



Matthias Conrad
Immobilienwerte GmbH

606

Matthias Conrad Immobilienwerte GmbH · Ringstraße 26 · 36381 Schlüchtern

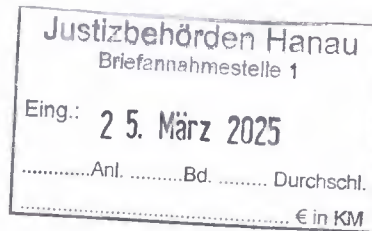


Geschäftsführer: Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und
Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024

Zertifizierter Sachverständiger (TAS®) für Grundstücks-
bewertung, Mieten und Pachten · Z9908-01

Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau



DATUM:

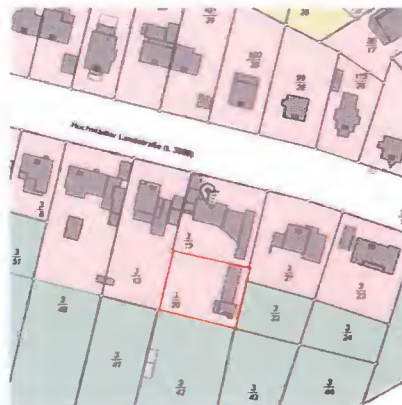
04.03.2025

AKTENZEICHEN:

42 K 42/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer
Schwimmhalle bebaute Grundstück
in 63454 Hanau, Hochstädter Landstraße



Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
durch DEKRA Certification
PC 0976676-57



Mitglied im Bundesverband
Deutscher Grundstückssach-
verständiger



Sachverständige
Mitglied im Landesverband Hessen
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.



**Deutsche Vereinigung für Erbrecht
und Vermögensnachfolge e.V.**

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
04.03.2025 ermittelt mit rd.

92.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

ANSCHRIFT:

Büro Schlüchtern
Ringstr. 26 · 36381 Schlüchtern

TEL.: +49 6664 91868-3

FAX: +49 6664 91868-4

E-MAIL:

matthias.conrad@web.de

INTERNET:

www.conrad-wertermittlung.com

ANSCHRIFT:

Büro Frankfurt
DEKRA Automobil GmbH
Borsigallee 24b
60388 Frankfurt am Main

BANKVERBINDUNG:

KSK Gelnhausen

BIC HELADEF1GEL

IBAN DE07 5075 0094 0000
0727 46

USt.-Id.Nr.: DE 285670306

GERICHTSSTAND: Hanau
HRB 94207



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
2.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
2.2	Schwimmhalle	7
2.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
2.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
2.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
2.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
2.2.4.1	Schwimmhalle	8
2.3	Außenanlagen	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts	9
3.1	Grundstücksdaten	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.3	Bodenwertermittlung	10
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	11
3.4	Sachwertermittlung	12
3.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
3.4.2	Sachwertberechnung	13
3.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	14
3.5	Ertragswertermittlung	21
3.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
3.5.2	Ertragswertberechnung	22
3.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	23
3.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	24
3.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
3.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	24
3.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	24
3.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25



3.6.5	Verkehrswert.....	26
4	Rechtsgrundlagen.....	28
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
5	Verzeichnis der Anlagen	29



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einer Schwimmhalle

Objektadresse: Hochstädter Landstraße (17)
63454 Hanau

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hanau, Blatt 6787, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Kesselstadt, Flur 17, Flurstück 3/20,
zu bewertende Fläche 858 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau
Nussallee 17
63450 Hanau

Auftrag vom 14.08.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 04.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Tag der Ortsbesichtigung: 04.03.2025

Umfang der Besichtigung etc.: nach äußeren Anschein



Die Flächen und Massen wurden stichprobenhaft gemäß vorliegenden Unterlagen (soweit existent) übernommen bzw. überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Einhaltung der öffentlich – rechtlichen Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und der gleichen) oder eventuell privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgte nicht durch den Sachverständigen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltendes Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.



611

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Sachverständige (kurz: "SV") ist vom o.g. Auftraggeber (Kurz: "AG") bestellt worden, um den Verkehrswert nach § 194 BauGB zu dem angegebenen Stichtag (s.o.) zu ermitteln.

Hinweis 1: Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen auf Verdachtsflächen, Nachforschungen im Kriegslastenverzeichnis oder Asbestlastenverzeichnis und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden (beispielweise Industriemüll o.ä., Fremdadlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Hinweis 2: Das Gebäude weist erhebliche Bauschäden auf. Der Sachverständige hat in Abstimmung mit dem Amtsgericht Hanau den von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden Herrn Joachim Schneider hinzugezogen. Der Ortstermin wurde vom Sachverständigen für Schäden an Gebäuden anberaumt. Das Ergebnis wird in diesem Gutachten mit Zustimmung des Sachverständigen ausschnittsweise wieder gegeben, gewürdigt und findet in diesem Gutachten Verwendung. Die Schadensbilder befinden sich im Gutachten des SV Joachim Schneider und liegen dem Gericht vor.

Hinweis 3: Auf dem Grundstück befindet sich Baumbestand, den der Sachverständige nicht ausreichend bewerten kann. In Abstimmung mit dem Amtsgericht wurde der vom Regierungspräsidium Kassel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft Forstdirektor a.D. Armin Offer für diese Bewertung bestellt. Das Ergebnis liegt dem Gericht in einem separaten Gutachten vor.

Hinweis 4: Auf dem zu bewertenden Flurstück 3/19 befand sich gemäß Altlastenauskunft bis ca. 1993 ein Gebäude zur Herstellung von Konstruktionsbauteilen, Fertigbauteilen und Ausbauelementen aus Holz. Die Fläche ist nicht bewertet. Weitere Untersuchungen sind nicht beauftragt und nicht Bestandteil des Gutachtens.

Hinweis 5: Für die Gebäude und Freiflächen wurde 2019 ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht bestellt (Bewertung des Wohnungsrecht liegt dem Gericht vor). Eine Vermietung ist darin weder entgeltlich noch unentgeltlich vorgesehen und erlaubt.

Hinweis 6: Aus sachverständiger Sicht bilden die Flurstücke 3/19; 3/20 und 3/42 eine wirtschaftliche Einheit. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung. Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Es können Abweichungen zu den nachfolgenden Beschreibungen und dargestellten Planausschnitten (soweit existent) vorhanden sein.

Ergebnis bezieht sich auf die sichtbaren Teile. Verdeckte Baumängel- und Bauschäden können nicht ausgeschlossen werden.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).



2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

2.2 Schwimmhalle

2.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Schwimmhalle
Baujahr:	1967 gemäß sachverständiger Schätzung
Außenansicht:	insgesamt verputzt

2.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten



2.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung

2.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

2.2.4.1 Schwimmhalle

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz gestrichen
Deckenbekleidungen:	Putz gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	gemäß Gutachten des Sachverständigen Jochim Schneider

2.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen



3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer Schwimmhalle bebauten Grundstück in 63454 Hanau, Hochstädter Landstraße zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hanau	6787	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kesselstadt	17	3/20	858 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.



