



MICRO
Wohnkomplex

Abschlussbericht der
technischen Immobilienbewertung

MICRO

Wohnkomplex

Abschlussbericht der technischen Immobilienbewertung

Auftraggeber
Lang & Ortmann
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Gubitzstr. 49
D-10409 Berlin

Datenstand
1. September 2015

Technischer Immobilienbewerter
Forspol GmbH

Poststr. 2
D-79098 Freiburg i.Bs.
T +49 761 3630 3030
F +49 761 3630 3031
E info@forspol.de

Verfasst
3. - 5. Februar 2016
von Sören Scheffelt-Holst

Inhalt

0 Zusammenfassung.....	4
1 Beauftragung der Forspol GmbH.....	7
1.1 Anlass der Beauftragung.....	7
1.2 Ziel der Untersuchung durch Forspol.....	7
1.3 Projektrahmen.....	7
2 Haftungsausschluss.....	8
3 Erfassung des Portfolios.....	9
3.1 Begehung des Portfolios.....	9
3.2 Weitere Quellen.....	10
4 Analyseergebnisse.....	10
4.1 Aggregierte Kostenschätzung auf Portfolioebene.....	11
4.1.1 Generelle Annahmen und Voraussetzungen.....	11
4.1.2 Besondere Bedingungen und Verpflichtungen.....	14
4.2 Kurzdarstellung des Objekts.....	16
4.3 Definition der Kostenart „Backlog“.....	17
4.4 Definition der Kostenart „Periodic Capex“.....	17
4.5 Definition der Kostenart „Flat Renovation Costs“.....	18
4.6 Definition der Kostenart „Unit Turn Costs“.....	18
4.7 Methoden der Schätzung von „BAC“ und „CapEx“.....	18
4.8 Definition der Kostenart „Ongoing Maintenance“.....	19
4.9 Verteilung der Kosten im Betrachtungszeitraum.....	20
5 Bewertungsgrundlagen und Methoden.....	21
5.1 Begriffsdefinitionen.....	21
5.2 Kostenansätze der Maßnahmengruppen.....	22
6 Allgemeine Geschäftsbedingungen für Beratungsleistungen der Forspol GmbH.....	23
7 Adressen der Bewertungsobjekte.....	26
8 Objektsteckbrief.....	27

0 Zusammenfassung

- Zum 1. September 2015¹ weist der technisch zu bewertende Wohnkomplex „MICRO“ (Adressliste im Appendix 6) eine Gesamtmietfläche von rund 3.612 m², verteilt auf 118 Wohnungen als Apartments und studentische Wohngemeinschaften, auf.
- Bei den zu bewertenden Gebäudeteilen mit den Eingängen "7-9" und "11-13" handelt es sich um die östliche Gebäudehälfte des konkav zur Straße "Im Brauereiviertel" errichteten Wohnkomplexes. Die westliche Gebäudehälfte ist nicht Teil dieser Bewertung.
- Die genannten Gebäudehälften sind aneinander angebaut, sonst aber nicht miteinander funktional verbunden.
- Der 1995-1996, mit je zwei Ober- und Untergeschossen errichtete Gebäudekomplex befindet sich im Kieler Stadtteil Ravensberg, etwa 2,5 km nördlich der Kieler City, auf dem Gelände der ehemaligen "Holsten-Brauerei".
- Im rückwärtigen, südlichen Bereich des Wohnkomplexes befindet sich unter den Mietergärten sowie dem für die Bewohner nutzbaren Grünbereich eine eingeschossige Tiefgarage (33 Stellplätze) mit Zufahrt über die nicht zum Verkaufsgegenstand gehörigen Flurstücke 474 und 476. Über die genannten Flurstücke werden auch die 29 offenen Stellplätze auf dem Flurstück 468 erschlossen.²
- Im Rahmen der durchgeführten Begehung konnten in dem Komplex insgesamt drei bewohnte Einheiten - ein Apartment und zwei Wohngemeinschaften - in Augenschein genommen werden.
- Personen- oder bauteilgefährdender Instandhaltungsrückstau (Backlog [BAC]) wurde in geringem Umfang festgestellt:
 - "Im Brauereiviertel 7-9; 11-13":
 - Die Geschosdecken in den Müllräumen des EG weisen eine nicht brandschutzgerecht verschlossene Öffnung auf.
 - Die zum Laubengang des Staffageschosses weisenden obersten Treppenhausfenster sind bodentief eingelassen und weisen keine VSG-Eigenschaften oder sonstige Absturzsicherungen auf.
 - Der Tiefgaragendeckel fällt entlang der rückwärtigen Zuwegungen über einen Meter ab: hier muss dringend eine begleitende Zaunanlage errichtet werden.
- Im Rahmen der Inspektion waren alle relevanten Gebäudeteile zugänglich, mit Ausnahme der Dachhaut des Gebäudekomplexes. Die Kostenschätzung der Bauteile, zu denen kein Zugang möglich war, basiert auf einer Zustandsschätzung aufgrund des Allgemeinzustands des Objekts oder unter Zuhilfenahme weiterer Informationen.

1 Die durch den Eigentümer erstellte Aufstellung der Verwaltungsdaten weist keinen expliziten Stichtag auf. Es ist aufgrund der Blattbenennung davon auszugehen, dass der Stichtag der 1. September 2015 ist.

2 Nach vorliegenden Informationen zu 19/26stel im Miteigentumsanteil Teil des Verkaufsgegenstandes (73%). Ein Wegerecht über die Flurstücke 474 und 476 z.B. als eingetragene Grunddienstbarkeit ist nicht dokumentiert.

- Forspol inspizierte und bewertete alle kostenrelevanten Bauteile der Gebäude und deren Außenanlagen hinsichtlich ihres Bedarfs an finanziellen Mitteln
 - zur Beseitigung personen- und/oder bauteilgefährdenden Instandhaltungsstaus [Backlog, "BAC" abgekürzt],
 - zur Sicherung der mittelfristigen technischen Nutzbarkeit und Marktfähigkeit der Wohnungen und des umgebendes Gebäudes [Periodic Capex, "CapEx"],
 - zur Durchführung technisch notwendiger Maßnahmen zur Herstellung der Wiedervermietungsfähigkeit aktuell leerstehender Wohnungen³ [Flat Renovation Costs, "FRC"],
 - zur Durchführung notwendiger Maßnahmen zur Herstellung der Wiedervermietungsfähigkeit von Wohnungen beim Mieterwechsel⁴ [Unit Turn Costs, "UTC"],
 - zur Durchführung nicht planbarer Instandhaltungsmaßnahmen [Ongoing Maintenance, "OMA"].
- Vom technischen Standpunkt her kann das Portfolio in seiner Gesamtheit als "gut" bezeichnet werden. Das bedeutet, dass
 - ein leicht unterdurchschnittlicher Verschleiß von Bauteilen aufgrund Witterung, Alterung und Abnutzung erkennbar ist und
 - in geringem Umfang personen- und/oder bauteilgefährdender Instandhaltungsrückstau sichtbar ist.
- Für das gesamte Portfolio konnte Forspol die folgenden notwendigen Kosten für einen zehnjährigen Betrachtungszeitraum (2016 – 2025) schätzen⁵:
 - **Kosten zur umgehenden Beseitigung** personen- und/oder bauteilgefährdenden **Instandhaltungsstaus** [BAC] fallen in Höhe von rund 1.600 EUR oder **0,43 EUR/m²** Mietfläche an.
 - **Kosten zur Sicherung der** technischen Nutzbarkeit und **Marktfähigkeit** der Gebäude [CapEx] fallen über den gesamten Betrachtungszeitraum in Höhe von rund 237.000 EUR, damit rund 2.009 EUR/WE oder **65,62 EUR/m²** Mietfläche an.
 - **Kosten zur Herstellung der Wiedervermietungsfähigkeit** von **aktuell leerstehenden Wohnungen** [FRC] fallen aufgrund der Vollvermietung zum Stichtag nicht an.

³ Rechnerischer Wert ohne Berücksichtigung möglicher Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Auftraggebers.

⁴ s. 5.

⁵ Es handelt sich um Brutto-Kosten, also inklusive der deutschen Mehrwertsteuer von zurzeit 19,00%. Die Kosten sind über den Betrachtungszeitraum nicht mit einem Baupreisindex aufgezinnt.

- **Kosten zur Herstellung der Wiedervermietbarkeit** der Leerwohnungen **bei Mieterwechsel** [UTC] fallen im gesamten Betrachtungszeitraum voraussichtlich in Höhe von 103.600 EUR, damit durchschnittlich rund 878 EUR je Fluktuationswohnung⁶ oder **28,68 EUR/m²** Wohnfläche an.
- Der geschätzte **Anteil der Baunebenkosten** [BNK oder ACC] **für Planung, Steuerung und Controlling** der Baumaßnahmen sowie ggf. Gebühren der öffentlichen Hand belaufen sich auf rund 48.000 EUR oder **14,00%** der genannten Kostenarten.
- **Kosten zur Durchführung nicht planbarer Instandhaltungsmaßnahmen** [OMA] fallen im Betrachtungszeitraum in Höhe von rund 2.341 EUR je Mieteinheit oder umgerechnet **76,48 EUR/m²** Mietfläche an.

I. Zusammenfassung [Betrachtungszeitraum 2015 – 2024]

Kostenschätzung nach Kostengruppen (brutto)

	Jahr 1 – 10	per sqm	Anteil	
BAC	1.565 €	0,43 €	0,23%	
CapEx	237.014 €	65,62 €	35,57%	
FRC	0 €	0,00 €	0,00%	
UTC	103.585 €	28,68 €	15,55%	
ACC*	47.903 €	13,26 €	7,19%	* Anteil an BAC, CapEx, FRC und UTC:
Σ	390.067 €	107,99 €	58,54%	14,00%
OMA	276.227 €	76,47 €	41,46%	
Σ	276.227 €	76,47 €	41,46%	
Gesamt Σ	666.294 €	184,47 €	100,00%	

Kostenschätzung nach Jahresgruppen (brutto)

	Jahr 1	Jahr 2 – 5	Jahr 6 – 10	per sqm	Σ**
CapEx*	5.983 €	191.008 €	74.989 €	75,30 €	271.980 €
TI**	11.809 €	47.235 €	59.043 €	32,69 €	118.087 €
OMA	27.623 €	110.491 €	138.113 €	76,47 €	276.227 €
Σ	45.415 €	348.734 €	272.145 €	184,47 €	666.294 €

* CapEx, BAC + ACC; ** FRC, UTC + ACC

** Rundungsdifferenzen gegenüber der tabellarischen Kostenschätzungen möglich

6 Berechnungsgrundlage sind die zum Stichtag vermieteten 125 Wohnungen bei einer unterstellten Fluktuation von 10%/Jahr. Die Verteilung der UTC über den Betrachtungszeitraum erfolgt auf der Basis der zum Stichtag vermieteten Wohnungen. Zu diesem Zeitpunkt leerstehende Wohnungen werden in den FRC erfasst.

1 Beauftragung der Forspol GmbH

“Forspol GmbH” (FORSPOL) wurde von der „Lang & Ortmann Planungsgesellschaft mbH & Co. KG“ (LuOP) am 25. November 2015 mit der Überprüfung und Beurteilung des technischen Zustands eines zu Wohnzwecken genutzten Gebäudekomplexes beauftragt (Projekt “MICRO”).

1.1 Anlass der Beauftragung

Im Rahmen der geplanten Transaktion des genannten Komplexes benötigt die LuOP eine Schätzung der innerhalb der kommenden zehn Jahre zur Sicherung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Bestandes notwendigen Kosten der Technik.

