



**WAGNER & PARTNER**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

# Gutachten

im Auftrag von

Exporo Investment GmbH  
Sandtorkai 70  
20457 Hamburg

über den Verkehrswert der Liegenschaft

**Mehrfamilienwohnhaus**  
**Sallstraße 27**  
**30171 Hannover**

Klaus Wagner MRICS, REV  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024  
Dipl. Sachverständiger (DIA), Immobilienökonom (ebs)

**WAGNER & PARTNER**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

Büro Hamburg:  
Colonnaden 46  
20354 Hamburg  
+49 (0)40 2271 6752

Büro Düsseldorf:  
Elisabethstraße 11  
40217 Düsseldorf  
+49 (0)211 3399 70 205

[www.wagnerundpartner.de](http://www.wagnerundpartner.de)

Auftrag: 200209  
Exemplar: digital

---

## Inhalt

1. Zusammenfassung
2. Auftrag und Auftragsdurchführung
3. Zweck der Bewertung
4. Markt- und Standortanalyse
  - 4.1 Makrostandort
  - 4.2 Mikrostandort
  - 4.3 Marktanalyse
5. Beschreibung des Bewertungsobjekts
  - 5.1 Grundbucheintragung
  - 5.2 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz
  - 5.3 Grundstücksbeschreibung
  - 5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen
    - 5.4.1 Baujahr, Art, Zweckbestimmung
    - 5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung
    - 5.4.3 Außenanlagen
  - 5.5 Mietvertragliche Situation
  - 5.6 Zusammenfassung
6. Flächenberechnung
7. Bewertungsgrundsätze
  - 7.1 Methodische Vorbemerkungen
  - 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
8. Wertermittlung
  - 8.1 Bodenwert
    - 8.1.1 Methodische Vorbemerkungen
    - 8.1.2 Bodenwertermittlung

---

## **8.2 Ertragswert**

8.2.1 Methodische Vorbemerkungen

8.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge

8.2.3 Bewirtschaftungskosten

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

8.2.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

8.2.6 Barwertfaktor

8.2.7 Ertragswertermittlung

8.2.8 Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

## **8.3 Verkehrswert**

## **9. Schlussbemerkung**

### **Anlagen**

**(1) Fotodokumentation**

**(2) Flurkarte**

**(3) Mieterliste**

**(4) Auftragsbedingungen**

## 1. Zusammenfassung

Die Exporo Investment GmbH ist mit dem Vertrieb von Anteilen an der Exporo Projekt 130 GmbH, einer 100%-igen Tochter der Exporo AG beauftragt. Die Exporo Projekt 130 GmbH hat die Immobilie gemäß Kaufvertrag zu einem Kaufpreis von € 2.337.000 erworben. Für die Prospektierung ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

Auf der zu bewertenden Liegenschaft befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Das exakte Ursprungsbaujahr konnte nicht zweifelsfrei eruiert werden. Gem. der vorliegenden Baupläne ist zu vermuten, dass das Gebäude ca. 1950 errichtet wurde. In dem Objekt befinden sich zwei gewerblich genutzte Einheiten im Erdgeschoss und 12 Wohnungen.

Adresse:	Sallstraße 27 30171 Hannover
Wertrelevante Nutzung:	Mehrfamilienhaus mit 2 Gewerbeeinheiten
Planungsrecht:	Durchführungsplan 51
Grundstücksqualität:	baureifes Land
Art und Maß der baulichen Nutzung:	Wohngebiet
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf) kostenerstattungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße:	345 m <sup>2</sup>
Bodenwert:	774 €/m <sup>2</sup> bzw. rd. € 267.000
Baujahr:	ca. 1950 (fiktiv 1984)
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	1,6 %
Nutz- bzw. Mietfläche:	884 m <sup>2</sup>
Wertermittlungstichtag:	26. September 2019
Jahresrohertrag:	rd. € 101.940
Verkehrswert:	€ 2.390.000

## 2. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Exporo Projekt 130 GmbH, vertreten durch die Exporo Investment GmbH und vertreten durch Herrn Thomas Stadler, hat mich beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB über das Objekt Sallstraße 27 in 30171 Hannover zu erstellen.

Zur Anfertigung meines Gutachtens wurden mir von der Auftraggeberin folgende Unterlagen und Informationen übergeben:

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hannover vom 03.06.19
- Liegenschaftskarte vom 29.05.2019
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 18.06.2019
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.05.2019
- Kaufvertrag nebst Mieterliste mit Mietflächen vom 26.09.2019
- Diverse Pläne und Bauunterlagen aus dem Jahr 1949

Ich gehe davon aus, dass die gegebenen Erläuterungen und Auskünfte, die für die Erstellung des Gutachtens von Bedeutung sind, vollständig und richtig erteilt wurden.

Ferner habe ich folgende eigene Erkundigungen eingeholt:

- Informationen über den Grundstücksmarkt in Hannover vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Informationen über Mietpreise für vergleichbaren Wohn- und Gewerberaum von verschiedenen, in Hannover etablierten Marktteilnehmern und von der Onlinedatenbank „OnGeo“
- Onlineauskunft der Stadt Hannover über bestehendes Planungs- und Baurecht
- Allgemeine Informationen der Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover und vom Statistischen Landesamt
- Informationen vom Bundesamt für Statistik
- Allgemeine Recherchen im Internet

Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 22. April 2020 in Begleitung von Frau Schmidinghoff der Objektverantwortlichen der Hausverwaltung, vorgenommen. Besichtigt habe ich neben den Außenflächen und allgemeinen Gebäudeanlagen (Keller, Dach, Gemeinschaftsflächen) beispielhaft eine Wohnung im DG links sowie eine Gewerbeeinheit.

### Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 26. September 2019 (Tag des Erwerbs).

---

Es wurden von mir keine Bodenuntersuchungen in Hinblick auf mögliche Kontaminations- und andere sich aus der Beschaffenheit des Bodens ergebende Risiken vorgenommen. Meinem Gutachten liegen darüber hinaus keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zu Grunde.

Für die Durchführung dieses Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die in der Anlage beigefügten Auftragsbedingungen maßgebend.

