

Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Beleihungswert § 16 PfandBG

PLZ, Ort **60486 Frankfurt am Main**
Straße **[REDACTED]**
Bundesland **Hessen**
Kunde **[REDACTED]**
Auftraggeber **Eurocity Bank AG**
Gutachter/in **Siegfried Steinfurth MRICS**
CIS HypZert (F)
Objektbesichtigungstag **14.11.2019**
Besichtigungsumfang **Innen- und Außenbesichtigung**
Wertermittlungstichtag **14.11.2019**
Qualitätstichtag **14.11.2019**



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

5.910.000 EUR

20,5-fache Jahresrohertrag
12.270 EUR/m² WNFI.

Beleihungswert

§ 16 PfandBG

3.390.000 EUR

11,8-fache Jahresrohertrag
7.040 EUR/m² WNFI.

Fazit

Zusammenfassende Beschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Hotelgebäude in verkehrsgünstiger Stadtteillage von Frankfurt-Bornheim. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 158 m². Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Volleigentum an dem mit einem Hotelgebäude bebauten Grundstück Flst. 760/46. Das Gebäude ist fünfgeschossig und vollständig unterkellert. Es entspricht einem mittleren Standard mit insgesamt 24 Zimmern. Im Erdgeschoss des Hotels findet sich der Empfangsbereich samt Büro sowie der Frühstücksraum und die Frühstücksküche. Weiterhin gibt es einen Neben- bzw. Lagerraum im Nebengebäude sowie Lager- und Technikräume im Keller des Gebäudes.

Auf dem nahezu vollständig überbauten Grundstück sind keine Stellplätze vorhanden.

Die Lage ist verkehrsgünstig, die A 5, die A 60, die A 661 und die A 66 werden in wenigen Minuten erreicht, die Verbindungen in die Frankfurter Innenstadt, zur Messe und zum Flughafen sind sehr gut.

Es besteht ein wertgesicherter Pachtvertrag.

Bewertungsstatus

Endgültig, die Bewertung erfolgt im Ist-Zustand.

Verfahrenswahl

Zur Ermittlung des Marktwertes/Beleihungswertes sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Marktwert/Beleihungswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen (vgl. § 8 ImmoWertV und § 4 BelWertV).

Gemäß § 4 (3) BelWertV ist für die Ermittlung des Beleihungswertes regelmäßig der Ertragswert maßgeblich. Lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern, die zur Eigennutzung geeignet sind, kann der Beleihungswert am Sachwert oder am Vergleichswert orientiert werden.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Objektes erfolgt die Wertorientierung am Ertragswert.

Ertragswert

Das Ertragswertverfahren ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Dies trifft auf dieses Objekt zu.

SWOT-Analyse

Positive Objekteigenschaften

- + positive Bevölkerungsentwicklung
- + überdurchschnittliche Wirtschaftskraft
- + überdurchschnittliche Kaufkraft
- + unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit
- + sehr gute Verkehrsanbindung
- + gute Vermietbarkeit
- + zeitgemäße Ausstattung
- + Hotel befindet sich bereits im Betrieb und kann fortgeführt werden
- + Stellplätze vorhanden
- + Grundsätzlich auch Wohnnutzung möglich
- + Aufzug vorhanden
- + sehr effiziente Flächennutzung

Negative Objekteigenschaften

- sehr kleines Grundstück
- keine Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück
- eingeschränkter Service (Übernachtung/Frühstück)

Risiken

Vermietbarkeit: gut

Aufgrund der grundsätzlich hohen Nachfrage nach Hotels von Betreiberseite und der steigenden Übernachtungszahlen im Raum Frankfurt wird die Vermietbarkeit/Verpachtbarkeit von Hotels grundsätzlich als gut beurteilt. Das Bewertungsobjekt ist aufgrund der einfachen Konzeption sowie des guten Instandhaltungszustandes besonders geeignet zur Vermietung an Gäste ohne besondere Ansprüche an die Serviceleistungen, die an günstigen Übernachtungsmöglichkeiten, auch für längere Zeiträume, interessiert sind. Insoweit spielt für die Auslastung des Hotels die Vermietung an Bauarbeiter und Monteure eine große Rolle, was gegenwärtig und auf absehbare Zeit im gesamten Rhein-Main-Gebiet sehr stark nachgefragt wird. Das Angebot an Pachtobjekten am Standort und im Umfeld ist sehr gering. Vor diesem Hintergrund wird die Vermietbarkeit/Verpachtbarkeit als **gut** beurteilt.

Verwertbarkeit: sehr gut

Die Nachfrage nach betreiberfreien ebenso wie verpachteten Hotelobjekten in den Ballungsräumen ist gegenwärtig, nicht zuletzt aufgrund fehlender Alternativen, sehr hoch. Die Verwertbarkeit wird im Rahmen marktüblicher Vermarktungszeiten als **gut** beurteilt.

Drittverwendungsfähigkeit: normal

Die Nutzbarkeit durch Dritte ist im Rahmen einer Hotelnutzung uneingeschränkt möglich. Als Drittverwendung kommt nach geringfügigen Umbauten auch eine herkömmliche Wohnnutzung in Frage. Die Drittverwendungsfähigkeit ebenso wie die Nutzbarkeit durch Dritte werden insoweit als **normal** angesehen.

Beleihungsrisiko: normal

Aufgrund der guten Vermietbarkeit, der guten Verwertbarkeit sowie der durchschnittlichen Drittverwendungsfähigkeit und Nutzbarkeit durch Dritte besteht ein **normales** Beleihungsrisiko.

Markt

Immobilienmarkt

Deutschland

Die Hotellerie in Deutschland verzeichnete 2018 das neunte Wachstumsjahr in Folge. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stieg die Zahl der Gästeübernachtungen in Hotels und Hotels garni, Gasthöfen und Pensionen im Jahr 2018 um 3,0 Prozent auf den neuen Bestwert von 297,6 Millionen. Mit 71,4 Millionen Übernachtungen buchten ausländische Touristen und Geschäftsreisende fast ein Viertel aller Übernachtungen.

„Deutschland als Urlaubsziel sowie Tagungs- und Kongressstandort liegt nachhaltig im Trend und punktet im internationalen Vergleich mit seinem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis“ – Zitat Otto Lindner, Vorsitzender des Hotelverbandes Deutschland (IHA). Angesichts der robusten Konjunktur und der anhaltenden ReiseFREUDE bleibt der Verband positiv gestimmt und rechnet für 2019 mit einer Steigerung der Übernachtungen und nominalen Umsätze von 1,0 bis 1,5 Prozent.

