Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

dr

3. Ausfertigung

Wertermittlung

zum Wohnbau-Portfolio bebauter
Grundstücke der Stadt Landau
(258 Wohneinheiten in 42 Mehrfamilien- und
23 Ein- und Zweifamilienhäusern = 65 Bewertungseinheiten)

zum Stichtag 31.12.2015 als Grundlage
für eine Übertragung der Wohnungsbestände der Stadt Landau
in eine Wohnungsbaugesellschaft

Stadt Landau in der Pfalz
Gebäudemanagement Landau

Friedrich-Ebert-Straße 3
76829 Landau in der Pfalz

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Auftrag und Auftragsdurchführung	**4**
1. Auftrag	4
2. Auftragsdurchführung	4
II. Daten und Informationen	**7**
1. Bewertungsrelevante Daten und Informationen	7
2. Rechtliche Gegebenheiten der Grundstücke	8
3. Sozialcharta	9
4. Altlasten und Schadstoffbeurteilung	9
5. Ortsbesichtigungen, Mängelfeststellungen	9
III. Vorgehensweise bei der Bewertung	**10**
IV. Grundstücks- und Objektbeschreibungen	**11**
V. Bodenwert	**12**
1. Aufteilung der Grundstücke	12
2. Besonderheiten	13
3. Grundstücke mit Mietverträgen mit dem Sozialamt	14
4. Besonderheit des Mieter-Vermieter-Modells	15
VI. Ermittlung des Ertragswerts	**16**
1. Bodenwert	16
2. Rohertrag	16
3. Bewirtschaftungskosten	18
4. Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	20
5. Steuerliche Betrachtung	21
6. Reparaturstau der baulichen Anlagen	21
7. Liegenschaftszinssatz	26
8. Leerstand	27
9. Garagenbauwerke	27
VII. Ertrags- und Vergleichswerte	**29**
1. Ertragswerte im Wohnbau-Portfolio der Stadt Landau	29
VIII. Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses	**30**

Anlagen

1. Wertermittlungsmatrizen
2. Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 01.01.2002

I. Auftrag und Auftragsdurchführung

1. Auftrag

1 Die Eigenbetrieb Gebäudemanagement der

Stadt Landau in der Pfalz
(im Folgenden Stadt Landau genannt)

hat uns auf Basis unseres Angebots vom 18.12.2015 mit Schreiben vom 12.01.2016 den Auftrag Nr. 1/2016 VOF GML zur Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens erteilt.

2 Gegenstand der Wertermittlung ist das Wohnbau-Portfolio bebauter Grundstücke (258 Wohneinheiten in 42 Mehrfamilien- und 13 Ein- und Zweifamilienhäusern = 65 Bewertungseinheiten). Eigentümer des Wohnbau-Portfolios ist der Eigenbetrieb Gebäudemanagement der Stadt Landau in der Pfalz.

3 Anlass der Bewertung ist die beabsichtigte Neugründung einer Wohnungsbaugesellschaft mit städtischer Beteiligung, in deren Eröffnungsbilanz das Wohnbau-Portfolio der Stadt Landau einfließen soll. Als Grundlage der Eröffnungsbilanz ist daher für das Wohnbau-Portfolio eine Verkehrswertermittlung vorzunehmen.

4 Stichtag der Wertermittlung soll der Stichtag zur Bestimmung der Eröffnungsbilanz sein.

5 Diesem Auftrag liegen die als Anlage 2 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen (AAB) für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 01.01.2002 zugrunde.

2. Auftragsdurchführung

Bewertungsgrundsätze

6 Als Wohnbau-Portfolio gelten alle sich im Anlage- und Umlaufvermögen der Sparte Wohnhausbesitz des Eigenbetriebs Gebäudemanagement der Stadt Landau befindlichen bebauten und unbebauten Wohnbaugrundstücke, einschließlich der Bauwerke sowie mit den Grundstücken und Bauwerken verbundene Rechte und Lasten. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke / Anwesen Kaufhausgasse 7 (aufgrund der Be-

sonderheit des Anwesens Kaufhausgasse 9, Frank-Loebsches-Haus) und Dörrenbergstr. 22b (abbruchreif).
Hypotheken und Finanzierungen sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

7 Gemäß Auftrag vom 12.01.2016 verzichtet die Auftraggeberin auf eine Unternehmensbewertung nach IdW S1. Die Bewertung erfolgt unter den Prämissen einer vereinfachten Portfoliobewertung und auf Basis des Ertragswertverfahrens.

8 Das für diese Bewertung gewählte Verfahren entspricht nicht den Parametern einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB, welche eine Einzelbewertung aller Grundstücke bzw. Objekte erfordert. Dies ist nicht Gegenstand dieses Wertermittlungsauftrages.

9 Das hier beauftragte Verfahren,

die vereinfachte Portfoliobewertung,

soll den Aufwand für die Bewertung minimieren, im Ergebnis jedoch hinreichend genaue und aussagekräftige Werte ergeben. Die Stadt Landau sieht gem. Auftragsschreiben die hier anzuwendende Bewertungsmethode als angemessen an.

10 Weiterer Bewertungsgrundsatz ist die unveränderte Fortführung der bisherigen Nutzung der Wohnungsbestände auch nach der geplanten Übertragung des Wohnungsbestandes in das Vermögen der Wohnungsbaugesellschaft. Ein Verkauf der Wohnungsbestände in größeren Teilen oder in Gänze wird nicht angenommen. Falls davon abweichend eine freie Disponierbarkeit der Wohnungsbestände oder Teilen davon am Grundstücksmarkt geplant wäre, ist die Grundlage für die hier angewendete vereinfachte Portfoliobewertung nicht mehr gegeben. Dann ist eine Verkehrswertermittlung entsprechend § 194 BauGB erforderlich. Für diese wäre dann, dem Einzelbewertungsgrundsatz entsprechend, eine Verkehrswertermittlung für jedes einzelne Grundstück vorzunehmen. Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB für die Wohnungsbestände würde sich dann aus der Summe aller Einzelverkehrswerte der Grundstücke zusammensetzen. Die unterschiedliche Art der beiden Vorgehensweisen kann auch dazu führen, dass der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB von dem Ergebnis der vereinfachten Portfoliobewertung abweicht.

Wertermittlungsgrundlagen

11 Die Stadt Landau hat alle bewertungsrelevanten Daten und Informationen zur Verfügung gestellt. Der Sachstand der Daten und Informationen reicht bis zum 31.12.2015 (Bewertungsstichtag) und ist nachstehend unter II. aufgelistet.

12 Die Mietverträge haben wir vereinbarungsgemäß nicht eingesehen und in der Ertragswertermittlung die auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Sollmietstellungen zu Grunde gelegt. Nach Auskunft der Stadt Landau bestehen bei den tatsächlich gezahlten Mieten ausschließlich vernachlässigbare Säumnisse bzw. Rückstände gegenüber den Sollmieten.

Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag

13 Stichtag der Wertermittlung ist der 31.12.2015. Der Qualitätsstichtag entspricht bei den hier betrachteten Bewertungsgegenständen dem Wertermittlungsstichtag.

14 Laut der Stadt Landau sind alle zur Verfügung gestellten Grundstücksbezeichnungen, Grundstücksgrößen, Mieterträge sowie Rechte und Lasten auf den Wertermittlungsstichtag bezogen.
Die Bodenrichtwerte 2016 der Stadt Landau beziehen sich auf das Jahr 2015 und somit auf den Wertermittlungsstichtag. Sie wurden durch uns im Rahmen der Bewertung auf den Bewertungsstichtag stichprobenartig plausibilisiert. Wir haben dementsprechend diese Informationen zu den Bewertungsgegenständen in unsere Wertermittlung einfließen lassen.

II. Daten und Informationen

1. Bewertungsrelevante Daten und Informationen

15 Von der Stadt Landau wurden wesentliche bewertungsrelevante Daten und Informationen ihrer Grundstücks- und Gebäudebestände im Wohnungsbau-Portfolio zur Verfügung gestellt.
Bezugszeitpunkt dieser Daten und Informationen ist der 31.12.2015.

	Bewertungsrelevante Daten und Informationen
E-Mail der Stadt Landau v. 08.12.2015:	Übersichtsliste der Grundstücke und Objekte des Wohnbau-Portfolios, Baujahre, Bruttogrundflächen, Wohnflächen; Lagepläne
E-Mail der Stadt Landau v. 27.01.2016:	Auszüge aus den Baulastenverzeichnissen, Darstellung der Dienstbarkeiten der einzelnen Grundstücke, Grundbuchauszüge, Lagepläne der einzelnen Grundstücke des Wohnbau-Portfolios, Lageplan Gesamtportfolio, Liste „Mieter-Vermieter-Modell", Liste mit Mieterträgen je Wohnung, Liste mit Mietverträgen unter Einbindung des Sozialamtes,, Liste der realisierten Modernisierungsmaßnahmen im Wohnbau-Portfolio, Objektliste „Wohnliegenschaften - Gebäudemanagement Landau 2015" mit Stichtag 31.12.2015, Liste mit Darstellung von Wohnungsausstattungen insbesondere im Hinblick auf Sanitär-, Heizung-, Elektro-, Badausstattung
E-Mail der Stadt Landau v. 05.02.2016:	Ergänzende Informationen zu Wohnungen mit Freisitzen (Balkone, Loggia)
E-Mail der Stadt Landau v. 10.02.2016:	Ergänzende Informationen zur Liegenschaft Am Bürgergraben 21 – 24, zu Bebauungsplänen der Stadt Landau sowie avisierte Innenstadtsanierungen
Eigene Recherchen:	Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2015 des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Auskunft des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz zu Liegenschaftszinssätzen im Grundstücksmarktbericht 2015 Geo-Datenauskünfte bei GBS-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Statistische Ämter des Bundes und der Länder,

on-geo Vergleichspreisdatenbank
Acxiom Deutschland GmbH, Neu-Isenburg
microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH,
Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie,
MairDumont GmbH und Co. KG,
TomTom Deutschland GmbH, Harsum

16 Diese Informationen beinhalten insbesondere wertrelevante Informationen zum Grundstücksbestand und zu den baulichen Anlagen:

Grundstücksarten:	Bebaute Grundstücke Unbebaute Grundstücke
Wertbestimmende Angaben:	Nummer der Verwaltungs- / Wirtschaftseinheiten Anschriften der Liegenschaften Art der baulichen Nutzung Anzahl der Nutzungseinheiten Bauerrichtungsjahre Angaben zur Modernisierung und deren Inhalt Wohn- und Nutzflächen Monatliche Grundmieten Monatliche Mietzuschläge aufgrund von Modernisierungen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2015 Angaben zu Lagequalitäten.

17 Die uns zur Verfügung gestellten Daten und Informationen haben wir in Bezug auf die zur Ertragswertermittlung erforderlichen Bestandteile bestmöglich auf ihre Vollständigkeit hin geprüft und übernommen. Sofern Angaben zu Grundstücken oder baulichen Anlagen fehlten, wurden diese von der Stadt Landau ergänzt. Eine inhaltliche Prüfung der Daten und Informationen zu den Grundstücken und baulichen Anlagen haben wir auftragsgemäß auf die Plausibilitätsprüfung hin eingegrenzt. Die vorliegende Wertermittlung basiert insofern auf den von der Stadt Landau als sachverständiger und fachlich kompetenter Wohnungsbestandshalter zur Verfügung gestellten Daten und Informationen zu den Grundstücken und deren bauliche Anlagen.

2. Rechtliche Gegebenheiten der Grundstücke

18 Lt. der Stadt Landau bestehen 2 Einträge im Baulastenkataster (Eutzinger Straße), die jedoch keine wertrelevanten Auswirkungen haben. Nach den uns durch die Stadt Landau gegebenen Auskünften sind die Grundstücke jeweils im vollständigen Eigentum der Stadt Landau und es bestehen keine wertrelevanten rechtlichen Gegebenheiten. Eingetragene Dienstbarkeiten, Miet- und Pachtrechte, Nachbarschaftsrechte, Bau-

lasten auf den Grundstücken sind laut der Stadt Landau als nicht vorhanden oder als vernachlässigbar zu werten und daher in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

19 Im Rahmen unserer Wertermittlung haben wir folglich die rechtlichen Gegebenheiten der Grundstücke als wertneutral unterstellt.

3. Sozialcharta

20 Laut der Stadt Landau existiert keine Sozialcharta im Hinblick auf die Vermietung der Wohnungen.

21 In der Stadt Landau existiert kein aktueller bzw. verwertbarer qualifizierter Mietspiegel.

4. Altlasten und Schadstoffbeurteilung

22 Gemäß der Stadt Landau liegt kein Altlastenverdacht vor und es sind keine Altlasten registriert, die überwacht oder kontrolliert werden müssen und zu einer Einschränkung des Wohnwertes oder der Mieter führen können. Eventuell vorhandene Eintragungen im Altlastenkataster sollen auftragsgemäß in dieser Ertragswertermittlung als nicht wertrelevant eingestuft werden. Zudem seien die Grundstücke in ihrer der Stadt Landau bekannten Historie grundsätzlich reiner Wohnnutzung unterworfen gewesen.

23 Eine Untersuchung oder weitergehende Prüfung würde unseren Zuständigkeits- und Aufgabenbereich übersteigen. Folglich haben wir für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchsuntauglichkeit einschließlich einer Beeinträchtigung der Gesundheit von Anwohnern oder Nutzern bewirken.

5. Ortsbesichtigungen, Mängelfeststellungen

24 Auftragsgemäß wurden Ortsbesichtigungen nicht durchgeführt. Die im Rahmen von Ortsbesichtigungen üblichen Qualitäts- und Quantitäts-Plausibilisierungen sowie in speziellen Fällen auch Maß-, Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen und fachtechnische Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden sind im Auftragsumfang dieser Bewertung nicht enthalten.

III. Vorgehensweise bei der Bewertung

25 Bei den zu bewertenden Einzelobjekten im Wohnbau-Portfolio handelt es sich um mit vermieteten Wohnimmobilien, kleineren Gewerbeeinheiten sowie in sehr geringem Umfang mit PKW-Stellplätzen bebaute Grundstücke. Unbebaute solitäre Grundstücke sind im Wohnbau-Portfolio nicht enthalten.

26 Die hier betrachteten Objekte stehen durch ihre Art, Konzeption und Eigenschaft vorrangig zur Erzielung von Miet- oder Pachteinnahmen zur Verfügung. Deshalb haben wir für die bebauten Grundstücke das Ertragswertverfahren in Anlehnung an § 8 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – angewendet.

27 Im Rahmen der vereinfachten Portfoliobewertung wird der Wert, ohne Einzelbewertungen, auf der Datenbasis der von der Stadt Landau zur Verfügung gestellten Objekt-, Markt- und Lageinformationen ermittelt. Werte bebauter Grundstücke werden vorwiegend durch die Erträge ihrer baulichen Anlagen bestimmt, weshalb hier das Ertragswertverfahren angewendet wird.

IV. Grundstücks- und Objektbeschreibungen

28 Eine Beschreibung der Grundstücke und Objekte würde eine sehr aufwändige objektbezogene Darstellung erfordern und ist auch nicht Gegenstand unseres Bewertungsauftrags.

29 Der Stadt Landau sowie den zukünftigen Gesellschaftern der Wohnungsbaugesellschaft sind die Grundstücke und Objekte detailliert bekannt. Im Sinne der Aufgabenstellung dieser Bewertung bzgl. des vereinfachten Verfahrens wurde eine Beschreibung der Grundstücke und der baulichen Anlagen nicht vorgenommen.

30 Zur Berücksichtigung der auf die Herstellungsjahre bezogenen Reparaturerfordernisse wurde ein portfolio-orientierter Ansatz gewählt. Dieser ist unter Pos. 6. „Reparaturstau der baulichen Anlagen“ in diesem Bericht dargestellt und beschrieben.

V. Bodenwert

31 Vereinbarungsgemäß haben wir die von der Stadt Landau zur Verfügung gestellten und auf die jeweils zu bewertenden Grundstücke bezogenen Bodenrichtwerte zu Grunde gelegt. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge und straßenlandabgabefreie (ebf-)Grundstücke zum Bewertungsstichtag dieser Wertermittlung. Der Bewertung haben wir zugrunde gelegt, dass die Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke grundsätzlich den Eigenschaften der Richtwertgrundstücke des Gutachterausschusses entsprechen bzw. die von der Stadt Landau bezifferten Bodenrichtwerte dahingehend angepasst wurden.
Die von der Stadt Landau übermittelten Bodenrichtwerte fußen auf den Angaben der städtischen Vermessungsabteilung und haben den Datensachstand 2015.
Zur Plausibilisierung der Bodenrichtwerte auf den Bewertungsstichtag haben wir anhand der Bodenrichtwerte 2014 und der durchschnittliche Preissteigerung gemäß der Bodenpreisindexreihe des Landesgrundstücksmarktberichtes 2015 des oberen Gutachterausschusses die von der Stadt Landau ermittelten Bodenrichtwerte für 2015 plausibilisiert. Das Erfordernis einer Anpassung der Bodenwerte aus dem aktuellen Marktgeschehen heraus kann folglich nicht abgeleitet werden. Eine Anpassung der von der Stadt Landau übermittelten Bodenrichtwerte 2015 ist daher nach der Plausibilisierung nicht erforderlich.
Für die Wertermittlung werden daher die übermittelten Bodenrichtwerte 2015 herangezogen.

1. Aufteilung der Grundstücke

32 Von der Stadt Landau haben wir auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Aufstellungen der Grundstücksflächen und der Gebäudedaten erhalten. Die Grundstücksflächen werden den Kategorien der Wohnnutzung zugeordnet. Für einen Teil der Wohnungen bestehen Mietverträge mit dem Sozialamt und ein Teil der Wohnungen wurden städtischer Nutzung zugeführt. Die jeweiligen Nutzungsarten werden in dem Berechnungsverfahren der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt. Die Wohnbaugrundstücke werden wiederum je nach Alter und Zustand der Gebäude unterteilt, um insbesondere den unterschiedlichen Altersklassen Rechnung zu tragen.
Die detaillierten Ergebnisse sind in den Wertermittlungsmatrizen der Anlage 1 ersichtlich.

2. Besonderheiten

33 Besonderheit Eutzinger Straße 24b, 24c, 24d, 26a, 26b, 26c, 28a, 28b:
Für diese Nutzungseinheiten (in Summe 12 Stück) liegt eine öffentliche Förderung vor.

34 Besonderheit Am Bürgergraben 19, 19a, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28:
Die Kleinsiedlung Am Bürgergraben 19, 19a, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 besteht aus aneinander gereihten, um ein rechteckiges Hofgrundstück angeordnete Einfamilienhäuser. Alle Einfamilienhäuser samt Hofgrundstück befinden sich bisher auf einem gemeinsamen Grundstück (Grundbuch Landau Nr. 5551, Flurstück 4932/27, Grundbuchblatt Nr. 15682, mit einer Grundstücksfläche von 1.903 m²). Die Hausgärten der Grundstücke Am Bürgergraben 21 bis 24 liegen derzeit auf dem städtischen Grundstück „Schule im Fort". Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die mit den Hausgärten belastete städtische Grundstücksfläche der Schule in entsprechend umgewidmeter Grundstücksbeschaffenheit den städtischen Wohnbaugrundstücken zugeordnet ist.
Alle Einheiten der Kleinsiedlung sind unbefristet mit Wohnmietverträgen an private Nutzer vermietet.
Für die Nutzungseinheiten Am Bürgergraben 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 liegt eine öffentliche Förderung vor.
Die von der Stadt Landau übermittelten Grundstücksdaten weisen für das Grundstück 4932/27 mit einer Gesamtfläche von 9.264 m² neben der Wohnbaunutzung auch Flächennutzungen für Fahrwege, Gewässerbegleitflächen und Park aus. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass der ausgewiesene Bodenrichtwert von 90 EUR/m² für das Gesamtgrundstück diese Nutzungsarten berücksichtigt.

35 Gleichermaßen wird für die Ertragswertermittlung angenommen, dass im Bodenrichtwert der Grundstücke Pestalozzistraße 8, 10, 12, Waffenstraße 2 die anteilige Nutzungsart für Parkfläche bereits berücksichtigt ist.

36 Gleichermaßen wird für die Ertragswertermittlung angenommen, dass im Bodenrichtwert des Grundstücks Rheinstraße 32 die anteilige Nutzungsart für Rad- und Fußweg sowie Straßenfläche bereits berücksichtigt sind.

37 Ebenfalls wird für die Ertragswertermittlung angenommen, dass im Bodenrichtwert der Grundstücke Vogesenstraße 41, 43, 45 die anteilige Nutzungsart für Gartenfläche bereits berücksichtigt ist.

38 Gleichermaßen wird für die Ertragswertermittlung angenommen, dass im Bodenrichtwert der Grundstücke Wollmersheimer Höhe 3,4 die jeweilige Gartenfläche im Bodenrichtwert bereits berücksichtigt ist.

3. Grundstücke mit Mietverträgen mit dem Sozialamt

39 Die Stadt Landau hat für folgende Mieteinheiten Mietverträge mit dem Sozialamt Landau abgeschlossen:

Objekte des Portfolios:	
Beethovenstraße 18	III. OG rechts
Bismarckstraße 26	II. OG
Bismarckstraße 28	I. OG rechts EG rechts
Cornichonstraße 15	II. OG rechts DG links
Cornichonstraße 19	I. OG rechts EG rechts
Rheinstraße 27	II. OG rechts I. OG rechts
Weidweisenweg 9	EG

Lt. der Stadt Landau werden den Mietverträgen mit dem Sozialamt die gleichen Konditionen unterlegt wie den Wohnungsmietverträgen und der Mietzins beinhalte jeweils die örtlichen und baulichen Gegebenheiten der vermieteten Mieteinheiten und Lagen.
Im Rahmen unserer Plausibilitätsprüfung konnten keine davon abweichenden Feststellungen getroffen werden: Der über Stichproben verifizierte Mietzins entspricht der jeweiligen Bandbreite der in der entsprechenden Lage und im betreffenden Objekt realisierten Mietzinse für den jeweiligen Modernisierungsstand der Mietgegenstände.
Die Mietverträge wurden auftragsgemäß nicht eingesehen und die oben beschriebenen Sachverhalte der Portfolio-Bewertung zugrunde gelegt.

4. Besonderheit des Mieter-Vermieter-Modells

40 Die Stadt Landau hat für folgende Mieteinheiten Mietverträge mit städtischen Einrichtungen abgeschlossen:

Objekte des Portfolios:	
Bismarckstraße 28	EG links Stadtteilbüro Landau-Süd
Eutzinger Straße 22	EG I. OG Spiel- und Lernstube
Hofgasse 9	EG
Hofgasse 9a	EG

Lt. der Stadt Landau werden auch hier den Mietverträgen mit den städtischen Einrichtungen die gleichen Konditionen unterlegt wie den Wohnungsmietverträgen und der Mietzins beinhalte jeweils die örtlichen und baulichen Gegebenheiten der vermieteten Mieteinheiten und Lagen.
Im Rahmen unserer Plausibilitätsprüfung konnten keine davon abweichenden Feststellungen getroffen werden: Der über Stichproben verifizierte Mietzins entspricht der jeweiligen Bandbreite der in der entsprechenden Lage und im betreffenden Objekt realisierten Mietzinse für den jeweiligen Modernisierungsstand der Mietgegenstände.
Die Mietverträge wurden auftragsgemäß nicht eingesehen und die oben beschriebenen Sachverhalte der Portfolio-Bewertung zugrunde gelegt.

VI. Ermittlung des Ertragswerts

1. Bodenwert

41 Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen haben wir die unter Kapitel V. beschriebenen und nach den spezifischen Nutzungsarten und Lagegegebenheiten der Grundstücke zu verwendenden Bodenwerte zu Grunde gelegt.

42 Sofern mehrere Gebäude auf einem gemeinsamen Grundstück stehen, wird für die Ertragswertermittlung die Gesamtgrundstücksfläche anteilig der Wohnflächen jeweils den einzelnen Gebäuden zugeordnet. Damit erhält jedes Gebäude im Rahmen der portfolio-orientierten Ertragswertermittlung einen eigenen Ertragswert. Diese sind jeweils separat in der Wertermittlungsmatrix ausgewiesen (Anlage 1).

2. Rohertrag

43 Die Roherträge der einzelnen Wohngebäude haben wir auftragsgemäß nach den von der Stadt Landau übermittelten Mieten ermittelt.

44 Nach Auskunft der Stadt Landau werden bei Neuvermietungen der nachhaltig zu erzielende örtliche lage- und objektspezifische Mietzins angesetzt. Bei Bestandsvermietungen würde der Mietzins insbesondere die objektspezifischen Ausstattungsmerkmale und den Modernisierungsstand der Mietgegenstände berücksichtigen.

45 Der Jahresrohmietertrag im Wohnbau-Portfolio liegt bei 981.481,56 EUR. Auf Basis der Gesamtmietfläche von 18.686,03 m^2 ergibt sich ein durchschnittlicher Mietzins von 4,38 EUR/m^2. Die Bandbreite oberhalb von 4 EUR/m^2 Mietzins bis max. 5,70 EUR/m^2 Mietzins betreffen ca. 80% der Mieteinheiten. Oberhalb von 4,50 EUR/m^2 Mietzins liegen ca. 40% der Mieteinheiten.
Unterhalb 4,00 EUR/m^2 Mietzins liegen die Bauerrichtungsjahre der Mietobjekte überwiegend in einer Bandbreite von früher als 1913 bis 1926, in zwei Ausreisserfällen bei 1966 (Weidweisenweg 11 mit 3,82 EUR/m^2) sowie 1993 (Am Bürgergraben 19, 19a mit Mietzins von 3,92 EUR/m^2).
Für die Verwendung der Rohmietzinsen entsprechend den von der Stadt Landau übermittelten Daten wird davon ausgegangen, dass diese Mietzinsen den tatsächlichen baulichen und ausstattungsbezogenen Zustand der Mietobjekte berücksichtigen.

46 Nach Auskunft durch Marktforschungs- und Geoinformationsdienste besteht innerhalb des Stadtgebietes Landau ein Vermietermarkt mit deutlichem Nachfrageüberschuss. Die langfristigen Prognosen zur überregionalen Entwicklung von Einzugsgebieten rund um Ballungsgebiete zeigen langfristigen Nachfrageüberschuss. Die Stadt Landau plant dieser Tendenz mit einer umfassenden Stadtentwicklung zu begegnen, jedoch ist zu erwarten, dass diese Stadtentwicklungen einerseits langfristige Prozesse mit sich bringen und bei weiterhin positiver Stadtentwicklung darüber hinaus nicht die langfristige und nachhaltende Nachfragetendenz abdecken dürfte.

47 Die Marktinformationen der Marktforschungs- und Geoinformationsdienste gehen von einer nachhaltigen Marktmiete aus, welche höher liegt als derzeit im Wohnbau-Portfolio der Stadt Landau realisiert:
Angebote für Wohnungen in den Größen zwischen 30 und 60 m^2 (ca. 44% der Angebote) werden mit einer Kaltmiete von durchschnittlich ca. 7,30 EUR/m^2 angeboten, Wohnungen von 60 bis 90 m^2 mit durchschnittlich ca. 6,70 EUR/ m^2. Bei diesen Angaben sind jedoch keine Herstellungsjahre hinterlegt; diese Angaben sind daher auch durch Neubauten und vollmodernisierte Bauten beeinflusst. Darüber hinaus ist der Wohnungsmarkt in der Stadt Landau durch kleinere Wohneinheiten und Einfamilienhäuser dominiert, welche grundsätzlich ebenfalls in der höheren Bandbreite der Mietzinsen anzusiedeln sind.
Für mittelgroße Wohnungen (65m^2) im Herstellungszeitraum zwischen 1918 und 1948 wird ein durchschnittlicher Mietzins von rd. 4,70 EUR/ m^2 mit mittlerer Ausstattung und in mittlerer Wohnlage angesetzt. Bei dieser Ausweisung wird grundsätzlich von einem reparaturfreien und instandgehaltenen Status ausgegangen.
Im Segment der zwischen 1918 und 1949 errichteten Gebäude (ca. 73% des Wohnungsbau-Portfolios) besteht zum Bewertungsstichtag lt. der Stadt Landau eine durchschnittliche Sollmietstellung von ca. 4,40 EUR/ m^2, wobei die modernisierte Queichheimer Str. einen entsprechenden Ausschlag nach oben erwirkte.
Aufgrund der oben beschriebenen Langfristigkeit der Prognosen ist jedoch eine Berücksichtigung dieser Marktdaten bei der Ertragswertermittlung des Wohnbau-Portfolios vorzunehmen.

48 Zur besseren Transparenz der Ertragswertermittlung portfolio-orientiert für diesen Gebäudebestand eine Anhebung der nachhaltigen Miete um 0,30 EUR/ m^2 als underrent gesondert ausgewiesen. Die Steigerungsrate bewegt sich bei ca. 6,7%.
Unter Beachtung der oben dargestellten Marktdaten wird eine Extrapolation dieser Steigerungsrate auch auf die übrigen ca. 27% des Wohnungsbau-Portfolios angesetzt.

Unter der Annahme, dass im durchschnittlichen Mittel des Wohnungsbau-Portfolios und ohne Verletzung der aktuell 15%igen Kappungsgrenze über drei Jahre diese Steigerungsrate umgehend und innerhalb eines Jahres angesetzt werden kann, erfolgt ein entsprechender underrent-Ansatz.
Dieser bewegt sich in der Höhe von der Gesamtmietfläche von 18.666.03 m^2 und des durchschnittlichen underrent von 0,30 EUR/ m^2, bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer auf Portfolioebene von ca. 24 Jahren und einem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz auf Portfolioebene von ca. 3,5 % als ertragswertrelevanter Mehrbetrag von 1.079.560 EUR.
Dem gegenüber sind die weiter hinten in diesem Bericht unter Pos. 6 „Reparaturstau der baulichen Anlagen" aufgeführten Reparaturkosten zu stellen.

49 Auf Basis der von der Stadt Landau übernommenen Daten der Sollmieten und den oben vorgenommenen Anpassungen sind keine weiteren vorzunehmenden Marktanpassungen erkennbar.

3. Bewirtschaftungskosten

50 Die Bewirtschaftungskosten setzen sich in Anlehnung an § 19 ImmoWertV aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammen.

Anzusetzen sind nachhaltig entstehende Bewirtschaftungskosten, die bei gewöhnlicher Nutzung nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehen. Allerdings müssen sie den spezifischen Besonderheiten der einzelnen Wertermittlungsgegenstände Rechnung tragen.

51 Unter Berücksichtigung der Art der Nutzung der Gebäude haben wir die Bewirtschaftungskosten wie folgt bestimmt:

Verwaltungskosten:	Die Verwaltungskosten werden entsprechend der Ansätze für Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2014 nach der GuG gewählt. Dementsprechend sind nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.3 WertR) bis zu 279,35 Euro jährlich je Wohnung in Ansatz zu bringen.

Für Wohneinheiten setzen wir aufgrund der zunehmenden Verwaltungsaufgaben für ältere Bestandsobjekte in durchschnittlichen bis einfachen Wohnlagen jeweils EUR 279,35 je Wohneinheit an.

Betriebskosten: Grundsatz: Vollständige Umlage auf die Mieter.

Instandhaltungskosten: Die Instandhaltungskosten werden entsprechend der Ansätze für Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2014 nach der GuG gewählt.

Dementsprechend sind nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV (zu Nr. 3.5.2.4 WertR) bis zu 10,93 Euro / m² je Wohnung jährlich in Ansatz zu bringen, wenn die Bezugsfertigkeit mindestens 22 Jahre zurück liegt.
13,97 Euro / m² sind je Wohnung jährlich in Ansatz zu bringen, wenn die Bezugsfertigkeit mindestens 32 Jahre zurück liegt.

Maschinell betriebene Lastenaufzüge sind in 2 der zu bewertenden Objekte vorhanden (Justweg 8 und 10), bleiben jedoch aufgrund der wohnspezifischen Nutzungsart ohne Wertung.

Zur portfolioorientierten Betrachtung setzen wir unter Beachtung der objektspezifischen Eigenheiten des Gebäudebestands einheitlich 13,00 EUR/m² x Jahr an.

Mietausfallwagnis: Das Mietausfallwagnis wird entsprechend der Ansätze für Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2014 nach der GuG gewählt.

Dementsprechend sind nach § 29 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.5 WertR) 2% der Nettokaltmiete in Ansatz zu bringen.

Das Mietausfallwagnis durch leer stehende Wohnungen und uneinbringliche Mietrückstände setzen wir auf 2,0 % des Rohertrags an.

4. Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

52 Gesamtnutzungsdauer: Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes stufen wir auf 70 Jahre ein.

Einflussfaktoren auf die Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer resultiert in der Regel aus der Differenz von der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen. Diese Berechnungsregel kann jedoch nicht blanko verwendet werden, ohne die am Bewertungszeitpunkt (Qualitätsstichtag) auf die restliche Nutzungsdauer wirkenden Einflussfaktoren angemessen zu berücksichtigen. Einflussfaktoren bestehen, sofern die baulichen Anlagen einer Modernisierung unterlagen, nicht ausreichend instand gehalten wurden bzw. mit nicht behebbaren baulichen Mängeln oder Schäden behaftet sind. Im ersteren Fall verlängert sich die Restnutzungsdauer, im zweiten und dritten Fall tritt eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ein. In allen drei Fällen ist also zur Bestimmung der Restnutzungsdauer eine andere Vorgehensweise als die einfache Differenzbildung aus Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter erforderlich.
Bei den zu bewertenden Gebäuden werden die Zustände der Instandhaltungsleistungen sowie die Einflüsse aus wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen jeweils dem Objekt zu- bzw. gegengerechnet.

Besonderheiten: Gebäude, die zum Bewertungsstichtag bereits älter als 70 Jahre sind und trotz rechnerisch abgelaufener Restnutzungsdauer weiterhin Ertrag erwirtschaften. Die Restnutzungsdauer ist dementsprechend zu verlängern. Wir determinieren 20 bis 40 Jahre, unter Berücksichtigung des jeweiligen Herstellungsjahres und der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen anhand der existierenden Erträge. Die jeweils nach dem Portfolioansatz

ermittelte Restnutzungsdauer ist in der Anlage 1 (Wertermittlungsmatrix) erkennbar ausgewiesen.

5. Steuerliche Betrachtung

53 Sämtliche Kalkulationen wurden ohne steuerliche Auswirkungen wie beispielsweise Unternehmenssteuer, Kapitalertragsteuer, Grunderwerbsteuer etc. dargestellt.

6. Reparaturstau der baulichen Anlagen

54 Laut der Stadt Landau werden jährliche Investitionen zur Vermeidung eines Instandhaltungsrückstaus getätigt. Dabei werden Mieterwechsel zur Umsetzung wohnungsweiser Instandsetzungen genutzt. Teilweise erfolgen Modernisierungsprogramme, in welche Instandsetzungsmaßnahmen integriert sind. Die Instandhaltungskosten entsprechen den Kostenansätzen der Instandhaltung gemäß Kapitel VI.3.

55 **Darstellung der im Wohnbau-Portfolio realisierten Teilmodernisierungen**
Die von der Stadt Landau übermittelten Daten und Informationen zum Gebäudebestand zeigen den nachstehend aufgeführten Stand der Teilmodernisierungen bzw. Qualitätsstand.

56 **Altbauten und Häuser der Jahrhundertwende**
Eutzinger Straße 22, 22a (vor 1913, vor 1914)
Nicht modernisiert, Gasetagenheizungen und Gaseinzelöfen
Hofgasse 9, 9a (vor 1913),
Nicht modernisiert, Gaseinzelöfen
Kirchstraße 63 (vor 1913),
Nicht modernisiert, Gaseinzelöfen
Rheinstraße 32 (vor 1913),
Nicht modernisiert, Gaszentralheizung
Wollmersheimer Höhe 3, 4 (vor 1913),
Nicht modernisiert, Nr 3: Gaseinzelöfen, Nr. 4: Gasetagenheizung

Die Bauwerke dieser Zeit erfordern entsprechend der typischen Schadensbilder und Modernisierungsschwerpunkte grundsätzlich umfassende Sanierungen, insbesondere innerhalb der Wohnungen nach Beendigung langjähriger Mietverhältnisse. Modernisierungen solcher Baubestände erfordern üblicherweise Baukosten in den Kostengruppen 300 + 400 lt. DIN 276, also die Baukosten der Baukonstruktionen und

gebäudetechnischen Anlagen ohne Planungs- und Finanzierungskosten, von mind. 900 bis 1.100 €/m² Wohnfläche, in kleineren Gebäudeeinheiten bis hin zu rd. 1.500 €/m² Wohnfläche. Zudem wären mit dem Grobkostenansatz ausschließlich die Modernisierung der Wohnflächen abgedeckt. Die Modernisierung von Hofbebauungen ist damit nicht abgedeckt. Sofern eine Wohnflächenerweiterung realisiert werden könnte, ggf. durch Aufstockung oder hofseitige Anbauten, wären diese Kosten noch zu addieren.

Ebenfalls zu addieren wären Kosten zur Umsetzung baulicher Auflagen der Denkmalschutzbehörde.

Die Alternative zur aufwändigen und risikobehafteten Generalsanierung solcher Gebäude ist bis auf weiteres eine wirtschaftlich optimierte Instandhaltung.

Daher wurde auf Portfolioebene ein entsprechender Betrag für diese wirtschaftlich optimierte Instandhaltung in Ansatz gebracht.

57 **Häuser der 20er und 30er Jahre**

Birnbaumstraße 12 (1925),
Nicht modernisiert, Gaseinzelöfen

Queichheimer Hauptstraße 72 (1925),
Modernisierung des Gebäudes in 2015 erfolgt

Bismarckstraße 26, 28; Cornichonstraße 13a, 15
Baujahr: 1923, Teilmodernisierung: 2013/2014,
Dämmung Kellerdecke, des Dachgeschossbodens, der Dachschrägen
Instandsetzungsarbeiten insbesondere der Außenfenster und der Außentüren
Ausstattung der Wohnungen mit Gasetagenheizung, tlw. Gaseinzelöfen
Plan 2016: vollständige Dachsanierung (nicht bewertungsrelevant)

Cornichonstraße 17, 19, 21
Baujahr 1926, Teilmodernisierung 2013/2014,
Dämmung Kellerdecke, des Dachgeschossbodens, der Dachschrägen
Instandsetzungsarbeiten insbesondere der Außenfenster und der Außentüren,
Ausstattung der Wohnungen mit Gasetagenheizung, tlw. Gaseinzelöfen

Cornichonstraße 23, 25a, 25b
Baujahr: 1928, Teilmodernisierung 2013,
Dämmung Kellerdecke, des Dachgeschossbodens, der Dachschrägen
Erneuerung der Fenster, Einbau von Rollläden statt Klappläden, Erneuerung Treppenhausfenster und Kellerfenster
Instandsetzungsarbeiten insbesondere an Dacheindeckung (Dacheindeckung erneuert) und bzgl. der Außentüren,

Ausstattung der Wohnungen mit Gasetagenheizung, tlw. Gaseinzelöfen
Lüftungsanlage mit Gebläse (Lüftungsrohre mit Ein- und Auslässen in den Wohnun gen)

Haydnstraße 29, Cornichonstraße 45, Guldengewann 36
Baujahr 1938, Teilmodernisierung 2011/2012
Dämmung Kellerdecke, des Dachgeschossbodens, der Dachschrägen
Erneuerung der Fenster, Einbau von Rollläden statt Klappläden, Erneuerung Treppenhausfenster und Kellerfenster
Instandsetzungsarbeiten insbesondere an Dacheindeckung und bzgl. der Außentüren,
(Erneuerung der Dacheindeckung: Cornichonstr. 45, Guldengewann 36)
Zentralheizung und zentrale Lüftungsanlage
sonst Ausstattung der Wohnungen mit Gasetagenheizung, tlw. Gaseinzelöfen
Lüftungsanlage mit Gebläse (Lüftungsrohre mit Ein- und Auslässen in den Wohnun gen)
Plan: Einbau einer Zentralheizung und einer zentralen Lüftungsanlage
außer: Heydnstraße 29, da bereits Zentralheizung und zusätzliches zentrales Lüftungsgerät zur kontrollierten Wohnraumbelüftung vorhanden

Horstschanze 6 (vor 1925),
Nicht modernisiert, Gasetagenheizungen Gaseinzelöfen

Pestalozzistraße 6, 8, 10, 12 Waffenstraße 2 (1926),
Nicht modernisiert, Gasetagenheizungen, Gaseinzelöfen

Rheinstraße 27 (1922),
Nicht modernisiert, Gasetagenheizungen, Gaseinzelöfen

Vogesenstraße 41, 43, 45 (1928),
Nicht modernisiert, Gasetagenheizungen, Gaseinzelöfen

Weißenburger Straße 8a (1924),
Nicht modernisiert, Gasetagenheizungen, Gaseinzelöfen

Die Bauwerke dieser Zeit erfordern entsprechend Ihrer typischen Schadensbilder und Modernisierungsschwerpunkte ebenfalls grundsätzlich umfassende Sanierungen.
Die zwischenzeitlich durch die Stadt Landau durchgeführten Teilsanierungen spiegeln sich in den jeweiligen Sollmietstellungen auf Objektebene wider.
Die Alternative zur aufwändigen und risikobehafteten Generalsanierung solcher Gebäude ist bis auf weiteres eine wirtschaftlich optimierte Instandhaltung.

Daher wurde auf Portfolioebene ein entsprechender Betrag für diese wirtschaftlich optimierte Instandhaltung in Ansatz gebracht.

58 **Häuser der 50er Jahre bis heute**

Die typischen Schadensbilder und damit auch die Modernisierungsschwerpunkte der Häuser der 50er Jahre sind bis in die heutige Zeit übertragbar. Größeren Einfluss auf die notwendigen baulichen Maßnahmen an den einzelnen Objekten besitzen die unterschiedlichen Modernisierungen, die in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden. Bei den betrachteten Objekten wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Am Bürgergraben 19, 19a, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 (Bj. 1989 bis 1993),
Ausstattung mit Gasetagenheizungen, teilweise WDVS

Bornheimer Weg 25 (1960),
Modernisierung in 1999, Gasetagenheizung, tlw. Wärmedämmung

Guldengewann 35, Cornichonstraße 47, 49, Beethovenstraße 18 (1949),
Baujahr: 1949, Teilmodernisierung 2012/2013
Fassadendämmung, Dämmung Kellerdecke und Dach, Austausch der Fenster in den Wohnungen, im Treppenhaus und im Keller, Verschließung von Loggien durch Anordnung von Fensterelementen
Instandsetzungsarbeiten insbesondere Dacheindeckung (Erneuerung der Dacheindeckung), Haustürelemente, Vordächer
Ausstattung der Wohnungen mit Gasetagenheizungen, tlw. Gaseinzelöfen,
Lüftungsanlage mit Gebläse (Lüftungsrohre mit Ein- und Auslässen in den Wohnungen)
Plan: Zentralheizung und zentrale Lüftungsanlage

Eutzinger Straße 24b, 24c, 24d, 26a, 26b, 26c, 28a, 28b (1986),
Nicht modernisiert, Gasetagenheizungen und Gaseinzelöfen

Mörlheimer Hauptstraße 21 (1962),
Nicht modernisiert, Gasetagenheizung

Horstschanze 131 (1955),
Nicht modernisiert, Gasetagenheizung, Gaseinzelöfen

Jostweg 8, 10 (1961);
Nicht modernisiert, Gasetagenheizung, Gaseinzelöfen

Weidweisenweg 9, 11 (1966),
Nicht modernisiert, Gaseinzelöfen

Die Bauwerke dieser Zeit erfordern grundsätzlich im Gegensatz zu den Bauten aus der Jahrhundertwende einen deutlich früheren Eingriff in Bezug auf Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen. Die von der Stadt Landau aufgeführten Objektinformationen spiegeln dieses Anforderungsprofil auch entsprechend wider.
Die zwischenzeitlich durch die Stadt Landau durchgeführten Teilsanierungen zeigen sich in den jeweiligen Sollmietstellungen auf Objektebene.
Die Alternative zur aufwändigen und risikobehafteten Sanierung ist bis auf weiteres eine wirtschaftlich optimierte Instandhaltung.
Daher wurde auf Portfolioebene ein entsprechender Betrag für diese wirtschaftlich optimierte Instandhaltung in Ansatz gebracht.

59 Ansatz einer wirtschaftlich optimierten Instandhaltung auf Portfolioebene:
Für alle in den Mietenaufstellungen der Stadt Landau angesetzten Mieteinheiten wird ein den obigen Aufstellungen entsprechender Instandsetzungs- und Teilmodernisierungsstatus vorausgesetzt.
Wie aus den obigen Beschreibungen aufgeführt und als Hinterlegung des underrent wurde auf Portfolioebene ein Betrag zur wirtschaftlich optimierten Instandhaltung und wirtschaftlich optimierten Aufholung des Reparaturstaus eingewertet.
Dieser ist mit 50 EUR/m^2 Mietfläche angesetzt bzw. in Summe mit 934.302 EUR.
Nicht enthalten in diesem Betrag der wirtschaftlichen Optimierung sind Generalmodernisierungen und aufwändige Einzelmodernisierungen sowie Erweiterungs- und Neubauten.

7. Liegenschaftszinssatz

60 Der Liegenschaftszinssatz ist ein marktadjustierter Zinssatz, der in der Regel direkt aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes wird unter Berücksichtigung verschiedener Risikofaktoren des Bewertungsobjektes und den Marktgegebenheiten angesetzt.

Quelle	**Kategorie**	
Stadt Landau	Kein eigener Marktbericht	k. A.
Oberer Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz	Daten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2015:	Stichtag 01.01.2014
	Fremdgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser (Stichtag 01.01.2014) Formel: LZ = a ln (RND) + b a = 0,004835 b = 0,012082	Je nach Restnutzungsdauer 2,7 % (20 Jahre) bis 3,3 % (70 Jahre)
	Mehrfamilienhäuser (Stichtag 01.01.2014) Formel: LZ = a ln (RND) + b a = 0,007916 b = 0,014773	Je nach Restnutzungsdauer 3,6 % (15 Jahre) bis 4,8 % (70 Jahre)
	Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung, gewerblicher Anteil bis zu 50% am Reinertrag (Stichtag 01.01.2014) Formel: LZ = a ln (RND) + b a = 0,002020 b = 0,042723	Je nach Restnutzungsdauer 4,9 % (20 Jahre) bis 5,1 % (70 Jahre)
Kleiber / Simon 7. Auflage 2014 (S. 1699)	Mietwohngrundstücke:	4,0 % bis 5,0 %
	Gemischt genutzte Grundstücke mit gewerblichem Anteil an der Jahresnettokaltmiete bis zu 50%	4,5%

In Abstimmung mit der Stadt Landau ist bei der Verwendung der Liegenschaftszinssätze davon auszugehen, dass die objektspezifischen Grundstücksmerkmale grundsätzlich in den Mietpreisen abgebildet sind.
Daher sind im Rahmen der Portfoliobewertung keine Zu- und Abschläge bei der Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes für lage-, objektbezogene und Nutzungskriterien sowie Grundstücksbeschaffenheiten und mieterbezogene Kriterien zu berücksichtigen. Jedoch sind gemäß Landesgrundstücksmarktbericht die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser mit weniger als 6 Wohnungen um bis zu 0,35 Prozentpunkte zu reduzieren, bei 30 Wohnungen um bis zu 0,5 Prozentpunkte zu erhöhen.

61 Auf der Grundlage der obigen Angaben des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz sowie der Literatur ergibt sich für die vorliegenden Bewertungsgrundstücke zunächst eine Bandbreite für den Liegenschaftszinssatz von 2,7 % bis 3,3 % für fremdgenutzte Einfamilienhäuser, von 3,25 % bis 5,3 % für reine Mehrfamilienhäuser sowie von 4,55 bis 5,6% für Mehrfamilienhäuser mit teilgewerblicher Nutzung.
Aufgrund der jeweiligen objektspezifischen Gegebenheiten beinhaltet der Bewertungsgegenstand keine ausschließlich gewerblich genutzten oder zu nutzenden Gebäude.

62 Im Rahmen der Wertermittlung wurden die auf den Zinssatz des Ertragswertverfahrens wirkenden Marktgegebenheiten beleuchtet bzw. durch die Stadt Landau als Informationsgrundlage beigesteuert. Insbesondere ist hier die örtlich gegebene Nachfragesituation, die Lage- und Ausstattungsqualität der Objekte sowie die Mietensituation zu beziffern.

63 Aufgrund der spezifischen Eigenheiten der Objekte und der Marktsituation ergibt sich für die Ertragswertermittlung folgende Anwendung bzw. Bandbreite des verwendeten Liegenschaftszinssatzes:
Für vermietete Einfamilienhäuser in der Bandbreite von 2,7 % bis 3,1 %,
für Zwei- und Mehrfamilienhäuser je nach Restnutzungsdauer von 3,25 % bis 4,05 %.

64 Diese Bandbreite der Liegenschaftszinssätze wird als marktkonform und angemessen erachtet. Sie liegt zudem für die Wohngebäude grundsätzlich in der Bandbreite des durch den Oberen Gutachterausschuss ermittelten Zinssatzbandes bzw. spiegelt neben den Lagen und Ausstattungsqualitäten der Wohngebäude auch die Nachfragesituation in den betrachteten Gebieten wider.

8. Leerstand

65 Laut der Stadt Landau besteht zum Bewertungsstichtag ein vernachlässigbarer Leerstand bei gleichzeitigem Nachfrageüberhang. Struktureller Leerstand ist lt. der Stadt Landau nicht existent im Wohnungsbau-Portfolio. Grundsätzlich würden nur bei aktuell durchgeführten Wohnungsmodernisierungen keine Mieteingänge verbucht.

9. Garagenbauwerke

66 Lt. der Stadt Landau bestehen PKW-Stellplätze bei den Grundstücken Pestalozzistraße / Waffenstraße (21 Stück) sowie am Bürgergraben 19-28 (12 Stück, bisher unentgeltlich überlassen). Das Grundstück Cornichonstraße 17 verfügt über 1 PKW-Garage. Alle Einheiten sind vermietet bzw. werden durch die Anlieger genutzt.

Die PKW-Stellplätze werden im Rahmen der Wertermittlung den jeweiligen Grundstücken zugeordnet und innerhalb der Wohnungsmieten mit dem grundstücksbezogenen Liegenschaftszinssatz abgezinst, da die wirtschaftliche Verwendung der Garagenbauwerke überwiegend in engem Zusammenhang mit den dazu gehörigen Wohnbauten steht, ebenfalls bei gleicher Restnutzungsdauer.

VII. Ertrags- und Grundstückswerte

67 Der Bodenwert und der aus dem Mietertrag ermittelte Wert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des jeweiligen Grundstücks. Die rechnerische Ermittlung der spezifischen Ertragswerte ist in der Anlagen 1 dieser Bewertung ersichtlich. Insgesamt ergeben sich aus der nach der Nutzungs- bzw. Wirtschaftseinheiten und nach Stadtteillagen strukturierten Ertragswertermittlung zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2015 folgende Ertrags- bzw. (Grundstücks-) Vergleichswerte:

1. Ertragswerte im Wohnbau-Portfolio der Stadt Landau

Wohnbau-Portfolio der Stadt Landau
Ertragswertermittlung

Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser 18.686,03 m² Wohn-/Nutzfläche

Grundstück / Adresse:	Bodenwert	Wert bauliche Anlage	Ertragswert
Landau	EUR	EUR	EUR
Am Bürgergraben 19 - 28	255.600,00	577.574,00	833.174,00
Birnbaumstr. 12, Queichheimer Hauptstr. 72	105.300,00	250.698,00	355.998,00
Bismarckstr. 26, 28, Cornichonstr. 13a, 15	328.250,00	949.775,00	1.278.025,00
Bornheimer Weg 25	111.020,00	60.122,00	171.142,00
Cornichonstr. 17 - 25b	658.116,00	705.226,00	1.363.342,00
Haydnstr. 29, Cornichonstr. 45, Guldengewann 36	299.768,00	431.078,00	730.846,00
Guldengewann 35, Cornichonstr. 47, 49, Beethovenstr. 18	290.072,00	199.849,00	489.921,00
Eutzinger Str. 22 bis 28b	722.774,00	434.183,00	1.156.957,00
Hofgasse 9, 9a, Mörlheimer Hauptstr. 21	34.960,00	96.549,00	131.509,00
Horstschanze 6	78.120,00	70.378,00	148.498,00
Horstschanze 131	46.950,00	22.190,00	69.140,00
Jostweg 8, 10	467.250,00	290.805,00	758.055,00
Kirchstr. 63	11.000,00	10.951,00	21.951,00
Pestalozzistr. 6 -12., Waffenstr. 2	1.344.360,00	652.219,00	1.996.579,00
Rheinstr. 27	178.740,00	105.254,00	283.994,00
Rheinstr. 32	66.097,00	50.706,00	116.803,00
Vogesenstr. 26	172.000,00	148.707,00	320.707,00
Vogesenstr. 41 - 45	479.600,00	146.206,00	625.806,00
Weidweisenweg 9, 11	123.420,00	- 1.669,00	121.751,00
Weißenburger Str. 8a	106.200,00	165.571,00	271.771,00
Wollmersheimer Höhe 3,4	209.625,00	21.581,00	231.206,00
Summen:	6.089.222,00	5.387.953,00	
Abschlag für Reparaturstau		- 934.302,00	(50 EUR/m² Mfl.)
Zuschlag für underrent		1.079.560,00	
Abgleich		1,00	
Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser		**Ertragswert:**	**11.622.434,00**

Siehe auch Anlage 1 „Wertermittlungsmatrix“

VIII. Zusammenfassung des Bewertungsergebnisses

68 Der Wohnungsbestand „Wohnhausbesitz" der Stadt Landau wird im Sinne einer Unternehmensbewertung unter der Prämisse der Unternehmensfortführung und in Gesamtheit portfolioorientiert bewertet. Der Wert des Portfolios bestimmt sich durch den Grundsatz der Fortführung der bestehenden Nutzung und den voraussichtlichen Erträgen. Die Bewertung des Wohnungsbestands „Wohnhausbesitz" der Stadt Landau erfolgt als vereinfachte Portfoliobewertung auf Basis des Ertragswertverfahrens. Stichtag der Wertermittlung ist der 31.12.2015.

69 Das vereinbarte Bewertungsverfahren stellt keine Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB dar, die Stadt Landau verzichtet auf eine Unternehmensbewertung nach IdW S1.

70 Grundlage dieser Bewertung sind die durch die Stadt Landau definierten Nutzungsprämissen sowie die von ihr übermittelten Informationen und Daten.

71 Vor diesem Hintergrund wird für das vorliegende Portfolio der Grundstücksbestände der Stadt Landau in der Pfalz, deren Werte sich an dem Ertragswert orientieren, ein Portfoliowert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.12.2015 ermittelt in Höhe von

EUR 11.622.434,--

(in Worten: EUR Elfmillionensechshundertzweiundzwanzigtausendvierhundertvierunddreißig)

72 Die vorstehende Bewertung erfolgte auf Grundlage der von der Stadt Landau definierten Prämissen sowie nach den erhaltenen Unterlagen und wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

73 Die Wertermittlung ist nur für die Stadt Landau und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Frankfurt am Main, den 31.03.2016

Domizil-Revisions AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Brünnler-Grötsch
Wirtschaftsprüferin

Jahn
Dipl.-Ing. Architekt

dr

Anlagen

dr

Anlage 1

Wertermittlungsmatrizen

Stadt Landau
Ertragswertberechnung der Objekte
31.12.2015 2015

Wohnungsbaubestand

DOMIZIL REVISIONS AG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

	70			Miete		BWK	Ertrag						
Ort	BJ	Eigentümer	WE	Wohn-/Nutzfl.	Jahresrohm.	BWK	Grundst. m²	L.-Zins	Ertragswert	Bodenwert	x-fache der	EUR / m²	Ertragswert
Straße	fikt.	Flur	Häuser	Mietzins/Monat	Miete/m²	BWK EUR	EUR/m²	RND	baul. Anl.		Jahresrohm.	Wohn-/Nutzfl.	
76829 Landau	1993	Stadt Landau	1	47,78	2.248	42%	180	3,10%	**19.822**	**16.229**	16,04	754,51	**36.050**
Am Bürgergraben 19	1993	4932/27	1	187,30	3,92	945	90	48					
76829 Landau	1993	Stadt Landau	1	60,60	2.851	39%	229	3,10%	**27.000**	**20.583**	16,69	785,19	**47.583**
Am Bürgergraben 19a	1993	4932/27	1	237,55	3,92	1.124	90	48					
76829 Landau	1993	Stadt Landau	1	48,24	2.669	36%	182	3,10%	**29.790**	**16.386**	17,30	957,19	**46.176**
Am Bürgergraben 20	1993	4932/27	1	222,39	4,61	960	90	48					
76829 Landau	1989	Stadt Landau	1	88,27	5.275	29%	333	3,10%	**67.065**	**29.981**	18,40	1.099,43	**97.046**
Am Bürgergraben 21	1989	4932/27	1	439,58	4,98	1.532	90	44					
76829 Landau	1989	Stadt Landau	1	82,01	4.901	29%	310	3,10%	**61.837**	**27.855**	18,30	1.093,67	**89.692**
Am Bürgergraben 22	1989	4932/27	1	408,41	4,98	1.443	90	44					
76829 Landau	1989	Stadt Landau	1	82,01	4.901	29%	310	3,10%	**61.837**	**27.855**	18,30	1.093,67	**89.692**
Am Bürgergraben 23	1989	4932/27	1	408,41	4,98	1.443	90	44					
76829 Landau	1989	Stadt Landau	1	88,27	5.275	29%	333	3,10%	**67.065**	**29.981**	18,40	1.099,43	**97.046**
Am Bürgergraben 24	1989	4932/27	1	439,58	4,98	1.532	90	44					
76829 Landau	1991	Stadt Landau	1	58,53	4.003	28%	221	3,10%	**55.170**	**19.880**	18,75	1.282,26	**75.050**
Am Bürgergraben 25	1991	4932/27	1	333,62	5,70	1.120	90	46					
76829 Landau	1991	Stadt Landau	1	69,03	4.722	27%	261	3,10%	**66.287**	**23.446**	19,00	1.299,92	**89.734**
Am Bürgergraben 26	1991	4932/27	1	393,47	5,70	1.271	90	46					
76829 Landau	1991	Stadt Landau	1	69,26	4.737	27%	261	3,10%	**66.531**	**23.524**	19,01	1.300,25	**90.055**
Am Bürgergraben 27	1991	4932/27	1	394,78	5,70	1.274	90	46					
76829 Landau	1991	Stadt Landau	1	58,53	4.003	28%	221	3,10%	**55.170**	**19.880**	18,75	1.282,26	**75.050**
Am Bürgergraben 28	1991	4932/27	1	333,62	5,70	1.120	90	46					
76829 Landau	1925	Stadt Landau	2	179,37	9.043	34%	282	3,25%	**69.517**	**36.623**	11,74	591,74	**106.140**
Birnbaumstraße 12	1965	993	1	753,57	4,20	3.071	130	20					

Stadt Landau
Ertragswertberechnung der Objekte
31.12.2015 2015

Wohnungsbaubestand

DOMIZIL REVISIONS AG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

	70			Miete		BWK	Ertrag						
Ort	BJ	Eigentümer	WE	Wohn-/Nutzfl.	Jahresrohm.	BWK	Grundst. m²	L.-Zins	Ertragswert	Bodenwert	x-fache der	EUR / m²	Ertragswert
Straße	fikt.	Flur	Häuser	Mietzins/Monat	Miete/m²	BWK EUR	EUR/m²	RND	baul. Anl.		Jahresrohm.	Wohn-/Nutzfl.	
76829 Landau	1925	Stadt Landau	6	336,36	22.199	29%	528	3,80%	**181.181**	**68.677**	11,26	742,83	**249.858**
Queichheimer Hauptstraße 72	1965	993	1	1.849,93	5,50	6.493	130	20					
76829 Landau	1923	Stadt Landau	4	340,18	16.933	35%	227	3,63%	**122.573**	**45.930**	9,95	495,34	**168.503**
Bismarckstraße 26	1963	758	1	1.411,09	4,15	5.878	202	18					
76829 Landau	1923	Stadt Landau	8	836,73	43.902	32%	559	3,80%	**329.647**	**112.972**	10,08	528,99	**442.619**
Bismarckstraße 28	1963	758	1	3.658,47	4,37	13.990	202	18					
76829 Landau	1923	Stadt Landau	4	350,71	19.082	32%	234	3,63%	**147.609**	**47.352**	10,22	555,90	**194.960**
Cornichonstraße 13 a	1963	758	1	1.590,19	4,53	6.058	202	18					
76829 Landau	1923	Stadt Landau	8	903,57	46.748	32%	604	3,80%	**349.945**	**121.997**	10,10	522,31	**471.942**
Cornichonstraße 15	1963	758	1	3.895,66	4,31	14.916	202	18					
76829 Landau	1960	Stadt Landau	4	231,07	13.648	32%	793	3,60%	**60.122**	**111.020**	12,54	740,65	**171.142**
Bornheimer Weg 25	1960	1036	1	1.137,36	4,92	4.394	140	15					
76829 Landau	1926	Stadt Landau	6	346,58	16.711	39%	779	3,80%	**60.241**	**157.358**	13,02	627,85	**217.599**
Cornichonstraße 17	1966	764/3	1	1.392,56	4,02	6.516	202	21					
76829 Landau	1926	Stadt Landau	6	340,97	20.198	32%	646	3,80%	**124.708**	**130.492**	12,64	748,45	**255.200**
Cornichonstraße 19	1966	764/2	1	1.683,14	4,94	6.513	202	21					
76829 Landau	1926	Stadt Landau	6	324,69	16.873	37%	755	3,80%	**69.218**	**152.510**	13,14	682,89	**221.728**
Cornichonstraße 21	1966	764	1	1.406,11	4,33	6.235	202	21					
76829 Landau	1928	Stadt Landau	4	211,84	11.294	36%	359	3,63%	**70.455**	**72.518**	12,66	674,91	**142.973**
Cornichonstraße 23	1968	763/5	1	941,15	4,44	4.097	202	23					
76829 Landau	1928	Stadt Landau	7	390,12	21.657	34%	409	3,90%	**164.674**	**82.618**	11,42	633,89	**247.292**
Cornichonstraße 25 a	1968	763/4	1	1.804,74	4,63	7.460	202	23					
76829 Landau	1928	Stadt Landau	7	429,80	24.873	32%	310	3,90%	**215.929**	**62.620**	11,20	648,09	**278.549**

Wohnungsbaubestand

	70			Miete		BWK	Ertrag						
Ort	BJ	Eigentümer	WE	Wohn-/Nutzfl.	Jahresrohm.	BWK	Grundst. m²	L.-Zins	Ertragswert	Bodenwert	x-fache der	EUR / m²	Ertragswert
Straße	fikt.	Flur	Häuser	Mietzins/Monat	Miete/m²	BWK EUR	EUR/m²	RND	baul. Anl.		Jahresrohm.	Wohn-/Nutzfl.	
Cornichonstraße 25 b	1968	763/11	1	2.072,74	4,82	8.040	202	23					
76829 Landau	1938	Stadt Landau	7	397,34	25,128	30%	474	3,80%	**140.163**	**95.831**	9,39	593,93	**235.994**
Haydnstraße 29	1958	815	1	2.093,98	5,27	7.623	202	13					
76829 Landau	1938	Stadt Landau	7	421,36	26.108	30%	503	3,80%	**144.494**	**101.625**	9,43	584,10	**246.118**
Cornichonstraße 45	1958	815	1	2.175,68	5,16	7.955	202	13					
76829 Landau	1938	Stadt Landau	8	424,21	26.652	31%	506	3,80%	**146.422**	**102.312**	9,33	586,35	**248.734**
Guldengewann 36	1958	815	1	2.221,02	5,24	8.283	202	13					
76829 Landau	1949	Stadt Landau	8	398,53	24.965	32%	368	3,80%	**51.871**	**74.402**	5,06	316,85	**126.273**
Guldengewann 35	1949	795/13	1	2.080,42	5,22	7.915	202	4					
76829 Landau	1949	Stadt Landau	6	335,79	20.615	31%	310	3,80%	**42.959**	**62.689**	5,12	314,63	**105.649**
Cornichonstraße 47	1949	795/13	1	1.717,92	5,12	6.454	202	4					
76829 Landau	1949	Stadt Landau	7	418,24	26.078	30%	387	3,80%	**55.422**	**78.082**	5,12	319,20	**133.504**
Cornichonstraße 49	1949	795/13	1	2.173,13	5,20	7.914	202	4					
76829 Landau	1949	Stadt Landau	8	401,19	24.383	33%	371	3,80%	**49.596**	**74.899**	5,11	310,31	**124.495**
Beethovenstraße 18	1949	795/13	1	2.031,91	5,06	7.938	202	4					
76829 Landau	1913	Stadt Landau	1	51,71	2.668	38%	164	2,70%	**7.106**	**24.584**	11,88	612,85	**31.690**
Eutzinger Straße 22	1953	1043/5	1	222,35	4,30	1.005	150	8					
76829 Landau	1914	Stadt Landau	2	102,27	1.308	146%	324	3,25%	**16.828**	**48.622**	24,31	310,89	**31.794**
Eutzinger Straße 22 a	1954	1043/5	1	109,01	1,07	1.914	150	9					
76829 Landau	1986	Stadt Landau	2	164,68	9.150	32%	1.014	4,05%	**2.137**	**152.084**	16,86	936,49	**154.221**
Eutzinger Straße 24 b	1986	1038, 1043/5	1	762,47	4,63	2.883	150	41					
76829 Landau	1986	Stadt Landau	2	190,42	10.584	31%	607	4,05%	**72.411**	**91.087**	15,45	858,62	**163.498**
Eutzinger Straße 24 c	1986	1038	1	882,01	4,63	3.246	150	41					
76829 Landau	1986	Stadt Landau	1	97,19	5.377	31%	300	3,00%	**55.682**	**44.930**	18,71	1.035,21	**100.612**

Ort / Straße	70 BJ fikt.	Eigentümer Flur	WE Häuser	Miete Wohn-/Nutzfl. Mietzins/Monat	Miete Jahresrohm. Miete/m²	BWK BWK EUR	Ertrag Grundst. m² EUR/m²	L.-Zins RND	Ertragswert baul. Anl.	Bodenwert	x-fache der Jahresrohm.	EUR / m² Wohn-/Nutzfl.	Ertragswert
Eutzinger Straße 24 d	1986	1038	1	448,05	4,61	1.650	150	41					
76829 Landau	1986	Stadt Landau	2	155,99	8.779	31%	463	4,05%	**63.540**	**69.500**	15,15	852,88	**133.041**
Eutzinger Straße 26 a	1986	1038	1	731,59	4,69	2.762	150	41					
76829 Landau	1986	Stadt Landau	1	108,38	6.074	30%	520	3,00%	**45.058**	**77.977**	20,26	1.135,22	**123.035**
Eutzinger Straße 26 b	1986	1036/3, 1036/2	1	506,13	4,67	1.810	150	41					
76829 Landau	1986	Stadt Landau	1	119,75	6.711	29%	574	3,00%	**50.471**	**86.158**	20,36	1.140,95	**136.629**
Eutzinger Straße 26 c	1986	1036/3, 1036/2	1	559,23	4,67	1.970	150	41					
76829 Landau	1986	Stadt Landau	1	130,19	7.280	29%	393	3,00%	**79.457**	**58.967**	19,01	1.063,24	**138.424**
Eutzinger Straße 28 a	1986	1038, 1036/2	1	606,69	4,66	2.117	150	41					
76829 Landau	1986	Stadt Landau	2	169,73	9.532	31%	459	4,05%	**75.149**	**68.864**	15,11	848,48	**144.013**
Eutzinger Straße 28 b	1986	1038, 1036/2	1	794,34	4,68	2.956	150	41					
76829 Landau	1913	Stadt Landau	2	112,27	4.150	51%	96	3,25%	**12.167**	**9.149**	5,14	189,86	**21.316**
Hofgasse 9	1953	17/2	1	345,84	3,08	2.101	95	8					
76829 Landau	1913	Stadt Landau	2	141,82	5.849	43%	122	3,25%	**20.523**	**11.557**	5,48	226,20	**32.080**
Hofgasse 9 a	1953	17/2	1	487,46	3,44	2.519	95	8					
76829 Landau	1962	Stadt Landau	3	174,91	8.698	38%	150	3,25%	**63.860**	**14.254**	8,98	446,59	**78.114**
Mörlheimer Hauptstraße 21	1962	17/2	1	724,80	4,14	3.286	95	17					
76829 Landau	1925	Stadt Landau	3	283,14	12.611	38%	372	3,63%	**70.378**	**78.120**	11,78	524,47	**148.498**
Horstschanze 6	1965	3796	1	1.050,91	3,71	4.771	210	20					
76829 Landau	1955	Stadt Landau	2	138,16	6.648	37%	313	3,25%	**22.190**	**46.950**	10,40	500,43	**69.140**
Horststraße 131	1955	4509/30	1	554,02	4,01	2.488	150	10					
76829 Landau	1961	Stadt Landau	10	600,73	33.155	34%	932	3,80%	**154.147**	**233.010**	11,68	644,48	**387.158**
Jostweg 10	1961	3275/2	1	2.762,91	4,60	11.266	250	16					
76829 Landau	1961	Stadt Landau	10	603,90	31.736	36%	937	3,80%	**136.657**	**234.240**	11,69	614,17	**370.897**

Stadt Landau
Ertragswertberechnung der Objekte
31.12.2015 2015

Wohnungsbaubestand

DOMIZIL REVISIONS AG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

Ort / Straße	70 BJ / fikt.	Eigentümer / Flur	WE / Häuser	Miete Wohn-/Nutzfl. Mietzins/Monat	Miete Jahresrohm. Miete/m²	BWK BWK EUR	Ertrag Grundst. m² EUR/m²	L.-Zins RND	Ertragswert baul. Anl.	Bodenwert	x-fache der Jahresrohm.	EUR / m² Wohn-/Nutzfl.	Ertragswert
Jostweg 8	1961	3275/2	1	2.644,63	4,38	11.279	250	16					
76829 Landau	1913	Stadt Landau	2	138,65	4.383	56%	100	3,25%	**10.951**	**11.000**	5,01	158,32	**21.951**
Kirchstraße 63	1953	356	1	365,24	2,63	2.449	110	8					
76829 Landau	1926	Stadt Landau	6	498,71	26.561	33%	534	3,80%	**156.795**	**181.560**	12,74	678,46	**338.355**
Pestalozzistraße 6	1966	4852	1	2.213,44	4,44	8.691	340	21					
76829 Landau	1926	Stadt Landau	6	604,41	30.364	33%	783	3,80%	**144.368**	**266.340**	13,53	679,52	**410.709**
Pestalozzistraße 8	1966	4851	1	2.530,30	4,19	10.141	340	21					
76829 Landau	1926	Stadt Landau	6	677,54	34.449	32%	878	3,80%	**170.505**	**298.566**	13,62	692,31	**469.071**
Pestalozzistraße 10	1966	4851	1	2.870,79	4,24	11.173	340	21					
76829 Landau	1926	Stadt Landau	7	679,72	27.617	41%	881	3,80%	**69.890**	**299.526**	13,38	543,48	**369.416**
Pestalozzistraße 12	1966	4851	1	2.301,38	3,39	11.344	340	21					
76829 Landau	1926	Stadt Landau	6	677,09	30.163	37%	878	3,80%	**110.661**	**298.368**	13,56	604,10	**409.028**
Waffenstraße 2	1966	4851	1	2.513,57	3,71	11.082	340	21					
76829 Landau	1922	Stadt Landau	7	503,22	24.293	37%	662	3,80%	**105.254**	**178.740**	11,69	564,35	**283.994**
Rheinstraße 27	1962	5167	1	2.024,45	4,02	8.983	270	17					
76829 Landau	1913	Stadt Landau	4	295,64	14.900	35%	421	3,45%	**50.706**	**66.097**	7,84	395,09	**116.803**
Rheinstraße 32	1953	5180/3	1	1.241,69	4,20	5.259	157	8					
76829 Landau	1925	Stadt Landau	7	534,57	26.725	35%	860	3,80%	**148.707**	**172.000**	12,00	599,93	**320.707**
Vogesenstraße 26	1965	766/6	1	2.227,05	4,17	9.439	200	20					
76829 Landau	1928	Stadt Landau	4	285,33	13.399	38%	828	4,00%	**85.564**	**165.677**	18,75	880,53	**251.241**
Vogesenstraße 41	1968	5198	1	1.116,60	3,91	5.095	200	23					
76829 Landau	1928	Stadt Landau	4	268,49	13.291	37%	779	4,00%	**32.404**	**155.899**	14,17	701,34	**188.303**
Vogesenstraße 43	1968	5198	1	1.107,55	4,13	4.874	200	23					
76829 Landau	1928	Stadt Landau	4	272,15	13.140	37%	790	4,00%	**28.238**	**158.024**	14,18	684,41	**186.262**

Stadt Landau
Ertragswertberechnung der Objekte
31.12.2015 2015

Wohnungsbaubestand

DOMIZIL REVISIONS AG
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

	70			Miete		BWK	Ertrag						
Ort	BJ	Eigentümer	WE	Wohn-/Nutzfl.	Jahresrohm.	BWK	Grundst. m²	L.-Zins	Ertragswert	Bodenwert	x-fache der	EUR / m²	**Ertragswert**
Straße	fikt.	Flur	Häuser	Mietzins/Monat	Miete/m²	BWK EUR	EUR/m²	RND	baul. Anl.		Jahresrohm.	Wohn-/Nutzfl.	
Vogesenstraße 45	1968	5198	1	1.094,98	4,02	4.918	200	23					
76829 Landau	1966	Stadt Landau	1	46,68	2.521	37%	245	2,70%	**2.047**	**53.894**	22,19	1.198,39	**55.941**
Weidwiesenweg 9	1966	518/9	1	210,06	4,50	937	220	21					
76829 Landau	1966	Stadt Landau	1	60,22	2.760	40%	316	2,70%	**3.716**	**69.526**	23,84	1.092,83	**65.810**
Weidweisenweg 11	1966	518/9	1	230,04	3,82	1.117	220	21					
76829 Landau	1924	Stadt Landau	6	598,57	26.415	38%	531	3,80%	**165.571**	**106.200**	10,29	454,03	**271.771**
Weißenburger Straße 8 a	1964	2465	1	2.201,21	3,68	9.986	200	19					
76829 Landau	1913	Stadt Landau	3	179,34	6.284	52%	1.404	3,25%	**3.008**	**105.300**	16,28	570,38	**102.292**
Wollmesheimer Höhe 3	1953	2243/2	1	523,69	2,92	3.295	75	8					
76829 Landau	1913	Stadt Landau	3	249,28	11.234	38%	1.391	3,25%	**24.590**	**104.325**	11,48	517,15	**128.915**
Wollmesheimer Höhe 4	1953	2242/2	1	936,16	3,76	4.303	75	8					
				Durchschn.-Miete	4,38								
										Reparaturrückstau			- 934.302
		Ermittlung underrent		18.686,03	0,30		durchsch. LSZ	3,51%	**1.079.560**	underrent			1.079.560
		Häuser:	**65**	Fläche	JRM		durchsch. RND	24,0308					
Summen		**WE:**	**258**	**18.686,03**	**981.481,56**	**334.620**	**32.268,49**		**5.387.953**	**6.089.222**	**11,84**	**622**	**11.622.434**

	Summe	**11.622.434**

dr

Anlage 2

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften nach dem Stand vom 01.01.2002