

Verfahren zur Bodenwertermittlung im Stadtumbau



Lösungsansätze zur Wertermittlung im Stadtumbau

Der OGA Brandenburg hat 2005 mit seiner Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten Wege zur Systematisierung und Verfahrensweise aufgezeigt. In der Zwischenzeit sind zu den in der Arbeitshilfe diskutierten neue Lösungsansätze hinzugekommen. Diese werden nachfolgend gemeinsam mit den bereits bekannten Ansätzen vorgestellt.

1. Allgemeines

Wegen fehlender Kaufpreise kann die Abschätzung von Grundstückswerten in den Wohnlagen, die als Stadtumbaugebiete förmlich festgelegt worden sind, i.d.R. nicht durch direkte (unmittelbare) Preisvergleiche erfolgen. Auch Bodenrichtwerte sind häufig nur bedingt verwendbar. Dies wird dann der Fall sein, wenn sie nicht an Hand von Kauffällen, sondern in sachverständiger Schätzung fortgeführt wurden.

Nun muss man zunächst konstatieren, dass Wertermittlung für kaufpreisarme Lagen eigentlich aktuelles Tagesgeschäft vieler Sachverständigen ist, denkt man z.B. an die gesetzeskonforme Wertermittlung im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen oder die Bewertung von Konversionsflächen. Weil jedoch klare methodische Vorgehensweisen fehlen, bleibt die Wertermittlung eine besondere Herausforderung, wobei eine Vielzahl von Fragestellungen gelöst werden müssen:

Wie kann man Verkehrswerte (besser: Marktwerte) einschätzen, ohne auf Kaufpreise als Vergleichswerte zurückgreifen zu können? Unter welchen Voraussetzungen geben Planungsinhalte - auch informeller Art - Anhaltspunkte bei der Wertermittlung? Auf welche Informationen kann sich bei der Wertermittlung gestützt und die Ergebnisse plausibilisiert und begründet werden?

Als vorläufiges Ergebnis der fachlichen Auseinandersetzung über verfahrenstechnischen Fragen lässt sich zunächst aussagen, dass der Sachverständige keine grundsätzlich neuen methodischen Wege gehen muss, um dem Bewertungsbedarf gerecht zu werden. Vielmehr lassen sich die Lösungsvorschläge sogar auf zwei unterschiedliche Vorgehensweisen reduzieren. Zum einen auf die Anwendung des indirekten Vergleichswertverfahren auf Grundlage deduktiver Bewertungsansätze; zum anderen auf den intersubjektiven Preisvergleich.

2. Deduktive Vergleichswertverfahren

Unter dem Oberbegriff "deduktives Verfahren" werden verschiedene Anwendungen des Vergleichswertverfahrens zusammengefasst, bei dem Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu wertenden Grundstück mit Hilfe von Zu- und Abschlägen oder mittels anderer geeigneter Verfahren berücksichtigt werden. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass man sich bei der Bewertung an einer zukünftigen Nutzung orientiert.

a) Einfaches Deduktivverfahren

In Anlehnung an die einschlägig bekannte **Kalkulation für werdendes Bauland** bildet das einfache Deduktionsverfahren einen ersten geeigneten Bewertungsansatz im Stadtumbau. Dabei müssen zur Berechnung des Baulandwertes ggf. anfallende Entwicklungskosten und ein Erschließungsflächenanteil zur Realisierung der Nachnutzungen in Abzug gebracht werden. Beim Verfahren kommt folgende Formel zur Anwendung:

$$R = (B - E) \times (1 - \{f/100\}) \times (1/q)^n \quad \text{wobei:}$$

- B = Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei)
- R = Rohbaulandwert
- E = Entwicklungskosten (bezogen auf das Netto-Bauland)
- f = Flächenabzug (Erschließungsflächenanteil in Prozent)
- q = $1 + p/100$, wobei p = Liegenschafts- bzw. Kapitalzinssatz in Prozent
- n = Wartezeit in Jahren.

Beispiel: Bodenwertermittlung für eine Zwischennutzung

In einem Stadtumbaugebiet werden aufgrund geringer Vermarktungsaussichten Zwischennutzungen im Rahmen von Gestattungsvereinbarungen zwischen Privateigentümern und der Stadt L geregelt. Es erfolgt eine Umformung der Baulücken zwischen erhaltenen bzw. sanierten Gebäuden zu öffentlich zugänglichen Grünbereichen. Die Vertragsdauer wird individuell mit den Eigentümern verhandelt und soll in diesem Fall einen Zeitraum von 8 Jahren umfassen.

Nach Information des örtlichen Gutachterausschusses wäre der Boden für die zulässige bauliche Nutzung unter den gegebenen Marktverhältnissen 140 €/m² (MI, GFZ 1,8) wert. Demgegenüber schlägt der Bodenwert für die realisierte Zwischennutzung als Grünfläche mit nur 5 €/m² zu Buche.



