

Die DIA Consulting AG in 79098 Freiburg, Eisenbahnstraße 56, erstellt
die folgende

Zusammenfassung zum Gutachten

über den Verkehrswert des Bauprojekts

Stuttgart 21 - Baufeld 7
(Wohn- und Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage)
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart



unter Mitarbeit von

Dr. Martin Ingold

Diplom Volkswirt (Universität Freiburg)
Diplom Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
DIN EN ISO/IEC 17024

Auftraggeber:

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH
Herr Tobias Fischer
Lenzhalde 18
70192 Stuttgart

Wertermittlungstichtag: 06. März 2013

Qualitätsstichtag: Zeitpunkt nach endgültiger Fertigstellung

Ermittelter Verkehrswert: **91.235.000,00**

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSBLATT	5
VORBEMERKUNGEN	6
1 ALLGEMEINE ANGABEN.....	7
1.1 Grundbuchdaten	7
1.2 Baulastenverzeichnis	7
1.3 Nachbarvereinbarung	7
1.4 Auftragsinhalt.....	7
1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer	8
1.6 Unterlagen	8
2 LAGE.....	8
2.1 Verkehrsanbindung.....	9
2.2 Immissionen/Beeinträchtigungen	9
2.3 Parkmöglichkeiten.....	9
3 GRUNDSTÜCK.....	10
3.1 Grundstücksbeschreibung	10
3.2 Erschließung.....	10
3.3 Baurechtliche Situation	10
3.4 Altlasten.....	10
3.5 Denkmalschutz	11
4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	12
4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung.....	12
4.2 Flächen- und Stellplatzübersicht	12
4.3 Geschossflächenzahl.....	12
4.4 Grundflächenzahl.....	12
4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer	13
5 GEBÄUDE	13
5.1 Energetischer Zustand.....	15
6 BEURTEILUNG	15
6.1 Lage.....	15
6.2 Bauweise	15
6.3 Ausstattung.....	15
6.4 Grundrisslösung.....	15
6.5 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil.....	16
7 BODENWERT.....	17
7.1 Vergleichspreise	17
7.2 Bodenrichtwert.....	17

7.3	Marktkonformer Bodenwert.....	17
8	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN ZUR ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	20
8.1	Standardisierte Bewertungsverfahren der ImmoWertV.....	20
8.2	Anwendungsbereiche der standardisierten Bewertungsverfahren.....	20
8.2.1	Vergleichswertverfahren	20
8.2.2	Ertragswertverfahren	20
8.2.3	Sachwertverfahren.....	21
8.3	Mosaikmethode.....	21
9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG).....	22
9.1	Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs.....	22
9.2	Baulasten.....	23
9.3	Altlasten.....	23
9.4	Nachbarvereinbarung	25
9.5	Zusammenfassung BOG.....	25
10	ERTRAGSWERT	25
10.1	Einzelhandel	25
10.1.1	Ist-Rohertrag.....	25
10.1.2	Marktüblicher Rohertrag:.....	25
10.1.3	Bewirtschaftungskosten	27
10.1.4	Liegenschaftszinssatz.....	29
10.1.4	Ertragswertberechnung.....	30
10.2	Hotel	31
10.2.1	Ist-Rohertrag.....	31
10.2.2	Marktüblicher Rohertrag	31
10.2.3	Bewirtschaftungskosten	32
10.2.4	Liegenschaftszinssatz.....	33
10.2.5	Ertragswertberechnung.....	34
11	Vergleichswert Eigentumswohnungen.....	35
11.1	Vorbemerkungen	35
11.2	Vergleichspreise	35
11.3	Vergleichswert der Eigentumswohnungen	37
12	VERKEHRSWERT.....	38
13	ANHANG	39
13.1	Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte.....	39
13.2	Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte	40
13.3	Anlage 3: Lageplan	41
13.4	Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)	42
13.5	Anlage 5: Öffentlich-rechtlicher Vertrag zum Baulastenblatt Nr. 6267 ..	43

13.6	Anlage 6: Auszug aus dem Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2012	47
13.7	Anlage 7: Fotos zur Mikrolage.....	48

ÜBERSICHTSBLATT

Adresse:	Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage Wolframstraße/Heilbronner Straße 70191 Stuttgart		
Objektinformationen:	Geplantes Baujahr:	2015	
	Gesamtnutzungsdauer:	77 Jahre	
	Restnutzungsdauer:	77 Jahre	
Grundstück:	Flurstück-Nr.:	9080/4	
Flächen:	Grundstücksgröße:	1.950 m ²	
	Geschossfläche:	17.717 m ²	
	Bruttogrundfläche:	25.837 m ²	
	Gesamtmietfläche:	13.577 m ²	
	Außenstellplätze:	0 Stück	
	TG-Stellplätze:	129 Stück	
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes zu Verkaufszwecken		
Wertermittlungstichtag:	06. März 2013		
Qualitätsstichtag:	Nach endgültiger Fertigstellung aller baulichen Anlagen		
Erstellungsdatum:	18. März 2013		
Wertbestimmendes Verfahren:	Ertrags- und Vergleichswert		
	Ergebnis:	91.235.000,00 €	
	Bodenrichtwert pro m ² :	3.300,00 €	
	Bodenwert:	13.000.000,00 €	
	Liegenschaftszinssatz Handel:	5,00 %	
	Liegenschaftszinssatz Hotel:	6,50 %	
Verkehrswert:	91.235.000,00 €		

Das Verkehrswertgutachten bewertet das Bewertungsobjekt mit der Bezeichnung „Cloud Nr. 7“ nach dem Ertrags- und Vergleichswert im Zustand nach endgültiger Fertigstellung und nach Vollvermietung.

VORBEMERKUNGEN

Der Sachverständige wurde beauftragt, das auf dem Baufeld 7 von Stuttgart 21 geplante und als „Cloud Nr. 7“ bezeichnete Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage im Zustand nach endgültiger Fertigstellung und nach Vollvermietung zu bewerten. Insofern ist der Qualitätsstichtag der Tag nach endgültiger Fertigstellung. Der Sachverständige hat auftragsgemäß am 25. März 2013 ein ausführliches Verkehrswertgutachten erstellt. In der hier vorgelegten Zusammenfassung werden die im Gutachten angewendete Bewertungsmethodik, die angewendeten Bewertungsverfahren und deren Ergebnisse zur Verbesserung der Übersichtlichkeit zusammengefasst dargestellt. Bezüglich der detaillierten Ansätze und Begründungen wird auf das ausführliche Verkehrswertgutachten vom 25. März 2013 verwiesen.

Der Auftraggeber hat für die Erstellung des ausführlichen Gutachtens Baubeschreibungen, Planzeichnungen (Grundrisse und Ansichten) und Flächenaufstellungen zur Verfügung gestellt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen bilden die Basis für die Wertermittlung.

Da es sich um ein Entwicklungsprojekt handelt, hat der Sachverständige die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben überschlägig auf Konformität und Plausibilität geprüft. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die aus den Unterlagen hervorgehende Planung entsprechend bauplanungsrechtlich genehmigt und umgesetzt wird.

Der Sachverständige empfiehlt nach endgültiger Fertigstellung der geplanten baulichen Anlagen eine umfassende Besichtigung des Objekts. Auf Basis der Objektbesichtigung sollte eine abschließende Soll-Ist-Überprüfung durchgeführt werden. Sollten bei der Überprüfung größere Abweichung zwischen dem geplanten und dem realisierten Bestand festgestellt werden, müsste das Gutachten an den realisierten Bestand angepasst werden. Geringfügige Abweichungen zwischen Planung und der Realisierung haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Im vorliegenden Bewertungsfall weicht der Wertermittlungsstichtag vom Qualitätsstichtag ab. Der Bewertung werden gemäß der Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den Zustand nach endgültiger Fertigstellung aller baulichen Anlagen und liegt dementsprechend in der Zukunft. Es ist daher davon auszugehen, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag vom Verkehrswert zum Qualitätsstichtag abweicht.

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug datiert zum 9. Februar 2011. Es wird davon ausgegangen, dass seither keine Eintragungen stattgefunden haben, die den Wert des Grundstücks beeinflussen.

Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 96629:

Amtsgericht: Stuttgart
Grundbuch von: Stuttgart
Blatt: 96629

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Flurstück Nr.</u>	<u>Grundstücksbezeichnung</u>	<u>Größe</u>
1	9080/4	Wolframstraße, Gebäude- und Freifläche	1.950 m ²
Größe gesamt			1.950 m²

In Abteilung II des Grundbuchs sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten eingetragen, die im Rahmen der Bewertung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks.

1.2 Baulastenverzeichnis

Für das zu bewertende Grundstück gibt es Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Stuttgart. Diese werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Rahmen der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

1.3 Nachbarvereinbarung

Es bestehen notariell beurkundete Nachbarvereinbarungen. Die Vereinbarungen wurden zur Regelung der nachbarrechtlichen Belange und zur gegenseitigen Unterstützung und Förderung des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens und zur Unterstützung einer reibungslosen Realisierung des jeweiligen Bauvorhabens abgeschlossen.

1.4 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) des Grundstücks Flst. Nr. 9080/4 im Zustand der endgültigen Fertigstellung und Vollvermietung der geplanten Entwicklung..

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

1.5 Ortsbesichtigung/Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 06. März 2013 in der Zeit zwischen 10.00 Uhr und 12.00 Uhr statt. Folgende Personen haben daran teilgenommen:

- Herr Michael Eberhard Wendler
(Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten),
- Herr Dr. Martin Ingold
(Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024).

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück, die Mikrolage sowie die Nachbarbebauung besichtigt werden.

1.6 Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden alle bewertungsrelevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen wurden nach Durchführung einer Plausibilitätskontrolle der Wertermittlung zugrunde gelegt.

2 LAGE

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Landeshauptstadt Stuttgart, im nördlichen Bereich des neu entstehenden Stadtteils mit der Bezeichnung „Europaviertel“. Das Europaviertel gehört zum Stadtbezirk „Stuttgart-Mitte“ und bildet dessen nördliche Grenze. Bis in die 1980er Jahre befand sich auf diesem Gelände der zentrale Güter- und Rangierbahnhof. Im Frühjahr 2002 wurde im Rahmen des Großprojekts „Stuttgart 21“ damit begonnen das Gelände neu zu entwickeln. Durch den Bau des Europaviertels rückt der Hauptbahnhof ins Zentrum der Innenstadt. Die kurzen Wege zum Hauptbahnhof, der Einkaufsmeile „Königstraße“ und den Grünanlagen des Schlossgartens, die alle in einem Radius von ca. 1 km liegen, verleihen dem Standort eine hohe Attraktivität.

Das Bewertungsobjekt liegt südlich zurückversetzt von der Ecke Heilbronner Straße/Wolframstraße. Bei der Heilbronner Straße handelt es sich um die Bundesstraße 27 (Blankenburg – Lottstetten), die von Süden in Richtung Norden mitten durch das Stadtgebiet von Stuttgart verläuft. Das Grundstück grenzt im Norden an das

Flurstück Nr. 9080/3, im Nordosten an das Flurstück Nr. 9080/25, im Osten an das Flurstück Nr. 9080/35, im Süden und Südwesten an das Flurstück Nr. 9080/2 und im Nordwesten an das Flurstück Nr. 9080/36.

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus 6-geschossigen Verwaltungsgebäuden mit Ladenlokalen in den Erdgeschossen. Teilweise befinden sich auch bis zu 15-geschossige Gebäude in der nachbarschaftlichen Umgebung. Entlang der östlichen Grenze des Europaviertels verlaufen die Schienentrassen der Deutschen Bahn AG. Auf dem Gelände des Europaviertels sind Wohn- und Geschäftshäuser mit großflächigem Einzelhandel, Büros und mehrere Hundert Wohnungen geplant. Des Weiteren wird auf dem Areal eine Sparkassenakademie für Schulungen angesiedelt. Im Zentrum des Europaviertels, am Mailänder Platz, befindet sich die neue Stadtbibliothek.

