

Gutachten

Marktwert § 194 BauGB
Beleihungswert § 16 PfandBG

Kindertagesstätte

PLZ, Ort	53113 Bonn
Straße	Zitelmannstr. 22
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kunde	Exporo AG
Gutachter/in	Timo Bill
Objektbesichtigungstag	31.10.2019
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungsstichtag	31.10.2019
Qualitätsstichtag	31.10.2019



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

3.880.000 EUR

21,0-fache Jahresrohertrag
3.490 EUR/m² WNFI.

Beleihungswert

§ 16 PfandBG

2.250.000 EUR

12,2-fache Jahresrohertrag
2.020 EUR/m² WNFI.

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Kindertagesstätte mit Büroetage, welche im Bundesviertel von Bonn gelegen ist. Das ursprünglich im Jahr 1968 erbaute Gebäude wurde in den Jahren 2018/2019 modernisiert und saniert. Im EG und 1. OG befindet sich eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen, im 2.OG (Stafelgeschoss) eine Büroeinheit, im Kellergeschoss Lager- und Archivräume. Das Bewertungsobjekt ist vollständig an den Mieter „Kinderzentren Kunterbunt gGmbH“ vermietet. Die Mietvertragsrestlaufzeit beträgt rd. 7,7 Jahre. Die vorhandene IST-Miete liegt auf marktüblichem Niveau, wobei ein Mietsteigerungspotential im Falle einer Umnutzung z.B. zu Büroflächen vorhanden wäre. Die Ausstattung der Kindertagesstätte entspricht augenscheinlich den Anforderungen des Nutzers.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds, der Makro- und Mikrolage, der Gebäudequalität und der mietvertraglichen Situation wird für das Bewertungsobjekt ein Marktwert in Höhe von ca. 3.490 €/m² Nutzfläche als marktgerecht und ein Beleihungswert in Höhe von ca. 2.220 €/m² Nutzfläche als nachhaltig erachtet.

Die Umsetzung von Maßnahmen gemäß DEKRA TDD (vor Kaufvertragsunterzeichnung und Lasten-Nutzenwechsel) gelten als Auflage für das Gutachten.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.



Inhaltsverzeichnis

1. Verwendungszweck	3
2. SWOT-Analyse	6
2.1. Positive Objekteigenschaften.....	6
2.2. Negative Objekteigenschaften	6
3. Risiken	7
4. Lage	8
4.1. Erläuterungen zur Makrolage.....	8
4.2. Erläuterungen zur Mikrolage.....	10
5. Objekt.....	12
5.1. Erläuterungen zum Grundstück	12
5.2. Erläuterungen zum Gebäude	12
5.3. Baubeschreibung	13
6. Grundbuch	16
6.1. Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	16
6.2. Erläuterungen zur Abteilung II	16
6.3. Baulasten	17
6.4. Sonstige Wertbeeinflussungen	17
7. Markt	18
7.1. Immobilienmarkt.....	18
7.2. Vermietungsmarkt	18
7.3. Investmentmarkt.....	18
8. Bodenwert	20
8.1. Erläuterungen zum Bodenwert	20
8.2. Bodenrichtwert	21
9. Sachwert	22
9.1. Sachwert (Marktwert).....	22
9.2. Sachwert (Beleihungswert)	23
9.3. Erläuterungen zum Sachwert.....	23
10. Ertragswert.....	26
10.1. Ertragswert (Marktwert)	26
10.2. Ertragswert (Beleihungswert).....	27
10.3. Erläuterungen zum Ertragswert	28
11. Ergebnis	32
11.1. Erläuterungen zum Endergebnis	33
12. Fotodokumentation	34



1. Verwendungszweck

Auftraggeber

Exporo AG, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg

Auftragnehmer

IMWECO GmbH, Friedrich-Ebert-Ring 46, 56068 Koblenz

Auftragsnummer

20268_VBF

Bewertungsgrundlage

Basis dieser Beauftragung ist der zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer geschlossene Werkvertrag vom 04.11.2019.

Bewertungszweck

Diese Bewertung dient zu Ankaufs- und Finanzierungszwecken des Auftraggebers in Verbindung mit der Einreichung eines Wertpapierprospektes bei der finanzwirtschaftlichen Aufsicht in Luxemburg (CSSF).

Bewertungsumfang

Verkehrswert in Anlehnung an BauGB und ImmoWertV; Beleihungswert in Anlehnung an BelWertV und PfandBG.

Haftung

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur für Schäden, die der Auftragnehmer, ein gesetzlicher Vertreter oder ein Erfüllungsgehilfe des Auftragnehmers vorsätzlich oder grob fahrlässig und/oder durch die Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht verursacht hat.

Eine Haftungsbeschränkung für entstandene Schäden auf Basis von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit werden ausgeschlossen.

Die Haftung für Schäden auf Basis leichter Fahrlässigkeit wird auf das 20-fache des vereinbarten Honorars, maximal jedoch auf eine Höhe von insgesamt 100.000 Euro netto beschränkt.

Der Vertrag gilt ausschließlich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer. Eine Übertragung auf Dritte oder eine Schutzwirkung für eine dritte Partei, besteht nicht. Sollten jedoch Dritte aufgrund zwingender gesetzlicher Vorgaben Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis der Parteien herleiten können, so finden diese AGB ebenfalls Anwendung.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 31.10.2019, der Tag der Besichtigung.

Zeitliche Differenz zwischen Tag der Ortsbesichtigung und Wertermittlungsstichtag

Es wird unterstellt, dass zwischen dem Tag der Besichtigung und dem Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der Lage, Objektbeschaffenheit, Mieterstruktur oder sonstigen Eigenschaften eingetreten sind. Sollten wesentliche Veränderungen eingetreten sein, so ist die Wertermittlung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 31.10.2019 statt. An der Besichtigung nahmen Herr Kratzke (Makler) sowie der Sachverständige Herr Bill seitens des Auftragnehmers teil.



Die Angaben in diesem Gutachten beziehen sich auf die dominierende Ausstattung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Eine Funktionsprüfung technischer und sonstiger Anlagen wurde nicht durchgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgten durch Augenscheinnahe (rein visuelle Untersuchung). Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt; daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder bei der Besichtigung nicht erkennbare Baumängel-/ Bauschäden auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. auf Vermutungen.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Bewertungsobjekt voll vermietet. Besichtigt wurden alle Innen- und Außenanlagen.

Bewertung zugrundeliegende Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskarte/Flurplan
- Grundrisse/ Schnitte
- Mietvertrag und Nachtrag
- Mieterliste
- Baulastenauskunft
- Altlastenauskunft
- Flächenberechnung
- Bauzustandsbesichtigung Rohbau
- Bauanträge/Baugenehmigungen
- Bebauungsplan
- Betriebskostenabrechnung 2018
- Bonitätsauszug Mieter
- Technical Due Diligence (Red Flag) von DEKRA
- Exposé

Eigene Recherche

- Behördliche Auskünfte
- Marktrecherche bezüglich marktüblicher Mieten und Kaufpreise
- Bodenrichtwertauskunft
- Immobilienmarktbericht Bonn 2019

Wesentliche rechtliche Grundlagen

(in der jeweils zum Bewertungsstichtag gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Pfandbriefgesetz (PfandBG)
- Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohneigentumsgesetz (WEG)
- Gesetz über kommunale Abgaben (KAG)
- Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW)



-
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
 - Betriebskostenverordnung (BetrKV)
 - Heizkostenverordnung (HeizkostenV)
 - Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
 - Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
 - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Wesentliche Literatur

- Kleiber | Simon „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Köln, 8. Auflage 2017
- Pohnert | Ehrenberg | Haase | Joeris „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen“, Köln, 8. Auflage 2014
- BKI Baukosten 2019: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamts
- Mietflächendefinition Gewerbeflächen und Wohnflächen nach der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif)



2. SWOT-Analyse

2.1. Positive Objekteigenschaften

- Bonn als Bundesstadt und etablierter UN-Standort, positive demographische Entwicklung
- Immobilienmarkt von überregionaler Bedeutung (B-Stadt gemäß Bulwiengesa Kategorisierung)
- Zentrale Lage innerhalb Bonns, Nähe zu zahlreichen Arbeitgebern und Wohngebieten, ruhige Lage in Nebenstraße
- Objekt ist zum Besichtigungszeitpunkt 100% vermietet (WAULT: 7,7 Jahre), solventer Mieter
- Mietsteigerungspotential (Indexmiete, IST-Miete unter Marktniveau bei alternativer Nutzung als Büro)
- Gebäude 2018/2019 saniert und modernisiert (vorrangig Innenbereich)
- Sehr gute Verkehrsanbindung, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Deutsche Post als Träger für KiTa-Nutzung
- Direkte Nähe zu den Angestellten des privaten Trägers (Post-Zentrale rd. 500 m entfernt, ein Verwaltungsgebäude von DHL rd. 150 m entfernt)
- Großes, bepflanztes Grundstück eignet sich sehr gut für die vorliegende Nutzung
- Ruhige Nebenlage wird positiv für die vorliegende Nutzung gewertet

2.2. Negative Objekteigenschaften

- Ursprungsbaujahr weit zurückliegend (1968)
- Großteil der Fenster veraltet
- Leichte Baumängel (z.B. Putzabplatzungen, Risse in Fassade)
- Mieter von Umsatzsteuer befreit
- Weitere KiTa's des Trägers im Umfeld vorhanden



3. Risiken

Vermietbarkeit: gut

Das Bewertungsobjekt liegt im Bonner Bundesviertel und umfasst entsprechend der Nutzung gut ausgestattete Mietflächen. Weiterhin befindet sich das Bewertungsobjekt in einer betrieblichen Kooperation mit der Deutschen Post, welche die Kindergartenplätze innerhalb des Unternehmens verteilt. Unter Berücksichtigung der neugestalteten Gebäudekonzeption und der sehr guten Lage wird die Vermietbarkeit des Objektes für die vorliegende Nutzung insgesamt als gut mit nachhaltig vorhandener Nachfrage eingeschätzt.

Verwertbarkeit: gut

Das Bewertungsobjekt ist eine Kindertagesstätte mit Büroetage in Innenstadtlage. Objekte dieser Art erfahren derzeit aufgrund eingeschränkter Anlagealternativen eine sehr hohe Nachfrage. Das Bewertungsobjekt profitiert von einer Vollvermietung mit einer Mietvertragsrestlaufzeit von rd. 7,7 Jahren, wobei die vorliegende Nutzung den Kreis potentieller Investoren prinzipiell einschränkt. Als potentielle Käufer werden u.a. auf die vorliegende Nutzungsart spezialisierte professionelle Investoren, Family Offices als auch wohlhabende Privatinvestoren erachtet. Die Marktgängigkeit wird im derzeitigen Marktumfeld als gut eingeschätzt.

