Wertgutachten

Wohn- und Geschäftshaus
Bremen Exporo
Knochenhauerstraße 27
28195 Bremen
Deutschland

Marktwert **EUR 7.003.000**

Bewertungsstichtag	12.03.2020
Bewertungszweck	Initial
Auftraggeber	Exporo AG
Projekt-Referenznummer (PRN)	117323
Liegenschaftsnummer	117323.0005
Bewertungs-ID	945-2540-100
Projektleiter	Volker Ottenströer, Wüest Partner Deutschland
Bewerter	Tiark Hardenberg, Wüest Partner Deutschland
Besichtigungsdatum	12.03.2020

Zusammenfassung - Wesentliche Kennzahlen

Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus

Knochenhauerstraße 27
28195 Bremen
Deutschland

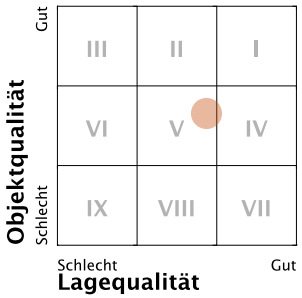
WGS84: 53.079066 / 8.805868

Wirtschaftseinheit	Bremen Exporo
Referenznummer	117323.0005
Eigentümer	CityGrund Kapital GmbH
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1970
Letzte Sanierung	-
Auftraggeber	Exporo AG
Kontaktperson	
Projektleiter	Volker Ottenströer volker.ottenstroeer@wuestpartner.com
Bewerter	Tiark Hardenberg tiark.hardenberg@wuestpartner.com

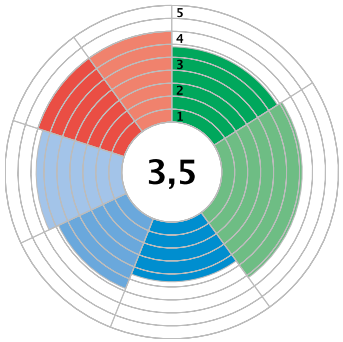
Ergebnis

Werte	EUR	EUR/m²
Marktwert	**7.003.000**	**2.596**
Marktwert vor Wertkorrekturen	7.783.814	
Ertragswert	7.003.000	
Wertkorrekturen Ertragswert	-780.563	
Sachwert	nicht ermittelt	
Bodenwert	1.493.000	
Vergleichswert	nicht ermittelt	
Marktwert zzgl. Transaktionskosten	**7.563.240**	
Transaktionskosten	8,00%	
Wertrelevantes Verfahren	Ertragswert	

Rating



Qualitätsprofil



	Rating	Gewichtung
Gesamtrating	**3,5**	
Lage	**3,5**	**40**
Makrolage	3,4	40
Mikrolage	3,6	60
Objekt	**3,2**	**40**
Nutzung	2,8	40
Standard	3,4	30
Zustand	3,8	30
Marktattraktivität	**4,0**	**20**
Vermietbarkeit	4,0	50
Verkäuflichkeit	4,0	50

Hinweis: 1 = schlechtestes Rating, 5 = bestes Rating

Mieten

Nutzung

Typ	Anzahl	m²	Anteil
Verkauf	1	1.169	46%
Wohnen	16	928	31%
Büro	1	481	12%
Gastronomie	1	120	11%
Parken innen	1		0%
Total	**20**	**2.698**	**100%**

Vertragsmiete

Soll p.a. [EUR]	Leer	Ist p.a. [EUR]	Ist/m²Mt	EUR/Einh.
144.000	0,0%	144.000	10,27	12.000
94.858	7,9%	87.406	8,48	486
37.344	0,0%	37.344	6,47	3.112
33.600	100,0%			
1.200	0,0%	1.200		100
311.002	**13,2%**	**269.950**	**8,93**	**1.250**

Marktmiete

Soll p.a. [EUR]	Soll/m²Mt	EUR/Einh.	Str. Leer	Abw.
196.380	14,00	16.365		36,4%
103.735	9,32	540		9,4%
49.062	8,50	4.089		31,4%
33.600	23,33	2.800		0,0%
1.200		100		0,0%
383.977	**11,82**	**1.600**		**23,5%**

Grundstück

Grundstücksgröße	m²	632
davon separat bebaubar	m²	0
Bodenrichtwert	EUR/m²	2.500
Stichtag		31.12.2019
GFZ Bodenrichtwert		5,90
GFZ realisiert		5,38
Angepasster Bodenrichtwert	EUR/m²	2.363
Erbbaurecht		Nein
Laufzeit des Erbbaurechts	Jahre	
Erbbauzins	EUR	

Bewirtschaftungskosten

	p.a./m²	in %	EUR
Instandhaltung (Gewerbe)	9,00		
Instandhaltung (Wohnen)	12,00		
Verwaltung (Gewerbe)		3,00%	
Verwaltung (Wohnen)		4,32%	
Mietausfallwagnis (Gewerbe)		4,00%	
Mietausfallwagnis (Wohnen)		2,00%	
Betriebskosten		1,00%	
Total Kosten			**57.173**
in % der Marktmiete			**14,89%**

Kennzahlen

Liegenschaftszinssatz		3,60%
Bodenwertanteil am Marktwert		21,32%
Multiplikator Marktwert/Vertragsmiete		25,94
Multiplikator Marktwert/Marktmiete		18,24
bereinigt um Wertkorrekturen		20,27
Bruttoanfangsrendite auf Vertragsmiete		3,85%
Bruttorendite auf Marktmiete		5,48%
Nettoanfangsrendite auf Vertragsmiete (gif)		2,99%
Nettorendite auf Marktmiete (gif)		4,50%
WAULT	Jahre	6,0

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung - Wesentliche Kennzahlen	2
Inhaltsverzeichnis	3
Beschreibung	4
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	9
Bodenwert	10
Ertragswert	11
Ergebnisse der Wertermittlung	13
Nutzungsübersicht	14
Mieterliste	16
Over-/underrent	17
Leerstand	18
Qualitätsprofil kompakt	19
Fotodokumentation	20
Karten (Makrolage/Mikrolage)	23
Pläne	24
Grundlagen der Wertermittlung	27
Unterlagenverzeichnis	28

Beschreibung

Makrolage

Die kreisfreie Stadt Bremen befindet sich im Bundesland Bremen, erstreckt sich auf einer Fläche von 317,83 qkm und wird mit einer Einwohnerzahl von 569.352 Einwohnern (Stand: 31.12.2018) als Großstadt klassifiziert. Die Stadt ist zudem Landeshauptstadt und nimmt die Funktion eines Oberzentrums ein.

Nach Angaben der statistischen Ämter des Bundes und der Länder hat die Bevölkerung in den vergangenen Jahren (2013 - 2018) um 3,8% zugenommen. Bis zum Jahr 2030 wird nach Berechnungen der Statistischen Landesämter und des Wegweisers Kommune mit einem Bevölkerungszuwachs um 1,2% gerechnet (Basis 2018: Deutschland -3,7%, Bremen 1,4%).

Bremen ist Hochschulstandort, die Anzahl der zum Wintersemester 2018/19 eingeschriebenen Studierenden in Bremen beträgt 34.488. Bei der Anzahl der Studierenden zeigte sich in den letzten fünf Jahren ein zunehmender Trend.

In Bremen sind insgesamt 281.384 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gemeldet. 77,6% der Erwerbstätigen arbeiten im tertiären, 22,4% im sekundären und 0,0% im primären Sektor (Stand 30.06.2019). Die Arbeitslosenquote liegt bei 9,6% und damit oberhalb der durchschnittlichen Arbeitslosenquote der Bundesrepublik (5,3%; Bremen 10,2%, Stand: 29.02.2020). Für die Stadt Bremen wird für den Zeitraum 2016 - 2017 ein Wirtschaftswachstum auf Kreisebene in Höhe von 4,1% veröffentlicht (Deutschland 4,2%, Bremen 3,0%).

Die Kaufkraft je Einwohner beträgt aktuell EUR 21.981, der Kaufkraftindex beläuft sich auf 92,4. Das BIP je Einwohner auf Kreisebene beträgt EUR 50.970 und liegt damit oberhalb des Bundesdurchschnitts (EUR 39.650, Bremen EUR 48.586). Die Einzelhandelskaufkraft je Einwohner ist mit EUR 5.694 unterdurchschnittlich (Deutschland EUR 5.825, Bremen EUR 5.576). Die Einzelhandelszentralität wird mit 113,8 angegeben (Deutschland = 100, alle Angaben Stand: 31.12.2018).

Die Grunderwerbsteuer in Bremen beträgt 5,00%.

Innerhalb der kreisfreien Stadt beträgt die durchschnittliche Pkw-Fahrtzeit:
internationaler Flughafen - Direktanschluss
Autobahn - Direktanschluss
überregionaler IC/EC/ICE-Bahnhof - Direktanschluss
nächstes Oberzentrum - entfällt

Gemäß Gemeinderating von Wüest Partner gilt Bremen als ein Ort mit folgenden nutzungsspezifischen Standortqualitäten (auf einer Skala von 1 bis 5, wobei 5 die beste und 1 die schlechteste Punktzahl ist): Wohnen 4,2 Punkte, deutschlandweit auf Rang 25 (von rd. 11.500 Gemeinden), Büro 3,9 Punkte, deutschlandweit auf Rang 11, Handel 2,9 Punkte, deutschlandweit auf Rang 17.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil "Altstadt", ca. 400 m nordwestlich des Stadtzentrums von Bremen. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich neben einigen wohnwirtschaftlich genutzten Objekten überwiegend durch gewerblich genutzte Objekte aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. "Aldi", "Lidl", "Edeka") und Galeria Kaufhof auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann gedeckt werden.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A281 liegt rd. 2,7 km südwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle "Bremen-Neustadt". Die Bushaltestelle bzw. Straßenbahnstation "Am Wall" befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 700 m zum ICE-Bahnhof "Bremen Hbf" bzw. rd. 3,7 km zum internationalen Verkehrsflughafen "Bremen".

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Grundstück und Gebäude

Beschreibung

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und weist eine ebene Oberfläche auf. Das Niveau ist auf einer Höhe mit der Erschließungsstraße. Es weist eine Straßenfront von ca. 23 m und eine Tiefe von ca. 35 m auf. Die Grenzverhältnisse sind augenscheinlich geklärt, das Bewertungsobjekt konnte eindeutig identifiziert werden.

Das Grundstück ist voll erschlossen, der Zugang erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Die Erschließungsstraße ist voll ausgebaut.

Zu bewerten ist das Volleigentum an einem Grundstück, das im Grundbuch wie folgt bezeichnet ist

(Grundbuchauszug vom 06.02.2020) Amtsgericht: Bremen, Grundbuch von: Altstadt 3, Blatt: 754, Flurstücksnummer: 556/3, Gesamtgröße: 632 qm

Eine Lagekarte kann dem Anhang entnommen werden.