Forspol unterstützt die LuOP mit einer kritischen Inspektion und Beurteilung des technischen – konstruktiven wie mechanischen – Zustands der kostenintensiven Bauteile der Gebäudekörper nach mit zuvor abgestimmten Bewertungsparametern (Technical Due Diligence Assessment).

1.2 Ziel der Untersuchung durch Forspol

Ziel der Untersuchung ist es, den technischen Zustand des Portfolios so objektiv und vergleichbar wie möglich zu erfassen und darzustellen.

Die im Vorfeld mit dem Auftraggeber abgestimmten Anforderungen sind für Forspol maßgebliche Kriterien der Begutachtung.

Den Auftraggebern wird damit die Möglichkeit gegeben, die von Forspol mit Kostenansätzen versehenen Bauteilzustände in ein eigenes Bewertungsmodell zu übernehmen.

1.3 Projektrahmen

Der zu bewertende Komplex umfasst eine Mietfläche von insgesamt rund 3.612 m², die sich auf 118 Wohnungen verteilen.

Darüber hinaus gehören 33 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage⁷ unter dem Gebäude und 29⁸ offene Stellplätze auf einem südlich des Gebäude gelegenen und zu etwa 73% im Miteigentum des Verkäufers befindlichen Grundstücks zum Portfolio.

Zum Stichtag 1. September 2015⁹ war das Gebäude voll vermietet. Es konnten während der Begehung vor Ort drei vermietete Wohneinheiten in Augenschein genommen werden¹⁰: Dies waren ein 1-

7 Insgesamt befinden sich in der Tiefgarage 58 Stellplätze. Über die Eigentumsverhältnisse der verbleibenden 25 PKW-Stellplätze liegen keine Informationen vor.

8 Der im Datenraum befindliche Freiflächenplan weist für das gesamte Flurstück 468 29 Stellplätze auf. Die genaue Zahl der im Eigentum des Verkäufers befindlichen PKW-Stellplätze ist nicht bekannt.

9 Die vorliegende Rent Roll weist den Stand "9/2015" auf.

10 FRC- und UTC-Berechnungen wurden auf der Grundlage von Auskünften der Verwaltung/Hausmeister und des allgemeinen

Zimmer-Apartment und zwei Wohngemeinschaften (private Zimmer mit gemeinschaftlich genutztem Bad, Küche, Aufenthaltsraum und Balkon in einer abgeschlossenen Einheit).

In Übereinstimmung mit dessen Bewertungsauftrag, konnte der Techniker der Forspol GmbH in der Regel alle zugänglichen und zerstörungsfrei sichtbaren, kostenrelevanten inneren und äußeren Bauteile der Gebäude sowie deren Außenanlagen in Augenschein nehmen.

Nicht begangen werden konnte:

- Das Pultdach des Gebäudes.

Forspol oblag die Schätzung der Kosten zur umgehenden Beseitigung personen- und/oder bauteilgefährdenden Instandhaltungsrückstaus [Backlog, "BAC" abgekürzt], zur Sicherung der mittelfristigen technischen Nutzbarkeit und Marktfähigkeit der Wohnungen [Periodic Capex, "CapEx"], zur Durchführung notwendiger Maßnahmen zur Herstellung der Wiedervermietungsfähigkeit aktuell leerstehender Wohnungen [Flat Renovation Costs, "FRC"], zur Durchführung notwendiger Maßnahmen zur Herstellung der Wiedervermietungsfähigkeit von Wohnungen beim Mieterwechsel [Unit Turn Costs, "UTC"] sowie zur Durchführung nicht planbarer Instandhaltungsmaßnahmen [Ongoing Maintenance, "OMA"].

Durch die Inspektion konnten die Zustände der wertbildenden Bauteile erfasst und die Kosten der genannten Parameter methodisch berechnet werden.

Die Analyse der erhobenen Daten erfolgt auf Grundlage der Auswertung des Inspektionsergebnisses sowie Gesprächen mit Dienstleistern des Auftraggebers vor Ort.

Alle Arbeitsergebnisse der Forspol GmbH im Projekt „MICRO“ sind im web-basierten Kundenverzeichnis, dem „ForsPool“ eingestellt.

2 Haftungsausschluss

Es gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen für Beratungsleistungen der Forspol GmbH“ vom 1. Juni 2014. Die Geschäftsbedingungen sind Teil dieses Abschlussberichts und finden sich an dessen Ende.

Der vorliegende Bericht wurde von Forspol ausschließlich zum Zweck der Absicherung der Wertermittlung in Immobilientransaktions- oder Refinanzierungsprozessen des Auftraggebers und zu dessen ausschließlicher Verwendung erstellt. Die Nutzung des Berichts zu einem anderen als dem genannten Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung der Forspol GmbH.

Die in diesem Bericht und in der tabellarischen Darstellung der Kostenschätzung gemachten schriftlichen Stellungnahmen und Schlussfolgerungen von Forspol sind allein und ausschließlich maßgeblich (Nr. 2 Abs. 3 der AGB).

Für Schäden, die nach Nr. 7 Abs. 1 der AGB entstanden sind, hat Forspol in Abstimmung mit dem Auftraggeber eine Haftungsobergrenze nach Nr. 7 Abs. 1 (a) der AGB von EUR 1,5 Mio. vereinbart.

Erscheinungsbildes des Objekts vorgenommen.

Die Versicherungsbedingungen der „Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft“ können bei Forspol angefragt werden.

Massen sowie Zustände von Gebäuden, Mieteinheiten und Außenanlagen wurden ausschließlich auf der Grundlage der vom Auftraggeber an Forspol übergebenen Dokumenten sowie während der Begehung vor Ort aufgenommenen Informationen ermittelt.

Insofern haftet Forspol nicht für die Richtigkeit der ermittelten Massen oder anderer Daten, die Forspol zur Erfüllung ihrer Aufgabe übergeben wurden (Nr. 3 Abs. 4 der AGB).

Neben den zur Analyse verwendeten, vom Auftraggeber übergebenen Daten, beeinflussen zum Zeitpunkt der Analyse vorherrschende Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel technische oder rechtliche Standards das Analyseergebnis gravierend.

Aus diesem Grund weist Forspol ausdrücklich darauf hin, dass die vorliegenden Analyseergebnisse hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft werden müssen, wenn sie zu einem späteren Zeitpunkt verwendet werden sollen (Nr. 2 Abs. 6 der AGB).

Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder Altlasten in oder an den Objekten des Portfolios fanden – soweit diese Forspol im Vorfeld der Berichtslegung bekannt wurden – Eingang in diesen Bericht.

Eine systematische Erfassung und Bewertung umweltgefährdender Stoffe fand im Rahmen dieses Technical Due Diligence Assessment (TDDA) auftragsgemäß nicht statt.

3 Erfassung des Portfolios

Forspol erstellt Kostenschätzungen ausschließlich auf der Basis von Vor-Ort-Besichtigungen von mindestens einer repräsentativen Stichprobe des Portfolios.

Im Projekt MICRO wurden beide Wirtschaftseinheiten begangen und bewertet.

Anhand der vom Auftraggeber übergebenen Stammdaten bereitet Forspol die Begehung vor und plausibilisiert deren Analyseergebnisse.

3.1 Begehung des Portfolios

Der gesamte Gebäudekomplex wurde am 1. Dezember 2015 begangen, die Bauteilzustände detailliert erfasst und dokumentiert.

Der Techniker der Forspol GmbH wurde während der Begehungstour vom Hausmeister, dem Makler und Mitarbeitern des Auftraggebers begleitet.

3.2 Weitere Quellen

Forspol hat zur Erfüllung ihres Auftrags Dokumente und mündliche Informationen der Auftraggeber erhalten.

Die für die Bewertung maßgeblichen Daten sind in der vom Auftraggeber übergebenen Excel-Liste enthalten:

- „Kopie von Mieterliste Stand 9 2015.xls“ mit Stand 9/2015.

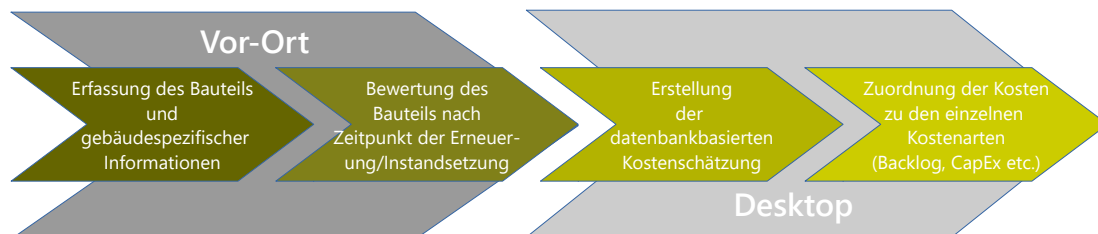
Informationen über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen fanden Niederschlag in der Kostenschätzung.

4 Analyseergebnisse

Um auf der Grundlage der vorliegenden Informationen zu tragfähigen Aussagen hinsichtlich zu erwartender Kosten der Maßnahmen an definierten Bauteilen der Gebäude zu kommen, hat Forspol die Kostentreiber der Instandsetzung definiert und gruppiert, einen Kostenkatalog erstellt sowie die Ergebnisse der Kostenschätzung den Objekten zugeordnet.

Nachfolgendes Ablaufschema zeigt den Prozess der Kostenschätzung bei der Forspol GmbH.

1 Ablaufschema des Kostenschätzungsprozesses im Projekt MICRO



4.1 Aggregierte Kostenschätzung auf Portfolioebene

4.1.1 Generelle Annahmen und Voraussetzungen

Die vorliegende Kostenschätzung basiert auf einer am 1. Dezember 2015 durchgeführten Begehung, Gesprächen mit dem begleitenden Hausmeister sowie der Auswertung der übergebenen Dokumenten.

Basis der Kostenschätzung sind daher die Ergebnisse der Begehung, verglichen und ergänzt durch die Inhalte der Gespräche und Dokumente.

Beim zu bewertenden Komplex handelt es sich um ein traufseitig zur Straße "Im Brauereiviertel" stehendes Wohngebäude.

- Der in Teilen als "erhöht" zu bezeichnende Automatisierungsgrad (Tiefgarage, Zufahrt), die zwar als „normal“ zu bezeichnenden Standards der inneren Bauteile, die aufgrund der Ausstattung (Einbauküche, Aufenthaltsbereich mit Esstisch und Stühlen) und des erhöhten Nutzungsdrucks als studentische Wohngemeinschaften einer erhöhten Instandhaltung unterliegen, spiegelt sich in den Kosten zur Durchführung nicht planbarer Instandhaltungsmaßnahmen (OMA) mit durchschnittlich 7,65 EUR/m² Mietfläche je Jahr wider. In den Ansätzen sind die Kosten für die Wartung z.B. von Heizanlagen bereits enthalten.
- Kosten zum Substanzerhalt, der Funktionsfähigkeit und der Sicherung der Weitervermietbarkeit von Wohnungen durch das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes sind in den Maßnahmen zur Sicherung der mittelfristigen technischen Nutzbarkeit und Marktfähigkeit (CapEx) enthalten. Aufgrund der ausschließlich zerstörungsfreie Inspektion der Bauteile ist es möglich, dass aufgrund uneindeutiger Ursachen eventueller Schäden nicht alle oder andere als in der Kostenschätzung aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden müssen, um das gewünschte Ergebnis zu erzielen.
- Die geschätzten Kosten für die Durchführung notwendiger Maßnahmen zur Herstellung der Wiedervermietbarkeit von Wohnungen bei Mieterwechsel (UTC) gehen generell von einer jährlichen Fluktuation von etwa 10% der Wohnfläche aus. Dabei wird davon ausgegangen, dass jede Leerwohnung wieder vermietet werden soll. Es wird unterstellt, dass die Mehrzahl der Mietverträge eine gültige Regelung zu vom Mieter zu leistenden Schönheitsreparaturen enthält. Die geschätzten UTC berücksichtigen dies sowie den derzeitigen Sanierungsstand der Wohnungen. Maßgabe für die von Forspol als notwendig erachteten Maßnahmen ist die Möglichkeit einer kurzfristig umsetzbaren und nachhaltigen moderaten Anhebung der Mieten.
- Die Maßnahmen zur Herstellung der Wiedervermietbarkeit aktuell leerstehender Wohnungen (FRC) dienen zum kompletten Abbau des Leerstandes.
- Gemäß der DIN 1986-30 ist alle 20 bzw. spätestens 30 Jahre nach Erstellung eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen durchzuführen und Schäden an Leitungen in der Folge zu beheben. Aufgrund der ausschließlich zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme der Bauteile konnten die Grundleistungen im Rahmen der Inspektion nicht geprüft werden. Das

aus Prüfung und Reparatur entstehende Kostenrisiko wird auf maximal 2.500 EUR je Leitung bzw. rund 5.000 EUR¹¹ für das Teilportfolio geschätzt.

Der zu bewertende Gebäudekomplex teilt sich historisch in zwei Wirtschaftseinheiten auf.

- ID 2973: "Im Brauereiviertel 7-9" und
- ID 2974: "Im Brauereiviertel 11-13"

Beide Wirtschaftseinheiten sind baulich und infrastrukturell miteinander verbunden. Der gesamte Baukörper "Im Brauereiviertel 7-13" ist baulich, aber nicht infrastrukturell mit einem westlich angrenzenden Baukörper verbunden.

Nach den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude 1995/1996 errichtet. Es weist zwei Untergeschosse auf, von denen das erste Untergeschoss im südlichen Gebäudeteil eine Tiefgarage aufweist, im nördlichen Gebäudeteil Fahrrad- und Technikräume.

Das zweite Untergeschoss beschränkt sich auf Mieterkeller unterhalb der Fahrrad- und Technikräume. Der Bereich unterhalb der Tiefgarage ist nicht unterkellert.

Die Kelleraußenwände sind in Stahlbeton, die aufgehenden Wände in KSL-Steinen (Kalksandstein, Loch- und Hohlblockstein) errichtet.

Neben der großzügigen Verglasung der Treppenhausbereiche sind die Fassaden mit einem 12,5 cm starken WDVS und einem Putz, die Erker mit einem 8 cm starken WDVS, einer 4 cm starken Luftschicht sowie einer Vormauerziegelung bekleidet. Der Putz über dem WDVS weist in einigen Bereichen inzwischen stärkere Verschmutzungen und Veralgungen auf. Ein hydrophobierender Schutzanstrich ist empfehlenswert.

Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken ausgeführt: der begrünte Tiefgaragendeckel aus wasserundurchlässigem Beton (WU).

Die Sohle der Tiefgarage weist leichte Rostfahnen der eingearbeiteten Bewehrung auf, was auf eine feuchtedurchlässige Nutzschiene hinweist. Diese ist kurz- bis mittelfristig zusätzlich zu beschichten.

Die Bodenplatten der vorgehängten Balkone sind aus Stahlbeton gefertigt und nicht weiter beschichtet: die Betonüberdeckungen der ehemaligen Kranhaltepunkte¹² lösen sich durch eindringende Feuchtigkeit und damit verbundene Korrosion des Stahls. Um Schädigungen der Bodenplatte zu vermeiden sollten alle Kranhaltepunkte freigelegt, entrostet und neu verfüllt werden.

Das Dach des Gebäudekomplexes sowie die Dächer der Erker sind mit Zink-Stehfalzeindeckung versehen. Das Hauptdach über dem Staffelgeschoss ist als Pultdach mit straßenseitigem Gefälle ausgeführt. Die Wohnungen im Staffelgeschoss sind über einen straßenseitigen Laubengang erreichbar, der von den Treppenhäusern erschlossen wird. Die obersten Verglasungen der Treppenhäuser sind zugleich vom Laubengang aus betrachtet bodentiefe Verglasungen: Hinweise auf eine geforderte Qualität zur Absturzsicherung (VSG, Kämpfer oder Bügel) gibt es nicht. Diese Bereiche vor den Fenstern sind umgehend mit Absturzsicherungen zu versehen.

11 Angenommen wurden im Schnitt eine Grundleitung je Gebäudekörper.

12 In die Bodenplatte eingelassene Stahlstreben zum Aufnehmen der Bodenplatte beim Einbau. Die Stahlstreben werden nach erfolgter Montage versenkt abgeflext und die Versenkung mit Beton überdeckt.

Die Laubengangbereiche, die großzügige überdachte Gemeinschaftsdachterrasse sowie die Dachterrassen der Staffelgeschosswohnungen nach Süden sind mit Betonplatten auf einem Kiesbett über einer nicht näher zu erkennenden Flachdachabdichtung ausgelegt. Teilweise haben sich im Randbereich Platten und Drainrinnen bereits verschoben: dies ist zu beobachten und ggf. zu richten.

Die Hauseingänge sind nicht ebenerdig, sondern über eine seitlich auf ein Podest führende, kurze Treppe erreichbar. Neben den Treppenanlagen ermöglichen flach ansteigende Rampen den barrierefreien Zugang über einen Nebeneingang. Die Treppenanlagen und Rampen sind aus verzinktem Stahl errichtet und mit verzinkten Lochblechbrüstungen versehen.

Die verzinkten Brüstungen und deren Befestigungen der Eingangsbereiche, aber auch der Balkone weisen überwiegend Korrosion auf: um weitere Schädigungen zu vermeiden, sollten alle korrodierten Stahlteile kurzfristig entrostet und mit einem Schutzanstrich versehen werden.

Neben den Hauseingängen befinden sich nur von Außen zugängliche Müllräume im Erdgeschoss. Beide Müllräume weisen eine quadratische Öffnung in der Geschossdecke auf, die nicht brandschutzgerecht verschlossen ist. Dies ist unverzüglich nachzuholen.

Die Verglasung ist eine bauzeitlich typische Isolierverglasung in PVC-Rahmen (Fenster der Wohnungen) und in einer Pfosten-Riegel-Konstruktion (stehende Verglasung im Treppenhaus).

Nach Auskunft des Hausmeisters werden die Elektro-Zähler der Wohneinheiten inzwischen so erweitert, dass innerhalb der Wohngemeinschaften eine differenzierte Ablesung möglich wird.

Die Gemeinschaftsräume und Küchen der Wohngemeinschaften sind mit Linoleum oder linoleumähnlichen PVC ausgelegt, das inzwischen starke Abnutzung aufweist. Zur Grundausstattung gehören außerdem Einbauschränke, eine Einbauküche sowie ein Esstisch mit Stühlen. Aufgrund Abnutzung ist mit einer anhaltenden Erneuerung dieser Mietsachen zu rechnen.

Der gesamte Komplex wird mit Fernwärme versorgt. Warmwasser wird in jeweils etwa 500 Liter fassenden Pufferspeichern bereit gehalten. Die Installation von Entnahmeröhrchen an der Warmwasseranlage weist darauf hin, dass die verpflichtende Legionellenprüfung bereits stattgefunden hat.

In den Prüfberichten mit den Nummern 15003146 und 15003965 vom 5. März 2015 bestätigt die "GBA Gesellschaft für Bioanalytik mbH" (Hamburg), dass nach der ersten Nachprüfung der sogenannte "technische Maßnahmewert" von 100 KBE unterschritten wurde, daher kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Über die Gründe, die zur Nachprüfung führten, die in der ersten regulären Probe gefundene Legionellenmenge oder die Maßnahmen, die zur Reduzierung der Legionellen führten, liegen keine weiteren Informationen vor.

4.1.2 Besondere Bedingungen und Verpflichtungen

Altlastenverdacht

Mit Schreiben vom 27. Januar 2016 bestätigt die untere Bodenschutzbehörde des Umweltschutzamts der Landeshauptstadt Kiel, dass die bebauten Flurstücke 463 und 464 als ehemalige Grundstücke der Holstenbrauerei im Altlastenarchiv A2 geführt werden. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass aufgrund der Bautätigkeit verpflichtende Bodenuntersuchungen vor Baubeginn durchgeführt wurden und alle als kontaminiert erfassten Bereiche saniert wurden.

Das heute als PKW-Stellfläche genutzte Flurstück 468 wurde dagegen nicht altlastenrelevant vorgeprüft.

2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster (erstellt am 13. Januar 2016)



Anforderungen der EnEV und Ausnahmen von der Dämmpflicht

Gebäudeeigentümer müssen nach der aktuell gültigen Energie-Einsparverordnung (EnEV 2014) unter bestimmten Bedingungen die oberste Geschossdecke über den beheizten Räumen ihrer Bestandsgebäude dämmen.

Wenn ein Bestandsgebäude jährlich mindestens vier Monate lang auf 19 Grad Celsius oder mehr beheizt wird, muss der Eigentümer die oberste Geschossdecke über den beheizten Räumen bis zum 31. Dezember 2011 dämmen, wenn folgende Aussagen zutreffen:

- Die oberste Geschossdecke war bisher ungedämmt,
- Die oberste Geschossdecke ist begehbar.

Alternativ zur Dämmung der obersten Geschossdecke kann der Eigentümer auch die Dachhaut dämmen, zum Beispiel mit einer Zwischensparrendämmung.

Generelle Ausnahmen von der Nachrüstpflicht gelten nur für sogenannte „kleine Wohnhäuser“. Dies sind Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen.

In der Auslegung „XV-2 zu § 10 Absatz 3 und 4 EnEV 2009 (Nachrüstpflicht bei bisher nicht ausreichend gedämmtem Dach“¹³ heißt es unter Punkt 4.) einschränkend; „[...] dass die Nachrüstpflicht für die Geschossdecke nach dem Regelungssystem des § 10 Absatz 3 EnEV 2009 entfällt, wenn die oberste Geschossdecke bisher nicht *ungedämmt*, d.h., wenn sie ein gewisses Maß an Dämmung aufweist.

Der Verordnungsgeber ging bisher davon aus, dass [...] der Zweck einer wesentlichen Verminderung von Energieverlusten zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 2 EnEG nicht erreicht werden kann, wenn die Geschossdecke bereits über eine durchgehende, allenfalls durch Balken (im Dach durch Sparren) unterbrochene Schicht eines Dämmstoffes verfügt. Die oberste Geschossdecke gilt auch als gedämmt, wenn sie dem Mindestwärmeschutz nach DIN 4108 2:2003-07 entspricht; davon kann [...] bei massiven Deckenkonstruktionen, die *seit* 1969 errichtet wurden, und bei Holzbalkendecken aller Baualtersklassen ausgegangen werden.

Im Zuge der Novellierung der EnEV 2009 zur EnEV 2014 ist die Anforderung zur Dämmung oberster Geschossdecken präzisiert worden: erfüllt die oberste Geschossdecke neben den eingangs genannten Punkten nicht die Mindestanforderungen an den baulichen Wärmeschutz nach DIN 4108-2, muss die Decke nachträglich gedämmt werden. Die Umrechnung des in der DIN 4108 angegebenen Mindestwärmewiderstands bedeutet, dass ein Quadratmeter der Decke bei einem Temperaturunterschied von einem Grad Kelvin zwischen ihrer oberen und unteren Oberfläche einen Wärmestrom von höchstens 0,90 Watt (W) durchlassen darf.

Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der fertig gedämmten Geschossdecke darf bei der gedämmten Geschossdecke dann höchstens 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/(m²K)) betragen.

Innerhalb dieser Kostenschätzung wird davon ausgegangen, dass die Präzisierungen zur nachträglichen Dämmung oberster Geschossdecken der EnEV 2014 keine Verschärfung der in der

¹³ 15. Staffel Auslegungsfragen zur Energieeinsparverordnung (EnEV), Deutsches Institut für Bautechnik (BIBt), 27.06.2011: S. 4F

EnEV 2009 getroffenen Regelungen bedeutet. Insofern wird weiter von der prinzipiellen Gültigkeit der Unterscheidungsmerkmale des Deutschen Instituts für Bautechnik ausgegangen und die Einschätzung, ob eine Geschosdecke nachträglich gedämmt werden muss, aufgrund der bloßen Inaugenscheinnahme getroffen.

Der inspizierte Gebäudekomplex wurde 1995 bis 1996 und offensichtlich nach der seinerzeit gültigen Wärmeschutzverordnung 1994 errichtet. Eine Nachrüstpflicht besteht nach unserer Einschätzung damit nicht.

4.2 Kurzdarstellung des Objekts

1. ID 250000.0.16.2973: Im Brauereiviertel 7-9 in 24118 Kiel und
2. ID 250000.0.16.2974: Im Brauereiviertel 11-13 in 24118 Kiel

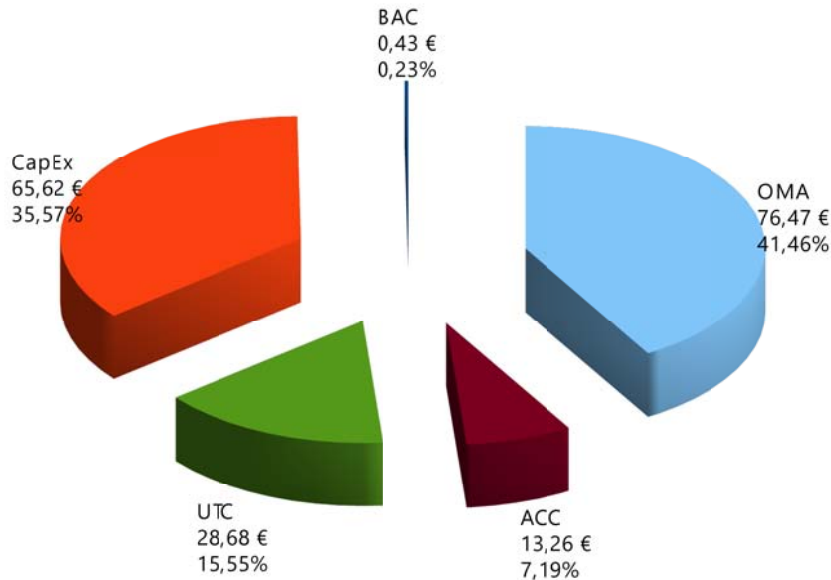
Dreigeschossiges, entlang der Straße "Im Brauereiviertel" konkaves Wohngebäude mit zurückspringendem Staffelgeschoss. Zwei Untergeschosse und offene Tiefgarage unterhalb der rückwärtigen Grünflächen. Verputzte Fassade über WDVS, rückwärtig vier mit Blendmauerwerk abgesetzte Risaliten. Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung und als den Erdgeschosswohnungen zugeordneter Gartenbereich. Das Gebäude wird als Studentenwohnheim genutzt, die und weist überwiegend Einzimmer-Appartements, Mehrzimmerwohnungen und Wohnungen für Wohngemeinschaften auf. Im Untergeschoss Waschraum mit vermietereigenen Waschmaschinen und Wäschetrocknern, gemeinschaftlich nutzbare und überdachte Dachterrasse.

Zufahrt zur Tiefgarage seitlich des Hauses # 7-9.¹⁴

Guter technischer Zustand: Neben Renovierungen in den Wohnungen (Austausch von Bodenbelägen) und der Ergänzung von Stromzählern wurden in der Vergangenheit keine umfassenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Vor den Treppenhausfenstern des Laubenganges fehlen Absturzsicherungen, ebenso am rückwärtigen Ausgang zur und entlang der Tiefgaragenkante. Deckenöffnungen in den Müllstellräumen im Erdgeschoss sind nicht brandschutzgerecht verschlossen. Die Betonsohle der Tiefgarage weist partiell Rostfahnen im Raster der Bewehrung auf. Korrosion an den verzinkten Lochgitterbrüstungen der Balkone, Rampen und Eingangsbereiche.

¹⁴ Zum Zeitpunkt der Berichtslegung ist unklar, ob die Flurstücke 474 und 476 Teil des Kaufgegenstands sind.

3 Anteile der Kostenarten an den Gesamtkosten 2015 – 2024 je m² Wohnfläche



4.3 Definition der Kostenart „Backlog“

Unter „Backlog“ werden die Kosten summiert, die zur sofortigen Beseitigung von personen- und/oder bauteilgefährdenden Schäden, Abnutzungen oder dem Ergänzen fehlender wichtiger Bauteile an Gebäuden und Außenanlagen zur Gefahrenabwehr notwendig sind.

4.4 Definition der Kostenart „Periodic Capex“

Unter „Periodic Capex“ fallen die Kosten für werterhaltende Maßnahmen der Immobilie sowie Maßnahmen zum Erhalt oder der Wiederherstellung ihrer technischen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit.

Dies sind vor allem Maßnahmen im Rahmen von fristigen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogrammen wie zum Beispiel der Austausch von einfach verglasten Fenstern gegen moderne Isolierverglasungen, die Erneuerung der Dacheindeckung etc.

Etwaige umlagefähige Modernisierungsanteile innerhalb der CapEx-Maßnahmen sind nicht gesondert ausgewiesen.

4.5 Definition der Kostenart „Flat Renovation Costs“

„Flat Renovation Costs“ (FRC) sind Kosten für Maßnahmen zur Herstellung der Wiedervermietbarkeit aktuell leerstehender Wohnungen. Anders als die Unit Turn Costs, bilden die FRC die tatsächlich notwendigen Kosten ab, die sich aus der Inaugenscheinnahme der jeweiligen Einheit ergeben.

Um die bei den FRC anfallenden Kosten und Standardverbesserungen der Wohnungen bei den Ansätzen der UTC zu berücksichtigen, werden die Kostenansätze der UTC mit einem Flächenkorrekturfaktor versehen. Damit werden Doppelungen von Maßnahmen und Kosten zwischen den FRC und UTC ausgeschlossen.

4.6 Definition der Kostenart „Unit Turn Costs“

„Unit Turn Costs“ beinhalten die Kosten zur Herstellung der Wiedervermietbarkeit von Wohnungen bei zukünftigen Mieterwechseln.

Basis der Schätzung sind durchschnittlicher Zustand und Ausstattung aller Wohnungen, die Fluktuationsrate der zurückliegenden Jahre aus der Bewirtschaftungshistorie sowie zu erwartende Veränderungen aus z.B. Wohnungsmodernisierungen.

Wenn nicht anders angegeben, geht Forspol von einer jährlichen Fluktuationsrate von 10,00 % aller Wohnungen aus.

4.7 Methoden der Schätzung von „BAC“ und „CapEx“

Entsprechend ihrem Auftrag schätzt Forspol unter anderem die Kosten für periodische, planbare Instandhaltungsmaßnahmen (CapEx), für laufende, nicht planbare Instandhaltung (OMA) und Maßnahmen der sofortigen Instandsetzung (BAC).

Forspol nimmt die kostenintensiven Bauteile der Gebäude und Außenanlagen zerstörungsfrei in Augenschein und klassifiziert ihre Zustände entsprechend dem Jahr des wahrscheinlichen Anfalls der Maßnahme und ihres Volumens.

Aus der Dringlichkeit der Maßnahme, der Planbarkeit sowie weiterer Parameter ergibt sich die Zuordnung der Kosten zu den einzelnen Kostenarten.

Die somit geschätzten Kostenanteile der bauteilbezogenen Maßnahmen werden anschließend innerhalb eines Betrachtungszeitraumes von in der Regel zehn Jahren analog ihrer Benotungen verteilt und absolut sowie im Verhältnis zur betroffenen Mietfläche ausgewiesen.

4.8 Definition der Kostenart „Ongoing Maintenance“

Unter „Ongoing Maintenance“ fallen die Kosten der laufenden Instandhaltung. Forspol schätzt die Kosten der laufenden Instandhaltung perspektivisch.

Die laufende Instandhaltung verursacht nicht planbare, auf der Grundlage immobilienwirtschaftlicher Kennzahlen jedoch kalkulierbare Kosten, die zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung aufgewendet werden müssen.

In einigen Fällen differenziert Forspol die laufende Instandhaltung nach der spezifischen Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in die laufende Instandhaltung für

- Wohngebäude (Residential Ongoing Maintenance; OMAR),
- überwiegende gewerbliche genutzte Gebäude (Commercial Ongoing Maintenance; OMAC) und
- Tiefgaragen und Parkhäuser (Parking Ongoing Maintenance; OMAP).

Der Automatisierungsgrad von Gebäuden oder Gebäudeteilen (z.B. Aufzüge, Rolltore, Klima- und Lüftungsanlagen), Ausstattungsstandard und -qualität (z.B. aufwändige Granitportale, auf Putz gestrichene Treppenhäuser) sowie Pflegezustand (ungepflegte Treppenhäuser, einheitliche Klingelschilder) fließt mit Zu- oder Abschlägen direkt in die Kosten der laufenden Instandhaltung mit ein.

Die OMA berücksichtigen außerdem die zum Funktionserhalt technischer Anlagen notwendigen Kosten der Wartung.

4.9 Verteilung der Kosten im Betrachtungszeitraum

Die folgende Tabelle zeigt die Verteilung der geschätzten Kosten über einen zehnjährigen Zeitraum im Projekt „MICRO“.

II. Verteilung der Kosten im Betrachtungszeitraum 2016 – 2025¹⁵

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
BAC	1.565	- €	- €	- €	- €
CapEx	3.683	69.261	72.572	5.422	20.296
FRC	0	- €	- €	- €	- €
UTC	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358
ACC	2.185	11.147	11.610	2.209	4.292
Σ	17.791	90.766	94.540	17.989	34.946
Σ/sqm	4,93 €	15,73 €	9,69 €	10,84 €	11,81 €
OMA	27.623	27.623	27.623	27.623	27.623
Σ	27.623	27.623	27.623	27.623	27.623
Σ/sqm	7,65 €	7,65 €	7,65 €	7,65 €	7,65 €
	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10
BAC	- €	- €	- €	- €	- €
CapEx	28.589	14.132	7.686	7.686	7.686
FRC	- €	- €	- €	- €	- €
UTC	10.358	10.358	10.358	10.358	10.358
ACC	5.453	3.429	2.526	2.526	2.526
Σ	44.400	27.919	20.570	20.570	20.570
Σ/sqm	12,29 €	7,73 €	5,69 €	5,69 €	5,69 €
OMA	27.623	27.623	27.623	27.623	27.623
Σ	27.623	27.623	27.623	27.623	27.623
Σ/sqm	7,65 €	7,65 €	7,65 €	7,65 €	7,65 €

¹⁵ Alle Kosten im Betrachtungszeitraum sind über den Betrachtungszeitraum nicht aufgezinnt. Sie enthalten die deutsche Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer) i.H.v. 19,00% und sind damit reine Brutto-Kosten.

5 Bewertungsgrundlagen und Methoden

Forspol verwendet zur Kostenermittlung der definierten Maßnahmen Einheitspreise. Basis sind DIN-konforme und aktuelle Übersichten der Herstellungskosten im Hoch- und Tiefbau. Etwaige regionale Unterschiede bei Material- oder Ausführungskosten wurden in regionalen Korrekturfaktoren auf Gemeindeebene berücksichtigt.

Wenn nicht anders angegeben, so sind alle ausgewiesenen Kosten reine Brutto-Kosten, sie beinhalten also den deutschen Mehrwertsteuersatz von derzeit 19,00%.

Nicht zugängliche und/oder zerstörungsfrei nicht einsehbare Bauteile wie unter Putz geführte Verkabelungen oder eingemauerte Sanitärsteiger wurden anhand von Indikatoren bewertet. Bauteile, die zugänglich und zerstörungsfrei einsehbar waren, wurden während der Begehung in Augenschein genommen. Dies gilt auch für zum Zeitpunkt der Begehung leer stehende Wohnungen.

Forspol verwendet in seinen Kostenschätzungen keine Geringfügigkeitsschwelle, da unter Umständen wesentliche Kosten als Summe der geringfügigen Maßnahmen unberücksichtigt bleiben würde.

5.1 Begriffsdefinitionen

Über die Analysekriterien stimmt sich Forspol im Vorfeld der Beauftragung mit seinen Auftraggebern ab. Die genannten Definitionen geben den Stand der Abstimmung wieder.

Alle geschätzten Kosten sind auftragsgemäß auf die in diesem Bericht genannten Kostenarten verteilt.

Definitionen der einzelnen Kostengruppen (Backlog, Periodic Capex etc.) finden sich im Kapitel 3 in den entsprechenden Unterpunkten wieder.

5.2 Kostenansätze der Maßnahmengruppen

Einzelne Maßnahmen an Bauteilen sind von Forspol zu logischen Maßnahmenpaketen zusammengefasst worden.

So enthalten beispielsweise die Kosten der Maßnahme „Instandsetzung der Fassade“ alle notwendigen Vor- und Nacharbeiten soweit sie nicht innerhalb des DIN-Katalogs als eigenständige Maßnahmen geführt werden.

Alle Kosten für Maßnahmen werden direkt anhand der Masse und der spezifischen Einheit des Bauteiles errechnet und auf Bauteilebene ausgewiesen. Erst in der aggregierten Kostenübersicht werden die so ermittelten Kosten auf den Quadratmeter Mietfläche bezogen.

Freiburg im Breisgau, 5. Februar 2016



Dipl.-Ing. SB/SP Sören Scheffelt-Holst

Managing Partner | Forspol GmbH

6 Allgemeine Geschäftsbedingungen für Beratungsleistungen der Forspol GmbH

Stand: 1. Juni 2014

1. Geltung

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für Beratungs- und Gutachter- und/oder Marktforschungsverträge (im Folgenden auch: „Auftrag“) zwischen der Forspol GmbH als Auftragnehmerin (im Folgenden „AN“) und der Auftraggeberin (im Folgenden: „AG“).

(2) Abweichende Geschäftsbedingungen der AG gelten nur bei schriftlicher Bestätigung durch die AN. Geschäftsbedingungen der AG, auf die in Auftragsbestätigungen oder in sonstiger Weise verwiesen wird, wird hiermit widersprochen.

2. Auftragsumfang und -erfüllung

(1) Der Auftrag wird nach bestem Wissen und Gewissen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und im Falle der Erstellung eines technischen Gutachtens mit dem Fachwissen von erfahrenen Ingenieuren des Baues, der Architektur oder verwandter Disziplinen und unter Beachtung der jeweiligen Standards ausgeführt.

(2) Die AN schuldet die jeweils vereinbarte Tätigkeit, nicht jedoch einen bestimmten wirtschaftlichen Erfolg.

(3) Die Leistung der AN gilt als erbracht, wenn die vereinbarten Analysen erarbeitet und der AG erläutert wurden oder wenn - im Falle eines vereinbarten Gutachtens oder einer vereinbarten sonstigen schriftlichen Darstellung - diese Darstellung der AG übergeben wurde. Hat die AN ihre Arbeitsergebnisse schriftlich wiederzugeben, ist nur die schriftliche Darstellung maßgeblich. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern der AN außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

(4) Die Tätigkeit der AN schließt keine Beratung in Rechts- oder Steuerfragen ein. Gegenstand ist auch nicht die Aufstellung baureifer Neu- und Umbaupläne.

(5) Die AG kann nicht verlangen, dass der Auftrag von einem bestimmten Mitarbeiter der AN bearbeitet wird. Die AN kann sich zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen auch sachverständiger Dritter bedienen.

(6) Ändern sich nach Auftragsausführung die dem Arbeitsergebnis zu Grunde liegenden tatsächlichen oder rechtlichen Voraussetzungen, ist die AN nicht verpflichtet, die AG auf derartige Änderungen und ihre etwaigen Auswirkungen hinzuweisen.

3. Mitwirkung und Informationserteilung durch die AG

(1) Die AG ist verpflichtet, bei der Ausführung des Auftrages ohne gesonderte Aufforderung umfassend und rechtzeitig mitzuwirken. Sie ist insbesondere verpflichtet, alle für die Auftragsausführung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vorzulegen und der AN von allen Vorgängen und Umständen rechtzeitig Kenntnis zu geben, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit der AN bekannt werden bzw. entstehen.

(2) Unterlässt die AG eine ihr obliegende Mitwirkung, so ist die AN unbeschadet ihrer Ansprüche auf Ersatz von Mehraufwendungen und Schadensersatz zur fristlosen Kündigung des Auftrages berechtigt.

(3) Auf Wunsch der AN wird die AG die Richtigkeit und Vollständigkeit der von ihr vorgelegten Unterlagen sowie ihrer Auskünfte und mündlichen Erklärungen schriftlich bestätigen.

(4) Die AN überprüft die ihr von der AG mitgeteilten Informationen, insbesondere Zahlenangaben, nur auf offensichtliche Unstimmigkeiten. Im Übrigen legt die AN derartige Angaben durch die AG als richtig und vollständig zu Grunde, und zwar unabhängig davon, ob eine ausdrückliche Bestätigung der AG nach Absatz (3) angefordert ist oder vorliegt.

4. Ablieferungsfrist und Annahmeverzug der AG

(1) Eine vereinbarte Ablieferungsfrist verlängert sich im Falle höherer Gewalt, die der AN die Leistung wesentlich erschwert oder unmöglich macht, sowie bei Vorliegen eines sonstigen von der AN nicht zu vertretenden vorübergehenden Leistungshindernisses um die Zeit der Behinderung zuzüglich einer angemessenen Anlaufphase. Über ein Leistungshindernis und die erwartete Dauer der Verzögerung wird die AN die AG unverzüglich unterrichten.

(2) Kommt die AG mit der von der AN angebotenen Leistung in Verzug, so ist die AN unbeschadet ihrer Ansprüche auf Ersatz von Mehraufwendungen und Schadensersatz zur fristlosen Kündigung des Auftrages berechtigt.

5. Vergütung, Aufrechnung, Abtretung

(1) Die Vergütung für die Dienste der AN ist nach den von der AN und ihren Mitarbeitern für ihre Tätigkeit aufgewendeten Zeiten zu berechnen, soweit nichts Abweichendes schriftlich vereinbart wird. Einzelheiten (Honorarsätze, Auslagenersatz, Reisekosten etc.) werden gesondert vereinbart.

(2) Erbringt die AN im Rahmen einer Beauftragung zusätzlich von der AG gewünschte Leistungen und können sich die Vertragspartner nicht auf eine Vergütung für diese zusätzlichen Leistungen einigen, erhöht sich die Vergütung entsprechend dem zusätzlichen Zeit- und Kostenaufwand der AN.

(3) Die Vergütung wird mit Rechnungsstellung fällig und ist sofort ohne Abzüge zahlbar. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist allen Preisangaben hinzuzurechnen und wird in den Rechnungen gesondert ausgewiesen.

(4) Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch.

(5) Eine Aufrechnung gegen Vergütungsforderungen der AN

ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen der AG zulässig.

(6) Ansprüche aus dem Auftragsverhältnis kann die AG nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der AN an Dritte abtreten.

6. Gewährleistung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat die AG Anspruch auf Nacherfüllung, soweit der AN die Mängelbeseitigung mit einem angemessenen Aufwand möglich ist. Nur dann, wenn der Mangel nicht nachbesserungsfähig ist oder die Nachbesserung fehlschlägt, kann die AG die Rückgängigmachung des Auftrages oder eine Herabsetzung der Vergütung verlangen. Ist der Auftrag von einem Unternehmer im Sinne des § 14 BGB, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann die AG die Rückgängigmachung des Vertrages ferner nur dann verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nachbesserung für sie ohne Interesse ist. Für etwaige darüber hinaus bestehende Schadensersatzansprüche gelten die Regelungen in Nr. 8.

(2) Offensichtliche Mängel sind von der AG innerhalb von zwei Wochen ab Leistungserbringung schriftlich anzuzeigen. Ist der AG Unternehmer im Sinne des § 14 BGB, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen, sind offensichtliche Mängel unverzüglich, nicht offensichtliche Mängel darüber hinaus bis spätestens ein Jahr nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn schriftlich anzuzeigen, sobald sie sich zeigen. Zeigt die AG den Mangel nicht rechtzeitig an, ist der Anspruch auf Mängelbeseitigung ausgeschlossen.

7. Haftung und Weitergabe an Dritte

(1)(a) Die Forspol GmbH haftet - gleich aus welchem Rechtsgrund - unbeschränkt nur für Schäden, die ein gesetzlicher Vertreter, Arbeitnehmer oder ein Erfüllungsgehilfe der Forspol GmbH vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat. Im Übrigen ist die Haftung der Forspol GmbH für Schäden, die die Forspol GmbH, deren gesetzlicher Vertreter, Arbeitnehmer und Erfüllungsgehilfen, gleich aus welchem Rechtsgrund, verursachen, auf eine Höchstsumme von insgesamt € 1,5 Mio. (i.W. einskommafünf Millionen Euro) beschränkt, sofern zwischen AN und AG nichts Abweichendes vereinbart worden ist.

(b) Die Haftung für entgangenen Gewinn ist ausgeschlossen.

(c) Die vorgenannte Haftungshöchstsumme gilt auch dann, wenn der Schaden auf verschiedenen oder mehreren gleichartigen fachlichen Fehlern beruht oder ein Fehler zu verschiedenen Schäden geführt hat und/ oder mehrere Anspruchsberechtigte vorhanden sind.

(d) Soweit Schadensersatzansprüche gegen die Forspol GmbH ausgeschlossen oder beschränkt sind, gilt dies auch im Hinblick auf die persönliche Haftung der gesetzlichen Vertreter und Arbeitnehmer der Forspol GmbH.

(e) Die vorgenannten Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen gelten nicht für Schäden aus der

Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.

(f) Die vertragliche Vergütung ist auf der Grundlage der im jeweiligen Vertrag beschriebenen Leistungen und Verpflichtungen bestimmt worden. Die Forspol GmbH ist ausschließlich gegenüber dem AG aus dem jeweiligen Vertrag und aus dessen Durchführung verpflichtet. Die Arbeitsergebnisse der Forspol GmbH sind vertraulich und ausschließlich für den AG und nur für die in dem jeweiligen Vertrag vorgesehenen Zwecke bestimmt. Eine anderweitige Nutzung und insbesondere die Weitergabe an Dritte oder die anderweitige Veröffentlichung (Offenlegung gegenüber Dritten) - auch in Auszügen - ohne vorherige schriftliche Einwilligung der Forspol GmbH, ist unzulässig. Der AG verpflichtet sich, im Falle einer Zustimmung zur Weitergabe oder Offenlegung an einen Dritten, den Dritten schriftlich darauf hinzuweisen und sicher zu stellen, dass die Forspol GmbH grundsätzlich keine Gewähr gegenüber dem Dritten für die Arbeitsergebnisse übernimmt und der Dritte keinerlei Ansprüche gegen die Forspol GmbH aus den Arbeitsergebnissen herleiten kann. Der AG verpflichtet sich darüber hinaus, die Forspol GmbH von der Inanspruchnahme Dritter und allen damit zusammenhängenden Kosten freizustellen, die Dritte infolge einer unzulässigen Weitergabe oder Veröffentlichung der Arbeitsergebnisse gegen die Forspol GmbH geltend machen. Dritte sind in diesem Zusammenhang auch mit dem AG verbundene Unternehmen.

(g) Die Forspol GmbH kann Dritten gegenüber nur dann die Gewähr für die Bewertung übernehmen, wenn der Dritte einer der Ziffer 7 entsprechende Haftungsbeschränkung akzeptiert und für die dafür entstehende zusätzliche Vergütung die gesamtschuldnerische Haftung erklärt.

(h) Sofern die Forspol GmbH gemäß Ziffer 7(f) und 7(g) Dritten gegenüber die Gewähr für ihre Bewertung übernommen haben sollte, erfolgt dies nur auf der Grundlage der nachfolgend genannten Gebührensätze pro Auftragsvolumen:

Modus	Erste Partei	Zweite und nachfolgende Parteien
1. Mietfläche im Portfolio < 1.750 m ²	€ 2.000 (netto)	€ 2.000 (netto)
2. Mietfläche im Portfolio >= 1.750 m ² :		
a) Für die ersten € 30,00 (netto) Backlog und/ oder Capex je m ² Mietfläche	€ 2.000 (netto) + ((Backlog und/ oder Capex) * Mietfläche * 0,10000%)	€ 2.000 (netto) + ((Backlog und/ oder Capex) * Mietfläche * 0,04000%)
b) Für die nachfolgenden € 40,00 (netto) Backlog und/ oder Capex je m ² Mietfläche	(Backlog und/ oder Capex) * Mietfläche * 0,06550%	(Backlog + Capex) * Mietfläche * 0,03000%
c) Danach	(Backlog und/ oder Capex) * Mietfläche * 0,01250%	(Backlog und/ oder Capex) * Mietfläche * 0,00625%

Die angeführten Gebührensätze werden auf die im Rahmen des jeweiligen Auftrages final ausgewiesenen und innerhalb des jeweiligen Endberichtes definierten Backlog- und Capex-Werte angewendet.

8. Verwertungsbeschränkung, Nutzungsrechte, Datenschutz

(1) Die AG steht dafür ein, dass die Arbeitsergebnisse der AN und insbesondere die im Rahmen des Auftrags gefertigten Gutachten, Berichte, Pläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen nur für die vertraglich vereinbarten Zwecke verwandt werden. Die Arbeitsergebnisse der AN sind grundsätzlich nicht für Dritte bestimmt. Die Weitergabe der Arbeitsergebnisse und Beratungsleistungen an Dritte bedarf in jedem Einzelfall der vorherigen schriftlichen Zustimmung der AN. Ausgenommen davon sind mit der AG verbundene Unternehmen. Auch für eine etwaige Haftung der AN gegenüber Dritten gelten die Regelungen in vorstehender Nr. 7.

(2) Soweit Arbeitsergebnisse urheberrechtsfähig sind, bleibt die AN Urheberin. Die AG erhält in diesen Fällen das nur durch vorstehenden Absatz (1) eingeschränkte, unwiderrufliche, ausschließliche und nicht übertragbare Nutzungsrecht an den Arbeitsergebnissen. Ein derartiges Nutzungsrecht steht dem AG jedoch nicht zu, wenn der AN den Auftrag durch fristlose Kündigung vorzeitig beendet, wenn der Auftrag aus anderen, von der AN nicht zu vertretenden Gründen vorzeitig beendet wird, oder wenn die AG mit der Zahlung der der AN geschuldeten Vergütung in Verzug gerät.

(3) Die AN ist berechtigt, ihr anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung der AG zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

9. Rückgabe von Unterlagen

Nach Erfüllung ihrer Ansprüche aus dem Beratungs-, Gutachter- und/oder Marktforschungsvertrag wird die AN auf Verlangen der AG alle Unterlagen herausgeben, die die AG ihr anlässlich der Auftragsdurchführung übergeben hat. Dies gilt nicht für den Schriftwechsel zwischen den Parteien und für Kopien der im Rahmen des Auftrags gefertigten Unterlagen, insbesondere Gutachten, Bericht, Pläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen. Die AN kann auch von den herauszugebenden Unterlagen Kopien zum Verbleib bei ihren Akten anfertigen.

10. Vertraulichkeit

Die AN wird Stillschweigen über alle als solche erkennbaren Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse sowie als vertraulich bezeichneten Informationen der AG bewahren, die ihr im Zusammenhang mit dem Auftrag bekannt werden, soweit keine zwingenden gesetzlichen Bestimmungen dazu verpflichten, Auskunft, insbesondere gegenüber Behörden, zu geben. Sie wird derartige Tatsachen enthaltende Berichte, Gutachten und sonstige Ergebnisse ihrer Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung der AG aushändigen.

11. Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand, Schriftform

(1) Der Auftrag untersteht dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des internationalen Privatrechts und internationalen Rechts.

(2) Als Erfüllungsort für die beiderseitigen Verpflichtungen aus dem Auftrag wird Freiburg im Breisgau vereinbart.

(3) Als Gerichtsstand wird Freiburg im Breisgau vereinbart, sofern die AG Vollkaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist. Gleiches gilt, wenn die AG keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat oder wenn sie ihren Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort ins Ausland verlegt. Die AN bleibt berechtigt, die AG auch an ihrem allgemeinen Gerichtsstand zu verklagen.

(4) Änderungen und Ergänzungen des Auftrags bedürfen der Schriftform. Dieses Formerfordernis gilt insbesondere auch für die Änderung oder Abbedingungen des Schriftformfordernisses.

12. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des Auftrags einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesen Regelungen eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Falle einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem mit diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht. Es tritt in solchen Fällen ein dem Gewollten möglichst nahe kommendes, rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit anstelle des Vereinbarten.

7 Adressen der Bewertungsobjekte

#	ID	Adressstring	PLZ	Ort
1	25000.16.0.2973	Im Brauereiviertel 7-9	D-24118	Kiel
2	25000.16.0.2974	Im Brauereiviertel 11-13	D-24118	Kiel

8 Objektsteckbrief

Im Brauereiviertel 7-9



Steckbrief 25000.16.0.2973

Adresse	Im Brauereiviertel 7-9
PLZ Stadt	24118 Kiel
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreisart	Kreisfreie Stadt Kiel, Landeshauptstadt
Landkreiskennziffer	01002
Weitere Adressen	Im Brauereiviertel 7-9

	Einheiten	m ²	Leere Einheiten	m ²
Wohnen	59	1.807,92	0	0,00
Gewerbe	0	0,00	0	0,00
PKW-Stellplätze	15		2	
Sonstige	0		0	
Summe	74	1.807,92	2	0,00

Erbaut Modernisiert	1997	--
Gebäudetyp	Wohngebäude >9 WE	
Geschosse Keller	4	2
Insp. Datum Inspektor	01.12.2015	S. Scheffelt-Holst

Regionaler Baupreis-Korrekturfaktor* (Trend) für Kiel, Landeshauptstadt

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Ø
Faktor	95,50	95,40	97,40	95,80	98,00	96,42
Veränd. z. Vorj.		-0,10	2,00	-1,60	2,20	1,57**
Veränd. in %		-0,10%	2,05%	-1,67%	2,24%	1,62%**

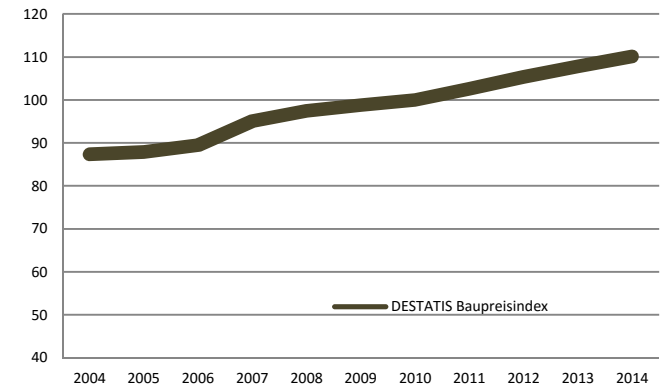
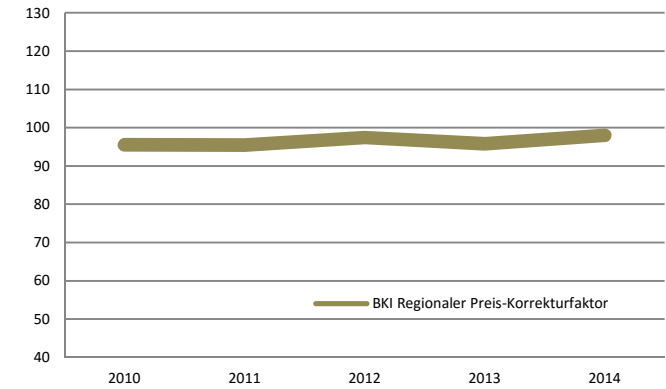
Baupreisindizes für die Instandhaltung von Wohngebäuden (Trend) für Deutschland***

Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ø
Index	87,35	87,82	89,49	95,06	97,48	98,79	100,00	102,57	105,33	107,81	110,12	98,34
Veränd. z. Vorjahr		0,72	0,47	1,67	5,57	2,42	1,31	1,22	2,57	2,77	2,47	2,31
Veränderung in %		0,83%	0,54%	1,87%	5,85%	2,48%	1,33%	1,22%	2,50%	2,63%	2,30%	1,35%**

* Bundesdurchschnitt = 100 (Quelle: BKI Baukosteninformationszentrum)

** Standardabweichung

*** Jahr 2010 = 100 (Quelle: DESTATIS [inkl. Inflation])



Beschreibung

Charakteristika

Dreigeschossiges, entlang der Straße "Im Brauereiviertel" konkaves Wohngebäude mit zurückspringendem Staffelgeschoss. Zwei Untergeschosse und offene Tiefgarage unterhalb der rückwärtigen Grünflächen. Verputzte Fassade über WDVS, rückwärtig zwei mit Blendmauerwerk abgesetzte Risaliten. Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung und als den Erdgeschosswohnungen zugeordneter Gartenbereich. Das Gebäude wird als Studentenwohnheim genutzt, die und weist überwiegend Einzimmer-Appartements, Mehrzimmerwohnungen und Wohnungen für Wohngemeinschaften auf. Im Untergeschoss Waschaum mit vermietereigenen Waschmaschinen und Wäschetrocknern, gemeinschaftlich nutzbare und überdachte Dachterasse. Zufahrt zur Tiefgarage seitlich des Hauses # 7-9. Aufgrund fehlender Katasterpläne ist nicht klar, ob die Zufahrt noch auf eigenem Grundstück liegt.

Zustand

Guter technischer Zustand: Neben Renovierungen in den Wohnungen (Austausch von Bodenbelägen) und der Ergänzung von Stromzählern wurden in der Vergangenheit keine umfassenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Vor dem Treppenhausfenster des Laubenganges fehlt eine Absturzsicherung, ebenso am rückwärtigen Ausgang zur und entlang der Tiefgaragenkante. Eine Deckenöffnung im Müllstellraum im Erdgeschoss ist nicht brandschutzgerecht verschlossen. Die Betonsohle der Tiefgarage weist partiell Rostfahnen im Raster der Bewehrung auf. Korrosion an den verzinkten Lochgitterbrüstungen der Balkone, Rampen und Eingangsbereiche.

Im Brauereiviertel 7-9

1.1 Keller | Fundament

Konstruktionsart	Massivbau
Deckenkonstr. Regelgeschoss	Stahlbeton
Deckenkonstr. Kellergeschoss	Stahlbeton
Kellerdeckendämmung	keine
Setz-/Spannungsrisse	keine
Feuchtes Mauerwerk/ Sohle	keine

1.3 Dach

Konstruktion Dachstuhl	Flachdach (Holz)
Schornsteinköpfe	n.v.
Dachbelag	Trapezblech
Dämmung oberste Geschossdecke	vorhanden

1.2 Fassade

Art	Putz auf WDVS
Altfassade	aufwändig zu erneuern
Balkone	tlw.

1.4 Fenster und Türen

Fenstertyp	PVC, einflügelig
Verglasung	Isolierverglasung(>1990)
Alter der Fenster (überwiegend)	1997
Haustüren	Holz, massiv mit Glasausschnitten

2.0 Schädlinge & Schadstoffe

Schwammbefall (Fundort)	-
Asbest	-
Bleileitungen	-

Sonstige TGA

Kleine Hebeanlage im Waschkeller; mechanische Entlüftung des Müllstellraums; Handfeuerlöscher; Rauchwarnmelder

25000.16.0.2973

1.6 Heizung

Art	Fernwärme
Heizleitungen in WE	ja
1-/ 2-Rohrsystem	2-Rohr-System
Warmwasserbereitung	dezentral

1.8 Sanitär

Hauptwasseranschluss	i.O.
Brauchwasserrohre	Grauguss (SML)
Kalt-/Warmwasserleitungen	Kupfer
Absperrventile	i.O.

1.5 Elektrik

Gegensprechanlage	vorhanden
Unterverteilung Wohnungen	ja
Leitungskapazität Wohnungen	ausreichend
ELT-Hauptleitung	ausreichend

1.7 Aufzüge

Personenaufzug	nicht vorhanden
Anzahl Personenaufzüge	0
Baujahr	-
Modernisierungsjahr	-

1.9 Wohneinheiten

Zustand	normale Ausstattung
Anteil an "Zustand"	100%
Anteil schlechter als "Zustand"	0%

Kostenschätzung: Überblick

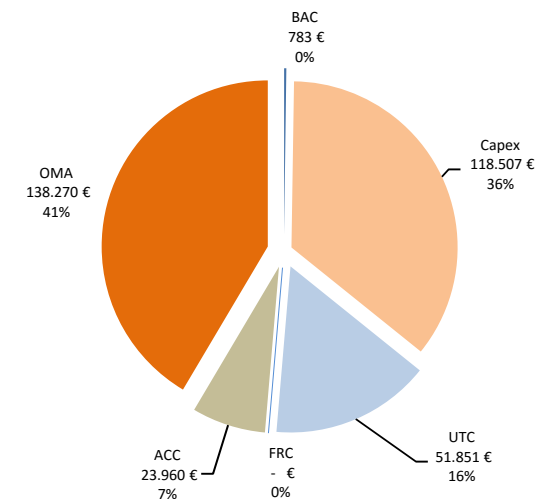
Im Brauereiviertel 7-9

25000.16.0.2973

Inkl. 19% MwSt. (brutto)			Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
#	Kostengruppe	ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Instandhaltungsrückstau	BAC	783 €									
2	Planbare Instandhaltung	Capex	1.842 €	34.630 €	36.286 €	2.711 €	10.148 €	14.294 €	7.066 €	3.843 €	3.843 €	3.843 €
3	Maßnahmen zur Wiedervermietung (persp.)*	UTC	5.185 €	5.185 €	5.185 €	5.185 €	5.185 €	5.185 €	5.185 €	5.185 €	5.185 €	5.185 €
4	Maßnahmen zur Wiedervermietung (akt.)**	FRC	- €									
5	Bau-Nebenkosten***	ACC	1.093 €	5.574 €	5.806 €	1.105 €	2.147 €	2.727 €	1.715 €	1.264 €	1.264 €	1.264 €
	Zwischensumme (gerundet)		9.000 €	46.000 €	48.000 €	10.000 €	18.000 €	23.000 €	14.000 €	11.000 €	11.000 €	11.000 €
6	Laufende Instandhaltung	OMA	13.827 €	13.827 €	13.827 €	13.827 €	13.827 €	13.827 €	13.827 €	13.827 €	13.827 €	13.827 €
	Summe (gerundet)		23.000 €	60.000 €	62.000 €	24.000 €	32.000 €	37.000 €	28.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €

Inkl. 19% MwSt. (brutto)				Jahr	Jahr	Jahr
#	Kostengruppe	ID		1- 2	3 - 5	6 - 10
1	Instandhaltungsrückstau	BAC	783 €			
2	Planbare Instandhaltung	Capex	36.472 €	49.145 €	32.890 €	
3	Maßnahmen zur Wiedervermietung (persp.)	UTC	10.370 €	15.555 €	25.926 €	
4	Maßnahmen zur Wiedervermietung (akt.)	FRC	- €			
5	Bau-Nebenkosten*	ACC	6.667 €	9.058 €	8.234 €	
	Zwischensumme (gerundet)		55.000 €	74.000 €	68.000 €	
6	Laufende Instandhaltung	OMA	27.654 €	41.481 €	69.135 €	
	Summe (gerundet)		83.000 €	116.000 €	138.000 €	

Jahr	EUR/m² Mfl.
1 -10	
783 €	0,43 €
118.507 €	65,55 €
51.851 €	28,68 €
- €	- €
23.960 €	13,25 €
196.000 €	108,41 €
138.270 €	76,48 €
335.000 €	184,39 €



* Basis: Fluktuation von 10% der Wohnungs-Mietfläche je Jahr

** Nur Wohnungen, keine Gewerbeeinheiten

*** Bau-Nebenkosten (auf BAC, Capex, UTC, FRC): 14 %

Backlog und Capex: Details

Im Brauereiviertel 7-9

25000.16.0.2973

Inkl. 19% MwSt. (brutto)	Backlog	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
Maßnahme	sofort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1 - 10
Total:	783 €	1.842 €	34.630 €	36.286 €	2.711 €	10.148 €	14.294 €	7.066 €	3.843 €	3.843 €	3.843 €	119.290 €
Betonsanierung an Bodenplatten/ Brüstungen/ Konsolen	0 €	1.842 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.842 €
Fassade: Einrüsten (2 Monate)	0 €	0 €	7.876 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7.876 €
Fassade streichen (inkl. schließen von Putzrissen, ohne Gerüststellung)	0 €	0 €	17.208 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	17.208 €
Balkone: Schutzanstrich Brüstung	0 €	0 €	4.732 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.732 €
Sockel der TG-Stütze mit Schutzanstrich versehen (tausalzbeständig)	0 €	0 €	0 €	1.032 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.032 €
Beschichtung des TG-Bodens: bituminöses System (zweilagige Schweißbahn, Schutzschicht Asphaltbeton)	0 €	0 €	0 €	32.313 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	32.313 €
Betonsanierung (entrostet, beschichten, verschließen)	0 €	0 €	2.103 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.103 €
Holzzaun herstellen. Höhe 1 m.	466 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	466 €
Leitungsdurchgänge durch Kellerdecke/ -wand brandschutzgerecht verschließen	164 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	164 €
Hautür streichen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	512 €	0 €	0 €	0 €	512 €
Warmwasser-Pufferspeicher erneuern (500l)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.046 €	2.046 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.092 €
Erhöhung der Brüstung/Absturzicherung installieren	153 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	153 €
Schutzanstrich von Dachkästen u.a. Holzbauteile (Gauben, Giebel etc.)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.547 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.547 €
Anstrich Flurwände	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.377 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.377 €
Anstrich Flurdecke	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.625 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.625 €
Anstrich Wände und Decke	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.692 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.692 €
Anstrich Flurwände	0 €	0 €	0 €	229 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	229 €
Einbauküche, ca. 2.40 m. Inkl. Spüle, Kochplatten, Kühl- und Oberschränken	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.868 €	2.868 €	2.868 €	2.868 €	2.868 €	2.868 €	17.208 €
Massiver Esstisch mit sechs Stühlen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	975 €	975 €	975 €	975 €	975 €	975 €	5.851 €
Linoleum-/PVC-Bodenbelag erneuern (Linoleum), inkl. Entfernung und Entsorgung Altbelag	0 €	0 €	2.711 €	2.711 €	2.711 €	2.711 €	2.711 €	2.711 €	0 €	0 €	0 €	16.267 €

Steckbrief 25000.16.0.2974

Adresse	Im Brauereiviertel 11-13
PLZ Stadt	24118 Kiel
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreisart	Kreisfreie Stadt Kiel, Landeshauptstadt
Landkreiskennziffer	01002
Weitere Adressen	Im Brauereiviertel 11-13



	Einheiten	m ²	Leere Einheiten	m ²
Wohnen	59	1.803,83	0	0,00
Gewerbe	0	0,00	0	0,00
PKW-Stellplätze	18		0	
Sonstige	0		0	
Summe	77	1.803,83	0	0,00

Erbaut Modernisiert	1997	--
Gebäudetyp	Wohngebäude >9 WE	
Geschosse Keller	4	2
Insp. Datum Inspektor	01.12.2015	S. Scheffelt-Holst

Baupreisindizes für die Instandhaltung von Wohngebäuden (Trend) für Deutschland***

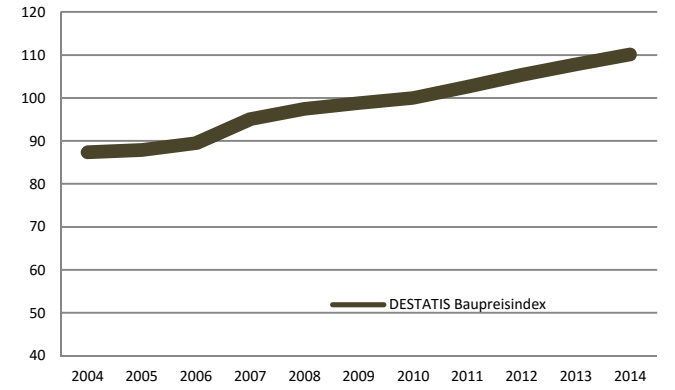
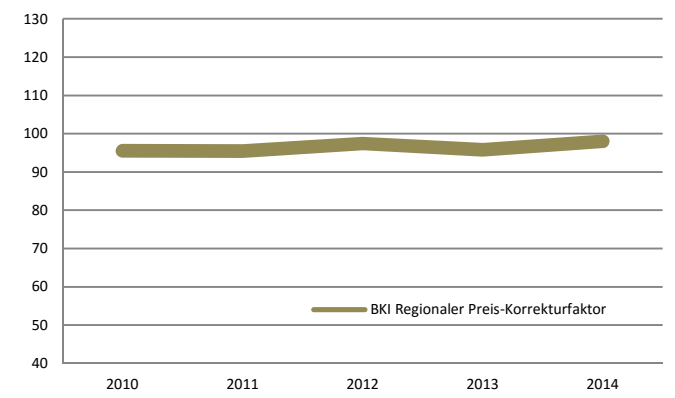
Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Ø
Index	87,35	87,82	89,49	95,06	97,48	98,79	100,00	102,57	105,33	107,81	110,12	98,34
Veränd. z. Vorjahr	0,72	0,47	1,67	5,57	2,42	1,31	1,22	2,57	2,77	2,47	2,31	1,32**
Veränderung in %	0,83%	0,54%	1,87%	5,85%	2,48%	1,33%	1,22%	2,50%	2,63%	2,30%	2,10%	1,35%**

* Bundesdurchschnitt = 100 (Quelle: BKI Baukosteninformationszentrum)

** Standardabweichung

*** Jahr 2010 = 100 (Quelle: DESTATIS [inkl. Inflation])

Im Brauereiviertel 11-13



Regionaler Baupreis-Korrekturfaktor* (Trend) für Kiel, Landeshauptstadt

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	Ø
Faktor	95,50	95,40	97,40	95,80	98,00	96,42
Veränd. z. Vorj.		-0,10	2,00	-1,60	2,20	1,57**
Veränd. in %		-0,10%	2,05%	-1,67%	2,24%	1,62%**

Beschreibung

Charakteristika

Dreigeschossiges, entlang der Straße "Im Brauereiviertel" konkaves Wohngebäude mit zurückspringendem Staffelgeschoss. Zwei Untergeschosse und offene Tiefgarage unterhalb der rückwärtigen Grünflächen. Verputzte Fassade über WDVS, rückwärtig zwei mit Blendmauerwerk abgesetzte Risaliten. Grünflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung und als den Erdgeschosswohnungen zugeordneter Gartenbereich. Das Gebäude wird als Studentenwohnheim genutzt, die und weist überwiegend Einzimmer-Appartements, Mehrzimmerwohnungen und Wohnungen für Wohngemeinschaften auf. Im Untergeschoss Waschaum mit vermietereigenen Waschmaschinen und Wäschetrocknern, gemeinschaftlich nutzbare und überdachte Dachterasse. Zufahrt zur Tiefgarage seitlich des Hauses # 7-9. Aufgrund fehlender Katasterpläne ist nicht klar, ob die Zufahrt noch auf eigenem Grundstück liegt.

Zustand

Guter technischer Zustand: Neben Renovierungen in den Wohnungen (Austausch von Bodenbelägen) und der Ergänzung von Stromzählern wurden in der Vergangenheit keine umfassenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Vor dem Treppenhausfenster des Laubenganges fehlt eine Absturzsicherung, ebenso am rückwärtigen Ausgang zur und entlang der Tiefgaragenkante. Eine Deckenöffnung im Müllstellraum im Erdgeschoss ist nicht brandschutzgerecht verschlossen. Die Betonsohle der Tiefgarage weist partiell Rostfahnen im Raster der Bewehrung auf. Korrosion an den verzinkten Lochgitterbrüstungen der Balkone, Rampen und Eingangsbereiche.

Im Brauereiviertel 11-13

1.1 Keller | Fundament

Konstruktionsart	Massivbau
Deckenkonstr. Regelgeschoss	Stahlbeton
Deckenkonstr. Kellergeschoss	Stahlbeton
Kellerdeckendämmung	keine
Setz-/Spannungsrisse	keine
Feuchtes Mauerwerk/ Sohle	keine

1.3 Dach

Konstruktion Dachstuhl	Flachdach (Holz)
Schornsteinköpfe	n.v.
Dachbelag	Trapezblech
Dämmung oberste Geschossdecke	vorhanden

1.2 Fassade

Art	Putz auf WDVS
Altfassade	aufwändig zu erneuern
Balkone	tlw.

1.4 Fenster und Türen

Fenstertyp	PVC, einflügelig
Verglasung	Isolierverglasung(>1990)
Alter der Fenster (überwiegend)	1997
Haustüren	Holz, massiv mit Glasausschnitten

2.0 Schädlinge & Schadstoffe

Schwammbefall (Fundort)	-
Asbest	-
Bleileitungen	-

Sonstige TGA

Kleine Hebeanlage im Waschkeller; mechanische Entlüftung des Müllstellraums; Handfeuerlöscher; Rauchwarnmelder

25000.16.0.2974

1.6 Heizung

Art	Fernwärme
Heizleitungen in WE	ja
1-/ 2-Rohrsystem	2-Rohr-System
Warmwasserbereitung	dezentral

1.8 Sanitär

Hauptwasseranschluss	i.O.
Brauchwasserrohre	Grauguss (SML)
Kalt-/Warmwasserleitungen	Kupfer
Absperrventile	i.O.

1.5 Elektrik

Gegensprechanlage	vorhanden
Unterverteilung Wohnungen	ja
Leitungskapazität Wohnungen	ausreichend
ELT-Hauptleitung	ausreichend

1.7 Aufzüge

Personenaufzug	nicht vorhanden
Anzahl Personenaufzüge	0
Baujahr	-
Modernisierungsjahr	-

1.9 Wohneinheiten

Zustand	normale Ausstattung
Anteil an "Zustand"	100%
Anteil schlechter als "Zustand"	0%

Kostenschätzung: Überblick

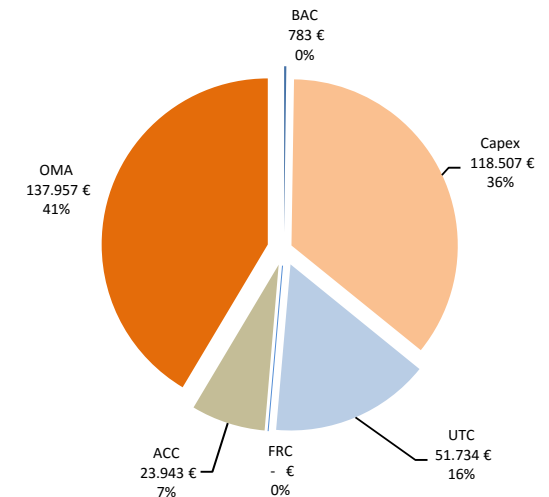
Im Brauereiviertel 11-13

25000.16.0.2974

Inkl. 19% MwSt. (brutto)			Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
#	Kostengruppe	ID	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Instandhaltungsrückstau	BAC	783 €									
2	Planbare Instandhaltung	Capex	1.842 €	34.630 €	36.286 €	2.711 €	10.148 €	14.294 €	7.066 €	3.843 €	3.843 €	3.843 €
3	Maßnahmen zur Wiedervermietung (persp.)*	UTC	5.173 €	5.173 €	5.173 €	5.173 €	5.173 €	5.173 €	5.173 €	5.173 €	5.173 €	5.173 €
4	Maßnahmen zur Wiedervermietung (akt.)**	FRC	- €									
5	Bau-Nebenkosten***	ACC	1.092 €	5.573 €	5.804 €	1.104 €	2.145 €	2.726 €	1.713 €	1.262 €	1.262 €	1.262 €
	Zwischensumme (gerundet)		9.000 €	46.000 €	48.000 €	9.000 €	18.000 €	23.000 €	14.000 €	11.000 €	11.000 €	11.000 €
6	Laufende Instandhaltung	OMA	13.796 €	13.796 €	13.796 €	13.796 €	13.796 €	13.796 €	13.796 €	13.796 €	13.796 €	13.796 €
	Summe (gerundet)		23.000 €	60.000 €	62.000 €	23.000 €	32.000 €	37.000 €	28.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €

Inkl. 19% MwSt. (brutto)			Jahr	Jahr	Jahr
#	Kostengruppe	ID	1- 2	3 - 5	6 - 10
1	Instandhaltungsrückstau	BAC	783 €		
2	Planbare Instandhaltung	Capex	36.472 €	49.145 €	32.890 €
3	Maßnahmen zur Wiedervermietung (persp.)	UTC	10.347 €	15.520 €	25.867 €
4	Maßnahmen zur Wiedervermietung (akt.)	FRC	- €		
5	Bau-Nebenkosten*	ACC	6.664 €	9.053 €	8.226 €
	Zwischensumme (gerundet)		55.000 €	74.000 €	67.000 €
6	Laufende Instandhaltung	OMA	27.591 €	41.387 €	68.978 €
	Summe (gerundet)		83.000 €	116.000 €	136.000 €

Jahr	EUR/m² Mfl.
1 -10	
783 €	0,43 €
118.507 €	65,70 €
51.734 €	28,68 €
- €	- €
23.943 €	13,27 €
195.000 €	108,10 €
137.957 €	76,48 €
333.000 €	184,56 €



* Basis: Fluktuation von 10% der Wohnungs-Mietfläche je Jahr

** Nur Wohnungen, keine Gewerbeeinheiten

*** Bau-Nebenkosten (auf BAC, Capex, UTC, FRC): 14 %

Backlog und Capex: Details

Im Brauereiviertel 11-13

25000.16.0.2974

Inkl. 19% MwSt. (brutto)	Backlog	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr	Jahr
Maßnahme	sofort	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1 - 10
Total:	783 €	1.842 €	34.630 €	36.286 €	2.711 €	10.148 €	14.294 €	7.066 €	3.843 €	3.843 €	3.843 €	119.290 €
Betonsanierung an Bodenplatten/ Brüstungen/ Konsolen	0 €	1.842 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.842 €
Fassade: Einrüsten (2 Monate)	0 €	0 €	7.876 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7.876 €
Fassade streichen (inkl. schließen von Putzrissen, ohne Gerüststellung)	0 €	0 €	17.208 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	17.208 €
Balkone: Schutzanstrich Brüstung	0 €	0 €	4.732 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.732 €
Sockel der TG-Stütze mit Schutzanstrich versehen (tausalzbeständig)	0 €	0 €	0 €	1.032 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.032 €
Beschichtung des TG-Bodens: bituminöses System (zweilagige Schweißbahn, Schutzschicht Asphaltbeton)	0 €	0 €	0 €	32.313 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	32.313 €
Betonsanierung (entrostet, beschichten, verschließen)	0 €	0 €	2.103 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.103 €
Holzzaun herstellen. Höhe 1 m.	466 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	466 €
Leitungsdurchgänge durch Kellerdecke/ -wand brandschutzgerecht verschließen	164 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	164 €
Hautür streichen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	512 €	0 €	0 €	0 €	512 €
Warmwasser-Pufferspeicher erneuern (500l)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.046 €	2.046 €	0 €	0 €	0 €	0 €	4.092 €
Erhöhung der Brüstung/Absturzicherung installieren	153 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	153 €
Schutzanstrich von Dachkästen u.a. Holzbauteile (Gauben, Giebel etc.)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.547 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.547 €
Anstrich Flurwände	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.377 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.377 €
Anstrich Flurdecke	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.625 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1.625 €
Anstrich Wände und Decke	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.692 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.692 €
Anstrich Flurwände	0 €	0 €	0 €	229 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	229 €
Einbauküche, ca. 2.40 m. Inkl. Spüle, Kochplatten, Kühl- und Oberschränken	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	2.868 €	2.868 €	2.868 €	2.868 €	2.868 €	2.868 €	17.208 €
Massiver Esstisch mit sechs Stühlen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	975 €	975 €	975 €	975 €	975 €	975 €	5.851 €
Linoleum-/PVC-Bodenbelag erneuern (Linoluem), inkl. Entfernung und Entsorgung Altbelag	0 €	0 €	2.711 €	2.711 €	2.711 €	2.711 €	2.711 €	2.711 €	0 €	0 €	0 €	16.267 €