Im Jahr 2018 haben sich alle Kennzeichen des Hotelmarktes positiv entwickelt. Lt. aktuellem IHA-Branchenreport stieg die durchschnittliche Zimmerauslastung im Vorjahresvergleich um 0,5 Prozent auf 71,9 Prozent. Damit setzt sich die positive Entwicklung der letzten Jahre fort. Die Zahl der Hotelbetten stieg im Jahr 2018 um 2,2 Prozent auf 1,82 Millionen. Die Netto-Zimmerpreise (ohne Frühstück, ohne Mehrwertsteuer) erhöhten sich um 2,2 Prozent auf 97 Euro. Der durchschnittliche Erlös pro verfügbarem Zimmer (REVPAR), die wichtigste Wirtschaftlichkeitskennziffer der Hotellerie, erreichte 70 Euro, was einem Anstieg von 2,7 Prozent entspricht.

Die steigenden Übernachtungszahlen und Zimmerraten schlagen in wachsenden Umsätzen zu Buche. Die klassischen Beherbergungsbetriebe erwirtschafteten 2018 einen Nettoumsatz von 28,56 Milliarden Euro, was einem nominalen Umsatzplus von 3,7 Prozent und einem preisbereinigten Plus von 1,5 Prozent entspricht.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Umsätze im letzten Quartal 2018 im Beherbergungsgewerbe um 3,0%. Die durchschnittliche Zimmerauslastung 2018 in Deutschland betrug 62,7% (Vorjahr: 62,1%), in Hessen 62,8% (Vorjahr: 62,9%).

Frankfurt

Der Frankfurter Hotelmarkt hat 2018 erstmals die Marke von zehn Millionen Übernachtungen erreicht. Das Plus im Jahr 2018 lag bei 6,8% gegenüber den Vorjahren. Aufgrund der hohen Nachfrage sind in Frankfurt und Umgebung 13 Hotelprojekte mit insgesamt rd. 7.000 neuen Betten bis Ende 2020 geplant.

Ein große Rolle für die Auslastung der Hotels in Frankfurt und Umgebung spielen der Flughafen Frankfurt/Main sowie die Frankfurter Messe. Erhebliche Steigerungen der Übernachtungszahlen konnten in den letzten Jahren im Bereich des Freizeittourismus verzeichnet werden, der in früheren Jahren im geschäftsdominierten Frankfurt nur eine untergeordnete Rolle spielte, jedoch gegenwärtig deutlich an Bedeutung gewinnt. Internationale Gäste machten rd. 45% der gesamten Übernachtungen aus, die Steigerung gegenüber dem Vorjahr betrug in diesem Segment rd. 8%.

Der REVPAR hat sich aufgrund des gewachsenen Angebots an verfügbaren Zimmern im Jahr 2018 um 4,60 EUR auf 69,60 EUR vermindert, womit Frankfurt sich im nationalen Vergleich auf dem achten Platz befindet. Im Jahr 2019 hat sich der REVPAR geringfügig um rd. 1,4% erhöht. Die Bettenauslastung betrug im Durchschnitt 52,2%, die Zimmerauslastung 69,3% und die durchschnittliche Aufenthaltsdauer 1,7 Tage. In Frankfurt waren Ende 2018 insgesamt 56.092 Gästebetten vorhanden, was einem Plus von 8,3% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Hotels im 3-Sterne-Bereich stellen knapp die Hälfte des Gesamtangebots.

Quellen: Dehoga, Zahlenspiegel IV. Quartal 2018; IHA Branchenreport; Engel & Völkers Hotelmarktreport Deutschland 2019; Colliers Marktbericht 2019 Frankfurt/Hotel; Colliers Hotel Investment H1/2019; Hessisches Statistisches Landesamt; Tophotel.de

Vermietungsmarkt

Am Standort besteht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Rhein-Main-Gebiet eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Hotels und Beherbergungsbetrieben zur Pacht. Die Pachteinnahmen orientieren sich naturgemäß an den zu erzielenden Erlösen, der zu erwartenden Kostenstruktur und letztlich dem kalkulierten GOP (Gross Operating Profit) des Betriebes. Einfluss auf die mögliche Pacht hat der lokale und regionale Hotelmarkt und die diesbezüglichen Zukunftserwartungen der Pächter. Es ist zu berücksichtigen, dass Betriebe in der Größe des Bewertungsobjekts durchaus auch von den jeweiligen Eigentümern selbst betrieben werden, so dass nicht in jedem Fall ein Pachtverhältnis existiert.

Investmentmarkt

Gegenwärtig ist für Hotels am Objektstandort und in der unmittelbaren Umgebung (Frankfurt/Offenbach) von einem sehr dynamischen Markt auszugehen. Zuletzt wurden speziell im Umfeld der Messe sowie am Flughafen und in dessen Umgebung zahlreiche neue Hotels positioniert, darunter Hyatt Place, Hampton by Hilton, Meininger etc.. Trotz der erheblichen Steigerung der Bettenzahlen in den letzten Jahren werden weitere Hotelprojekte entwickelt, derzeit befinden sich ca. 13 Hotelprojekte in der Pipeline mit einer Gesamt-Bettenzahl von rd. 7.000 Betten. Baugrundstücke, die sich für eine Hotelbebauung eignen, sind weiterhin stark nachgefragt.

Was den Hotelinvestmentmarkt in Deutschland betrifft, so wurden im ersten Halbjahr 2019 Hotelimmobilien im Wert von rd. 1,6 Mrd. € veräußert. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 14% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Grund dafür ist nicht eine fehlende Nachfrage, sondern fehlende Produkte.