Abb.: Zwischennutzung als Grünfläche

Lösungsansätze zur Wertermittlung im Stadtumbau

Die Erschließungs- bzw. Entwicklungskosten belaufen sich schätzungsweise auf 10 €/m², wobei ca. 20% der Grundstücksfläche aufgewendet werden müssen. Die Wartezeit wird über die Diskontierung mit dem aktuellen Kapitalzinssatz (p=4%, q=1,04) berücksichtigt, weil davon auszugehen ist, dass sich auch der Grundstücksmarkt alternativ am Kapitalmarkt orientiert.

$$R = (140 \text{ €/m}^2 - 10 \text{ €/m}^2) \times (1 - \{20/100\}) \times (1/1,04^8)$$

$$R = 130 \text{ €/m}^2 \times 0,8 \times 0,7307$$

$$R = 76 \text{ €/m}^2$$

Unter Berücksichtigung der aufzuwendenden Kosten und der Wartezeit wäre der Boden zum Wertermittlungsstichtag mit ca. 75 €/m² einzuschätzen, sofern mit der Bebauung nach Abschluss der vertraglichen Bindung gerechnet werden kann. Das Ergebnis spiegelt qualitativ einen Rohbaulandwert, der trotz des gegebenen Planungsrechts nur etwa die Hälfte des entsprechenden Baulandwertes beträgt.

Beispiel: Wertermittlung bei Umwidmung von Wohn- zu Gewerbeflächen

In der Stadt C wurden mehrgeschossige Gebäude in einem am Stadtrand gelegenen Wohngebiet vollständig zurückgebaut. Aufgrund der unmittelbaren Lage zur Autobahn bietet sich die Fläche für eine zukünftige gewerbliche Nutzung besonders an. Für diese Nutzung werden für Flächen in vergleichbaren Lagen der Stadt ca. 30 €/m² bezahlt. Als Bebauungsvoraussetzung muss allerdings ein B-Plan-Aufstellungsverfahren eingeleitet werden, um die Umnutzung baurechtlich zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird die Wartezeit bis zur Realisierung in diesem Beispiel auf 5 Jahre eingeschätzt.



Abb.: Für Gewerbenutzung vorgesehene Brachfläche

Das Grundstück ist bereits ausreichend erschlossen, so dass vom zukünftigen Investor weder Erschließungskosten einkalkuliert, noch Flächen dafür vorgehalten werden müssen. Der Bodenwert für die Gewerbenutzung ergibt sich dementsprechend zu

$$R = 30 \text{ €/m}^2 \times (1/1,04^5)$$

$$R = 30 \text{ €/m}^2 \times 0,8219$$

$$R = 25 \text{ €/m}^2$$

Nach den angestellten Überlegungen wären 25 €/m² als Bodenwert für die gewerbliche Nutzung der Flächen als marktgerecht einzuschätzen.

Verfahrenseinschätzung:

Die einfache Deduktion bietet sich dann an, wenn verbindliche Planungen zur Nachnutzung existieren und auch der Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme relativ sicher angehalten werden kann. Die Bewertung wird umso sicherer, je näher der Zeitpunkt einer qualifizierten Nachnutzung liegt. Methodisch können Unsicherheiten durch Verlängerung der Wartezeit ausgeglichen werden. Jedoch sollte beachtet werden, dass Diskontierungen über einen 10-Jahreszeitraum hinaus nicht mehr als qualifizierte sachverständige Einschätzung dienen können.

a) Deduktive Bewertungen bei Nutzungsänderungen

Ein anderer Ansatz beruht auf den Überlegungen von Seele zur Bodenwertermittlung, bei der zu erwartende Änderungen der planungsrechtlichen Gegebenheiten zu einem zukünftigen Zeitpunkt Berücksichtigung finden. Nutzungsänderungen können erforderlich werden, wenn Art und Maß der tatsächlichen Bebauung nicht der rechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung entsprechen. Zu beachten ist dabei die Restnutzungsdauer der aktuellen Nutzung. Die Berechnung basiert auf der Funktion:

$$B_a = B_f + (B_u - B_f) \times 1/q^n \text{ wobei:}$$

B_a = aktueller Bodenwert

B_f = Bodenwert aufgrund realisierter Nutzung

B_u = Bodenwert aufgrund der lagetypischen (zu erwartenden) Nutzung:

q = 1 + p/100, wobei p = Zinssatz in Prozent

n = Dauer der aktuellen Nutzbarkeit bzw. Restnutzungsdauer.¹

Für den Stadtumbau wird dieses Verfahren interessant, wenn die ursprüngliche Nutzung zu Wohnzwecken noch Bestand hat, jedoch Eingriffe in Art bzw. Maß der Nutzung zu einem absehbaren Zeitpunkt zu erwarten sind.

¹ vgl.: Gerardy / Möckel "Praxis der Grundstücksbewertung", lose Blattsammlung, Kapitel 1.3.7

Beispiel

Das Beispiel der Umnutzung als Gewerbefläche wird an dieser Stelle nochmals aufgegriffen und die Bodenwertermittlung entsprechend variiert. In diesem Fall ist ein Bodenwert Bf für die (noch) planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung, die sich aus der Umgebungsbebauung ableitet, angemessen zu berücksichtigen. Sofern diese Nutzung nachgefragt wäre, würde sie im Grundstücksverkehr mit ca. 50 €/m² angesetzt werden. Unter den Annahmen wie zuvor, ergibt sich als Bodenwert

$$\begin{aligned} \text{Ba} &= 50 \text{ €/m}^2 + (30 \text{ €/m}^2 - 50 \text{ €/m}^2) \times 1/1,04^5 \\ \text{Ba} &= 34 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Verfahrenseinschätzung:

Das Verfahren eignet sich zur Bodenwertabschätzung, wenn im Zuge des Stadtumbaus tief greifende Nutzungsänderungen bewirkt werden, die sich auch auf dem Grundstücksmarkt niederschlagen.