Drittverwendungsfähigkeit: eingeschränkt

Das Objekt wird derzeit von einem Mieter genutzt und verfügt im Hinblick auf die Miet- und die Grundstücksfläche über eine marktgängige Größe, sodass eine Nutzbarkeit durch Dritte gegeben ist. Nach Umbaumaßnahmen könnte das Bewertungsobjekt auch zu einem Bürogebäude oder Wohngebäude umgenutzt werden. Die Drittverwendungsfähigkeit ist gegeben.

Beleihungsrisiko: normal

Das Bewertungsobjekt ist eine Kindertagesstätte mit Büroetage im Bonner Bundesviertel. Das Gebäude entspricht den aktuellen Anforderungen an die vorliegende Nutzung und ist mittelfristig vermietet. Das Beleihungsrisiko für das Bewertungsobjekt wird als normal erachtet.



4. Lage

4.1. Erläuterungen zur Makrolage

Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Bonn liegt in Nordrhein-Westfalen und stellt das südlichste Oberzentrum des Bundeslandes dar. Bonn besitzt als ehemalige Bundeshauptstadt (1949 bis 1990) und gegenwärtige Bundesstadt noch zahlreiche politische und administrative Funktionen. Entsprechend befinden sich sechs Hauptdienstsitze sowie acht Zweidienstsitze deutscher Bundesministerien innerhalb des Stadtgebiets. Insgesamt sind etwa 330.000 Einwohner in Bonn wohnhaft, weshalb die Kommune zu den 20 größten Städten Deutschlands zählt. Darüber hinaus ist Bonn als bedeutender Forschungs-, Wirtschafts-, und Kulturstandort etabliert.

Geographisch betrachtet dehnt sich der Siedlungsbereich Bonns zu beiden Seiten des Rheins aus. Südlich und westlich wird das Stadtgebiet durch die Ausläufer der Eifel und den Naturpark Rheinland umschlossen. Südöstlich von Bonn erstreckt sich außerdem das Siebengebirge, während sich im Norden die Kölner Bucht öffnet. Als Teil der Metropolregionen Rheinland und Rhein-Ruhr befindet sich Bonn in der Nähe zahlreicher Großstädte. Hierzu gehören u.a. Köln (30 km nördlich), Düsseldorf (60 km nördlich) und Koblenz (60 km südlich). Auch das Ruhrgebiet liegt in einem Umkreis von unter 100 km.

Im Prognos Zukunftsatlas 2019 wird Bonn mit „sehr hohe[n] Chancen“ auf Rang 28 von 401 Kommunen und kreisfreien Städten gelistet. Insbesondere der vorhandene Arbeitsmarkt wird als elementarer Standortvorteil der Stadt erachtet. Bezogen auf die Ausarbeitungen der Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser-Kommune) wird der Standort Bonn zudem als Demographietyp 2 „Zentren der Wissensgesellschaft“ eingeordnet, was einen hohen Anteil hochqualifizierter Arbeitskräfte, eine hohe Bevölkerungsdichte und Wanderungsgewinne impliziert.

Bevölkerungsdaten

Die Daten der lokalen Bevölkerung im Vergleich zum Bundesland NRW können der folgenden Tabelle entnommen werden. Die Zahlen wurden kaufmännisch gerundet und basieren auf einer Auswertung von 2018.

	Stadt Bonn	Bundesland NRW
Einwohner	327.000	17.930.000
Einwohnerprognose 2012-2030 (%)	+7,2	-2,7
Durchschnittsalter (Jahre)	41,6	44,1
Jugendquotient (%)	31,6	31,3
Altenquotient (%)	28,9	34,9
Ausländeranteil (%)	16,7	13,3
Einpersonenhaushalte (%)	49,7	40,3
Haushalte mit Kindern (%)	28,3	28,9
Durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	42,2	44,0
Kaufkraft (Euro/Haushalt)	50.800	49.700
Anteil niedriges Einkommen (%)	50,8	47,3
Anteil mittleres Einkommen (%)	33,0	33,9
Anteil hohes Einkommen (%)	16,2	18,8
SGB II-Quote (%)	11,5	11,4
ALG-II-Quote (%)	9,4	9,6

Quelle: eigene Darstellung (Datengrundlage: Bertelsmann-Stiftung 2018)



Wirtschaftsdaten

Die Wirtschaft der ehemaligen Bundeshauptstadt Bonn war bis zum Jahr 1991 insbesondere durch die Regierungsfunktion geprägt. Als im Zuge der deutschen Wiedervereinigung jedoch der Parlamentssitz sowie Teile der Bundesregierung nach Berlin verlagert wurden, kam es innerhalb der Wirtschaftsregion Bonn zu einem strukturellen Wandel, der an einem Fünf-Säulen-Prinzip orientiert war. Diesem Konzept zugrunde gelegt sollte Bonn hinsichtlich der folgenden Funktionen gefördert werden: Bundesstadt, Zentrum für internationale Zusammenarbeit, Wissenschaftsregion, Region zukunftsorientierter Wirtschaft und Kulturregion. Gefördert wurden die Bemühungen durch Ausgleichszahlungen in Höhe von etwa 1,44 Mrd. Euro, die zwischen 1994 und 2004 durch den Bund geleistet wurden.

Fast 20 Jahre später hat sich die Wirtschaftsregion Bonn als Bundesstadt und UN-Standort etabliert. Zahlreichen Ministerien der öffentlichen Verwaltung sowie internationale Institutionen prägen das lokale Stadtbild. Insgesamt 92,0% der Beschäftigten sind im tertiären Bereich tätig (NRW: 72,7%), was Bonn zu einem der größten deutschen Dienstleistungsstandorte werden lässt. Als etablierter Hochschul- und Wissenschaftsstandort mit rd. 35.000 Studenten bildet der Standort Bonn zahlreiche hochqualifizierte Arbeitskräfte aus, welche die örtliche Beschäftigungsstruktur stark prägen. So ist z.B. auch die Rheinische-Friedrich-Wilhelms Universität Bonn mit über 10.000 Beschäftigten einer der größten städtischen Arbeitgeber. Neben öffentlichen und privaten Dienstleistungen, öffentlicher Verwaltung sowie wissenschaftlichen Dienstleistungen sind aber auch die Branchen Information & Kommunikation, Handel, verarbeitendes Gewerbe, Finanzdienstleistungen und Gastgewerbe von größerer wirtschaftlicher Relevanz. In Bezug auf die Arbeitsplatzentwicklung der letzten 5 Jahre ergab sich dementsprechend eine positive Entwicklung von +9,7%, weshalb Bonn eine verhältnismäßig niedrige Arbeitslosenquote von 5,3% verzeichnet (Stand: Oktober 2019). Ferner gehört Bonn mit einem Kaufkraftindex von 112,3 zu den kaufkraftstärksten Städten Deutschlands (NRW: 99,0).

Zu den größten privaten Arbeitgebern gehören die Deutsche Telekom AG, die Deutsche Post DHL Group und die Deutsche Postbank AG, welche im Kammerbezirk Bonn insgesamt 26.600 Arbeitnehmer beschäftigen. Dass Bonn ein Standort bedeutender Wirtschaftsunternehmen ist, zeigt sich beispielsweise in Anbetracht der Marktkapitalisierung der Aktiengesellschaften. Demnach sind mit der Deutschen Telekom und der Deutschen Post DHL Group zwei DAX-Konzerne in Bonn gelistet, deren Marktkapitalisierung im Jahr 2019 etwa 106,5 Mrd. Euro betrug. Gemessen am Börsenwert belegt Bonn den deutschlandweit dritten Platz.

Eckdaten zur lokalen Wirtschaftsstruktur können der folgenden Tabelle entnommen werden:

	Stadt Bonn	Bundesland NRW
Beschäftigung primärer Sektor (%)	0,1	0,5
Beschäftigung sekundärer Sektor (%)	7,9	26,8
Beschäftigung tertiärer Sektor (%)	92,0	72,7
Arbeitsplatzzentralität	1,5	1,0
Arbeitsplatzentwicklung letzte 5 Jahre	9,7	10,7
Arbeitslosenquote (%; Oktober 2019)	5,3	4,8
Kaufkraftindex	112,3	99,0

Quelle: eigene Darstellung (Datengrundlage: Bertelsmann-Stiftung 2018)



Infrastruktur

Bonn ist durch insgesamt sechs Bundesautobahnen (A3, A59, A61, A 560, A562, A565) und drei Bundesstraßen (B9, B42 und B56) sehr gut an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Als Hauptverkehrsträger dienen die Bundesautobahnen A555/A565 und die A59, welche die westrheinische bzw. ostrheinische Nord-Süd-Erschließung sicherstellen. Als innerstädtische Verbindungsachse fungiert die nur 4 km lange A562, welche über die Rheinbrücke verläuft und die Bundesstraßen B9 und B42 miteinander vernetzt. Der Anschluss an den überregionalen Straßenverkehr wird durch die Bundesautobahnen A3 (östlich) und A61 (westlich) gewährleistet, welche zu den bedeutendsten Autobahnabschnitten Deutschlands gehören und etwa 10 km vom Bonner Siedlungskern entfernt sind.

Bonn verfügt insgesamt über einen gut ausgebauten ÖPNV. Sichergestellt wird der lokale Personennahverkehr durch ein ausgeprägtes U- und S-Bahnnetz sowie durch verschiedene Buslinien. Im Bereich des Schienenverkehrs verfügt die Bundesstadt über mehrere Bahnhöfe. Hauptverkehrsknoten ist der Bonner Hauptbahnhof, der an das regionale und nationale Schienenverkehrsnetz angebunden ist (RB, RE, EC, IC und ICE).

Die Schifffahrt ist in Bonn von unterdurchschnittlicher Bedeutung. Der Haupthafen befindet sich in Graurheindorf im Norden Bonns. Gemessen an seiner Fläche gehört er zu den kleineren Hafengebieten entlang des Rheins. Die Umschlagsleistung betrug in den letzten Jahren etwa 800.000 t/a. Die Personenschifffahrt konzentriert sich nahe der Kennedybrücke am Moses-Hess-Ufer.

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der rd. 20 km nordöstlich gelegene Flughafen Köln-Bonn, der im Jahr 2019 etwa 12,5 Mio. Passagiere beförderte.