An den TOP 7 Standorten wurden Renditen von 3,70% bis 4,50% (Frankfurt: 3,75%) registriert. Am höchsten war die Nachfrage nach Häusern im 3- und 4-Sterne-Bereich.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein klassisches Geschäftshotel mit Drei-Sterne-Standard in sehr verkehrsgünstiger Lage, so dass eine durchgehend gute Belegung auch in schwächeren konjunkturellen Umfeldern, in denen besonders die Nachfrage nach günstigen Beherbergungsmöglichkeiten steigt, gewährleistet ist.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Regionale Einordnung

<u>Bundesland</u>	Hessen
<u>Stadt/Gemeinde</u>	Frankfurt
<u>Stadtteil</u>	Bockenheim
<u>Entfernungen</u>	Innenstadt, ca. 4 km

Infrastruktur

<u>Straßenanbindung</u>	A 66, ca. 3 km; A 648, ca. 2 km; A5, ca. 3,5 km; B 44, unmittelbar am Objekt
<u>Flugverkehr</u>	Flughafen Frankfurt/Main, ca. 14 km
<u>Schienerverkehr</u>	Bahnhof FFM-West, in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt, Verbindungen nach FFM Hbf, Frankfurt Hbf, ca. 2,5 km, mit zahlreichen nationalen und internationalen Verbindungen

Wirtschaftsstruktur

Beschäftigung
(Quelle: Bertelsmann Stiftung)

Land- und Forstwirtschaft (primärer Sektor):	0,0
Produzierendes Gewerbe (sekundärer Sektor):	10,7
Dienstleistungsbereich (tertiärer Sektor):	89,3

Ortsansässige Unternehmen

Die Stadt Frankfurt ist mit rd. 755.000 Einwohnern die größte Stadt Hessens und die Wirtschaftsmetropole des Rhein-Main-Gebietes mit einer stark dienstleistungsgeprägten Wirtschaft sowie zahlreichen Industrie-, Handels- und Gewerbebetrieben im näheren Umland.

Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind in Frankfurt vollumfänglich vorhanden.

Versorgung

umfassende Grundversorgung in der unmittelbaren Objektumgebung, Vollversorgung im Stadtgebiet von Frankfurt

Kaufkraftkennziffer

114,4

Zentralität

113,2

Statistik

Einwohner

rd. 755.000 (31.12.2018)

Bevölkerungsentwicklung
(Quelle: Wegweiser Kommune / Bertelsmann-Stiftung, Stand 2019)

Seit 2011: +10,4%
Bevölkerungsprognose bis 2030: +14,2%

Arbeitslosenquote
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 10/2019)

Stadt:	4,9%
Bundesland:	4,3%
Deutschland:	4,8%

Beurteilung Makrolage

sehr gut

Erläuterungen zur Mikrolage

<u>Innerörtliche Lage</u>	Frankfurt-Bockenheim, zentral im Stadtteil gelegen
<u>Nutzung/Bebauung</u>	Zentrale Lage am Westbahnhof mit gemischter Nutzung (Einzelhandel, Fachmärkte, Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäuser)
<u>Zugang/Zufahrt</u>	Der Zugang sowie die Zufahrt erfolgen von der Kreuznacher Straße.
<u>Grundversorgung</u>	Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs bestehen in der unmittelbaren Objektumgebung.
<u>Vollversorgung</u>	Im Stadtgebiet von Frankfurt sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich vorhanden.
<u>Straßenzustand</u>	Voll ausgebaute, asphaltierte Straße mit Gehwegen und Parkstreifen.
<u>Verkehrsanbindung</u> <u>Individualverkehr</u>	Westbahnhof und Bus-, sowie Straßenbahnhaltestelle in unmittelbarer Nähe; Straßenanbindungen zur B 44 und A 648
<u>Hochwassergefährdung</u>	Gemäß ZÜRS Gefährdungsklassenanalyse wird das Bewertungsgrundstück in die Hochwassergefährdungsklasse GK1 (sehr geringe Gefährdung; statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft) eingestuft.
<u>Starkregengefährdung</u>	Nach den vom Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) bereitgestellten Daten befindet sich das Bewertungsobjekt in der Gefährdungsklasse „Mittlere Gefährdung“.
Beurteilung Mikrolage	gut
Gesamtbeurteilung Lage	gut

Objekt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 14.11.2019 vom Unterzeichner zusammen mit dem Kunden und der Maklerin besichtigt. Hierbei konnten die öffentlichen Bereiche des Hotels, mehrere Hotelzimmer und Wohnungen besichtigt werden. Ebenfalls besichtigt wurden die Technikräume sowie die Garagen. Die Besichtigung ist unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und BelWertV-konforme Bewertung ausreichend.

Hinsichtlich der Beurteilung des Instandhaltungszustandes weist der Unterzeichner darauf hin, dass es sich hierbei um die Ermittlung eines Verkehrs- bzw. Beleihungswertes handelt und nicht um ein Gutachten eines Bau- oder sonstigen Spezialfachverständigen. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Der Unterzeichner hat nicht Gebäudeteile oder das Holztragwerk inspiziert, die verdeckt, nicht freistehend oder nicht frei zugänglich waren bzw. hat auch keine weitergehenden zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen. Es kann daher nicht bestätigt werden, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder mängelfrei sind. Ferner wurden auch keine brand- und schallschutztechnischen Untersuchungen oder Funktionsprüfungen der technischen oder elektrischen Anlagen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Baumängel und -schäden konnten beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkannt werden, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Erläuterungen zum Grundstück

Grundstücksidentität

Anhand der Grundbuchauszüge, der Liegenschaftskarte und der Besichtigung wurde die Identität der Bewertungsgrundstücke zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksflächen gemäß Grundbuch wurden anhand der Liegenschaftskarte und der Katasterdaten des Geoportals Hessen plausibilisiert.

Grundstücksform und Topografie

Das Gesamtgrundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Die Länge entlang der Kreuznacher Straße beträgt ca. 9 m, die mittlere Tiefe ca. 18 m. Die Topographie des Grundstücks ist nahezu eben. Die Erschließung mit dem PKW erfolgt über die Kreuznacher Straße. Entlang der öffentlichen Straßen sind Parkstreifen vorhanden. Vor dem Bewertungsgrundstück sind Pkw-Stellplätze vorhanden.

Die bauliche Ausnutzung des Gesamtgrundstücks ist überdurchschnittlich hoch und entspricht den Grundstücken in der Umgebung.

Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse wie Gas, Wasser, Abwasser, elektr. Strom, Kabelfernsehen, Telekom sind vorhanden.

Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Kreuznacher Straße um eine seit vielen Jahren voll erschlossene und ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Immissionen

Geruchs- und Lärmimmissionen lagen zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung in einem weit überdurchschnittlichen Ausmaß vor. Die Hanauer Landstraße ist zu allen Tageszeiten sehr stark befahren. Zudem verläuft dort eine Straßenbahnlinie. In der unmittelbaren Umgebung sind Bau- und Fachmärkte mit hoher Frequenz sowie Industriebetriebe vorhanden.

Baugrund

Die Baugrundbeschaffenheit ist, soweit erkennbar, normal und ortsüblich tragfähig.
Eine Hochwassergefährdung und Gefahr von Bergschäden bestehen erkennbar nicht.
Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Planungsrecht

Gemäß Auskunft aus dem PLAN-AS System der Stadt Frankfurt befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans B550 vom 18.05.1999. Dieser enthält für den Bereich des Bewertungsgrundstücks u.a. folgende Festsetzungen:

IV = 4 Vollgeschosse

Die Baugenehmigung lag nicht vor. Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft.
Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

Grenzverhältnisse/Überbau

Es besteht mehrseitige Grenzbebauung.