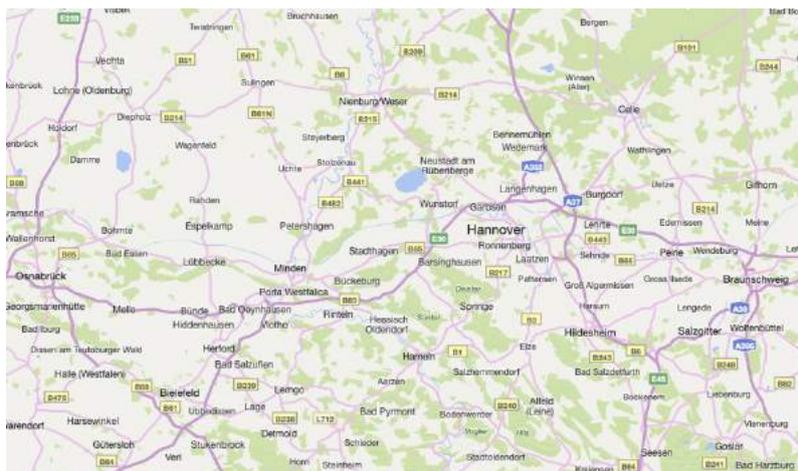
### **3. Zweck der Bewertung**

Die Exporo Investment GmbH ist mit dem Vertrieb von Anteilen an der Exporo Projekt 130 GmbH, einer 100%-igen Tochter der Exporo AG beauftragt. Die Exporo Projekt 130 GmbH hat die Immobilie gemäß Kaufvertrag zu einem Kaufpreis von € 2.337.000 erworben. Für die Prospektierung ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

## 4. Markt- und Standortanalyse

### 4.1 Makrostandort

Hannover ist die Landeshauptstadt von Niedersachsen und liegt zwischen Wolfsburg und Minden im Leinetal. Die Stadt bildet zusammen mit dem umgebenden Landkreis als Kommunalverband die „Region Hannover“. Diese zählt zur sog. Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen – Wolfsburg und stellt einen wichtigen Wirtschaftsstandort dar.



www.openstreetmap.de

Vor allem aus den Bereichen Automobilherstellung samt Zulieferbetrieben, der Lebensmittelindustrie, Energiedienstleistungen und dem Banken-, Finanz- und Versicherungswesen sind namhafte Unternehmen (Continental AG, VW Nutzfahrzeuge, Bahlsen, Harry Brot, Nord/LB, Hannoversche, TUI) angesiedelt. Aber auch die Hochschulen und Kliniken sind wichtige Arbeitgeber in der Region.

Hannover ist zudem international bedeutsame Messestadt (Hannover Industrie Messe, Cebit etc.) und Universitäts- bzw. (Fach-) Hochschulstandort.

Das Stadtgebiet umfasst 20.415 ha, wovon gut 35 % bebaut sind.<sup>1</sup>

### Verkehrsanbindung

Hannover stellt aufgrund seiner Topographie und räumlichen Lage einen Verkehrsknotenpunkt dar, wo sich Nord-Süd- sowie Ost-West-führende Schienen- und Straßenwege kreuzen.

Dem entsprechend weist die Stadt eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für öffentliche Verkehrsmittel auf. Die überregionale Anbindung erfolgt über die Bundesautobahnen A2 und A7 sowie diverse Bundes- und Landesstraßen, die wie die L190 teils das Stadtgebiet queren.

<sup>1</sup> vgl. Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Stadtfläche der Landeshauptstadt Hannover in Zahlen (Stand: 1. Januar 2018)

Überdies wurde Hannover nach den gravierenden Zerstörungen im 2. Weltkrieg aufgrund seiner wirtschaftlichen wie infrastrukturellen Bedeutung im Rahmen des Wiederaufbaus als autogerechte Stadt mit innerstädtischen Schnellwegen und den Zentrumsbereich entlastenden Ringstraßen konzipiert.

Der ÖPNV erfolgt in Hannover, das dem Verkehrsverbund Großraum-Verkehr Hannover (GVH) angehört, mittels Stadtbahn (Straßen- und U-Bahnen), S-Bahn und diverser Buslinien.

Über den Hbf. Hannover (Eisenbahnknotenpunkt) ist auch der Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz der Deutsche Bahn umfassend gewährleistet.

Hannover verfügt in der nördlichen Stadtrandlage Langenhagen über einen internationalen Flughafen mit einem Passagieraufkommen von knapp 5,9 Mio. PAX in 2017<sup>2</sup>, der insbesondere für den Messestandort von Bedeutung ist.

Die Wasserwege-Anbindung über den Mittellandkanal sowie Stichkanäle und die Leine macht Hannover mit vier Häfen zu einem der wichtigsten Binnenhafenstandorte Norddeutschlands.

Die Entfernung zu wichtigen Städten zeigt die folgende Tabelle:

Stadt	Entfernung, rd.
Berlin	285 km
Bielefeld	90 km
Braunschweig	68 km
Celle	41 km
Göttingen	120 km
Hamburg	150 km

## Bevölkerungsentwicklung

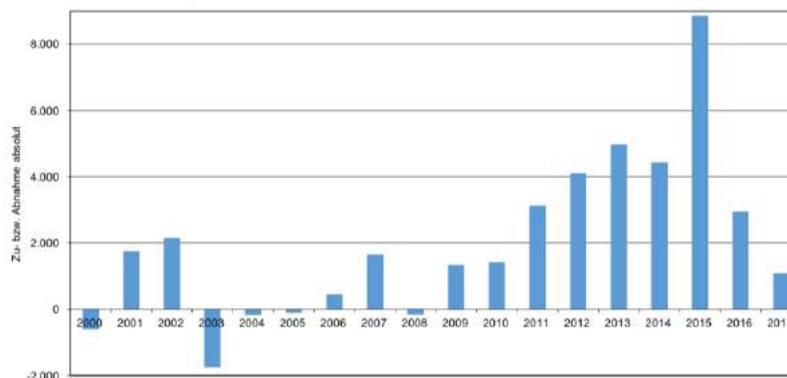
Die Stadt Hannover hatte zum Jahresende 2018 gut 545.000 Einwohner (Hauptwohnsitz).<sup>3</sup> Allein im Zeitraum 2012 bis Ende 2017 war ein Bevölkerungswachstum von 4,3 % auf knapp 542.000 Einwohner zu verzeichnen.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> vgl. Hannover Airport: Zahlen, Daten, Fakten (homepage)

<sup>3</sup> vgl. Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen (Stand Sep. 2019)

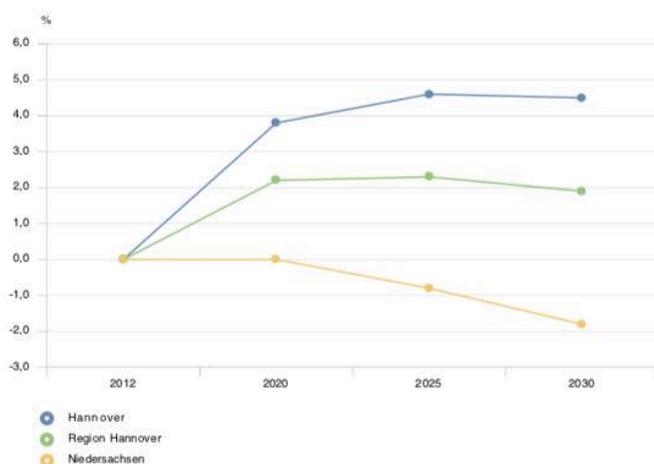
<sup>4</sup> vgl. Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover: „Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018“

Jährliche Veränderung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz  
in der Landeshauptstadt Hannover seit dem Jahr 2000



Die Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Wachstum bis 2030 um ca. 4,5% aus (im Vergleich Niedersachsen: -1,9%).<sup>5</sup>

### Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030



Aufgrund des positiven Wanderungssaldos, an dem insbesondere die Bildungswanderung Anteil hat, zeigt sich der demographische Wandel bislang insofern nicht durch rückläufige Einwohnerzahlen. Mit rd. 66% stellen Einwohner im erwerbstätigen Alter (hier: 18- bis unter 65-Jährige) die Hauptaltersgruppe in Hannover dar.<sup>6</sup>

### Sozialversicherungspflicht

Mit Stichtag 30.06.2018 waren in Hannover ca. 208.000 Personen (Wohnort) sozialversicherungspflichtig beschäftigt bzw. knapp 325.000 mit Arbeitsort. Das positive Pendlersaldo beläuft sich dabei auf über 116.000 Arbeitnehmer. In der Stadt gibt es knapp 15.000 Betriebe mit sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen.<sup>7</sup>

### Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote in der Region Hannover betrug mit Stand 31.12.2018 rd. 6,2 %, wobei ca. 38.930 Personen arbeitslos

<sup>5</sup> vgl. Demographie-Bericht Hannover der Bertelsmann-Stiftung

<sup>6</sup> vgl. Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover: „Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018“

<sup>7</sup> vgl. Statistiken der Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand 30.06.2018)

gemeldet waren. Die Quote ist in den vergangenen Jahren deutlich gesunken (Dez. 2017: 6,8 %; Dez. 2016: 7,0 %) und nahm insofern einen ähnlichen Verlauf wie im übrigen Bundesgebiet. Dennoch liegt sie weiterhin gravierend über der Arbeitslosenquote von Niedersachsen (Dez. 2018: 5,0 %) und der Bundesrepublik (Dez. 2018: 4,9 %).<sup>8</sup>

#### Kaufkraftkennziffer

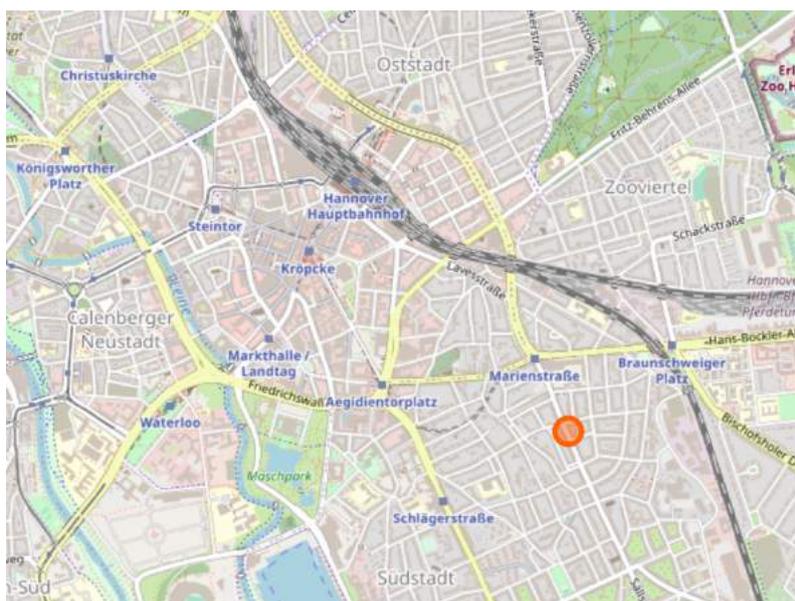
Die Kaufkraftkennziffer stellt den wichtigsten Indikator für das Konsumpotenzial der in der jeweiligen Region lebenden Bevölkerung dar. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 102,3 in 2019 liegt die Region Hannover deutlich über der Niedersachsens (96,9) und leicht über dem Bundesdurchschnitt (100).<sup>9</sup>

Die Einzelhandels-Zentralitätskennziffer beträgt für Hannover 124,4 (Stand 2018; Bund = 100) und markiert die große Bedeutung der Stadt als Einzelhandelsstandort für die Region.<sup>10</sup>

#### 4.2 Mikrostandort

#### Ortslage

Die Liegenschaft Sallstraße 27 befindet sich im südöstlich des Stadtzentrums Hannovers gelegenen Stadtteil Bult.



[www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de)

Der Stadtteil Bult liegt im östlichen Teil des Stadtbezirks. Verschiedene große Firmen und Institutionen haben hier ihren Sitz. Das Kinderkrankenhaus *Auf der Bult* ist zudem sehr wichtig für die medizinische Versorgung von jungen Menschen in der Region Hannover und darüber hinaus. Hauptverkehrsachsen im

<sup>8</sup> vgl. Statistiken der Bundesagentur für Arbeit

<sup>9</sup> vgl. MB-Research: Kaufkraft 2019 Deutschland

<sup>10</sup> vgl. comfort Städtereport Berlin, April 2019

Stadtteil sind die Hans-Böckler-Allee und der Bischofsholer Damm, die stark frequentiert sind.

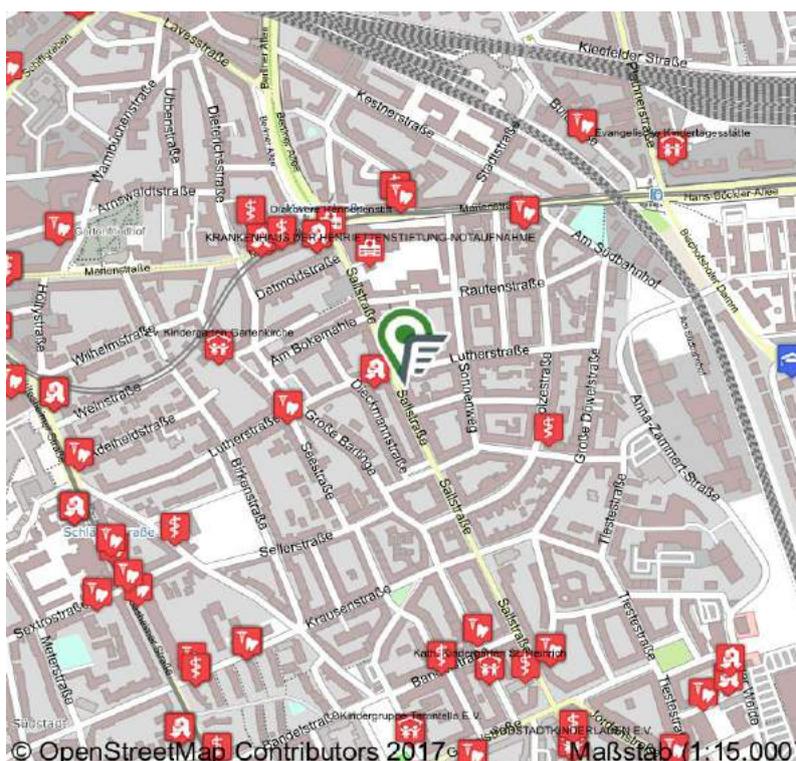
### Verkehrliche Situation

Das Grundstück liegt an der zweispurigen Sallstraße und ist in wenigen Minuten aus dem Stadtzentrum zu erreichen. Stellplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Der DB-Hauptbahnhof Hannover ist 1,4 km entfernt und kann mit dem Bus der Linie 121, welche ihren Haltepunkt direkt vor dem Objekt hat, innerhalb von 4 Minuten (vier Stationen) erreicht werden. Die U-Bahnstation Marienstraße (Linien 4, 5, 6 und 11) liegt rd. 400 m vom Bewertungsobjekt entfernt und ist gut fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das Zentrum Hannovers und das übrige Stadtgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut einzuschätzen.

### Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation ist aufgrund des Einzelhandelsangebotes im unmittelbaren Umfeld als gut zu bewerten. Es sind ausreichend Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs vorhanden. Darüber hinaus finden sich dort unterschiedliche gastronomische Einrichtungen.



	Allgemein_Arzt	(0,3 km)		Hauptschule	(6,2 km)
	Zahnarzt	(0,2 km)		Gesamtschule	(3,0 km)
	Krankenhaus	(0,3 km)		Gymnasium	(1,3 km)
	Apothek	(0,1 km)		Hochschule	(0,7 km)
	Kindergarten	(0,3 km)		DB_Bahnhof	(1,5 km)
	Grundschule	(2,3 km)		Flughafen	(10,9 km)
	Realschule	(2,2 km)		DB_Bahnhof_ICE	(1,5 km)

## Umgebungsbebauung

Umfassend ergänzt wird die Auswahl in der gut 1,5 km nordwestlich gelegenen innerstädtischen Fußgängerzone, z.B. am Kröpcke Platz mit seinem vielseitigen Einzelhandelsangebot.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise geprägt, die sich auch im weiteren Umfeld fortsetzt.

## Beeinträchtigungen

Es wurden keine wertrelevanten Beeinträchtigungen während der Ortsbesichtigung festgestellt.

### 4.3 Marktanalyse

## Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Hannover umfasst einen Bestand von insg. etwa 67.800 Wohngebäuden mit einem Angebot von knapp 297.000 Wohneinheiten und rd. 22,89 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>11</sup>

### Gebäude und Wohnungen in Hannover am 31. Dezember 2017<sup>12</sup>

<b>Wohngebäude insgesamt</b>		<b>67.623</b>
darunter 1- und 2-Familienhäuser		40.095
<b>Wohnungen insgesamt</b>		<b>295.357</b>
davon:		
	mit 1 und 2 Räumen	43.568
	mit 3 und 4 Räumen	179.509
	mit 5 und mehr Räumen	72.280
Wohnfläche in Wohnungen (1.000 m <sup>2</sup> )		22.235
<b>Wohnfläche je Einwohner (m<sup>2</sup>)</b>		<b>41,9</b>

Etwa 27,5 % der Wohnungen im Stadtgebiet entfallen auf Altbauten mit Baujahr vor 1950, ca. 12,6 % der Wohneinheiten befinden sich in ab 1990 errichteten Gebäuden.

In Hannover bestehen mehr als 54 % der Privathaushalte aus Einpersonenhaushalten.

Der Wohnungsmarkt Hannovers ist nach wie vor von einem starken Nachfrageüberhang geprägt, so dass teils deutliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen waren und sind. Diese unterliegen nunmehr für den Geltungszeitraum 01.12.2016 - 30.11.2021 einer Regulierung in Form einer für Hannover auf 15 % abgesenkten Kappungsgrenze und Anwendung der Mietpreisbremse.

Die Stadt Hannover hat einen qualifizierten Mietspiegel mit Stand 2019<sup>13</sup> erstellt. Dieser ist Basis für Neuvermietungskonditionen (Mietpreisbremse) wie auch Mieterhöhungen bei

<sup>11</sup> vgl. Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen Wohnen 2018

<sup>12</sup> vgl. Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen Wohnen 2017

<sup>13</sup> vgl. Landeshauptstadt Hannover Mietspiegel 2019 (Hrsg. Region Hannover, FB Soziales)

Bestandsmietern (Kappungsgrenze 15 %, max. Ansatz ortsüblicher Vergleichsmiete).

### Mietenspiegel der Landeshauptstadt Hannover 2019

Baualtersklasse	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 28.02.2018		
<b>Wohnungsgröße</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>		
normale Wohnlage	Unter 45 m <sup>2</sup>	1	7,11 5,55 - 8,86	7,12 5,38 - 9,23	6,74 5,90 - 8,41	6,58 5,79 - 8,19	8,01 6,94 - 9,09	7,61 7,03 - 8,14		
	45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	5,92 4,90 - 7,22	6,26 5,16 - 8,15	6,53 5,20 - 8,32	6,13 5,39 - 6,97	6,46 5,43 - 7,97	6,92 6,25 - 7,79	9,60 8,44 - 11,11	
	65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	6,33 4,89 - 7,81	6,33 4,85 - 8,00	6,32 5,08 - 7,95	6,15 5,47 - 7,20	6,07 5,22 - 7,35	7,07 6,20 - 8,27	6,92 6,12 - 7,61	10,18 7,90 - 12,78
	85 m <sup>2</sup> und mehr	4	6,38 5,04 - 7,92	6,02 4,86 - 7,88	6,37 5,22 - 7,39	6,38 5,67 - 7,79	6,10 5,22 - 7,46	6,76 6,16 - 7,90	8,57 6,69 - 10,65	10,10 8,47 - 11,91
gute Wohnlage	Unter 45 m <sup>2</sup>	1			7,73 6,38 - 9,39	8,21 6,27 - 10,59	7,95 5,67 - 11,05	8,43 6,35 - 9,75		
	45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	7,22 5,97 - 8,87	7,33 5,71 - 9,22	7,22 5,95 - 8,90	7,11 5,90 - 8,34	6,81 5,61 - 7,60	8,13 7,01 - 9,42	8,94 7,63 - 9,93	
	65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	7,26 5,73 - 9,08	6,89 5,59 - 8,57	7,39 5,96 - 9,01	7,45 6,06 - 8,86	7,08 6,19 - 8,39	7,69 6,86 - 8,62	9,18 7,99 - 10,12	10,94 9,55 - 13,50
	85 m <sup>2</sup> und mehr	4	7,29 5,33 - 9,64	7,00 5,45 - 8,60	7,20 5,88 - 8,64	7,99 6,42 - 9,94	7,14 6,24 - 8,25	8,36 6,80 - 10,00	9,30 7,74 - 11,00	12,08 10,03 - 14,00

Legende:

1. Zelle: Arithmetisches Mittel
2. Zelle: Unter- und Oberwert der 4/5-Spanne

Grau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

### Orientierungskarte Wohnlagen in Hannover 2019



Der Stadtteil Bult ist ein Wohnstandort mit guten Wohnlagen. Gut 34 % der Wohnungen entstammen den Baujahren vor 1950, nur gut 3 % wurden ab 1990 erstellt.

Die Angebotssituation in einem 150 m-Umkreis des Bewertungsobjektes wird durch eine OnGeo-Auswertung für den Zeitraum April 2019 bis Dezember 2019 verdeutlicht:

Es zeigt sich -wie schon für Hannover allgemein- eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen (Index 219) bei einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 9,65 €/m<sup>2</sup> (500 m-Umkreis: 9,88 €/m<sup>2</sup>; Index 318).

Die Spannen, in der sich die Angebotsmieten bewegen, sind abhängig von konkreter Adresse, Lage der Wohnung im Mietobjekt, von Baujahr und Sanierungszustand sowie Ausstattungsqualität.

Nachfolgend werden Spanne und durchschnittliche Angebotsmiete für unterschiedliche Wohnungsgrößen im 300m-Umkreis dargestellt:

	Angebote im 150 m Umkreis		
Größe	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)
Alle Mietangebote	41	9,37 €	6,88 € - 11,85 €
Wohnungen	41 (100%)	9,37 €	6,88 € - 11,85 €
<=30 m <sup>2</sup>	1 (2,4%)	13,89 €	-
>30 - 60 m <sup>2</sup>	8 (19,5%)	8,57 €	5,76 € - 11,34 €
>60 - 90 m <sup>2</sup>	27 (65,8%)	9,29 €	7,53 € - 11,85 €
>90 - 120 m <sup>2</sup>	3 (7,3%)	10,14 €	9,20 € - 10,63 €
>120 - 160 m <sup>2</sup>	2 (4,9%)	10,25 €	9,84 € - 10,66 €

## 5. Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 5.1 Grundbucheintragung

#### Bestandsverzeichnis

Ausweislich der Grundbuchabschrift vom 03.06.2019, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, ist das zu bewertende Grundstück beim Amtsgericht Hannover im Grundbuch von Heidorn mit Blatt 3599 wie folgt eingetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke	Bis. lfd. Nr. d. Grundstücke	Flur/Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m <sup>2</sup>
1	-	28/ 1647	Gebäude- und Freifläche Sallstraße 27	345

#### Abteilung I

[REDACTED]

#### Abteilung II

Keine Eintragungen.

#### Abteilung III

Einträge in Abteilung III sind nicht wertrelevant und bleiben aus diesem Grund für meine Bewertung unberücksichtigt.

### 5.2 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

#### Baulasten

Ausweislich der mir vorliegenden Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.05.2019, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Sinne §81 NBauO eingetragen.

#### Altlasten

Gem. der Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 18.06.2019 liegt das Grundstück auf der Schadstoffkarte eines großflächigen Grundwasserschadens. Es ist davon auszugehen, dass bei baulich bedingten Grundwasserhaltungen das geförderte Grundwasser Schadstoffe enthält. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass das geförderte Grundwasser vor einer Ableitung abgereinigt und die Abreinigung gesondert überwacht werden muss. Abhängig von den absoluten Schadstoffgehalten können so erhöhte Kosten für die Reinigung entstehen.

Aktuell ist nicht davon auszugehen, dass dementsprechende Arbeiten erforderlich werden. Aus diesem Grund unterstelle ich im Rahmen meiner Bewertung auftragsgemäß einen altlastenfreien d.h. nicht verunreinigten Boden. Ferner waren im Rahmen der Besichtigung auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück festzustellen.

#### Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft vom 31.05.2019 des Baudezernates der Landeshauptstadt Hannover nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach §4 NDSchG eingetragen.

### 5.3 Grundstücksbeschreibung

Das der Bewertung zugrundeliegende und bebaute Grundstück besteht aus einem Flurstück und ist mit Ausnahme der nördlichen Grundstücksgrenze rechteckig geschnitten. Bis auf einen kleinen rückwärtigen Freibereich, der zum Abstellen von Fahrrädern genutzt wird, ist das Grundstück weitestgehend überbaut.

### 5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Folgende Beschreibung erfolgt auf Basis der im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse. Die Ausführungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen.

#### 5.4.1 Baujahr, Art und Zweckbestimmung

Auf der zu bewertenden Liegenschaft befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Das exakte Ursprungsbaujahr konnte nicht zweifelsfrei eruiert werden. Gem. der vorliegenden Baupläne ist zu vermuten, dass das Gebäude ca. 1950 errichtet wurde. In dem Objekt befinden sich zwei gewerblich genutzte Einheiten im Erdgeschoss und 12 Wohnungen. Nicht alle Wohnungen verfügen über einen Balkon.

#### 5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung

<b>Außenwände</b>	Mauerwerk mit Wärmedämmverbund-Fassade;
<b>Dach</b>	Satteldach geziegelt, ungedämmt, die oberste Geschossdecke ist mit einer ca. 12 cm starken Dämmschicht aus Polystyrolplatten versehen;
<b>Fenster und Außentüren</b>	Kunststofffenster, Isolierverglasung; Außentüren aus Holz;
<b>Innenwände und Türen</b>	Massivbauwände, teils verputzt, überwiegend tapeziert; Holz-Wohnungstüren;
<b>Fußböden</b>	In den Wohnungen finden sich überwiegend Holzdielen und in den Küchen und Sanitärräumen Fliesen; Hausflur und Treppenhaus mit Terrazzofliesen;
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	Boden und Wände türhoch gefliest;
<b>Heizung</b>	Gaseinzelthermen für Heizungs- und Warmwasserversorgung in den Wohnungen;
<b>Zustand allgemein</b>	Das Objekt ist als sehr gepflegt zu beschreiben und wurde augenscheinlich laufend instand gehalten.

#### 5.4.3 Außenanlagen

Die Liegenschaft verfügt über eine hinter den Gebäuden befindliche, straßenabgewandte kleine Freifläche. Ansonsten ist das Grundstück vollkommen überbaut.

---

### 5.5 Mietvertragliche Situation

Zum Bewertungsstichtag waren alle 14 Mieteinheiten vermietet.

Gemäß Mieterliste des Kaufvertrags betragen die vertraglich vereinbarten Monatsmieten im Objekt durchschnittlich 8,49 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche bei einer deutlichen Spanne von 7,74 €/m<sup>2</sup> bis 8,73 €/m<sup>2</sup>.

Die Gewerbeeinheiten sind bereits seit 2009 bzw. 2011 vermietet für 13,69 €/m<sup>2</sup> bzw. 15,24 €/m<sup>2</sup> vermietet.

Die Vermietbarkeit des Gesamtobjektes schätze ich aufgrund des Zustands und der Wohnungsgrößen als gut bis sehr gut ein.

### 5.6 Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 14 Mieteinheiten in gepflegtem, renovierten und teils saniertem Zustand in guter Lage.

## 6. Flächenberechnung

Zum Objekt liegen alte Grundrisspläne ohne Datum vor. Mittels der vorliegenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Besichtigung habe ich die Flächengrößen plausibilisiert. Ein eigenes Aufmaß ist nicht durchgeführt worden.

Auftragsgemäß lege ich meiner Bewertung die Flächen aus der Mieterliste des Kaufvertrags zugrunde.

Mietflächenaufstellung Sallstraße 27			
Lfd. Nr.	Nutzungsart	Stockwerkslage	Mietfläche (Nutzfläche)
1	Gewerbe	EG links	84,00 m <sup>2</sup>
2	Gewerbe	EG rechts	82,00 m <sup>2</sup>
3	Wohnen	1. OG links	60,00 m <sup>2</sup>
4	Wohnen	1. OG mitte	61,00 m <sup>2</sup>
5	Wohnen	1. OG rechts	65,00 m <sup>2</sup>
6	Wohnen	2. OG links	60,00 m <sup>2</sup>
7	Wohnen	2. OG mitte	61,00 m <sup>2</sup>
8	Wohnen	2. OG rechts	65,00 m <sup>2</sup>
9	Wohnen	3. OG links	60,00 m <sup>2</sup>
10	Wohnen	3. OG mitte	55,00 m <sup>2</sup>
11	Wohnen	3. OG rechts	65,00 m <sup>2</sup>
12	Wohnen	4. OG links	58,00 m <sup>2</sup>
13	Wohnen	4. OG mitte	53,00 m <sup>2</sup>
14	Wohnen	4. OG rechts	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>			<b>884,00 m<sup>2</sup></b>

## 7. Bewertungsgrundsätze

### 7.1 Methodische Vorbemerkungen

#### Verkehrswertdefinition

In § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

*„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.“*

Der Verkehrswert wird in Fachkreisen als „verobjektivierter Tauschwert“ bzw. „objektiver Wert“ bezeichnet. Er ist als wahrscheinlichster Verkaufspreis zum Bewertungsstichtag zu charakterisieren.

#### Rechtsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Als weitere Rechts- und Verwaltungsgrundlagen, die bei der Verkehrswertermittlung von besonderer Bedeutung sind, seien hier ebenso unter Berücksichtigung der jeweiligen letzten Änderungen genannt:

- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277/ 1987

#### Market Value

Die deutsche Definition des Verkehrswertes entspricht der international anerkannten Definition des „market value“ der *European Valuation Standards (EVS)* der *The European Group of Valuers's Assosiation (TEGoVA)* und stimmen ebenfalls mit den Bewertungsstandards der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* überein.

## 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

### Verfahrensnormen

Die Ermittlung des Verkehrswertes kann gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 und den zu ihrer Anwendung erlassenen Wertermittlungsrichtlinien i.d.F. v. 1. März 2006 (WertR 2006) nach dem Vergleichswert- (§ 15 ImmoWertV), dem Ertragswert- (§§ 17 ff. ImmoWertV) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV) vorgenommen werden. Entscheidend für die Auswahl des Verfahrens sind die Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

In der Praxis werden diese Bestimmungen in aller Regel wie folgt angewandt:

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird überwiegend für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken herangezogen, bei denen üblicherweise marktüblich erzielbare Erträge anfallen oder geschätzt werden können. Es wird daher insbesondere bei Mietgrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken angewandt.

### Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird überwiegend für Grundstücke herangezogen, bei deren Nutzung es auf einen Ertrag nicht in erster Linie ankommt oder ein solcher nicht hinreichend genau bestimmt werden kann. Es wird daher insbesondere bei eigengenutzten Wohngrundstücken gewählt.

### Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird überwiegend zur Ermittlung des Bodenwertes und des Wertes von Eigentumswohnungen (fallweise auch Einfamilienhäusern) herangezogen.

### Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus. Die Teilnehmer des Immobilienmarktes bzw. ein potenzieller Käufer wird die zu bewertende Liegenschaft in erster Linie danach beurteilen, welcher Ertrag mit diesem Objekt erwirtschaftet werden kann. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf Grundlage des Ertragswertverfahrens festgestellt.

## 8. Wertermittlung

### 8.1 Bodenwert

#### 8.1.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Wertes des Grund und Bodens (Bodenwert) sind grundsätzlich Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke heranzuziehen. Neben oder anstelle dieser Kaufpreise können der Ermittlung des Bodenwertes gemäß Baugesetzbuch auch geeignete Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden (vgl. §§ 196 ff. BauGB). Der Bodenwert ist so zu ermitteln, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

Wertbeeinflussende Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen gehören insbesondere die Lage des Grundstücks, die auf ihm ruhenden Rechte und Lasten, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Grundstückszuschnitt, der Erschließungszustand und die Bodenbeschaffenheit. Darüber hinaus können sich Wertminderungen auch ergeben aus der Belastung der Grundstücke durch wirtschaftlich/ technisch verbrauchte Substanz, aus einem Abbruchgebot oder anderen behördlichen Auflagen (z.B. Denkmalschutz).

#### 8.1.2 Bodenwertermittlung

#### Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Umgriff des Durchführungsplanes 51 von 1952. Hinsichtlich Nutzung und Maß der baulichen Nutzung ist das Grundstück als Wohngebiet bezeichnet und im Übrigen nach § 34 BauGB bebaubar. Im Umfeld finden sich ausschließlich mehrgeschossige Wohngebäuden in geschlossener Bauweise.

#### Art und Maß der baul. Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden in § 16 BauNVO definiert und bestimmen sich für das Bewertungsobjekt wie folgt:

Wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) BauNVO				
Erdgeschoss	20,53	x	10,53	216,18 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	20,53	x	10,53	216,18 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	20,53	x	10,53	216,18 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	20,53	x	10,53	216,18 m <sup>2</sup>
4. Obergeschoss	20,53	x	10,53	216,18 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche				1.080,90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche				345,00 m <sup>2</sup>
<b>GFZ</b>				<b>3,13</b>

#### Grundstücksqualität

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Es wird als baureifes Land charakterisiert.

## Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover weist für das Bewertungsobjekt mit Stichtag 31.12.2018 folgenden Bodenrichtwert aus:

- **650 €/m<sup>2</sup>** für Wohnbauflächen (Mehrfamilienhäuser)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 2,0. Die GFZ der tatsächlichen Bebauung beläuft sich auf 3,1. Dementsprechend ist der Bodenrichtwert mittels der vom GAA vorgegebenen Umrechnungskoeffizienten anzupassen:

BW-Anpassung an bauliche Ausnutzung		
	GFZ	UK
Richtwert-GS:	2,00	1,00
Bewertungs-GS:	3,10	1,19
Bodenrichtwert:	650 €/m <sup>2</sup>	774 €/m <sup>2</sup>

## Bodenwert

Auf Grundlage der erläuterten Ansätze und Annahmen errechnet sich für das Bewertungsgrundstück folgender Bodenwert:

Bodenwertberechnung	
Angepasster Bodenrichtwert:	774 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	345 m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge auf den BRW:	0,0%
Bodenwert:	774 €/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt:</b>	<b>267.030 €/m<sup>2</sup></b>

Der Bodenwert beträgt **rd. € 267.000**.

## 8.2 Ertragswert

### 8.2.1 Methodische Vorbemerkungen

Üblicherweise wird bei rein gewerblicher Nutzung, bei Misch- oder Mietwohnnutzung das Ertragswertverfahren angewandt.

Die Methode (beschrieben in den §§ 17 ff. ImmoWertV) gliedert sich in zwei Abschnitte. In die Bodenwertermittlung einerseits und in die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage andererseits. Für dessen Berechnung sind von den marktüblich erzielbaren Erträgen die Bewirtschaftungskosten (z.B.: Mietausfall, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) abzuziehen. Von dem sich ergebenden Reinertrag des Grundstücks wird die Bodenwertverzinsung (Produkt aus Bodenwert und Liegenschaftszinssatz) abgezogen. Das Ergebnis stellt den Reinertragsanteil der baulichen Anlage dar. Durch Kapitalisieren dieses Reinertragsanteils der baulichen Anlage mit dem Gebäude-reinertragsvervielfältiger, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt, errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlage ergeben summiert den Ertragswert des Bewertungsobjektes. Abschließend erfolgt die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B.: Wertminderung für erforderliche Investitionen aus bspw. Baumängeln oder Bauschäden).

Die getrennte Ermittlung von Boden- und Gebäudewert wird als erforderlich erachtet, weil der Boden auf Dauer einen Ertrag im Sinne einer ewigen Rente abwirft, während Gebäude, die einem Alterungsprozess unterliegen, keinen dauerhaften Ertrag abwerfen können.

### 8.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge

Meiner Bewertung habe ich die im Bewertungsobjekt tatsächlich realisierten Mieten zugrunde gelegt. Die Gesamtsumme habe ich mit meinen Analysen und Recherchen zum Mietniveau in Hannover abgeglichen und halte diese für realistisch.

### 8.2.3 Bewirtschaftungskosten

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um regelmäßig im Zusammenhang mit dem Grundstück anfallende Ausgaben wie Aufwendungen für die Verwaltung (Verwaltungskosten), für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks (Betriebskosten), für die Erhaltung der baulichen Anlagen (Instandhaltungskosten) sowie Kosten für den Ausgleich eventuell entstehenden Mietausfalls und Aufwand für Rechtsverfolgungen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (Mietausfallwagnis). Es sind nur solche

#### Vorbemerkung

Bewirtschaftungskosten zu erfassen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nachhaltig entstehen<sup>14</sup>. Abschreibung und Zinsen für Darlehen gehören nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Diese Aufwendungen bzw. Ausgaben werden durch den Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor für den Reinertrag) berücksichtigt.

#### **Betriebskosten**

Die Betriebskosten wie Heizung, Reinigung und Strom und ggf. weitere Kosten für zentral bestellte Service-Leistungen werden gewöhnlich in Form einer Nebenkostenabrechnung erhoben und auf den Mieter umgelegt. Dies gilt auch für vorliegenden Fall und wird deshalb in meiner Wertermittlung nicht berücksichtigt.

#### **Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis ist in Abhängigkeit der Bonität des/der Mieters/Mieter, der Mietvertragslaufzeit und des Wiedervermietungsrisikos anzusetzen. In der Fachliteratur<sup>15</sup> wird bei Wohnimmobilien ein Satz von 2 % und bei gewerblich genutzten Immobilien ein Satz von 4 % des Jahresrohertrages empfohlen. Für meine Bewertung halte ich aufgrund des vergleichsweise geringen gewerblichen Flächenanteils einen Ansatz von 3 % des Jahresrohertrages für angemessen.

#### **Instandhaltung**

In Anlage 1 zur ErtragswertR wird ein Ansatz für die laufende Instandhaltung für Wohnnutzung in Höhe von 11,00 €/m<sup>2</sup> (indexiert: 11,59 €/m<sup>2</sup>) empfohlen.

Bei gewerblicher Nutzung bspw. für Büro, Ladenlokale, Praxen o.ä. wird ein Ansatz von ebenfalls 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung genannt. Meinem Gutachten lege ich demzufolge insgesamt Instandhaltungskosten in Höhe von 11,59 €/m<sup>2</sup> für zugrunde.

#### **Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten können nur bei gewerblicher Nutzung auf den Mieter umgelegt werden. Meiner Bewertung lege ich Verwaltungskosten in Höhe von 4,5 % des marktüblichen Rohertrags zugrunde. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht dies rd. € 4.590. Werden in Anlehnung an §26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV je (Wohn-)Einheit € 353,09 p.a. (indexiert) unterstellt, ergäben sich rd. € 4.943 (inkl. Gewerbeeinheiten).

#### **8.2.4 Liegenschaftszinssatz**

#### **Vorbemerkung**

Die Verzinsung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudeertragswertes erfolgt auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes<sup>16</sup>. Dieser lässt sich aus mehreren verschiedenen Faktoren wie z.B. der Eigenkapitalrendite, Anteile und Konditionen

<sup>14</sup> vgl. § 19 ImmoWertV

<sup>15</sup> vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S. 1803

<sup>16</sup> vgl. § 14 Abs. 3 ImmoWertV

der Fremdmittel und Ertragsänderungen aus dem Objekt ableiten. Er bestimmt sich nach der Art der baulichen Anlagen und nach der Lage des Grundstücks. Auch wenn sich der Liegenschaftszinssatz aus einer Vielzahl von Faktoren zusammensetzt, haben Untersuchungen gezeigt, dass er auf Schwankungen einzelner Größen – beispielsweise des Kapitalmarktzinses – relativ unempfindlich reagiert<sup>17</sup>. Dies beruht u.a. darauf, dass Immobilieninvestitionen aufgrund ihres langfristigen Charakters kurzfristige Marktschwankungen in der Eigenkapitalrendite weitgehend ausgleichen<sup>18</sup>.

Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt, marktorientiert zu bestimmen.

## Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (GAA) leitet zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszins in Höhe 1,8 % ab. Basis hierfür ist ein Bodenrichtwertniveau von 275 €/m<sup>2</sup>, eine monatliche Nettokaltmiete von 6 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem durchschnittlichen baulichen Zustand.

An Korrekturwerten vom Liegenschaftszins sind folgende Werte zu berücksichtigen:

- Lage in der Landeshauptstadt Hannover: - 0,3 %
- Bodenrichtwert > 550 €/m<sup>2</sup>: - 0,6 %
- Miete > 8,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche: + 0,6 %

Dementsprechend ergibt sich ein Korrekturwert von -0,3 % und mithin ein angepasster Liegenschaftszins in Höhe von 1,5 %.

Die wirtschaftlichen Risiken bei den Ertrags- und Wertverhältnissen, die durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung finden, werden vorwiegend durch das langfristig zu erwartende Nachfragepotenzial bestimmt. Dieses wird neben der allgemeinen Marktsituation insbesondere von folgenden Kriterien beeinflusst:

- a. Mikrolage/ Infrastruktur/ Standortqualität (unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit durch Bus, Bahn und den Individualverkehr)
- b. Objektqualität/ -risiko (insbesondere Drittverwendungsmöglichkeit sowie Flächengröße und technische Infrastruktur) sowie der Erschließung, insbesondere den Anfahrts- und Parkmöglichkeiten

<sup>17</sup> vgl. Rössler/ Langner/ Simon/ Kleiber S. 209

<sup>18</sup> vgl. Vogels S. 166 ff

c. Vermietungs-/Leerstandssituation des Objektes und der Gebäudeökonomie.

**Höhe des Liegenschaftszinses**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kürzlich saniertes Mehrfamilien-Wohnhaus älteren Baujahres, das auf Basis seiner marktkonform dimensionierten Flächengrößen langfristige Mieteinnahmen ermöglicht. Grundsätzlich ist darüber hinaus seit Jahren eine Tendenz zu vergleichsweise niedrigen Liegenschaftszinssätzen in den deutschen Ballungsgebieten erkennbar. Ausgehend von o.g. Überlegungen halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 1,6 % für angemessen.

**8.2.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer**

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) berücksichtigt sowohl technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer von Gebäuden. Sie wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen. Die wirtschaftliche GND entspricht dem Zeitraum, in dem das zu bewertende Objekt insgesamt wirtschaftlich vertretbar nutzungs- bzw. gebrauchsfähig ist.

In den NHK 2010 wird eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung von 70 Jahren ( $\pm 10$ ) angegeben.

**Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Ebenso wird dort ausgeführt, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Somit sind bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auch der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit zu berücksichtigen. Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1950 fertiggestellt und im Laufe der Zeit instandgehalten; Renovierungen wie auch energetische Sanierungsmaßnahmen wurden aktuell durchgeführt. Aus diesem Grund lege ich meiner Bewertung ein fiktives Baujahr von 1984 zugrunde.

Die Restnutzungsdauer ist in diesem Fall die Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Stichtag.

Hieraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende RND:

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND)	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70
Zugrunde zulegendes Baujahr	1984
Alter der baulichen Anlage am Bewertungsstichtag	35
<b>Restnutzungsdauer (RND)</b>	<b>35</b>

## 8.2.6 Barwertfaktor

Die Formel für den Barwertfaktor lautet:

$$\text{Barwertfaktor} = \frac{(1+i)^n - 1}{i * (1+i)^n}$$

i = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer in Jahren

Setzt man in die Formel eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren sowie den Liegenschaftszinssatz von 1,6 % ein, ergibt sich als Vervielfältiger eine Größe von **26,64**.

## 8.2.7 Ertragswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wird der vorläufige Ertragswert wie folgt ermittelt:

Jahresrohertrag						
Lfd. Nr.	Nutzungsart	Stockwerkslage	Mietfläche (Nutzfl.)	Tatsächliche Miete pro m <sup>2</sup>	Marktübliche Miete pro m <sup>2</sup>	Monatsrohertrag
1	Gewerbe	EG links	84,00 m <sup>2</sup>	13,69 €/m <sup>2</sup>	13,69 €	1.150,00 €
2	Gewerbe	EG rechts	82,00 m <sup>2</sup>	15,24 €/m <sup>2</sup>	15,24 €	1.250,00 €
3	Wohnen	1. OG links	60,00 m <sup>2</sup>	9,00 €/m <sup>2</sup>	9,00 €	540,00 €
4	Wohnen	1. OG mitte	61,00 m <sup>2</sup>	8,69 €/m <sup>2</sup>	8,69 €	530,00 €
5	Wohnen	1. OG rechts	65,00 m <sup>2</sup>	8,92 €/m <sup>2</sup>	8,92 €	580,00 €
6	Wohnen	2. OG links	60,00 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	8,00 €	480,00 €
7	Wohnen	2. OG mitte	61,00 m <sup>2</sup>	8,52 €/m <sup>2</sup>	8,52 €	520,00 €
8	Wohnen	2. OG rechts	65,00 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	8,00 €	520,00 €
9	Wohnen	3. OG links	60,00 m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	8,50 €	510,00 €
10	Wohnen	3. OG mitte	55,00 m <sup>2</sup>	8,73 €/m <sup>2</sup>	8,73 €	480,00 €
11	Wohnen	3. OG rechts	65,00 m <sup>2</sup>	8,23 €/m <sup>2</sup>	8,23 €	535,00 €
12	Wohnen	4. OG links	58,00 m <sup>2</sup>	8,79 €/m <sup>2</sup>	8,79 €	510,00 €
13	Wohnen	4. OG mitte	53,00 m <sup>2</sup>	7,74 €/m <sup>2</sup>	7,74 €	410,00 €
14	Wohnen	4. OG rechts	55,00 m <sup>2</sup>	8,73 €/m <sup>2</sup>	8,73 €	480,00 €
<b>Summe Monatsrohertrag:</b>						<b>8.495,00 €</b>
<b>Jahresrohertrag:</b>						<b>101.940,00 €</b>
./. Bewirtschaftungskosten						
<b>Nicht umgelegte Betriebskosten</b>				ohne Ansatz		
<b>Instandhaltungskosten Mietfläche</b>				11,59 €/m <sup>2</sup>	884 m <sup>2</sup> Fläche	10.245,56 €
<b>Instandhaltung Freifläche</b>				0,00 €/m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> Frei-Fl.	0,00 €
<b>Verwaltungskosten</b>				4,5% des Jahresrohertrages		4.587,30 €
<b>Mietausfallwagnis</b>				3,0% des Jahresrohertrages		3.058,20 €
<b>Summen:</b>				17,6% des Jahresrohertrags		17.891,06 €
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks:</b>						<b>84.048,94 €</b>
./. Bodenwertverzinsung						
<b>Bodenwert</b>		(Preis/m <sup>2</sup> x Grundstücksgröße)		774 €/m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>	266.857,50 €
<b>Bodenwertverzinsung</b>		(Bodenwert x Liegenschaftszins)		Liegenschaftszins: 1,60%		4.269,72 €
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:</b>						<b>79.779,22 €</b>
Ertragswert der baulichen Anlage						
<b>Liegenschaftszinssatz</b>			1,60			<b>2.125.384,60 €</b>
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>			35 Jahre			
<b>Vervielfältiger</b>			26,64			
<b>Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>						<b>2.125.384,60 €</b>
Bodenwert						
<b>Bodenwert</b>				774 €/m <sup>2</sup>	345,00 m <sup>2</sup>	<b>266.857,50 €</b>
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>						<b>2.392.242,10 €</b>

(In der Berechnung wird mit ungerundeten Werten gerechnet)

Der vorläufige Ertragswert beträgt rd. € 2.390.000.

### 8.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge verstanden.

Einen dementsprechenden Ansatz erachte ich für nicht erforderlich.

./. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
o.a.	0,00 €
Ertragswert (gerundet):	2.390.000,00 €

Es ergibt sich ein Ertragswert von rd. **€ 2.390.000**.

### 8.3 Verkehrswert

Unter Punkt 7.2 wurde erläutert, dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Wert eines wirtschaftlich zu nutzenden Grundstücks wird vornehmlich von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und Erwartungen bestimmt. Ein wirtschaftlich sinnvoll handelnder Marktteilnehmer betrachtet die zu bewertende Immobilie unter Renditegesichtspunkten.

Eine Marktanpassung ist beim Ertragswertverfahren nicht notwendig, da marktkonforme Wertansätze in das Verfahren Einfluss fanden. Die wesentlichen wertbestimmenden Parameter sind hier:

- Liegenschaftszinssatz
- Marktüblich erzielbare Miete

Es wird ein Verkehrswert in Höhe von rund

**€ 2.390.000**

ermittelt.

In Worten: **Zweimillionendreihundertneunzigtausend Euro**

Das Wertermittlungsergebnis entspricht dem 23,45-fachen des Jahresrohertrages. Der Gutachterausschuss im Hameln-Hannover hat zum 31.12.2018 einen durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger von 17,5 veröffentlicht. Die Spanne betrug vom 10,8-fachen bis zum 25,0-fachen.

---

## 9. Schlussbemerkung

Dieses Gutachten erstatte ich nach bestem Wissen aufgrund sorgfältiger Untersuchungen sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Hamburg, den 27. April 2020

Klaus Wagner MRICS, REV  
Sachverständiger

## Anlage (1) - Fotodokumentation

Außenansicht Sallstraße



Eingangsbereich



Beispielwohnung



Beispielwohnung



Beispielwohnung



Dachboden



Kellerbereich



Gebäuderückseite

