



W E R T G U T A C H T E N

Auftraggeberin:
BIIS GmbH

Sondervermögen:
BIIS Fonds 2020

Auftrag:	Marktwertermittlung in Anlehnung an § 194 BauGB
Objektanschrift:	D-60311 Frankfurt am Main, Markt 1
Projektbezeichnung:	"IZ Research: Datenverarbeitung"
Objektart:	Bürogebäude
Gutachter:	Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger FRICS MAI, Frankfurt am Main
Besichtigung:	15. Mai 2020
Wertermittlungstichtag:	15. Mai 2020

ERGEBNISSE DER WERTERMITTLUNG

Frankfurt am Main, 01.01.2020

Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger FRICS MAI

1 Integration IZ Research in AMOS.NX-Gutachten

1.1 Übersicht IZ Daten

Klassifizierung:	A
Einwohner:	1.830.584
Beschäftigung:	1.054.913
Arbeitslosenquote:	6,17 %
Pendlerüberschuss:	221.866
Leerstandsquote:	3,00 %
Büro: Spitzenmiete:	29,80
Büro: Spitzenrendite:	2,85 %
Büro: Flächenumsatz:	536.500
Kaufkraftindex:	106,3
Einzelhandel: Kaufkraftindex	106,7
Einzelhandel: Kaufpreisfaktor	35,00
Einzelhandel: Spitzenmiete	310,00
Einzelhandel: Umsatzkennziffer	137,28
Hotel: Anzahl Betriebe	376
Hotel: Übernachtungen	13.682.506
Hotel: Auslastung	78,9 %
Hotel: RevPar	91,87
Hotel: ARR	0,00

Zahlenformatierung erfolgt immer in Excel, da alle Zahlen als *Text* importiert werden.



1.2 Text in AMOS geschrieben

Als Makrostandort wird Frankfurt am Main betrachtet.

In Frankfurt am Main sind 1.830.584 Einwohner gemeldet. Die Beschäftigungszahl wird für die Stadt mit 1.054.913 angegeben. Die Arbeitslosenquote liegt bei 6,17 %.

Die Arbeitslosenquote liegt bei 6,17 %.

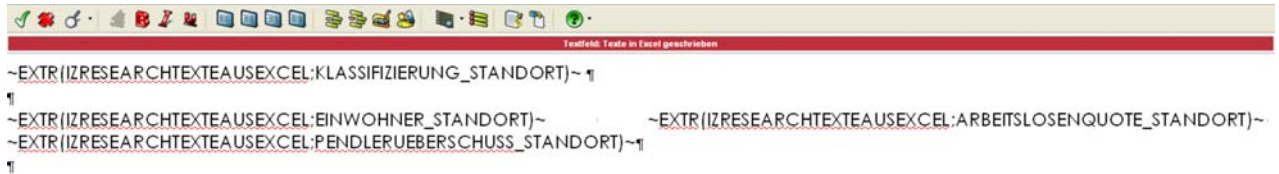
#####

Vorteil:

In AMOS gut lesbar.

Nachteil:

Keine WENN-DANN-Bedingungen realisierbar.A



1.3 Texte in Excel geschrieben

Frankfurt am Main zählt in der in Deutschland etablierten Immobilienstandortklassifikation, die in A-, B-, C,- D- und sonstige Standorte unterscheidet, zu den A-Standorten.

Im Jahr 2019 waren in Frankfurt am Main 746.878 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Die Arbeitslosenquote lag 2019 bei 5,3 %. Der Pendlerüberschuss wird für 2019 auf rund 268.000 geschätzt.

#####

Vorteil:

In Excel sind WENN-DANN-Bedingungen realisierbar; hier z.B. bei Standortklassifizierung

Nachteil:

In AMOS nicht les- und änderbar. Anpassungen erfordern Änderungen in Excel.

1.4 Texte per Formel formatierbar

Dies ist ein Beispiel für **fett geschriebenen** Text.

Dies ist ein Beispiel für *kursiv geschriebenen* Text.

Dies ist ein Beispiel für unterstrichenen Text.

Dies ist ein Beispiel für **fett und kursiv geschriebenen** Text.

Dieses Beispiel besteht aus Text
mit zwei Absätzen.

Dieses Beispiel hat zwei linksbündige TAB ### an der Stelle, an der solche in AMOS ###
definiert sind.

Dies ist ein Beispiel für Text in dem "Anführungszeichen" vorkommen

Dies ist ein Beispiel, in dem auf ein AMOS-Referenzfeld Bezug genommen wird: Im Gutachten wird das
Auftragsdatum mit dem 01.01.2020 angegeben. Die Formatierung der Variable gibt AMOS vor.

#####

Vorteil:

Viele Möglichkeiten.

Nachteil:

Ist recht komplex, da dies im RTF-Format vorliegen muss.