Erläuterungen zum Gebäude

Objektart und Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein fünfgeschossiges, unterkellertes Hotelgebäude.
Das Gebäude wurde ca. 1960 errichtet, 2009 kernsaniert und verfügt über insgesamt 24 Gästezimmer.
Im Erdgeschoss sind der Empfang, das Empfangsbüro, der Frühstücksraum sowie die Frühstücksküche angesiedelt. In den Obergeschossen sind jeweils 5 Gästezimmer (1. OG bis 4. OG) bzw. 4 Gästezimmer (5. OG) vorhanden.

Die kleine Freifläche ist vollständig befestigt (Hof).

Baujahr/Modernisierungen

Das Hotel wurde im Jahr 1960 errichtet und 2009 kernsaniert. Das gesamte Gebäude befindet sich in einem gepflegten und gut instandgehaltenen Zustand.

Konstruktion

Das Gebäude wurde als Mauerwerks-Massivbau-Konstruktion errichtet, die Innenwände sind gemauert, die Geschossdecken sind als Betondecken ausgeführt.

Flächen

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und der Flächenaufstellung wurde insgesamt eine vermietbare Nutzfläche von ca. 481 m² ermittelt.

Grundrisse

Die Grundrisskonzeption ist zeitgemäß, die Flächen sind sehr effizient genutzt. Die Aufteilung der Zimmer entspricht mit einer einfachen Konzeption weitgehend heutigen Anforderungen.

Ausstattungsstandard

Die Hotelzimmer und die übrigen Bereiche verfügen über einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard.

Instandhaltungstau/Reparaturbedarf/Schäden/Mängel

Es besteht im Bereich des Gebäudes bzw. der Gebäudetechnik kein Instandhaltungstau.

Baubeschreibung**1 Baubeschreibung für Hotel**

Gebäudetyp	11.1 Hotels
Bauweise	Massivbauweise
Baujahr	1960
Kernsanierung	2009
Zustand	gut
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäuðemaß	691 m² BGF

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Baubeschreibung - soweit vorhanden - sowie sonstige Ausführungen in den herangezogenen Unterlagen. 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 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.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Baulichkeiten formell und materiell legal errichtet wurden und dass die geplanten Nutzungen rechtlich genehmigt wurden.

Objekt:	Hotel mit 24 Gästezimmern, Frühstücksraum und Empfangsbereich
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1960
Modernisierung:	Kernsanierung 2009
Anzahl Geschosse:	Kellergeschoss, fünf Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss mit Gauben
Konstruktion/Fassade/Dach:	Massivbauweise, Putz- und Natursteinfassade; gedämmtes Satteldach
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Betondecken
Fenster:	Kunststoff-Isoglasfenster
Beschattung:	keine vorhanden
Bäder/Sanitär:	alle Zimmer mit Dusche und WC
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Vinyl
Wandbekleidungen:	Raufaser, Putz
Deckenbekleidungen:	Raufaser, Putz
Eingangstür:	Alutür

Innentüren:	Holztüren, Holzzargen
Treppen:	tlw. Betontreppen mit Natursteinbelag
Heizung:	Gaszentralheizung, Verteilung über Heizkörper
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizungsanlage
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis vom 02.07.2019 liegt vor. Der Endenergieverbrauch wird darin mit 168 kWh/(m ² x a) angegeben.
Elektroinstallation:	zeitgemäße, nutzungsgerechte Elektroinstallation
Besonnung/Belichtung:	normal
Außenanlagen:	kleiner befestigter Hof
Besonderheiten:	keine vorhanden
Ausstattungsqualität:	durchschnittliche, zweckmäßige Ausstattung
Reparatur-/Instandhaltungsstau:	keiner feststellbar
Mängel/Schäden:	keine erkennbar
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine feststellbar
Allgemeinbeurteilung Ausstattung:	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung Zustand:	gut

Grundbuch

Auszug vom: 23.05.2019
 Amtsgericht: Frankfurt am Main
 Grundbuch von: Bockenheim

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	5330	2	Bockenheim	13	760/46	158,00

Gesamtfläche 158,00
davon zu bewerten 158,00

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Bewertungsgegenstand

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich das Volleigentum an den mit einem Hotelgebäude bebauten Grundstück Flur 13, Flst. 760/46.

Identität des Bewertungsgrundstücks

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte und den Katasterangaben aus dem Geoportal Hessen plausibilisiert.

Herschvermerk

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke eingetragen.

Erläuterungen zur Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuches, Blatt 5330, sind keine Eintragungen verzeichnet.

Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II erfolgt sind.

Baulastenverzeichnis

Erläuterungen zu Baulasten

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich nicht aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Baulasten sind Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Rechtsordnung.

Gemäß vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt vom 22.05.2019 sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 760/46 keine Baulasten eingetragen.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise auf Denkmalschutz, Ensembleschutz oder Bodendenkmale vor. Aufgrund des Baujahres und der Eindrücke beim Besichtigungstermin wird daher ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

Überbau

Es besteht kein Überbau.

Weitere Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs sind nicht bekannt.

FAZIT: Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches aus.

Altlasten/Kontaminierung

Altlasten, altlastverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen sind im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) definiert. Sie werden durch die zuständigen Behörden im Altlastenkataster erfasst.

Laut Altlastenauskunft des Umweltamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 29.05.2019 ist die Liegenschaft Kreuznacher Straße 47 in Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim, Flur 13, Flurstück 760/46 weder als Altlast noch als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Altablagerungen oder verfüllte Gruben und Bombentrichter sind nicht bekannt. Gleiches gilt für altlastenrelevante gewerbliche Nutzungen. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen von der Fläche keine vor.

FAZIT: Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen bei fortgeführter Nutzung von keinem wertrelevanten Einfluss durch Altlasten/Kontaminierungen aus.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1		158	2.430,00					Ja	383.940

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

BODENWERT (gesamt) 383.940

Entspricht 7% des Ertragswertes (MWT) und 11% des Ertragswertes (BLW)

Erläuterungen zum Bodenwert

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

Gemäß BORIS Hessen beläuft sich der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks zum 01.01.2018 auf 1.500,00 EUR/m² und ist als baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser), wGFZ 2,0, ausgewiesen.

