



EXKLUSIVES IMMOBILIEN-EXPOSÉ

Ein Standort, den es so kein zweites Mal zu bauen gibt

KAUFPREIS

848.000 €

FREITAG® IMMOBILIEN GMBH · MÜNCHEN & STARNBERG

Auf einen Blick

Freistehendes Geschäftshaus auf 1.064 m² eigenem Grund, 576 m² Mietfläche, seit 1991 durchgehend als FKK-Saunaclub und Prostitutionsstätte betrieben.

OBJEKTART

Freistehendes Geschäftshaus

GRUNDSTÜCK

1.064 m² · Flurstück 6431/3

BAUJAHR

1980 · Erweiterungen 1994 & 2012

VERBRAUCH WÄRME

141,8 kWh/(m²·a)

MIETFLÄCHE

576 m² (575,59 m² nach gif)

ZIMMER

9 Zimmer · 7 mit eigenem Bad/WC

ENERGIE

Verbrauchsausweis · Wärme 141,8 · Strom 34,4

LAGE

78056 Villingen-Schwenningen

Keine gewöhnliche Gewerbeimmobilie.

Dieses Haus wird seit 1991 ohne Unterbrechung als FKK-Saunaclub und Prostitutionsstätte betrieben, das sind 35 Jahre am selben Standort. Grundriss, Technik und Ausstattung sind über diese Jahre auf genau diese Nutzung hin gewachsen. Wer die Branche kennt, weiß, was ein eingeführter Standort mit dieser Historie bedeutet.

Verkauft wird die Immobilie. Sie steht sofort zur Verfügung und wird frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben. Ein Käufer kann selbst betreiben, verpachten oder ein anderes gewerbliches Konzept aufsetzen. Eine Verpachtung an einen geeigneten Betreiber ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Ein neuer Standort in dieser Branche entsteht heute nicht mehr auf dem Reißbrett. Er braucht ein Grundstück im Gewerbegebiet ohne Wohnnachbarschaft, eine Bauaufsicht, die die Nutzung baurechtlich trägt, Räume, die die Mindestanforderungen des Prostituiertenschutzgesetzes erfüllen, und einen Brandschutz, der die Prüfung übersteht. Hier ist das alles vorhanden und über Jahrzehnte gelaufen.

Das Grundstück liegt zurückgesetzt hinter der Straße. Man erreicht es über eine eigene Zufahrt, auf dem Hof stehen acht offene Stellplätze, dazu zwei Garagenplätze auf Höhe des Untergeschosses. Von der Straße aus sieht niemand, wer kommt und wer geht. Diskretion ist hier keine Prospektformulierung, sondern eine Folge des Zuschnitts.

Der Weg des Gastes ist eingespielt: Zutritt über die Stellplätze, Treppe hinauf zur Rezeption, weiter in die Umkleide. Ab da gibt es zwei Richtungen — auf derselben Ebene zu den sieben Zimmern oder über die Marmortreppe hinunter in den Clubraum mit der Bar. Der Clubraum ist der Verteiler der unteren Ebene und verbindet Whirlpool, Duschen, Innenhof, Kino, Spiegelzimmer und Außenbereich.

Belastbare Reichweiten- oder Besucherzahlen werden hier bewusst nicht behauptet. Wer ernsthaft kauft oder pachtet, bekommt die vorhandenen Betriebsunterlagen im Rahmen einer Prüfung zu sehen.

Ausgewählte Impressionen



Was ein Neubau erst schaffen müsste.

Zimmer, Sanitärbereiche, Sauna, Whirlpool, Bar, Kino, Ruheraum und Spiegelzimmer sind vorhanden und in Betrieb erprobt. Nach dem Großbrand 2017 wurden Gebäude und Ausbau vollständig wiederhergestellt, aus derselben Zeit stammen der überdachte Innenhof und die erneuerte Pooltechnik.

Was übergeht — und was nicht

Für das Haus liegt ein Bauantrag nach § 49 LBO vom 25. August 2006 vor (Architekt Felice Pastorino, Villingen-Schwenningen, Projektnummer 2629, Umnutzung eines Kontaktraumes in einen Gaststättenraum und Erweiterung eines Fluchtwegs). Gastronomie an diesem Standort ist damit ein durchlaufenes Verfahren und keine Absichtserklärung.

Die Erlaubnis nach § 12 Prostituiertenschutzgesetz ist dagegen keine Eigenschaft der Immobilie. Sie wird der betreibenden Person oder Gesellschaft erteilt, zugleich für ein bestimmtes Betriebskonzept und für bestimmte bauliche Einrichtungen. Ein neuer Betreiber braucht deshalb eine eigene Erlaubnis mit eigenem Betriebskonzept und eigener Zuverlässigkeitsprüfung. Zuständig ist in Baden-Württemberg die untere Verwaltungsbehörde, hier also die Stadt Villingen-Schwenningen. Erlaubnis- und Anzeigepflichten nach Gaststätten-, Gewerbe-, Bau- und Immissionsschutzrecht bleiben davon unberührt.

Der Vorteil des Hauses liegt genau hier: Die baulichen Voraussetzungen, an denen ein Erlaubnisverfahren an einem neuen Standort typischerweise hängt, sind vorhanden. Das verkürzt einem geeigneten Betreiber den Weg, ersetzt aber sein eigenes Verfahren nicht.

Brandschutz: Am 14. November 2022 hat das Amt für Feuerwehr, Brand- und Zivilschutz der Stadt eine Brandverhütungsschau durchgeführt. Sämtliche beanstandeten Punkte wurden abgearbeitet und nachgewiesen; mit Schreiben vom 13. November 2023 hat die Behörde den Vorgang abgeschlossen. Aus beiden Ebenen führt je ein gekennzeichnete Notausgang ins Freie.

2017 hat ein Großbrand das Haus getroffen. Gebäude und Ausbau wurden danach vollständig wiederhergestellt, getragen und abgewickelt von der damaligen Betreibergesellschaft. Große Teile der Substanz sind deshalb jünger, als das Baujahr vermuten lässt.

Ein Verkehrswertgutachten hat 2018 an den Gebäudeecken Nordost und Südost Risse im Fassadenbereich vermerkt und sie als Setzung eingeordnet. Untersucht wurde das nie: keine Bauteilöffnung, keine Rissüberwachung, keine statische Begutachtung. Ob das Mauerwerk berührt ist oder ob es sich um einen Schaden im Außenputz handelt, ist bis heute nicht geklärt. Die Eigentümerseite hält nach dem äußeren Erscheinungsbild einen Putzschaden für wahrscheinlich, sichert das aber ausdrücklich nicht zu. Kaufinteressenten können die Ecken vor dem Kauf auf eigene Kosten durch einen eigenen Sachverständigen aufnehmen lassen.

Dasselbe Gutachten hat Instandhaltungsrückstände aufgeführt, unter anderem am Flachdach sowie an Fenstern und Treppenanlage. Die Aufstellung ist acht Jahre alt und bildet den heutigen Stand nicht ab. Sie wird ernsthaften Interessenten auf Anfrage vorgelegt, zusammen mit dem Nachweis der seither ausgeführten Arbeiten.

Zahlen, Herkunft und Grenzen der Aussage

Das Objekt wird frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben. Zuletzt lief das Haus für 4.000 € netto kalt im Monat. Diese Miete wurde bewusst nicht angehoben, weil eine der beiden Eigentümerparteien zugleich Pächterin war. Sie ist deshalb kein Marktwert.

Das Verkehrswertgutachten von 2018 hat für die Fläche eine marktübliche Miete von 8,20 €/m² angesetzt. Auf 576 m² gerechnet sind das rund 4.720 € im Monat oder rund 56.600 € im Jahr. Bezogen auf den Kaufpreis von 848.000 € entspricht das rechnerisch einer Bruttorendite von rund 6,7 Prozent — vor Kosten, ohne Leerstands- und Bewirtschaftungsansatz und ohne Berücksichtigung der Preisentwicklung seit 2018. Das ist eine Rechengröße aus einem acht Jahre alten Gutachten, keine Prognose und keine zugesicherte Eigenschaft.

Die Eigentümerseite hält für ein Objekt dieser Art eine Pacht von 8.000 € monatlich für branchenüblich. Das ist eine Einschätzung aus der Praxis, nicht durch Vergleichsdaten belegt, und bezieht sich auf eine Pacht mit laufendem Betrieb.

Für Energie, Gas, Wasser und Strom laufen derzeit 1.940 € monatlich über die Stadtwerke Villingen-Schwenningen. Der Verbrauch lag zuletzt bei rund 85.500 kWh Erdgas und rund 19.800 kWh Strom im Jahr; die Jahresabrechnung liegt vor. Nach Erfahrung der Betreiberseite lässt sich der Betrieb mit zwei Personen organisieren — eine Angabe aus der bisherigen Praxis, keine betriebswirtschaftlich geprüfte Kennzahl.

Angaben & Hinweise

Dieses Exposé stellt kein Vertragsangebot dar. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

ANBIETER & AUFTRAGGEBER

FREITAG® Immobilien GmbH. Erlaubnis nach § 34c GewO, Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern. Die Vermarktung erfolgt auf Grundlage eines schriftlichen Maklerauftrags mit der Eigentümerseite.

PROVISION

Käuferprovision bis zu 5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis, entsprechend dem Maklerauftrag. Die Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrags.

ENERGIEAUSWEIS (§ 87 GEG)

Energieverbrauchsausweis für Nichtwohngebäude, ausgestellt 19.04.2024, gültig bis 18.04.2034, Registriernummer BW-2024-005055151. Gebäudekategorie Hotels/Pensionen. Endenergieverbrauch Wärme 141,8 kWh/(m²·a) inkl. Warmwasser, Endenergieverbrauch Strom 34,4 kWh/(m²·a), wesentlicher Energieträger Erdgas E für Heizung und Warmwasser, Primärenergieverbrauch 217,8 kWh/(m²·a), Treibhausgasemissionen 53,3 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a). Baujahr Gebäude laut Energieausweis: 2006. Energieeffizienzklasse wird für Nichtwohngebäude nicht ausgewiesen.

ANGABEN ZU WIRTSCHAFTLICHKEIT UND GENEHMIGUNGS-LAGE

Genannte Miet-, Pacht- und Renditewerte sind Rechengrößen aus einem Verkehrswertgutachten von 2018 beziehungsweise Einschätzungen der Eigentümerseite. Sie sind keine Prognose, keine zugesicherte Eigenschaft und kein Versprechen künftiger Erträge. Aussagen zur Genehmigungslage begründen keine Zusage, dass eine bestimmte Nutzung durch einen neuen Betreiber ohne eigenes Verfahren fortgeführt werden kann.

GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Als Verpflichteter nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 GWG sind wir gesetzlich verpflichtet, vor Abschluss eines Maklervetrags die Identität des Vertragspartners und ggf. wirtschaftlich Berechtigter festzustellen (Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises).

DATENSCHUTZ

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. b und f DSGVO zur Anbahnung und Durchführung des Maklervetrags. Details entnehmen Sie unserer Datenschutzerklärung.

HAFTUNG & RICHTIGKEIT DER ANGABEN

Alle Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümerseite und auf vorliegenden Unterlagen. Flächenangaben aus dem Architektenplan vom 25.08.2006 sind Bruttoflächen ohne Abzug und Circa-Angaben, die vor Ort zu prüfen sind. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Zwischenverkauf und Irrtum bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist kein Vertragsangebot und ersetzt keine eigene Prüfung durch Käufer, Sachverständige und Berater.

IHR PERSÖNLICHER ANSPRECHPARTNER

FREITAG® Immobilien GmbH

info@freitag.immobilien · www.freitag.immobilien