Als Großstadt mit etwa 330.000 Einwohnern verfügt Bonn über ein weitreichendes Versorgungsnetz, welches Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs bereitstellt. Auch Naherholungsmöglichkeiten, Freizeitangebote und ein kulturelles Angebot bietet Bonn in vollständiger und umfassender Art. Zahlreiche innerstädtische Parkanlagen, Gärten und Wasserflächen sorgen dafür, dass die Stadt Bonn ein diversifiziertes Naherholungsangebot zur Verfügung stellt. Weitere Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich außerdem im näheren Umfeld des Stadtgebiets (z.B. Siebengebirge oder Mittelrheintal). Ein ausgeprägtes Freizeitangebot bieten unterschiedlichste lokale Events und Sehenswürdigkeiten. Zudem verfügt Bonn über eine hohe Anzahl von Museen, die sich entlang der Museumsmeile (z.B. Forschungsmuseum König oder Haus der Geschichte) verteilen.

Quellen: Bertelsmann-Stiftung (Wegweiser-Kommune), Bundesagentur für Arbeit, MB Research, Prognos AG (Zukunftsatlas), Statistikstelle der Bundesstadt Bonn, Rheinische-Friedrich-Wilhelm Universität Bonn, Jahreswirtschaftsbericht 2019 Stadt Bonn

4.2. Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bonner Stadtteil Gronau, welcher zentrumsnah auf der westlichen Rheinseite liegt und etwa 4.000 Einwohner umfasst. Gronau diente bis zum Jahr 1994 als deutsches Parlaments- und Regierungsviertel. Entsprechend zieren bis heute einige repräsentative Gebäude (z.B. Villa Hamerschmidt, Palais Schaumburg) das lokale Stadtbild. Nach der Verlegung des Regierungssitzes setzte im Stadtteil Gronau jedoch ein umfassender Strukturwandel ein. Als Teil des neuen Bundesviertels bildet der Stadtteil nun eine „Neue Mitte“ der Stadt Bonn. Zahlreiche internationale Organisationen und Großkonzerne sind in Gronau ansässig geworden, was das sehr hohe Arbeitsplatzangebot des Stadtteils initiierte. Mittlerweile ist das Stadtviertel als nachgefragter Wohn- und Unternehmensstandort etabliert. Geprägt wird die Struktur des Stadtteils durch eine überwiegend hochwertige Mischnutzung von Wohn- und Unternehmensgebäuden.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes besteht aus einer Mischung von Wohn- und Geschäftshäusern, welche insbesondere durch Villen-artige Ein- und Zweifamilienhäuser in aufgelockerter Bebauung mit großen Grundstücken geprägt wird. Insgesamt handelt es sich um eine ruhige innerstädtische Nebenstraßenlage („Zitelmannstraße“). Der Bonner UN-Campus, welcher Standort zahlreicher großflächiger Unternehmen (z.B. Post-Tower, United Nation Campus oder Deutsche Welle) ist, befindet sich nur etwa 150 m in nördlicher Richtung entfernt. Nahegelegene Hauptverkehrsstraßen befinden sich mit der Bundesstraße B9 (Friedrich-Ebert-Allee) etwa 200 m südwestlich bzw. mit der Bundesautobahn A562 etwa 600 m östlich.

Das Bewertungsobjekt ist gartenseitig durch eine Zaunanlage mit Betonsockel eingefriedet. Zusätzlich wurden die gartenseitigen Grundstücksgrenzen mit einem etwa 3 m breiten Grünstreifen versehen, der mit Nieder-



und Hochholzwäxwachsen bepflanzte wurde und primär zur Eindämmung von Geräuschquellen dient. Straßen-seitig wurde das Grundstück zusätzlich durch Garten-Pflanzbausteine begrenzt. Bezüglich der Sichtbarkeit des Bewertungsobjekts bestehen keine Einschränkungen.

Umliegende Bebauung

Die umliegende Bebauung gestaltet sich wie folgt:

- Nördlich: Zitelmannstraße, dahinter Mehrfamilienhäuser und Johanniterstraße, DHL Global Forwarding Management und infas-Holding
- Östlich: Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenflächen, Johanniterstraße, dahinter Johanniter-Krankenhaus
- Südlich: Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenflächen, Adalbert-Stifter-Straße
- Westlich: Zitelmannstraße, dahinter Ein- und Zweifamilienhäuser mit Gartenflächen, KiTa KiKu Kinderland (gleicher Träger wie das Bewertungsobjekt)

Infrastruktur

Anschluss an den ÖPNV besteht in unmittelbarer Umgebung durch die 250 m südwestlich gelegene Haltestelle „Ollenhauerstraße“, die von verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien angefahren wird. Hierzu gehören u.a. die S-Bahnlinien 16, 63, 66, 67 und 68 sowie die Buslinien N7 und N10. Vor dem nahegelegenen Johanniter-Krankenhaus verkehren außerdem die Buslinien 610, 611 und N10. Auch der Bahnhof „Bonn UN-Campus“, welcher an das Regionalbahn- und Regionalexpressnetz angeschlossen ist, befindet sich nur ca. 1 km entfernt (nordwestlich).

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (u.a. diverse Supermärkte) befinden sich in einem Umkreis von rd. 2 km. Geschäfte des weiterführenden Bedarfs sind im Stadtteil bzw. den angrenzenden Stadtteilen ebenfalls vorhanden. Schulen und Kitas sowie Naherholungsmöglichkeiten (Rheinaue) befinden sich in der fußläufigen Umgebung.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bundesviertel von Bonn, sodass innenstadttypische Immissionen auftreten können. Im Zuge der Besichtigung wurden keine über die Ortsüblichkeit hinaus erhöhten Immissionen von angrenzenden Straßen oder Gebäuden wahrgenommen. Sonstige Einwirkungen von Störungen auf das Grundstück / Objekt (wie z.B. Erschütterungen, Schwingungen, Rauch, Staub, Gerüche etc.) wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Lagebeurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt in zentraler Lage innerhalb des Bonner Bundesviertels/Gronau. Entsprechend der Lage profitiert das Objekt insbesondere von einer guten Infrastruktur und von der Nähe zu zahlreichen Arbeitsplätzen. Weiterhin ist die Sichtbarkeit des Objektes sehr gut und es handelt sich trotz des innerstädtischen Standorts um eine ruhige Gesamtlage. Die vorrangig wohnwirtschaftliche Umgebungsbebauung macht einen gepflegten und hochwertigen Eindruck. Unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und der Rolle Bonns als Bundesstadt bzw. UN-Standort schätzt der Sachverständige, dass sich der Standort auch zukünftig positiv entwickelt. Da auch Angebote des täglichen Bedarfs und Naherholungs- bzw. Freizeitflächen (Rheinaue) in fußläufiger Umgebung sind, ist vor dem Hintergrund einer Nutzung als Kindertagesstätte, eine gute bis sehr gute Makro- und Mikrolage gegeben.



5. Objekt

5.1. Erläuterungen zum Grundstück

Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und verfügt über einen großzügig konzipierten Außenbereich. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel rd. 67 m, die Grundstücksbreite im Mittel rd. 45,5 m. Die Topografie des gesamten Grundstückes ist ebenerdig. Gartenseitig ist das Bewertungsgrundstück durch einen Zaun mit Betonsockel eingefriedet. Zusätzlich wurde ein etwa 3 m breiter Grüngürtel angelegt, der mit Nieder- und Hochholzwäxchen bepflanzt ist und zur Eindämmung von Lärmemissionen dient. Darüber hinaus wurde straßenseitig eine Begrenzung mit Beton-Pflanzsteinen vorgenommen. Genaue Informationen zum Baugrund und der Grundwassersituation lagen dem Gutachter nicht vor, weshalb davon ausgegangen wird, dass keine wertbeeinflussenden Zustände vorliegen. Aufgrund der Nähe zum Rhein ist jedoch von einem erhöhten Grundwasserspiegel auszugehen.

Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt laut Grundbuch 3.037 m². Damit ist das Grundstück des Bewertungsobjektes mit den Grundstücksgrößen der umliegenden Bebauungen nicht vergleichbar, weshalb es sich um einen nicht lagetypischen Grundstückstyp handelt. Entsprechend wurden Wertanpassungen bei der Ermittlung des Bodenwerts vorgenommen.

Altlasten

Gemäß Auskunft der Bundesstadt Bonn vom 5. Juni 2019 ist das Flurstück 492/184 (Zitelmannstraße 22) weder von Altlasten (z.B. Altablagerungen, Altablagerungs- Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort- Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen. Für die vorliegende Nutzung ergeben sich demnach keine Wertnachteile.

Erschließungszustand

Das Grundstück ist vollständig an die öffentliche „Zitelmannstraße“ angeschlossen. Es wird unterstellt, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden sind. Informationen zu ausstehenden Erschließungsbeiträgen lagen nicht vor. Mit Hinblick auf das Baujahr des Bewertungsobjektes und der umliegenden Bestandsbebauung wird unterstellt, dass keine ausstehenden Erschließungs- und Anliegerbeiträge sowie keine ausstehenden öffentlichen Lasten nach KAG bestehen.

Verkehrerschließung/ Parkplatzsituation

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Zitelmannstraße“ (innerstädtische Nebenstraße), welche den Zugang zur Kindertagesstätte als auch einen gesonderten Zugang zu den Büroflächen im DG herstellt. Insgesamt stehen sechs objekteneigene Stellplätze zur Verfügung (vier Außenstellplätze und zwei Garagenstellplätze). Des Weiteren befinden sich öffentliche Parktaschen entlang der Zitelmannstraße.

HINWEIS: Der Sachverständige hat keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Gemäß bestehendem Vertrag war dies auch nicht geschuldet. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

5.2. Erläuterungen zum Gebäude

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine unterkellerte, dreigeschossige Kindertagesstätte mit Bürotage. Das EG und das 1. OG werden für die 4-gruppige Kindertagesstätte genutzt. Im ausgebauten DG, welches über einen gesonderten Eingang verfügt, befinden sich Büroflächen. Das Kellergeschoss dient hauptsächlich zu Lager bzw. Archivzwecken. Nach Informationen des Immobilienmaklers wurde das Bewertungsobjekt ursprünglich im Jahr 1968 in Massivbauweise erbaut und sukzessive erweitert/ modernisiert. Die letzte



Modernisierung erfolgte im Rahmen der Umnutzung des Gebäudes in eine Kindertagesstätte im Zeitraum 2018/2019.

Planungsrecht

Grundstücksqualität und Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich der Stadt Bonn. Bei dem Grundstück handelt es sich um baureifes Land.