2.1 Verkehrsanbindung

Das Bewertungsobjekt ist durch seine Lage nahe des Stuttgarter Hauptbahnhofs sehr gut an das öffentliche Straßenverkehrsnetz und den öffentlichen Personen-Nahverkehr angebunden. Durch das Stadtgebiet von Stuttgart verlaufen mehrere Bundesstraßen (B 10, B 14, B 27, B 27a und B 295). Über die B 27, die in der unmittelbaren Nähe zum Bewertungsobjekt verläuft, besteht eine Anschlussstelle an die A 8. Diese ist ca. 11,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Über die A 8 besteht zudem die Anbindung an die A 81 in einer Entfernung von ca. 22 km vom Bewertungsobjekt. Der Stuttgarter Flughafen ist ebenfalls über die B 27 in ca. 15,5 km erreichbar.

2.2 Immissionen/Beeinträchtigungen

Nach endgültiger Fertigstellung des Bewertungsobjekts ist aufgrund der Lage und der Bauart (Hochhaus) nicht mit Beeinträchtigung durch übermäßige Immissionen zu rechnen.

2.3 Parkmöglichkeiten

In den Untergeschossen sind insgesamt 129 Pkw-Tiefgaragenstellplätze geplant. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind aufgrund der Zentrumslage und der gegebenen Bebauung im Verhältnis zur Nachfrage stark begrenzt.

3 GRUNDSTÜCK

3.1 Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 9080/4 hat einen in etwa trapezförmigen Zuschnitt mit leichter Hanglage. Das Grundstück verjüngt sich in Richtung Westen. Die Grenzen verlaufen zumeist gerade (siehe Lageplan im Anhang als Anlage 3 beigelegt).

3.2 Erschließung

Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nach Fertigstellung voll erschlossen ist und alle Erschließungsbeiträge abgerechnet und bezahlt sind.

3.3 Baurechtliche Situation

Folgende Nutzungsschablone ist in der Bebauungsplanübersicht für das Baufeld 7 dargestellt:

MK 2		HbA	
1,0		8,0	
g	FG	Ga	L
UGT	W	F	Mü

Als Grundlage der Entwicklung des zu bewertenden Grundstücks dient des Weiteren der textliche Teil des Bebauungsplans und ein städtebaulicher Vertrag.

3.4 Altlasten

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen werden jeweils von den Umweltämtern der Länder oder auch der Kommunen erfasst und in Datenbanken (Altlastenkataster) gespeichert. Gemäß der Eintragungen im Altlastenkataster wurde das Ursprungsgelände (ISAS-Nr.: 4671; ISAS-Name: S21 Fläche H/(Nedlloyd)) mit einer Grundstücksgröße von 22.411 m² historisch wie folgt genutzt:

Zeitraum vom	Zeitraum bis:	Nutzung/Branche:
1930	1986	Tankstelle
1948	1983	Tankstelle
1980	1985	Kfz-Gewerbe
1984	1988	Tankstelle

1986	1988	Lagerung von Mineralöl und Mineralölprodukten
1989	1998	Lagerung von Mineralöl und Mineralölprodukten
1989	1998	Tankstelle

Zudem enthält der für den bewertungsrelevanten Geltungsbereich anzuwendende Bebauungsplan Hinweise auf Bodenverunreinigungen und auf Bombenblindgänger aufgrund früherer Kriegseinwirkungen.

Nach dem Kenntnissand des Sachverständigen und den Eintragungen im Altlastenkataster wurden von Amts wegen noch keine Orientierenden Untersuchungen vorgenommen. Für das zu bewertende Grundstück liegt eine abfalltechnische Untersuchung und eine Schätzung der Entsorgungsmehrkosten vom 14.09.2007 der Boss Consult GmbH vor. Das Grundstück hat nach endgültiger Fertigstellung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,71. D. h. rd. 71% der Grundstücksfläche werden baulich genutzt. Das Grundstück wird mit einem Gebäude mit 5 Untergeschossen bebaut. Nach dem Aushub der Untergeschosse sind die teilweise kontaminierten Bodenbereiche entfernt. Die Entsorgungsmehrkosten sind im Rahmen der Bewertung unter dem Gliederungspunkt 9 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) wertmäßig berücksichtigt.

Dennoch begründen die historische Nutzung und die Eintragungen im Altlastenkataster zum Wertermittlungsstichtag einen merkantilen Minderwert, der ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Gliederungspunkt 9 wertmäßig zu berücksichtigen ist.

3.5 Denkmalschutz

Aufgrund der Bauart und des nach endgültiger Fertigstellung gegebenen Baujahres ist davon auszugehen, dass die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz stehen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass auf dem zu bewertenden Grundstück keine Bodendenkmäler vorhanden sind.

4 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung

Das zu bewertende Grundstück wird mit einem gemischt genutzten Hochhaus bebaut. Geplant sind 2 Ladenlokale als Teileigentumseinheiten, ein Hotel mit 155 Standardzimmern, 3 Zimmer mit behindertengerechter Ausstattung, 5 Junior Suiten, 7 Suiten, 5 long-stay apartments einem Restaurant und entsprechenden Nebenflächen sowie 58 Eigentumswohnungen.

4.2 Flächen- und Stellplatzübersicht

Flächen und Stellplätze

Grundstücksgröße	1.950,00 m ²
Überbaute Grundfläche ca.	1.386,00 m ²
Geschossfläche nach BauNVO ca.	17.717,00 m ²
Bruttogrundfläche ca.	25.837,00 m ²
Nutz-/Mietfläche ca.	13.576,79 m ²
Pkw-Außenstellplätze	0 Stpl.
Pkw-Tiefgaragenstellplätze gewerblich	23 Stpl.
Pkw-Tiefgaragenstellplätze wohnwirtschaftlich	106 Stpl.
Pkw-Tiefgaragenstellplätze insgesamt	129 Stpl.

4.3 Geschossflächenzahl

Die bauplanungsrechtlich vorgegebene GFZ von 8,0 wird eingehalten.

4.4 Grundflächenzahl

Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 1.386,00 m². Bei einer Grundstücksgröße von 1.950,00 m² entspricht dies einer GRZ von rd. 0,71.

4.5 Gesamt-/Restnutzungsdauer

In Anlage 3 der Sachwertrichtlinie wird für Wohnhäuser mit Mischnutzung eine Gesamtnutzungsdauer von 54 bis 77 Jahren angegeben. Unter Berücksichtigung der geplanten massiven Bauweise als Hochhaus mit 18 Obergeschossen mit hochwertigen Baumaterialien (siehe Baubeschreibung) ist von einer Gesamtnutzungsdauer von 77 Jahren auszugehen. Zum Qualitätsstichtag, also nach endgültiger Fertigstellung aller baulichen Anlagen, hat das auf dem zu bewertenden Grundstück aufstehende Gebäude ein Baualter von 0 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 77 Jahren.

Jahr der Bewertung

2013

Objektteil	Fertigstellung	GND	Alter	RND
WuG-Haus mit Hotel u. TG	2015	77 Jahre	0 Jahre	77 Jahre

5 GEBÄUDE

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die vom Auftraggeber und Planer zur Verfügung gestellten Planzeichnungen und Baubeschreibungen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass die Planung und Baubeschreibung entsprechend umgesetzt und die baulichen Anlagen mängelfrei hergestellt werden. Bezüglich der detaillierten Baubeschreibung wird auf das Gutachten vom 25. März 2013 verwiesen.

Auf dem zu bewertenden Grundstück wird ein gemischt genutztes Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Das Gebäude ist als Hochhaus mit 19 oberirdischen (EG bis 18. OG) und 5 unterirdischen Geschossen (5. UG bis 1. UG) geplant. Für die Geschosse sind im Wesentlichen folgende Nutzungen vorgesehen:

Geschoss(e)	Nutzung(en)
5. UG	Parken
4. UG	Parken
3. UG	Parken, Kellerräume, Fahrradkeller
2. UG	Parken, Nebenflächen Hotel
1. UG	Konferenzraum, Nebenflächen Hotel, Einzelhandel
EG	Einzelhandel, Restaurant, Nebenflächen Hotel
1. - 5. OG	Hotel
6. - 7. OG	Hotel und Eigentumswohnungen
8. - 18. OG	Eigentumswohnungen

Das Gebäude wird in etwa trapezförmig erstellt werden. Im Erdgeschossbereich werden ein Großraumbüro und mehrere kleinere Büroeinheiten für die Hotelverwaltung errichtet. Zudem sind im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit mit Lagerbereich, eine großflächige Hotellobby mit Check-In, Gepäckraum, Büro und einer Lounge/Bar geplant. Des Weiteren ist im östlichen Gebäudebereich ein Restaurant mit Küche und weiteren Nebenräumen projektiert. An der Nordfassade werden drei Eingänge, jeweils einer für die Angestellten, einer für die Bewohner der Wohnbereiche und einer für die Hotelgäste, installiert werden. An der Südfassade werden zwei weitere Eingänge, einer für die Hotelgäste und einer für den Restaurantbereich, errichtet werden. Die Geschosse werden über zwei Treppenhäuser, eines im westlichen und eines im östlichen Gebäudebereich sowie durch mehrere Aufzugsanlagen erschlossen.

In den Hotelbereichen (1. OG-5. OG) werden die Hotelzimmer überwiegend zu den Gebäudeaußenseiten angelegt sein. Sie werden über Mittelflure erschlossen werden. Die Bäder sind als Fertignasszellen aus Leichtbaumaterial geplant und werden überwiegend in den vorderen Zimmerbereichen installiert werden, sodass sie über einen Schacht be- und entlüftet werden.

Ab dem 6ten OG wird sich das Gebäude verjüngen. Im östlichen Teilbereich des Gebäudes wird eine großflächige Dachterrasse entstehen. Im 6. und 7. OG werden teilweise Hotelzimmer sowie Long-Stay-Apartements realisiert. Vom 8. bis zum 18. OG sind Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Größen bzw. Zimmeranzahl geplant. Die Wohnungen werden moderne Grundrisslösungen haben.

Im 1. UG sind mehrere Besprechungs- und Konferenzräume geplant. Die im südlichen Gebäudebereich angesiedelten Konferenzräume werden über Oberlichter beleuchtet. Alle Räume werden überwiegend über Mittelflure erschlossen. Im mittleren Bereich werden sich die Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Sanitärräume befinden. Im östlichen Gebäudebereich wird sich der Eingang zum automatischem Parksystem sowie ein Bewohner- und ein Hotel/Konferenzeingang befinden.

5.1 Energetischer Zustand

Dem Sachverständigen lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine Hinweise bezüglich der energetischen Ausstattung vor. In der Baubeschreibung wird auf Wärmetauscher hingewiesen. Die Baugenehmigung wird nur erteilt, wenn die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung eingehalten werden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung in ihrer zum Qualitätsstichtag aktuellen Fassung als Mindeststandard umgesetzt wird.

6 BEURTEILUNG

6.1 Lage

Die Mikrolage an der nordwestlichen Grenze des Europaviertels, als Teil des erweiterten Innenstadtbereichs von Stuttgart, ist aufgrund des umfangreichen Nahversorgungs-, Bildungs- und Kulturangebots sowie der sehr guten Anbindung an den Individual- und öffentlichen Personennah- und Fernverkehr für die vorgesehene gemischte Nutzung im Bewertungsobjekt als sehr gut einzustufen. Diese Einstufung ist auch für die Makrolage in der Landeshauptstadt Stuttgart und somit im Oberzentrum der Region vorzunehmen.

6.2 Bauweise

Die Untergeschosse werden in Stahlbeton in Massivbauweise, die Voll- und Terrassengeschosse in Stahlbeton-Skelettbauweise mit Flachdecken und aussteifenden Kernen errichtet. Die Bausubstanz wird aufgrund der bewertungstechnisch zu unterstellenden Neubausubstanz des Objekts als sehr gut klassifiziert.

6.3 Ausstattung

Das Gebäude hat nach endgültiger Fertigstellung der Entwicklung eine zeitgerechte (moderne) und auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmte Ausstattung. Der Ausstattungsstandard ist nach endgültiger Fertigstellung für den überwiegenden Teil der Nutz- und Mietflächen der Kategorie „stark gehoben“ zuzuordnen. Der Ausstattungsstandard wird nach endgültiger Fertigstellung den Anforderungen des überwiegenden Teils der Nachfrager entsprechen.