Abteilung I (Eigentümer):

CityGrund Kapital GmbH

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):
- Lfd. Nr. 2 zu 1: Das Recht der Bremer Brauerei Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu verbieten, dass auf dem Grundstück Bier oder alkoholfreie Getränke jeder Art ausgeschenkt, verkauft oder gelagert werden dürfen
- Lfd. Nr. 3 zu 5: Recht der Stadtwerke Bremen Aktiengesellschaft auf dem Grundstück eine Transformatorenstation zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten
- Lfd. Nr. 14 zu 10: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Betrieb und Errichtung einer Brennwertkesselanlage) für swb Services AG & Co. KG

Die Eintragungen werden als nicht signifikant wertrelevant beurteilt.

Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Baulasten
Gemäß der Stadt Bremen vom 04.01.2017 sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Altlasten
Gemäß der Stadt Bremen vom 14.02.2020 sind auf dem Grundstück keine Altlasten eingetragen.

Umweltrisiken
Das Grundstück befindet sich in keiner Erdbebenzone. Gemäß der Stadt Bremen liegt das Grundstück nicht im Gefährdungsbereich von Hochwasser.

Bebauungsplan
Das Grundstück liegt im Bebauungsplan 2440, zu dem ein Gebiet in Bremen-Mitte, Ortsteil Altstadt zwischen den Wallanlagen, der Schlachte und dem Doventor gehört (Bearbeitungsstand 18.11.2015). Durch den Bebauungsplan werden grundsätzlich keine neuen Baugebiete festgesetzt. Außerdem gilt weiterhin der Bebauungsplan 1881.

Erschließungskosten
Es liegen keine Informationen vor. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Kosten mehr anfallen.

Denkmalschutz
Gemäß Denkmalliste Bremen vom 11.02.2020 ist das Gebäude nicht denkmalgeschützt.

Baugenehmigung
Wir haben die Baugenehmigungssituation nicht weiter überprüft. Wir gehen davon aus, dass das Gebäude den Baugenehmigungen entspricht. In der TDD vom 19.03.2020 wird vereinzelnd auf Versäumnisse hingewiesen. Wir gehen davon aus, dass diese nicht signifikant wertrelevant sind.

Sonstige Rechte und Belastungen
Hinsichtlich weiterer Rechte und Belastungen liegen keine Informationen vor. Für die vorliegende Wertermittlung wird daher angenommen, dass keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände vorliegen.

Gebäude
Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, das 4 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss besitzt. Das Baujahr ist gemäß Aussage des Hausmeisters 1970 (abweichend vom Exposé 20.11.2019) und beinhaltet Gewerbe- (rd. 65,6%) und Wohnflächen (rd. 34,4%). Im Dachgeschoss gibt es eine Ausbaugenehmigung für 240 qm und das UG, EG, 1. OG wird / wurde saniert mit u.a. gläsernen Fahrstuhl, neue Gas - Zentralheizung. Die Kik - Einzelhandelsfläche wurde Dezember 2019 fertiggestellt und die Gastronomiefläche wird noch renoviert. Das Kellergeschoss wurde renoviert.

Raumaufteilung und Konzeption
Das Gebäude umfasst 16 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten und 1 Parkplatz mit insgesamt rd. 2.698 qm. Eine Wohneinheit mit 69 qm Nfl. steht gemäß Mieterliste leer (bei der Besichtigung wurden abweichend davon 2 leerstehende Wohnungen besichtigt). Die aktuell im Umbau befindliche Gastronomiefläche ist ab dem 01.04.2020 vermietet. Die vertikale Erschließung erfolgt über Treppenhäuser und einen Fahrstuhl (nur bei der Kik - Einzelhandelsfläche vom EG bis 1. OG). Die horizontale Erschließung erfolgt direkt vom Treppenhaus.
Die Raumaufteilung beinhaltet:
im EG und 1. OG.: Kik (teilweise Flächen im UG.), Gastronomie
im 2. OG.: Kosmetik / Berufsakademie
im 3 - 5. OG.: 16 Wohnungen
im Untergeschoss: Technikraum
Die Qualität der Grundrisse wird als durchschnittlich beurteilt, die Flexibilität als durchschnittlich eingeschätzt.

Ausbau/Gebäudezustand

Rohbau
Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und umfasst 4 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und 1 Untergeschoss. In der Mitte des Gebäudes befindet sich ein Atrium, wobei die Fassade im Innenhof aus Mauerstein besteht. Das Untergeschoss und 1. OG mit Ausrichtung zur Knochenhauerstraße wurde größtenteils mit einer Glasfassade ausgeführt. Die Geschosse darüber sind mit Steinplatten ausgeführt. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach und ein Flach, das mit Dachziegeln und Dachpappe gedeckt ist. Innenwände sind überwiegend massiv hergestellt.

Ausbau
Die isolierverglasten Kunststofffenster stammen z.T. aus dem Jahr 2007. In den Laubengängen bestehen die Fenster z.T. noch aus einfachverglasten Holzfenstern. Die Treppe ist aus Beton und das Treppengeländer in Metall ausgeführt. Die Bodenbeläge bestehen in den Treppenhäusern aus Fliesen und in den Wohnungen aus Teppich und Laminat. Die Innenwände und Decken sind gestrichen und Innenwände der Badezimmer sind gefliest.

Die besichtigten Wohnungen verfügten über Dusch- und z.T. Badewannen mit WC und Waschbecken. Insgesamt

handelt es sich um einen einfachen bis mittleren Standard. Die Gewerbeeinheit befindet sich in einem guten Zustand, da diese erst Dezember 2019 fertiggestellt wurde.

Gebäudetechnik
Im Gebäude liegen Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas und Fernsehen.
Die Wasserinstallation des Gebäudes ist augenscheinlich intakt.
Die Elektroinstallation ist intakt. Bei Auszug werden die Wohnungen und Technik renoviert.
Beheizt wird das Gebäude zentral mit Gas, die Anlage ist aus dem Jahr 2019. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper.
Das Gebäude wird in den Wohnungen natürlich belüftet und die Gewerbeeinheiten verfügen über Belüftungsanlagen.

Parkierung
Auf dem Grundstück befindet sich gemäß Mieterliste 1 Parkplatz. Gemäß 1. Nachtrag zur Baugenehmigung (genehmigt am 16.02.1970) müssen insgesamt 54 KFZ Stellplätze nachgewiesen werden. 2 befinden sich gemäß TDD in der Garage (Zufahrt von der Rückseite) (abweichend von der Mieterliste vom 17.02.2020, diese wird als maßgeblich und korrekt angenommen). Von der Schaffung der restlichen 52 Stellplätze sind aufgrund der mit der Bremer Parkplatz GmbH abgeschlossenen Verträge aus den Jahren 1969+1972 Befreiungen erteilt. Gemäß 09.01.1973 darf der Vertrag mit der Bremer Parkplatz GmbH ohne Zustimmung des Bauordnungsamtes weder geändert noch gekündigt werden. Die Verträge mit der Bremer Parkplatz GmbH liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Stellplatzsituation keine zukünftigen Kosten verbunden sind.

Mietvertragliche Situation

Ist-Miete
Die Mieterliste vom 17.02.2020 wird als korrekt und maßgeblich angenommen (abweichend hiervon werden für die Gastronomiefläche die Informationen der Mieterliste vom 20.02.2020 aufgrund aktuellerer Informationen verwendet). Die Büroeinheit (Berufsakademie / Kosmetik) ist für 6,47 EUR/qm vermietet und der Mietvertrag wurde 1999 abgeschlossen (nach Absprache mit dem Auftraggeber und gemäß Mieterliste vom 17.02.2020 wurden die 3 Mietverträge vereinfachend zu einem zusammengefasst, da alle vom selben Mieter gemietet werden und als Enddatum wurde das Datum des Mietvertrages mit der höchsten Miete verwendet). Die Einzelhandelsfläche, welche von KIK gemietet wird, ist für 10,27 EUR/qm vermietet und der Mietvertrag wurde 2019 abgeschlossen. Die Gastronomieeinheit wird aktuell umgebaut und das neue Mietverhältnis (hier abweichend gemäß Mieterliste vom 20.02.2020, sonst Mieterliste vom 17.02.2020) ist für 23,33 EUR/qm vermietet und der Mietvertrag beginnt am 01.04.2020. Die Wohnungen sind derzeit im Schnitt zu 8,48 EUR/qm vermietet und die Mietverträge wurden zwischen 1978 und 2018 abgeschlossen. Die letzten Vermietungen (2) waren im Jahr 2018 und wurden im Durchschnitt bei 10,35 EUR/qm abgeschlossen, in den Grenzen von 8,67 EUR/qm bis 12,04 EUR/qm. Wir gehen davon aus, dass die Mieterliste vom 17.02.2020 die korrekten Mietflächen ausweist. Die Mietverträge von KIK (31.07.2018 und zwei Nachträge vom 23.07.2019 und 18.12.2019) und der Berufsakademie / Kosmetik (unterschiedliche Mietvertragsstartdaten wobei auf das älteste 1999 zurückgegriffen wurde) sind vorliegend. Zur Gastronomieeinheit ist kein Mietvertrag vorliegend, wir gehen davon aus, dass die Angaben in der Mieterliste (hier abweichend 20.02.2020) korrekt sind.

Marktmiete
Wohnen
Der Mittelwert der recherchierten Angebotsmieten liegt im Gesamtmarkt (5km Umkreis) bei 9,80 EUR/qm, in einer Spanne von 3,70 bis 30,00 EUR/qm, der Median liegt bei 9,50 EUR/qm. Im Teilmarkt (500m Umkreis) liegt der Mittelwert bei 10,80 EUR/qm, in einer Spanne von 5,90 bis 21,50 EUR/qm, der Median liegt dort bei 10,40 EUR/qm. Der Preistrend der Angebotsmieten innerhalb der letzten 2 Jahre ist im Gesamtmarkt und Teilmarkt größtenteils stabil.

Für den Gesamtmarkt ist ein Umkreis von 5 km im Zeitraum von März 2018 bis März 2020 mit insgesamt 3.694 Angebote sowie für den Teilmarkt im Umkreis von 500 m im Zeitraum von März 2018 bis März 2020 mit insgesamt 279 Angebote als vergleichbar selektiert worden. Die Baujahre der Vergleichsobjekte liegen in einer Spanne von 1857 bis 2020. Die Wohnfläche der Vergleichsobjekte liegt durchschnittlich bei 78 qm in einer Spanne von 20 qm bis 225 qm. Folgend die Quantile für den Teilmarkt (500 m Umkreis, alle Baujahre):

- 10%-Quantil: 8,20 EUR/qm
- 30%-Quantil: 9,50 EUR/qm
- 50%-Quantil: 10,40 EUR/qm
- 70%-Quantil: 11,80 EUR/qm
- 90%-Quantil: 13,60 EUR/qm

Die Quantile im Teilmarkt für Objekte mit einem Baujahr zwischen 1950 und 1990 verteilen sich gemäß nachfolgender Darstellung:

- 10%-Quantil: 8,10 EUR/qm
- 30%-Quantil: 9,10 EUR/qm
- 50%-Quantil: 9,90 EUR/qm
- 70%-Quantil: 10,40 EUR/qm
- 90%-Quantil: 13,10 EUR/qm

Der IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2019 weist für Wohnungen folgende durchschnittliche Mieten aus:

Wohnungsmieten (mittlerer Wohnwert Bestand): 8,00 EUR/qm
Wohnungsmieten (guter Wohnwert Bestand): 9,50 EUR/qm
Wohnungsmieten (sehr guter Wohnwert Bestand): 11,50 EUR/qm

In dem Grundstücksmarktbericht 2019 von Bremen ist für Mitte bzw- östliche Vorstadt eine Durchschnittsmiete für Wohnungen bis 50 qm von 8,10 EUR/qm in den Grenzen von 6,50 EUR/qm bis 9,70 EUR/qm für Baujahre zwischen 1950 - 1980 gegeben. Bei Wohnungen größer 50 qm liegt die durchschnittliche Miete demnach bei 6,90 EUR/qm in den Grenzen 5,50 EUR/qm bis 8,30 EUR/qm.

