



Abschluss von Städtebauförderungs- maßnahmen

Ermittlung der sanierungsbedingten
Bodenwerterhöhung

Themen

2

1. Wertermittlungsaufgaben
2. Rechtliche Gegebenheiten
3. Grundlagen der Beurteilung
4. Wertermittlungsmethoden
5. Weitere Beispiele
6. Fazit

Wertermittlungsaufgaben

3

	Bau- und Boden (Grundstück)	Boden (ohne Bebauung)
Wert ohne Aussicht auf Sanierung:	sanierungsunbeeinflusster Wert	Anfangswert
	§ 153 Abs. 1 BauGB	§ 154 Abs. 2 BauGB
Zweck:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grunderwerb (Private/Gemeinde) ▪ Kaufpreisprüfung ▪ Entschädigung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ▪ Bodenrichtwert im San.gebiet
Wert durch die Sanierung:	Neuordnungswert	Endwert
	§ 153 Abs. 4 BauGB	§ 154 Abs. 2 BauGB
Zweck:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstücksverkauf Gemeinde ▪ Wertansatz in der Abrechnung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ▪ Bodenrichtwerte im San.gebiet
Verkehrswert	Verkehrswert	
	§ 194 BauGB	
Zweck:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grunderwerb Gemeinde im Jahr vor der Programmaufnahme ▪ Grunderwerb Gemeinde bis Tag vor Bekanntmachung Satzung ▪ Verkehrswert zum Zeitpunkt Programmaufnahme 	

§ 154 BauGB

- (1) ¹ Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat (...) einen **Ausgleichsbetrag** (...) zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.
- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts besteht aus dem Unterschied zwischen (...) dem **Anfangswert** und (...) dem **Endwert**.

Rechtliche Gegebenheiten

5

- ❖ Anfangswert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung, weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre

Anfangswert = Bodenwert „ohne Aussicht auf Sanierung“

- ❖ Endwert ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt

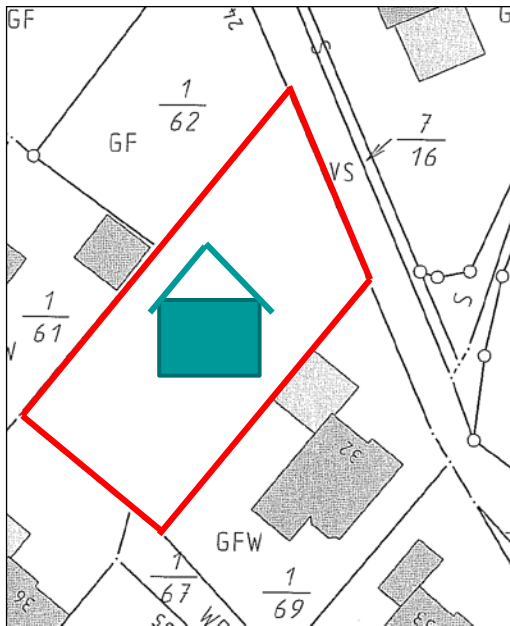
Endwert = Bodenwert „nach Abschluss der Sanierung“

Rechtliche Gegebenheiten

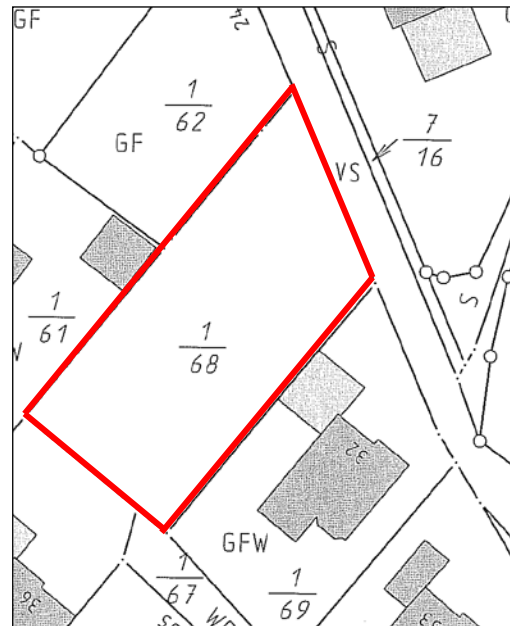
6

Fiktion des unbebauten Grundstücks

„Bodenwerte ohne Bebauung“



IST - Zustand



Fiktion

Rechtliche Gegebenheiten

7

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Der **Wertermittlungstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der Wertverhältnisse bezieht.

(§ 3 ImmoWertV)

Der **Qualitätstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (Qualität) bezieht.

(§ 4 ImmoWertV)

Rechtliche Gegebenheiten

8

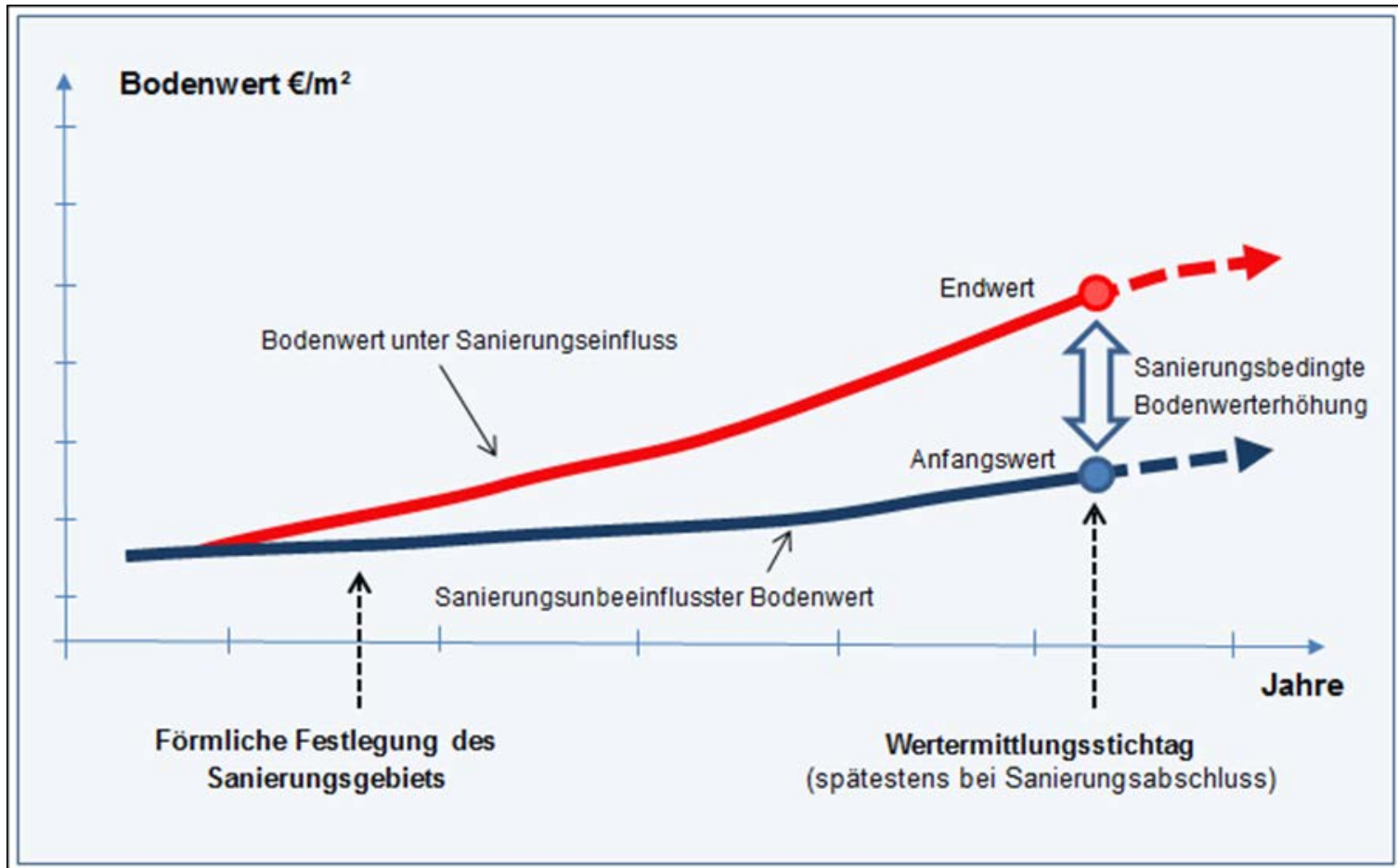
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen ... sind die Anfangs- und Endwerte auf denselben Zeitpunkt zu ermitteln.

(§ 16 Abs. 5 ImmoWertV)

Rechtliche Gegebenheiten

9



Grundlagen der Beurteilung

10

Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

- ❖ Abgrenzungsplan
- ❖ Plan der städtebaulichen Mängel und Missstände
- ❖ Neuordnungskonzept
- ❖ Maßnahmenkonzept