6.4 Grundrisslösung

Die Grundrisse des Gebäudes sind nach endgültiger Fertigstellung an die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen angepasst. Sie sind zweckmäßig und berücksich-

tigen die Anforderungen der potenziellen Mieter/Nutzer entsprechend. Flächen für spezielle Nutzung wie u. a. das Restaurant, der Fitnessbereich, die Einzelhandelsflächen werden dementsprechend an die nutzungsspezifischen Anforderungen angepasst. Die Grundrisskonzeption lässt in Teilbereichen nachträgliche Änderungen und Umnutzungen zu.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzungsunabhängiges Gesamturteil

Die Drittverwendungsfähigkeit ist in Bezug auf die Wohn- und Einzelhandelsnutzung gegeben. Die Flächen haben ohne großen baulichen Aufwand aufgrund der gegebenen Konzeptionen und Grundrisslösungen eine sehr gute Drittverwendungsfähigkeit.

Die an die speziellen Nutzungen angepassten Grundrisse und Ausstattungen im Hotelbereich lassen sich nur mit relativ hohem baulichem Aufwand einer anderen Nutzung zuführen. Aufgrund der sehr guten Lage und der in dieser Lage erzielbaren Mieterträgen wird eine Umnutzung bei Veränderungen der Nachfrage trotz hohen Umbaukosten i.d.R. wirtschaftlich sinnvoll sein. Insofern ist auch für die spezielleren Bereiche der Hotelnutzung grundsätzlich eine Drittverwendungsfähigkeit gegeben. Zudem wurde die Hotelkonzeption in Bezug auf die Geschosslagen, die Anzahl und die Größe der Zimmer und die Grundrisslösungen von 4 internationalen Hotelketten akzeptiert. Insofern besteht für die gegebene Nutzungskonzeption eine gute Drittverwendungsfähigkeit.

Für die Nutzungen in den Untergeschossen besteht nur eine stark eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit, da hier sowohl die Ausstattungen als auch die Gebäudetechnik speziell an die Anforderungen der jeweiligen Nutzungen angepasst sind. Aufgrund der Geschosslage (Untergeschosse) stehen die erzielbaren Mieterträge in einem unwirtschaftlichen Verhältnis zu den Kosten, die bei einer Umnutzung derartiger Flächen üblicherweise anfallen.

7 BODENWERT

7.1 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nicht in ausreichender Anzahl Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, insbesondere nicht in Bezug auf die Geschossflächenzahl, übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die an die spezifischen wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden.

7.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss von Stuttgart veröffentlicht für die Zone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von

3.300,00 €/m².

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 4,5.

7.3 Marktkonformer Bodenwert

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß der vorgegebenen Planung mit einer GFZ von 9,09 bebaut. Somit ist das Maß der baulichen Nutzung höher als die des Richtwertgrundstücks, für welches der Gutachterausschuss eine GFZ von 4,5 angegeben hat.

Gemäß § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind Wertunterschiede von Grundstücken, die sich insbesondere aus dem Maß der baulichen Nutzung ergeben, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten zu erfassen.

Der Gutachterausschuss von Stuttgart gibt keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten für vergleichbare Hochhausbebauungen mit gemischter Nutzung an. Debus hat für den Standort Frankfurt am Main GFZ-Umrechnungskoeffizienten für weitgehend vergleichbare Hochhausbebauungen mit weitgehend vergleichbarer Mikrolage empirisch ermittelt. Die empirische Untersuchung ergab für die GFZ-Umrechnungskoeffizienten bis zu einer GFZ von 5,0 einen proportionalen (linearen), bis zu einer

GFZ von 10,0 einen nahezu proportionalen und bei einer GFZ größer 10,0 einen unterproportionalen Verlauf. In der nachfolgenden Abb. 3 ist das von Debus empirisch ermittelte Verhältnis von GFZ-Umrechnungskoeffizienten (URK) zur GFZ grafisch dargestellt.

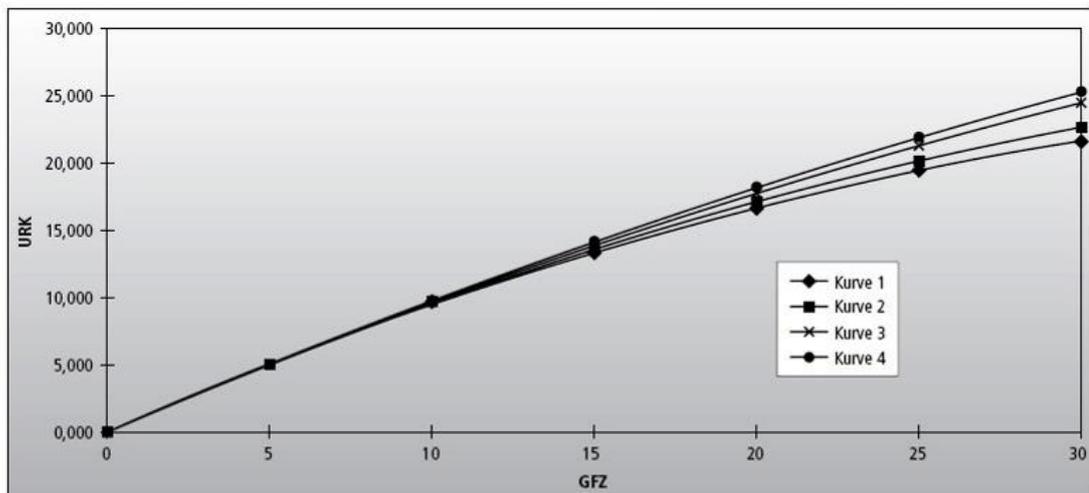


Abb. 3: Verhältnis von GFZ-Umrechnungskoeffizienten zur realisierten GFZ
 Quelle: Debus, M.: GFZ-Umrechnungskoeffizienten, in GuG 5/2000, S. 279 ff.

Die der Abb. 3 zugrunde liegenden Umrechnungskoeffizienten wurden von Debus wie folgt angegeben:

GFZ	URK:			
	1	2	3	4
0	0,000	0,000	0,000	0,000
5	5,000	5,000	5,000	5,000
10	9,435	9,504	9,624	9,675
15	13,304	13,511	13,871	14,029
20	16,608	17,021	17,741	18,067
25	19,346	20,036	21,235	21,792
30	21,519	22,554	24,353	25,208
Kurve:	1	2	3	4

Quelle: Debus, M.: GFZ-Umrechnungskoeffizienten, in GuG 5/2000, S. 279 ff.

Laut Debus sind die in der Abb. 3 dargestellten Kurven 2 und 3 aufgrund der gewählten Parameter zur Ableitung marktkonformer GFZ-Umrechnungskoeffizienten am geeignetsten. Die in den Abb. 2 und 3 dargestellten Parabeln zeigen bis zu einer GFZ von 10,0 einen nahezu linearen Verlauf.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse von Debus und der bewertungsrechtlichen Vorgaben in § 12 ImmoWertV erfolgt zur Ableitung des marktkonformen Bodenwerts des Bewertungsobjekts eine lineare GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts an die GFZ des Bewertungsobjekts wie folgt:

GFZ-Anpassung	
Bodenrichtwert:	3.300,00 €/m ²
Stichtag:	31.12.2011
GFZ BRW:	4,5
Tatsächliche GFZ:	9,09
Umrechnungsfaktor linear:	2,02
Bodenrichtwert angepasst:	6.666,00 €/m²

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwertermittlung	Fläche	Ansatz	Bodenwert
Gebäude- und Freifläche	1.950 m ²	6.666,00 €/m ²	12.998.700,00 €
Marktkonformer Bodenwert			12.998.700,00 €
		Bodenwert rund	13.000.000,00 €

Der Gutachterausschuss der Stadt Stuttgart hat den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks in einem Gutachten aus dem Jahr 2012 mit 14.400.000,00 € bewertet. Das Gutachten des Gutachterausschusses weicht um 10,77 % vom vorstehend ermittelten Bodenwert ab. Diese Abweichung ist noch dem Bereich der üblichen Marktpreisschwankung von ± 10 % zuzuordnen. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenwert bestätigt somit den vorstehend aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten marktkonformen Bodenwert hinreichend.

Für die nachfolgenden Ertragswertermittlungen ist es erforderlich den Bodenwert anteilig auf die jeweiligen Nutzungen aufzuteilen. Die Aufteilung wird auf Basis der geplanten Wohn- bzw. Nutzflächen wie folgt vorgenommen:

Bodenwertanteile	Anteil	Bodenwert	Bodenwertanteil
Einzelhandel	0,012500	12.998.700 €	162.484 €
Hotel	0,573474	12.998.700 €	7.454.416 €
Wohnen	0,414026	12.998.700 €	5.381.800 €
Kontrollsummen	1,000000		12.998.700 €

8 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN ZUR ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS

8.1 Standardisierte Bewertungsverfahren der ImmoWertV

Gemäß § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung

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

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

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

8.2 Anwendungsbereiche der standardisierten Bewertungsverfahren

8.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren setzt regelmäßig voraus, dass eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vorliegt. Somit eignet sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von marktgängigen, weitgehend homogenen Immobilien wie Eigentumswohnungen oder Einfamilienreihenhausgrundstücken.

8.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Ableitung des Verkehrswerts vornehmlich von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie zum Beispiel bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Da es den Käufern derartiger Grundstücke in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung das investierte Kapital in Gestalt von Miet- oder Pächterträgen erwirtschaftet.¹

¹ Vgl. u.a. BGH, Urt. vom 13.07.1970 - VII ZR 18968 und BGH, Urt. vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76

8.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.² Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten beurteilt. Das gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Sie sind keine Renditeobjekte im eigentlichen Sinne.

8.3 Mosaikmethode

Bei der Verkehrswertermittlung eines in Teilen unterschiedlich genutzten Grundstücks kann es geboten sein, den Verkehrswert der unterschiedlich genutzten Teilflächen nach verschiedenen Wertermittlungsverfahren zu ermitteln.³

Bei dem bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich zwar nicht um ein in Teilen unterschiedlich genutztes Grundstück, vielmehr wird das geplante Gebäude in Teilen unterschiedlich genutzt. Dennoch ist die Mosaikmethode im vorliegenden Bewertungsfall gemäß § 8 ImmoWertV zur Ableitung des Verkehrswerts die am besten geeignete Methode.

Dementsprechend werden die unterschiedlichen Nutzungen mit folgenden Wertermittlungsverfahren bewertet:

- (1) Zur Bewertung der Einzelhandelsnutzungen wird das Ertragswertverfahren herangezogen.
- (2) Die für die Hotelnutzung vorgesehenen Bereiche werden auf Basis des Pachtwertverfahrens bewertet. Das Pachtwertverfahren ist methodisch dem Ertragswertverfahren zuzurechnen.
- (3) Der Verkehrswert der Eigentumswohnungen wird auf Basis von Vergleichswerten abgeleitet.

Da die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks gemäß § 8 ImmoWertV unabhängig vom gewählten Bewertungsverfahren zu berücksichtigen sind, wird nachfolgend zunächst auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale eingegangen. Danach werden die unterschiedlichen Nutzungen mit dem jeweils geeigneten Wertermittlungsverfahren bewertet.

² Vgl. BGH, Urt. vom 13.07.1970, II ZR 189/68

³ Vgl. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, S. 956, Rz 36

9 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (BOG)

9.1 Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

In Bezug auf die unter den laufenden Nummern 1 und 2 eingetragenen Dienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuchs geht der Sachverständige davon aus, dass bei der Planung des Projekts die Fahrbahnplatte der Heilbronner Straße und die darunterliegende Fundamentierung (eingetragen unter lfd. Nr. 1) ebenso berücksichtigt wurde, wie das Recht eine Straße einschl. der notwendigen Nebenanlagen zu bauen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen an den Medienkanal in der Wagenladungsstraße anzuschließen (eingetragen unter lfd. Nr. 2). Der Wertermittlung wird die geplante bauliche Entwicklung zugrunde gelegt. Dementsprechend ist die Dienstbarkeit implizit bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Wegen der unter der laufenden Nr. 3 eingetragenen persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Deutschen Bahn AG sind Einwirkungen aller Art, die von Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb, den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen sowie aufgrund der Realisierung des Projektes Stuttgart 21 ausgehen, vom Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks zu dulden.

Ein potenzieller Käufer wird immer ein unbelastetes Grundstück einem ansonsten vergleichbaren, (ceteris paribus) aber dinglich belasteten Grundstück vorziehen und zwar unabhängig davon, ob die Belastung einen Einfluss auf die Nutzung und/oder die Ertragskraft des belasteten Grundstücks hat. Daher haben die vorstehend näher beschriebenen Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs einen mittelbaren Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks.

Die DIA Consulting AG hat im Rahmen des Großprojekts Stuttgart 21 am 18. Oktober 2012 auf Basis eines in der Praxis und Rechtsprechung anerkannten Bewertungsverfahrens, dem sog. „Münchener Verfahren“, ein Gutachten über die Entschädigung für die Eintragung von Bahndienstbarkeiten erstellt. In diesem Gutachten ist eine Mindestentschädigung hergeleitet, die den betroffenen Grundstückseigentümer ausschließlich dafür entschädigt, dass eine (Zwangs-)Eintragung in Abt. II des Grundbuchs seines Grundstücks erfolgt.

Auf Basis der Mindestentschädigung wird die Wertminderung erfasst, die allein auf eine Eintragung in Abt. II des Grundbuchs zurückzuführen ist. Für das zu bewertende

de Grundstück ergibt sich auf der Grundlage für die Entschädigung von Bahndienstbarkeiten folgende Wertminderung:

Berechnung der Wertminderung	Fläche	Ansatz	Wertminderung
Wertminderung/Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	1.950 m ²	14,125 €/m ²	27.543,75 €
	Wertminderung rund		27.500,00 €

9.2 Baulasten

Die Baulasten schaffen die bauplanungsrechtlich notwendigen Voraussetzungen für die Realisierung der auf den betroffenen Grundstücken geplanten Bauprojekte. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird bestimmt durch die Verkaufserlöse der geplanten Eigentumswohnungen und der marktüblich erzielbaren Erträge der Teileigentumseinheiten (Hotel und Einzelhandel). Da die Baulasten weder die Verkaufserlöse noch die marktüblich erzielbaren Erträge beeinflussen, haben sie auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts.

9.3 Altlasten

Mit Altlasten belastete Grundstücke oder sanierte Altlastenflächen oder Grundstücke, die mit einem Verdacht auf Altlasten behaftet sind, werden vom Grundstücksmarkt nur mit entsprechenden Kaufpreisabschlägen aufgenommen, weil das Eigentum an solchen Grundstücken mit bestimmten Risiken verbunden ist.

Die Höhe des Minderwerts ist vom Einzelfall abhängig und wird im Wesentlichen durch die Vor- und Nachnutzung sowie die Wahrnehmung einer Fläche in der Öffentlichkeit bestimmt. In der Literatur werden Spannen von 5 % bis 20 % des Verkehrswertes genannt. In Einzelfällen kann die Wertminderung auch von den Spannenwerten abweichen.⁴

Für das zu bewertende Grundstück liegt eine abfalltechnische Untersuchung und eine Schätzung der Entsorgungsmehrkosten vom 14.09.2007 der Boss Consult GmbH vor. Bei Bodenuntersuchung wurden abfallrechtlich relevante Schadstoffeinträge gefunden. Der Entsorgungsmehrkostenschätzung wurde ein Aushub auf Basis von 3 Untergeschossen zugrunde gelegt. Die Kosten wurden im Jahr 2007 auf 30.000,00 € kalkuliert. Ein lineare Umrechnung der Kosten auf 5 Untergeschosse ergibt einen Betrag von 50.000,00 €. Dieser Betrag ist auf den Bewertungsstichtag

⁴ Vgl. u. a. Simon, S.: Berücksichtigung von Umweltschadstoffen bei der Wertermittlung, in: GuG 5/2001, S. 257 ff.

mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zu indexieren. Der aktuellste Index-Wert ist der Wert für das Jahr 2012. Die Indexveränderung ergibt sich wie folgt:

Baupreisindex 2005 = 100	Index
Jahresdurchschnitt 2012	120,1
Jahresdurchschnitt 2007	108,7
Veränderung in Prozentpunkten	11,4
Veränderung in Prozent	10,5

Unter Berücksichtigung der Indexveränderung in Prozent sind die Entsorgungsmehrkosten zum Wertermittlungsstichtag wie folgt anzusetzen:

Berechnung Entsorgungsmehrkosten	Indexveränderung	Betrag
Entsorgungsmehrkosten bei 3 UG		30.000,00 €
Entsorgungsmehrkosten bei 5 UG		50.000,00 €
Indexierung (2007/2012)	10,5%	5.250,00 €
Entsorgungsmehrkosten Basis 2012 = 100		55.250,00 €
Entsorgungsmehrkosten 2012 rund		55.000,00 €

Der technische Minderwert wird mit 55.000,00 € im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen Grundstückmerkmale berücksichtigt.

Aufgrund der geplanten Bebauung mit 5 Untergeschossen und einer geplanten Überbauung mit einer GRZ von 0,71, d.h. 71 % des Grundstücks werden über- bzw. unterbaut, ist davon auszugehen, dass mit dem sich ergebenden Bauaushub ein Großteil der altlastenverdächtigen Bodenmasse beseitigt ist. Insofern bestehen zum Wertermittlungsstichtag also nach endgültiger Fertigstellung aller baulichen Maßnahmen ein sehr geringes Inanspruchnahmerrisiko und damit ein sehr geringer technischer Minderwert.

Unter Berücksichtigung des nach Aushub der Baugrube verbleibenden merkantilen Minderwertes aufgrund der Vornutzung des zu bewertenden Grundstücks und der Gegebenheit, dass die bauliche Nutzung durch den Altlastenverdacht nicht eingeschränkt ist, wird ein Abschlag von 5,0% auf den Bodenwert als marktkonform begutachtet.

Berechnung merkantiler Minderwert	Bodenwert	Ansatz	Wertminderung
Merkantiler Minderwert wegen Altlastenverdacht	13.000.000 €	5,0%	650.000,00 €
	Wertminderung rund		650.000,00 €

Der merkantile Minderwert wird mit 650.000,00 € im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

9.4 Nachbarvereinbarung

Die Nachbarvereinbarungen schaffen durch die dort notariell beurkundeten gegenseitigen Rechte und Pflichten der betroffenen Grundstücksnachbarn einerseits die bauplanungsrechtlich notwendigen Voraussetzungen für die Realisierung der auf den betroffenen Grundstücken geplanten Bauprojekte. Andererseits wirken sie auf eine zügige Realisierung und rechtssichere Umsetzung der geplanten Bauprojekte hin. Im Nachtrag zur Nachbarvereinbarung sind finanzielle Beteiligungen an den Baukosten gemeinschaftlich notwendiger baulicher Anlagen und Ausgleichszahlungen für Beeinträchtigungen, die aus einer gegenüber der ursprünglichen Planung abweichenden Bauweise hervorgehen. Die vereinbarten Ausgleichszahlungen orientieren sich an den Baukosten der gemeinschaftlich genutzten baulichen Anlagen bzw. der durch die jeweilige Beeinträchtigung verursachten Wertminderung. Insofern sind die Auswirkungen der Nachbarvereinbarung und des dazugehörigen Nachtrags auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts durch entsprechende Zahlungen ausgeglichen.

9.5 Zusammenfassung BOG

Zusammenfassung	Betrag
Wertminderung Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	27.500,00 €
Entsorgungsmehrkosten (technischer Minderwert)	55.000,00 €
Altlastenverdachtsbedingter merkantiler Minderwert	650.000,00 €
Wertminderung besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale	732.500,00 €
Wertminderung insgesamt rund	735.000,00 €

10 ERTRAGSWERT

10.1 Einzelhandel

10.1.1 Ist-Rohhertrag

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht realisiert, dementsprechend liegen dem Sachverständigen keine Mietverträge vor.

10.1.2 Marktüblicher Rohhertrag:

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) gibt in seinem Gewerbepreisspiegel 2012/2013 für die Stadt Stuttgart keine Mietwerte für Handelsflächen an.

Der Geschäftsbereich Real Estate des Bankhauses Ellwanger & Geiger KG veröffentlicht in seinem Einzelhandelsmarktbericht 2010 in den 1a-Lagen der Stuttgarter Innenstadt folgende Mietwerte für Ladenlokale an:

Einzelhandelsmarktbericht	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Königsstraße inkl. Klettpassage	von	80	bis	250	165
Schulstraße	von	100	bis	180	140
Marktplatz	von	50	bis	150	100
Stiftstraße	von	50	bis	150	100

In 1b Lagen liegen die Einzelhandelsmieten innerhalb einer Bandbreite von
25,00 €/m² bis 40,00 €/m².

Colliers Bräutigam & Krämer geben in ihrem Immobilienreport Einzelhandel 2013 für 1a-Lagen in der Stuttgarter Innenstadt folgende Mietwerte für Ladenlokale an:

Immobilienreport Einzelhandel	von	€/m²	bis	€/m²	Mitte €/m²
Königsstraße	von	120	bis	300	k.A.
Schulstraße	von	130	bis	180	k.A.
Marktplatz	von	80	bis	130	k.A.
Stiftstraße	von	80	bis	130	k.A.

In 1b Lagen liegen die Einzelhandelsmieten innerhalb einer Bandbreite von
20,00 €/m² bis 30,00 €/m².

Im Bewertungsobjekt sind 2 Einzelhandelsflächen geplant. Eine Fläche im 1. UG mit 95,49 m² und eine Fläche im EG mit 74,22 m². Die Einzelhandelsflächen sind aufgrund der gegebenen Topographie am Standort ebenerdig zugänglich.

Das Europaviertel, an dessen Nord-West-Grenze das zu bewertende Objekt realisiert wird, erweitert die Innenstadt von Stuttgart in Richtung Norden. Die Immobilienmarktanalysten sind der Meinung, dass die Entwicklungen im Europaviertel und insbesondere das „Quartier am Mailänder Platz“ die Einzelhandelslandschaft in Stuttgart nachhaltig beeinflussen wird. Das erweiterte Einzelhandelsangebot wird den Nachfrageüberhang nach Einzelhandelsflächen verringern. Auf welchem Niveau sich die Passantenfrequenz im Europaviertel stabilisieren wird, ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht hinreichend abschätzbar. Die Mietwerte von Einzel-

handelsflächen werden im Wesentlichen durch die am Standort vorhandene Passantenfrequenz bestimmt.

Aufgrund der Entwicklungen am Mailänder Platz mit projektierten Handelsflächen von ca. 43.000 m² ist davon auszugehen, dass dieses Quartier die höchste Passantenfrequenz und damit auch die höchsten Einzelhandelsmieten aufweisen wird. Da das Bewertungsobjekt am nordwestlichen Rand des Europaviertels liegt, ist davon auszugehen, dass die Passantenfrequenz an diesem Standort im Vergleich zum Mailänder Platz wesentlich geringer ausfallen wird. Unter Berücksichtigung der Lage und der Größe der Ladenflächen (95,49 m² im 1. UG und 74,22 m² im EG) orientiert sich der Sachverständige in der Bewertung der marktüblich erzielbaren Miete an den Marktmieten für Handelsflächen in 1b-Lagen und begutachtet einen marktüblich erzielbaren Mietwert von durchschnittlich

30,00 €/m².

10.1.3 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der marktüblichen Bandbreiten und sind mit lokal und regional tätigen Verwaltungsunternehmen mit gewerblichem und wohnwirtschaftlichem Tätigkeitsfeld abgestimmt.

Betriebskosten:

Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird für den vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass nach endgültiger Fertigstellung und Vollvermietung die Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung von den jeweiligen Mietern/Nutzern getragen werden.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Flächenarten und des geplanten Ausstattungsstandards angesetzt. Sie entsprechen durchschnittlichen Ansätzen vergleichbarer Nutzungen und sind durch bestehende Erfahrungswerte statistisch abgesichert.

Objekt:

Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:

Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

Mietausfallwagnis:

Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur⁵ und in den Wertermittlungsrichtlinien⁶ entspricht.

Es ergeben sich somit folgende Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrags (RoE)	61.095,00	3,00	1.832,85

Instandhaltungskosten	Lage	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Einzelhandel	1. UG	95,49	12,00	1.145,88
Einzelhandel	EG	74,22	12,00	890,64
Zwischenergebnis Flächen		169,71	12,00	2.036,52
Kfz-Stellplätze		Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Tiefgaragenstellplätze	TG	0	70,00	0,00
Instandhaltungskosten insgesamt				2.036,52

Mietausfallrisiko	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
in Prozent des Rohertrags	61.095,00	4,00	2.443,80

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten	RoE in €	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	61.095,00	3,00	1.832,85
Instandhaltungskosten	61.095,00	3,33	2.036,52
Mietausfallrisiko	61.095,00	4,00	2.443,80
Bewirtschaftungskosten insgesamt	61.095,00	10,33	6.313,17

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit 10,33 % im unteren Bereich der Vergleichswerte, die innerhalb einer Bandbreite von 10,0 % bis 20,0 % liegen. Dies ist auf die vergleichsweise hohen Mietwerte am Standort zurückzuführen, die einen hohen Ertrag erwirtschaften, aber hinsichtlich der Instandhaltungskosten vergleichbarer Objekte keine höheren Kosten verursachen.

⁵ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Aufl., Köln 2010, S. 1587 f. Rz. 202

⁶ Vgl. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), Nr. 3.5.2.5 i. V. m. Anlage 3 zur WertR 2006

10.1.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss von Stuttgart veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2012 Liegenschaftszinssätze für Geschäftshäuser mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren einen Liegenschaftszinssatz von 5,4%.

In der Bewertungsliteratur und in den vom IVD veröffentlichten Empfehlungen werden Liegenschaftszinssätze für Geschäftshäuser innerhalb einer Bandbreite von 4,5 % bis 7,5 % angegeben.⁷

Spezifische Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Grundstücke werden nach Kenntnis des Sachverständigen von keinem deutschen Gutachterausschuss ermittelt und veröffentlicht. Die benötigten Fallzahlen sind in einzelnen Städten oder Landkreisen zu gering.

HypZert empfiehlt für innerstädtische Mischnutzungen Liegenschaftszinssätze zwischen 5,25 % und 7,50 %. Der Ansatz ist vor dem Hintergrund der Beleihungswertermittlung zu sehen und ist daher eher vorsichtig und kann nach Meinung von HypZert für gute Objekte durchaus unterschritten werden.

Im Vergleich liegt der Liegenschaftszinssatz bei guter Marktlage i. d. R. niedriger, wenn die Objekte erstklassig gelegen und beschaffen sind. Die Spitzenwerte der Nettoanfangsrenditen liegen bei handelsorientierten Nutzungen unter 5 %, was Liegenschaftszinssätzen unter 4,50 % entspricht. Andererseits überschreiten die Liegenschaftszinssätze für Handelsnutzungen jene für Geschäftshäuser in Tophandelslagen zumindest leicht.

Das zu bewertende Grundstück ist wegen seiner unterschiedlichen Nutzungen nicht direkt und überschneidungsfrei mit anderen Grundstücken zu vergleichen. Unter Berücksichtigung der Wertermittlung nach der Mosaikmethode wird der Liegenschaftszinssatz für Einzelhandelsnutzungen angesetzt.

⁷ Vgl. Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland, IVD West, Stand: 19.11.2012, veröffentlicht unter: <http://ivd.net/uploads/media/Liegenschaftszinssaetze.pdf>

Der Liegenschaftszinssatz ist aufgrund

- der Lage im innerstädtischen Bereich von Stuttgart,
- des guten Ausstattungsstandards des Objektes,
- der als gut unterstellten Bonität der Mieter,
- der Vermietungssituation mit einem Nachfrageüberhang nach Handelsflächen in innerstädtischen Lagen,
- der marktgängigen Größe der Ladenlokale,
- der guten Drittverwendungsfähigkeit der Mietflächen und
- der mit dem Objekt aufgrund der innerstädtischen Lage und der guten Drittverwendungsfähigkeit verbundenen Risiken, die im Vergleich zu anderen Objekten geringer sind,

mit 5,00% als marktkonform anzusetzen.

10.1.4 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung des vorstehend berechneten Rohertrags und der nutzungs-spezifischen Bewirtschaftungskosten sowie des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswertermittlung		
Marktüblicher Jahresrohertrag		61.095 €
Bewirtschaftungskosten		6.313 €
Jahresreinertrag		54.782 €
Liegenschaftszinssatz	5,00%	
Bodenwertanteil	162.484 €	
Bodenwertverzinsung		-8.124 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		46.658 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	77 Jahre	
Rentenbarwertfaktor (77 Jahre, 5 %)	19,5329	
Ertragswert der baulichen Anlage		911.366 €
Bodenwert		162.484 €
Vorläufiger Ertragswert		1.073.850 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Ertragswert		1.073.850 €
Ertragswert rund		1.070.000 €

10.2 Hotel

10.2.1 Ist-Rohertrag

Laut Auskunft des Auftraggebers steht der Abschluss eines Mietvertrags für den gesamten Hotelbereich mit einer marktbekannten Hotelgruppe kurz bevor. Die Pacht soll als Umsatzpacht in Höhe von 21,5 % des Jahresumsatzes vereinbart werden. Nach unten soll die Umsatzpacht durch eine Mindestpachtzahlung abgesichert werden. Die Grundmietzeit soll auf 20 Jahre vereinbart werden. Die Pachtzahlung wird auf Basis des Verbraucherpreisindex von Deutschland (VPI) zu 75 % der Indexveränderung wertgesichert.

Dem Sachverständigen liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch kein unterzeichneter Mietvertrag vor. Insofern haben die vorstehenden Informationen zum Ist-Rohertrag lediglich nachrichtlichen Charakter. Sie fließen nicht in die Bewertung ein.

10.2.2 Marktüblicher Rohertrag

Der Ertragswertermittlung sind marktübliche Roherträge zugrunde zu legen. Hotel- und Gastronomieimmobilien sind nach dem Pachtwertverfahren zu bewerten. Beim Pachtwertverfahren wird der marktübliche Rohertrag aus dem durchschnittlich erzielbaren Jahresumsatz des Hotelbetriebs und einem prozentualen Pachtsatz abgeleitet.

Da es sich hier um eine Wertermittlung zum Qualitätsstichtag „nach endgültiger Fertigstellung“ der baulichen Anlagen handelt, liegt dem Sachverständigen keine betriebswirtschaftlichen Auswertungen (BWA) für den Hotelbetrieb vor. Der durchschnittliche Jahresumsatz wird daher auf Basis marktüblich erzielbarer Umsätze ermittelt. Diese Umsätze sind aus den Benchmarks des Betriebsvergleichs Hotellerie und Gastronomie der BBG-Consulting für Deutschland 2012 (nachfolgend kurz als Betriebsvergleich 2012 bezeichnet) wie folgt abgeleitet:

Jahresumsatz aus Hotelbereich	vom Umsatz	Betrag €
Umsatz Logis	53,66%	6.900.000,00
Umsatz Food & Beverage	41,24%	5.302.944,47
Umsatz sonstiges	1,60%	205.739,84
Sonstige Umsätze	3,50%	450.055,91
Gesamtumsatz pro Jahr	100,00%	12.858.740,22

Berechnung der Umsatzpacht

Die Umsatzpacht aus dem Hotelbereich ergibt sich aus dem Jahresumsatz und dem kategoriespezifischen Umsatzpachtprozentsatz. Im Betriebsvergleich 2012 wird ein Umsatzpachtprozentsatz von 21,60% angegeben. Unter Berücksichtigung dieses Umsatzpachtprozentsatzes ergibt sich für den zu bewertenden Hotelbereich folgende Umsatzpacht:

Umsatzpacht	Jahresumsatz €	Pachtsatz	Umsatzpacht/Jahr €
Hotel	12.858.740,22	21,60%	2.777.487,89
Umsatzpacht/Jahr			2.777.000,00

10.2.3 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden durchschnittlich angesetzt. Sie liegen im Rahmen der marktüblichen Bandbreiten und sind mit lokal und regional tätigen Verwaltungsunternehmen mit gewerblichem und wohnwirtschaftlichem Tätigkeitsfeld abgestimmt. Der Ansatz berücksichtigt den Verwaltungsaufwand eines „single Tenant“ Pächters.

Betriebskosten:

Entsprechend der am Markt zu beobachtenden Praxis wird für den vorliegenden Bewertungsfall unterstellt, dass nach endgültiger Fertigstellung und Vollvermietung die Betriebskosten von den jeweiligen Mietern/Nutzern getragen werden.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der im Objekt vorhandenen Flächenarten und des geplanten Ausstattungsstandards angesetzt. Sie entsprechen durchschnittlichen Ansätzen vergleichbarer Nutzungen und sind durch bestehende Erfahrungswerte statistisch abgesichert. Der Ansatz berücksichtigt die erhöhten Modernisierungserfordernisse im Hotelbereich hinreichend.

Mietausfallwagnis:

Zur Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses wird ein auf Erfahrungswerten basierender Prozentsatz angesetzt, der auch den Angaben in der führenden Bewertungsliteratur⁸ und in den Wertermittlungsrichtlinien⁹ entspricht.

⁸ Vgl. u. a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. Aufl., Köln 2010, S. 1587 f. Rz. 202

⁹ Vgl. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), Nr. 3.5.2.5 i. V. m. Anlage 3 zur WertR 2006

Es ergeben sich somit folgende Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten in Prozent des Rohertrags (RoE)	RoE in € 2.777.000,00	% v. RoE 1,50	Betrag € 41.655,00
--	--------------------------	------------------	-----------------------

Instandhaltungskosten	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Nutzfläche Hotel	7.785,93	12,00	93.431,16
Zwischenergebnis	7.785,93	12,00	93.431,16
Kfz-Stellplätze	Stpl.	€/Stpl.	
Pkw-Tiefgaragenstellplätze	23	70,00	1.610,00
Instandhaltungskosten insgesamt			95.041,16

Mietausfallrisiko in Prozent des Rohertrags	RoE 2.777.000,00	% v. RoE 4,00	Betrag € 111.080,00
--	---------------------	------------------	------------------------

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten	RoE	% v. RoE	Betrag €
Verwaltungskosten	2.777.000,00	1,50	41.655,00
Instandhaltungskosten	2.777.000,00	3,42	95.041,16
Mietausfallrisiko	2.777.000,00	4,00	111.080,00
Bewirtschaftungskosten insgesamt	2.777.000,00	8,92	247.776,16

10.2.4 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss von Stuttgart veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2012 keine Liegenschaftszinssätze für Hotels. Für Geschäftshäuser mit einer Restnutzungsdauer von mehr als 50 Jahren wird einen Liegenschaftszinssatz von 5,4% angegeben.

In der Bewertungsliteratur werden für Hotels und Gaststätten Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Bandbreite von 6,5 % bis 8,5 % angegeben.¹⁰

Das zu bewertende Grundstück ist wegen seiner unterschiedlichen Nutzungen nicht direkt und überschneidungsfrei mit anderen Grundstücken zu vergleichen. Unter Berücksichtigung

- der Lage im innerstädtischen Bereich mit sehr guter Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (Individualverkehr und ÖPNV),
- des guten Ausstattungsstandards des Objektes,
- der als gut unterstellten Bonität des Pächters,

¹⁰ Vgl. u.a. Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010, S. 1173, Rz. 122

- der Vermietungssituation mit einem Nachfrageüberhang nach Hotel- und Gastronomieflächen in innerstädtischen Lagen,
- der marktgängigen Größe des Hotels,
- der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit der Mietflächen und
- der mit dem Objekt aufgrund der innerstädtischen Lage verbundenen Risiken, die im Vergleich zu anderen Hotellerie und Gastronomieobjekten geringer sind

ist ein Liegenschaftszinssatz von 6,50% als marktkonform anzusetzen.

10.2.5 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der vorstehend berechneten Umsatzpacht und der nutzungsspezifischen Bewirtschaftungskosten sowie des abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ergibt sich folgender Ertragswert:

Ertragswertermittlung

Marktüblicher Jahresrohertrag		2.777.000 €
Bewirtschaftungskosten		247.776 €
Jahresreinertrag		2.529.224 €
Liegenschaftszinssatz	6,50%	
Bodenwertanteil	7.454.416 €	
Bodenwertverzinsung		-484.537 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlage		2.044.687 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	77 Jahre	
Rentenbarwertfaktor (77 Jahre, 6,5 %)	15,2641	
Ertragswert der baulichen Anlage		31.210.307 €
Bodenwert		7.454.416 €
Vorläufiger Ertragswert		38.664.723 €
Instandhaltungsrückstand		0 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände		0 €
Ertragswert		38.664.723 €
Ertragswert rund		38.660.000 €

11 VERGLEICHSWERT EIGENTUMSWOHNUNGEN

11.1 Vorbemerkungen

Eigentumswohnungen werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Basis eines Preises je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Dabei ist vor allem die Wohnlage das überwiegende Entscheidungskriterium.

Der Verkehrswert von Wohnungseigentum ist im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für diese Methode ist es erforderlich, dass Vergleichspreise in entsprechenden Wohnlagen zur Verfügung stehen. Zwischen Verkaufspreisen von Wohnungen im Erstverkauf und Wohnungsverkäufen an Zweiterwerber (Wiederverkauf) ergeben sich teils erhebliche Preisunterschiede.

11.2 Vergleichspreise

Das Bewertungsobjekt ist in Bezug auf die Lage, die Bauart, die Architektur und die zusätzlich nutzbaren Spa-Angebote des Hotels, welche sich im selben Gebäude befinden, schwer mit anderen Eigentumswohnungen vergleichbar.

Dem Grundstücksmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses Stuttgart ist zu entnehmen, dass Eigentumswohnungen im Bestandmarkt Preissteigerungen im Vergleich zum Vorjahr innerhalb einer Bandbreite von 3,5 % bis 4,0 % und im Erstmarkt von durchschnittlich 3,1 % erzielt haben. In der nachfolgenden Abbildung 3 ist die durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Stuttgart im Zeitraum 1985 bis 2012 dargestellt.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen:

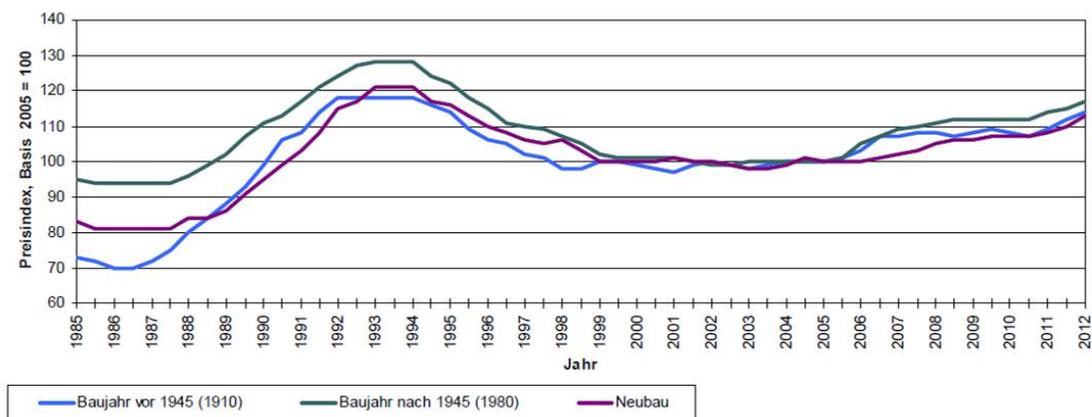


Abb. 3: Durchschnittliche Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Stuttgart 1985 - 2012

Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart: Grundstücksmarktbericht 2012, S. 41

Objekt:

Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:

Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

Aus den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2012 des Gutachterausschusses von Stuttgart¹¹ und der Marktrecherchen des Sachverständigen werden zur Ableitung der Vergleichspreise 3 Marktsegmente gebildet: ein mittleres, ein gehobenes und ein oberes Segment.

(1) Mittleres Preissegment im Erstverkauf

Das mittlere Preissegment im Erstverkauf liegt innerhalb einer Bandbreite von 3.500,00 €/m² bis 4.500,00 €/m².

(2) Gehobenes Preissegment im Erstverkauf

Das gehobene Preissegment im Erstverkauf liegt innerhalb einer Bandbreite von mehr als 4.500,00 €/m² bis 6.500,00 €/m².

(3) Oberes Preissegment im Erstverkauf

Das obere Preissegment im Erstverkauf liegt innerhalb einer Bandbreite von mehr als 6.500,00 €/m² bis 11.000 €/m².

Da es im oberen Preissegment relativ wenig Vergleichspreise gibt und die Objekte nur mittelbar vergleichbar sind, hat der Sachverständige weitere Recherchen bezüglich des oberen Preissegments durchgeführt.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses hatte eine Wohnung, die im Jahr 2012 verkauft wurde, einen Kaufpreis von 10.900,00 €/m². Der Gutachterausschuss teilte auf Nachfrage mit, dass im Preissegment um 10.000,00 €/m² wenige Wohnungen verkauft wurden. Es handelt sich dabei um Neubauobjekte in sehr guten Lagen.

Herr Schaber vom Wohnbaustudio in Stuttgart teilt mit, dass Wohnungen am Killesberg (Am Bismarkturm 70) im Frühjahr 2010 in der Spitze für ca. 9.500,00 €/m² durch seine Firma verkauft wurden. Aufgrund der Marktentwicklung wären seiner Einschätzung nach die Wohnungen bereits ein halbes Jahr später für über 10.000,00 €/m² verkaufbar gewesen. Zum Wertermittlungstichtag geht Herr Schaber von einer Bandbreite für die Spitze der möglichen Verkaufspreise von 11.000,00 €/m² bis 12.000,00 €/m² aus.

Steffen Böck von Steffen Böck Immobilien hält Preise innerhalb einer Bandbreite von 8.000,00 €/m² bis 10.000,00 €/m² bei einer Vermarktungszeit von 1 bis 2 Jahren für marktkonform.

¹¹ Vgl. Gutachterausschuss Stuttgart, Grundstücksmarktbericht 2012, S. 54 ff.

Herr Böhm von der Immobilienabteilung des Bankhauses Ellwanger & Geiger geht von einer von der Geschosslage abhängigen Kaufpreisabstufung aus. Die Preisspanne sieht er in einem Bereich von 4.000,00 €/m² für das 6. Obergeschoss bis 10.000,00 €/m² für die Geschosse ab dem 13. Obergeschoss, die einen unverbauten Fernblick bieten. Für den Penthousebereich im 17. und 18. Obergeschoss sind nach Einschätzung von Herrn Böhm Preise im Bereich von 11.000,00 €/m² und mehr am Markt erzielbar.

11.3 Vergleichswert der Eigentumswohnungen

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Entwicklung handelt und somit die zu realisierenden Wohnungsgrößen an die jeweils zum Verkaufszeitpunkt aktuelle Nachfrage angepasst werden kann, werden die marktüblichen Verkaufspreise nicht nach Wohnungsgrößen, sondern nur nach der jeweiligen Geschosslage differenziert. Die Geschosslagen werden den vorstehenden Preissegmenten zugeordnet und innerhalb des jeweiligen Preissegments wird in Abhängigkeit der Geschosslage eine Preisdifferenzierung vorgenommen, die das Nachfrageverhalten des Marktes bezüglich der höheren Präferenz zu höheren Geschosslagen widerspiegelt. Für die zu bewertenden Eigentumswohnungen und die zugehörigen Pkw-Tiefgaragenstellplätze ergeben sich zusammengefasst folgende Vergleichswerte:

Zusammenfassung der Vergleichswerte	Betrag €
Vergleichswert der Wohnungen	48.534.662,50
Vergleichswert der Pkw-Tiefgaragenstellplätze	3.710.000,00
Vergleichswert insgesamt	52.244.662,50
Vergleichswert insgesamt rd.	52.240.000,00

Bezüglich der detaillierten Einzelbewertungen wird auf das ausführliche Gutachten vom 25. März 2013 verwiesen.

12 VERKEHRSWERT

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Gewerbeobjekten am Ertragswert und für Wohnungseigentum und den dazugehörigen Pkw-Stellplätzen am Vergleichswert. Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der Marktgepflogenheiten und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt abgeleitet:

Ableitung Verkehrswert	Betrag €
Ertragswert Einzelhandelsbereich	1.070.000,00
Ertragswert Hotelbereich	38.660.000,00
Vergleichswert Wohnungen und Pkw-Tiefgaragenstellplätze	52.240.000,00
Vorläufiger Verkehrswert	91.970.000,00
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	735.000,00
Verkehrswert	91.235.000,00

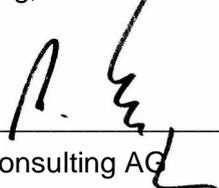
Da die Berechnungsansätze aus marktüblichen und aktuellen Marktpreisen ermittelt wurden und sich der Ertragswert und der Vergleichswert aus diesen Ansätzen berechnet, ist eine zusätzliche Marktanpassung des Ertrags- und Vergleichswertes nicht erforderlich.

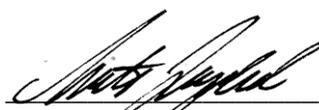
Die im vorliegenden Bewertungsfall wertrelevanten Grundstücksmerkmale wurden berücksichtigt. Somit wird ein Verkehrswert begutachtet von:

91.235.000,00

(Einundneunzigmillionenzweihundertfünfunddreissigtausend EURO)

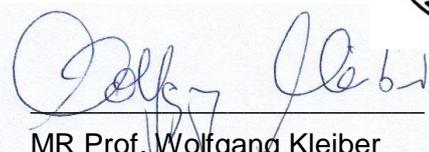
Freiburg, den 25. März 2013


DIA Consulting AG


Dr. Martin Ingold



Überprüfung auf Plausibilität des Gutachtens und der Wertansätze



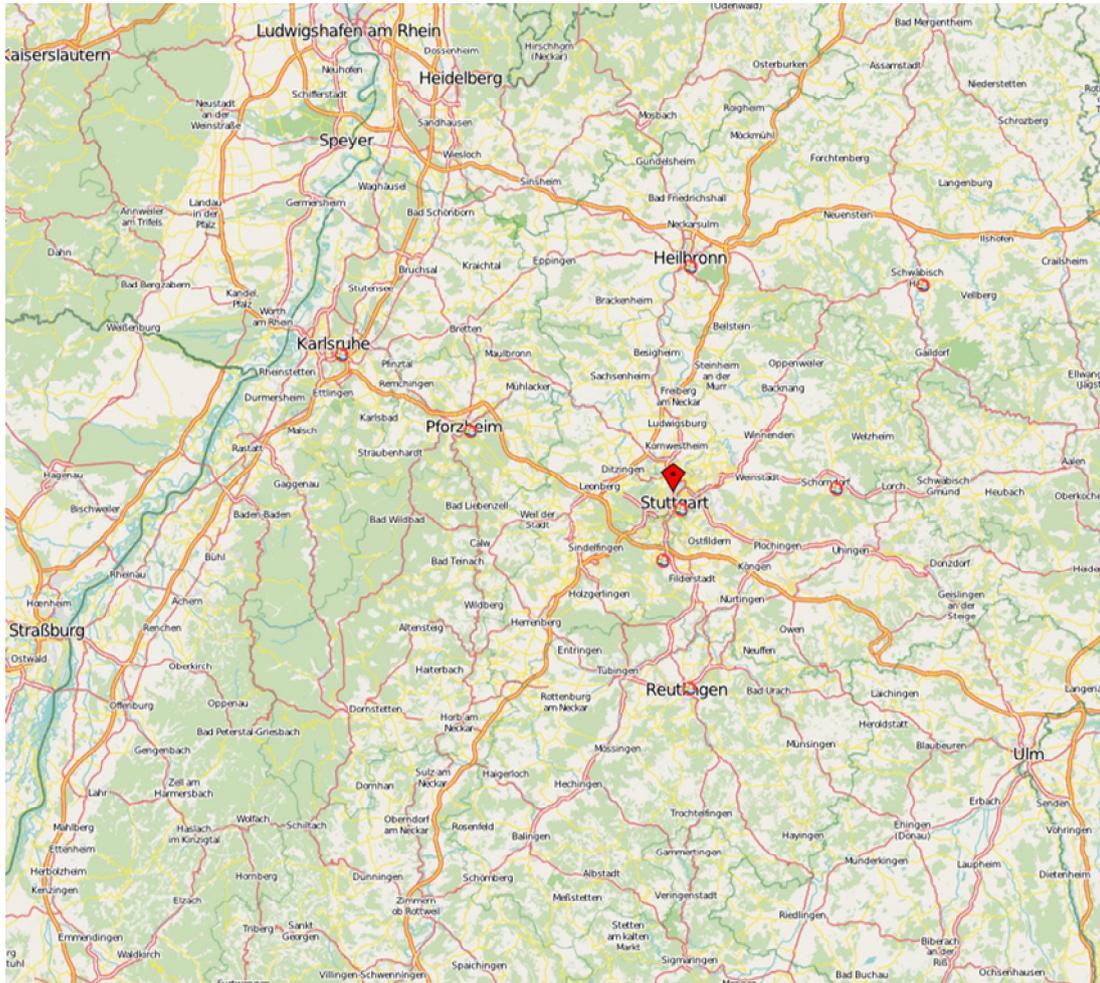
MR Prof. Wolfgang Kleiber
Mitglied des wissenschaftlichen Beirats der DIA Consulting AG

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

13 ANHANG

13.1 Anlage 1: Auszug aus der Regiokarte



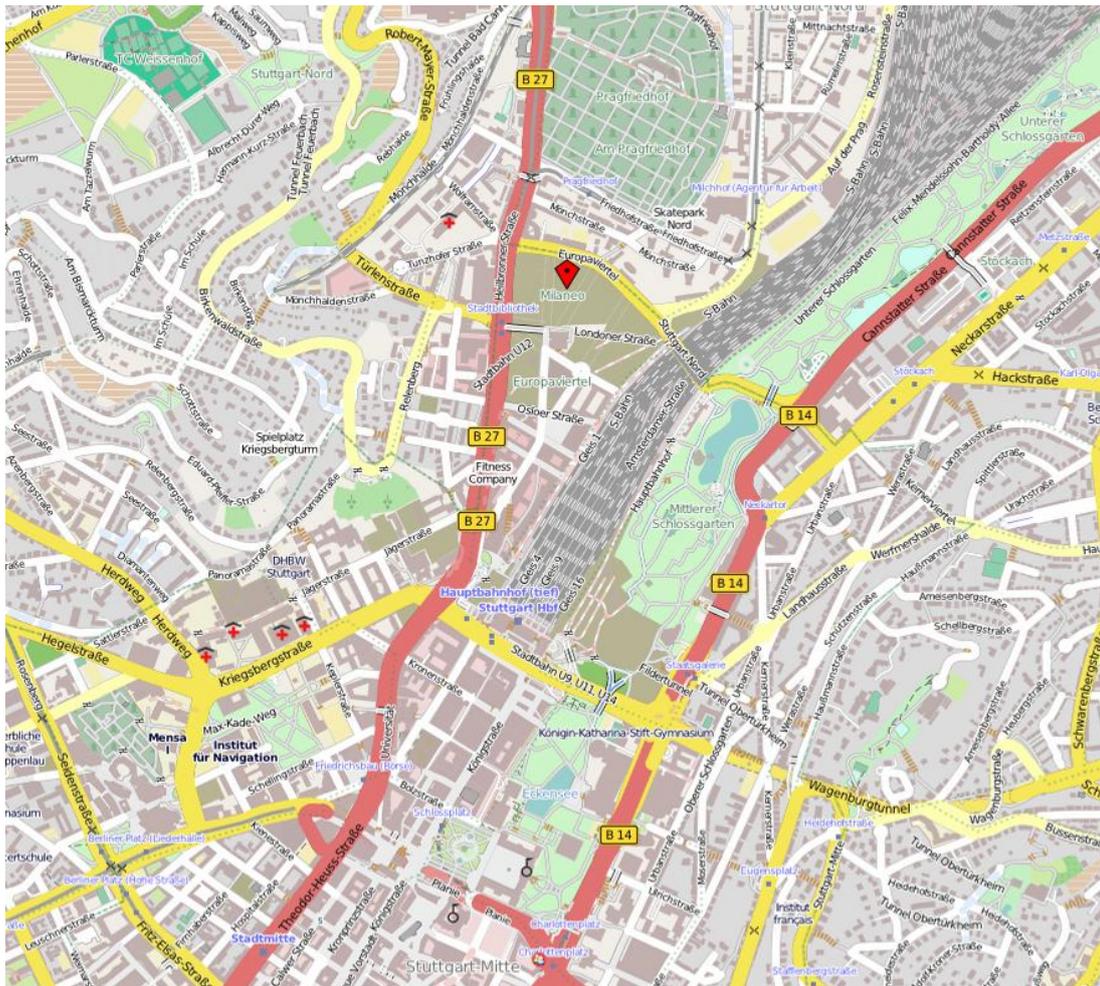
Quelle: Open Street Map

Aktualität: März 2013

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

13.2 Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte



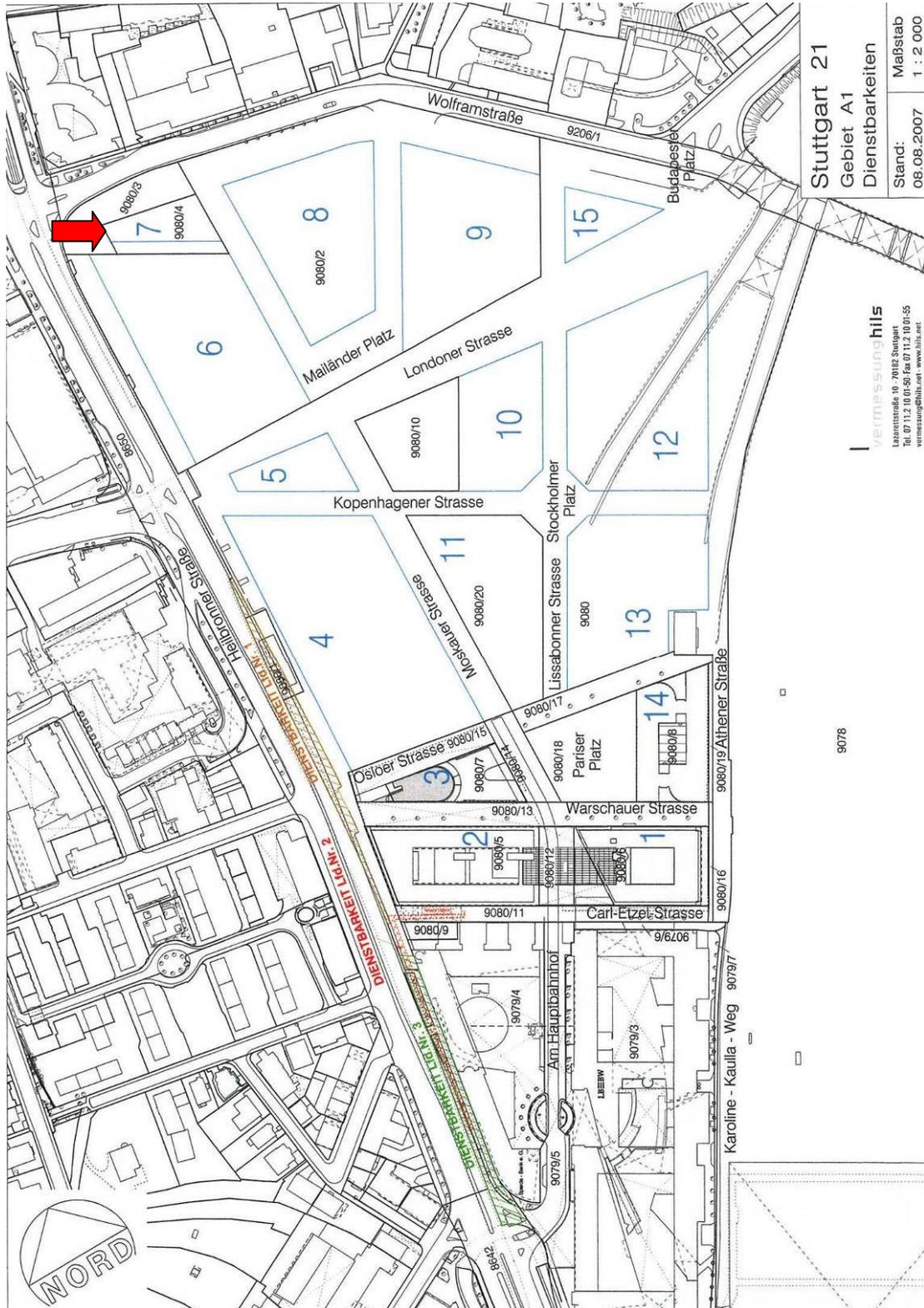
Quelle: Open Street Map

Aktualität: März 2013

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

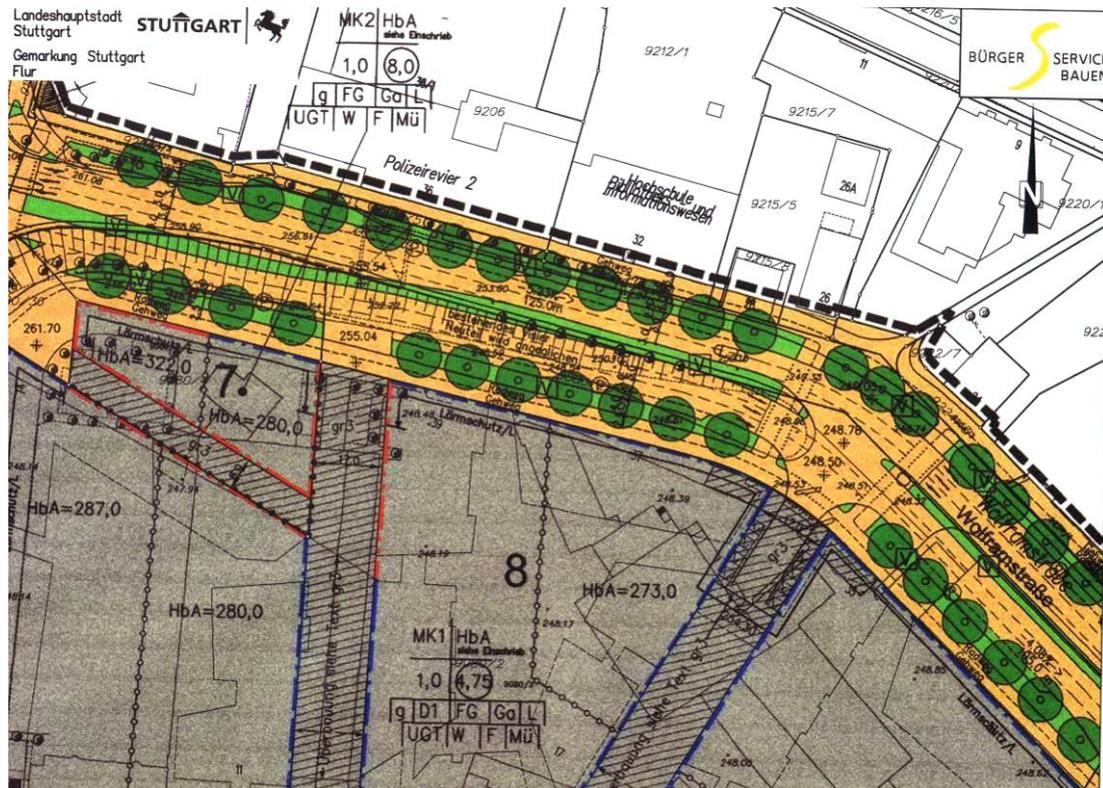
13.3 Anlage 3: Lageplan



Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

13.4 Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil)



Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

13.5 Anlage 5: Öffentlich-rechtlicher Vertrag zum Baulastenblatt Nr. 6267

SCL110921.3a (BF7 für Milaneo).doc

Landeshauptstadt Stuttgart

Baurechtsamt

Baulasterklärung

Bauvorhaben **Mailänder Platz 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21
und Heilbronner Str. 70, 72, 74
und Wolframstr. 33, 35, 37, 39 („Milaneo“)**

in Stuttgart-Mitte

Gemäß § 71 Abs. 1 LBO übernimmt

die Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH, Lenzhalde 18, 70192,
AG Stuttgart, HRB 724396,

als Eigentümerin des Grundstücks FlstNr. 9080/4, GBH 96629, lfd. Nr. 1 in Stuttgart-Mitte

für sich und ihre Rechtsnachfolger die mit nachstehendem Wortlaut in das Baulastenverzeichnis der Stadt Stuttgart einzutragende öffentlich-rechtliche

Verpflichtungen:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlstNr. **9080/4** in Stuttgart-Mitte sind verpflichtet,

- a. eine mindestens 3,25 m breite Zuwegung entsprechend der roten Darstellung im Lageplan des Vermessungsbüros Hils vom 14.09.2011 (Anlage 1) zur Erschließung sowie als Rettungsweg im Sinne von §§ 15 Abs. 3 LBO, 10 VkVO für die Grundstücke FlstNr. 9080/2, Mailänder Platz 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 und Heilbronner Str. 70, 72, 74 und Wolframstr. 33, 35, 37, 39 („Milaneo“) in Stuttgart-Mitte sowie die im weiteren Verlauf notwendige Entfluchtung von Personen aus der „Wagenladungsstraße“ FlstNr. 9080/23 (Anlage 2) bereitzustellen, ständig zu unterhalten und benutzen zu lassen; die Zuwegung muss insbesondere dauerhaft standsicher, entwässert – beides optional auch im Verbund mit dem FlstNr. 9080/2 –, barrierefrei, verkehrssicher sowie zur Sicherstellung des Brandschutzes als Feuerwehranlaufpunkt vorgehalten werden bzw. die Leitungsführung zu den notwendigen Tankanlagen für die sicherheitstechnischen Einrichtungen gewährleisten (**Erschließungs- und Rettungswegbaulast**),
- b. die im Lageplan des Vermessungsbüros Hils vom 14.09.2011 (Anlage 1) grün beschriebene Fläche auf einer Tiefe von 2,50 m entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Sicherung der Abstände von Wänden nach § 7 LBOAVO zugunsten des Grundstücks FlstNr. 9080/2, Mailänder Platz 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 und Heilbronner Str. 70, 72, 74 und Wolframstr. 33, 35, 37, 39 („Milaneo“) in Stuttgart-Mitte und nicht des eigenen Grundstücks anrechnen zu lassen (**Brandwandbaulast**),
- c. die im Lageplan des Vermessungsbüros Hils vom 14.09.2011 (Anlage 1) grün beschriebene Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur Sicherung des Abstandes von Dächern nach § 8 (6) LBO zugunsten des Grundstücks FlstNr. 9080/2, Mailänder Platz 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 und Heilbronner Str. 70, 72, 74 und Wolframstr. 33, 35, 37, 39 („Milaneo“) in Stuttgart-Mitte dauerhaft so zu gestalten, dass Dächer, die an die Grenz wand des Gebäudes auf einer Tiefe von 5,0 m anschließen, in diesem Bereich dauerhaft in feuerbeständiger Bauart ausgeführt werden müssen (**Dachabschlussbaulast**).

1 / 4

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

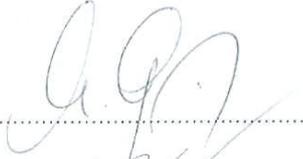
Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

Stuttgart, den 30.11.11

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH
Herr Tobias Fischer


.....

Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH
ppa Frau Martina Böhler


.....

zur Beurkundung


.....
Baurechtsamt
Schulz

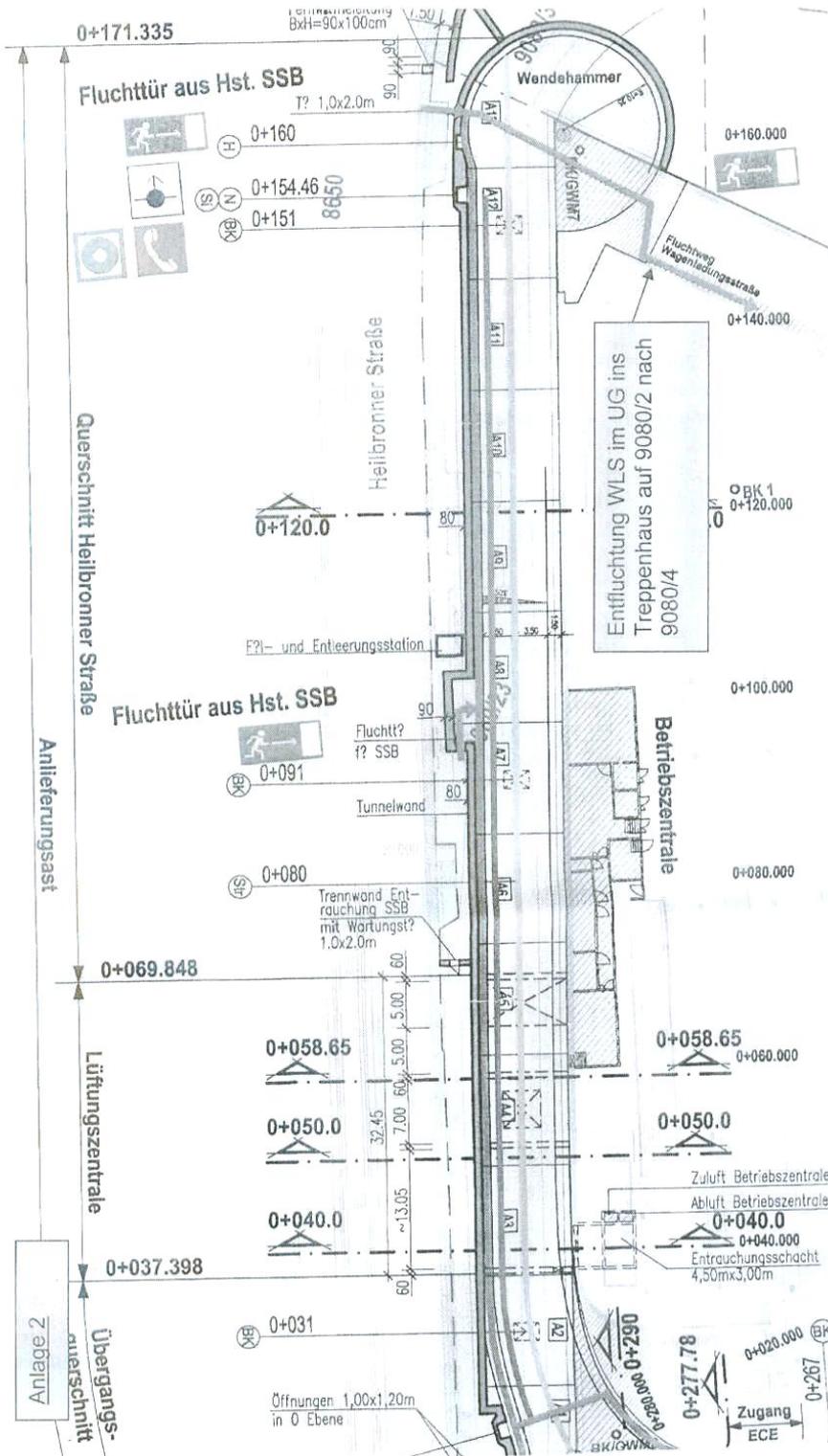
Die Eintragung vorstehender Baulast
in das Baulastenverzeichnis wird
hiermit verfügt und gleichzeitig
vollzogen.

Stuttgart, den 05.12.11


.....
Baurechtsamt
Schulz

Ausfertigungen:

1. Baul.BI.Nr. 6267 (9080/4)
2. Baufeld 7 Grundstücksgesellschaft mbH
3. Bauakte Mitte/Inv/BA/2011/509 („Quartier am Mailänder Platz“)
4. Bauakte Mitte/Inv/BA/2011/563 („Erschließung über Baufeld 7“)
5. Bauakte Mitte/Inv/BA/2011/518 („Wagenladungsstraße“)



4 / 4

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

13.6 Anlage 6: Auszug aus dem Betriebsvergleich Hotellerie & Gastronomie Deutschland 2012

G2 KATEGORIE		VERGLEICHSWERTE		OBJEKT	
	T€	%	T€	%	
UMSATZ - UND KOSTENSTRUKTUR HOTELLERIE					
GROSSHOTELLERIE					
BETRIEBSUMSATZ:	5.000 bis 10.000 T€				
KATEGORIE G2					
BERHERBERGUNG	518,6	27,5	4.687,0	56,0	
WARENUMSATZ SPEISEN	1.885,9	55,5			
+ GETRÄNKE	1.427,2	42,0			
+ SONSTIGES	85,0	2,5			
WARENUMSATZ GESAMT	3.398,1	40,6			
SONSTIGER UMSATZ	284,6	3,4			
BETRIEBSUMSATZ	8.369,7	100,0			
WARENKOSTEN SPEISEN					
+ GETRÄNKE	304,0	21,3			
+ SONSTIGES	28,4	3,4			
		25,0			
WARENKOSTEN GESAMT	851,0	10,2			
PERSONALKOSTEN (incl. Outsourcing)	2.343,5	28,0			
ENERGIEKOSTEN	527,3	6,3			
GEBÜHREN, VERS., BETRÄGE, BERATUNG	133,9	1,6			
BETRIEBSKOSTEN	518,9	6,2			
VERWALTUNGSKOSTEN	661,2	7,9			
u Betriebsbedingte Kosten	5.035,9	60,2			
BETRIEBSERGEBNIS 1	3.333,8	39,8			
PACHT					
INSTANDHALTUNG	159,0	1,9			
EBITDA	3.174,8	37,9			
AIA & GWG	150,7	1,8			
EBIT	3.024,2	36,1			
MIETEN & PACHTEN	1.807,9	21,6			
LEASING	75,3	0,9			
ZINSEN f. FREMDKAPITAL	41,8	0,5			
u Anlagebedingte Kosten	2.234,7	26,7			
BETRIEBSERGEBN. 2 GEWINN	1.099,1	13,1			

G2 KATEGORIE		VERGLEICHSWERTE		OBJEKT	
	T€	%	T€	%	
BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE KENNZIFFERN					
GROSSHOTELLERIE					
BETRIEBSUMSATZ:	5.000 bis 10.000 T€				
KATEGORIE G2					
GESAMTBETRIEB	80,5				
VOLLBESCHÄFTIGTE	80,5				
VOLLBESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER	366	per anno			
ÖFFNUNGSTAGE	22,9	T€ pro Tag			
BETRIEBSUMSATZ	104,0	T€ je Vollbeschäftigter			
PERSONALKOSTEN	29,1	T€ je Vollbeschäftigter AN			
CASH FLOW -> PACHT	14,9	%			
CASH FLOW -> EIGENTUM	29,7	%			
			T€		1249,8
			T€		2488,5
BEHERBERGUNG					
ZIMMER ANZAHL	220				
BETTEN KAPAZITÄT	370				
GÄSTE ANKÜNFTE	55.754	Gäste pro Jahr			
ÜBERNACHTUNGEN	66.905	Übernachtungen pro Jahr			
VERMIETUNGEN DER ZIMMER	55.800	Zimmer pro Jahr			
→ AUFENTHALTSDAUER	1,2	Tage pro Gast			
DOPPELBELEGUNGSQUOTE	19,9	%			
AUSLASTUNGSGRAD - ZIMMER	69,3	% Frequenz			
AUSLASTUNGSGRAD - BETTEN	49,4	% Frequenz			
LOGIS UMSATZ	21,3	T€ pro Zimmer per anno			
→ ZIMMERPREIS Average Room Rate	70,1	€ pro Übernachtung			
RevPAR	84,0	€ pro Vermietung			
			58,2	€	
RESTAURATION					
ANZAHL SITZPLÄTZE	290				
WARENUMSATZ	11,7	T€ je Sitzplatz /Jahr			
WARENEINSATZQUOTE - GESAMT	25,0	%			
WARENEINSATZQUOTE - SPEISEN	27,5	%			
KALKULATIONSFAKTOR - SPEISEN	3,6	zuzügl. MWST.			
WARENEINSATZQUOTE - GETRÄNKE	21,3	%			
KALKULATIONSFAKTOR - GETRÄNKE	4,7	zuzügl. MWST.			

Objekt:
 Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
 Wolframstraße/Heilbronner Straße
 70191 Stuttgart

Sachverständiger:
 Dr. Martin Ingold
 Riegeler Straße 20
 79331 Teningen

13.7 Anlage 7: Fotos zur Mikrolage



Blick in Richtung Westen über das Grundstück und zur Nachbarbebauung



Blick in Richtung Osten über das Grundstück und zur Nachbarbebauung

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen

Objekt:
Wohn- u. Geschäftshaus mit Hotel und Tiefgarage
Wolframstraße/Heilbronner Straße
70191 Stuttgart

Sachverständiger:
Dr. Martin Ingold
Riegeler Straße 20
79331 Teningen