Neubau)



Durchschnittlicher Preis €/m² ■ noch keine Tendenz ▲ stark steigend + 5% ↗ steigend +2 bis +5%

▲ Durchschnittlicher Baujahresklassenpreis €/m² → gleichbleibend - 2% bis +2% ↘ fallend -2 bis -5% ▼ stark fallend > -5%

Verglichen werden alle Fälle der vergangenen 12 Monate mit allen Fällen der vergangenen 24 Monate. Im Zeitraum von 12 Monaten wird eine Näherung des Marktpreises abgebildet, im längerfristigen 24-Monatsvergleich eine Näherung des Marktwertes.

Wohnung-Erstverkauf
 Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

11 Angebotspreistabellen nach räumlicher Differenzierung

STADT FRANKFURT AM MAIN

	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von/bis	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	Neubau aktuell	7.634 €	4.045 €	18.786 €	6.014 € - 9.598 €	7.541 €	100 m ²	647
	Neubau in Planung	6.907 €	3.700 €	18.786 €	4.986 € - 9.400 €	6.382 €	88 m ²	1.584
		---	---	---	---	---	---	---
	Neubau gesamt	7.173 €	3.517 €	18.786 €	5.136 € - 9.352 €	6.849 €	91 m ²	3.055
24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von/bis	Median	WFL	Anzahl
	Neubau aktuell	7.634 €	3.708 €	18.786 €	5.521 € - 9.779 €	7.586 €	100 m ²	792
	Neubau in Planung	6.619 €	3.044 €	18.786 €	4.497 € - 9.065 €	6.208 €	92 m ²	2.343
		---	---	---	---	---	---	---
Neubau gesamt	6.822 €	3.044 €	18.786 €	4.616 € - 9.084 €	6.461 €	95 m ²	4.509	

PLZ 60388

	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von/bis	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	Neubau aktuell	5.616 €	5.098 €	7.576 €	5.119 € - 6.966 €	5.426 €	108 m ²	19
	Neubau in Planung	6.000 €	3.700 €	7.576 €	5.373 € - 7.576 €	5.928 €	115 m ²	69
		---	---	---	---	---	---	---
	Neubau gesamt	5.929 €	3.700 €	7.576 €	5.282 € - 7.260 €	5.920 €	112 m ²	100
24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von/bis	Median	WFL	Anzahl
	Neubau aktuell	5.591 €	5.098 €	7.576 €	5.183 € - 5.928 €	5.426 €	112 m ²	22
	Neubau in Planung	5.950 €	3.400 €	7.576 €	5.200 € - 7.576 €	5.920 €	117 m ²	84
		---	---	---	---	---	---	---
Neubau gesamt	5.868 €	3.400 €	7.576 €	5.144 € - 7.260 €	5.889 €	114 m ²	132	

STADTBEZIRK BERGEN-ENKHEIM

	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von/bis	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	Neubau aktuell	5.636 €	5.098 €	7.576 €	5.240 € - 6.966 €	5.420 €	110 m ²	16
	Neubau in Planung	6.283 €	5.115 €	7.576 €	5.522 € - 7.576 €	5.942 €	118 m ²	33
		---	---	---	---	---	---	---
	Neubau gesamt	6.085 €	5.098 €	7.576 €	5.332 € - 7.576 €	5.924 €	113 m ²	62
24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von/bis	Median	WFL	Anzahl
	Neubau aktuell	5.603 €	5.098 €	7.576 €	5.183 € - 6.966 €	5.413 €	115 m ²	19
	Neubau in Planung	6.175 €	3.400 €	7.576 €	5.183 € - 7.576 €	5.928 €	124 m ²	40
		---	---	---	---	---	---	---
Neubau gesamt	5.955 €	3.400 €	7.576 €	5.144 € - 7.576 €	5.920 €	117 m ²	85	

Wohnung-Erstverkauf

Baujahr 2019 (Baujahresklasse Neubau in Planung)
 Laurentiusstraße
 60388 Frankfurt am Main-Bergen-Enkheim

STADTTEIL BERGEN-ENKHEIM

	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von/bis	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	Neubau aktuell	5.601 €	5.098 €	7.576 €	5.119 € - 6.966 €	5.426 €	108 m ²	20
	Neubau in Planung	6.141 €	5.115 €	7.576 €	5.373 € - 7.576 €	5.933 €	116 m ²	56
		---	---	---	---	---	---	---
	Neubau gesamt	6.020 €	5.098 €	7.576 €	5.373 € - 7.576 €	5.920 €	113 m ²	87
24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von/bis	Median	WFL	Anzahl
	Neubau aktuell	5.579 €	5.098 €	7.576 €	5.183 € - 5.928 €	5.426 €	113 m ²	23
	Neubau in Planung	6.078 €	3.400 €	7.576 €	5.373 € - 7.576 €	5.928 €	118 m ²	67
		---	---	---	---	---	---	---
Neubau gesamt	5.933 €	3.400 €	7.576 €	5.183 € - 7.576 €	5.889 €	116 m ²	114	

WOHNQUARTIER

	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von/bis	Median	WFL	Anzahl
12 Monate	Neubau aktuell	---	---	---	---	---	---	---
	Neubau in Planung	---	---	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---	---	---
	Neubau gesamt	---	---	---	---	---	---	---
24 Monate	Baujahresklassen (Energetische Klassen)	Durchschnittspreis	Min	Max	Preisspanne von/bis	Median	WFL	Anzahl
	Neubau aktuell	---	---	---	---	---	---	---
	Neubau in Planung	---	---	---	---	---	---	---
		---	---	---	---	---	---	---
Neubau gesamt	---	---	---	---	---	---	---	

Preise in €/m²

Erläuterungen zu den Angebotspreistabellen

Min/Max:

Dieser Wert ist der Minimal- bzw. Maximalpreis der Angebote in den letzten 12 bzw. 24 Monaten.

Preisspanne von / bis:

Die beiden Werte stellen die Unter- bzw. Obergrenze einer Preisspanne dar, in der im Regelfall 80% aller Angebote der entsprechenden Baujahresklasse liegen. Dadurch werden überteuerte wie auch unterpreisige Angebote eliminiert.

Median:

Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach **Größe** sortiert. 50% der Messwerte liegen darüber und 50% liegen darunter.

Energetische Baujahresklassen:

In Deutschland gibt es seit 1977 stufenweise verschärfte und gesetzliche Energie-Effizienzstandards. Der Energiestandard eines Gebäudes ist einer der wichtigsten Preisbildner für die Nebenkosten. Um dem gerecht zu werden, wurden die Baujahresklassen so eingeteilt, dass immer ein Jahr nach Einführung eines neuen Energiestandards eine neue Baujahresklasse gebildet wurde. Somit lassen sich preisrelevante energetische Aussagen und Typisierungen vornehmen.

Wfl:

Die Wohnfläche entspricht in dieser Abbildung dem Durchschnittswert aller im Betrachtungszeitraum erfassten Angebote.