Planungsrecht

- ❖ FNP, Bebauungspläne

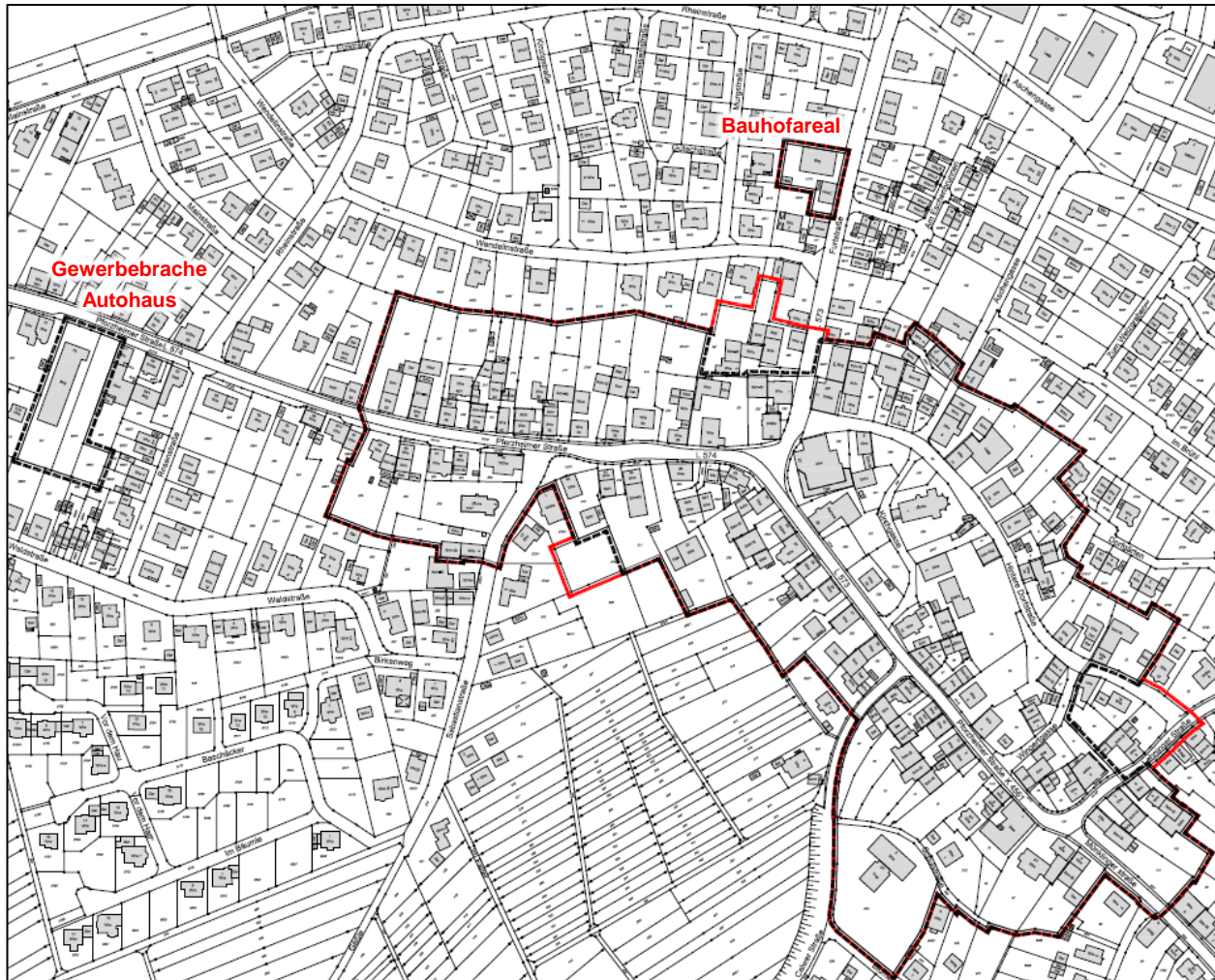
Vergleichsmaterialien

- ❖ Bodenrichtwerte

Grundlagen der Beurteilung

11

Abgrenzungsplan



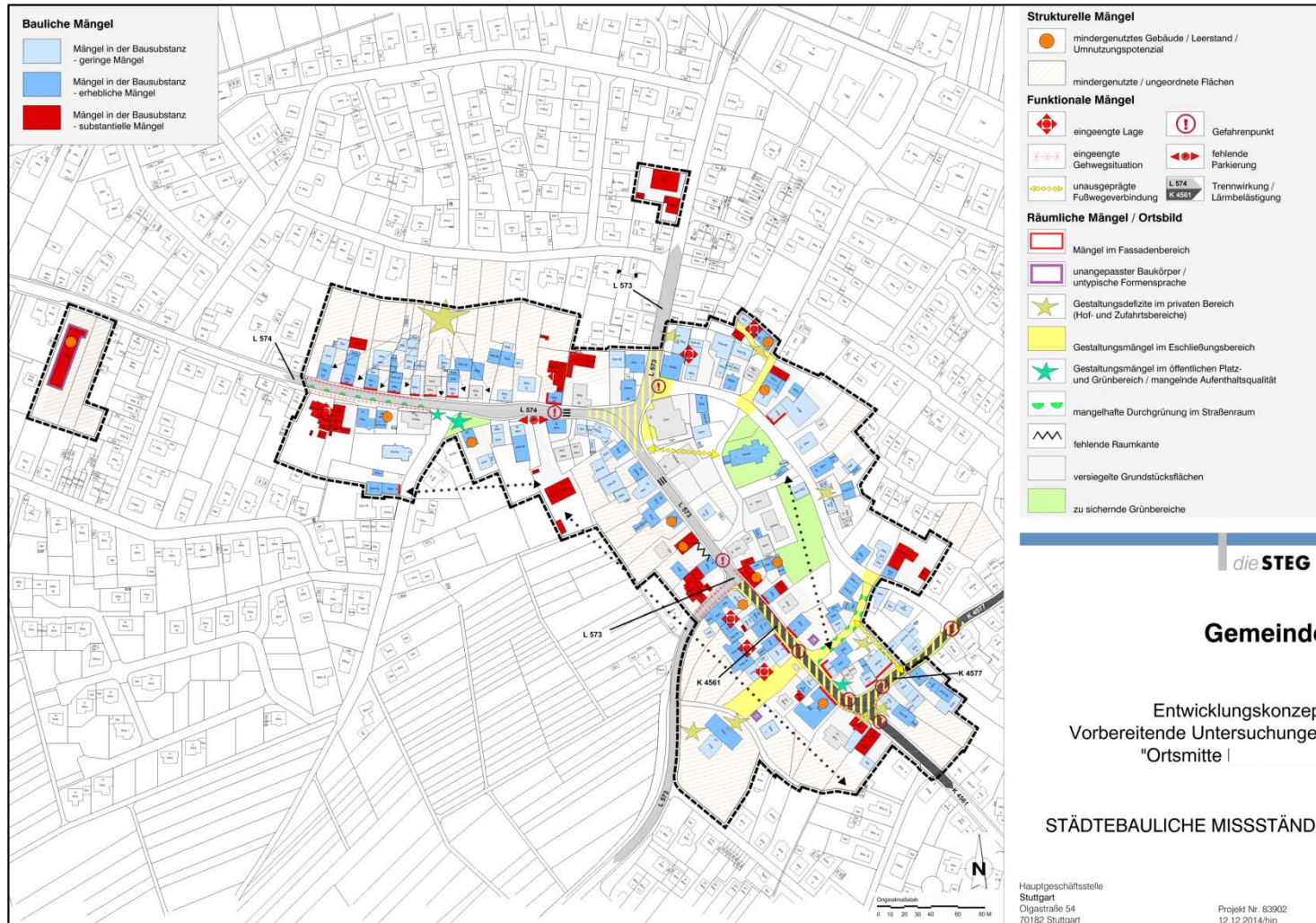
Vorbereitenden
Untersuchungen
24.06.2014
(9,47 ha)

Förmliche
Festlegung des
Sanierungsgebiets
27.01.2016
(10,54 ha)