Es muss bei der Anwendung jedoch kritisch hinterfragt werden, ob der Bestandsnutzung auf dem Grundstücksmarkt noch ein Wert beigemessen wird oder ob sich der Markt nicht ausschließlich an der Folgenutzung orientiert.² Zweifelsohne bietet das vorgestellte Verfahren einen brauchbaren Ansatz zur allmählichen Anpassung an beabsichtigte Nutzungsänderungen im Zuge einer besonderen städtebaulichen Maßnahme, so insbesondere bei der Fortschreibung von Bodenrichtwerten.

b) Kalkulatorische Ansätze (Residualwertverfahren)

Die ersten methodischen Vorschläge zur Wertermittlung in Stadtumbaugebieten wurden von Diederich/Koch vorgestellt. Es handelt sich um Ansätze zur Bodenwertermittlung, die unter dem Begriff **Residualwertverfahren**³ geführt werden. Das Verfahren geht in seinen Grundzügen davon aus, dass sich der Bodenwert auf der Grundlage eines Nutzungskonzepts ableiten lässt, indem der fiktive Verkehrswert der zukünftigen Nutzung um die dafür aufzubringenden Kosten (für Bau, Entwicklung, Vermarktung) vermindert wird. Der verbleibende Betrag - das Residuum - ergibt dann den (investorentseitig) tragbaren Bodenwert vor Entwicklung des Grundstücks. Kleiber spricht in diesem Zusammenhang von „**kalkulatorischer Bodenwertermittlung**“⁴.

² Anmerk.: Schmökel, P / Koch, J. (Bodenwertermittlung in Zeiten schrumpfender Märkte, in: Zeitschrift für Wohneigentum in der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, Heft vhw FW 2, 03/2005, Seite 80 ff) gehen davon aus, dass der Markt ab dem Zeitpunkt der gesicherten Erkenntnis der Planungsabsichten nur noch einen planungsadäquaten Bodenwert zubilligt.

³ vgl.: Kleiber/ Simon/ Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, Köln, 2002, Seite 1130 ff.

⁴ Ebenda, Seite 1154.

Lösungsansätze zur Wertermittlung im Stadtumbau

Beispiel

Für ein Plattenbaugebiet ist ein neuer Bebauungsplan zu erwarten, der eine Einfamilienhausbebauung mit GFZ = 0,4 vorsieht. Für diese nachfragegerechte Nutzung wurde ein Bodenwert von 95 €/m² als sachgerecht eingeschätzt.

In Anlehnung an das Liquidationsverfahren nach § 20 WertV sollen zusätzlich noch Ertrageinnahmen (im Beispiel der Jahresreinertrag) bis zur Aufgabe der vorhandenen Nutzung Berücksichtigung finden. Vom Endwert in Abzug gebracht werden die Freilegungskosten und die Kosten, die sich durch die Anpassung der Erschließung ergeben (im weiteren Sinn die Entwicklungskosten) und die aufgewendet werden müssen, um die zukünftige Nutzung realisieren zu können. Weiterhin wird eine Wartezeit bis zur Baureife von drei Jahren bei einem Zinssatz von 5 % im Wege einer Diskontierung berücksichtigt. Der Rechenweg ist tabellarisch aufgezeigt:

<i>Kalkulationsverfahren nach Dieterich / Koch</i>	
erwarteter Bodenwert (ebf) nach best use	95 €/m²
Wartezeit n	3 Jahre
Zinssatz p	5 %
Grundstücksfläche	40.000 m ²
BGF	44.000 m ²
Bodenwert nach best use	3.800.000 €
Jahresreinertrag	275.000 €
Restertrag aus vorhandener Bebauung	
BGF-bezogene Freilegungskosten	30 €/m ²
Freilegungskosten	./. 1.320.000 €
Kosten für Änderung der Erschließung	50 €/m ²
Erschließungskosten	./. 2.000.000 €
Zwischensumme	755.000 €
Faktor = 1/(1+p) ⁿ	
Berücksichtigung der Wartezeit	Faktor = 0,86
	652.200 €
abgeleiteter, vorhandener Bodenwert	15 €/m²

Abb.: Kalkulationsverfahren nach Dieterich/ Koch

Aus der vorgeführten Kalkulation leitet sich ein vorhandener Bodenwert für das bebaute Grundstück in Höhe von 15 €/m² ab. Er widerspiegelt einen nachnutzungsbezogenen Grundstückswert, der zumindest aus Käufersicht tragbar ist.

Verfahrenseinschätzung:

Die zwangsläufige Annahme zukünftig erwarteter Kosten und fiktiver Erträge trägt zur Unsicherheit des Kalkulationsverfahrens bei, so dass die Methodik auch in der Rechtsprechung kritisch betrachtet wird⁵. Die Anwendung kann jedoch als Entscheidungshilfe für Investitionen fungieren.