Engel & Völkers veröffentlicht beim Wohn- und Geschäftshäuser Marktbericht 2019/2020 für Mitte, östliche

Vorstadt, Häfen für Bestand eine durchschnittliche Miete von 9,88 EUR/qm in den Grenzen 6,83 EUR/qm bis 13,26 EUR/qm.

Gemäß dem Immobilienmarktreport Bremen 2019 wurde für Wiedervermietungen im Durchschnitt 9,00 EUR/qm und bis maximal 12,30 EUR/qm angegeben.

Gemäß dem inoffiziellen Mietenspiegel Capital Kompass handelt es sich um eine gute Wohnlage mit einer durchschnittlichen Miete von 9,72 EUR/qm in den Grenzen von 6,89 EUR/qm und 12,42 EUR/qm.

Büro
Für Büroimmobilien wurden in einem Umkreis von 500 m im Zeitraum von März 2018 bis März 2020 insgesamt 219 Angebote als vergleichbar selektiert. Folgend die Quantile:

- 10%-Quantil: 6,66 EUR/qm
- 30%-Quantil: 8,00 EUR/qm
- 50%-Quantil: 9,25 EUR/qm
- 70%-Quantil: 10,00 EUR/qm
- 90%-Quantil: 12,68 EUR/qm

Der IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2019 weist für Büros folgende durchschnittliche Mieten aus:

Büromieten (einfacher Nutzwert Bestand): 5,00 EUR/qm
Büromieten (mittlerer Nutzwert Bestand): 7,50 EUR/qm
Büromieten (guter Nutzwert Bestand): 9,50 EUR/qm.

Gemäß dem Immobilienmarktreport Bremen 2019 liegt die durchschnittliche Miete bei 8,70 EUR/qm und maximal bei 13,10 EUR/qm.

Einzelhandel
Für Einzelhandelsimmobilien wurden im Umkreis von 500 m im Zeitraum von März 2018 bis März 2020 insgesamt 54 Angebote als vergleichbar selektiert. Folgend die Quantile:

- 10%-Quantil: 8,11 EUR/qm
- 30%-Quantil: 10,92 EUR/qm
- 50%-Quantil: 14,42 EUR/qm
- 70%-Quantil: 19,18 EUR/qm
- 90%-Quantil: 34,78 EUR/qm

Der IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2019 weist für Einzelhandel folgende durchschnittliche Mieten aus:

Bremen (1 b - Lage)
Einzelhandelsmieten (ca. 60 qm, Geschäftskern): 30,00 EUR/qm
Einzelhandelsmieten (ca. 150 qm, Geschäftskern): 15,00 EUR/qm

Ansatz
Auf Basis der Marktanalyse sowie der aktuellen Mietabschlüsse wurden folgende Mieten angesetzt:

- Wohnen:
29 - 45 qm: 11,00 EUR/qm
51 - 83 qm: 9,00 EUR/qm
- Büro: 8,50 EUR/qm
- Einzelhandel: 14,00 EUR/qm
- Gastronomie: Ist- gleich Marktmiete
- Parken innen: 100,00 EUR/Stpl.

Bewirtschaftungskosten

In der Bewertung werden Bewirtschaftungskosten pro Jahr wie folgt berücksichtigt:
Bewirtschaftungskosten:
Gewerbe, Wohnen und Parken innen: 1% vom Jahresrohertrag

Verwaltungskosten
Wohnen: 280 EUR pro Wohneinheit p.a
Gewerbe: 3 % vom Jahresrohertrag
Parken innen: 100 EUR/Stpl.

Laufende Instandhaltung:
Wohnen: 12 EUR/qm p.a.
Gewerbe: 9 EUR/qm p.a.
Parken innen: 3% vom Jahresrohertrag

Mietausfallwagnis:
Wohnen: 2,00 %
Gewerbe: 4,00 %

Capex/Sanierungsbedarf

Gemäß der uns zur Verfügung gestellten TDD-Maßnahmenliste vom 17.03.2020 wurden folgende Capex-Maßnahmen aufgelistet:

- kurzfristig (1. Jahr): 257.900 EUR (inkl. anteilige MwSt-Schädlinge, Aufschlag rd. 6,50%)
- mittelfristig (2. - 5. Jahr): 107.180 EUR (inkl. anteilige MwSt-Schädlinge rd. 6,50%, abgezinst)
- langfristig (6. - 10. Jahr): 78.960 EUR (inkl. anteilige MwSt-Schädlinge rd. 6,50%, abgezinst)

Als Instandhaltungsstau werden die kurzfristigen und abgezinsten mittelfristigen Capex Kosten angesetzt.

Wir gehen davon aus, dass die Makler- und Mieterausbaukosten bei der Gastronomiefläche vom Verkäufer getragen werden und werden somit in dieser Bewertung nicht wertmindernd berücksichtigt.

Zinssatz/Rendite-Risiko-Profil

Nach Angabe des Gutachterausschusses Bremen (Grundstücksmarktbericht 2019) ist der Geldumsatz 2018 am Gesamtmarkt Bremen auf 1,896 Mrd. EUR gestiegen (vorher 1,860 Mrd. EUR). Bei dem Flächenumsatz zeigte sich auch eine positive Entwicklung mit 12,2% gegenüber dem Vorjahr auf 469,9 ha. Es ergeben sich aufgrund der Kaufpreisanalyse folgende Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil > 30%:
über alle Lagen: Ø 4,9 % (3,2 % - 6,6 %)

Lt. IVD Nord-Immobilienpreisspiegel 2019 liegen die Rohertragsfaktoren (JNKM) bei:
Rendite Objekten ab 30 % Gewerbeanteil wie folgt:
- einfacher Wohnwert Bestand: 12,0
- mittlerer Wohnwert Bestand: 14,0
- guter Wohnwert Bestand: 17,5

Rendite- und Geschäftshäuser ohne Wohnflächenanteil
- Geschäftskernlage: 23,0
- Nebenkern: 20,0
- Toplage: 25,0

Engel & Völkers veröffentlicht beim Wohn- und Geschäftshäuser Marktbericht 2019/2020 für gute Lagen Rohertragsfaktoren in den Grenzen 15,2 bis 19,5. Für sehr gute Lagen in den Grenzen 17,5 bis 25,0. Kaufpreise sind für gute Lagen in den Grenzen von 1.400 EUR/qm bis 2.500 EUR/qm angegeben. Für sehr gute Lagen in den Grenzen 1.800 EUR/qm bis 3.500 EUR/qm. Gemäß Engel & Völkers befindet sich das Bewertungsobjekt in einer sehr guten Lage.

Der Wohn- und Geschäftshaus Marktreport 2019 / 2020 von von Poll Immobilien gibt für Premium Lagen Kaufpreise in den Grenzen von 2.300 EUR/qm bis 3.500 EUR/qm.

Der Dave Marktreport 2020 gibt für Wohn- und Geschäftshäuser Rohertragsfaktoren in den Grenzen von 12,5 bis 25,0 an.

In Anbetracht des aktuellen Marktgeschehens dienen die veröffentlichten Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätze des Grundstücksmarktberichts und IVD Nord-Immobilienpreisspiegel nur als Orientierungshilfe und sind nur eingeschränkt verwertbar.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objektqualität sowie gegebenenfalls Zuschläge/Abschläge infolge weiterer Eigenschaften wie bspw. Objektgröße und Leerstand setzen wir in der Bewertung einen marktgerechten Liegenschaftszinssatz an.

Drittverwendungsfähigkeit, Verwertbarkeit, Marktliquidität

Drittverwendbarkeit
Aufgrund der Gebäudekonzeption als Wohn- und Geschäftshaus gute Drittverwendbarkeit.

Vermietbarkeit
Gut - im Hinblick auf die zentrale Lage in Bremen.

Verwertbarkeit
Gut - aufgrund des starken Investmentdrucks.

Highest & Best Use
Unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten sowie der Objektkonzeption handelt es sich bei der aktuellen Nutzung um die höchste und beste Verwendung des Bewertungsobjektes, gemäß der Definition des Highest & Best Use nach Red Book, IFRS 13 und der einschlägigen Kommentierungen der Verkehrswertdefinition nach Baugesetzbuch.

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID

ID	256179
Referenznummer	117323.0005
Bezeichnung	Bremen Exporo
Eigentümer	CityGrund Kapital GmbH
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Wohn- und Geschäftshaus
Adresse	Knochenhauerstraße 27 28195 Bremen
Land	Deutschland
Koord. [Breite/Länge]	53.079066 / 8.805868

Grundstücke

	Gebäude	m²
Exporo	1	632
Total	1	632

Gebäude

	Grundstücke	Grundfläche (GR) in m²
Exporo	1	
Total	1	

Details für Grundstück Bremen Exporo

Referenznummer	
Bezeichnung	Bremen Exporo
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	CityGrund Kapital GmbH
Sitz	
Grundstücksfläche [m²]	632
Koord. [Breite/Länge]	53.079066 / 8.805868

Grundbuch

Amtsgericht	Bremen
Grundbuch von	Altstadt 3
Gemarkung	Altstadt
Blatt	754
Lfd. Nr. der Eintragung	
Flur	3
Flurstücksnummer	556/3
Grundbucheintragungen	Abteilung II: Recht der Bremer Brauerei Gesellschaft den Ausschank, Verkauf und Lagerung von Bier und alkoholfreien Getränken zu beschränken, Recht der Bremer Stadtwerke zur Errichtung von einer Transformatorenstation, beschränkte persönliche Dienstbarkeit
Grundbuchauszug vom	06.02.2020

Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Baulasten	keine Eintragungen
Planungsrecht	
Festsetzungen gem. B-Plan	
Altlasten	keine Eintragungen
Denkmalschutz	keine Eintragungen

Details für Gebäude Bremen Exporo

Referenznummer	
Bezeichnung	Bremen Exporo
Zusatz	
Gebäudetyp	1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
Adresse	Knochenhauerstraße 27 28195 Bremen
Land	Deutschland
Koord. [Breite/Länge]	53.079066 / 8.805868
Bruttorauminhalt (BRI) [m³]	
Geschossfläche (GF) [m²]	3.400
Bruttogrundfläche (BGF) [m²]	
Grundfläche (GR) [m²]	
Bemerkungen: Geschossfläche überschlägig ermittelt/80%	