Grundlagen der Beurteilung

12

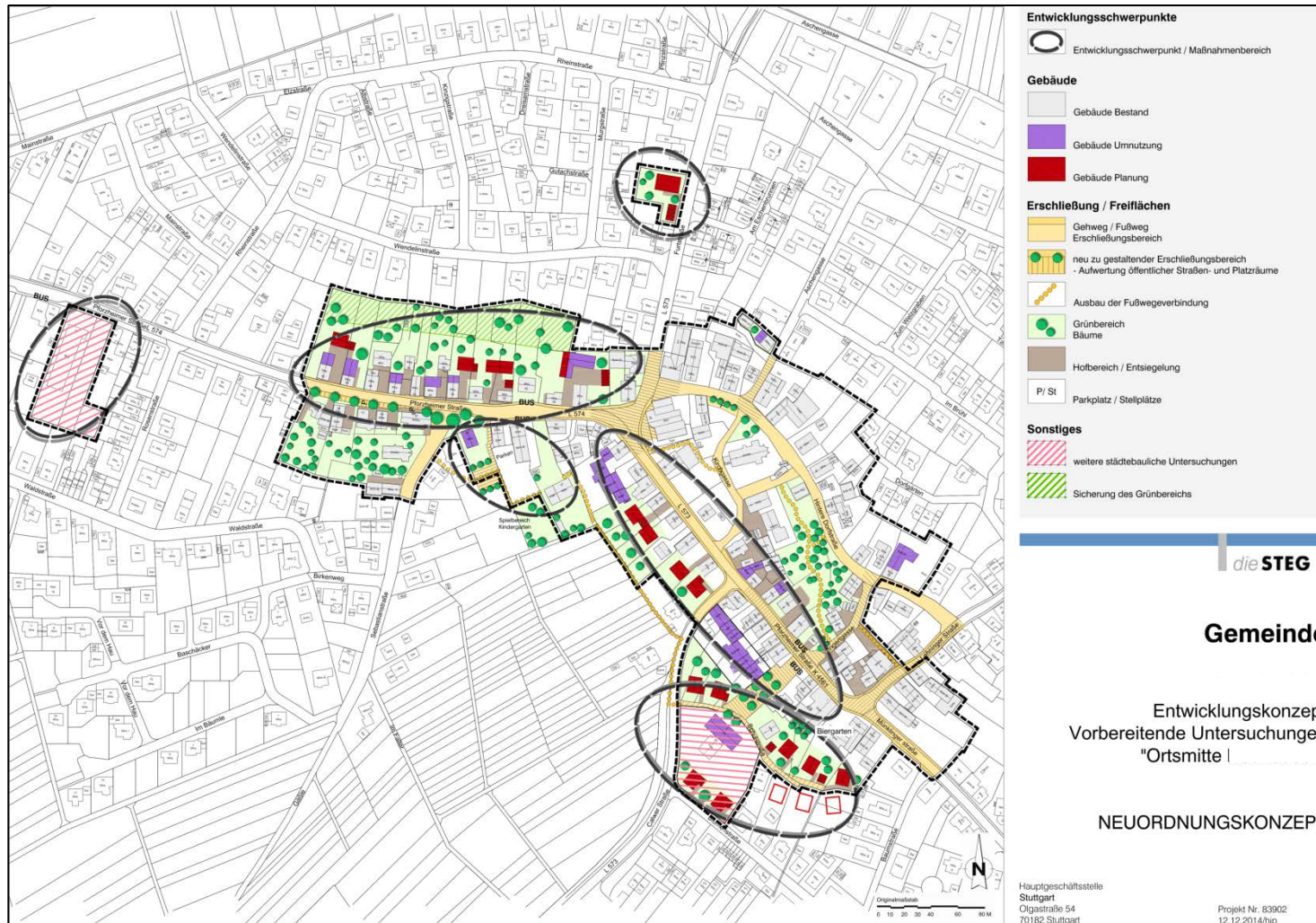
Städtebauliche Mängel und Misstände



Grundlagen der Beurteilung

13

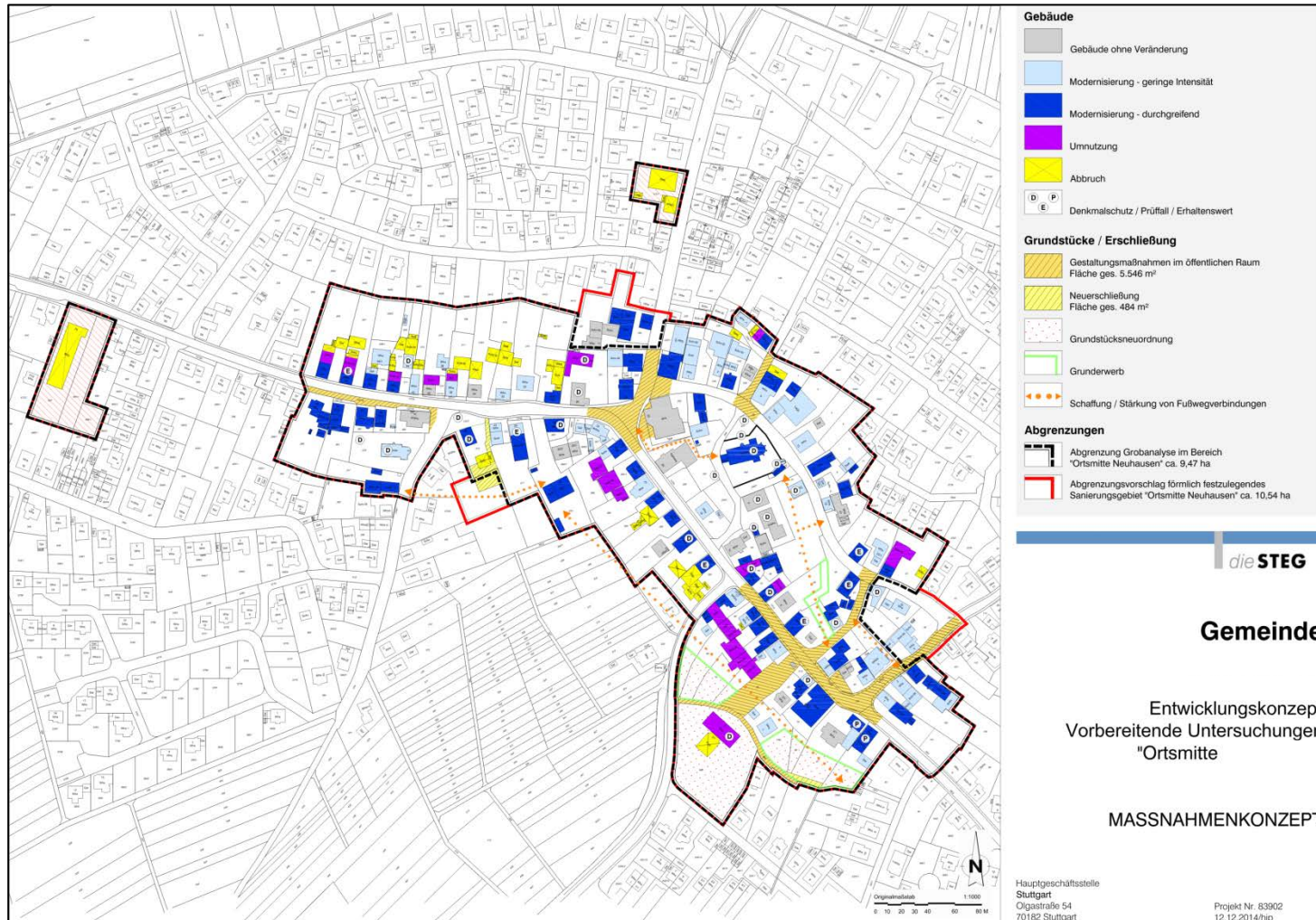
Neuordnungskonzept



Grundlagen der Beurteilung

14

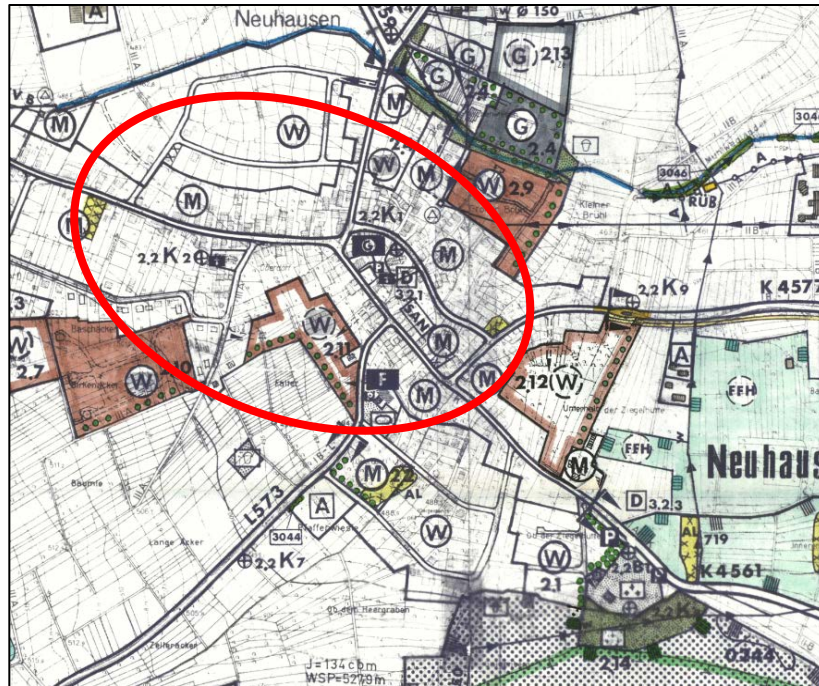
Maßnahmenkonzept



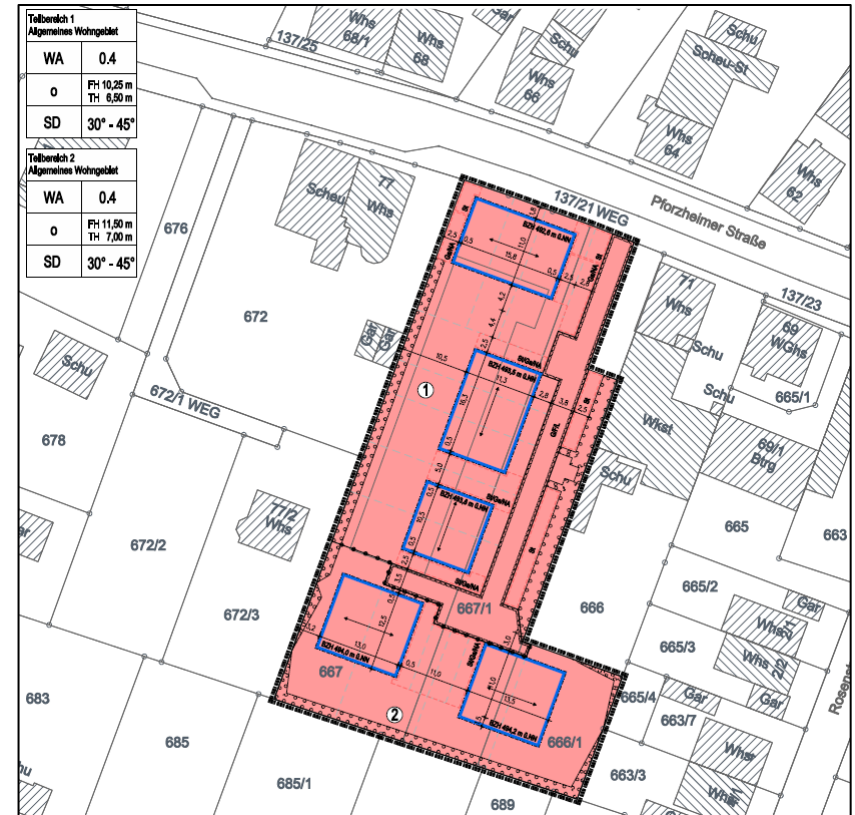
Grundlagen der Beurteilung

15

Planungsrecht



Flächennutzungsplan
(wirksam 2004)

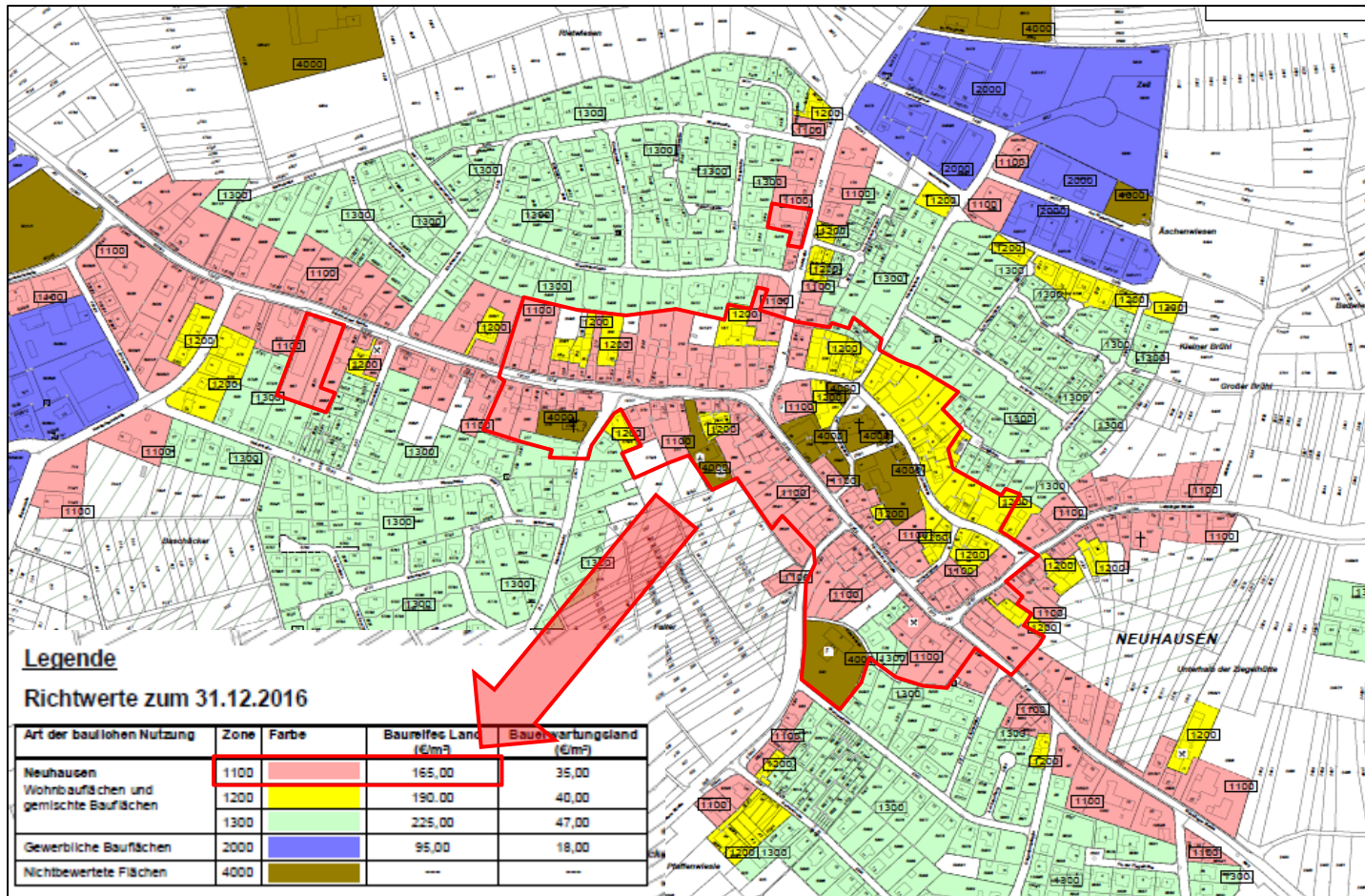


Bebauungsplanentwurf
„Familienwohnpark ehem. Autohaus“

Grundlagen der Beurteilung

16

Vergleichsmaterialien



Bodenrichtwerte
31.12.2016

Wertermittlungsmethoden

17

1. Vergleichswertverfahren (§§ 8 - 10, 13, 15, 16 ImmoWertV)

direkter Preisvergleich

2. Vergleichs-Komponenten-Verfahren

Multifaktorenanalyse, Zielbaumverfahren

3. Ertragsdifferentialverfahren

Ableitung höherer Bodenwerte aus höheren Mieten

4. Mathematisch-statistische Verfahren

Modell Niedersachsen

deduktive Bodenwertermittlungsverfahren

Wertermittlungsmethoden

18

Vergleichswertverfahren

Vergleichswertverfahren – Beispiel 1

3.4.1

Endwert

Der Gutachterausschuss erwartet eine Angleichung des Bodenwertniveaus nach Abschluss der Sanierung an die benachbarten nicht sanierungsbefangenen Bereiche. Es wird daher der Richtwert zum 31.12.2005 des nördlich angrenzenden nicht sanierungsbefangenen Wohngebietes zur Ermittlung des Endwertes herangezogen.