⁵ z.B.: BGH, Urt. 1961- III ZR 167/60; KG, Urt.1957 – 9 U 491/57.

c) Mietsäulenverfahren

Das Mietsäulenverfahren ermöglicht einen quantitativen Preisvergleich auf der Grundlage der Auswertung von Mietansätzen als bodenwertrelevante Messgröße für Lage und Nutzbarkeit von Grundstücken. Eine Abhängigkeit zwischen Bodenwert und Mieten ist zwar empirisch nachgewiesen, jedoch besteht kein direkt ablesbarer Zusammenhang zwischen beiden Parametern.

Strotkamp⁶ hat ein gedämpftes Mietsäulenverfahren vorgeschlagen, mit dem auch der für den Stadtumbau typische Leerstand berücksichtigt werden kann. Dabei wird eine Abhängigkeit zwischen Bodenpreisen und Geschossflächenzahlen bei Wohngrundstücken vorausgesetzt:

$$\frac{\Delta P}{P_i} = \frac{1}{2} x \frac{GFZ_x - GFZ_i}{GFZ_x}, \text{ wobei}$$

- ΔP = kalkulatorischer Bodenwert
- P = Bodenpreis
- GFZ = Geschossflächenzahl (ertragsbezogen)
- x = Wertermittlungsgrundstück
- i = Vergleichsgrundstück

Die Vorgehensweise zur Bodenwertableitung wird im folgenden Beispiel erläutert.

Beispiel:

Ermittlung der ertragsbezogenen GFZ

Wohnen 4 €/m ²	4/4 x 0,8 = 0,8
Wohnen 4 €/m ²	4/4 x 0,8 = 0,8
Büro 5 €/m ²	5/4 x 0,8 = 1,0
Laden 7 €/m ²	7/4 x 0,8 = 1,4

Für ein Grundstück mit einer GFZ = 3,2 und einer GRZ = 0,8 erfolgt eine geschossweise Angleichung der unterschiedlichen Mieten an eine Bezugsmiete (hier: nachhaltig erzielbare Miete von 4 €/m²).

$$\begin{aligned} 4 \text{ €/m}^2 \times 0,8 &= 3,2 \text{ €/m}^2 \\ 4 \text{ €/m}^2 \times 0,8 &= 3,2 \text{ €/m}^2 \\ 5 \text{ €/m}^2 \times 0,8 &= 4,0 \text{ €/m}^2 \\ 7 \text{ €/m}^2 \times 0,8 &= 5,6 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Mietsäule: 16,0 €/m²

$$\frac{16 \text{ €/m}^2}{4 \text{ €/m}^2} = 4,0 \rightarrow \text{ertragsbezogene GFZ}$$

⁶ Strotkamp, Ermittlung von Bodenwerten aufgrund von Lage- und/oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren, fub 3/2006

Anwendung: Minderung des Bodenwertes bei teilweisem Leerstand

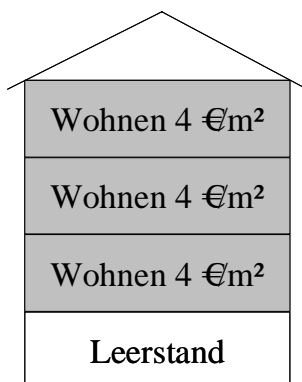
Sachverhalt:

Das Wertermittlungsgrundstück (x) befindet sich in einem von strukturellem Leerstand betroffenen innerstädtischen Viertel. Die Gebäude sind nur noch zum Teil vermietet. Gewerbliche Nutzungen gibt es nicht mehr. Tendenziell steigt der Leerstand und die Mieten sinken. Für die Bewertung wird die geometrische GFZ = 3,2 zugrunde gelegt. Außerdem wird der für das Vergleichsobjekt relevante Bodenwert (P_i) in Höhe von 90 €/m² als Vergleichsgröße herangezogen.

Vergleichsobjekt (i):

$$3 \times 4 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 9,6 \text{ €/m}^2 \quad (\text{Mietsäule})$$

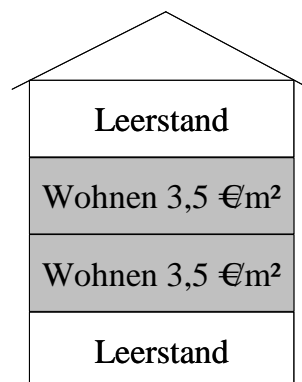
$$\frac{9,6 \text{ €/m}^2}{4 \text{ €/m}^2} = 2,4 \rightarrow \text{ertragsbezogene GFZ}$$



Wertermittlungsobjekt (x):

$$2 \times 3,5 \text{ €/m}^2 \times 0,8 = 5,6 \text{ €/m}^2 \quad (\text{Mietsäule})$$

$$\frac{5,6 \text{ €/m}^2}{4 \text{ €/m}^2} = 1,4 \rightarrow \text{ertragsbezogene GFZ}$$



Bodenwertunterschied ΔP :

$$\Delta P = \frac{1}{2} \times \frac{GFZ_x - GFZ_i}{GFZ_x} \times P_i = \frac{1}{2} \times \frac{1,4 - 2,4}{1,4} \times 90 \text{ €/m}^2 = -32 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert des Wertermittlungsobjektes P_x :

$$P_x = 90 \text{ €/m}^2 - 32 \text{ €/m}^2 = \mathbf{58 \text{ €/m}^2}$$

Aus der Anwendung des Mietsäulenverfahrens lässt sich ein Bodenwert für das Wertermittlungsobjekt unter Berücksichtigung des strukturellen Leerstands und der geminderten Mieten von 58 €/m² ableiten.