Gemäß Amt für Bodenmanagement und Geoinformation (Bundesstadt Bonn) liegt das Bewertungsobjekt innerhalb des Bebauungsplanes 7920-12, welcher seit dem 25.01.1980 rechtskräftig ist. Folgende Festsetzungen wurden in Anlehnung an das Bundesbaugesetz bestimmt:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (im betroffenen Bebauungsplan sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 bis Nr. 6 BauNVO nicht Bestandteil)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,25 - GFZ 0,5 - max. II Vollgeschosse - offene Bauweise
- Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauwuch zulässig. Einzelne Ausnahmefälle sind möglich.
- Bewertungs-Flurstück 437/197: Der Abbruch, Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen kann aus den in 3.1.2 besonders bezeichneten Gründen versagt werden; das gilt nicht für innere Umbauten und innere Änderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht berühren.
- Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie a) allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder weil sie b) von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist
- Einfriedungen: Als Einfriedung der Vorgärten sind nur lebende Hecken, Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,7 m zulässig
- Dachform: Es sind nur Satteldächer bis 40° und Walmdächer zulässig

Die bauliche Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde überprüft und seitens des Bauordnungsamts (Bundesstadt Bonn) bestätigt. Für diese Bewertung wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt im Einklang mit dem bestehenden Baurecht erstellt wurde. Sollten sich im Nachhinein abweichende planungsrechtliche Sachverhalte als Wert beeinflussend ergeben, behält sich der Sachverständige das Recht vor, eine Anpassung der Wertermittlung durchzuführen.

Sonstige Planungsrechtliche Einschränkungen

Gemäß Auskunft der Unteren Denkmalbehörde der Bundesstadt Bonn ist das Bewertungsobjekt nicht als Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Nordrhein-Westfalen erfasst. Sanierungsverfahren, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren sowie Erhaltungs- oder Gestaltungssatzungen bestehen gemäß dem Geo-Informationssystem der Bundesstadt Bonn (stadtplan.bonn.de) nicht im Bereich des Bewertungsobjektes.

Angaben der Bezirksregierung Köln zufolge liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem überflutungsgefährdenden Gebiet.

5.3. Baubeschreibung

Gebäudebeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Kindertagesstätte mit Büroetage, welche westlich an die „Zitelmannstraße“ angrenzt. Das Gebäude besteht aus einem verschachtelten Baukörper (zwei Anbauten), welcher über zwei oberirdische Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und ein weiteres Kellergeschoss verfügt. Das Ursprungsgebäude wurde im Jahr 1968 erbaut. Das EG und 1.OG werden für eine 4-gruppige Kindertagesstätte genutzt, das Staffelgeschoss (DG) für Büro- bzw. Verwaltungszwecke. Im Kellergeschoss befinden sich zahlreiche Lagerflächen sowie ein Archivraum. Das gesamte Bewertungsgebäude wird von dem Mieter „Kinderzentren Kunterbunt gGmbH“ genutzt. Das gemeinnützige Unternehmen betreibt deutschlandweit eine Vielzahl an Kindertagesstätten und wurde mehrfach ausgezeichnet. Entsprechend der Nutzung umfasst das



Bewertungsobjekt eine Küche, Gruppen- und Schlafräume, eine Turnhalle sowie Sanitäreinrichtungen für die Kinder als auch die Erzieher.

Insgesamt verteilen sich auf die Nutzung der Kindertagesstätte ca. 881,53 m² (79%). Auf die Büronutzung entfallen ca. 231,45 m² (21%). Nach Angaben der Flächenberechnung werden Serverraum und Doppelgarage (beide Kellergeschoß) der Büronutzung zugeordnet. Weitere Lagerflächen sowie der Archivraum werden zweckentsprechend der KiTa-Nutzung zugeteilt.

Das Bewertungsgebäude kann auf Basis der Due-Diligence-Prüfung als auch auf Basis der Eindrücke des Sachverständigen wie folgt beschrieben werden:

Die Tragkonstruktion des Bewertungsobjekts besteht aus einem Mauerwerksbau bzw. einer Stahlbetonbauweise, die stellenweise durch Leichtbauwände ergänzt wurde. Die Dachfläche des Haupthauses sowie des Anbaus (Gruppenraum 1.1) ist als Pultdach mit Betondachsteinen ausgeführt. Der Gebäudeteil der Mehrzweckhalle verfügt über ein Flachdach, welches vor ca. 10 Jahren saniert wurde. Der Zustand aller Dachflächen ist augenscheinlich gut.

Das gesamte Bewertungsgebäude verfügt über eine ungedämmte Putzfassade, die eine Vielzahl sichtbarer Risse aufweist. Entsprechend ist davon auszugehen, dass im Zuge der Sanierungsmaßnahmen 2018/2019 keine notwendigen Putzreparaturen vorgenommen wurden. Abgesehen von einigen Fenstern im DG sowie einem Holzfensterelement in der Mehrzweckhalle, sind alle Fenster isolierverglaste Kunststofffenster bzw. Dachflächenfenster mit Holzrahmen aus dem Baujahr 1982. Vor dem Hintergrund einer Gesamtnutzungsdauer von etwa 40 Jahren wird ein mittelfristiges Austauschen des Großteils der Fenster nahegelegt.

Der Innenausbau der KiTa als auch der Büroetage entspricht überwiegend einem mittleren Standard. Die Wandflächen sind mit Raufasertapete belegt und gestrichen. Die Bodenbeläge bestehen aus Linoleum, Teppich, Parkett, Fliesen oder PVC. Ein Großteil der Decken ist abgehängt. Da die letzte Sanierung der Innenräume nur wenige Jahre zurückliegt, ist ein guter, der Nutzung entsprechender Zustand feststellbar. Die Innentüren sind lackiert und mit Klemmschutz und Lichtausschnitten versehen. Die sanitären Anlagen sind auf die entsprechenden KiTa-Nutzungen zugeschnitten und der mittleren Standardstufe zuzuordnen. Die Beheizung des Gebäudes wird über einen Gaskessel (Baujahr 1996) sichergestellt. Weiterhin sind im DG dezentrale Klimaanlage eingebaut.

Darüber hinaus wird der Luftwechsel in den innenliegenden Sanitäreinrichtungen über eine Lüftung gesichert. Die Abwasserleitungen sind nur teilweise saniert, sodass stellenweise undichte Stellen auftreten. Bezüglich des technischen Brandschutzes ist festzustellen, dass Rauchmelder installiert wurden und Handfeuerlöscher vorhanden sind.

Der großzügig gestaltete Außenbereich wird hauptsächlich für die Zwecke der Kindertagesstätte verwendet (u.a. Spielgeräte, Rasenfläche, Sandkasten). Zudem befindet sich an der Frontseite des Bewertungsobjekts ein Kunstanbau (Europa-Obelisk), der im Rahmen der Wertermittlung jedoch wertneutral betrachtet wird.

Baulicher Zustand/ Baumängel/ Modernisierung

Der bauliche Zustand des Gesamtobjektes ist durchschnittlich. Der kürzlich modernisierte Innenbereich stellt sich gut dar, jedoch müssen insbesondere im Bereich der Außenfassade umfassende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die TDD (Red Flag) der DEKRA prognostiziert ein Investitionsvolumen (Netto) von 218.420 € in den nächsten zehn Jahren, wovon 47.220 € innerhalb des ersten Jahres (u.a. Modernisierung der Heizungsanlage und Dämmung des Kellergeschoßes) weitere 122.600 € in einer Zeitspanne vom zweiten bis zum fünften Jahr zu investieren sind. Gemäß Schätzung der DEKRA sind weitere 48.600 € in den Jahren 6 bis 10 aufzuwenden. In der Wertermittlung wurden Kosten für das Jahr 1 Brutto-Kosten in Höhe 56.200 € in Abzug gebracht. Die restlichen Kosten beziehen sich überwiegend auf Positionen des gewöhnlichen Verschleißes und sind mit den angesetzten Instandhaltungskostenansätzen und der Wahl des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

Des Weiteren werden gemäß TDD vor Unterzeichnung des Kaufvertrags Maßnahmen in Höhe von 27.140 € (Netto) und vor Lasten-Nutzenwechsel Kosten Maßnahmen in Höhe 42.000 € (Netto) durch den bisherigen Eigentümer umgesetzt. Diese Maßnahmen umfassen u.a. Brandschutzabschottungen, Erstellung von Bestandsunterlagen, Sanierungsarbeiten an der Fassade sowie Arbeiten im Bereich der Heizung und der Sanitäreinrichtungen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen gemäß DEKRA TDD gilt als Auflage für das Gutachten.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer einer baulichen Anlage unter



Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung. Die Qualität und Nutzung der baulichen Anlage haben direkten Einfluss auf deren GND. Die GND wird gemäß den Angaben der NHK 2010 sowie auf Basis von Erfahrungswerten ermittelt. In Bezug auf das zu bewertende Gebäude wurde eine GND von 60 Jahren angesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage.

Unter Berücksichtigung der umfassenden Sanierungsmaßnahmen 2018/2019 schätzt der Sachverständige die wirtschaftliche RND des Gebäudes auf 40 Jahre.

Objektbeurteilung

Sehr gut gelegene Kindertagesstätte mit Büroetage im Bundesviertel von Bonn. Weite Teile des Gebäudebestands (v.a. Innenausbau) befinden sich in einem guten Zustand. Lediglich die Außenfassade weist leichte Baumängel auf.



6. Grundbuch

Auszug vom: 20.05.2019
Amtsgericht: Bonn
Grundbuch von: Dottendorf

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	1805	1	Dottendorf	1	492/184	3.037,00

Gesamtfläche 3.037,00
davon zu bewerten 3.037,00

Abteilung I, Eigentümer
Privatpersonen (siehe Grundbuch)

6.1. Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt wurde anhand der Flurkarte identifiziert. Es besteht aus einem Flurstück, welches vermessen und abgemarkt ist. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit der Liegenschaftskarte wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Eigentumsart

Volleigentum

Herschvermerke

Es sind keine Herschvermerke im Grundbuch eingetragen.

6.2. Erläuterungen zur Abteilung II

Eintragungen in Abteilungen II (Lasten und Beschränkungen)

In Abteilung II sind keine Lasten und Beschränkungen verzeichnet. Entsprechend liegt keine Wertbeeinflussung vor.

Anmerkung

Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) werden in der Bewertung nicht berücksichtigt.



6.3. Baulasten

Gemäß Auskunft des Bauordnungsamts der Bundesstadt Bonn vom 27.06.2019 sind keine Baulasten vorhanden.

6.4. Sonstige Wertbeeinflussungen

Es sind keine sonstigen baurechtlichen Beschränkungen bekannt.



7. Markt

7.1. Immobilienmarkt

Bulwiengesa hat die 125 größten Städte Deutschlands in die Kategorien A bis D unterteilt, wobei es sich bei den A-Städten um die immobilienwirtschaftlich attraktivsten Städte handelt (Big 7) und es sich bei den D-Städten um kleinere, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland mit geringerem Marktvolumen und Umsatz handelt. Bulwiengesa hat die Stadt Bonn als B-Stadt (Großstadt mit nationaler und regionaler Bedeutung) kategorisiert.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Kindertagesstätte mit integrierter Büro- und Verwaltungsebene. Der lokale Vermietungsmarkt ist im Folgenden beschrieben. Da Kindertagesstätten einen sehr speziellen Immobilientyp darstellen, ist die Datengrundlage im Bereich des Vermietungs- und Investmentmarktes sehr gering. Entsprechend konzentrieren sich die folgenden Marktbeschreibungen insbesondere auf Büroimmobilien. Jene sind ähnlich wie Kindertagesstätten konzipiert und oftmals im Gunstkreis jener gelegen.

7.2. Vermietungsmarkt

Ein Vermietungsmarktbericht für Kindertagesstätten liegt nicht vor. Dem Sachverständigen liegen Mieten für Kindertagesstätten in Frankfurt am Main, Köln und Hamburg mit Miethöhen zwischen 12,40 €/m² und 14,65 €/m² vor, wobei sich die Kindertagesstätten jeweils in moderneren Gebäuden, jedoch in schlechteren Lagen befinden. Die IST-Miete erscheint vor dem Hintergrund der genannten Vergleichsmieten plausibel.

Ergänzend zu den Ausführungen wird im Folgenden noch in komprimiertem Umfang noch auf die alternative Nutzung Büro eingegangen. Der "Büromarktbericht Bonn 2018" beschreibt einen Büroflächenbestand von ca. 3.870.000 m².

Nach Informationen des Grundstücksmarktbericht 2019 (Gutachterausschuss Bonn) sind Vermietungen im Bonner Bundesviertel stark nachgefragt, was insbesondere mit der guten infrastrukturellen Lage des Gebiets zusammenhängt. Bereits historisch wurde das ehemalige Diplomatenviertel als Bürolage bevorzugt, was vor allem am sehr hohen Arbeitsplatzangebot ersichtlich wird. Die Bereiche des rechts- und linksrheinischen Bundesviertels gelten u.a. als Top-Bürolage Bonns. Die Mietspanne für Büroräume lag im Jahr 2019 zwischen 11,50 €/m² und 18,50 €/m². Die Durchschnittsmiete betrug etwa 15,00 €/m².

Entsprechend der Studie „Büromarkt Deutschland 2017 – Die aussichtsreichsten Mittelstädte“ (wuestpartner / Im Auftrag der TLG Immobilien AG) wird Bonn allgemein als dynamische und nachhaltig wachsende Stadt eingeordnet, was insbesondere auch für den lokalen Büromarkt gilt. Die Studie prognostiziert die jährliche Büroflächennachfrage auf rd. 20.300 m² bzw. auf rd. 100.000 m² im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2021. Der Büroflächenleerstand belief sich laut der Studie im Jahr 2016 auf nur 2,4%. Die Medianmiete für Büroflächen wurde für das Jahr 2016 mit 10,00 €/m² angegeben, die Spitzenmiete im selben Jahr mit 20,50 €/m².

Das Research-Unternehmen Catella benennt in der Studie Investmentstandorte Deutschland 2019 für Bonn eine Spitzenmiete in Höhe von rd. 23,00 €/m². Der 6-Monats-Trend wies dabei ein starkes Wachstum für Mieten und Rückgänge für Spitzenrenditen auf.

Der IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2018/2019 benennt für Büromieten in Bonn eine Spanne von 7,70 €/m² für einen einfachen Nutzwert, 12,70 €/m² für einen mittleren Nutzwert und 16,50 €/m² für einen guten Nutzwert.

Der "Büromarktbericht Bonn 2018" beschreibt zudem Spitzenmieten von 23,33 €/m² und Durchschnittsmieten von etwa 12,40 €/m². Die Leerstandquote betrug demnach lediglich 1,6%.

Gemäß einer zusätzlichen Recherche bei Immobilienscout24.de werden in einem Umkreis von 2,5 km insgesamt 21 Büroeinheiten (500 m² bis 1.500 m² Mietfläche) zur Vermietung angeboten. Dabei ergibt sich in Abhängigkeit der Größe der Büroeinheit, der Lage, dem Zustand und der Ausstattung eine Mietspanne von rd. 5,40 €/m² bis 20,50 €/m².

7.3. Investmentmarkt

Die Asset Klasse "Kindertagesstätte" ist ein Nischenprodukt, was bei Investoren eine immer größere Relevanz erlangt. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass KiTa-Plätze (ab dem vollendeten 1. Lebensjahr) seit 2013 rechtsverbindlich sind. Nach Bundesfamilienministerium besteht in Deutschland jedoch ein Bedarf von zusätzlich 100.000 Betreuungsplätzen. Da insbesondere die Großstädte ein eklatantes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage aufweisen und institutionelle Investoren den Forderungen nicht mehr nachkommen können, sind private Investoren immer gefragter. Jene erhoffen sich in Folge der beschriebenen Um-



stände insbesondere eine nachhaltige Rendite und ein geringes Vermietungsrisiko. Aufgrund der fehlenden Marktinformationen wird analog zum Vermietungsmarkt im Folgenden auch der Büromarkt als alternative Nutzung zusammengefasst dargestellt.

Laut Grundstücksmarktbericht 2019 wurde im Jahr 2018 ein Transaktionsvolumen von rd. 1,202 Mrd. € erzielt. Gemäß Auswertung des Transaktionsvolumens wurden hiervon rd. 540 Mio. € im Segment der Büroimmobilien erwirtschaftet. Im Jahr 2018 wurden in Bonn insgesamt 28 Büro- und Verwaltungsgebäude gekauft. Es ergibt sich durchschnittliches Transaktionsvolumen von rd. 43 Mio. € (2018) Weiterhin benennt der Gutachterausschuss für Bürogebäude einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor in Höhe des 16,6-fachen bei einer Standardabweichung von +/- 2,4. Für den Bereich Bonn Bundesviertel (Top-Bürolage Bonns) kann derweil ein deutlich höherer Rohertragsfaktor erwartet werden

Nach Informationen von Catella betrug die Brutto-Spitzenrendite für Büroimmobilien in Bonn im Jahr 2019 rd. 5,0% und lag damit deutlich über Köln (3,3%) und Düsseldorf (3,2%), jedoch auch unterhalb der Spitzenrendite von Aachen (5,2%) oder Koblenz (6,4%). Laut der TLG-Studie lag die Spitzen-Bruttorendite in 2017 bei 4,8%, wohingegen Catella eine Spitzenrendite von 5,0% ermittelt hat. Der Bonner Büromarktbericht berichtet von einer Spitzenrendite von 4,1% für Büroimmobilien.

Darüber hinaus wurden gemäß Kaufpreissammlung in Bonn im Zeitraum von 2015 bis 2018 insgesamt 17 verkaufte Büroimmobilien erfasst, welche innerhalb einer Kaufpreisspanne von rd. 24 Mio. € bis rd. 200 Mio. € gelegen haben.

Quellen: Bonner Gutachterausschuss, IVD, Brockhoff, Immobilienscout24.de, wuestpartner, DGHyp, Catella, Larbig & Mortag, Habona Invest



8. Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Grundstück	3.037	400,00					Ja	1.214.800

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

1.214.800

Entspricht 32% des Ertragswertes (MWT) und 54% des Ertragswertes (BLW)

Richtwertanpassung
zu 1 Grundstück

Bodenrichtwert: 710,00 EUR/m²

Quelle: GAA Bonn / Stand: 01.01.2019

Anpassung an abweichendes Maß der baulichen Nutzung
nach GAA Bonn

maßgebliche WGFZ: 1,2; Umrechnungskoeffizient: 1,15

tatsächliche WGFZ: 0,4; Umrechnungskoeffizient: 0,66

angepasster Bodenrichtwert: 407,47 EUR/m²

8.1. Erläuterungen zum Bodenwert

ImmoWertV § 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) sind bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

(3) Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

(4) Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

(5) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden.

Bodenrichtwerte sind ermittelte Durchschnittswerte, welche den Wert eines regelmäßig geschnittenen unbebauten Grundstücks in üblicher Größe entsprechend der jeweiligen Lage angeben. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bo-



denbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung oder Immissionsbelastungen, bewirken Abweichungen seines Wertes vom Bodenrichtwert.

8.2. Bodenrichtwert

Nach Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn (Stand: 01.01.2019) stellt sich der Bodenrichtwert für die Zitelmannstraße 22 in 53113 Bonn wie folgt dar:

- Bodenrichtwertnummer: 172000
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Lage: Johanniterviertel, OT Gronau
- Beitragszustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG
- Art der Nutzung: W (Wohnbaufläche)
- Ergänzende Art der Nutzung: E (Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung)
- Geschosszahl: I
- Fläche: 900 m²
- Bodenrichtwert: 590 €/m² (ein/zweigeschossig)

Da das Bewertungsgrundstück stark von der lagetypischen Bebauung, Grundstücksgröße und Nutzung abweicht, wurde der Bodenrichtwert der benachbarten Bodenrichtwertzone 171000 zugrunde gelegt. Die Bodenrichtwertzone 171000 entspricht dem Wesen des Bewertungsgrundstücks in deutlich höherem Maße, was z.B. die aufgeführten lagetypischen Charakteristika darlegen:

- Bodenrichtwertnummer: 171000
- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Lage: OT Gronau
- Beitragszustand: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG
- Art der Nutzung: SO (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO)
- Ergänzende Art der Nutzung: B (Sondergebiet im Sinne der BauNVO, geprägt durch Büro- und Verwaltungsnutzungen)
- GFZ: 1,2
- Bodenrichtwert: 710 €/m² (ein-/zweigeschossig)

Da das Bewertungsgrundstück eine tatsächliche WGFZ von 0,4 aufweist, wurde der Bodenrichtwert mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten des GAA Bonn auf das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Ausgehend von einer tatsächlichen WGFZ von 0,4 und einer maßgeblichen WGFZ von 1,2 wurde ein angepasster Bodenrichtwert in Höhe von 407 €/m² ermittelt. Entsprechend wurde ein gerundeter Bodenwert von 400 €/m² in Ansatz gebracht.



9. Sachwert

9.1. Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen			Alterswert-minderung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
				Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	KITA	1	1968	60	40	1.522,00 m ² BGF	1.567	16,00	Linear	33,34	1.844.195
2	Außenstellplätze	1	1968	60	40	4,00 Stk.	1.250	16,00	Linear	33,34	3.866

Σ 1.848.061

Alterswertgeminderte Herstellungskosten **1.848.061**

+ Zeitwert der Außenanlagen 4,00% 73.922

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen **1.921.983**

+ Bodenwert 1.214.800

Vorläufiger Sachwert **3.136.783**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
Instandhaltungsstau Jahr 1 56.200

SACHWERT **3.080.583**



9.2. Sachwert (Beleihungswert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen		Alterswertminderung		Zeitwert EUR
				Jahre	Anzahl	EUR	Ansatz	%		
1	KITA	1	1968	60	40	1.522,00 m ² BGF	1.567	Linear	33,34	1.589.823
2	Außenstellplätze	1	1968	60	40	4,00 Stk.	1.250	Linear	33,34	3.333

Zeitwert der baulichen Anlagen		1.593.156
+ Außenanlagen	4,00%	63.726
		1.656.882
- Sicherheitsabschlag	10,00%	165.689
		1.491.193
+ Baunebenkosten	16,00%	238.590
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		1.729.783
+ Bodenwert		1.214.800
Zwischenergebnis		2.944.583
± Sachwertanpassung	0,00%	0
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)		56.200
SACHWERT		2.888.383

9.3. Erläuterungen zum Sachwert

Sachwertverfahren Beleihungswert

Das Sachwertverfahren wurde in dieser Wertermittlung ausschließlich als zweite Säule zur Plausibilisierung des Beleihungswertes angewandt.