Dieser beträgt zum Stichtag 31.12.2005

770,- €/m²
für baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
in Geschosswohnungsbaugebieten gehobener Lage
bezogen auf eine GFZ von 2,0.

Der Gutachterausschuss hat die in Jahren 2006 und 2007 registrierten Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke analysiert. Danach sind die Preise in Geschosswohnungsbaugebieten im Bereich des Nordends/Ostends gestiegen. Der Bodenwert für diesen Grundstücksteilmarkt ist um rund 15 % gestiegen und beträgt danach zum Wertermittlungsstichtag

$770,- \text{ €/m}^2 + 15 \% = 885,50 \text{ €/m}^2$.
gerundet **885,- €/m²**.

In Abweichung von dem Maß der baulichen Nutzbarkeit, das der Ermittlung des Endwertes

Wertermittlungsmethoden

19

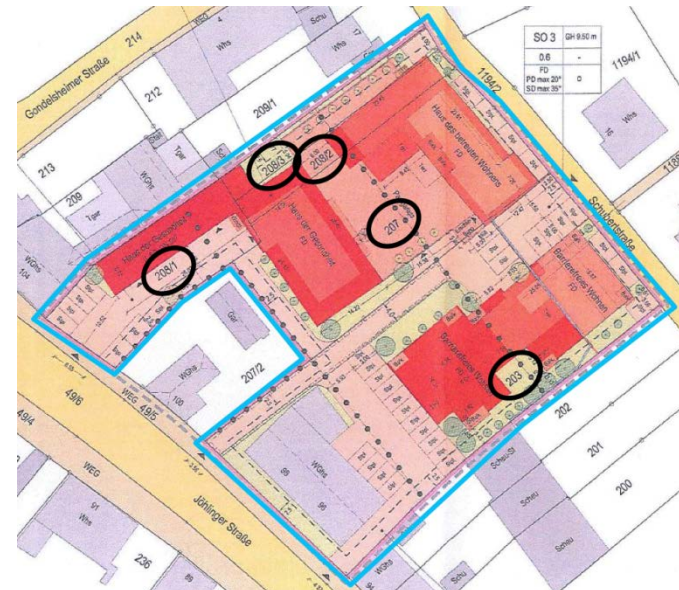
Vergleichswertverfahren

Vergleichswertverfahren – Beispiel 2

Bestand



Investorenplanung für
Gesundheitszentrum



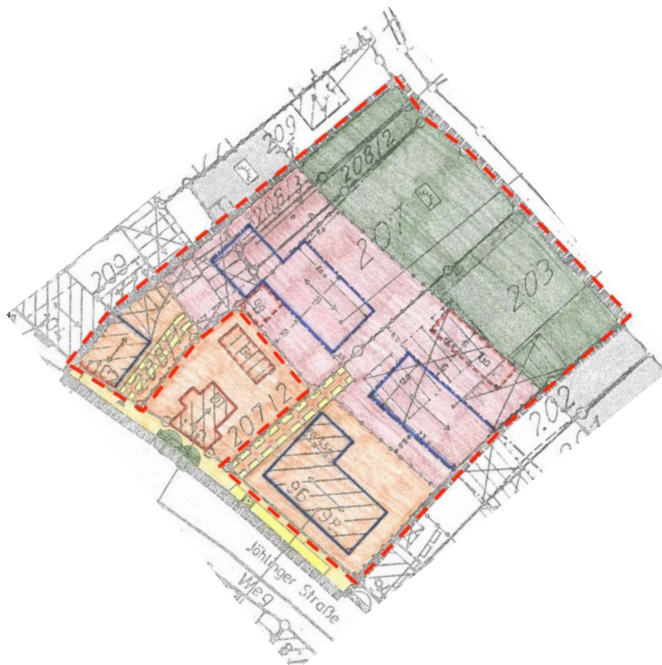
Wertermittlungsmethoden

20

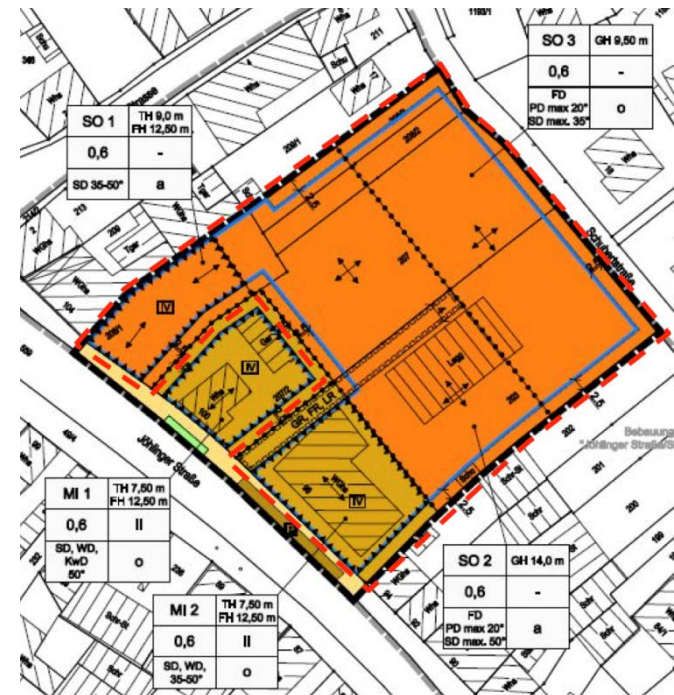
Vergleichswertverfahren

Vergleichswertverfahren – Beispiel 2

Bestehendes Baurecht



Neues Baurecht



och

Immobilienbewertung GmbH

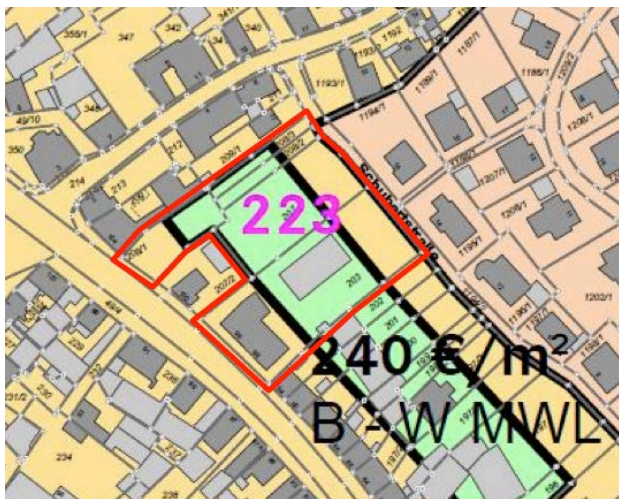
Wertermittlungsmethoden

21

Vergleichswertverfahren

Vergleichswertverfahren – Beispiel 2

Bodenrichtwertkarte



Anfangswerte aus Bodenrichtwerten
und Vergleichspreisen abgeleitet



Wertermittlungsmethoden

22

Vergleichswertverfahren

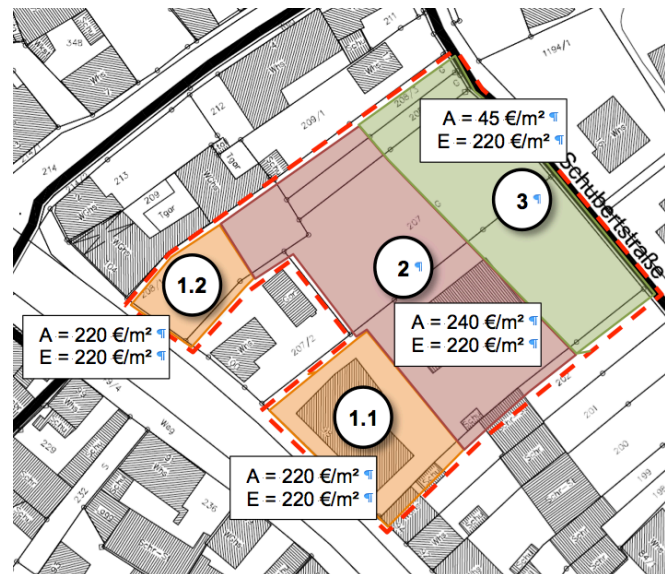
Vergleichswertverfahren – Beispiel 2

Endwerte

aus Bodenrichtwerten abgeleitet



Anfangs- und Endwerte



Wertermittlungsmethoden

23

Vergleichswertverfahren

Aufgegliedertes Vergleichswertverfahren - Beispiel

- Aufgliederung nach Sachverhalten und Merkmalen
- Basis ist der Bodenwert eines Vergleichsgrundstücks oder ein Bodenrichtwert
- Die variablen Merkmale werden mit Noten, Werten Gewichten usw. versehen und daraus
- Wertänderungen ermittelt.