Das Objekt weicht hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale (wGFZ) vom Richtwertgrundstück ab, so dass eine Anpassung des Bodenrichtwerts erforderlich ist. Die überschlägig ermittelte tatsächliche wGFZ beträgt rd. 3,6.

Im Immobilienmarktbericht für Frankfurt 2019 werden zur Umrechnung abweichender wGFZ folgende Umrechnungskoeffizienten angegeben:

2,0 => 1,552
3,6 => 2,312

Es erfolgt folgende Anpassung: 1.500 EUR/m² x 2,312 / 1,552 = rd. 2.234,00 EUR/m².

Der Bodenwert kommt mit 2.230,00 EUR/m² zum Ansatz.

Zur Beleihungswernermittlung

Die in der Marktwernermittlung durchgeführte Bodenwertableitung erfüllt auch die Anforderungen des § 15 BelWertV (Bodenwert). Entsprechend wird bei der Ermittlung des Beleihungswertvorschlages der in der Marktwernermittlung zugrunde gelegte Bodenwert als angemessen übernommen.



Sachwert**Sachwert (Marktwert)**

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr. <i>Gebäude</i>	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswert-min- derung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR	
			Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Hotel	1	1960	40	35	691,00 m ² BGF	1.474	21,00	Linear	12,50	1.078.372
Σ 1.078.372											

* Baupreisindex (1) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2019 = 1,2890

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	1.078.372
+ Zeitwert der Außenanlagen	%
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	1.078.372
+ Bodenwert	383.940
Vorläufiger Sachwert	1.462.312
SACHWERT	1.462.312

Erläuterungen zum Sachwert (Marktwert)

Flächenansätze

Die Ableitung des Sachwerts der baulichen Anlagen erfolgt über die Brutto-Grundfläche (BGF) und Einzelkosten (z.B. Stellplätze) des zu bewertenden Objekts. Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der vorliegenden Unterlagen eigenermittelt, plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Die BGF wurde wie folgt ermittelt (gerundet):

Je Etage: $4,08 \text{ m} \times 11,90 \text{ m} + 4,87 \text{ m} \times 10,40 \text{ m} = 99,2 \text{ m}^2$

KG - 5. OG = 7 Etagen

$7 \times 99,2 \text{ m}^2 = 694,40 \text{ m}^2$

Herstellungskosten

Die dem Sachwert zugrunde gelegte Fläche bezieht sich auf die Bruttogrundfläche (BGF), wie sie in der Sachwertrichtlinie - SW-RL definiert ist bzw. auf die BGF gem. DIN 277 Bereiche a und b, wobei Balkone unberücksichtigt bleiben. Der Ansatz der Baukosten orientiert sich an den NHK 2010 (siehe Ableitung der Herstellungskosten).

Gemäß §16 BeWertV müssen die für die Ermittlung des Sachwertes im Beleihungswert angesetzten Herstellungskosten regional und objektspezifisch angemessen sein. Aus diesem Grund wurde eine Regionalisierung der Herstellungskosten vorgenommen, der Regionalisierungsfaktor für die Stadt Frankfurt beträgt 1,069.

Die angesetzten Herstellungskosten wurden in Anlehnung an Normalherstellungskosten sowie Erfahrungswerte ermittelt. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau.

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die Alterswertminderung der Gebäude ist von der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Für Hotels und Gaststätten wird in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 2) BeWertV eine Spanne für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen von 15 bis 40 Jahren dargestellt.

Aufgrund der Nutzung und unter Berücksichtigung der Vorgaben der BeWertV sowie der erfolgten Kernsanierung und des sehr guten Instandhaltungszustandes des Gebäudes wird eine GND von 40 Jahren und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren angesetzt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt. Dieser Wertermittlung werden pauschalisierte BNK zugrunde gelegt, die sich aus dem Gebäudetyp der NHK 2010 ergeben, im vorliegenden Fall von 21% im Marktwert und von 20% im Beleihungswert.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden pauschal als Prozentwert der Gebäudeherstellungskosten zu ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten sowie der Umfang der tatsächlich vorhandenen Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, Wege- und Stellplatzbefestigungen, Gartenanlagen und Anpflanzungen). Aufgrund der auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Außenanlagen wird ein Ansatz von 1% der Herstellungskosten gewählt.

Marktanpassung

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens alleine aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet. Eine Marktanpassung erfolgt daher nicht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / sonstige wertrelevante Umstände

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertmittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Solche Merkmale oder Umstände sind beim Bewertungsobjekt nicht vorhanden.

Instandhaltungszustau

Es besteht kein Instandhaltungszustau.

Sachwert (Beleihungswert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau- jahr	GND RND		Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung		Zeitwert EUR	
			Jahre		Anzahl	EUR	Ansatz	%		
1	Hotel	1	1960	40	35	691,00 m ² BGF	1.575	Linear	12,50	952.284

* Baupreisindex (1) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2019 = 1,2890

Zeitwert der baulichen Anlagen		952.284
+ Außenanlagen	%	
		952.284
- Sicherheitsabschlag	10,00%	95.229
		857.055
+ Baunebenkosten	20,00%	171.411
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		1.028.466
+ Bodenwert		383.940
SACHWERT		1.412.406

Erläuterungen zum Sachwert (Beleihungswert)

Gebäudeherstellungskosten

Der in der Sachwertermittlung für den Marktwert in Ansatz gebrachte Herstellungskostenansatz entspricht den regionalen Marktgegebenheiten und objektspezifischen Eigenschaften und wird im Rahmen der Beleihungswertermittlung als sachgerecht übernommen.

Es liegen insbesondere in Bezug auf die Drittverwendungsfähigkeit keine Hinweise vor, die einen nutzerabhängigen Abzug der Umsatzsteuer erforderlich machen.

Die Kriterien gemäß § 16 (1) BelWertV sind erfüllt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)

Die gewählten Ansätze der Marktwertbetrachtung erfüllen auch die Vorgaben von BelWertV §12 (2) Anlage 2.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung erfolgt in Abhängigkeit von GND/RND linear, entsprechend den Vorgaben der BelWertV.

Außenanlagen

Der Ansatz der Außenanlagen erfüllt die Vorgaben von §16 (1) BelWertV (maximal 5 % des Herstellungswertes) und wird als objekttypisch beurteilt.

Sicherheitsabschlag

Gemäß §16 BelWertV ist der Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen um einen Sicherheitsabschlag (mindestens 10 %) zu kürzen um eventuellen Baupreissenkungen und damit der nachhaltigen Gültigkeit der Ansätze Rechnung zu tragen. Dieser Abschlag wird auf Grund der stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der durchschnittlichen Bauweise mit 10% als angemessen beurteilt.