1.5 Import funktioniert in AMOS-Tabellen

The screenshot shows the AMOS software interface with a spreadsheet. The spreadsheet has columns labeled A through G and rows numbered 2 through 8. The data in the spreadsheet is as follows:

	A	B	C	D	E	F	G
2			Standort: ~EXTR(IZRESEARCHTEXTEAUXCEL;MAKROSTANDORT)~		Bezeichnung	Wert	
3			Referenzfeld gemäß diesem Gutachten		Auftragsdatum	~AUFTRAGSDATUM~	
4			Referenzfeld gemäß IZ-Research		Kaufkraftindex	~EXTR(IZRESEARCHZ	
5			Referenzfeld gemäß IZ-Research		Anzahl Hotels	~EXTR(IZRESEARCHZ	
6			Referenzfeld gemäß IZ-Research		Leerstandsquote	~EXTR(IZRESEARCHZ	
7			Referenzfeld gemäß IZ-Research		Jahreszahl	~EXTR(IZRESEARCHZ	
8			Referenzfeld gemäß diesem Gutachten		Ortsbesichtigung	~DATUM_ORTSBESIK	

Standort: Frankfurt am Main	Bezeichnung	Wert
Referenzfeld gemäß diesem Gutachten	Auftragsdatum	01.01.2020
Referenzfeld gemäß IZ-Research	Kaufkraftindex	106,3
Referenzfeld gemäß IZ-Research	Anzahl Hotels	376
Referenzfeld gemäß IZ-Research	Leerstandsquote	3,00 %
Referenzfeld gemäß IZ-Research	Jahreszahl	2019
Referenzfeld gemäß diesem Gutachten	Ortsbesichtigung	15. Mai 2020

AMOS TABELLEN #####

Vorteil:

Übersichtliche Darstellung; in AMOS noch lesbar.

Nachteil:

Auch wenn die Spaltenüberschrift "Wert" genannt wurde, so sind in der Spalte lediglich *Texte* eingefügt. In der Tabelle kann daher nicht gerechnet werden.

Ausweg:

Möglich ist die Berechnung in Excel und der Import der einzelnen Ergebnisse je Zelle.

Weitere Möglichkeit:

Solche Tabellen könnten auch "fest" mit AMOS verknüpft werden und werden automatisch aktualisiert.

2 Integration übriger Excel-Tabellen

	A	B	C
1	REFERENZFELD	BESCHREIBUNG	DATEN
2	BEISPIEL_GANZZAHL_FORMEL	Beispiel für eine per Formel erzeugte Ganzzahl	2019
3	BEISPIEL_PROZENTZAHL	Beispiel für eine Prozentzahl	8,15 %
4	BEISPIEL_TAUSENDERPUNKT	Beispiel für eine Zahl mit Tausenderpunkt ohne Nachkommastellen	115.245
5	BEISPIEL_DATUM	Beispiel für ein Datum	15.05.2020
6	KLASSIFIZIERUNG_STANDORT	Klassifizierung A- bis D-Standort gemäß BulwienGes	B
7	EINWOHNER_STANDORT	Anzahl der Einwohner	535.061
8	BESCHÄFTIGUNG_STANDORT	Anzahl der Beschäftigten	290.077
9	ARBEITSLIQUOTE_STANDORT	Arbeitslosenquote	8,15 %
10	PENDLERUEBERSCHUSS_STANDORT	Pendlerüberschuss	115.245
11	LEERSTANDSQUOTE_BUERO	Büro: Leerstandsquote in Prozent	2,75 %
12	SPITZENMIETE_BUERO	Büro: Spitzenmiete	17,20
13	SPITZENRENDITE_BUERO	Büro: Spitzenrendite	4,50 %
14	FLAECHEUMSATZ_BUERO	Büro: Flächenumsatz	164.000
15	KAUFKRAFTINDEX_STANDORT	Kaufkraftindex	99,0
16	KAUFKRAFTINDEX_EINZELHANDEL	Kaufkraftindex, einzelhandelsrelevant	106,1
17	KAUFPREISFAKTOR_EINZELHANDEL	Handel: Kaufpreisfaktor	0,27
18	SPITZENMIETE_EINZELHANDEL	Handel: Spitzenmiete	175,00
19	UMSATZKENNZIFFER_EINZELHANDEL	Handel: Umsatzkennziffer	144,50
20	ANZAHL_HOTEL	Hotel: Anzahl der Betriebe	104
21	UEBERNACHTUNGEN_HOTEL	Hotel: Anzahl der Übernachtungen	2.280.015
22	ZIMMERAUSLASTUNG_HOTEL	Hotel: Zimmerauslastung	0,0 %
23	REVPAR_HOTEL	Hotel: RevPar	0,00
24	ARR_HOTEL	Hotel: ARR	0,00

Der Datenimport aus Excel funktioniert unabhängig von IZ-Research.

Voraussetzung ist lediglich, dass ein Arbeitsblatt "AMOS.EXT" heißt und die drei Spalten

- ♦ Referenzfeld
- ♦ Beschreibung
- ♦ Daten

enthält.

Daten sind immer Texte. Zahlenwerte müssen mit der Excelfunktion *TEXT()* entsprechend formatiert sein.