Neubau, Errichtung

Baujahr	Bemerkungen
1970	Gemäß Hausmeister

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
Bremen Exporo	100,0%

Bodenwert

Kenndaten Bodenrichtwert

Bodenrichtwert	EUR/m²	2.500
Stichtag		31.12.2019
Nutzung		Kerngebiet
Abgabenrechtlicher Zustand		ebf
Geschossflächenzahl (GFZ)		5,90
Sonstige Angaben		

GFZ-Anpassung

Realisierte GFZ		5,38	Umrechnungsfaktor gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 (Umrechnungskoeffizienten WGFZ § 12 ImmoWertV)
Umrechnungskoeffizient		0,95	
GFZ-Anpassung	**EUR/m²**	**-138**	

Wertanpassungen (rentierliche Fläche)

Grundstücksgröße		0,00%
Grundstücksform		0,00%
Erschließungszustand		0,00%
Markttendenzen		0,00%
Sonstige Anpassungen		0,00%
Total	**EUR/m²**	**0**

Wertanpassungen (separat bebaubare Fläche)

Grundstücksgröße		
Grundstücksform		
Erschließungszustand		
Markttendenzen		
Sonstige Anpassungen		
Total		

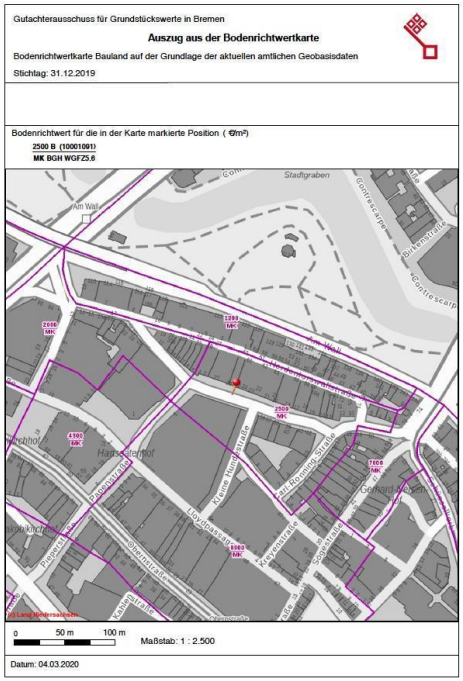
Bodenwert (rentierliche Fläche)

Flurstücksnummer		556/3
Grundstücksgröße	m²	632
Angepasster Bodenrichtwert	EUR/m²	2.363
Bodenwert (vorläufig)	EUR	1.493.100
Wertkorrekturen	EUR	0
Bodenwert	**EUR**	**1.493.100**

Bodenwert (separat bebaubare Fläche)

Flurstücksnummer		
Grundstücksgröße	m²	
Angepasster Bodenrichtwert	EUR/m²	
Bodenwert (vorläufig)	EUR	
Wertkorrekturen	EUR	
Bodenwert	**EUR**	

Bodenrichtwertkarte

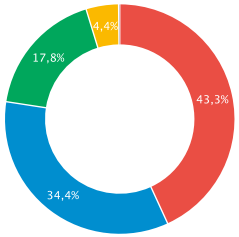


BRW_Knochenhauerstraße_Bremen_31.12.2019

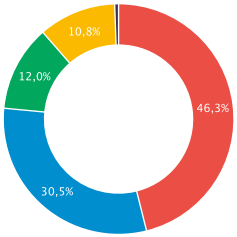
Ergebnis	**EUR**
Total Bodenwert	**1.493.100**
gerundet	**1.493.000**

Ertragswert

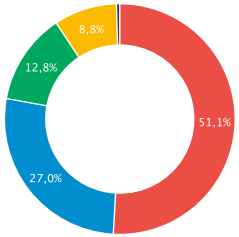
Nutzung



Vertragsmiete



Marktmiete



Legende

- Verkauf
- Wohnen
- Büro
- Gastronomie
- Parken innen

Nutzungsübersicht

Nutzung				Vertragsmiete					Marktmiete				WAULT
Typ	**Einheiten**	**m²/Einheit**	**m²**	**Soll p.a. [EUR]**	**Leerstand**	**Ist p.a. [EUR]**	**Ist/Einheit [EUR/Monat]**	**Ist/m²Mt**	**Soll p.a. [EUR]**	**Soll/Einheit [EUR/Monat]**	**Soll/m²Mt**	**Struktureller Leerstand**	**Jahre**
Verkauf	1	1.169	1.169	144.000	0,0%	144.000	12.000	10,27	196.380	16.365	14,00		6,8
Wohnen	16	58	928	94.858	7,9%	87.406	486	8,48	103.735	540	9,32		
Büro	1	481	481	37.344	0,0%	37.344	3.112	6,47	49.062	4.089	8,50		3,9
Gastronomie	1	120	120	33.600	100,0%				33.600	2.800	23,33		5,0
Parken innen	1			1.200	0,0%	1.200	100		1.200	100			
Total	**20**	**142**	**2.698**	**311.002**	**13,2%**	**269.950**	**1.250**	**8,93**	**383.977**	**1.600**	**11,82**		**6,0**

Ermittlung des Ertragswertes

Marktmiete - leerstandsbereinigt	p.a. EUR	EUR/m² /Mt	EUR/Einheit /Mt	%
Wohnen	103.735	9,32	540	27,02%
Büro	49.062	8,50	4.089	12,78%
Verkauf	196.380	14,00	16.365	51,14%
Gastronomie	33.600	23,33	2.800	8,75%
Parken innen	1.200		100	0,31%
Total	**383.977**	**11,82**	**1.600**	**100,00%**

Instandhaltung	p.a. EUR	EUR/m² p.a.	EUR/Einheit p.a.	%
Wohnen	11.132	12,00	696	10,73%
Büro	4.329	9,00	4.329	8,82%
Verkauf	10.520	9,00	10.520	5,36%
Gastronomie	1.080	9,00	1.080	3,21%
Parken innen	36		36	3,00%
Total	**27.097**	**10,03**	**1.355**	**7,06%**

Verwaltungskosten	p.a. EUR	EUR/m² p.a.	EUR/Einheit p.a.	%
Wohnen	4.480	4,83	280	4,32%
Büro	1.472	3,06	1.472	3,00%
Verkauf	5.891	5,04	5.891	3,00%
Gastronomie	1.008	8,40	1.008	3,00%
Parken innen	100		100	8,33%
Total	**12.951**	**4,76**	**648**	**3,37%**

Mietausfallwagnis	p.a. EUR	EUR/m² p.a.	EUR/Einheit p.a.	%
Wohnen	2.075	2,24	130	2,00%
Büro	1.962	4,08	1.962	4,00%
Verkauf	7.855	6,72	7.855	4,00%
Gastronomie	1.344	11,20	1.344	4,00%
Parken innen	48		48	4,00%
Total	**13.284**	**4,91**	**664**	**3,46%**

nicht umlegbare Betriebskosten	p.a. EUR	EUR/m² p.a.	EUR/Einheit p.a.	%
Total	**3.840**	**1,42**	**192**	**1,00%**

Gesamtkosten	p.a. EUR	EUR/m² /Mt	EUR/Einheit /Mt	%
Total	**57.173**	**1,76**	**238**	**14,89%**

Reinertrag	p.a. EUR	EUR/m² /Mt	EUR/Einheit /Mt	%
Total	**326.804**	**10,06**	**1.362**	**85,11%**

		EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag		-53.748
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		**273.056**
Liegenschaftszinssatz	3,60%	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer [Jahre]	50	
Barwertfaktor	23,04	
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		**6.290.814**
Bodenwert		**1.493.000**
Vorläufiger Ertragswert		**7.783.814**
Wertkorrekturen		
Over-/Underrent		-392.571
Leerstandskosten		-22.911
Wertminderung wg. Baumängeln und Bauschäden		0
Capex kurz- und mittelfristig (Aufschlag anteilig MWST)		-365.080
Ertragswert		**7.003.251**
gerundet		**7.003.000**

Ergebnisse der Wertermittlung

		rechnerisch	gerundet
Bodenwert		**1.493.100**	**1.493.000**
Bodenwertanteil Erbbaurecht		**n/a**	**n/a**
Vergleichswert		**nicht ermittelt**	**nicht ermittelt**
Ertragswert		**7.003.251**	**7.003.000**
Sachwert	inklusive Umsatzsteuer	**nicht ermittelt**	**nicht ermittelt**
	exklusive Umsatzsteuer	**nicht ermittelt**	**nicht ermittelt**

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB für das Bewertungsobjekt

Knochenhauerstraße 27
28195 Bremen
Deutschland

wurde von uns unabhängig, weisungsfrei und nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis sorgfältiger Untersuchungen sowie der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte ermittelt. In Würdigung der in diesem Bericht dargestellten Grundlagen, Analysen, Annahmen und Vorgehensweise wird der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsobjektes

zum Stichtag 12.03.2020

mit einem Betrag von **EUR 7.003.000**
(sieben Millionen dreitausend)

ermittelt.

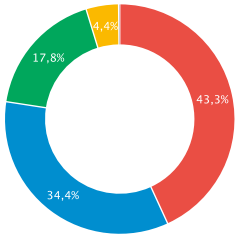
31.03.2020

Volker Ottenströer
Wüest Partner Deutschland

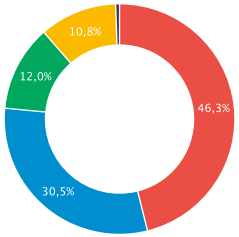
Tiark Hardenberg

Nutzungsübersicht

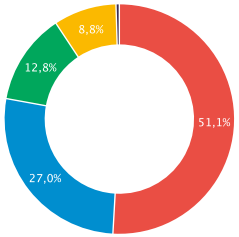
Nutzung



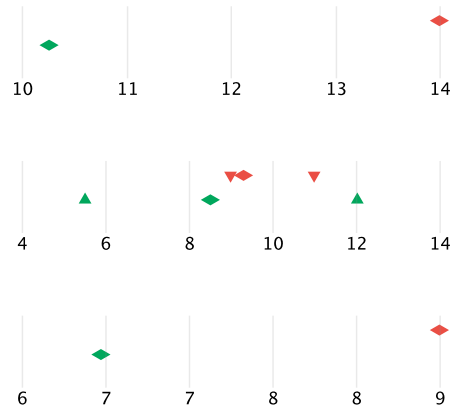
Vertragsmiete



Marktmiete



	Anz.	Fläche	EUR p.a.	Anteil	EUR/m²Mt Min	Max	Ø	EUR p.a.	Anteil	EUR/m²Mt Min	Max	Ø	Abw.	EUR/m²Mt
Verkauf														
Soll-Mietertrag	1	1.169	144.000	46,3%	10,27	10,27	10,27	196.380	51,1%	14,00	14,00	14,00	36%	
Leerstand			0,0%					0,0%					100%	
Vertragsmiete	1	1.169	144.000		10,27	10,27	10,27	196.380					36%	
Wohnen														
Soll-Mietertrag	16	928	94.858	30,5%	5,52	12,04	8,52	103.735	27,0%	9,00	11,00	9,32	9%	
Leerstand	1	69	7,9%		9,00	9,00	9,00	0,0%					-100%	
Vertragsmiete	15	859	87.406		5,52	12,04	8,48	103.735					19%	
Büro														
Soll-Mietertrag	1	481	37.344	12,0%	6,47	6,47	6,47	49.062	12,8%	8,50	8,50	8,50	31%	
Leerstand			0,0%					0,0%					100%	
Vertragsmiete	1	481	37.344		6,47	6,47	6,47	49.062					31%	
Gastronomie														
Soll-Mietertrag	1	120	33.600	10,8%	23,33	23,33	23,33	33.600	8,8%	23,33	23,33	23,33	0%	
Leerstand	1	120	100,0%		23,33	23,33	23,33	0,0%					-100%	
Vertragsmiete								33.600						