Umrechnungskoeffizienten für Lageänderungen

zur Quantifizierung sanierungsbedingter Lageänderungen,
abgeleitet aus den Umrechnungskoeffizienten nach 4.4

Wertermittlungsrahmen Wohnen/gemischte Lage	nachbarschafts- und gebiets- bezogene Maßnahmen		
von Beurteilungsstufe	nach Beurteilungsstufe		
Art der Bebauung	(1)	(2)	(3)
(1) einfache dörfliche Mischbebauung mit zum Teil störenden Betrieben	1,00	1,015	1,03
(2) alte und neue Gebäude mit Nebengebäuden		1,00	1,015
(3) ansprechende Wohnbebauung			1,00
Zustand der Bebauung	(1)	(2)	(3)
(1) rundum schadhafte und ungepflegte Gebäude	1,00	1,015	1,03
(2) ordentliche Bebauung, leichte Mängel		1,00	1,015
(3) gepflegte oder renovierte Bebauung mit ansprechenden Außenanlagen			1,00
Grundstückstypen	(1)	(2)	(3)

Wertermittlungsme

24

Vergleichswertverfahren

Aufgegliedertes Vergleichswertverfahren - Beispiel

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

Ableitung des Anfangswerts als Basis für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Bodennichtwert bei GFZ= (Stichtag: 31.12.2005)

2,0

entspricht GFZ-Umrechnungskoeffizient:

1,62

1,820 €/m²

Zeltfortschreibung zum Wertermittlungsstichtag (01.02.2007)

GFZ-Umrechnungskoeffizient für GFZ=

0,9

Lage zum Richtwertgrundstück

Zuschnitt unregelmäßig

Bebauungsabschlag

Sonstiges

Basiswert

Wertberechnung

Zu / Abschlag wegen Beschaffenheit

Anfangswert

Ermittlung des Endwerts

Basiswert

Zu/Abschlag wegen sanierungsbedingter Lageänderung nach Wertermittlungsrahmen: nachbarschaftsbezogen

Art der Bebauung

Zustand der Bebauung

Grundstücksstruktur

Erschließung, Anordnung der Grundstücke

Dichte

Verkehrsverhältnisse, Immissionen

Parkierung

öffentliche Flächen und Straßenraum

Geschäftslage

gebietsbezogen

Wertberechnung

Zu / Abschlag wegen Beschaffenheit

Endwert

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Endwert - Anfangswert

6

Zu-/Abschlag(%)	Faktor
0	1,0000
0,97	0,8063
-20	0,8000
-5	0,9500
0	1,0000
0	1,0000
Produkt aus Faktoren: 0,4608	
608,19 €/m ²	

Vorderplatz (m ²)	1047	636.775 €
Weitere Fläche		0 €
Gesamtfläche (m ²)	1047	636.775 €
		608,19 €/m ²

von Stufe	nach Stufe	Änderung (%)	Faktor
1	1,33	0,5	1,0050
1	1,33	0,5	1,0050
unverändert			1,0000
unverändert			1,0000
unverändert			1,0000
2	1,83	-0,5	0,9950
2	2,5	0	1,0000
unverändert			1,0000
unverändert			1,0000
unverändert			1,0000
Produkt aus Faktoren: 1,0050		611,23 €/m ²	

Vorderplatz (m ²)	1047	639.959 €
Weitere Fläche		0 €
Gesamtfläche (m ²)	1047	639.959 €

Rundung **3.184 €**

3.180 €

1047 m²

3.180 €

Wertermittlungsmethoden

Multifaktorenanalyse

- ❖ Bewertung für den Anfangswertzustand:

Zustandsbeurteilung für den Vergleichsfaktor 165 €/m²

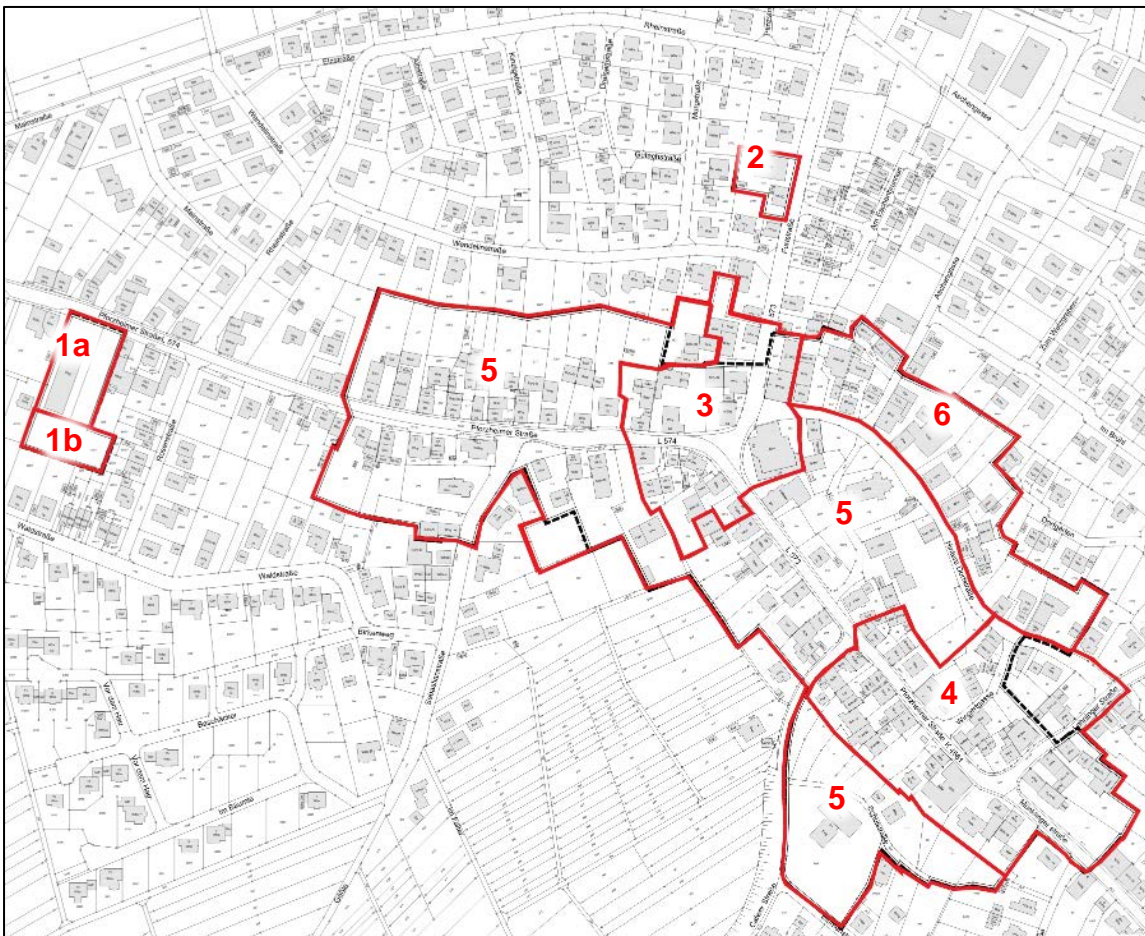
Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,00	0,25	2,50
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor f:	9,38

Wertermittlungsmethoden

26

Vergleichs-Komponenten-Verfahren

Multifaktorenanalyse – Beispiel 1, Zonengutachten



Einteilung in Wertzonen:

Zone 1a „Gewerbebrache-Nord“

Zone 1b „Gewerbebrache-Süd“

Zone 2 „Bauhof“

Zone 3 „Ortsmitte“

Zone 4 „Südöstliche
Hauptstraße“

Zone 5 „Übrige Ortsmitte“

Zone 6 „Hintere Dorfstraße“

Wertermittlungsmethoden

Multifaktorenanalyse – Beispiel 1

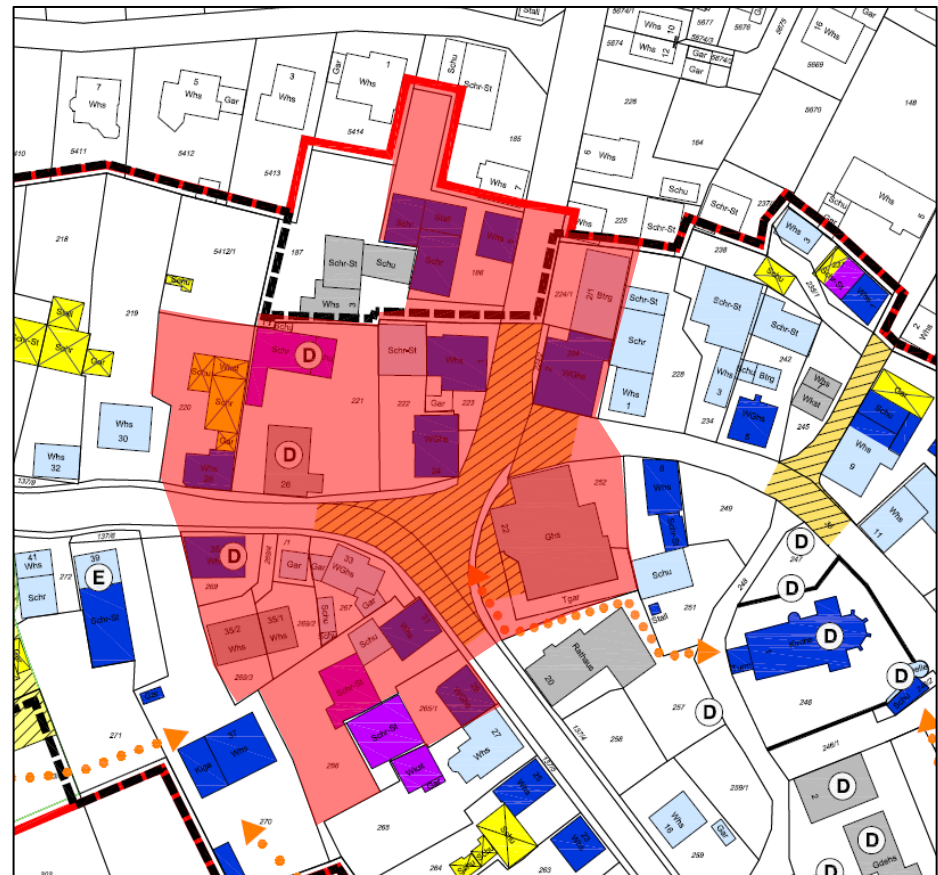
Wertzone 3 „Ortsmitte“

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt:

Verbesserung der bestehenden Bebauung durch Modernisierung an Gebäuden

Verbesserung des Umfelds durch Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich

Anfangswert: 165 €/m²
Endwert: 172 €/m²
Erhöhung: 7 €/m²



Wertermittlungsmethoden

Multifaktorenanalyse – Beispiel 1

Beurteilungskatalog (Seite 1) für den Anfangswertzustand (165 €/m²) der Wertzonen 1a, 2 und 3

Kriterien		Beschreibung	Benotung
Bebauung	Art	Ruinen, Provisorien, Nebengebäude, Leerstände, Fehlnutzung	5,0
		vorwiegend Altbauten, sehr viele Nebengebäude, auch Fehlnutzung	7,5
		alte und neuere Gebäude mit Nebengebäuden	10,0
		gute Alt- und Neubauten, w enig Nebengebäude	12,5
		repräsentative Alt- und Neubauten, kaum Nebengebäude	15,0
	Zustand	verfallen, Brache	5,0
		ungepflegt, deutliche Schäden	7,5
		ordentlich, leichte Mängel, Instandhaltungsrückstau	10,0
		gut gepflegt, kaum Mängel	12,5
		hochwertig oder neu	15,0
Struktur	Grundstücke	viele Kleingrundstücke, meist ungünstiger Zuschnitt	5,0
		sehr unterschiedliche Größen, teilw eise ungünstiger Zuschnitt (unregelmäßige oder Handtuchform)	7,5
		verschiedene Größen, Zuschnitt nicht optimal	10,0
		gut nutzbare Grundstücke mit unterschiedlicher Größe	12,5
		regelmäßig geschnittene, sehr gut nutzbare Grundstücke	15,0
	Erschließung, Anordnung der Grundstücke	historische Struktur mit großen Unregelmäßigkeiten	5,0
		Randstruktur mit problematischem Innenbereich	7,5
		befriedigende Anordnung der Grundstücke mit einzelnen Problemen	10,0
		befriedigende Anordnung ohne Probleme	12,5
		günstige Anordnung aller Grundstücke	15,0