Baunebenkosten:

Der Ansatz der Baunebenkosten erfüllt die Vorgaben von §16 (3) BelWertV (maximal 20 % vom geminderten Herstellungswert) und wird als objekttypisch beurteilt.

Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre					%	m ²		
g		1	Hotel	35	3,00	1	481,61		49,86	288.189
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 35	Ø 3,00	Σ 1	Σ 481,61			Σ 288.189	Σ 11.519

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK*	EUR/WE	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE	
/Stk.		/Stk.		/Stk.						% RoE
g	1	Hotel	11,00	0,42	2.881,89	1,00	4,00			6,83

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 6,83

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks		288.189
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	6,83%	19.708
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks		268.481
- Bodenwertverzinsungsbetrag		11.519
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		256.962
x durchschnittlicher Barwertfaktor	21,4872	
Ertragswert der baulichen Anlagen		5.521.393
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		5.521.393
+ Bodenwert		383.940
ERTRAGSWERT		5.905.333

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Hotel			481,61	288.189
		Σ	Σ	Σ 481,61	Σ 288.189

Gesamte WNFI. (m²)	481,61
Gesamtrohertrag (EUR)	288.189

Erläuterungen zum Ertragswert (Marktwert)

Flächenbasis

Die vermietbaren Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen, plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Pachtverhältnisse

Das Hotel wurde zum Besichtigungszeitpunkt von den Eigentümern betrieben. Es bestanden keine Pachtverhältnisse. Das Objekt wird angabegemäß betreiberfrei übergeben.

Pachtansätze

Da kein Pachtvertrag besteht, werden marktübliche Pachtansätze gewählt.

In der HypZert-Studie „Bewertung von Beherbergungsimmobilien“, Stand September 2018, werden für Garni-Hotels in Land-, Klein- und Mittelstädten folgende Kennzahlen für die Plausibilisierung von Pachtansätzen und ermittelten Werten angegeben:

Pachtansatz 20% bis 30% vom Nettoumsatz

Die in dieser Wertermittlung herangezogenen Pachtansätze betragen aufgrund der sehr günstigen Kostenstruktur des Hotels (keine öffentlichen Bereiche, kein Restaurant, kein Frühstücksservice, kein 24-h-Betrieb) 42,5% und liegen damit aus den vorgenannten Gründen oberhalb des angegebenen Rahmens.

Marktübliche Pachten: 150 EUR bis 300 EUR/Zimmer

Die im Ertragswertverfahren angesetzte Pacht beträgt rd. 1.000 EUR/Zimmer p.m. und bewegt sich damit deutlich oberhalb der vorgenannten Spanne, jedoch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der erzielbaren Zimmerpreise, der Auslastung und der günstigen Kostenstruktur dennoch im für Frankfurt marktüblichen Bereich.

x-Facher Rohertrag: 12 bis 19-fache

Gemessen am Marktwert ergibt sich ein Rohertragsfaktor von 20,5, der sich knapp oberhalb der vorgenannten Spanne bewegt.

Nettoanfangsrendite: 4,50% bis 6,50%

Die am Marktwert gemessene Nettoanfangsrendite beträgt rd. 4,54% und bewegt sich damit innerhalb der vorgenannten Spanne.

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die Alterswertminderung der Gebäude ist von der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt. Für Hotels und Gaststätten wird in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 2) BelWertV eine Spanne für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen von 15 bis 40 Jahren dargestellt.

Aufgrund der Nutzung und unter Berücksichtigung der Vorgaben der BelWertV sowie des sehr guten Instandhaltungszustandes des Gebäudes wird eine GND von 40 Jahren und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf marktüblichen Vergleichsansätzen und wurden unter Beachtung der in der BelWertV vorgegebenen Bandbreiten gewählt.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. In der Wertermittlung wurden folgende Instandhaltungskostenansätze herangezogen:

Hotel: 11,00 EUR/m² (entspricht 0,41% der Herstellungskosten im Beleihungswert)

Der gewählte Ansatz entspricht den Vorgaben der BelWertV.

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Die Verwaltungskosten wurden mit 1% für die gewerblichen Nutzungen und damit BelWertV-konform angesetzt.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Für die gewerblichen Nutzungen wird das Mietausfallwagnis mit 4,0% des Rohertrages für die gewerbliche Nutzung und damit BelWertV-konform in Ansatz gebracht.

Modernisierungsrisiko
Im Marktwert ohne Ansatz.

Liegenschaftszinssatz
Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 1 und 3 ImmoWertV) dient insbesondere der Marktanpassung. Er ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abzuleiten. Der Immobilienmarktbericht für die Stadt Frankfurt 2019 gibt für Hotelgrundstücke einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 3,5% bei einer Spanne von 2,5% bis 4,5% an.

Anlehnend an diese Angaben und unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsgrundstücks wird für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz von 3,50% (Hotelnutzung) gewählt.

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz basiert auf eigenen Marktkenntnissen, berücksichtigt u.a. die reine Hotelnutzung, die Lage, die Mietansätze, die Gebäudequalität, die Restnutzungsdauer, das Objektrisiko sowie die derzeitige Marktlage und wird als marktkonform und angemessen erachtet.

Bruttoanfangsrendite
Die Bruttoanfangsrendite (Rohertrag / Marktwert) entspricht rd. 4,88% und liegt im oberen Rahmen der Spannen vergleichbarer Objekte.

Flächen
Die angesetzten Wohn-/Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen mit Flächenaufstellung) entnommen, im Rahmen der Besichtigung plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Es sind folgende Wohn- bzw. Nutzflächen vorhanden (gemäß den vorliegenden Bauunterlagen):
Vermietbare Nutzfläche: rd. 481 m²

Plausibilisierung Marktwert
Im Immobilienmarktbericht Frankfurt 2019 wird für Hotels ein durchschnittlicher Rohertragsfaktor von 18,5 bei einer Spanne von 16,0 bis 20,5 dargestellt. Bezogen auf den Marktwert ergibt sich in dieser Wertermittlung ein Rohertragsfaktor von rd. 20,5. Dieser liegt innerhalb der vorgenannten Spanne und wird als marktüblich angesehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / sonstige wertrelevante Umstände
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bestehen nicht.