Flächenplausibilisierung

Die nach Plausibilisierung angesetzte Brutto-Grundfläche (BGF) basiert auf den vorliegenden Planunterlagen / Flächenberechnungen sowie Abmessungen auf Basis der Flurkarte. Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung. Die ermittelte BGF beläuft sich auf rd. 1.522 m².

Die Bestimmung der Mietflächen (100% Nutzflächen) basiert auf vorhandenen Flächenaufmaßen (Oktober 2017, angefertigt durch das Architekturbüro „Architektur vor Ort“). Insgesamt sind in der Wertermittlung 1.113 m² in Ansatz gebracht. Das Ausbauverhältnis (Mietfläche zu BGF) beträgt 0,73. Es ergibt sich hieraus eine Flächenabweichung von rd. 23 m² bzw. 0,2%. Es wird darauf verwiesen, dass im Mietvertrag eine Mietfläche von 1.090 m² ausgewiesen wurde. Da die Angaben des Mietverhältnisses älteren Ursprungs sind (November 2016), wurden die Mietflächen der jüngsten Flächenberechnung zugrunde gelegt.



Herstellungskosten

Unter den Herstellungskosten versteht man den Wert der Leistungen, die zu erbringen wären, um die baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag neu zu erstellen. Dabei wird vorausgesetzt, dass die fiktive Neuerstellung gemäß allen tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit der baulichen Anlagen erfolgt.

Die angesetzten Herstellungskosten werden von den Kostenkennwerten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) abgeleitet. Eine Indexierung wird nicht vorgenommen, da die Daten aus der laufenden Ausgabe „Baukosten - Gebäude Neubau 2019“ stammen.

Der Sachverständige hat das Bewertungsobjekt in Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungen gewichtet betrachtet. Daher erfolgte eine Baukostenbestimmung nach der Gebäudeart „Kindergärten, unterkellert“ zu 79% und „Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard“ zu 21%. Gemäß des BKI liegen die Brutto-Baukosten für „Kindergärten, unterkellert“ bei rd. 1.550 €/m² BGF bis 2.120 €/m² BGF. Die Brutto-Baukosten für „Büro- und Verwaltungsgebäude, einfacher Standard“ liegen derweil zwischen 970 €/m² BGF und 1.330 €/m² BGF. Ausgehend von einem Baukostenansatz von 1.650 €/m² BGF (79%, Qualitätsstandard der KiTa liegt augenscheinlich etwas unter dem Durchschnitt) bzw. 1.100 €/m² BGF (21%, Qualitätsstandard der Büroeinheit entspricht Durchschnitt) ergibt sich unter Berücksichtigung der regionalen Anpassung mittels Regionalfaktor folgender Kostenansatz:

Objektart	„Kindergärten, unterkellert“ + „Bürogebäude, einfacher Standard“
Mittelwert (Bundesdurchschnitt)	1.880 €/m ² BGF (Kindergärten) und 1.120 €/m ² BGF (Bürogebäude)
Ansatz Brutto	1.700 €/m ² x 79% + 1.120 €/m ² x 21% = 1.578 €/m ²
Regionalfaktor	0,993
Ansatz	1.578 €/m ² BGF x RGF = rd. 1.567 €/m ² BGF

Baukosten in Höhe von 1.567 €/m² BGF wurden in der Sachwertermittlung für das Bewertungsobjekt berücksichtigt. Des Weiteren wurden für die Außenstellplätze ein Kostenansatz von pauschal 1.250 €/St. angesetzt.

Baunebenkosten

Marktübliche Baunebenkosten in Höhe von 16% wurden in der Wertermittlung angesetzt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen enthalten die zur Herstellung der Außenanlagen erforderlichen Kosten. Hierbei werden die Kosten baulicher Natur und Grünanlagen unterschieden.

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird mittels Normalherstellungskosten ermittelt. Alternativ können in der Bewertung auch Erfahrungssätze als prozentualer Anteil der Herstellungskosten Ansatz finden. Dabei wird unterstellt, dass sich der Wert der Außenanlagen proportional zu den alterswertgeminderten Herstellungswert der baulichen Anlage (inklusive Baunebenkosten) verhält.

Für den Beleihungswert finden die Vorschriften der Beleihungswertermittlung bei der Ermittlung der Außenanlagen Beachtung.

Unter Berücksichtigung der großzügigen Ausgestaltung des Außenbereichs wurden die Außenanlagen in Höhe von 4,0% in Ansatz gebracht.

Sicherheitsabschlag

In der Beleihungswertermittlung werden die ermittelten, wertgeminderten Herstellungskosten noch um einen Sicherheitsabschlag gemindert. Dieser soll ausschließlich die Gültigkeit der nachhaltigen Ansätze sicherstellen, die der Ermittlung des Herstellungswertes dienen. Der Mindestabschlag beträgt 10% und soll dem Risiko möglicher Baupreisschwankungen Rechnung tragen.

In der Beleihungswertermittlung wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% berücksichtigt.



Marktanpassungsfaktor

Allgemeine Marktanpassungsfaktoren werden auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Mit Hilfe des allgemeinen Marktanpassungsfaktors wird der ermittelte Sachwert ins Verhältnis zu den tatsächlichen Kaufpreisen für bestimmte Immobilien gesetzt. Dabei wird die Marktanpassung des Sachwerts im Allgemeinen mit Hilfe eines prozentualen Marktanpassungszuschlages bzw. -abschlages vorgenommen.

Der Wert des Bewertungsobjekts leitet sich aus dem Ertragswert ab. Der ermittelte Sachwert dient der Plausibilisierung des Ertragswertes in der Beleihungswertermittlung und wurde entsprechend in der Sachwertermittlung nicht reflektiert.

Besondere objektspezifische Merkmale

Die in diesem Gutachten beschriebenen Kosten für Capex-Maßnahmen wurden in der Sachwertermittlung in Abzug gebracht.



10. Ertragswert

10.1. Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude		Ist					angesetzt			
	Nutzung / Beschreibung		Jahre	%						
g	1	KITA	40	3,40	1	1.113,00	13,84	13,84	184.968	41.304
g	1	Doppelgarage	40	3,40	1			0,00	0	
g	2	Außenstellplätze	40	3,40	4			0,00	0	
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 40	Ø 3,40	Σ 1	Σ 1.113,00			Σ 184.968	Σ 41.304

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude			EUR/m ²		EUR/WE			EUR/m ²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	/Stk.	% RoE	% RoE	/Stk.	% RoE	% RoE
g	1	KITA	9,50	0,38	3.699,36	2,00	2,00			9,71
g	1	Doppelgarage	100,00		25,00		2,00			
g	2	Außenstellplätze	25,00	1,72	25,00		2,00			

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 9,89

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks	184.968
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	9,89% 18.299
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks	166.669
- Bodenwertverzinsungsbetrag	41.304
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	125.365
x durchschnittlicher Barwertfaktor	21,6903
Ertragswert der baulichen Anlagen	2.719.202
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	2.719.202
+ 1.214.800	1.214.800
Vorläufiger Ertragswert	3.934.002
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden (vgl. Sachwert)	56.200
ERTRAGSWERT	3.877.802



Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	KITA			1.113	184.968
2	Außenstellplätze				0
		Σ	Σ	Σ 1.113	Σ 184.968

Gesamte WNFI. (m²) **1.113**
Gesamtrohertrag (EUR) **184.968**

10.2. Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung						Jahre	%		
	g	1	KITA	40	6,50	1	1.113,00	13,84	13,84	184.847
g	1	Doppelgarage	40	6,50	1			0,00	0	
g	2	Außenstellplätze	40	6,50	4			0,00	0	
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 40	Ø 6,50	Σ 1	Σ 1.113,00			Σ 184.847	Σ 78.962

Bewirtschaftungskosten (Beleihungswert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung		EUR/m ²	% HK*	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE
			/Stk.		/Stk.			/Stk.		
g	1	KITA	10,37	0,50	3.696,94	2,00	4,00			12,24
g	1	Doppelgarage	100,00		25,00		4,00			
g	2	Außenstellplätze	25,00	2,00	25,00		4,00			

Modernisierungsrisiko (Beleihungswert)

Nutzung			Modernisierungsrisiko			BWK Gesamt**	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung		% HK*	EUR/m ²	% RoE	EUR	% RoE
	g	1	KITA				27.728
g	1	Doppelgarage				125	
g	2	Außenstellplätze				200	

* Bezug: regionalisierte Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

** ggf. angepasst an Mindestansatz von 15%

Σ 28.053 Ø 15,17



Jahresrohertrag		184.847
- Bewirtschaftungskosten	15,17%	28.053
Jahresreinertrag		156.794
- Bodenwertverzinsungsbetrag		78.962
Gebäudereinertrag		77.832
x durchschnittlicher Barwertfaktor	14,1455	
Ertragswert der baulichen Anlagen		1.100.970
<small>Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor</small>		
+ Bodenwert		1.214.800
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden	(vgl. Sachwert)	56.200
ERTRAGSWERT		2.259.570

10.3. Erläuterungen zum Ertragswert

Allgemein

Entsprechend § 8 der ImmoWertV in der Fassung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639):

„(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert, z. B. bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen.

Das Ertragswertverfahren wird normalerweise dann angewendet, wenn Immobilien üblicherweise unter Ertragskriterien (sog. Renditeobjekte) auf dem Markt gehandelt werden.

Das Sachwertverfahren kommt i. d. R. dann zur Anwendung, wenn eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z. B. Einfamilienhäuser) die Wertfindung dominiert.

Verkehrswert und Ableitung

Der Verkehrswert ist nach §194 BauGB wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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.“

Büroimmobilien bzw. Kindertagesstätten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Renditeobjekte gehandelt und deren Verkehrswert über den Ertragswert abgeleitet.



Entsprechend wurde der Verkehrswert über das Ertragswertverfahren abgeleitet.