Verfahrenseinschätzung:

Grundsätzlich erscheint der Ansatz für diese Form der ertragsabhängigen Bodenwertableitung plausibel. Für den Ausgleich von Lageunterschieden und Unterschieden der Nutzbarkeit in einzelnen Wohngebieten erscheint die Anwendung sinnvoll, sofern vergleichsweise eine direkte Abhängigkeit zwischen Mieterträgen und Bodenpreisen am Markt nachvollzogen werden kann. Dies muss im Einzelfall überprüft werden. In Lagen, in denen ausreichend Marktdaten als Vergleichsfälle vorliegen, könnte sogar die Möglichkeit der Ableitung von stadtumbaubedingten Bodenwertveränderungen auf Grundlage dieses Verfahrens ausgeschöpft werden.

3. Mittelbare (intersubjektive) Vergleichswertverfahren

Wertableitungen durch geschätzte Zu- und Abschläge sind auch verwertbar, wenn sie nachvollziehbar sind. Deren Anwendung sollte im Nachrang zu anderen Vergleichsverfahren stehen bzw. als Kontrollverfahren verwendet werden. Dennoch können die Verfahren für Wert einschätzungen in Stadtumbaugebieten unter Einsatz qualifizierten Sachverständigen eine wertvolle Hilfe bieten. Hervorzuheben sei die Bedeutung für die Ermittlung gebietsbezogener Bodenwerte, wie den Bodenrichtwerten.

d) Zielbaumethode

Die Zielbaumethode hat sich in der Praxis bei der Begleitung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Ermittlung maßnahmebedingter Bodenwertveränderungen bewährt, so dass der Einsatz dieses mittelbaren Vergleichswertverfahrens auch im Stadtumbau grundsätzlich sinnvoll ist. Methodisch wird dabei die veränderliche Lagewertigkeit als wesentliche wertbeeinflussende Größe in Eigenschaftsgruppen und Bereichseigenschaften aufgegliedert, gewichtet und sachverständig bewertet. Der daraus resultierende Qualitätsunterschied wird abschließend als Bodenwertdifferenz abgebildet.

Die anteilige Lagewertigkeit des Bodenwertes variiert und muss deshalb vor Ort eingeschätzt werden. Zu beachten ist vor der Anwendung außerdem, dass die Gewichtung der Eigenschaftsgruppen und Bereichseigenschaften nutzungsabhängig ist. Der prinzipielle Aufbau ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