3.3 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1150 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	858 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	420,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.03.2025	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	441,00 €/m ²
Fläche (m ²)	1150	1.980	× 0,94	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	414,54 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung
-------------------------------------	-------------



objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	414,54 €/m²	
Fläche	×	858 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	355.675,32 € rd. 356.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 insgesamt **356.000,00 €**.

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung. Die durchschnittliche Bodenpreisentwicklung für den Main-Kinzig-Kreis für die Lage wurde zwischen 3,7% bis 4 % vom Gutachterausschuss bekannt gegeben. Die Lage des Grundstückes wird sachverständig mit sehr gut eingeschätzt. Die Bodenpreisentwicklung für das Grundstück wird mit ca. 4% sachverständig geschätzt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		04.03.2025
BRW-Stichtag	-	01.01.2024
Zeitdifferenz	=	1,17 Jahre
Bodenwertdynamik b	x	4 %/Jahr
insgesamt		4,70 %

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,05

E2

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter (GFZ bereinigt)

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.980,00	0,84
Vergleichsobjekt	1.150,00	0,89

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 0,94



3.4 Sachwertermittlung

3.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



3.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Schwimmhalle
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.450,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	96,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	235.200,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	434.414,40 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	434.414,40 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		5 Jahre
• prozentual		83,33 %
• Faktor	x	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	72.416,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		72.416,88 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.620,84 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	76.037,72 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	356.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	432.037,72 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	388.833,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	264.000,00 €
Sachwert	=	124.833,95 €
	rd.	125.000,00 €



3.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Schwimmhalle

Nutzungsgruppe:

Sporthallen, Freizeitbäder/ Heilbäder

Gebäudetyp:

Freizeitbäder/ Heilbäder

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	2.450,00	100,0	2.450,00
4	2.985,00	0,0	0,00
5	3.840,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.450,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 2.450,00 €/m² BGF
rd. 2.450,00 €/m² BGF



Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen wird je nach Baualter als Einzelaufstellung oder als prozentualer Wert gemäß Literatur Kleiber/Simon/Sprengnetter zwischen 3% bis 8% des Gebäudegesamtwertes angegeben.

Da es sich um ein älteres Gebäude handelt und somit die Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen usw. schon ein gewisses Alter haben, wurde der Wert der Anlagen pauschal mit 5% sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (72.416,88 €)	3.620,84 €
Summe	3.620,84 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Schwimmhalle

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 30 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Schwimmhalle

Das gemäß sachverständiger Schätzung ca. 1967 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1967 = 57$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(30 \text{ Jahre} - 57 \text{ Jahre}) = 0$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 5 Jahren.

Sachwertfaktor

Der Immobilienmarktbericht des Immobilienmarktes Main-Kinzig-Kreis von 2024, sowie die benachbarten Gutachterausschüsse Frankfurt und Gießen haben keinen Sachwertfaktor für hochwertige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und Villen abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht des Hochtaunus und des Main-Taunus-Kreises von 2024 haben Sachwertfaktoren für hochpreisige Immobilien und Villengrundstücke abgeleitet. Der Immobilienmarktbericht Hochtaunuskreises und des Main-Taunus-Kreises hat bei einem Bodenrichtwert von 1.025 €/m², einer Wohnfläche von ca. 340 m² (150 m² bis 500 m²), einer Grundstücksgröße von 1.320 m² und einem vorläufigen Sachwert von 2.000.000 € einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 1,46 (+/- 0,32) abgeleitet. Der regionalisierte Sachwertfaktor von Sprengnetter wurde – extrapoliert – mit 0,98 abgeleitet. Hochpreisige Wohnimmobilien werden von den potentiellen Käufern nicht als reine Kapitalanlage gewertet, sondern überwiegend selbst genutzt. Hochpreisige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser befinden sich in einem sehr volatilen und heterogenen Teilmarkt. Entsprechende objektbezogene Zu- oder Abschläge am Sachwertfaktor sind markt – und sachgerecht. Das Flurstück 3/20 und 3/19 bilden aus sachverständiger Sicht eine wirtschaftliche Einheit. Das Wohnhaus und die Schwimmhalle bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der Sachwertfaktor wurde gewürdigt und identisch wie der Sachwertfaktor für das Wohnhaus mit 0,90 bestimmt.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilweise modernisierungsbedürftiges Gebäude. Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

Für diese Objektart bzw. – Situation liegen keine unmittelbaren Vergleichskaufpreise und -objekte vor. Auch die Daten für das Sach- und Ertragswertverfahren werden üblicherweise aus Kaufpreisen für Gebrauchtimmobilien ohne wesentliche besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, zu denen auch derartige Zustandsbesonderheiten zählen, abgeleitet.

In der Wertermittlung werden deshalb die vorläufigen Verfahrenswerte und die sonstigen Wertermittlungsdaten zunächst unter der Annahme ermittelt, dass das Bewertungsobjekt bereits vollständig fertig gestellt bzw. modernisiert ist.

Aus diesem Wert wird für die durch den Erwerber gestaltbaren Investitionsmaßnahmen noch ein aus dem Immobilienmarkt abgeleiteter Gestaltungs- und Erstnutzerzuschlag GEZ (z.B. abgeleitet auf der Grundlage des Verhältnisses "Ersterwerberpreise : Zweiterwerberpreise" angebracht. Von dem so ermittelten "Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag für das fertig gestellte Objekt" werden dann die gesamten Investitionskosten (modellkonform ermittelt in dem System, in dem auch die Herstellungskosten dieser vor der Investition betroffenen Bauteile im Sachwertverfahren ermittelt werden) sowie ggf. "sonstige investitionsbezogene Werteeinflüsse" (z.B. Ertragsminderungen während der Bauzeit) in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist der "Wert des fertig gestellten Objektes vor der Investition.

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussung durch den Fertigstellungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Der Unterzeichner als Bewertungs-Sachverständiger (nicht als Bauschaden-Gutachter) ist im Rahmen dieser Beauftragung nicht in der Lage eine verifizierbare Bauschadens-Analyse abzugeben.

In der Regel werden Schäden an Bestandsgebäuden nach Abschluss der Bauarbeiten durch die notwendigen Instandsetzungsarbeiten sorgfältig und nach anerkannten Regeln der Bautechnik behoben. Es sollte dennoch geprüft werden, ob wirklich alle Schäden behoben sind.

Eines könnte bleiben, der Eigentümer des Bestandsobjektes hat nun keine "original hergestellte" bzw. "ungestörte" Bausubstanz mehr, sondern nur ein instandgesetztes Gebäude. Jedem Teilnehmer am Wirtschaftsleben ist geläufig, dass bei einem deutlich kürzerlebigen Investitionsgut als einem Bauwerk, nämlich dem Auto, nach einem Unfall auch nach einer sachgerechten Instandsetzung immer noch etwas hängen bleibt. Dieser Schaden wird als "Merkantiler Minderwert" bezeichnet.



Unter dem Begriff des "merkantilen Minderwertes" wird allgemein die Minderung des Handelswertes eines Kaufobjektes verstanden, dass nach einem Schaden zwar instandgesetzt wurde, allerdings nach allgemeiner Marktgepflogenheit aufgrund des Verdachtes möglicherweise doch noch verborgen gebliebener und folglich nicht beseitigter Schäden mit einem Preisabschlag gehandelt wird. Es liegt also nicht ein konkreter, noch feststellbarer Schaden vor, sondern lediglich der nachteilige "Geruch", der dem Bewertungsobjekt noch anhaften könnte. So definiert auch der BGH in seinem Urteil vom 08.12.1977 (-VII ZR 60/76-) den Merkantilen Minderwert wie folgt: "Der merkantile Minderwert liegt in der Minderung der Verkaufswertes der Sache, trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung deshalb verbleibt, weil bei einem großen Teil des Publikums vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden einen den Preis beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb besteht."

Gerade merkantile Wertminderungen üben mannigfaltige Einflüsse auf den Verkehrswert aus. Weil die Einflüsse so verschieden sind, konnte durch die Bewertungstheorie noch kein einheitliches, allumfassendes und marktgerechtes Wertermittlungssystem entwickelt werden.

Trotz der fachgerechten Schadensbeseitigung kann aber immer noch ein mehr oder weniger starker Verdacht bestehen bleiben. Es könnte befürchtet werden, dass die Nutzungsdauer möglicherweise aufgrund verborgen gebliebener Beeinträchtigungen dennoch nicht die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer erreichen könnte. Ein derartiger Einfluss wirkt natürlich auf den Verkehrswert. Ein Käufer eines solchen Grundstücks wird dies daher in sein Kalkül einbeziehen. Er wird zum Ausgleich der zwar ungewissen, aber ungünstigen Erwartung einen angemessenen Abschlag als Sicherheitspolster für ggf. anfallende zukünftigen Aufwendungen und/oder Ertragsausfälle nach seinem Wissen und Empfinden suchen. Mit zunehmender zeitlicher Distanz ist allerdings davon auszugehen, dass der Einfluss schwindet.

In der Praxis bewegt sich je nach Schadensart, Objektart und Objektalter der merkantile Minderwert zwischen 0% bis 10% des Verkehrswertes. Der Sachverständige berücksichtigt diesen Umstand frei geschätzt mit ca. 3% des Verkehrswertes.



„Beginn Auszug aus dem Gutachten des Sachverständigen Joachim Schneider“

Die Schwimmhalle verfügt altersbedingt über einen erheblichen Instandsetzungsrückstau.

Erkannt werden einige Außenputzschäden und Farbablösungen an Nut- und Federbretter der Dachüberstanduntersicht. Dort fehlen zudem mehrere Insektengitter in den Zuluftöffnungen für den Dachraum.

Die Außenputzschäden können partiell ausgebessert werden. Die Holzverkleidung der Dachüberstand-Untersicht ist auf Schäden oder Schädlingsbefall zu prüfen. Aufgrund der geringen erkannten Fehlstellen, wird von einer Ausbesserung und einem neuen Farbanstrich ausgegangen.

Die Wände und Böden in der Schwimmhalle weisen keine relevanten Mängel auf.

Im Treppenabgang zum Technikkeller sowie an der südlichen Hallenstirnseite werden Stockflecke festgestellt, die Anzeichen von Schimmelpilzbefall aufweisen. Dies ist der hohen Luftfeuchte und den schlecht belüftbaren Bereichen in der Nische oberhalb des südlichen Schwimmbadfensters sowie dem offenen Treppenabgang zuzuordnen.

Im Untergeschoss der Schwimmhalle werden vereinzelte Feuchtestellen in der Betonaußenwand festgestellt. Auch auf dem Betonboden des Beckenumgangs und Technikbereichs sind Feuchtestellen und Feuchteränder sichtbar. Ob diese aufgrund der Wandundichten oder einem wasserdurchlässigen Bodenaufbau aufgetreten sind, kann nicht eindeutig geklärt werden.

Die vorhandene Schwimmbadtechnik ist veraltet und entspricht nicht heutigen Hygienevorschriften. Dies gilt in gleicher Weise auch für die Heizungs- und Lüftungstechnik, welche zudem äußerst geräuschvoll wahrnehmbar ist und nicht heutigen technischen und energetischen Ansprüchen genügt.

Die Kondensat- und Schimmelbildung im Kellerabgang ist entweder durch zusätzliche Heizkörper oder durch Einbau von dichtschießenden Türen zur Vermeidung des Feuchte-transportes in die kühlen Bereiche zu verhindern.

An den Entwässerungsrohren aus Grauguss werden starke Korrosionen festgestellt. Auch andere Bauteile der Schwimmbadtechnik haben technisch ihre Restnutzungsdauer erreicht. Es wird auch hier ein Austausch als sinnvoll erachtet.

Aufgrund des erheblichen technischen Aufwands zur Gebrauchs- und Funktionsfähigkeit des privaten Schwimmbads ist die Wirtschaftlichkeit stark in Frage zu stellen.

Außenputzausbesserungen m. Nebenleistungen

Pauschal netto ca.	1.000,- €
--------------------	-----------

Traufschalung ausbessern und streichen

Pauschal netto ca.	1.000,- €
--------------------	-----------

Demontage der Heizungs-, Schwimmbad- und

Lüftungstechnik m. Entsorgung pauschal netto ca.	7.500,- €
--	-----------



Abdichtungsarbeiten an Kellerwänden u.		
Bodenplatte	geschätzt netto ca.	12.500,- €
Einbau einer Heizungsanlage z.B. Wärmepumpe		
	pauschal netto ca.	30.000,- €
Austausch der Sanitärtechnik	pauschal netto ca.	15.000,- €
Austausch der Lüftungsanlage m. Wärmerückgewinnung, inkl. Trockenbau, Putz- und Anstricharbeiten		
	geschätzt netto ca.	45.000,- €
Austausch der Schwimmbadtechnik m. Umbau der Beckenzu- und abströmeinrichtungen		
	geschätzt netto ca.	90.000,- €
10 % Baunebenkosten (z.B. Fachplaner, Bauleiter)		
	geschätzt netto	ca. 20.000,- €
Gesamtsumme Instandsetzung netto		ca. 222.000,- €
Gesamtsumme Instandsetzung brutto		ca. 264.000,- €

„Ende Auszug aus dem Gutachten des Sachverständigen Joachim Schneider“

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-264.000,00 €
• gemäß Gutachten SV Joachim Schneider	-264.000,00 €	
Summe		-264.000,00 €



3.5 Ertragswertermittlung

3.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



3.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Schwimmhalle	1	Hobby	67,00		4,00	268,00	3.216,00
Summe			67,00	-		268,00	3.216,00

jährlicher Rohertrag		3.216,00 €
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	643,20 €
jährlicher Reinertrag	=	2.572,80 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,50 % von 356.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	5.340,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	-2.767,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 5 Jahren Restnutzungsdauer	×	4,783
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	-13.235,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	356.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	342.764,48 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	342.764,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	264.000,00 €
Ertragswert	=	78.764,48 €
	rd.	78.800,00 €



3.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Mietspiel für Hanau, Bruchköbel, Erlensee, Großkrotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau hat eine Gültigkeit bis zum 30.04.2026 für Wohnungen größer 105 m² liegen zwischen 7,93 €/m² und 9,90 €/m² an.

Mietangaben mit Wohnflächen größer als 120 m² sind nicht in ausreichender Qualität vorhanden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Angebote liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹ je nach Vermietbarkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 5 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Da es sich um Angebotsmieten handelt, wurde dies sachgemäß durch einen Abschlag in der Wertermittlung berücksichtigt.

Netto-Kaltmieten für Wohnungen größer 120 m² liegen im Postleitzahlgebiet zwischen 8,71 €/m² – 20,00 €/m². Im Mittel bei 11,82 €/m².

Die Miete für die Wohnräume wurde gewürdigt und bedingt durch die Größe mit 7,00 €/m² sachverständig bestimmt.

Für Hobbyräume werden in der Regel ca. 30% bis 50% in Ansatz gebracht. Die Miete für die Hobbyräume wird mit 4,00 €/m² bzw. 3,50 €/m² bestimmt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der Immobilienmarktbericht des Main-Kinzig-Kreises von 2024 hat einen Liegenschaftszinssatz von 1,3% (Standardabweichung +/- 1,4) für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde gewürdigt und mit 1,5% bestimmt.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.



3.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

3.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

3.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

3.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **125.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **78.800,00 €**

ermittelt.



3.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in nicht ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,30 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,80 (a) \times 0,70 (b) = 0,560$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,30 (d) = 0,300$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[125.000,00 \text{ €} \times 0,300 + 78.800,00 \text{ €} \times 0,560] \div 0,860 = \text{rd. } 94.900,00 \text{ €}.$



3.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Schwimmhalle bebaute Grundstück in 63454 Hanau, Hochstädter Landstraße (17)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hanau	6787	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kesselstadt	17	3/20

wird zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 mit rd.

94.900 €

in Worten: vierundneunzigtausendneuhundert Euro

./. 3% merkantiler Minderwert¹

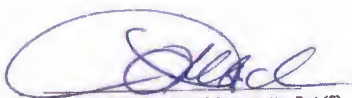
rd. 92.000 €

in Worten: zweiundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Schlüßtern, den 04. März 2025


Zertifizierter Sachverständiger ZIS Sprengnetter Zert (S)
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Ing. (FH) Matthias Conrad



¹ Seite 18



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,- EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



4 Rechtsgrundlagen

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV



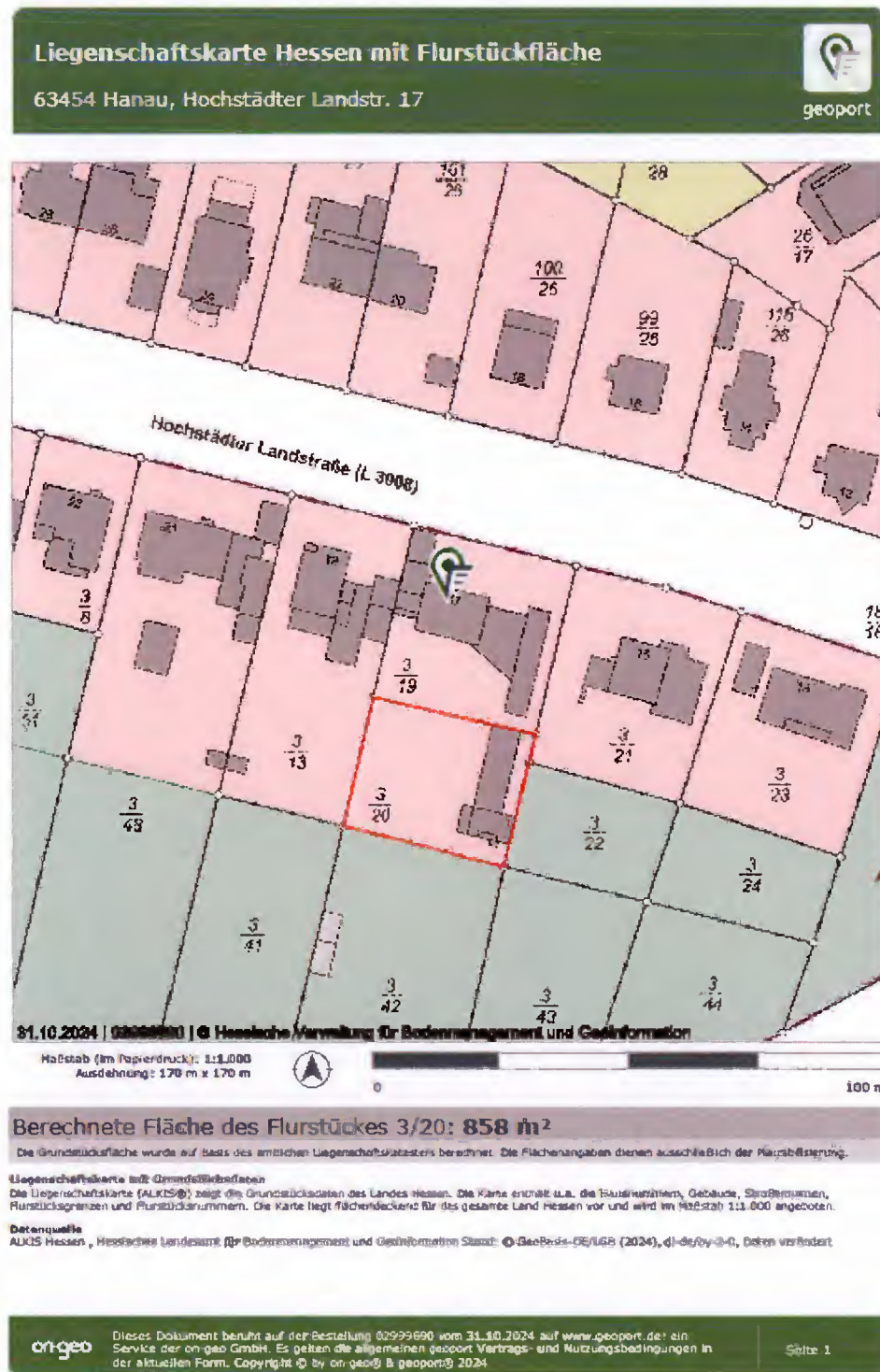
5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Luftbildaufnahme
- Anlage 3: Beschreibung Mikrolage
- Anlage 4: Standortanalyse Wohnen
- Anlage 5: Fotos



Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1




Anlage 2: Luftbildaufnahme

Seite 1 von 1





Anlage 3: Beschreibung Mikrolage

Seite 1 von 2

Beschreibungstext Mikrolage

63454 Hanau, Hochstädter Landstr. 17



Bei der Adresse Hochstädter Landstr. 17 in der Stadt Hanau, im Postleitzahlgebiet 63454, handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPPE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,0 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,8 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPPE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (3,0 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,8 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 250 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 125 m entfernt, der nächste Wald rund 50 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,7 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,7 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 125 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 475 m.

Die Lage bietet eine beste Anbindung an das Straßennetz (Rating: 4,4 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 1,9 km.

Der Standort ist sehr lärmbehaftet (Rating: 2,4 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 55 - 59 Dezibel, bei Nacht mit 50 - 54 Dezibel zu beziffern. Der Bahnlärm ist insgesamt mit 65 - 70 Dezibel, bei Nacht mit 60 - 64 Dezibel zu beziffern.



Anlage 3: Beschreibung Mikrolage

Seite 2 von 2

Beschreibungstext Makrolage

63454 Hanau, Hochstädter Landstr. 17



Hanau (PLZ: 63454) liegt in der Stadt Hanau. Diese gehört dem Landkreis Main-Kinzig-Kreis an und liegt im Bundesland Hessen. Hanau zählt 101.364 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 48.785 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,08 Personen beträgt. Hanau ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Hanau räumlich der Wohnungsmarktreion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Hanau auf 1.040 Personen. Damit weist Hanau im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit dem höchsten Wanderungssaldi von 3.321 bzw. 2.816 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 233 bzw. 565 auf.

Gemäß Famländer Partner (FPRE) zählen 32,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 33,8% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 33,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 25,1% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 18,6% (Deutschland: 19,3%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 16,9% (Deutschland: 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Hanau rund 36% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Hessen: 35,6%), 19,2% AfD (Bundesland Hessen: 17,5%) und 18,4% SPD (Bundesland Hessen: 18,3%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Hanau rund 27% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 21,8% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 10,2% AfD (Deutschland: 10,3%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 24,5% (Deutschland: 28,6%), DIE GRÜNEN mit 22,3% (Deutschland: 20,5%) und SPD mit 16,3% (Deutschland: 15,8%) die meisten Stimmen.

Hanau weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 46.644 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 9.208 Einfamilienhäuser und 37.436 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 19,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 27,2% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (26,3%) und 5 Räumen (13,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,89% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 2.367 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 5,6% oder 23.900 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 10,6% bzw. einer Zunahme von 22.463 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2024) in Hanau (PLZ: 63454) bei den EFH bei 5.237 EUR/m², bei den ETW bei 5.383 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt denweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,2 EUR/m² pro Monat bzw. 11,2 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Main-Kinzig-Kreis um 32,7% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 40,6%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 27% verändert.

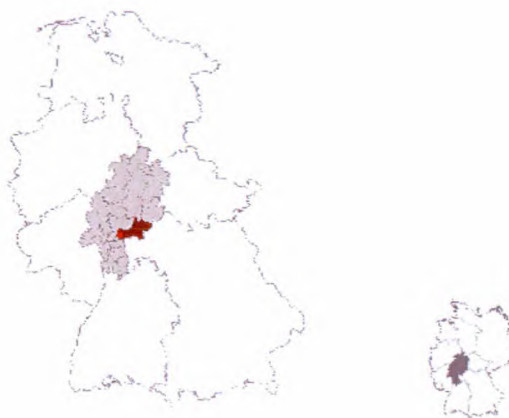

Anlage 4: Standortanalyse Wohnen

Seite 1 von 7

**FP
RE**
Standortanalyse Wohnen
 Koordinaten 50143729, 8889816,
 63454 Hanau

Standort

Gemeinde Ortschaft Gemeindetyp Kreis Kreistyp Bundesland	Hanau (AGS: 6435014) Hanau (PLZ: 63454) (FPRE: DE-05-000162) Größere Mittelstadt Main-Kinzig-Kreis Landkreis Hessen
---	--



Inhalte

- 1 Makro-Lagefeld Wohnen
- 2 Makrolage Wohnen
- 3 Mikro-Lagerfeld Wohnen
- 4 Mikrolage Wohnen
- 5 Mikrolage Wohnen: Karten

 Feldfinder Partner AG
 Raumvermittlung

Standortanalyse Wohnen: Koordinaten 50143729, 8889816, 63454 Hanau

3. Quartal 2024



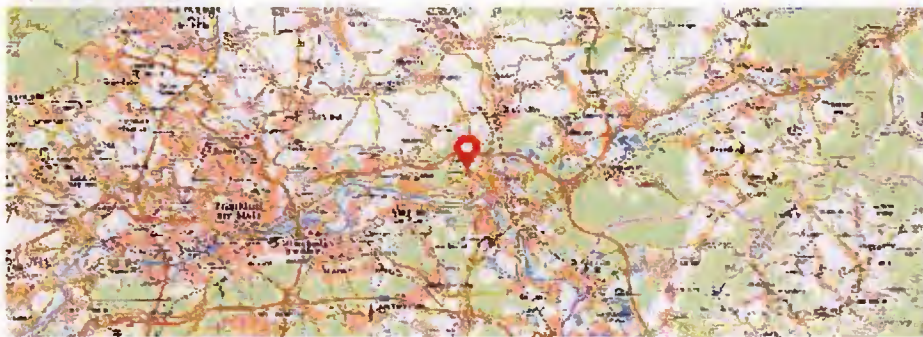
Anlage 4: Standortanalyse Wohnen

Seite 2 von 7

1

Makro-Lagetext Wohnen
Stadt Hanau

Regionale Einbettung



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

Kennzahlen Gemeinde

	2017	2022	Δ	PLZ 63454	Gemeinde
Bevölkerung	96.130	101.364	5,4%	28.013	25.597
Anzahl Haush. (2018 - 2023)	45.384	48.765	5,1%	100,6	91,9
Ausländeranteil (Kreis)	15,1%	16,5%	3,4%p.		

* Kaufkraft / Kaufkraft DE

Standort / Verkehrsinfrastruktur

Landeshauptstadt	Wiesbaden	48 km	Anzahl Regionalbahnhöfe	8
Nächstes Oberzentrum	Offenbach am Main	11 km	Anzahl Fernbahnhöfe	1
Nächstes Mittelzentrum	Bruchköbel	4 km	Nächster Fernbahnhof	Hanau Hbf
Nächste Stadt	Bruchköbel	4 km	Nächster Flughafen	Frankfurt am Main
				26 km

Beschreibung Makrolage

Hanau (PLZ: 63454) liegt in der Stadt Hanau. Diese gehört dem Landkreis Main-Kinzig-Kreis an und liegt im Bundesland Hessen. Hanau zählt 101.364 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 48.765 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,08 Personen beträgt. Hanau ist dicht besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main. Das BBSR teilt Hanau räumlich der Wohnungsmarktregion Frankfurt am Main zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene der Stadt Hanau auf 1.040 Personen. Damit weist Hanau im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2022 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssalden von 3.321 bzw. 2.816 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssalden von 233 bzw. 565 auf. Gemäß Familiendatensatz (FPRE) zählen 32,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 33,8% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 33,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Der größte Anteil mit rund 25,1% (Deutschland: 25,1%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (arbeitsunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 18,6% (Deutschland: 19,3%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 16,9% (Deutschland: 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2023 wählten in Hanau rund 36% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Bundesland Hessen: 35,6%), 19,2% AfD (Bundesland Hessen: 17,5%) und 18,4% SPD (Bundesland Hessen: 18,3%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Hanau rund 27% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Deutschland: 25,7%), 21,8% CDU/CSU (Deutschland: 24,1%) und 10,2% AfD (Deutschland: 10,3%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 34,5% (Deutschland: 28,9%), DIE GRÜNEN mit 22,3% (Deutschland: 20,5%) und SPD mit 16,3% (Deutschland: 15,8%) die meisten Stimmen.

Hanau weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 46.644 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 9.208 Einfamilienhäuser und 37.436 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 19,7% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 27,2% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (26,3%) und 5 Räumen (13,9%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,89% höher aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 2.367 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 5,6% oder 23.900 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 10,6% bzw. einer Zunahme von 22.463 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2024) in Hanau (PLZ: 63454) bei den EFH bei 5.237 EUR/m², bei den ETW bei 5.363 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt daneben an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,2 EUR/m² pro Monat bzw. 11,2 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Main-Kinzig-Kreis um 32,7% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 40,6%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 27% verändert.



Anlage 4: Standortanalyse Wohnen

Seite 3 von 7

2

Makrolage Wohnen
Stadt Hanau

Haushaltsstruktur

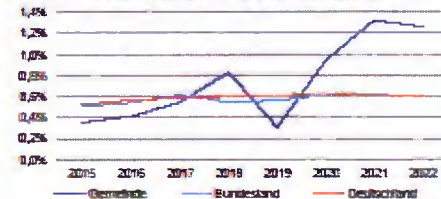
Nachfragesegmente 2022	Gemeinde	DE	Δ (in %)
1 Ländlich Traditionelle	10,6%	9,2%	1,5
2 Moderne Arbeiter	10,6%	9,0%	1,7
3 Improvisierte Alternative	12,1%	12,1%	0,0
4 Klassischer Mittelstand	10,9%	11,1%	-0,2
5 Aufgeschlossene Mitte	10,7%	10,7%	0,0
6 Etablierte Alternativen	12,2%	13,9%	-1,7
7 Bürgerliche Oberschicht	10,5%	10,5%	0,0
8 Bildungsorientierte Oberschicht	10,3%	10,2%	0,1
9 Urbane Avantgarde	11,0%	13,3%	-1,5

Lebensphasen 2022	Gemeinde	DE	Δ (in %)
Junger Single	9,1%	8,0%	1,1
Mittlerer Single	10,9%	9,5%	1,4
Älterer Single	18,6%	19,5%	-1,0
Junges Paar	4,0%	4,3%	-0,4
Mittleres Paar	4,5%	4,9%	-0,4
Älteres Paar	16,9%	18,4%	-1,5
Familie mit Kindern	25,1%	25,1%	0,0
Ein-Elternfamilie	8,7%	7,8%	1,0
Wohngemeinschaft	2,4%	2,5%	-0,2

Wohnungsmarkt Gemeinde

	2017	2022	Δ
Wohnungsbestand	44.360	46.644	5,0%
davon Einfamilienhäuser	8.653	9.208	6,4%
EFH-Quote	19,5%	19,7%	0,2%p
Wohnungen mit 1 Raum	1.438	1.492	3,8%
Wohnungen mit 2 Räumen	5.309	5.911	11,3%
Wohnungen mit 3 Räumen	11.598	12.248	5,6%
Wohnungen mit 4 Räumen	12.316	12.701	3,1%
Wohnungen mit 5+ Räumen	13.699	14.292	4,3%
Leerstandquote		4,4%	
Mittlere Sanftigkeit (2017 - 2022)		0,9%	

Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



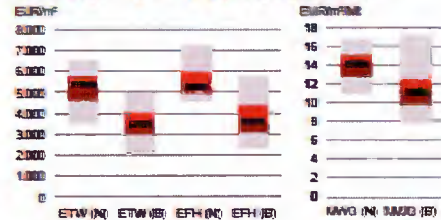
Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Hanau (PLZ: 63454)	
ETW Neubau (durchschn.), 4 Räume	5.383
ETW Bestand (durchschn.), 4 Räume	3.473
Preisindex Neubau-EFH (durchschn.)	5.237
Preisindex Bestand-EFH (durchschn.)	4.022
EUR/m²/M	
MWG Neubau (durchschn.), 4 Räume	14,2
MWG Bestand (durchschn.), 4 Räume	11,2
Disagio (einmalige MWG-Nutzung netto)*	4,0%
Vervielfacher / Brutto-Multiplikator**	21,2
Erreichbarkeit Karlsruhe (Q3/2024)**	8,5
Erreichbarkeit Mitten (Q3/2024)**	21,9%

*Netto, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mietezeit.

** Q Kaufpreis / Kaufkraft pro Haushalt und Jahr. *** Q Miete / Kaufkraft pro Haushalt.

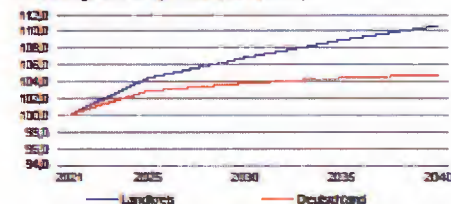
Marktwerte-Mieten: Neubau (N) / Bestand (B), Angebotskassen



Perspektiven

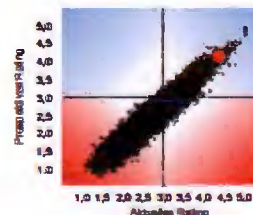
Perspektiven 2040: Landkreis	2021 - 2040	p.a.	
Bevölkerungswachstum	23.500	5,6%	1.258
Veränderung Anzahl Haushalte	22.463	10,6%	1.182
Zusatznachfrage MWG	6.008	4,3%	316
Zusatznachfrage Wohneigentum	16.454	25,5%	895

Entwicklung Hauspreise (Index Jahr 2021 = 100)



Makro-Lagering Wohnen (MWG)

Gemeinde	aktuell	prospektiv
Marktgröße	3,5	3,5
Entwicklung Bevölkerung / Haushalte	4,5	4,5
Soziale Schichtung	3,5	3,5
Kaufkraft	2,5	2,5
Lage / Erreichbarkeit	5,0	5,0
Gesamtlage Wohnen	4,35	4,15
Einschätzung	Behr guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	



Quellen: Bundesweit 10 Kartographische und Statistische, BSW, GfK, Immobilienportale, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, / wichtiger Partner (Datenstand: 30. Juni 2024).

Partner der Partner AG
Partnerentwicklung

Standortanalyse Wohnen: Koordinaten 50°14'37,8 N, 9°58'21,6 E, 63454 Hanau

1. Quartal 2024
Seite 3 / 7



Anlage 4: Standortanalyse Wohnen

Seite 4 von 7

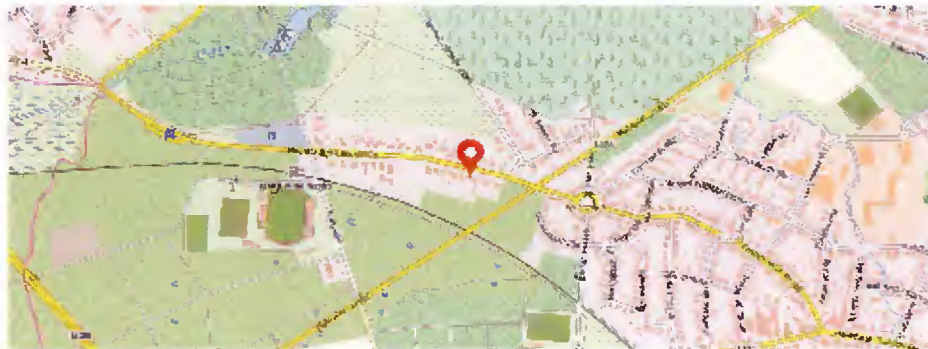
3

Mikro-Lagering Wohnen

Koordinaten 50143729, 8889816, 63454

Hanau

Lage der Liegenschaft



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Landvermessung (BKG)

Mikro-Lagering Wohnen

Gesamtrating		3,2
Besonnung		3,6
Aussicht		2,9
Image des Quartiers		3,7
Dienstleistungen		3,0
Freizeit/Erholung		3,6
Öffentlicher Verkehr		4,7
Strassenbindung		4,4
Lärmbelastung (dominant Nacht)		2,4

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Beschreibung Mikrolage

Bei der Adresse in der Stadt Hanau, im Postleitzahlgebiet 63454, handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPPE um eine durchschnittliche Lage für Wohnnutzungen (3,2 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,7 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengetriebenen Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPPE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist sehr dünn besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt weniger als 25 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich zu beurteilen (3,0 von 5,0).

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeit- und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,6 von 5,0). Die nächste Sport- und Freizeitanlage liegt rund 250 m entfernt. Die nächste Grünfläche ist etwa 125 m entfernt, der nächste Wald rund 50 m. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 1,7 km.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,7 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in Fußdistanz. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 125 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 475 m.

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das Straßennetz (Rating: 4,4 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnzufahrt beläuft sich auf ca. 1,9 km.

Der Standort ist lärmbehaftet (Rating: 2,4 von 5,0). Der Straßenlärm ist insgesamt mit 55 - 59 Dezibel, bei Nacht mit 50 - 54 Dezibel zu beziffern. Der Bahnlärm ist insgesamt mit 65 - 70 Dezibel, bei Nacht mit 60 - 64 Dezibel zu beziffern.



Anlage 4: Standortanalyse Wohnen

Seite 5 von 7

4

Mikrolage Wohnen

Koordinaten 50143729, 8889816, 63454 Hanau

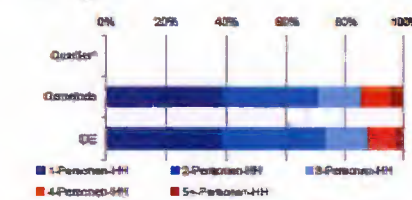
Informationen Mikrolage

Image des Quartiers

Anzahl Haushalte**	3
Dominante Lebensform***	Einpersonenhaushalte
Dominante Altersklasse*	30 - 49
Anteil der dominanten Altersklasse*	41,2%
Anteil deutsche Staatsbürger*	100,0%

Median Wohnfläche (in m ²)**	80 - 89
Dominanter Gebäudetyp***	Freistehendes Einfamilienhaus
Anteil des dominanten Gebäudetyps***	35,6%
Dominante Bauperiode**	-
Anteil der dominanten Bauperiode**	-

Haushaltsstruktur



Freizeit/Erholung

Distanz zum nächsten Sport- und Freizeitangebot (in m)	250
Distanz zum nächsten Grünfläche (in m)	150
Distanz zum nächsten Wald (in m)	50
Distanz zum nächsten Gewässer (in m)	1.700
Typ des nächsten Gewässers	Fluss

Mikrozentralität

Distanz zum nächsten Mikrozentrallagerzentrum (in m)	1.600
Anzahl Lebensmittelhändler***	0
Distanz zum nächsten Lebensmittelhändler (in m)	950
Distanz zum nächsten Shopping-Center	2.200
Nächstes Shopping-Center	Forum Hanau

Anzahl Schulen***	0
Distanz zur nächsten Schule (in m)	950
Distanz zur nächsten Hochschule (in m)	9.900
Nächste Hochschule	Offenbach HfGest

Verkehr

Anzahl ÖPNV-Haltestellen***	6
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle (in m)	150
Distanz zum nächsten ICE-Bahnhof (in m)	3.900
Distanz zum nächsten Internationalen Flughafen	25.000
Name des Flughafens	Frankfurt am Main
Distanz zum nächsten Autobahnanschluss (in m)	1.900

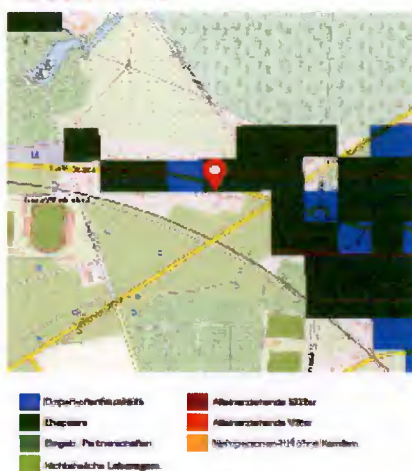
Landschaft

Straße (ganzer Tag): 55 - 5909	
Eisenbahn (ganzer Tag): 65 - 6509	

*in Einheiten von 100m; **in Einheiten von 300m; ***in Einheiten von 500m.

Quellen: BfL, Bundesagentur für Arbeit, GLK, GfK, Marktprophet, GfK, Statista, BfL, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Landes ZIS 1, FPPE (Datenstand: 3. Quartal 2020).

Dominante Lebensform



Dominante Altersklasse



Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2016), FPPE (2020), GfK (2021).

Fehlerrückmeldung:
Raumentwicklung

Standortanalyse Wohnen (Koordinaten 50143729, 8889816, 63454 Hanau)

3. Quartal 2024
Seite 5/7



Anlage 4: Standortanalyse Wohnen

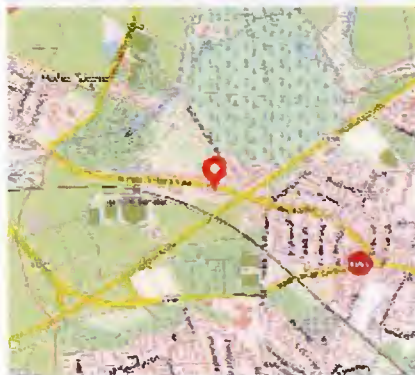
Seite 6 von 7

5

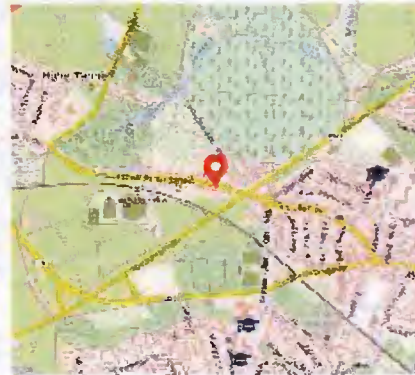
Mikrolage Wohnen: Karten

Koordinaten 50143729, 8889816, 63454 Hanau

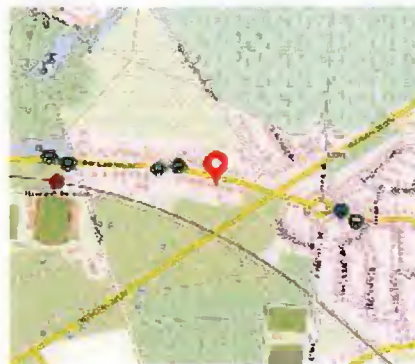
Lebensmittelhändler und Einkaufszentren


 Einkaufszentrum
 Lebensmittelhändler

Orte von Interesse


 Dienstleister
 Freizeitanlage
 Gärten
 Tierparks
 Kirchen, Moscheen, Klöster, Ruine
 Bildungseinrichtung, privat
 Bildungseinrichtung, öffentlich
 Bibliotheken, Kinosäle

Verkehr


 Bus
 Straßenbahn
 S-Bahn
 Taxi
 Car-Sharing
 Fahren

Rating Lärmbelastung


 1.0 - ungünstige Lage
 1.5 - ungünstige Lage
 2.0 - Lage mit Defiziten
 2.5 - Lage mit höchsten Def.
 3.0 - durchschnittliche Lage
 3.5 - durchschnittlich-gute Lage
 4.0 - gute Lage
 4.5 - sehr gute Lage
 5.0 - beste Lage

Quellen: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018), ICH (2021), PPR (2022), OSM (2021)

Fertigender Partner AG
Raumentwicklung

Standortanalyse Wohnen: Koordinaten 50143729, 8889816, 63454 Hanau

3. Quartal 2024
Seite 6 von 7



Anlage 4: Standortanalyse Wohnen

Seite 7 von 7

6

Standortanalyse Wohnen
Impressum

Nutzungsbedingungen

Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen sind Eigentum der Fähränder Partner AG Raumentwicklung. Das vorliegende Produkt darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Verhebers weder weiterverarbeitet noch veröffentlicht werden. Einzelne Teilpassagen oder Daten dürfen zitiert werden, sofern Urheber und Quelle kenntlich gemacht werden.

Alle Informationen und Modelle in dieser Publikation werden von Fähränder Partner AG Raumentwicklung mit größter Sorgfalt basierend auf den neuesten verfügbaren Daten erarbeitet beziehungsweise berechnet. Dennoch kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Die Inhalte dieser Publikation sind ausschließlich zur Information bestimmt. Jede Haftung ist ausgeschlossen.

Über FPRE

Fähränder Partner AG Raumentwicklung (FPRE) ist ein privates Beratungs- und Forschungsunternehmen mit Geschäftsschwerpunkt in Frankfurt am Main, Zürich und Bern. FPRE ist im Eigentum der geschäftsführenden Partner und komplett unabhängig. Das Unternehmen ist einer der führenden digitalen Daten- und Modellprekursor für die Immobilienbewertung und Raumentwicklung. Mit dem Immobilien Bewertungs- und Analyseprogramm IMBAS unterhält FPRE eine der größten immobilienökonomischen Applikationen für Deutschland, die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein. FPRE stellt auch Marktdaten, Bewertungsmodelle und Benchmarks über standardisierte Schnittstellen (API) bereit und ermöglicht damit bruchfreie Integrationen in digitale Prozesse. Ratings, Benchmarks und automatisierte Bewertungen werden so für die Analyse und Bewertung von ganzen Hypotheken- oder Anlageportfolios in Nutzen verfügbar gemacht.

Die Standortanalyse kombiniert in übersichtlicher Form Makro- und Mikrolagedaten sowie Lageradings für jede Adresse in Deutschland. Für die Nutzungsarten Wohnen, Büro, Einzelhandel und Industrie stehen jeweils spezifische Kreispaper zur Verfügung. Diese können komplett ausgespielt oder per Knopfdruck bequem auf einzelne Nutzungsarten eingeschränkt werden. Die Standortanalyse kann bei Fähränder Partner AG Raumentwicklung einzeln bezogen oder pauschal lizenziert werden. Zudem kann sie für registrierte Nutzer über das Online-Portal »geoport« für verschiedene Nutzungen bezogen werden.

Weitere Informationen:

<https://faehraenderpartner.de/tools/imbas/standortanalyse/>

Kontakt

Fähränder Partner
(Deutschland) AG
Berchtesgaterstraße 1
60325 Frankfurt am Main

+49 (0)69 2475 688 250
info@faehraenderpartner.de
www.fahraenderpartner.de

Weitere Standorte:
Zürich
Bern

Fähränder Partner (Deutschland) AG - Zürich, Zweigniederlassung in Frankfurt am Main, Stb. Frankfurt am Main, Amberg-Heil Frankfurt am Main, MRE Nr. 120265, Verwaltungsrat: Dr. Stefan Fähränder (Präsident), Manuel Lohner (Vizepräsident), CEO Deutschland: Margrit Danneberg



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 2



Schwimmhalle



Abdeckung Schwimmbecken



Entfeuchtungsanlage



Küche



Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 2



Bad



Teil der Schwimmbadtechnik



Ölheizung



Terrasse