Beleihungswert und Ableitung

Der Beleihungswert im Sinne des § 16 Abs.2 Pfandbriefgesetz definiert sich wie folgt:

„Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen. Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Weiterhin gilt der Wertbegriff nach § 3 Abs. 1 und 2 BelWertV. Dieser lautet wie folgt:

(1) „Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

(2) Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen.“

Wie der Verkehrswert wurde auch der Beleihungswert über den Ertragswert abgeleitet.

Der ermittelte Beleihungswert wurde unter Berücksichtigung des Zweisäulenprinzips durch den Sachwert plausibilisiert.

Rohrertrag/ marktübliche Miete

Gemäß § 18 ImmoWertV ist von Einnahmen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbar sind. Dabei wird angenommen, dass das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag zu grundstücksmarktüblichen Bedingungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vermietet wird. Die marktüblich erzielbaren Roherträge für das gegenständliche Objekt wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten und vergleichbarer Mietaktivitäten sowie der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geschätzt.

Das Bewertungsobjekt ist derzeit an eine Mieterpartei (Kinderzentren Kunterbunt gGmbH) voll vermietet. Die abgeschlossene Miete liegt für die vorliegende Nutzung innerhalb der marktüblichen Spanne und wird von dem Sachverständigen als erzielbar eingeschätzt. Es ergibt sich ein jährlicher Rohertrag von rd. 185.000 € bzw. 13,85 €/m²/Monat. Weiterhin befindet sich das Bewertungsobjekt in einer betrieblichen Kooperation mit der Deutschen Post, weshalb die nachhaltige Vermietbarkeit des Objekts als gesichert erachtet wird.

Die Inhalte des bestehenden Mietvertrags lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Vermieter	Private GbR
Ankermieter	Kinderzentren Immobilien GmbH & Co. KG
Mietzweck	Büro, 4-gruppige Kindertagesstätte
Mietgegenstand	Gemäß Mietvertrage 1.090 m ² Mietfläche
Mietbeginn	01.03.2017
Mietende	31.07.2027
Optionen und Sonderkündigungsrechte	Eine Verlängerungsoption über 5 Jahre besteht. Danach ohne Widersprüche/Kündigungen jeweilige Verlängerung um 1 Jahr.
Miethöhe	184.968 € p.a. (13,85 €/m ² /Monat)
Umsatzsteuer	Keine Umsatzsteuer



Mietanpassungen	Die Miete ändert sich automatisch am 1. Januar eines jeden Jahres in dem Verhältnis, in dem sich der Verbraucherpreisindex in Deutschland für den Dezember des jeweiligen Vorjahres gegenüber seinem Stand im Dezember des vorhergehenden Jahres verändert hat. Zusätzlich obliegt dem Vermieter bei Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen, eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11% der auf die Mietsache entfallenden Kosten zu verlangen.
Mietfreie Zeiten	Nicht festgelegt
Betriebskosten	Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung
Schönheitsreparaturen	Der Mieter ist verpflichtet die laufenden, turnusmäßig wiederkehrenden, Schönheitsreparaturen auszuführen
Untervermietung	Der Mieter ist nach Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung berechtigt
Sonstige Vereinbarungen	Der Mieter verpflichtet sich eine unwiderrufliche Sicherheitsleistung von 45.000 € zu erbringen. Zum Mietvertrag gehören des Weiteren vier Außenstellplätze und eine Doppelgarage.

Bewirtschaftungskosten

Der ermittelte Jahresrohertrag wird um die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten gemindert. Im Rahmen der Wertermittlung wurden Erfahrungssätze herangezogen, die auf dem Sachverständigen bekannten Kostenstrukturen ähnlicher Objekte (Objekt- und Lagequalität, Mieterstruktur sowie mietvertraglichen Gegebenheiten) beruhen.

Marktübliche Instandhaltungskosten liegen für Büro- und Geschäftshäuser liegen typischerweise innerhalb einer Spanne von 6,50 €/m² bis 10,00 €/m² Mietfläche. Mit Bezug auf die Beleihungswertermittlung müssen die angesetzten Instandhaltungskosten unter Beachtung der Baukosten von mehr als 1.000 €/m² BGF mindestens 0,5% der Herstellungskosten (mindestens jedoch 7,50 €/m²) betragen. Unter Berücksichtigung der Bauweise, Objektqualität und des Objektzustands erachtet der Sachverständige Instandhaltungskosten in Höhe von 9,50 €/m² für sachgerecht; für den Beleihungswert wurde der Mindestansatz in Höhe von 0,5% der Herstellungskosten berücksichtigt. Für die Außenstellplätze wurden jährliche Instandhaltungskosten von 25 €/St. angesetzt, für die Doppelgarage 100 €/St.

Die Verwaltungskosten werden bei den gewerblich genutzten Mietflächen mit 2,0% angesetzt, während für die Stellplätze bzw. die Doppelgarage jährliche Verwaltungskosten in Höhe von jeweils 25 € zugrunde gelegt wurden.

Nach Einschätzung des Sachverständigen liegt das Mietausfallwagnis für den vorliegenden Mieter bei 2,0%. Im Beleihungswert wurde das Mietausfallwagnis gemäß den Vorgaben der BelWertV mit 4,0% berücksichtigt.

Nicht-umlagefähige Betriebskosten liegen nicht vor. Der Mieter trägt die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Liegenschaftszins/ Kapitalisierungszins

Der Liegenschaftszins ist der Zins, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszins wird durch den Gutachterausschuss auf Basis vorliegender Verkaufsfälle abgeleitet.

Der lokale Gutachterausschuss hat für die vorliegenden Nutzungsarten keine Liegenschaftszinssätze ermittelt. Der Gutachterausschuss Bonn (Grundstücksmarktbericht Bonn 2019) benennt jedoch für Bürogebäude (baulich ähnlich wie die vorliegende Kindertagesstätte) einen durchschnittlichen Rohertragsfaktor in Höhe des 16,6-fachen bei einer Standardabweichung von +/- 2,4.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Objektes, der Gebäudequalität, der Lage und der erzielbaren Miethöhe wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,50% angesetzt. Der angesetzte Liegenschaftszinssatz entspricht einem Rohertragsfaktor des 20,8-fachen der IST-Miete. Der Sachverständige erachtet den angesetzten Liegenschaftszins im derzeitigen Marktumfeld als angemessen.

In der Beleihungswertermittlung findet der Kapitalisierungszins anstelle des Liegenschaftszinses Anwendung.



Die Beleihungswertermittlungsverordnung definiert den Kapitalisierungszinssatz wie folgt:

„Der Kapitalisierungszinssatz entspricht dem angenommenen Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren nachhaltigen Reinerträge eines Grundstücks auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung erfahrungsgemäß diskontiert werden. Er muss aus der regional maßgeblichen langfristigen Marktentwicklung abgeleitet werden. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher muss auch der Kapitalisierungszinssatz gewählt werden. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.“

Der Kapitalisierungszinssatz wurde unter Berücksichtigung der Nutzung entsprechend den Bandbreiten der Anlage 3 der BelWertV angesetzt. Kapitalisierungszinssätze liegen für Bürohäuser innerhalb einer Spanne von 6,0 bis 7,5%. Unter Berücksichtigung der Lage- und Objektqualität wurden für den gewerblichen Mietertrag 6,5% angesetzt. Der gewählte Kapitalisierungszinssatz liegt innerhalb der Bandbreite der BelWertV.

Besondere objektspezifische Merkmale

Hierunter werden besondere, nur das Bewertungsobjekt betreffende Merkmale verstanden, die in der bisherigen Wertermittlung wertmäßig noch nicht gewürdigt wurden. Hierzu zählen unter anderem eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, Leerstandskosten sowie Over- und Underrents.

Entsprechend der Sachwertermittlung wurden die Kosten für die CapEx-Maßnahmen in der Wertermittlung berücksichtigt.

Ertragswert

Der Ertragswert ermittelt sich aus dem vorläufigen Ertragswert angepasst um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Kommentierung Beleihungswert

§4 (3) BelWertV: Der ermittelte Beleihungswert übersteigt den ermittelten Sachwert nicht um mehr als 20%.

§13 (1) BelWertV: Der Reinertrag der nachhaltigen Mieteinnahmen abzüglich der Bodenwertverzinsung (Reinertrag der baulichen Anlagen) ist nicht negativ.

§13 (2) BelWertV: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes beträgt nicht weniger als 30 Jahre.


§13 (3) BelWertV: Das Verhältnis von Bodenwert zu ermitteltem Beleihungswert beträgt mehr als 50%. Dieser Sachverhalt ist dem vergleichsweise großen Grundstück in Verbindung mit dem hohen, innerstädtischen Bodenwert geschuldet. Die Bewertungsparameter wurden überprüft und als sachgerecht erachtet.



11. Ergebnis

		Marktwert	Beleihungswert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB	lastenfrei (§ 16 PfandBG)
Werte	Bodenwert	1.214.800	1.214.800
	Sachwert	3.080.583	2.888.383
	Ertragswert	3.877.802	2.259.570
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	3.880.000	
Beleihungswert (58% vom lastenfreien MWT)	Ableitung vom Ertragswert		2.250.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	3.490	2.020
	x-fache Jahresmiete	21,00	12,20
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,77%	8,22%
	Nettorendite (ReE/x)	4,30%	6,97%
Mietfläche	Wohnfläche		
	Nutzfläche	1.113m ²	1.113m ²
	Σ	1.113m ²	1.113m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	184.968	184.847
	Jahresreinertrag	166.669	156.794
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen		
	Gewerbe	3,40%	6,50%
	i.D.	3,40%	6,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen		
	Gewerbe	9,89%	15,17%
	i.D.	9,89%	15,17%

Erstellt am: 12.06.2020


 Immobiliengutachter HypZert GmbH
 Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)
 Timo Bill
 Zert.-Nr. 10/121052
 CIS HypZert (F)
 für Finanzwirtschaftliche Zwecke
 Timo Bill
 CIS HypZert (F), öbuv SV, MRICS



11.1. Erläuterungen zum Endergebnis

Hinweis zum Bewertungsergebnis

Aufgrund eines Mangels an höherverzinslichen Investmentprodukten auf dem Kapitalmarkt sowie dem derzeit sehr niedrigen Zinsniveau im Finanzierungsbereich besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Renditeobjekten. Entsprechend werden im derzeitigen Marktumfeld sehr hohe Kaufpreise erzielt. Die ermittelten Verhältniszahlen bewegen sich im Rahmen der derzeit für vergleichbar genutzte Objekte bekannten Größenordnungen und werden unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds als plausibel erachtet.