Nutzung

	Anz.	Fläche	Vertragsmiete EUR p.a.	Vertragsmiete Anteil	Vertragsmiete EUR/m²Mt Min	Vertragsmiete EUR/m²Mt Max	Vertragsmiete EUR/m²Mt Ø	Marktmiete EUR p.a.	Marktmiete Anteil	Marktmiete EUR/m²Mt Min	Marktmiete EUR/m²Mt Max	Marktmiete EUR/m²Mt Ø	Abw. EUR/m²Mt
Parken innen													
Soll-Mietertrag	1		1.200	0,4%				1.200	0,3%				0%
Leerstand			0,0%					0,0%					100%
Vertragsmiete	1		1.200					1.200					0%
Total													
Soll-Mietertrag	**20**	**2.698**	**311.002**	**100,0%**	**5,52**	**23,33**	**9,57**	**383.977**	**100,0%**	**8,50**	**23,33**	**11,82**	**23%**
Leerstand	**2**	**189**	**41.052**	**13,2%**	**9,00**	**23,33**	**18,10**	**0**	**0,0%**				**-100%**
Vertragsmiete	**18**	**2.509**	**269.950**	**86,8%**	**5,52**	**12,04**	**8,93**	**383.977**	**100,0%**				**42%**

Legende:
Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete
Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete
Blau = Quantile (10/30/50/70/90%) Gemeinde/Stadtkreis

Mieterliste

Mietobjekt							Vertragsmiete			Marktmiete					Δ	Vertrag aktuell					
Ref.-Nr.	Mietername	Etg	N	Anz.	Zi.	Fläche [m²]	EUR p.a.	Einheit/Mt. [EUR]	pro m²/Mt. [EUR]	EUR p.a.	Einheit/Mt. [EUR]	pro m²/Mt. [EUR]	Str. Leer	Künd. Mt.	Abw.	Start	Ende	Early Break/ *1. Künd.*	Optionen echt/ *unecht*	Vertragsdetails	Index
401	■ *Gastronomiemieter*	0	Ga	1		120				33.600	2.800	23,33			+0%						
402-404	KIK	0	V	1		1.169	144.000	12.000	10,27	196.380	16.365	14,00			+36%	15.12.19	14.12.29	14.12.26		□	100%
405-407	Kosmetik / Berufsakademie	2	B	1		481	37.344	3.112	6,47	49.062	4.089	8,50		3	+31%	01.02.99	30.01.24				100%
3. OG L Mitte	Mieter	3	W	1		56	5.760	480	8,57	6.048	504	9,00		18	+5%	01.09.02					100%
3. OG	Mieter	3	W	1		80	8.280	690	8,63	8.640	720	9,00		18	+4%	26.12.95					100%
3. OG L Vorne	Mieter	3	W	1		51	5.520	460	9,02	5.508	459	9,00		18	-0%	04.03.15					100%
3. OG	Mieter	3	W	1		75	7.800	650	8,67	8.100	675	9,00		18	+4%	01.11.18					100%
3. OG	Mieter	3	W	1		83	8.760	730	8,80	8.964	747	9,00		18	+2%	01.07.82					100%
3. OG R Mitte	Mieter	3	W	1		53	5.760	480	9,06	5.724	477	9,00		18	-1%	01.03.05					100%
3. OG	Mieter	3	W	1		31	2.381	198	6,40	4.092	341	11,00		18	+72%	15.01.99					100%
4. OG L	Mieter	4	W	1		75	7.620	635	8,47	8.100	675	9,00		18	+6%	01.11.17					100%
4. OG	Mieter	4	W	1		45	4.380	365	8,11	5.940	495	11,00		18	+36%	01.02.88					100%
4. OG	Mieter	4	W	1		55	4.800	400	7,27	5.940	495	9,00		18	+24%	01.04.78					100%
4. OG	■	4	W	1		69				7.452	621	9,00			+0%						
4. OG R	Mieter	4	W	1		29	4.080	340	11,72	3.828	319	11,00		18	-6%	26.12.95					100%
4. OG	Mieter	4	W	1		51	5.520	460	9,02	5.508	459	9,00		18	-0%	04.03.15					100%
4. OG	Mieter	4	W	1		43	6.180	515	12,04	5.646	470	11,00		18	-9%	01.11.18					100%
DG	Mieter	5	W	1		73	4.805	400	5,52	7.832	653	9,00		18	+63%	01.07.82					100%
5. OG R	Mieter	5	W	1		59	5.760	480	8,08	6.413	534	9,00		18	+11%	01.03.05					100%
Garage	Mieter		PI	1			1.200	100		1.200	100			12	+0%						100%
								%-Soll													
Total Soll-Mietertrag				**20**		**2.698**	**311.002**	**100,0%**	**9,57**	**383.977**	**1.600**	**11,82**			**+23%**						
Total Leerstand				**2**		**189**	**41.052**	**13,2%**		**0**					**-100%**						
Total Mieter				**18**		**2.509**	**269.950**	**86,8%**	**8,93**	**383.977**					**+42%**						

Legende Vertragsdetails

□	Staffelmiete
○	Mietfreie Zeit
■	Leerstand
■ *Mietername*	Leer, aber der zukünftige Mieter ist bereits bekannt.

Over-/underrent

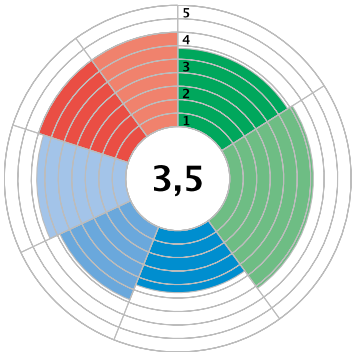
Mietobjekt			Vertragsmiete	Marktmiete	Differenz	Vertragslaufzeit (Restlaufzeit)				Kapitalisierung	Barwert Vertragsmiete	Barwert Marktmiete	Delta
Ref.-Nr.	**Mietername**	**N**	**EUR p.a.**	**EUR p.a.**		**Start**	**Ende**	**Dauer**	**Hinweis**	**Zinssatz**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
401		Ga	33.600	33.600	0%	01.04.2020	31.03.2025	5,00		3,60%	151.000	152.711	-1.712
402-404	**KIK**	**V**	144.000	196.380	**36%**	**15.12.2019**	**14.12.2029**	**9,76**		**3,60%**	**1.255.108**	**1.591.695**	**-336.587**
402-404	KIK	V	144.000	196.380		15.12.2019	31.12.2020		Staffel	3,60%			
402-404	KIK	V	156.000	196.380		01.01.2021	14.12.2029		Staffel	3,60%			
405-407	Kosmetik / Berufsakademie	B	37.344	49.062	31%	01.02.1999	30.01.2024	3,88		3,60%	133.060	174.813	-41.752
3. OG L Mitte	Mieter	W	5.760	6.048	5%	01.09.2002	03.09.2021	1,48		3,60%	8.124	8.530	-406
3. OG	Mieter	W	8.280	8.640	4%	26.12.1995	03.09.2021	1,48		3,60%	11.678	12.186	-508
3. OG L Vorne	Mieter	W	5.520	5.508	-0%	04.03.2015	03.09.2021	1,48		3,60%	7.785	7.768	17
3. OG	Mieter	W	7.800	8.100	4%	01.11.2018	03.09.2021	1,48		3,60%	11.001	11.424	-423
3. OG	Mieter	W	8.760	8.964	2%	01.07.1982	03.09.2021	1,48		3,60%	12.355	12.643	-288
3. OG R Mitte	Mieter	W	5.760	5.724	-1%	01.03.2005	03.09.2021	1,48		3,60%	8.124	8.073	51
3. OG	Mieter	W	2.381	4.092	72%	15.01.1999	03.09.2021	1,48		3,60%	3.358	5.771	-2.414
4. OG L	Mieter	W	7.620	8.100	6%	01.11.2017	03.09.2021	1,48		3,60%	10.747	11.424	-677
4. OG	Mieter	W	4.380	5.940	36%	01.02.1988	03.09.2021	1,48		3,60%	6.178	8.378	-2.200
4. OG	Mieter	W	4.800	5.940	24%	01.04.1978	03.09.2021	1,48		3,60%	6.770	8.378	-1.608
4. OG R	Mieter	W	4.080	3.828	-6%	26.12.1995	03.09.2021	1,48		3,60%	5.754	5.399	355
4. OG	Mieter	W	5.520	5.508	-0%	04.03.2015	03.09.2021	1,48		3,60%	7.785	7.768	17
4. OG	Mieter	W	6.180	5.646	-9%	01.11.2018	03.09.2021	1,48		3,60%	8.716	7.963	754
DG	Mieter	W	4.805	7.832	63%	01.07.1982	03.09.2021	1,48		3,60%	6.778	11.046	-4.269
5. OG R	Mieter	W	5.760	6.413	11%	01.03.2005	03.09.2021	1,48		3,60%	8.124	9.045	-921
Total													**-392.571**

Leerstand

Mietobjekt				Marktmiete	Leerstandsdauer			Betriebskosten		Maklerkosten		Mieterausbaukosten		Total Kosten
Ref.-Nr.	N	Fläche [m²]	Anz.	EUR/p.a.	Monate	Zinssatz	Barwert [EUR]	EUR/m² Mt	Barwert [EUR]	Anzahl Monatsmieten	Barwert [EUR]	EUR/m²	Barwert [EUR]	Barwert [EUR]
401	Ga	120	1	33.600	12	3,60%		1,50						
4. OG	W	69	1	7.452	12	3,60%	-7.193	1,50	-1.199	2,00	-1.199	200	-13.320	
Total							**-7.193**		**-1.199**		**-1.199**		**-13.320**	**-22.911**

Qualitätsprofil kompakt

	Gewichtung	Rating
Wohnen	**27**	**3.6 - Überdurchschnittlich**
Lage	**40**	**4.0 - Gut**
Makrolage	**40**	**4.2 - Gut**
Mikrolage	**60**	**3.8 - Gut**
Lage in Gemeinde	40	3.5 - Überdurchschnittlich
Erschließung ÖPNV	30	3.5 - Überdurchschnittlich
Infrastruktur	30	4.5 - Sehr reichhaltig
Objekt	**40**	**3.1 - Durchschnittlich**
Nutzung	**40**	**2.8 - Durchschnittlich**
Grundrissqualität	40	3.0 - Durchschnittlich
Flexibilität	40	3.0 - Durchschnittlich
Erschließung / Parkierung	20	2.0 - Schlecht
Standard	**30**	**3.3 - Leicht überdurchschnittlich**
Raumverhältnisse	33	3.5 - Leicht überdurchschnittlich
Ausbau	33	3.0 - Durchschnittlich
Technik	33	3.5 - Leicht überdurchschnittlich
Zustand	**30**	**3.4 - Intakt bis Gut**
Außenhülle	30	3.5 - Intakt bis Gut
Innen	40	3.5 - Intakt bis Gut
Haustechnik	30	3.0 - Intakt
Marktattraktivität	**20**	**4.0 - Gut**
Vermietbarkeit	50	4.0 - Gut
Verkäuflichkeit	50	4.0 - Gut



	Gewichtung	Rating
Kommerziell	**73**	**3.5 - Überdurchschnittlich**
Lage	**40**	**3.3 - Überdurchschnittlich**
Makrolage	**40**	**3.1 - Durchschnittlich**
Mikrolage	**60**	**3.5 - Überdurchschnittlich**
Lage in Gemeinde	40	3.5 - Überdurchschnittlich
Erschließung ÖPNV	30	3.5 - Überdurchschnittlich
Passantenlage	30	3.5 - Überdurchschnittlich
Objekt	**40**	**3.3 - Überdurchschnittlich**
Nutzung	**40**	**2.8 - Durchschnittlich**
Grundrissqualität	40	3.0 - Durchschnittlich
Flexibilität	40	3.0 - Durchschnittlich
Erschließung / Parkierung	20	2.0 - Schlecht
Standard	**30**	**3.5 - Leicht überdurchschnittlich**
Raumverhältnisse	33	4.0 - Geräumig
Ausbau	33	3.0 - Durchschnittlich
Technik	33	3.5 - Leicht überdurchschnittlich
Zustand	**30**	**3.9 - Gut**
Außenhülle	20	3.5 - Intakt bis Gut
Innen	40	4.5 - Sehr gut
Haustechnik	40	3.5 - Intakt bis Gut
Marktattraktivität	**20**	**4.0 - Gut**
Vermietbarkeit	50	4.0 - Gut
Verkäuflichkeit	50	4.0 - Gut

Total

Makrolage	**40**	**3.4 - Überdurchschnittlich**
Mikrolage	**60**	**3.6 - Überdurchschnittlich**
Nutzung	**40**	**2.8 - Durchschnittlich**
Standard	**30**	**3.4 - Leicht überdurchschnittlich**
Zustand	**30**	**3.8 - Gut**
Marktattraktivität	**20**	**4.0 - Gut**

Fotodokumentation

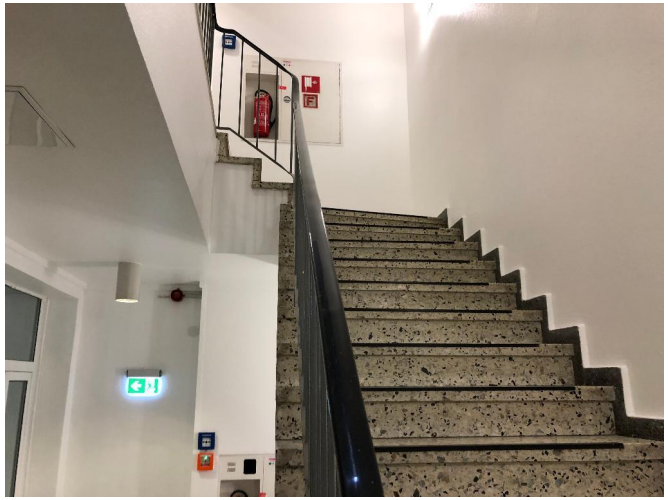
Umgebung

Umgebung

Frontansicht

Eingangsbereich

Treppenhaus



Flur

Atrium

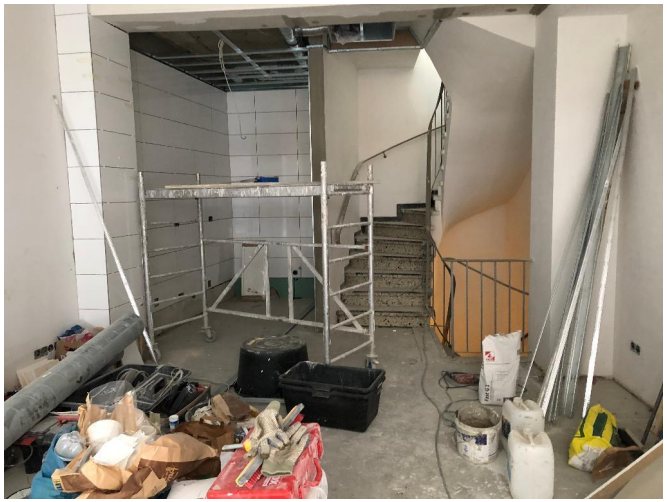
Badezimmer

Küche

Wohnung

Mülltonnenraum

Gastronomie



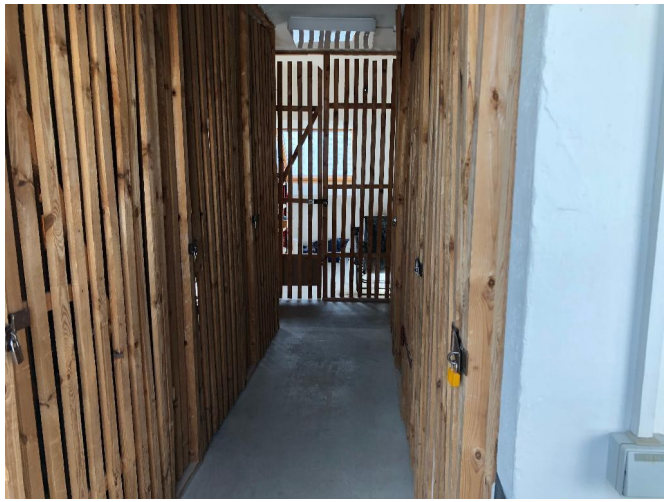
Gastronomie

Einzelhandel

Einzelhandel

Dach

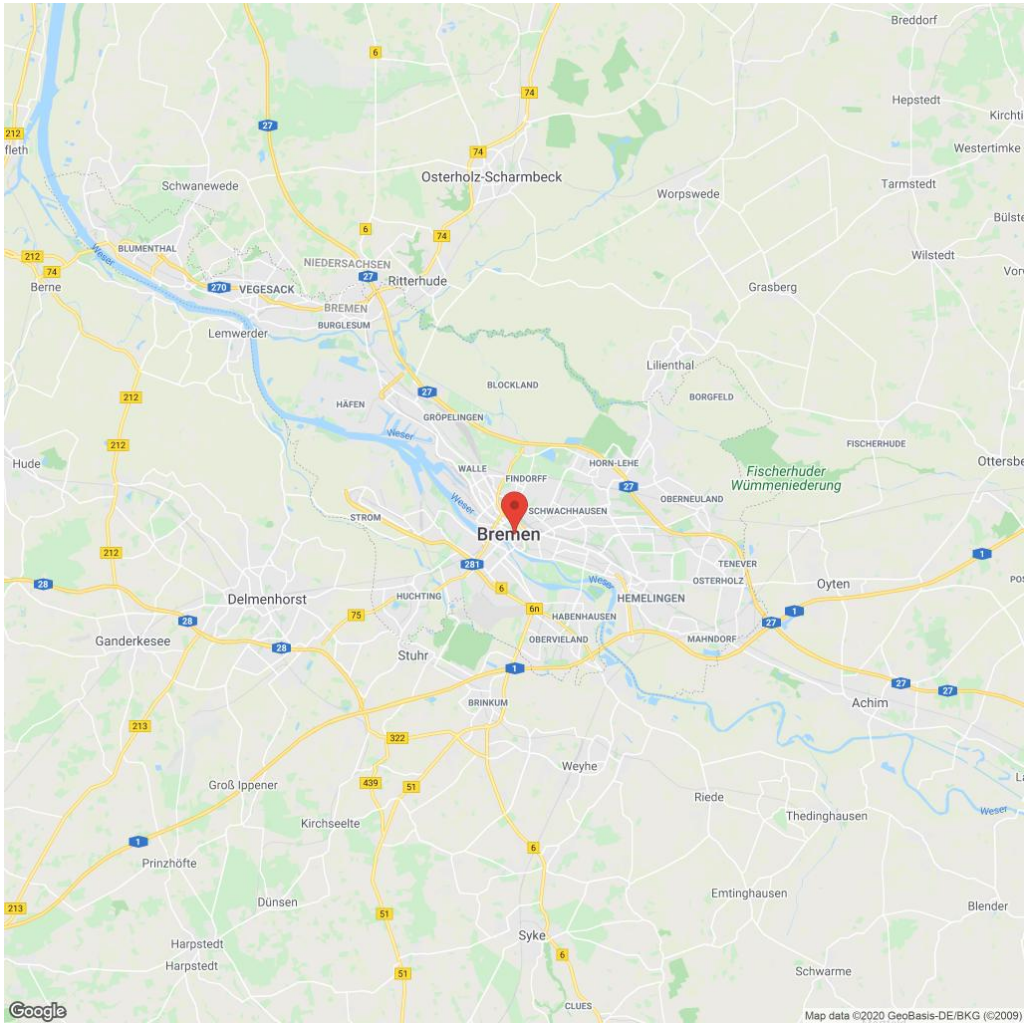
Abstellraum



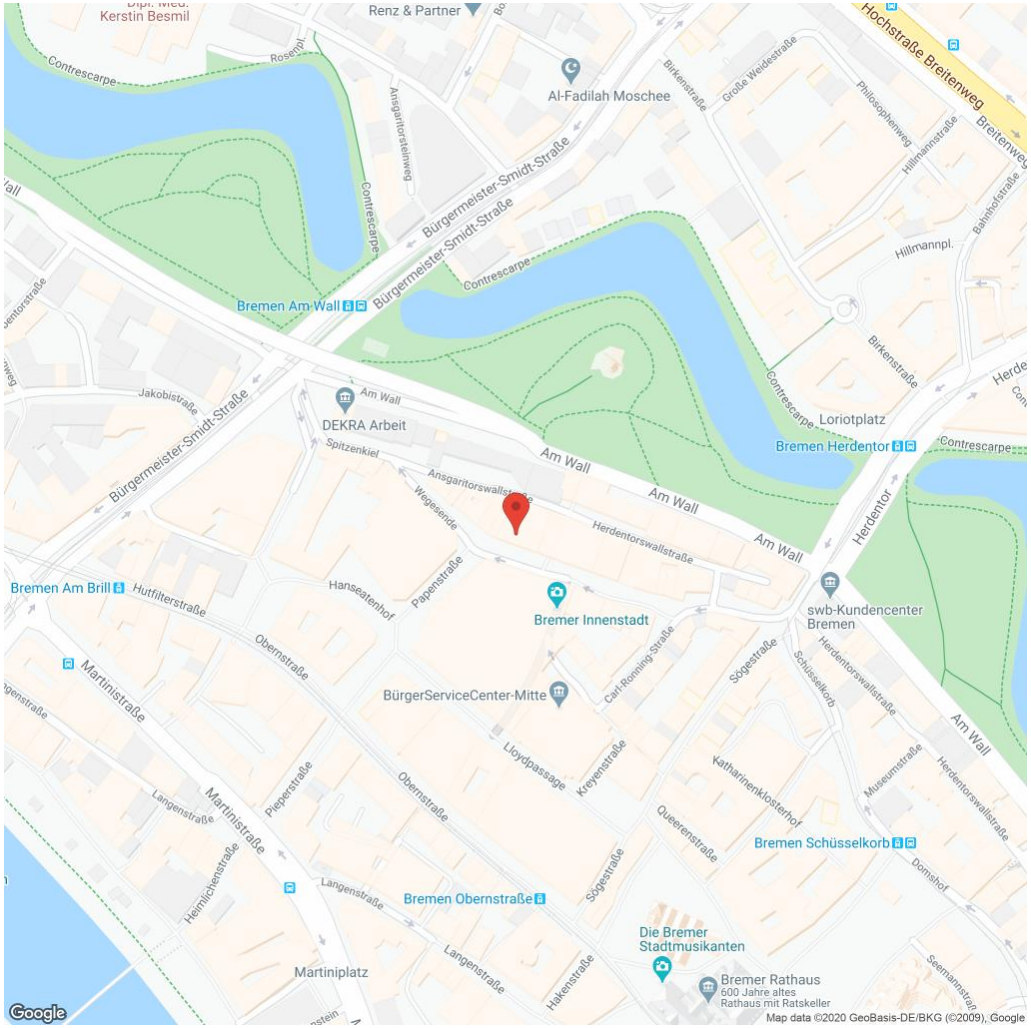
Fahrradraum

Karten

Makrolage



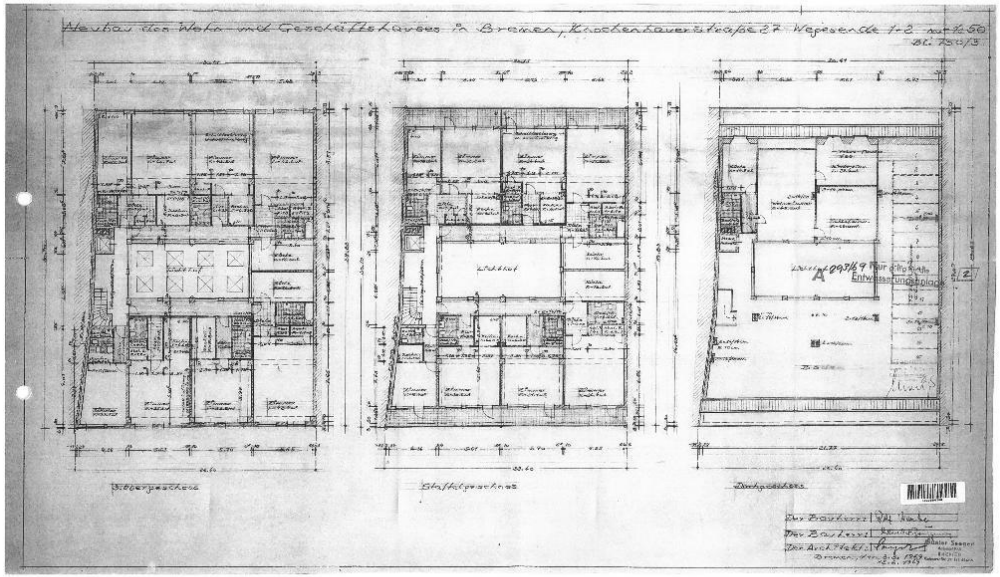
Mikrolage



Pläne

Flurkarte

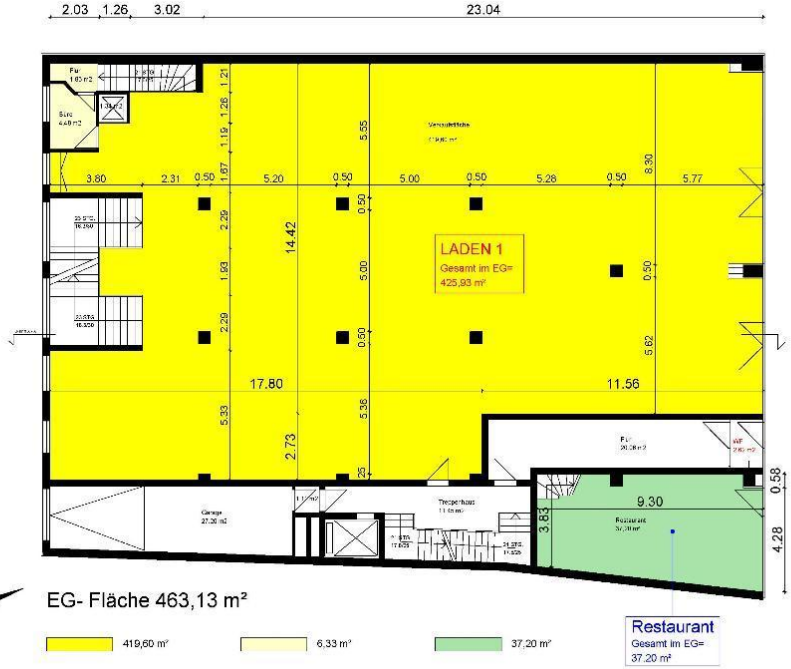
Grundrisse - 3. OG + StG + DG



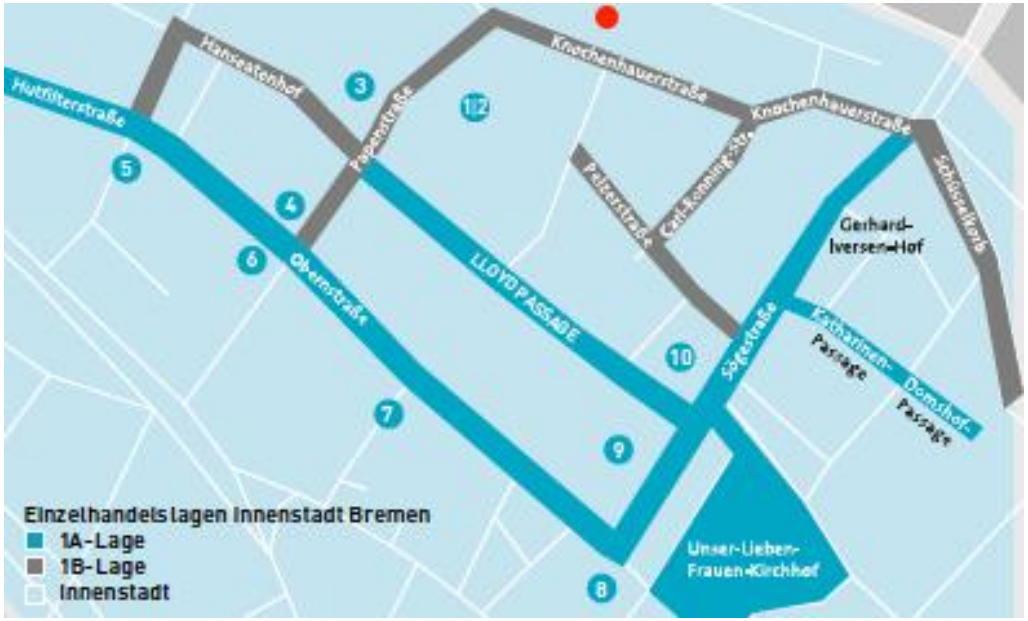
1. OG

29.11
LADEN 1
Gesamt im 1.OG=
461,99 m²
Restaurant
Gesamt im 1.OG=
34,93 m²
1.OG- Fläche 516,92 m²
454,60 m²
27.39 m²
34.93 m²

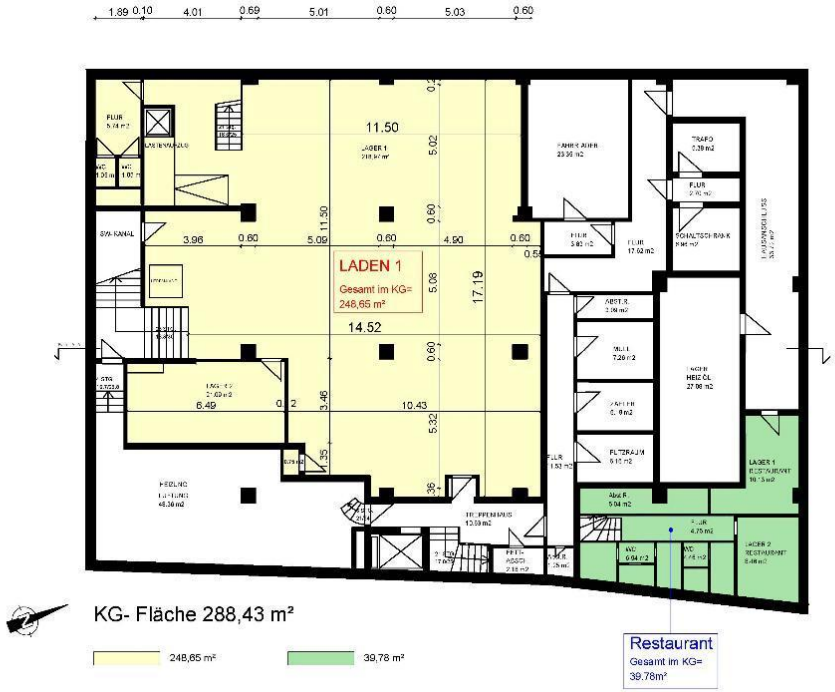
EG


2.03
1.26
3.02
23.04
LADEN 1
Gesamt im EG=
425,93 m²
Restaurant
Gesamt im EG=
37,20 m²
EG- Fläche 463,13 m²
419,60 m²
6,33 m²
37,20 m²

Einzelhandelslage



KG



Grundlagen der Wertermittlung

Auftrag

Auftragsgegenstand: Verkehrswertermittlung / Marktwertermittlung (§ 194 BauGB) auf Grundlage des Auftrags der Exporo AG vom 27.02.2020.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird auf Grundlage des § 194 BauGB ermittelt. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die vorliegende Bewertung wurde auch in Übereinstimmung mit den International Valuations Standards (IVSC) und den Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Red Book) erstellt. Der Marktwert befindet sich auch in Einklang mit der Definition des Fair Value nach International Financial Reporting Standards (IFRS), IFRS 13.

Annahme

Disclaimer

Die Begriffe Marktwert und Verkehrswert werden synonym verwendet.

Die Analysen und Aussagen beschränken sich auf konzeptionelle, funktionale und ökonomische Aspekte. Eine Untersuchung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit und eventuelle Verunreinigung sowie Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Altlasten wurden nicht vorgenommen.

Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts Anderes vermerkt wurde. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt geworden, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt und es wird davon ausgegangen, dass die Mieter in der Mietvertragslaufzeit ihren Verpflichtungen (insb. Mietzahlungen) uneingeschränkt nachkommen.

Die Mieterliste vom 17.02.2020 wird als korrekt und maßgeblich angenommen (abweichend hiervon werden für die Gastronomiefläche die Informationen der Mieterliste vom 20.02.2020 aufgrund aktuellerer Informationen verwendet).

Methode

Unterlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Grundbuchauszug	■	☐	06.02.2020	Exporo AG	Amtsgericht Bremen	
Unterlagen Bau- und Planungsrecht	■	☐	23.10.2019	Exporo AG		
Flurkarte	■	☐	20.01.2018	Exporo AG	Liegenschaftskataster Bremen	
Baulastenauskunft	■	☐	04.01.2017	Exporo AG	Hansestadt Bremen	
Denkmalschutz	☐	☐				
Umwelt/Altlasten	■	☐	14.02.2020	Exporo AG	Hansestadt Bremen	
Fotodokumentation	■	■	12.03.2020	Wüest Partner	Tiark Hardenberg	
Besichtigung vor Ort	■	☐	12.03.2020	Wüest Partner	Tiark Hardenberg	

Objektverwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Mieterliste	■	☐	17.02.2020	Exporo AG		
Nettomieten	■	☐	17.02.2020	Exporo AG		
Nebenkostenabrechnung	☐	☐				
Mietflächenaufstellung	☐	☐				
Gewerbliche Mietverträge	■	☐	31.07.2018	Exporo AG		diverse
Wohnungsmietverträge	☐	☐				
Umsatzübersicht/Umsatzplanung	☐	☐				
Verträge mit Dienstleistern	☐	☐				
Wartungspläne	☐	☐				

Gebäude und Technik	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Gebäudeversicherungspolice	☐	☐				
Energieausweis	☐	☐				
Baujahr, Sanierungsjahr	☐	☐				
Baugenehmigung	■	☐	02.12.2019	Exporo AG		diverse
Gebäudeansichten, Schnitte, Grundrisse	■	☐		Exporo AG		
Baubeschreibung	☐	☐				
Flächenberechnung	☐	☐				
Eckdaten Haustechnik	☐	☐				
Zustandsanalyse	☐	☐				
Technische Due Diligence	■	☐	19.03.2020	Exporo AG	Witte	
Investitionsplanung	☐	☐				

Sonstiges	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Bemerkung
Brandschutzkonzept	■	☐	02.12.2019	Exporo AG		diverse
Datenblatt	■	☐	20.11.2019	Exporo AG		
Exposé	■	☐		Exporo AG		
Dokument	■	■				

Mietmarkt

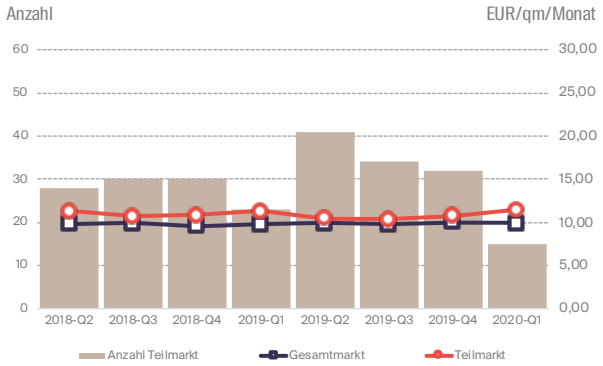
Angebotsmieten

Quelle	immodaten.net	Gesamtmarkt	Knochenhauerstraße (5km Umkreis)	Objektmerkmale (Quantil)
Zeitraum	03/18 - 03/20	Teilmarkt	Mikrolage (500 m)	alle Baujahre
Postleitzahl	28195	Nutzungart	Wohnen / ETW	1- bis 4-Zimmer-WE

Zeitreihe

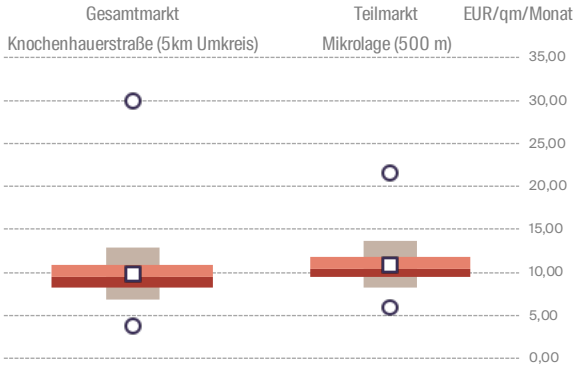
Statistik	Gesamtmarkt	Teilmarkt
	EUR/qm/Monat	EUR/qm/Monat
Min	3,70	5,90
Mittel	9,80	10,80
Max	30,00	21,50
Anzahl	3.694	279
Trend	+0,2% ⇨	-0,1% ⇨
	stabil	stabil

Im Diagramm rechts angezeigt werden die Mittelwerte aller Angebote der letzten 24 Monate. Im Diagramm unten angezeigt werden die Quantile der Angebote gefiltert nach den Objekteigenschaften innerhalb eines aktuellen Zeitraumes.



Quantil

Statistik	Gesamtmarkt	Teilmarkt
	EUR/qm/Monat	EUR/qm/Monat
10%	6,90	8,20
30%	8,30	9,50
50%	9,50	10,40
70%	10,80	11,80
90%	12,90	13,60
Min	3,70	5,90
Mittel	9,80	10,80
Max	30,00	21,50
StdAbw	2,70	2,40
Anzahl	3694	279



Analyse

Am Standort Knochenhauerstraße (5km Umkreis) / Mikrolage (500 m), Postleitzahl 28195, wurden im Zeitraum von März 2018 bis März 2020 für Objekte mit der Nutzung Wohnen / ETW insgesamt 279 Angebotsmieten über immodaten.net als vergleichbar selektiert. Die Baujahre der Vergleichsobjekte liegen zwischen den Jahren 1857 und 2020, im Mittel bei 1982. Die Wohnfläche der Objekte liegt durchschnittlich bei 78 qm in einer Spanne von 20 qm bis 225 qm. Die mittlere Anzahl Zimmer je Wohnung liegt bei 2,4 in einer Spanne von 1 bis 5 Zimmern. Die mittlere Angebotsdauer beträgt 10,9 Monate in einer Spanne von 0,1 bis 157,3 Monaten. Der Mittelwert der vergleichbaren Angebotsmieten liegt bei 10,80 EUR/qm/Monat, in einer Spanne von 5,90 bis 21,50 EUR/qm/Monat. Der Median liegt bei 10,40 EUR/qm/Monat. Der Jahrestrend der Angebotsmieten im Gesamtmarkt Knochenhauerstraße (5km Umkreis) ist mit +0% stabil und im Teilmarkt Mikrolage (500 m) mit 0% stabil.

Investmentmarkt

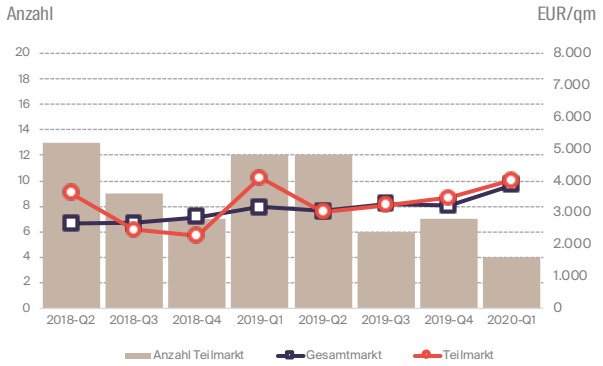
Angebotspreise

Quelle	immodaten.net	Gesamtmarkt	Knochenhauerstraße (5km Umkreis)	Objektmerkmale (Quantil)
Zeitraum	03/18 - 03/20	Teilmarkt	Mikrolage (500 m)	alle Baujahre
Postleitzahl	28195	Nutzungart	Wohnen / ETW	1- bis 4-Zimmer-WE

Zeitreihe

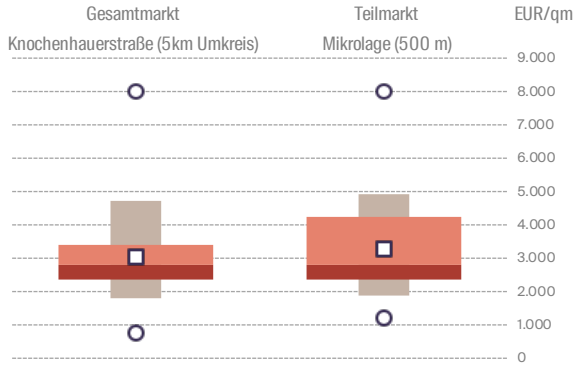
Statistik	Gesamtmarkt	Teilmarkt
aktuell	EUR/qm	EUR/qm
Min	740	1.190
Mittel	3.040	3.260
Max	7.980	7.980
Anzahl	1.153	82
Trend	+5,5% ⇨	+3,2% ⇨
	leicht steigend	stabil

Im Diagramm rechts angezeigt werden die Mittelwerte aller Angebote der letzten 24 Monate. Im Diagramm unten angezeigt werden die Quantile der Angebote gefiltert nach den Objekteigenschaften innerhalb eines aktuellen Zeitraumes.



Quantil

Statistik	Gesamtmarkt	Teilmarkt
Quantil	EUR/qm	EUR/qm
10%	1.800	1.860
30%	2.370	2.350
50%	2.790	2.800
70%	3.400	4.230
90%	4.720	4.930
Min	740	1.190
Mittel	3.040	3.260
Max	7.980	7.980
StdAbw	1.160	1.280
Anzahl	1153	82



Analyse

Am Standort Knochenhauerstraße (5km Umkreis) / Mikrolage (500 m), Postleitzahl 28195, wurden im Zeitraum von März 2018 bis März 2020 für Objekte mit der Nutzung Wohnen / ETW insgesamt 82 Angebotspreise über immodaten.net recherchiert. Die Baujahre der Vergleichsobjekte liegen zwischen den Jahren 1857 und 2021, im Mittel bei 1977. Die Wohnfläche der Objekte liegt durchschnittlich bei 80 qm in einer Spanne von 23 qm bis 330 qm. Die mittlere Anzahl Zimmer je Wohnung liegt bei 2,6 in einer Spanne von 0 bis 7. Die mittlere Angebotsdauer beträgt 4,2 Monate in einer Spanne von 0,0 bis 19,2 Monaten. Der Mittelwert der vergleichbaren Angebotspreise liegt bei 3.260 EUR/qm, in einer Spanne von 1.190 bis 7.980 EUR/qm. Der Median liegt bei 2.800 EUR/qm. Der Jahrestrend der Angebotspreise im Gesamtmarkt Knochenhauerstraße (5km Umkreis) ist mit +5% leicht steigend und im Teilmarkt Mikrolage (500 m) mit +3% stabil.