Ertragswert (Beleihungswert)

Nutzung			RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre					%	heiten		
g		1	Hotel	35	6,50	1	481,61		49,86	288.189
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 35	Ø 6,50	Σ 1	Σ 481,61			Σ 288.189	Σ 24.957

Bewirtschaftungskosten (Beleihungswert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK*	EUR/WE	% RoE	% RoE	% RoE	EUR/m ²	% RoE	% RoE
		/Stk.		/Stk.				/Stk.		
g	1	Hotel	11,00	0,48	2.881,89	1,00	4,00			6,83

Modernisierungsrisiko (Beleihungswert)

Nutzung			Modernisierungsrisiko			BWK Gesamt**	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	% HK*	EUR/m ²	% RoE	EUR	% RoE	
g		1	Hotel	0,50	11,29	1,88	43.229

* Bezug: regionalisierte Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

** ggf. angepasst an Mindestansatz von 15%

Σ 43.229 Ø 15,00

Jahresrohertrag		288.189
- Bewirtschaftungskosten	15,00%	43.229
Jahresreinertrag		244.960
- Bodenwertverzinsungsbetrag		24.957
Gebäudereinertrag		220.003
x durchschnittlicher Barwertfaktor	13,6869	
Ertragswert der baulichen Anlagen		3.011.159
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		
+ Bodenwert		383.940
ERTRAGSWERT		3.395.099

Erläuterungen zum Ertragswert (Beleihungswert)

Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Die Alterswertminderung der Gebäude ist von der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt. Für Hotels und Gaststätten wird in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 2) BelWertV eine Spanne für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen von 15 bis 40 Jahren dargestellt.

Aufgrund der Nutzung und unter Berücksichtigung der Vorgaben der BelWertV sowie des sehr guten Instandhaltungszustandes des Gebäudes wird eine GND von 40 Jahren und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf marktüblichen Vergleichsansätzen und wurden unter Beachtung der in der BelWertV vorgegebenen Bandbreiten gewählt.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. In der Wertermittlung wurden folgende Instandhaltungskostenansätze herangezogen:

Hotel: 11,00 EUR/m² (entspricht 0,41% der Herstellungskosten im Beleihungswert)

Der gewählte Ansatz entspricht den Vorgaben der BelWertV.

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Die Verwaltungskosten wurden mit 1% für die gewerblichen Nutzungen und damit BelWertV-konform angesetzt.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Für die gewerblichen Nutzungen wird das Mietausfallwagnis mit 4,0% des Rohertrages für die gewerbliche Nutzung und damit BelWertV-konform in Ansatz gebracht.

Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz entspricht dem angenommenen Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren nachhaltigen Reinerträge eines Grundstücks auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung erfahrungsgemäß diskontiert werden. Für den Kapitalisierungszinssatz wird in Anlage 3 zu § 12 Abs. 4 BelWertV für Hotels und Gaststätten eine Spanne von 6,5% bis 8,5% angegeben. Unter Berücksichtigung der Nutzung, der guten Makro- und Mikrolage, der regionalen Marktgepflogenheiten, der nachhaltigen Objekt- und Nachfragekriterien, der leicht überdurchschnittlichen Objektqualität und der durchschnittlichen Drittverwendungsfähigkeit wird für das Bewertungsobjekt ein Kapitalisierungszinssatz von 6,5% für die Hotelnutzung angesetzt.

Modernisierungsrisiko Mit Hilfe des quantifizierten Modernisierungsrisikos sollen die notwendigen Anpassungsmaßnahmen abgedeckt werden, die zusätzlich zu den Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der zum Bewertungsstichtag festgestellten Ertragsfähigkeit (Mietausgangsniveau) notwendig sind. Diesbezüglich ist ausschließlich der Modernisierungs-/Revitalisierungsaufwand zu berücksichtigen, der erforderlich ist, um das Ausgangsmietniveau dauerhaft zu sichern. Unter Berücksichtigung der Objektart (Hotel) erfolgt im Beleihungswert ein BelWertV-konformer Ansatz von 0,5% der Herstellungskosten für das Modernisierungsrisiko.

Prüfung nach § 4 (3) BelWertV

Der Sachwert bleibt um mehr als 20% hinter dem Ertragswert zurück.

Maßgeblich für die Ermittlung des Beleihungswerts ist regelmäßig der Ertragswert, der nicht überschritten werden darf. Bleibt in diesen Fällen der Sachwert oder der Vergleichswert des Beleihungsobjekts um mehr als 20 Prozent hinter dem Ertragswert zurück, bedarf es einer besonderen Überprüfung der Nachhaltigkeit der zugrunde gelegten Erträge und ihrer Kapitalisierung. Bestätigt sich hierbei der anfangs ermittelte Ertragswert, bedarf das Ergebnis der Überprüfung einer nachvollziehbaren Begründung, andernfalls ist der Ertragswert entsprechend zu mindern.

Nach Überprüfung ergibt sich, dass die Nachhaltigkeit der Mieterträge aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts gegeben ist. Ebenso ist die Kapitalisierung als nachhaltig zu bezeichnen und BelWertV-konform.

Prüfung nach §13 (1) BelWertV

Der Reinertrag ist größer als der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes.

Prüfung nach §13 (2) BelWertV

Die Restnutzungsdauer ist größer als 30 Jahre.

Prüfung nach §13 (3) BelWertV

Der Bodenwertanteil ist kleiner als 50% des ermittelten Ertragswertes.

Pachtwertmethoden

für Nutzung Hotel,

Bereich Gastronomie

Bezeichnung/Kategorie		Anzahl		Belegungen /Tag	Nettoumsatz/Platz		Nettoumsatz/Tisch	
		Plätze	Tische		EUR/Belegung	EUR/Tag	EUR/Belegung	EUR/Tag
1	Frühstück	48				6,72		
Durchschnittswerte/Summen		Σ 48	Σ		∅	∅ 6,72	∅	∅

Bezeichnung/Kategorie		Nutzungstage /Jahr	Auslastung %	Jahresumsatz		Pachtansatz %	Jahrespachtwert EUR
				EUR	%		
1	Frühstück	365	70,00	82.414	100,00	42,50	35.025
Durchschnittswerte/Summen		∅ 365,00	∅ 70,00	Σ 82.414		∅ 42,50	Σ 35.025

Zeitraum	Kat. Nr.	Belegungen /Tag	Nettoumsatz/Platz		Nettoumsatz/Tisch		Nutzungstage /Jahr	Auslast. (%)
			EUR/Belegung	EUR/Tag	EUR/Jahr	(%)		
	1			6,72			365,00	70,00

Bereich Logis Zimmer

Bezeichnung/Kategorie		Anzahl Zimmer	Listenpreis /Tag	Nettoumsatz (ARR) EUR	RevPar EUR
Durchschnittswerte/Summen		Σ 24		∅ 85,00	∅ 68,00

Bezeichnung/Kategorie		Nutzungstage /Jahr	Auslastung %	Jahresumsatz		Pachtansatz %	Jahrespachtwert EUR
				EUR	%		
1	Zweibettzimmer	365	80,00	595.680	100,00	42,50	253.164
Durchschnittswerte/Summen		∅ 365,00	∅ 80,00	Σ 595.680		∅ 42,50	Σ 253.164

Zeitraum	Kat. Nr.	Listenpreis EUR	Nettoumsatz (ARR) EUR	RevPar EUR	Nutzungstage /Jahr	Auslast. %

Gutachtenansatz	Marktwert	Beleihungswert
Jahresumsatz	678.094	678.094
∅ Pachtansatz	42,50 %	42,50 %
Jahrespachtwert	288.189	288.189
Mietansatz bei 481,61 m ²	49,86 EUR/m ²	49,86 EUR/m ²

Ergebnis

		Marktwert	Beleihungswert
Evtl. Lasten sind zusätzlich im Beleihungswert noch zu berücksichtigen.		§ 194 BauGB	lastenfrei (§ 16 PfandBG)
Werte	Bodenwert	383.940	383.940
	Sachwert	1.462.312	1.412.406
	Ertragswert	5.905.333	3.395.099
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	5.910.000	
Beleihungswert (57% vom lastenfreien MWT)	Ableitung vom Ertragswert		3.390.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	12.270	7.040
	x-fache Jahresmiete	20,50	11,80
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,88%	8,50%
	Nettorendite (ReE/x)	4,54%	7,23%
Mietfläche	Wohnfläche		
	Nutzfläche	481,61m ²	481,61m ²
	Σ	481,61m ²	481,61m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	288.189	288.189
	Jahresreinertrag	268.481	244.960
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen		
	Gewerbe	3,00%	6,50%
	i.D.	3,00%	6,50%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen		
	Gewerbe	6,83%	15,00%
	i.D.	6,83%	15,00%

Erstellt am: 10.12.2019

Auflagen

Es bestehen keine Auflagen für die Gültigkeit dieses Gutachtens.

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft	vorhanden	29.05.2019
Baubeschreibung	vorhanden	19.02.2013
Baugenehmigung	vorhanden	19.02.2013
Baulastenauskunft	vorhanden	22.05.2019
Bauzeichnungen	vorhanden	untersch. Daten
Bodenrichtwertauskunft	vorhanden	15.11.2019
Energieausweis	vorhanden	01.07.2019
Exposé	vorhanden	undatiert
Grundbuchauszug	vorhanden	23.05.2019
Mietverträge	vorhanden	02.10.2009
Planungsrechtliche Auskunft	vorhanden	02.12.2019

Anlagenverzeichnis

Flurkarte
Regionalplan
Stadtplan
ZÜRS Hochwassergefährdung
Starkregengefährdung

Fotodokumentation

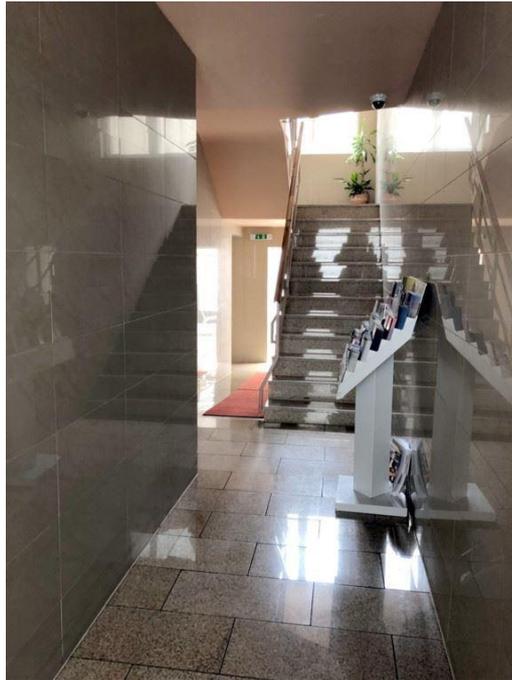
Straßenansicht



Ansicht vom Hof



Flur EG



Gastherme



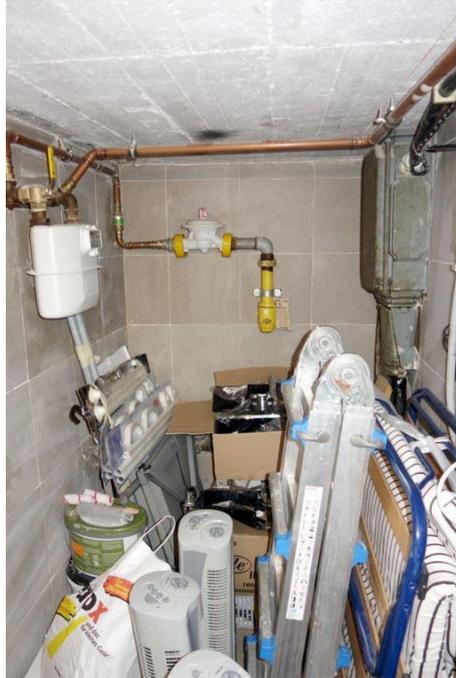
Heißwasserspeicher



Waschraum



Hausanschlüsse



Bad



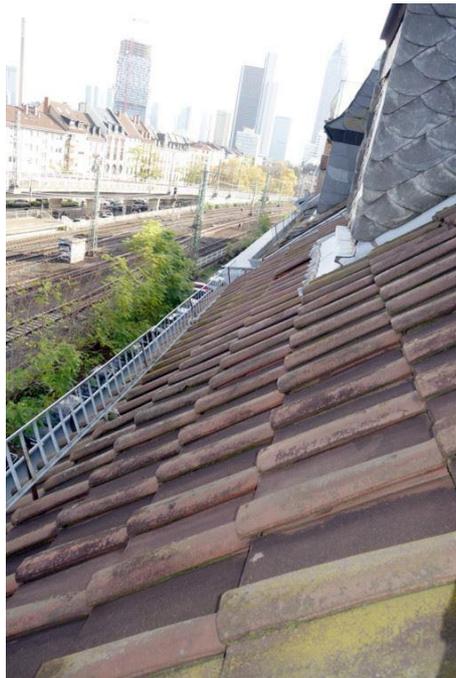
[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Flur



Frühstücksraum



Frühstücksküche



Empfang



Frühstücksraum



Hof, Nebengebäude



Geschosstreppe



Aufzug



Gästezimmer



Gästezimmer



Bad



Gästezimmer



Lagerraum