Schlussbestimmung

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den in diesem Gutachten angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag wurden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Auftragnehmer können aus dem Sachverständigenvertrag und diesem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens oder seiner Ergebnisse ausdrücklich untersagt. Die Inhalte dieses Gutachtens sind von dem Auftraggeber vertraulich zu behandeln. Der Nutzung des Gutachtens entsprechend dem vereinbarten Bewertungszweck wird jedoch seitens des Sachverständigen zugestimmt.

Der Sachverständige versichert, dass er an dem Bewertungsgegenstand keinerlei wirtschaftliches Interesse hat und das Gutachten objektiv und neutral erstellt hat. Der Sachverständige bestätigt weiterhin, dass er für die Durchführung der vorliegenden Wertermittlung ausreichend qualifiziert ist.

Das Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung und als pdf-Dokument erstellt (zwei Ausfertigungen für den Auftraggeber und eine Ausfertigung für den Auftragnehmer).



12. Fotodokumentation

Frontansicht Zitelmannstraße



Reliefansicht Zitelmannstraße



Eingangsbereich KiTA

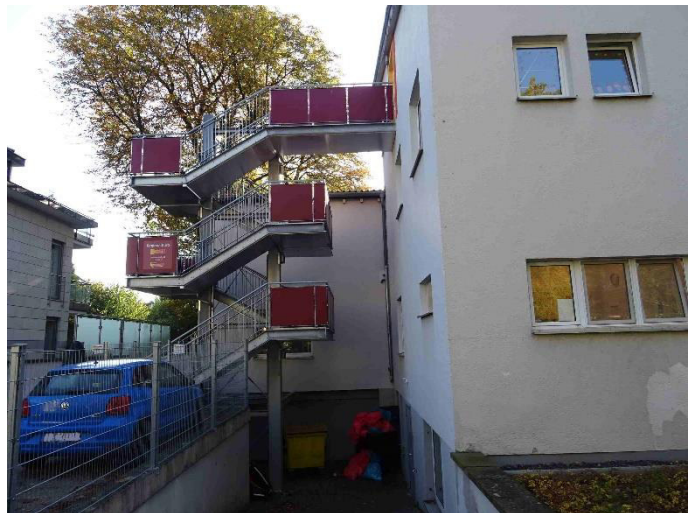




Kunstanbau "Europa-Obelisk"



Garageneinfahrt + Treppenzugang 2.OG



Zitelmannstraße, Blickrichtung nach Norden





Zitelmannstraße, Blickrichtung nach Süden



Posttower in nordwestliche Blickrichtung



Außenanlagen

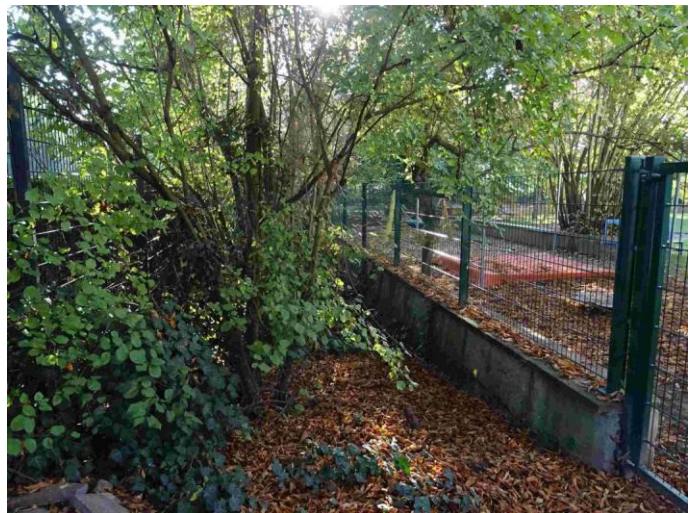




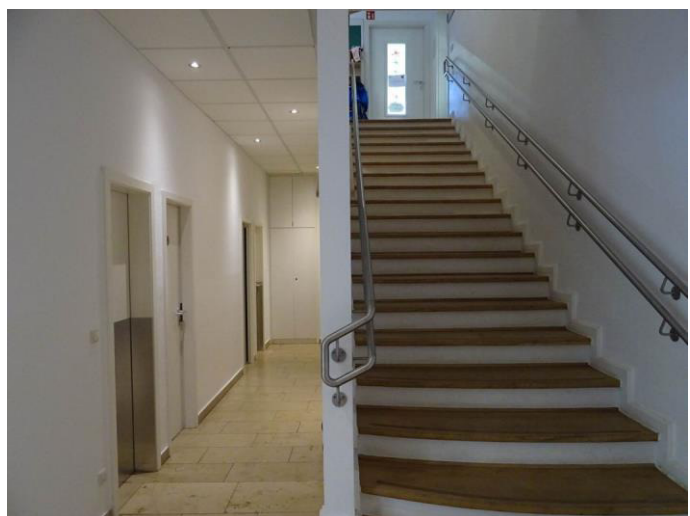
Rückansicht aus Garten



Grünstreifen um die Grundstücksgrenze



Flur und Treppenhaus EG





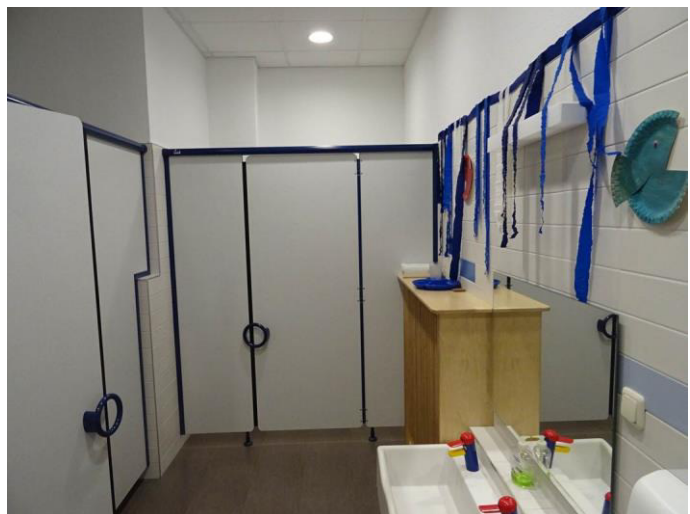
Gruppenraum EG



Mehrzweckhalle EG



Sanitär EG





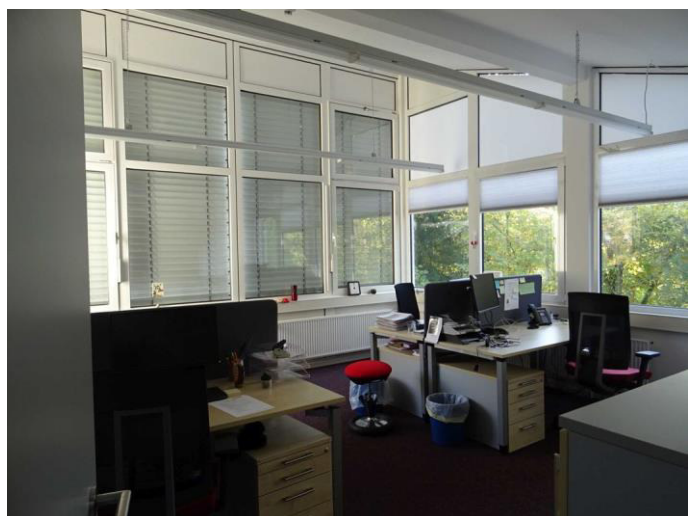
Schlafrum EG



Empfangsbereich 2.OG



Bürraum 2.OG





Küche 2.OG



Sanitär 2.OG



Archivraum KG





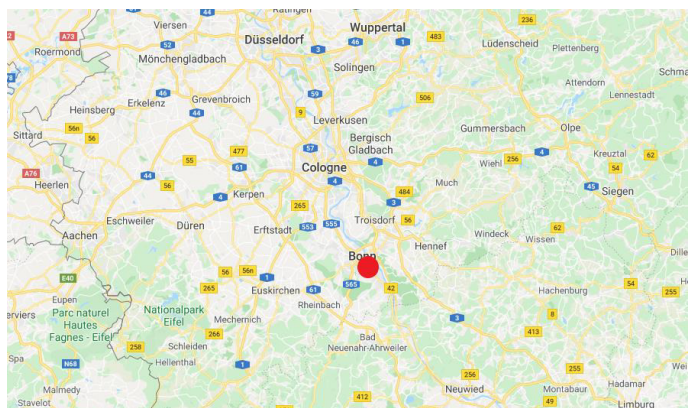
Waschkeller



Putzabplatzungen Frontseite

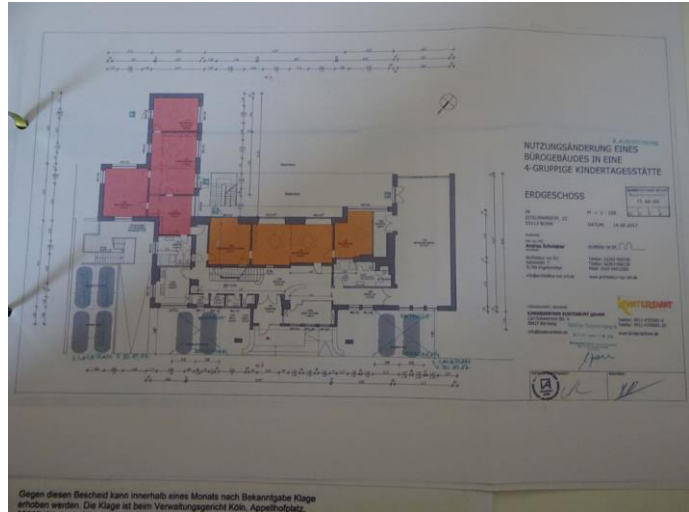


Makrokarte

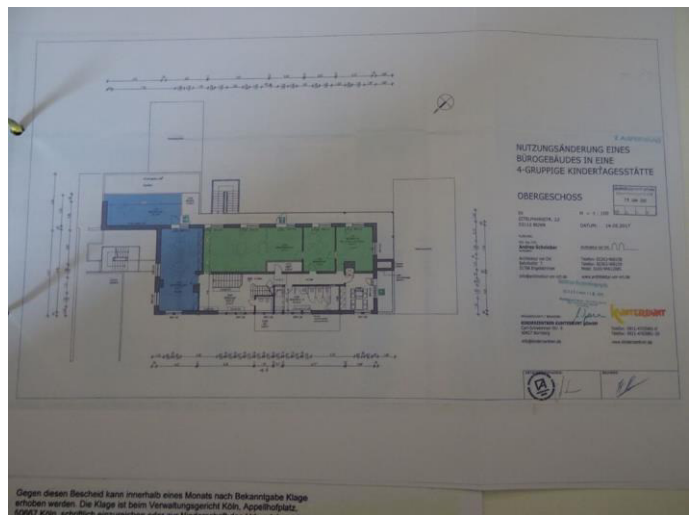




Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG

