



WERTGUTACHTEN
AZ 008 K 002/23
Amtsgericht Königswinter
Drachenfelsstraße 39-41
53639 Königswinter

Auftrag: Verkehrswertgutachten, Zwangsversteigerung AZ 008 K 002/23
Objektanschrift: D-53604 Bad Honnef, Hauptstraße 42
Objektart: Wohn- und Geschäftshaus
Gutachter: Sachverständigenbüro Dr. Haack
Dr.-Ing. Björn Haack
Industriestraße 2
D-53359 Rheinbach
Besichtigt durch/am: Gutachter am 15.08.2023
Wertermittlungsstichtag: 15. August 2023

ERGEBNISSE DER WERTERMITTLUNG

Verkehrswert/Marktwert am Stichtag	3.850.000 €
Bodenwert	280.000 €
Ertragswert	4.280.000 €

Rheinbach, 29.09.2023

Dr.-Ing. Björn Haack

1 Allgemeines

1.1 Objekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Hauptstraße 42
D-53604 Bad Honnef

1.2 Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 16.05.2023 schriftlich erteilt.

Auftraggeber:

Amtgericht Königswinter
AZ 008 K 002/23
Drachenfelsstraße 39-41
D-53639 Königswinter

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens AZ 008 K 002/23.

1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung am 15.08.2023 erfolgte in einem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang allein durch Inaugenscheinnahme ohne Funktionsüberprüfung gebäudetechnischer sowie sonstiger Anlagen, Aufmaß von Flächen und materialzerstörende Untersuchungen. Für nicht besichtigte Bereiche des Wertermittlungsgegenstands werden grundsätzlich vergleichbare Ausstattungs- und Zustandsmerkmale angenommen.

1.4 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 15. August 2023 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 29.09.2023 abgeschlossen wurde.

Hinweis:

Während des Ortstermins wurde festgestellt, dass verschiedene Bereiche, im wesentlichen Innenausbauten der Wohnungen aber auch Instandsetzungen an der Fassade, dem Dach und den Dachterrassen teilweise noch nicht fertiggestellt sind. Das Gutachten unterstellt die fiktive Fertigstellung (mangel- und schadensfrei) der Projektentwicklung zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung marktgerechter Ausbaurkosten und Abschläge (§ 8 ImmoWertV).

3 Bauliche Anlagen

3.1 Gebäudeart und Konzeption

Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus (mit geringem geschäftlichen Anteil) auf einem Grundstück im Zentrum (Kerngebiet) der Stadt Bad Honnef. Das einseitig angebaute Gebäude befindet sich in Ecklage zwischen Haupt- und Bahnhofstraße. Die Nutzungen innerhalb des Gebäudes können wie folgt angegeben werden:

- UG : überwiegend PKW-Stellplätze in der Tiefgarage (11 Stück) sowie Lager- und Technikflächen
- EG: Ladenlokal mit zugehörigen Büro- und Lagerflächen und einem Anlieferbereich
- OG 1: 6 Apartments, 8 Einzelzimmer, 2 Gemeinschaftsbäder, 1 Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsraum, 1 Waschküche, 2 Dachterrassen
- OG 2: 8 Einzelzimmer, 2 Gemeinschaftsbäder, 1 Gemeinschaftsküche, 1 Dachterrasse, 1 Balkon
- OG 2/ DG: 4 Apartments (Maisonette)
- DG: 8 Einzelzimmer, 2 Gemeinschaftsbäder, 1 Gemeinschaftsküche

Der Hauptzugang zum Ladenlokal im EG erfolgt über den nord-östlichen Gebäudebereich (Hauptstraße), der Zugang zu den Wohneinheiten über den eher westlich gelegenen Gebäudeteil (Bahnhofstraße); die Zufahrt zur Tiefgarage ist über die rückwärtig gelegene Straße "Am Saynchen Hof" bzw. die Bahnhofstraße gegeben. Das Gebäude weist eine längliche Form auf.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Projektentwicklung. Für das Erdgeschoss wurde mit Datum vom 16.09.2019 mit TEDI ein Mietvertrag geschlossen, der für dieses Gutachten vorlag (siehe Ziff. 4 zur aktuellen Vermietungssituation). Die im Bewertungsobjekt geplanten Apartments, Zimmer und Stellplätze werden nach Fertigstellung entsprechend vermarktet. Dabei wird im Rahmen der Wertermittlung von üblichen, unbefristeten Mietverträgen ausgegangen. Es wird für die Wertermittlung in diesem Gutachten Vollvermietung (mit Wartezeit) zugrunde gelegt werden.

Die Aufteilung der Geschosse und Flächen kann den Grundrissplänen in der Anlage 2 entnommen werden. Die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück sowie der Anschluss an die bauliche Umgebung zeigt die nachfolgende Luftaufnahme:



Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück (www.tim-online.nrw.de)

3.2 Objektdaten

Nutzungsübersicht

Die nutzbaren Flächen des Wohn- und Geschäftsgebäudes wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien (hier: MF-G sowie Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Somit ergibt sich eine Gesamtnutzfläche (UG - DG) in Höhe von rd. 1.771,36 m². Im Erdgeschoss resultieren aus dem vorliegenden Mietvertrag und der Fläche aus dem Grundriss eine geringe Differenz in Höhe von 2,59 m² (Mietvertrag = 526,35 m² zu Grundriss aus der Bauakte = 523,76 m²). Im vorliegenden Gutachten wird auf die Fläche aus den in der Bauakte vorgefundenen Grundrissplänen abgestellt. Diese beinhaltet eine oberirdische (EG bis DG) Nutzfläche von rd. 1.651,28 m² und unterirdisch (UG) eine zusätzliche Nutzfläche von rd. 120,08 m². Es sind zudem 11 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden. Die einzelnen Teilflächen (nach Nutzungsart) sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

Hinweis: Die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Daten muss ausdrücklich unterstellt werden; ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Flächenbilanzen wäre dieses zu beauftragen und durchzuführen sowie dem Sachverständigen zwecks möglicherweise erforderlicher Wertkorrekturen zur Verfügung zu stellen.

Gebäude/Bauteil	Nutzungsart	Fläche (m ²) Stellplätze (Stück)
Wohn- und Geschäftshaus	Büro	21,89
	Lager	47,45
	Tiefgarage/Parkhaus	11
	Anlieferung	46,50
	Ladenlokal	460,29
	Abstellraum	9,15
	Fahrradkeller	27,65
	Heizungsraum	15,28
	Müllraum	15,63
	Apartment	272,45
	Zimmer	428,88
	Gemeinschaftsbad	42,61
	Gemeinschaftsküche	96,85
	Waschküche	6,74
	Dachterrasse/ Balkon	83,16
	Flur	196,83
Zwischensumme Wohn- und Geschäftshaus		1.771,36 11
Summe Flächen (m²)		1.771,36
Summe Stellplätze (Stück)		11

3.3 Baubeschreibung

Es werden die überwiegend vorhandenen Bauweisen und Ausstattungsmerkmale angegeben. Gesetzliche Anforderungen bezüglich der energetischen Gebäudeeigenschaften sowie möglicherweise daraus resultierende Nachrüstpflichten werden nicht überprüft. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Wesentliche Aspekte zu den baulichen Anlagen des Bewertungsobjektes (laut Feststellungen während des Ortstermins und vorliegender Informationen aus der Bauakte):

- Baujahr: ursprünglich 1903, 1969 Umbau und Erweiterung, 2019 Sanierung und Erweiterung (noch nicht fertiggestellt)
- Massivbauweise, einseitig angebaut, unterkellert (u.a. Tiefgarage) dreigeschossig (EG, 1.-2. OG) mit ausgebautem Dachgeschoss
- Gründung: Fundamente, Stützen, Unterzüge und Decken als Stahlbetonrahmenbau
- Mauerwerk: Kalksand- und Schwemmstein
- Treppen: Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Treppengeländer aus Stahl mit PVC-Handlauf
- Fassade: verputzt und hell gestrichen, seitlich und rückwärtig mit Wärmedämmverbundsystem
- Dach: Mansarden und Satteldach in Holzkonstruktion mit Schiefereindeckung
- Gebäudetrennwände: Mauerwerkswände und Gipskartonständerwände
- Böden: in Wohnbereichen noch nicht vorhanden, Sanitärbereiche mit Verfließungen, Ladenlokal mit Kunststoff
- Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Türen: in Wohnbereichen noch nicht vorhanden, Ladenlokal mit elektrischer Glasschiebetür
- Heizung: Gasheizung im UG und Gasetagenheizungen in den Wohnbereichen (1.-2. OG und DG), dezentrale Warmwasserversorgung (Durchlauferhitzer), Flachheizkörper
- Sonstiges: Lastenaufzug zwischen UG und EG, Dachterrassen, Balkon, diverse Gauben, Gegensprechanlage, Klingel- und Briefkastenanlage

Das zu bewertende Gebäude kann insgesamt als zeitgemäß mit etwas überdurchschnittlicher Ausstattung beurteilt werden.

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Die baulichen Anlagen sind zwar ursprünglich älteren Baujahres, es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt allerdings um eine geplante bzw. weitestgehend fertiggestellte, umfangreiche Sanierung und Erweiterung mit entsprechenden Modernisierungen. Nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung befanden sich die baulichen Anlagen in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde und mangel- sowie schadensfrei fertiggestellt wird. Weiterhin wird angenommen, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten werden. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann anschließend nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

Während des Ortstermins wurde an der rückwärtigen Fassade allerdings ein deutlicher Schaden festgestellt. Laut Angaben der Anwesenden während des Ortstermins wurden die Schadensbeseitigungskosten durch ein fachlich zuständigen Handwerksbetrieb auf rd. 50.000 € geschätzt. Laut Aussage der anwesenden Zwangsverwaltung soll dieser kurzfristig behoben werden. Da bislang keine Vollzugsnachricht vorliegt, wird für diese Maßnahme ein entsprechender Wertabschlag eingestellt. Zusätzlich sind Schäden an den Dachterrassen sowie am Dach zu erkennen gewesen. Diesbezüglich wird im Rahmen der Wertermittlung ein marktgerechter Abschlag (keine Kostenkalkulation) von weiteren rd. 50.000 € für angemessen erachtet. Insgesamt wird somit für während des Ortstermins festgestellte Schäden ein marktgerechter, pauschaler Abschlag von 100.000 € in Abzug gebracht. Dieser berücksichtigt allerdings ausdrücklich nicht die noch erforderlichen Ausbaurkosten für die Fertigstellung der Innenausbauten, wie z.B. Bodenbeläge, Sanitärbereiche und Türen. Diese werden unter Ziff. 9.3 mit geschätzt rd. 250 €/m² Wohnfläche eingestellt.

Der weitere aktuelle Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung im Wesentlichen durch den Ansatz des Rohwertes, der Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftzinssatzes überwiegend berücksichtigt. Einer weiteren Korrektur aufgrund möglicher Schäden an den baulichen Anlagen bedarf es meines Erachtens nicht.

5 SWOT-Analyse

Eine SWOT-Analyse erlaubt die Positionsbestimmung sowie strategische Ausrichtung eines Immobilieninvestments. Sie greift die voranstehend dokumentierten Grundstücksmerkmale auf und bewertet diese; zudem werden Trends und Entwicklungen im Markt aufgezeigt. Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Bewertungsobjekts lassen sich zusammenfassend wie folgt benennen:

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
Zentrumslage in Bad Honnef gute Verkehrsanbindung (individual und ÖPNV) gute Visibilität guter Zustand der baulichen Anlagen (nach Schadensbeseitigung und Fertigstellung) gefragte Wohnraumgrößen (Single-Haushalte sowie Studentisches Wohnen)	keine zugeordneten Stellplätze für den TEDI-Markt geringe Restlaufzeit des Mietvertrags von rd. 1 Jahr
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
nachhaltiger Standort mit weiteren baulichen Entwicklungen (Ballungsraum Köln-Bonn) steigende Mieten	Rückgang der Nachfrage nach Verkaufsflächen durch vermehrten Online-Handel, Zunahme des Leerstands weiteres Abkühlen des Immobilienmarktes mit entsprechender Veränderung des Wertniveaus sowie der Nachfragepotentiale Standortschließung der Internationalen Hochschule Bad Honnef bei teilweiser Ausrichtung der Wohnflächen als Studentenwohnraum

Verwertungsabhängiges Gesamturteil

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Bad Honnef, welche mit rd. 26.000 Einwohnern ein Mittelzentrum im Ballungsraum Köln-Bonn bzw. Rhein-Sieg-Kreis darstellt. Innerhalb von Bad Honnef ist das Objekt im Stadtteil "Innenstadt" direkt an der Kreuzung (Eckgrundstück) Hauptstraße und seitlich an der Bahnhofstraße gelegen. Das Gebäude verfügt über eine gute Visibilität; die Anbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch den ÖPNV als gut zu bezeichnen. Parkmöglichkeiten (insgesamt 11 Tiefgaragenstellplätze) sind im Objekt gegeben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ursprünglich 1903 als Hotel errichtetes, Wohn- und Geschäftshaus. Eine umfassende Sanierung und Erweiterung wurde begonnen, jedoch noch nicht vollständig fertiggestellt. Die Fertigstellung wird als relativ kurzfristig umsetzbar erachtet. Die errichteten baulichen Anlagen weisen weitestgehend zeitgemäße sowie durchschnittliche Ausstattungsmerkmale auf; eine gute Flächenökonomie ist gegeben. Die Grundrissgestaltung der Geschosse teilt sich in ein Ladenlokal im EG 10 Apartments sowie weiteren 24 Einzelzimmern inklusive Gemeinschafts-, -küchen und -bädern im 1. OG, 2. OG sowie im DG auf. Es handelt sich dabei um gefragte Wohnraumgrößen. Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem guten Zustand; es wurden jedoch auch kurzfristige Instandhaltungs- und Fertigstellungserfordernisse festgestellt. Insgesamt sind die baulichen Anlagen für die vorhandene bzw. geplante Nutzung gut geeignet.

Der Mietvertrag (TEDI, EG)) weist noch eine Laufzeit von rd. 1 Jahr auf, bei Optionen von 5 x 3 Jahren. Der mit dem Mieter vereinbarte, indexierte Mietzins liegt auf marktüblichen Niveau (vgl. Ziff. 4 und 6.1). Es wird im Hinblick auf die Lage und den baulichen Zustand von einer guten Vermietbarkeit der Wohneinheiten ausgegangen. Die Beurteilung des Investments wird unter Beachtung des aktuellen hohen Anlagedrucks insbesondere durch die zentrale Lage sowie den Ausstattungsgrad nach Fertigstellung positiv beeinflusst. Konkrete Risikopotentiale ergeben sich dabei aus den allgemeinen Marktveränderungen (z.B. durch Zinseffekte der Geldpolitik), der Standortschließung der Hochschule sowie den Anforderungen im Hinblick auf ESG- bzw. Nachhaltigkeitskriterien. Insgesamt befindet sich der Immobilienmarkt - nach einer Hochphase - in einem Abschwung. Zuletzt beobachtete Preisanstiege resultierten dabei insbesondere auf gestiegenen Baukosten sowie den Renditeansprüchen der Investoren im Vergleich zu alternativen Anlagemöglichkeiten. Mittlerweile ist eine deutliche Abkühlung des Marktes festzustellen.

Insgesamt wird die Verwertbarkeit des Bewertungsobjektes im aktuellen Marktumfeld als durchschnittlich beurteilt.

Anlage 1: Fotografische Darstellung



Blick in die Hauptstraße



Blick in die Bahnhofstraße



Bewertungsobjekt (straßenseitige Ansicht)



Bewertungsobjekt (seitliche Ansicht)



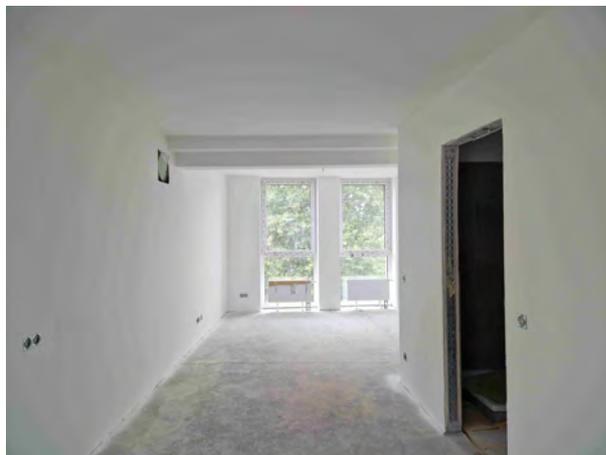
Bewertungsobjekt (rückwärtige Ansicht)



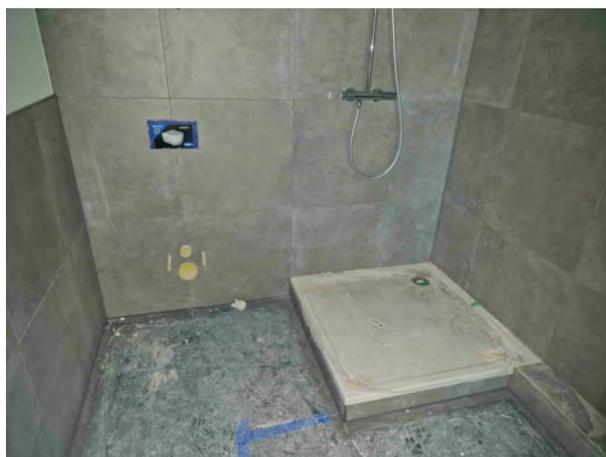
Blick in die Gewerbeeinheit (EG)



Zimmer (beispielhaft)



Appartment (beispielhaft)



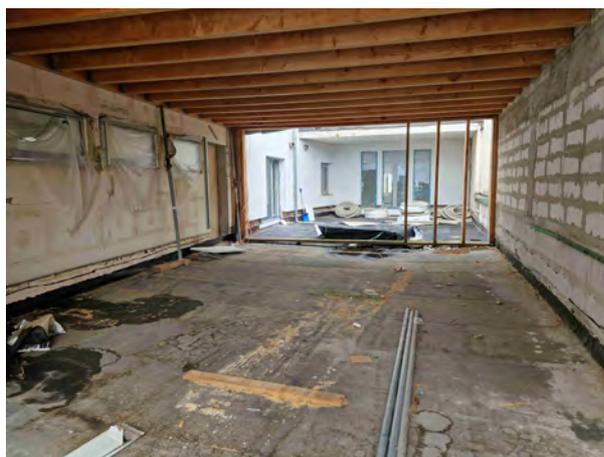
Sanitärbereich (beispielhaft)



Blick in das Treppenhaus



Fassadenschäden



Dachterrasse



Heizungsraum

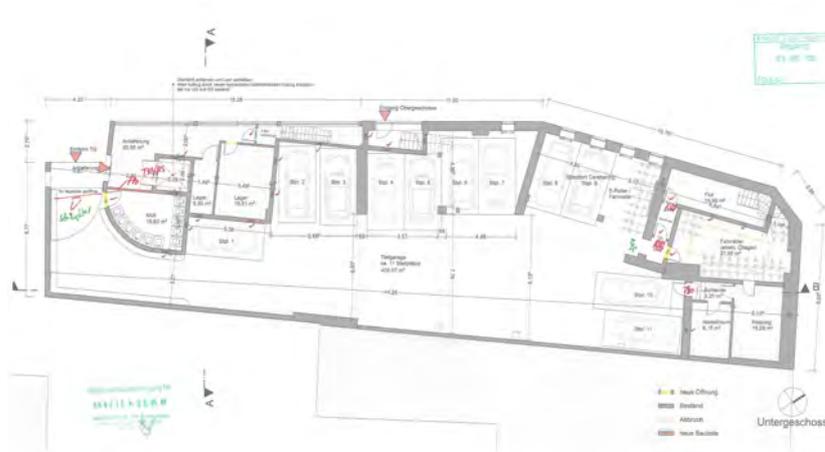


Blick auf die Tiefgarageneinfahrt

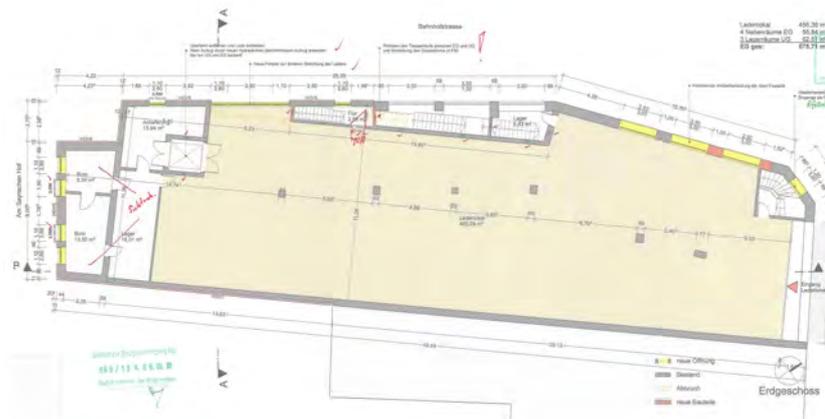


Blick in die Tiefgarage

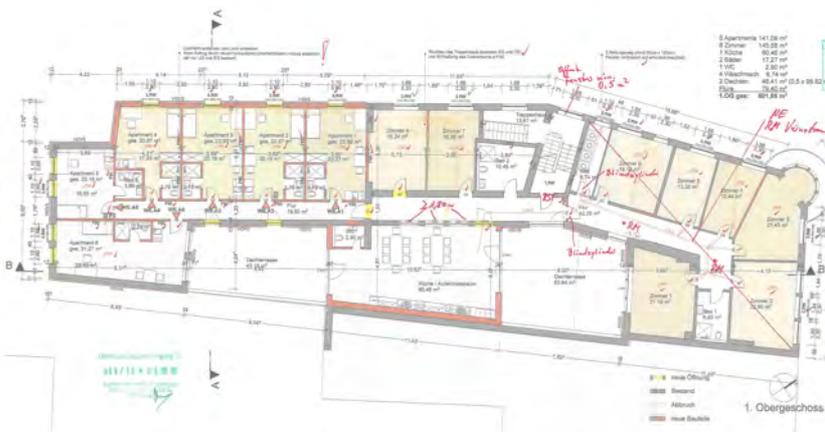
Anlage 2: Pläne und Grundrisse



Grundriss UG, Tiefgarage und Lagerflächen



Grundriss EG, Gewerbeflächen



Grundriss 1.OG, Wohnflächen



Grundriss 2.OG, Wohnflächen



Grundriss DG, Wohnflächen



Schnitt