Wertermittlungsmethoden

Multifaktorenanalyse – Beispiel 1

Beurteilungskatalog (Seite 2) für den Anfangswertzustand (165 €/m²) der Wertzonen 1a, 2 und 3

Kriterien		Beschreibung	Benotung	
Nutzung	Lage	Lage für den Nutzungszweck ungünstig	5,0	
		einfache Wohn- und/oder Geschäftslage	7,5	
		mittlere Wohn- und/oder Geschäftslage	10,0	
		gute Wohn- und/oder Geschäftslage, Teil des Zentrums (1b-Lage)	12,5	
		sehr gute Wohn- und/oder Geschäftslage (1a-Lage)	15,0	
	Konflikte	erhebliche Störungen durch benachbarte Nutzungen (Brachen, Ablagerungen, Fehlnutzung, erheblich störende Betriebe und Anlagen)	5,0	
		einzelne Nutzungskonflikte, Leerstände, Baulücken, störende Betriebe	7,5	
		gebietstypische hinzunehmende, geringe Nutzungskonflikte	10,0	
		ohne Nutzungskonflikte	12,5	
		sich gegenseitig ergänzende Nutzungen	15,0	
Umfeld	auf den öffentlichen Flächen	Reine Verkehrsflächen, unterschiedliche Beläge mit Schäden, kaum Bepflanzungen	5,0	
		verbesserungsbedürftige, ältere Straßen- und Platzbefestigungen, kümmerliche Grünflächen	7,5	8,75
		ordentliche Fahrbahn- und Gehwegbefestigungen, einfache Grünanlagen	10,0	
		befestigte Flächen für unterschiedliche Verkehrs- und Nutzungszwecke mit Pflanz- und Grünflächen	12,5	
		besonders gestaltete Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und gärtnerische Anlagen	15,0	
	Verkehrsverhältnisse	ständiger starker Verkehr, Gefahr, Lärm, Abgase, keine Parkplätze	5,0	
		Störungen durch starken Verkehr, großer Parkplatzmangel	7,5	8,75
		Störungen durch Anlieger- und Kundenverkehr, zu wenig Parkplätze	10,0	
		geringe Störungen durch Anliegerverkehr, Parkplätze knapp	12,5	
		keine Störungen, genügend Parkplätze	15,0	

Wertermittlungsmethoden

Multifaktorenanalyse – Beispiel 1

- ❖ Bewertung für den Anfangswertzustand:

Zustandsbeurteilung für den Vergleichsfaktor							165 €/m ²
Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,00	0,25	2,50
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor f:	9,38

Aus dieser Relation $f_A = 9,38 \rightarrow 165 \text{ €/m}^2$ lassen sich die Endwerte für jeden Bewertungsfall x mit dem Dreisatz ableiten

Wertermittlungsmethoden

Multifaktorenanalyse – Beispiel 1

Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,00	0,25	2,50
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
						Faktor f _A :	9,38
Anfangswert = 9,38 / 9,38		* Vergleichswert		165 €/m ²		= 165 €/m ²	

Wertzone 3 „Ortsmitte“

Multifaktorenanalyse Teil 2:

Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00				
Zustand	11,25	0,5	5,63	Bebauung	10,63	0,25	2,66
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00				
Anordnung	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00				
Konflikte	7,50	0,5	3,75	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Umfeld							
öffentl. Umf.	10,00	0,5	5,00				
Verkehr	8,75	0,5	4,38	Umfeld	9,38	0,25	2,34
						Faktor f _E :	9,69
Endwert = 9,69 / 9,38		* Vergleichswert		165 €/m ²		= 170 €/m ²	

Wertermittlungsmethoden

Modell Niedersachsen – Beispiel 1

(Plausibilisierung der Multifaktorenanalyse)

Arbeitsschema

Komplex	Bewertung	Misstände
Bebauung	5,0	
Struktur	7,0	
Nutzung	7,0	
Umfeld	3,0	
Mittelwert	Mi 5,50	

Beurteilungskatalog
Maßnahmen

Komplex	Klasse				
	1	2	3	4	5
Bebauung Art, Zustand	Einzelmaßnahmen ohne gebietsbezogene Auswirkung	mehrere Einzelmaßnahmen, geringe gebietsbezogene Auswirkung	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	einfache Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen	mittlere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, einzelne Neubauten
Struktur Grundstücke Anordnung Erschließung	Einzelmaßnahmen ohne gebietsbezogene Auswirkung	mehrere Einzelmaßnahmen, geringe gebietsbezogene Auswirkung	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Verbesserung der Erschließung im Quartier	wie 1 bis 4 und Grunderwerb, Grenzregelungen
Nutzung Lage	Einzelmaßnahmen ohne	Initiierung privater Maßnahmen zur	Verbesserung der Nutzung, Beseitig-	Einzelmaßnahmen zur	Maßnahmen zur Verminderung der

Wertermittlungsmethoden

Modell Niedersachsen – Beispiel 1

(Plausibilisierung der Multifaktorenanalyse)

Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M _i)	Bewertung Maßnahmen (M _a)
Bebauung	5,0	2,0
Struktur	5,0	0,0
Nutzung	6,5	0,0
Umfeld	6,5	2,0
Mittelwert	5,75	1,00

Bodenwerterhöhung: 4,8% des Anfangswerts von 165 €/m² ergibt einen Endwert von 173 €/m²



$$E = (1,15928 - 0,41398 \times (A)^{-0,15} - 0,11918 \times (M_i \times M_a)^{0,30})^{1/-0,15}$$

- E = sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in %
- A = Anfangswert
- M_i = Mittelwert der Missstände
- M_a = Mittelwert der Maßnahmen

Wertermittlungsmethoden

34

Ergebnis Beispiel

Beispiel 1: Multifaktorenanalyse mit Plausibilisierung durch Modell Niedersachsen

Zustandsbeurteilung für den Anfangswert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,00	0,25	2,50
Zustand	10,00	0,5	5,00				
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Anordnung	10,00	0,5	5,00				
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Konflikte	7,50	0,5	3,75				
Umfeld							
öffentl. Umf.	8,75	0,5	4,38	Umfeld	8,75	0,25	2,19
Verkehr	8,75	0,5	4,38				
					Faktor f _A :		9,38

Anfangswert = 9,38 / 9,38 * Vergleichswert 165 €/m² = 165 €/m²

Multifaktorenanalyse Teil 2:

Zustandsbeurteilung für den Endwert

Kriterien	B	G _K	B * G _K	Teilziele	Σ B * G _K	G _T	Σ B * G _K * G _T
Bebauung							
Art	10,00	0,5	5,00	Bebauung	10,63	0,25	2,66
Zustand	11,25	0,5	5,63				
Struktur							
Grundstücke	10,00	0,5	5,00	Struktur	10,00	0,25	2,50
Anordnung	10,00	0,5	5,00				
Nutzung							
Lage	10,00	0,5	5,00	Nutzung	8,75	0,25	2,19
Konflikte	7,50	0,5	3,75				
Umfeld							
öffentl. Umf.	10,00	0,5	5,00	Umfeld	9,38	0,25	2,34
Verkehr	8,75	0,5	4,38				
					Faktor f _E :		9,69

Endwert = 9,69 / 9,38 * Vergleichswert 165 €/m² = 170 €/m²

Wertzone 3 „Ortsmitte“

Modell "Niedersachsen":

Bodenwerterhöhung in % des Anfangswerts

	Bewertung Missstände (M _i)	Bewertung Maßnahmen (M _a)
Bebauung	5,0	2,0
Struktur	5,0	0,0
Nutzung	6,5	0,0
Umfeld	6,5	2,0
Mittelwert	5,75	1,00

Bodenwerterhöhung: 4,8% des Anfangswerts von 165 €/m² ergibt einen Endwert von 173 €/m²

Gutachterliche Festlegung: (gerundet)	Anfangswert:	165 €/m ²
	Endwert:	172 €/m ²
sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung:		7 €/m ²

Wertermittlungsmethoden

35

Ergebnis Beispiel

Multifaktorenanalyse mit Modell Niedersachsen

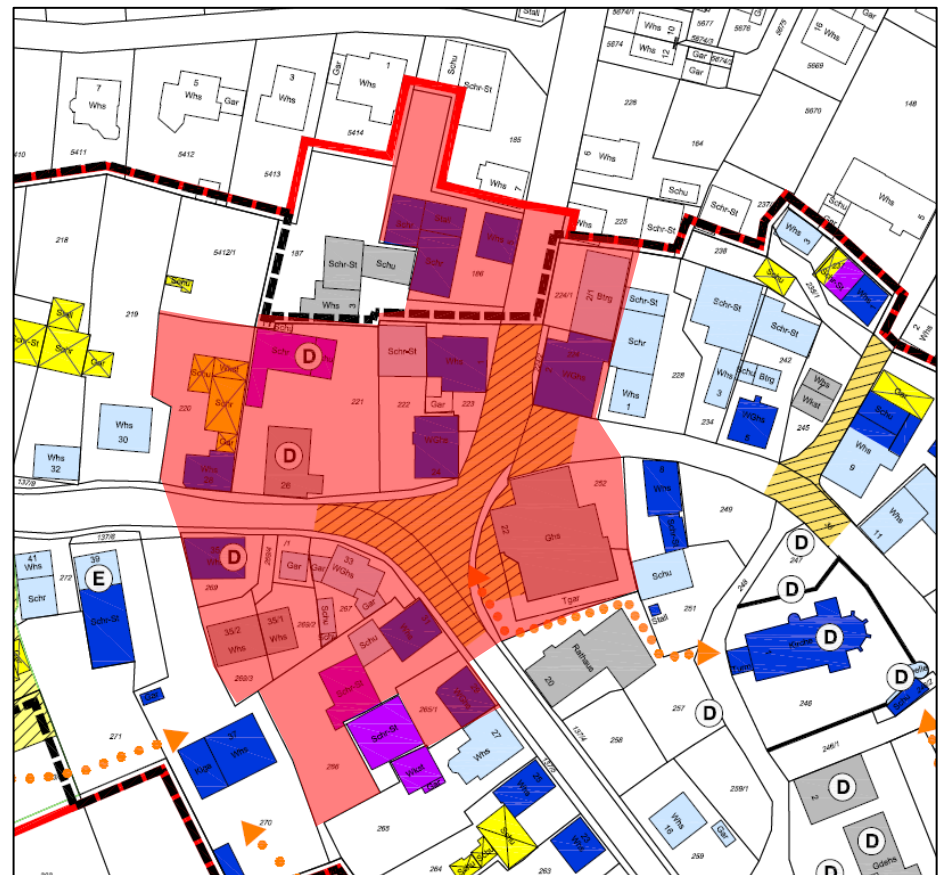
Wertzone 3 „Ortsmitte“

Bei der Beurteilung des Endwert-Zustands werden gegenüber dem Anfangswert-Zustand folgende sanierungsbedingte Verbesserungen festgestellt:

Verbesserung der bestehenden Bebauung durch Modernisierung an Gebäuden

Verbesserung des Umfelds durch Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich

Anfangswert:	165 €/m²
Endwert:	172 €/m²
Erhöhung:	7 €/m²

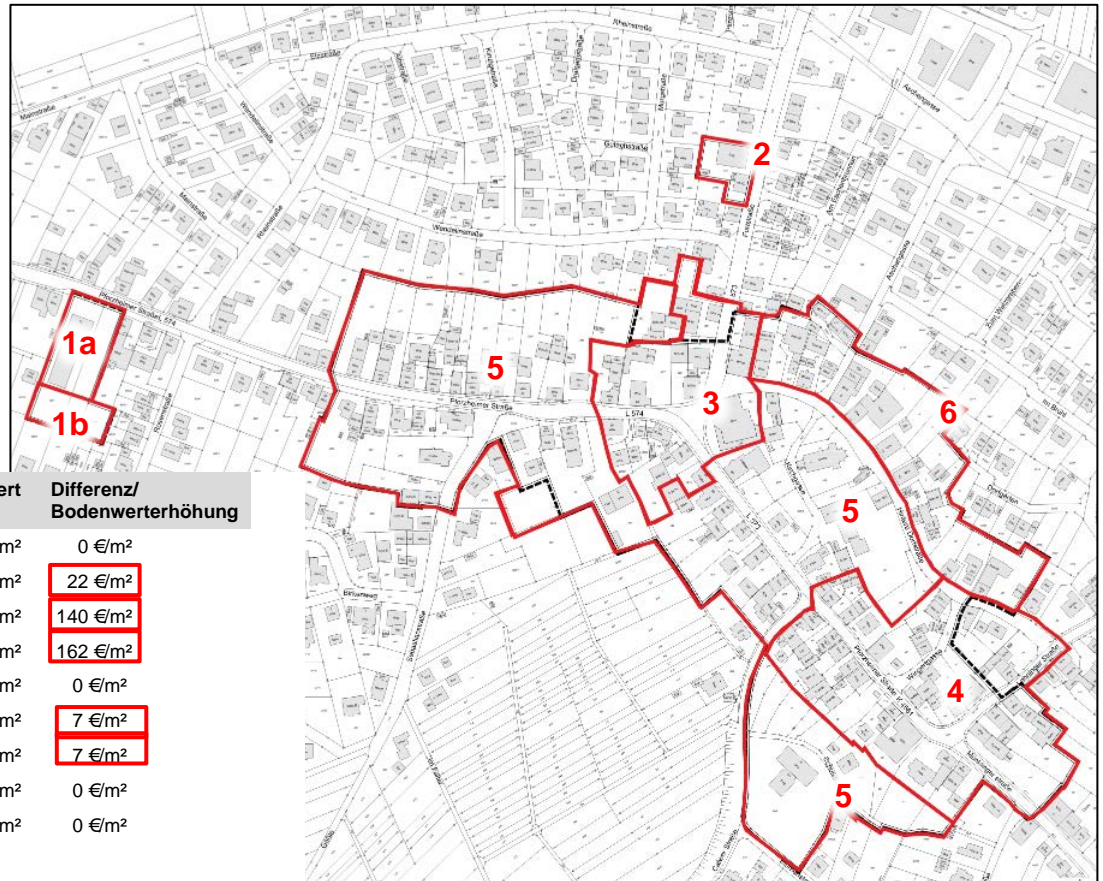


Wertermittlungsmethoden

36

Ergebnis Beispiel

Multifaktorenanalyse mit Modell Niedersachsen

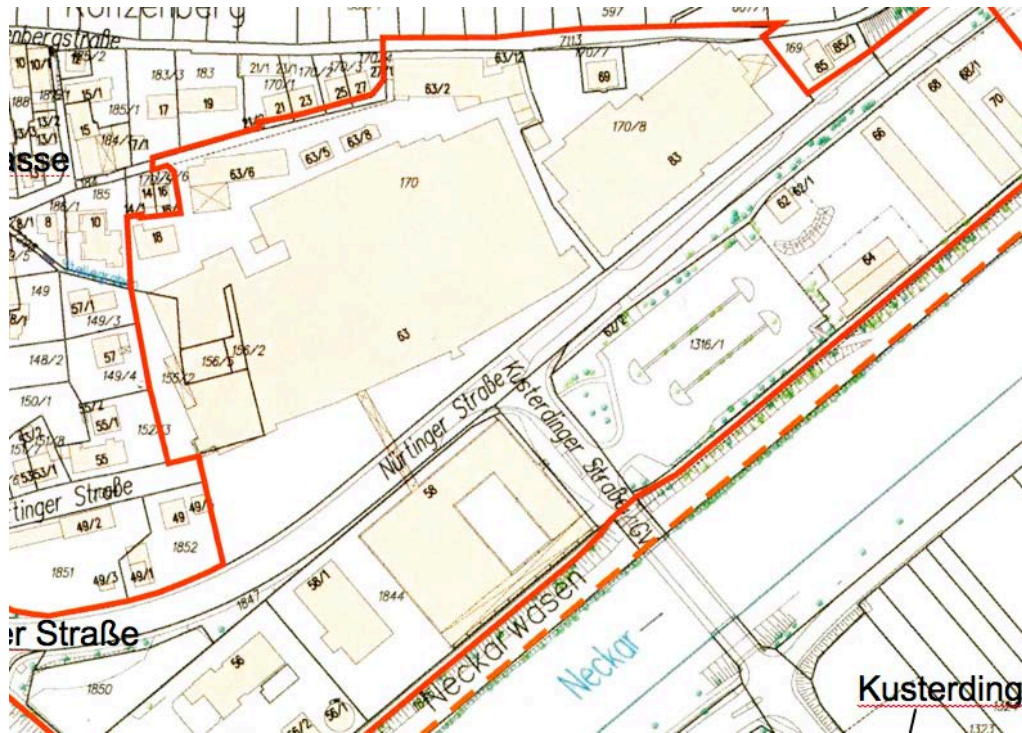


Wertzone	Anfangswert	Endwert	Differenz/ Bodenwerterhöhung
1a „Gewerbebrache-Nord“ (ohne Bodenordnung)	165 €/m ²	165 €/m ²	0 €/m ²
1a „Gewerbebrache-Nord“ (mit Bodenordnung)	165 €/m ²	187 €/m ²	22 €/m ²
1b „Gewerbebrache-Süd“ (ohne Bodenordnung)	25 €/m ²	165 €/m ²	140 €/m ²
1b „Gewerbebrache-Süd“ (mit Bodenordnung)	25 €/m ²	187 €/m ²	162 €/m ²
2 „Bauhof“	165 €/m ²	165 €/m ²	0 €/m ²
3 „Ortsmitte“	165 €/m ²	172 €/m ²	7 €/m ²
4 „Südöstliche Pforzheimer Straße“	162 €/m ²	169 €/m ²	7 €/m ²
5 „Übrige Ortsmitte“	165 €/m ²	165 €/m ²	0 €/m ²
6 „Hintere Dorfstraße“	190 €/m ²	190 €/m ²	0 €/m ²

Wertermittlungsmethoden

Deduktive Bodenwertermittlung – Beispiel 1

Anfangswertzustand



Wertermittlungsmethoden

38

Mathematisch- Statistische Verfahren

Deduktive Bodenwertermittlung – Beispiel 1

Endwertzustand



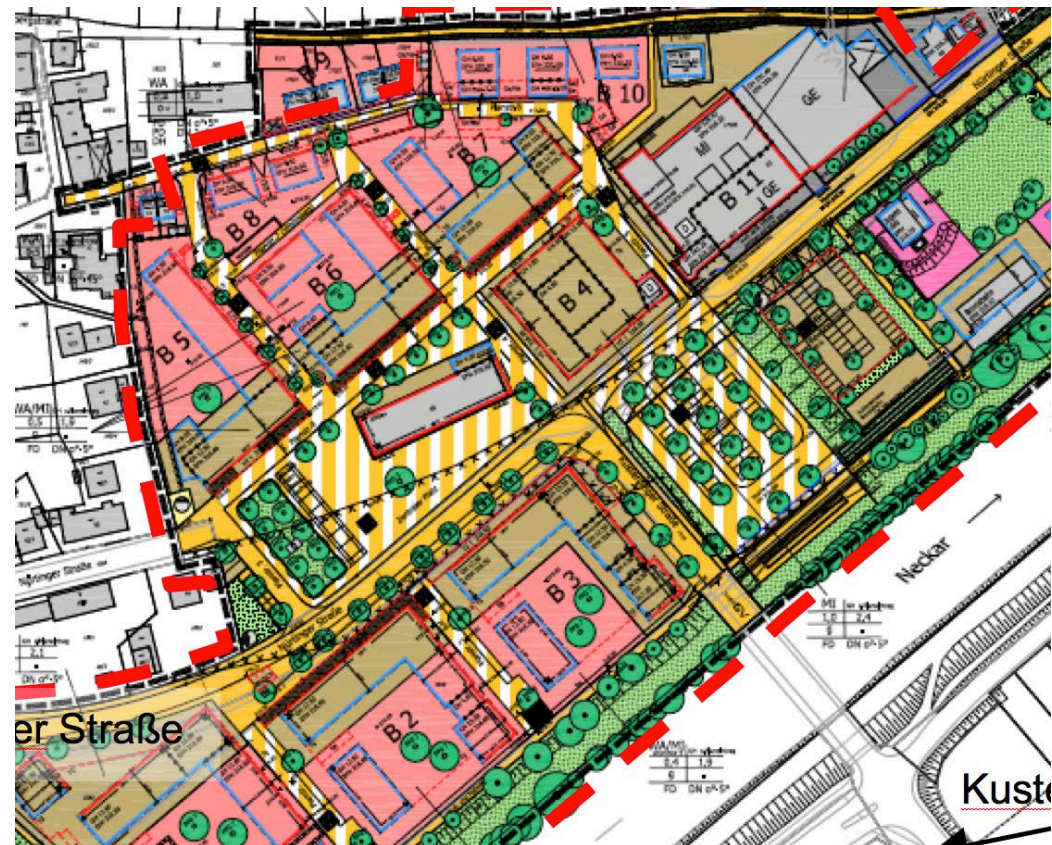
Wertermittlungsmethoden

39

Mathematisch- Statistische Verfahren

Deduktive Bodenwertermittlung – Beispiel 1

Bebauungsplan



Wertermittlungsmethoden

Deduktive Bodenwertermittlung – Beispiel 1

- Entwicklungskosten
- Entwicklungsdauer

1. Erschließungsbaukosten			
Erschließungsbaukosten, bezogen auf das Nettobauland			50,00 €/m ²
Nettobauland:		15.095 m ²	50,00 €/m ²
2. Infrastrukturmaßnahmen, Projektkosten			
Beteiligung Infrastruktur			200.000 €
Projektkosten			
	Städtebauliche Planung		70.000 €
	Vermarktung		20.000 €
	Vermessungstätigkeit		20.000 €
	offizielle Vermessung		10.000 €
	Gutachten/Untersuchungen		100.000 €
	Zwischensumme		220.000 €
Summe			420.000 €
Nettobauland:		15.095 m ²	27,82 €/m ²
3. Abbruch der Gebäude, Entsorgung der Auffüllung/Altlasten			
Abbruch aller Gebäude 79.000 m ³ * 11 €/m ³ =			869.000 €
Entsorgung Auffüllung/Altlasten			500.000 €
Sicherung Gelände			80.000 €
Summe			1.449.000 €
Nettobauland:		15.095 m ²	95,99 €/m ²
4. Entwicklungszeitraum - Wartezeit bis zur Baureife			
Entwicklungszeit: Wettbewerb, Projektentwicklung			1,0 Jahre
Abbruch und Erschließung			2,0 Jahre
Realisierung, Vermarktung			2,0 Jahre
Summe			5,0 Jahre
angenommener Entwicklungszeitraum:			5,0 Jahre

Wertermittlungsmethoden

Deduktive Bodenwertermittlung – Beispiel 1

Ermittlung des Anfangswerts

Spalte	A	B	C	D
1 Zeile	Marktwert von baureifem Land - Endwert (Verkehrswert) beitragsfrei	300 €/m ²	* 15.095 m ²	= 4.528.560 €
2	abzüglich Wertansätze für Kosten			
3	- Herstellung der Erschließungsanlagen	50 €/m ²	* 15.095 m ²	= 754.760 €
4	- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben	0 €/m ²	* 15.095 m ²	= 0 €
5	- Sonst. freiwillige oder vertragliche Abgaben	28 €/m ²	* 15.095 m ²	= 419.948 €
6	Wert des flächenbeitragsfreien Baulands kostenbeitragspflichtig	222 €/m ²	Netto- Flächen * 15.095 m ²	= 3.353.852 €
8	abzüglich Ansätze für Flächenabgaben			
9	- Öffentliche Erschließungsflächen 20%	44 €/m ²	3.774 m ²	
10	- mögliche weitere Flächenabgaben			
10	- Vertragliche Flächenabgaben			
11	Wert des beitragspflichtigen Baulands flächen- und kostenbeitragspflichtig	178 €/m ² abzinsen	Brutto- Flächen * 18.869 m ²	= 3.353.852 €
12	Berücksichtigung der Wartezeit			
13	- Wartezeit 5,0 Jahre			
14	- Zinssatz 4,5%			
15		$\frac{178 \text{ €/m}^2 \cdot 1}{1,045^5}$	2.691.302 € * 1,045 ⁵	= 2.691.302 € abzinsen
16	- Abschlag für zusätzliche Risiken 5%	7 €/m ²	* 1 m ²	= 7 € abzinsen
17	- Abschlag für Verfahrenskosten	3 €/m ²	* 18.869 m ²	= 56.607 €
18	Wert des Bauerwartungslands (Zeitpunkt freigelegt)	132 €/m ²	* 18.869 m ²	= 2.490.708 €
19	weitere Ansätze			
20	- Kosten aufgrund von Vornutzung (Abbruch)	96 €/m ²	* 18.869 m ²	= 1.811.235 €
22	kalkulatorischer Kaufpreis für Bauerwartungsland nach Abbruch	36 €/m ²	* 18.869 m ²	= 679.473 €

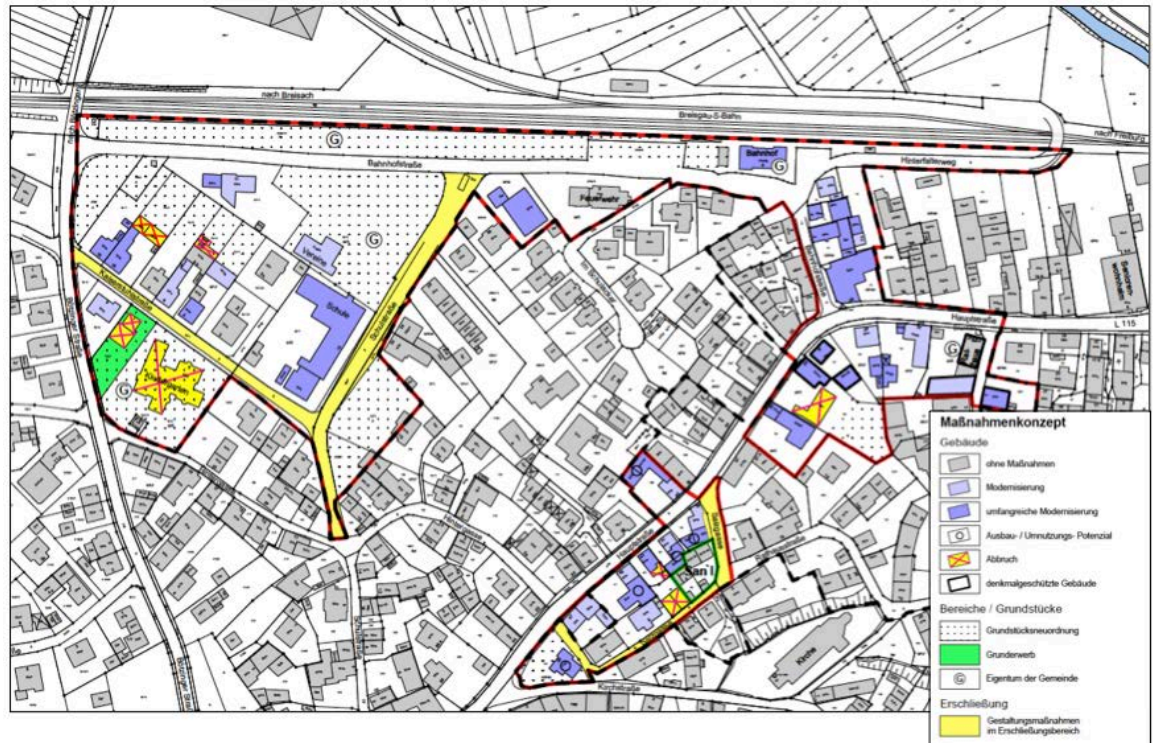
Literatur: gif-Richtlinie –
Ermittlung des Marktwerts
(Verkehrswerts) von werdendem
Bauland (gif-ev.de)

Weitere Beispiele

42

Bsp. Geringe Intensität der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen

- ❖ Vorbereitende Untersuchungen - Maßnahmenplan



Weitere Beispiele

43

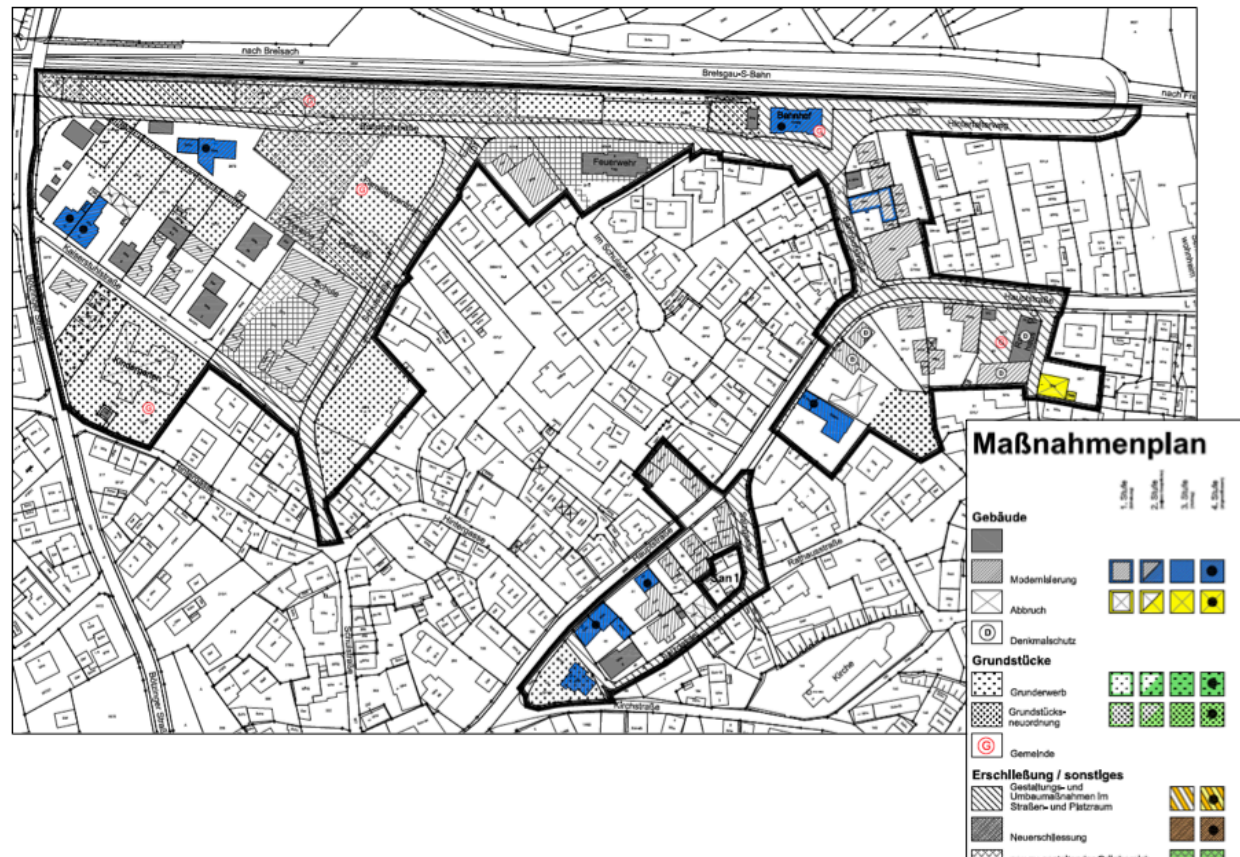
Bsp. Geringe Intensität der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen

- ❖ Maßnahmenplan – Tatsächlich durchgeführte Maßnahmen

Fazit:

Zur geringe Anzahl und zu geringe Intensität an durchgeführten Sanierungsmaßnahmen :

Keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung



Fazit

44

- Anfangs- und Endwertgutachten zu Beginn der Sanierungsmaßnahme ist als Vorausschau zu sehen
(maximale Umsetzung des Maßnahmenkonzepts)
ggf. gutachterliche Stellungnahme zur Verfahrenswahl
- Am Ende der Sanierungsmaßnahme muss das Gutachten aktualisiert und den tatsächlich durchgeführten Maßnahmen angepasst werden
- Ausgleichsbeträge zu ermitteln ist Verwaltungsaufgabe, für jedes Grundstück individuell zu betrachten (Anrechnungstatbestände, anrechenbare Flächenanteile)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.