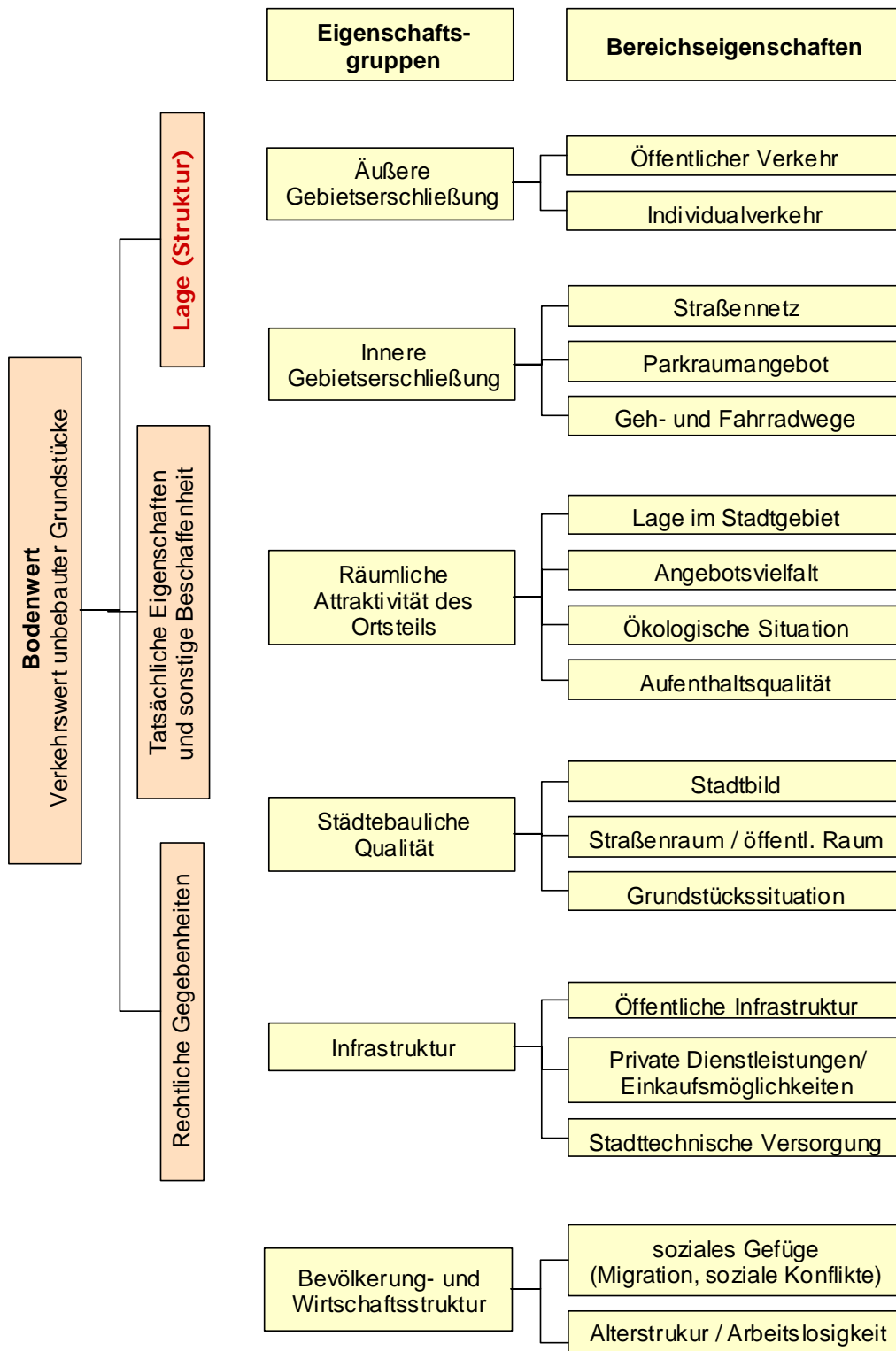


Abb.: Lagefaktoren mit möglichem Einfluss auf den Bodenwert

Die Zielbaumethode eignet sich, um Zustandsänderungen i.S.d. § 3 WertV eines Gebietes über eine Zeitspanne (Qualitätsstichtage) nachzuvollziehen und daraus Bodenwertdifferenzen abzuleiten. Zum anderen können in unterschiedlichen Gebieten gleicher Nutzung Zustandsunterschiede qualitativ verglichen und auf das Bodenwertgefüge übertragen werden. Eine

Lösungsansätze zur Wertermittlung im Stadtumbau

verkehrswertgerechte Anwendung ist allerdings dabei nur gegeben, wenn mindestens zwei Vergleichsobjekte zwecks einer „Kalibrierung“ herangezogen werden.

Beispiel:

Für ein Wohngebiet, in dem intensiv Rückbaumaßnahmen durchgeführt werden, sollen die umgebungsbezogenen Zustandsmerkmale im Zeitraum vom 01.01.1995 bis zum 01.01.2004 (Qualitätsstichtage) analysiert werden, um Aussagen über die Bodenwertveränderung ableiten zu können.

Als Ausgangspunkt der Bewertung werden die Zustandsmerkmale vom 01.01.1995 mit jeweils 10 Punkten festgesetzt; denen dann die Veränderungen der Eigenschaftsgruppen in einer relationalen Wertespanne von 5- 15 Punkten gegenübergestellt werden.

Der Zustand vom 01.01.2004, gekennzeichnet durch große Freiflächen und rückgebaute Infrastruktur, ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Abb.: Zustand des Wohngebietes zum 01.01.2004

Die Veränderung der bodenwertrelevanten Zustandsmerkmale bewerten ortskundige Sachverständige unabhängig unter Verwendung eines gemeinsam entwickelten Zielbaums für Wohnnutzung durchschnittlich wie folgt:

- Das Wohngebiet hat durch den Abriss bereits große Teile seiner inneren Erschließung verloren. Besonders auffällig ist diesbezüglich der Rückbau des Straßen- und Wegenetzes (6 Punkte).
- Gleichzeitig hat der Bereich auch an Bestand seiner stadttechnischen Infrastruktur wie z.B. Versorgungsleitungen verloren, so dass an dieser Stelle die Bewertung der infrastrukturellen Entwicklung wichtig wurde (6 Punkte).
- Die räumliche Attraktivität als auch die städtebauliche Qualität des Gebietes nehmen durch die Aufgabe der Nutzung weiter ab. (5 bzw. 6 Punkte).

Lösungsansätze zur Wertermittlung im Stadtumbau

- Bis zum Jahr 2004 hat der Altersdurchschnitt stetig zugenommen. Die Zunahme der immobilien Bevölkerungsstruktur und die prozentuale Zunahme der Arbeitslosigkeit wurden auch durch den Wegzug wirtschaftlich besser situerter Einwohner hervorgerufen (6 Punkte).

Aus dieser Einschätzung lässt sich die Wertigkeit vom BRW unter der vereinfachten Annahme, dass die Lagewertigkeit 100% des Bodenwertes im Beispielgebiet ausmacht, zu 37 €/m² ableiten:

III Zielbaum für WA			BRW
Funktion / Nutzung: Wohnen	Gewichtung %	relationale Bewertung (5-15)	%
Äußere Gebietserschließung	10	10,0	10,0
Innere Gebietserschließung	10	6,0	6,0
Räumliche Attraktivität des Ortteiles	30	5,0	15,0
Städtebauliche Qualität	20	6,0	12,0
Infrastruktur	10	6,0	6,0
Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur	20	6,0	12,0
Vergleichswert = 100		Summe	61,0
Vergleichsbodenwert = 60 €/m ²		BRW= 37 €/m ²	

Abb.: Bewertung der Zustandsmerkmale im Zielbaum

Verfahrenseinschätzung:

Die Zielbaummethode ermöglicht es, durch den Vergleich von Zustandsmerkmalen zwischen Gebieten gleicher Nutzungsverhältnisse veränderliche Lagewertigkeiten zu quantifizieren und daraus Aussagen über die Höhe des Bodenwertes abzuleiten.

Der entscheidende Vorteil der Zielbaummethode liegt darin, dass die Bezugsqualität für die Vergleichsobjekte frei gewählt – also unabhängig von der zukünftigen Nutzung betrachtet werden kann. In dieser Hinsicht ist sie deduktiven Ansätzen vorzuziehen.

Die methodische Herausforderung besteht darin, die situationsbedingten wertbeeinflussenden Merkmale sachgerecht zu ermitteln, ihren Einfluss zu gewichten und zu bewerten. Wertabschätzungen von Grundstücken in förmlich festgelegten Stadtumbaugebieten können mit einem Zielbaum unterstützt werden, weil i.d.R. auf eine Vielzahl von Informationen, beispielsweise auf die Analysen und Prognosen der Stadtumbaukonzepte, zurückgegriffen werden kann. Um die Übersichtlichkeit und Prüfbarkeit nicht zu gefährden, sollte aber vermieden werden, weit verzweigte und stark differenzierte Zielbäume aufzustellen.

e) Lagewertverfahren

Die Ableitung von Bodenwerten kann nach Einrichtung einer Lagewertskala mittels Zielbaum auch im Rahmen eines Lagewertvergleichs erfolgen. Durch die Einbeziehung mehrerer Vergleichsobjekte können die Anforderungen an einen intersubjektiven Preisvergleich optimiert werden. Die prinzipielle Vorgehensweise wird am folgenden Beispiel erläutert.⁷

Beispiel:

Für die Danziger Straße soll ein lagetypischer Bodenrichtwert bestimmt werden. Hierzu stehen dem Gutachterausschuss – nach Vorauswertung – drei lagetypische Bodenrichtwerte zur Verfügung. Die zugehörigen Richtwertgrundstücke sind – abgesehen von der Lage – mit dem des Bewertungsgrundstücks vergleichbar. Die Bodenrichtwerte der Vergleichslagen sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



Abb.: Bodenwerte der Vergleichsgebiete

Ermittlung der Lagezahlen

In einem ersten Schritt wird mittels Zielbaum eine Lagewertskala mit der Wertpanne –5 bis +5 eingerichtet, wobei Erschließungszustand, Verkehrs- und Nachbarschaftslage als preisrelevante Parameter eingeschätzt werden sollen. Als Bezugslage wird der Standort „Am Pflug“ mit dem Richtwert 60 €/m² festgesetzt, mit dem nachfolgend die anderen Vergleichsgebiete und das Bewertungsgebiet verglichen werden.

Die Lagezahableitung beginnt mit der Bewertung der Eigenschaftsgruppen, deren Durchschnittswert mit dem Lagezahlanteil multipliziert wird. Für das Vergleichsgebiet „Ulmenstraße“ beispielsweise ergibt sich daraus die Lagezahl = 2:

⁷ Reuter, F., Zur Ermittlung von Bodenwerten bei Leerstand und Stadtumbau, Vortragskript 2006, S. 72 ff.

Lösungsansätze zur Wertermittlung im Stadtumbau

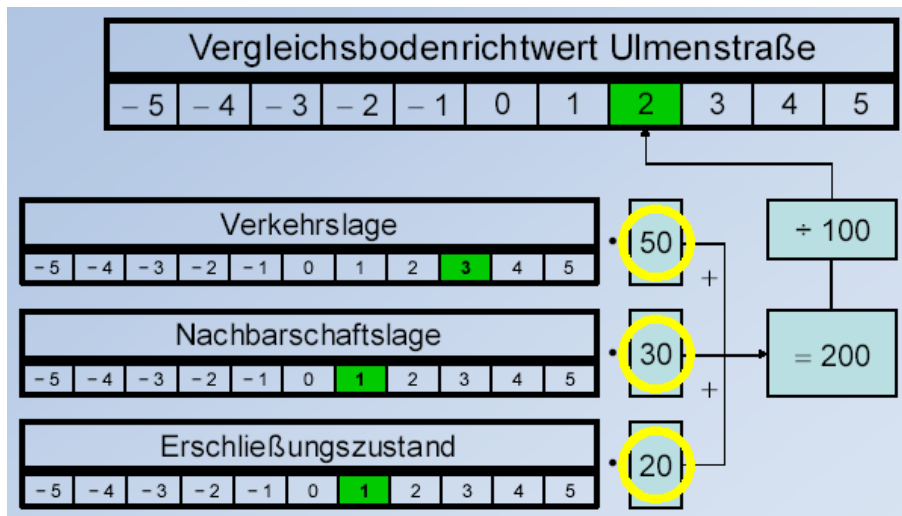
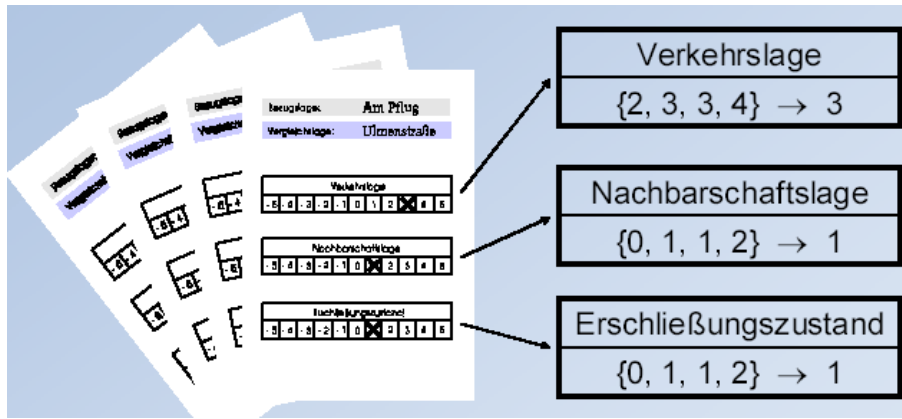


Abb.: Lagezahlableitung am Beispiel „Ulmestraße“

Aus der Bewertung des Zielbaums ergeben sich außerdem die Lagezahlen von -2 für das Bewertungsgebiet und +3 für das Vergleichsgebiet „Posener Straße“ bezogen auf die Lage „Am Pflug“.

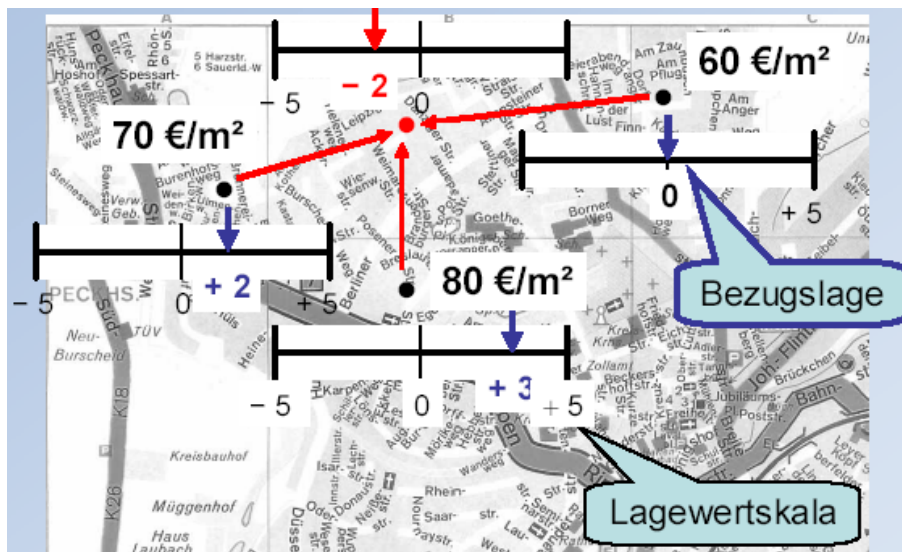


Abb.: Zusammenstellung der Lagezahlen

Bodenwertableitung auf Grundlage des Lagezahlvergleiches

Aus den Lagezahlen wird in einem Zwischenschritt die durchschnittliche Bodenwertdifferenz pro Lagezahl berechnet, die in diesem Fall 5,9 beträgt. Abschließend erfolgt die Ableitung des gesuchten Bodenwertes für den Standort „Danziger Straße“ als Differenz zwischen dem Bodenwert der Bezugslage (60 €/m²) und der Bodenwertdifferenz aufgrund der Lagezahl (6 €/m² pro Punkt x 2 Punkte). Daraus ergibt sich die „Danziger Straße“ ein Bodenwert von 48 €/m².

Lage	Bodenrichtwert [€/m ²]	Bodenrichtwertdifferenz [€/m ²]	Lagezahl [Punkte]	Richtwertdifferenz pro Punkt [€/m ²]
Am Pflug	60		0	
Ulmenstraße	70	+ 10	+ 2	5
Posener Str.	80	+ 20	+ 3	6,7
			Mittel:	5,9
Danziger Str.	48	- 12	- 2	

Abb.: Bodenwertableitung

Verfahrenseinschätzung:

Die Kombination aus Lagewertverfahren und Zielbaummethode trägt zur Objektivierung der Lagewert- und damit auch zur Bodenwertabschätzung bei. Es muss jedoch vor Anwendung ebenso wie bei der Zielbaummethode beachtet werden, dass die anteilige Lagewertigkeit am Bodenwert ortsüblich eingeschätzt wird. Regionale Kenntnisse sollten dabei berücksichtigt werden.

Berlin, 17. Oktober 2006

Dr.-Ing. Walter Schwenk
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger