

Folgende Hinweise dienen nach den Erfahrungen im Forum und im Projektteam Langfristperspektiven dem besseren Verständnis des Gutachtens.

**Flughafenspezifische Einflussfaktoren sind nicht die einzigen Einflussfaktoren bei der Immobilienpreisentwicklung.**

Wie viel ein Haus oder eine Wohnung wirklich wert ist, hängt von zahlreichen Einflussfaktoren ab. Dazu gehören beispielsweise die Größe und Nutzung des Gebäudes sowie die Wohnlage und Infrastruktur, aber eben auch die flughafenspezifischen Einflussfaktoren auf die Immobilienpreisentwicklung. Die zwei vom Gutachten untersuchten flughafenspezifischen Einflussfaktoren sind die Verkehrsanbindung an den Flughafen einerseits und der Fluglärm andererseits.

**Die untersuchten flughafenspezifischen Einflussfaktoren wirken lokal unterschiedlich auf die Preisentwicklung, insgesamt überwiegt dabei die Preisminderung.**

Der Einflussfaktor Verkehrsanbindung wirkt preissteigernd, der Einflussfaktor Fluglärm preismindernd. In welchem Maße die Faktoren auf den Preis einwirken, ist von Ortsteil zu Ortsteil in der Region um den Flughafen unterschiedlich. In der vom Gutachten vorgenommenen Gesamtschau der untersuchten Region überwiegt aber der preismindernde Effekt des Fluglärms den preissteigernden Effekt der Verkehrsanbindung zum Flughafen. – Nicht im Rahmen dieses Gutachtens untersucht werden konnte der volkswirtschaftliche Beitrag des Flughafens zur Wirtschaftsentwicklung und damit zum Wohlstand im Großraum Frankfurt, der in der Regel preissteigernd ist.

**Die Projektion der Wertminderung im Falle des Baus einer Landebahn ist weder eine exakte Vorhersage, noch meint sie eine absolute Wertminderung, vielmehr ist sie eine vereinfachte Simulation der Auswirkungen eines bestimmten Faktors, der Lärmbelastung.**

Der Hochrechnung für den Zeitpunkt 2020 berücksichtigt die Veränderung der Lärmbelastung im Ausbaufall. Dieser Hochrechnung liegen Vereinfachungen zugrunde: beispielsweise werden die heutige Siedlungsstruktur, die verkehrliche Anbindung des Flughafens und die übrigen Einflussfaktoren auf die Immobilienpreise aus methodischen Gründen als konstant angenommen, auch wenn eine Konstanz vor dem Hintergrund eines von vielen Faktoren beeinflussten Wechselspiels zwischen Angebot und Nachfrage nicht zu erwarten ist. Die Projektion der Wertminderung ist deshalb weder eine exakte Vorhersage, noch wird mit ihr behauptet, dass der Gesamtwert der Immobilie sinkt. In anderen Worten, die Wertminderung ist relativ zur absoluten Wertentwicklung, deren Verlauf nicht vorhergesagt werden kann. Statt zu einer absoluten Wertminderung kann es also genauso gut auch zu einer – durch Fluglärm allerdings verminderten – Wertsteigerung kommen.

**Das Gutachten macht keine Aussagen über den Einzelfall einer spezifischen Immobilie.**

Dem Gutachten liegen Einzelfallauswertungen von Kaufverträgen von Wohnbauten in Wohnzonen aus den Jahren 2005 – 2006 zugrunde, deren repräsentativer Charakter eine Übertragung auf die Gesamtregion erlaubt. Darin spiegeln sich individuelle und konkrete Käuferentscheidungen wider. Doch weder sind diese Einzelfallermittlungen einsehbar (aus

Datenschutzgründen), noch sind die ortsteilspezifischen bzw. regionalen Gesamtergebnisse des Gutachtens auf den spezifischen Einzelfall einer Immobilie in der Region direkt übertragbar. Nur eine umfassende und sorgfältige Wertermittlung des Einzelfalls durch einen Gutachter schafft Klarheit für eine spezifische Immobilie. Keinesfalls begründet das Gutachten einen individuellen Anspruch auf Kompensationszahlungen bezogen auf eine spezifische Immobilie.

**Die ermittelten Werte des Gutachtens weichen aus methodischen Gründen von den Werten der Gutachterausschüsse ab.**

Es gibt verschiedene Gründe und plausible Methoden, Immobilienpreise zu ermitteln. Die vom Gutachter verwendete Methode der Vergleichspreisanalyse unterscheidet sich beispielsweise von den von den Gutachterausschüssen üblicherweise verwendeten Methoden zur Bestimmung des Bodenrichtwertes, aber auch von der ökonometrischen Methode, mit der die Qualitätssicherung zur Überprüfung der Ergebnisse des Gutachters durchgeführt wurde. In die Arbeit gehen dementsprechend bestimmte Grundannahmen (nicht) ein, die auch die Unterschiede in den Ergebnissen bestimmen und erklären können. Beim Vergleich von verschiedenen Ergebnissen ist deshalb einerseits immer die Methode zu berücksichtigen und andererseits zu unterstellen, dass es sich in allen Fällen nur um Näherungen an die tatsächlich erzielten Werte handeln kann.

**Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an das Bürgerbüro.**

Weitere Fragen zum Umgang mit den Ergebnissen des Gutachtens nimmt das Bürgerbüro des RDF gerne entgegen.