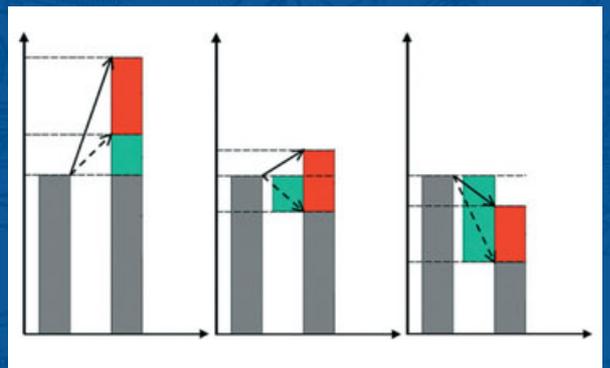


# Grundstückswertfragen im Stadtumbau

– Expertise –



# Impressum

## Herausgeber

Forum Baulandmanagement NRW

[www.forum-bauland.nrw.de](http://www.forum-bauland.nrw.de)

## Mitglieder (Stand: März 2007)

Stadt Aachen • Stadt Bielefeld • Stadt Bocholt • Stadt Bochum • Stadt Bonn • Stadt Bottrop • Stadt Bürstadt (Hessen) • Stadt Castrop-Rauxel • Stadt Dortmund • Stadt Düsseldorf • Stadt Essen • Stadt Euskirchen • Stadt Gelsenkirchen • Stadt Gladbeck • Stadt Hamm • Stadt Heiligenhaus • Stadt Hennef (Sieg) • Stadt Herne • Stadt Hilden • Stadt Kaarst • Stadt Krefeld • Stadt Leverkusen • Stadt Minden • Stadt Münster • Stadt Ratingen • Stadt Remscheid • Stadt Rheinbach • Stadt Sankt Augustin • Stadt Solingen • Stadt Unna • Stadt Velbert • Stadt Werne • Stadt Wesel • Gemeinde Westerkappeln • Stadt Wuppertal • Regionalverband Ruhr (RVR) • Städtetag NRW • Städte- und Gemeindebund NRW (StGB NRW) • Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW (MBV) • Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW) • Institut für Bodenmanagement (IBoMa) • Deutsche Bau- und Grundstücks-AG (BauGrund) • DU Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG • LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG • ThyssenKrupp Immobilien GmbH • WGZ Immobilien + Treuhand GmbH

## Bearbeitung

Institut für Bodenmanagement (IBoMa)

Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung

Hohe Straße 28

44139 Dortmund

Tel. +49 (0)231 952975-0

Fax +49 (0)231 952975-29

E-Mail [info@iboma.de](mailto:info@iboma.de)

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld, Dipl.-Ing. Daniel Lehmann

## Kontakt

Koordinierungsstelle des Forum Baulandmanagement NRW beim ILS NRW

Dipl.-Geogr. Sebastian Siebert

Tel. +49 (0)231 9051-254

Fax +49 (0)231 9051-195

E-Mail [baulandmanagement@ils.nrw.de](mailto:baulandmanagement@ils.nrw.de)

## Layout

ILS NRW, Silvia Jentgens

## Druck

1. Auflage 2007

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung und Quellenangabe des Herausgebers

# Grundstückswertfragen im Stadtumbau

## Expertise

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld  
Dipl.-Ing. Daniel Lehmann

# Vorwort



Sigurd Trommer,  
Stadtbaurat a. D.  
der Stadt Bonn,  
Vorsitz des Forums

Kommunales Baulandmanagement gewinnt unter verschiedenen stadtplanerischen und wirtschaftlichen Aspekten zunehmend an Bedeutung. Im Jahr 2000 haben sich daher zunächst 10 nordrhein-westfälische Kommunen und das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen unter wissenschaftlicher Begleitung des Instituts für Bodenmanagement und des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen im Arbeitskreis Baulandmanagement zusammengeschlossen. Der Arbeitskreis hat zunächst Baulandmanagement „im engeren Sinne“, d.h. Wege der Baulandbereitstellung, in den Mittelpunkt seiner Arbeit gestellt.

Vor dem Hintergrund der bisherigen und zukünftigen Einwohnerverluste gewinnt für viele Mitgliedsgemeinden zunehmend das Thema Stadtumbau an Bedeutung. Auch Stadtumbau ist ein Bestandteil von Baulandmanagement. Es gilt hierbei, Baulandausweisungen auf der grünen Wiese mit der Konsolidierung schrumpfender Quartiere, d.h. auch der Baulandbereitstellung im Innenbereich, in Einklang zu bringen. Lösungswege bei dieser schwierigen Aufgabe könnten sowohl neue Planungsinstrumente oder Besteuerungsmodelle sein, wie bspw. die seit Jahren geforderte Bodenwertsteuer, als auch eine verbesserte Kommunikation und Kooperation aller beteiligten Akteure im Rahmen eines ganzheitlichen Baulandmanagements.

Grundlage der Kommunikation und in der Folge auch der Kooperation mit privaten Grundstückseigentümern kann nur das Für und Wider verschiedener Handlungsoptionen in Form von Kosten und Wertveränderungen sein. Die momentane Verunsicherung vieler Grundstückseigentümer aber auch der Kommunen und der anderen Akteure über den „richtigen“ Wert in schrumpfenden Regionen macht deutlich, dass es bislang noch keine einheitliche Meinung über Grundstückswerte im Stadtumbau gibt. Aus diesem Grund hat sich das Forum Baulandmanagement entschlossen, die Grundstückswertfragen im Stadtumbau genauer zu untersuchen.

Diese Expertise hätte ohne die große Mitwirkungsbereitschaft von Vertretern der Kommunen, der Wohnungswirtschaft und den Gutachterausschüssen des Landes NRW nicht erstellt werden können. Die Beteiligung an der Fragebogenaktion hat es ermöglicht, den für die Expertise erforderlichen Einblick in die Praxis zu erlangen. Allen Mitgliedern des Forum Baulandmanagement, den Vertretern von Kommunen und Wohnungswirtschaft, den Gutachterausschüssen, die uns ihr Praxiswissen und ihre Erfahrung zur Verfügung gestellt haben, sowie insbesondere der Landesentwicklungsgesellschaft NRW, der Stadt Heiligenhaus und der VBW Bauen und Wohnen für die Bereitstellung umfangreicher Daten zu den Fallstudien gilt daher an dieser Stelle unser besonderer Dank.

# Inhalt

<b>I Zusammenfassung</b> .....	8
<b>II Einleitung</b> .....	11
<b>1. Anlass und Zielsetzung der Expertise</b> .....	11
<b>2. Aufbau der Studie</b> .....	12
<b>III Die Städtebauliche Problemlage in NRW</b> .....	13
<b>1. Begriffsdefinition Stadtumbau</b> .....	13
<b>2. Der Begriff der Schrumpfung</b> .....	15
2.1 Demographische Schrumpfung.....	15
2.2 Wirtschaftliche Schrumpfung.....	16
<b>3. Bevölkerungsprognose für NRW</b> .....	17
<b>4. Leerstand und Mieterfluktuation</b> .....	18
4.1 Die allgemeine Wohnungsnachfrage.....	18
4.2 Das allgemeine Wohnungsangebot.....	19
4.3 Leerstand.....	20
4.3.1 Definition von Leerstand.....	21
4.3.2 Notwendigkeit einer Leerstandserfassung.....	21
4.3.3 Arten der Leerstandserfassung.....	22
4.3.4 Leerstände auf Quartiersebene.....	23
4.3.5 Imageverluste und Quartiersverfall.....	24
<b>5. Die Verortung leerstandsgefährdeter Bestände</b> .....	25
5.1. Indikatoren gefährdeter Bestände.....	25
5.1.1 Objektbezogene Merkmale.....	25
5.1.2 Lagemerkmale.....	26
5.1.3 Wohnungswirtschaftliche Merkmale.....	26
5.2. Die Einordnung einzelner Bestände.....	27
5.3. Relevante Quellen zur Einschätzung der einzelnen Indikatoren.....	28
5.3.1 Wohnungsmarktprognosen.....	28
5.3.2 Grundstücksmarktanalysen.....	28
5.3.3 Informationen des Eigentümers.....	29
5.3.4 Weitere Informationsquellen zum lokalen Wohnungsmarkt.....	29
5.4. Weitergehende Empfehlungen für schrumpfende Regionen.....	29
<b>6. Die typischen Leerstandsobjekte in NRW</b> .....	30
6.1 Arbeitersiedlung.....	30
6.2 Siedlungsbau der 1950er/1960er Jahre.....	30
6.3 Großwohnsiedlung.....	31
6.4 Hochhaussolitär.....	32
6.5 Wohnhäuser an Hauptverkehrsstraßen.....	33
<b>IV Verkehrswert und Verkehrswertermittlung</b> .....	34
<b>1. Anlässe der Wertermittlung</b> .....	34
<b>2. Die verschiedenen Definitionen von „Wert“</b> .....	34
2.1 Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB.....	34
2.2 Verkehrswerte unter Schrumpfungsbedingungen.....	35
2.3 Die Notwendigkeit der Wertermittlung in schrumpfenden Regionen.....	35

<b>3. Wertermittlungsverfahren</b> .....	36
3.1 Das Vergleichswertverfahren nach §§ 13-14 WertV.....	37
3.2 Das Ertragswertverfahren nach §§ 15-19 WertV.....	37
3.3 Das Ertragswertverfahren in besonderen Fällen nach § 20 WertV (Liquidationswert).....	38
3.4 Das Sachwertverfahren nach §§ 21-25 WertV.....	39
<b>4. Deduktive Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Bodenwertes</b> .....	40
<b>5. Die Problematik der Wertermittlung beim Stadtumbau</b> .....	41
5.1 Der Mangel an Kauffällen.....	43
5.2 Schwierigkeiten bei der Bodenwertermittlung.....	43
5.3 Schwierigkeiten bei der Bodenrichtwertermittlung.....	44
5.4 Nachfragebedingte Bodenpreisreduktionen.....	45
5.5 Wertbestimmender Faktor „GFZ“.....	46
5.6 Schwierigkeiten bei der Gebäudewertermittlung.....	48
5.7 Die Verzinsung des Bodenwertanteils.....	48
5.8 Die Restnutzungsdauer.....	50
5.9 Die nachhaltige Miete.....	50
5.10 Berücksichtigung von Leerständen.....	51
5.11 Die Differenz zwischen Substanz- und Marktwert.....	52
5.12 Berücksichtigung von Freilegungskosten.....	52
5.13 Der Planungsschaden.....	53
<b>6. Die Wertermittlungsverfahren der Sanierung</b> .....	54
6.1 Zielbaumethode.....	54
6.2 Multifaktorenanalyse.....	54
6.3 Komponentenmethode.....	54
6.4 Nutzwertanalytischer Ansatz nach Hagedorn.....	54
6.5 Niedersachsen-Modell.....	55
<b>V Auswirkungen von Schrumpfung und Stadtumbaumaßnahmen auf die Grundstückswerte</b> .....	56
<b>1. Nachfragereduktion und fallende Werte</b> .....	56
<b>2. Auswirkung dauerhafter Leerstände auf die Grundstückswerte</b> .....	57
2.1 Beispiel: Wohnhaus in A-Stadt.....	57
2.2 Beispiel: Wohnhaus in B-Stadt.....	58
<b>3. Wertrelevanz des Leerstands (-risikos)</b> .....	59
<b>4. Der Werteeinfluss von Stadtumbaumaßnahmen</b> .....	60
<b>VI Fallbeispiele in NRW</b> .....	62
<b>1. Fallbeispiel „Rhönstraße 10-12“ in Heiligenhaus</b> .....	62
1.1 Mikro- und Makrolage.....	62
1.1.1 Allgemeine Daten zur Stadt Heiligenhaus (Makrolage).....	62
1.1.2 Der Stadtteil „Heiligenhaus - Oberilp“ (Mikrolage).....	62
1.1.3 Das Bewertungsobjekt „Rhönstraße 10-12“.....	63
1.1.4 Die demographische und wirtschaftliche Lage in Heiligenhaus.....	64
1.1.5 Die Sozialstruktur im Stadtteil Oberilp.....	65

1.2	Bewertungsrelevante Grundlagen.....	66
1.2.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	66
1.2.2	Miethöhe- und Mietentwicklung.....	66
1.2.3	Bodenwerte und Bodenrichtwerte.....	67
1.2.4	Sonstige Daten der Wertermittlung.....	67
1.3	Wertentwicklung bei verschiedenen Strategien des Stadtumbaus.....	67
1.3.1	Liquidationswert gem. § 20 WertV.....	68
1.3.2	Der Grundstückswert bei Beseitigung des Reparaturanstaues.....	69
1.3.3	Der Grundstückswert nach erfolgter Modernisierung.....	71
1.3.4	Der Grundstückswert nach Freilegung des Grundstücks.....	72
<b>2</b>	<b>Fallbeispiel Bochum-Lennershofsiedlung.....</b>	<b>73</b>
2.1	Mikro- und Makrolage.....	73
2.1.1	Allgemeine Daten zur Stadt Bochum (Makrolage).....	73
2.1.2	Der Stadtteil „Bochum-Querenburg“ und die „Lennershofsiedlung“ (Mikrolage).....	73
2.1.3	Die Bewertungsobjekte in der „Lennershofsiedlung“.....	73
2.1.4	Die demographische und wirtschaftliche Lage in Bochum.....	75
2.1.5	Die Sozialstruktur im Stadtteil „Bochum-Querenburg“ und im „Lennershofviertel“.....	75
2.2	Bewertungsrelevante Grundlagen.....	76
2.2.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	76
2.2.2	Miethöhe- und Mietentwicklung.....	76
2.2.3	Bodenwerte und Bodenrichtwerte.....	76
2.2.4	Sonstige Daten der Wertermittlung.....	76
2.3	Wertentwicklung bei verschiedenen Strategien des Stadtumbaus.....	77
2.3.1	Normale und reduzierte Bewirtschaftung ohne weitere investive Maßnahmen.....	77
2.3.2	Der Grundstückswert nach erfolgter Modernisierung.....	79
2.3.3	Der Grundstückswert nach Freilegung des Grundstücks.....	81
<b>3</b>	<b>Fallbeispiel Dorsten-Wulfen-Barkenberg.....</b>	<b>82</b>
3.1	Mikro- und Makrolage.....	82
3.1.1	Allgemeine Daten zur Stadt Dorsten (Makrolage).....	82
3.1.2	Der Stadtteil Dorsten-Wulfen-Barkenberg (Mikrolage).....	82
3.1.3	Die Bewertungsobjekte in Dorsten-Wulfen-Barkenberg.....	82
3.1.4	Die demographische und wirtschaftliche Lage in Dorsten.....	83
3.1.5	Die Sozialstruktur im Stadtteil Wulfen.....	84
3.2	Bewertungsrelevante Grundlagen.....	84
3.2.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	84
3.2.2	Miethöhe- und Mietentwicklung.....	84
3.2.3	Bodenwerte und Bodenrichtwerte.....	85
3.2.4	Sonstige Daten der Wertermittlung.....	85
3.3	Wertentwicklung bei verschiedenen Strategien des Stadtumbaus.....	85
3.3.1	Normale Bewirtschaftung ohne weitere investive Maßnahmen.....	87
3.3.2	Der Grundstückswert nach erfolgter Modernisierung.....	88
3.3.3	Der Grundstückswert nach erfolgtem Teilrückbau.....	89
3.3.4	Der Grundstückswert nach erfolgter Freilegung.....	89
<b>VII</b>	<b>Handlungsoptionen der Kommunen und der Wohnungseigentümer.....</b>	<b>90</b>
<b>1.</b>	<b>Notwendigkeit der kommunalen Intervention.....</b>	<b>90</b>
1.1	Zur Vermeidung städtebaulicher und sozialer Missstände.....	90
1.2	Bei unklaren Eigentümerstrukturen.....	90

1.3	Bei handlungsunfähigen oder handlungsunwilligen Eigentümern.....	90
1.4	Bei Einzeleigentümern.....	91
<b>2.</b>	<b>Handlungsoptionen der Kommunen.....</b>	<b>91</b>
2.1	Konsensuale Vorgehensweisen.....	91
2.1.1	Präventive Beratung.....	91
2.1.2	Bildung von Arbeitskreisen.....	91
2.1.3	Städtebauliche Entwicklungskonzepte/ Stadtbaugebiete.....	92
2.1.3	Städtebaulicher Vertrag/Stadtbauvertrag.....	92
2.1.4	Kommunaler Flächenerwerb.....	92
2.2	Hoheitliche Vorgehensweisen.....	92
2.2.1	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.....	92
2.2.2	Städtebauliche Gebote.....	93
2.2.3	Bauleitplanung.....	94
2.2.4	Zwangsversteigerung.....	94
<b>3.</b>	<b>Die Notwendigkeit zur Intervention der Wohnungseigentümer.....</b>	<b>94</b>
<b>4.</b>	<b>Instrumente zur Evaluierung von Wohnungsbeständen.....</b>	<b>95</b>
4.1	Die SWOT-Analyse.....	95
4.2	Das Portfoliomanagement.....	95
4.3	Verkehrswerte zur Evaluation verschiedener Maßnahmen.....	96
<b>5.</b>	<b>Handlungsoptionen der Eigentümer.....</b>	<b>97</b>
5.1	Der Verkauf von Wohnungsbeständen.....	97
5.2	Handlungsoptionen auf Objektebene.....	97
5.2.1	Investitionen im Bestand.....	98
5.2.2	Investitionen in das Umfeld.....	98
5.2.3	Freilegung und Flächenrecycling.....	99
<b>VIII</b>	<b>Fazit.....</b>	<b>100</b>
<b>IX</b>	<b>Einschätzungen des Marktes aus Sicht der Gutachterausschüsse – Auswertung der Umfrage.....</b>	<b>102</b>
<b>1.</b>	<b>Vorgehensweise.....</b>	<b>102</b>
<b>2.</b>	<b>Marktentwicklung.....</b>	<b>103</b>
2.1	Mieten.....	103
2.2	Bodenpreise.....	104
2.3	Immobilienpreise.....	105
<b>3.</b>	<b>Prognose der zukünftigen Marktentwicklung.....</b>	<b>106</b>
<b>4.</b>	<b>Die Wertermittlung in schrumpfenden Regionen.....</b>	<b>106</b>
<b>5.</b>	<b>Sachstand der Wertermittlungspraxis in schrumpfenden Regionen Nordrhein-Westfalens.....</b>	<b>108</b>
<b>6.</b>	<b>Stadtbau- bzw. maßnahmebedingte Werterhöhungen.....</b>	<b>111</b>
<b>X</b>	<b>Literaturauswahl zum Thema.....</b>	<b>112</b>
<b>XI</b>	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>117</b>
<b>XII</b>	<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>119</b>

# I Zusammenfassung

Die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten schrumpfen. Darüber hinaus werden sich auch die Altersstruktur und die Zusammensetzung der Bevölkerung gravierend ändern. Die prognostizierte demographische Entwicklung lässt eine geänderte qualitative und quantitative Nachfrage auf den Wohnungsmärkten vermuten. Bislang wurde die Wohnungsnachfrage – bezogen auf gesamt Nordrhein-Westfalen – noch durch sinkende Haushaltsgrößen weitestgehend kompensiert.

Insgesamt ist von einer stark differenzierten Entwicklung auszugehen: Während die Einwohnerzahlen in den meisten kleineren kreisangehörigen Städten absolut steigen und die Haushaltsgrößen sich hier noch relativ stark reduzieren werden, sind für viele größere kreisfreie Städte Einwohnerverluste sowie eine weitaus geringere Verkleinerung der Haushalte zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die kreisfreien Ruhrgebietsstädte. Diese Entwicklung wird sich auch innerhalb der Städte unterschiedlich gestalten. Hierdurch kann räumlich ausdifferenziert von starken Änderungen in der Wohnungsnachfrage ausgegangen werden. Von Leerstand betroffen bzw. gefährdet sind insbesondere die qualitativ minderwertigeren Wohnimmobilien: unsanierte und unmodernisierte Objekte mit unterdurchschnittlicher Ausstattung in mäßigen Lagen. Diese negativen Faktoren treten überwiegend bei Wohnungen des Werkwohnungsbaus, bei Wohnungen aus den 50/60er Jahren, bei Wohnungen in Großwohnsiedlungen und an Hauptverkehrsstraßen auf.

Ist in einer räumlichen Bezugseinheit die Nachfrage nach Wohnraum geringer als das Angebot, treten Leerstände auf. In der Folge bleiben Mieteinnahmen aus, notwendige Investitionen in den Bestand oder in das Umfeld werden nicht getätigt oder verschoben. In der so entstehenden „Trading Down“-Spirale können u.U. ganze Quartiere verwahrlosen.

Änderungen in der Nachfrage wirken sich daher auch immer auf den Grundstücks-

markt aus. Schon der Leerstand an sich wirkt sich auf die Immobilienwerte aus. Mietausfälle und nicht mehr umlegbare Betriebskosten verringern die mit Wohnimmobilien erzielbaren Renditen und somit auch ihren Wert.

Diese Entwicklung verunsichert die Akteure auf dem Grundstücksmarkt. Wie hoch fallen Wertverluste aus? Sind diese temporär oder dauerhaft? Sind nur bereits leer stehende Objekte betroffen oder auch solche, die bislang nur von Leerstand gefährdet sind oder sogar der Gesamtmarkt? Viele Akteure sind sich über den "wahren" Wert ihrer Grundstücke unklar.

Der Grundstücksmarkt reagiert unter diesen Rahmenbedingungen nicht wie Märkte für andere Waren. Als erstes sinkt die Anzahl der Transaktionen auf dem Grundstücksmarkt. Die Preise hingegen reagieren weitestgehend unelastisch. Zwar sind die Wertsteigerungsraten, die bei Wohnbau-land noch in den 1970er und 1980er Jahren zu beobachten waren, rapide gesunken und die Preise stagnieren weitestgehend, jedoch sind Preisnachlässe und Wertreduktionen bislang nur in Einzelfällen objektiv am Markt nachzuweisen.

Die Gründe hierfür liegen u.a. in noch bestehenden Wertfiktionen und der überwiegend abwartenden Haltung der Eigentümer. Durch die geringen Haltungskosten eines Grundstücks (bspw. niedrige Grundsteuer) besteht für die Eigentümer kein „Druck“, ihr Grundstück über Preisnachlässe am Markt zu positionieren oder es einer anderen Nutzung zuzuführen. Im Ergebnis sinken zunächst die Kauffallzahlen und der Markt stagniert bzw. kommt in den besonders stark betroffenen Quartieren komplett zum Erliegen.

Hierdurch wird aber auch eine objektive Wertermittlung der betroffenen Grundstücke erschwert. Alle für die Wertermittlung relevanten Daten sollen dem Marktgeschehen selbst entnommen werden. Die statistische Auswertung von Kauffällen ermöglicht das Ableiten von Parametern, die bei Verwendung in den einzelnen Wertermitt-

lungsverfahren einen direkten bzw. indirekten Vergleich der bekannten Kauffälle mit dem zu bewertenden Grundstück erlauben. Der Wert (Verkehrs-/Marktwert nach § 194 BauGB) eines Grundstücks wird so als der durchschnittliche Preis vergleichbarer Objekte bestimmt, den ein Käufer einem Verkäufer ohne „Druck“ und außergewöhnliche Umstände zu zahlen bereit wäre.

Sind jedoch keine Daten aus dem Markt ableitbar, werden in der Praxis ältere Werte fortgeschrieben, Daten aus der Literatur verwendet oder Daten aus vergleichbaren Gebieten herangezogen. Auch bei sachverständiger Einschätzung so erweiterter Daten steigt die Fehleranfälligkeit der Wertermittlung. Wertermittlungsverfahren wie das Vergleichswert- oder das Sachwertverfahren sind bei nicht gegebenen Vergleichspreisen bzw. Marktanpassungsfaktoren nicht seriös anzuwenden. Unter diesen schwierigen Bedingungen wird von den meisten Fachleuten das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung von Wohnhäusern favorisiert. Auch das Ertragswertverfahren erfordert aber eine Reihe von Parametern, die aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden sollten, wie bspw. der Liegenschaftszinssatz. Hier ist die Differenzierung nach unsanierten und sanierten bzw. modernisierten Wohnungsbeständen wichtig.

Schwierigkeiten bereiten der unterschiedlich hohe Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Für vollständig modernisierte Objekte kann die Leerstandsgefahr i.d.R. ausgeschlossen werden. Es kann wie gehabt der Ertragswert berechnet werden. Sind die Kosten der Wiederherstellung der Marktfähigkeit bekannt, kann überwiegend mit aus dem Markt abgeleiteten Daten gearbeitet werden, da für diese Objekte auch mehr Kauffälle vorliegen. In diesem Fall können die Kosten zur Wiederherstellung der Marktfähigkeit vom Ergebnis der Ertragswertberechnung abgezogen werden. Liegen diese Kostenpositionen nicht vor oder können nur ungenau geschätzt werden, müssen die vorhandenen Leerstände und deren voraussichtliche Entwicklung bei der Wertermittlung Eingang finden. Die Leer-

standsentwicklung muss dann prognostiziert werden und die durch den prognostizierten Leerstand zu erwartenden Verluste werden vom vorläufigen Ertragswert abgezogen. Die Schätzung der Leerstandsentwicklung über Zeiträume von zehn oder mehr Jahren ist aber derart ungenau, dass hiermit eine Fehlerquelle in das Verfahren eingebaut wird.

Das Problem des Kauffallmangels bereitet bei der reinen Bodenwertermittlung und bei der Bodenrichtwertermittlung deutlich mehr Schwierigkeiten als bei der Gebäudewertermittlung. Ein Ausweichen auf vergleichbare Gebiete zur Bestimmung des Bodenwertes scheitert, da in vergleichbaren Gebieten, d.h. Gebieten mit bereits vorhandenen bzw. drohenden Leerständen, flächendeckend kaum Kauffälle auftreten, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Erschwerend kommt hinzu, dass die auftretenden Kauffälle sich überwiegend aus der Veräußerung bebauter Grundstücke zusammensetzen und unbebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus (auch in „funktionierenden“ Quartieren) so gut wie gar nicht gehandelt werden. Insofern sind die Rahmenbedingungen bei der Bodenwertermittlung grundsätzlich nicht neu. Die Unsicherheit der Akteure auf dem Grundstücksmarkt und Aussagen über zu hohe Boden- und Bodenrichtwerte in den neuen Bundesländern lassen aber auch in Nordrhein-Westfalen Diskussionen über den Einfluss von Einwohnerrückgängen und Leerständen auf die Bodenwerte aufkommen.

Wie können aber dann Bodenwerte in Gebieten mit drohendem oder vorhandenem Leerstand ermittelt werden, wenn keine Kauffälle vorliegen?

Nach dem bisherigen Kenntnisstand lassen sich grundsätzlich zwei verschiedene Wege unterscheiden. Zum einen können Bodenwerte deduktiv bestimmt werden. In diesem Fall werden ausgehend von einer Ausgangsqualität (die nicht mit der momentanen Nutzung übereinstimmen muss, sondern sich an der rentierlichsten Nachnutzung orientieren sollte) sämtliche durch

die erneute Baureifmachung anfallenden Kosten vom späteren Verkaufserlös abgezogen. Dieses Verfahren bietet sich bspw. bei einer Umnutzung von Geschosswohnungsbau zu Ein- und Zweifamilienhausbau an. Die zweite Möglichkeit ist die Ableitung des Bodenwertes über indirekte Vergleichswertverfahren. Hierbei wird der gesuchte Bodenwert aus bereits bekannten Bodenwerten abgeleitet. Die Unterschiede in den wertbeeinflussenden Merkmalen werden erfasst und subjektiv hinsichtlich ihrer Ausprägung eingeschätzt. Es handelt sich daher um nutzwertanalytische Ansätze. Die hierfür in Frage kommenden Verfahren sind die aus der Sanierungswertermittlung bekannten nutzwertanalytischen Verfahren. In der Praxis werden diese Verfahren zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten aber bislang kaum angewandt. Hier gilt es, frühzeitig Handlungsempfehlungen zu erarbeiten, wann und unter welchen Umständen alternative Verfahren zur Bodenwertermittlung auch in Gebieten des Geschosswohnungsbaus zur Anwendung kommen sollten.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse auf dem bundesdeutschen Kenntnisstand bzgl. der Wertermittlung in schrumpfenden Regionen sind. Dies bedeutet aber auch, dass man noch ratlos hinsichtlich der anstehenden Prognoseaufgaben ist und die Anwendung nicht in der WertV kodifizierter Wertermittlungsverfahren noch weitestgehend unterbleibt, auch wenn diese sinnvoll wären.

## 1 Anlass und Zielsetzung der Expertise

Sind Leerstandsquoten von 20 % und mehr demnächst auch in den Städten Nordrhein-Westfalens der „Normalfall“? Werden aufgrund der prognostizierten demographischen Entwicklung auch Wertverluste bei Immobilien zu erwarten sein? Welche Auswirkungen sind durch Leerstände für die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Praxis zu erwarten?

Die Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW prognostizieren für NRW Einwohnerverluste von rd. 0,6 % bis zum Jahr 2020 und von rd. 6,6 % bis zum Jahr 2040. Darüber hinaus werden sich auch die Altersstruktur und die Zusammensetzung der Bevölkerung gravierend ändern. Die prognostizierte demographische Entwicklung lässt eine geänderte qualitative und quantitative Nachfrage auf den Wohnungsmärkten vermuten. Diese kann sich in Leerständen, städtebaulichem Verfall, sozialen Missständen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Eigentümer ausdrücken; Missstände wie sie auch heute schon in einzelnen Quartieren zu beobachten sind, könnten sich auch auf bislang nicht betroffene Quartiere ausbreiten.

Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2004 das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgelegt. Mit dem Programm „Stadtumbau West“ sollen die Städte und Gemeinden in die Lage versetzt werden, sich frühzeitig auf die städtebaulichen Auswirkungen des wirtschaftlichen und demographischen Wandels einzustellen.

Neben den städtebaulichen Auswirkungen der Schrumpfung sind vor allem auch die Auswirkungen auf die Grundstückswerte eine viel diskutierte Fragestellung. Sinkende Mieten und struktureller Leerstand führen über längere Zeiträume betrachtet zu einem signifikanten Sinken der Immobilienwerte. Inwieweit hierdurch auch sinkende Bodenwerte hervorgerufen werden, ist bislang noch nicht endgültig geklärt. Aber schon die Möglichkeit von Wertverlusten führt zu einer Verunsicherung vieler

Grundstückseigentümer.

Ob Werte gesunken sind oder noch sinken werden, ist daher in schrumpfenden Regionen eine zentrale Fragestellung – auch hinsichtlich der städtebaulichen Konsolidierung der Städte, bspw. durch den Stadtbau. Wenn eine sinkende Nachfrage zu sinkenden Werten führt, dann kann – so zumindest die logische Folgerung – die Konsolidierung betroffener Quartiere durch Stadtumbaumaßnahmen den Wertverlust dämmen und im besten Fall sogar zu Wertsteigerungen führen.<sup>1</sup>

Stadtumbaumaßnahmen kosten Geld. Vor dem Hintergrund leerer öffentlicher Kassen und den wirtschaftlichen Zwängen der Eigentümer müssen sich Maßnahmen auch rechnen. Grundvoraussetzung für die Entscheidung, ob und wenn ja, welche Maßnahmen sinnvollerweise vorzunehmen sind, ist wiederum die Kenntnis um den Wert der betroffenen Grundstücke bzw. die Wertveränderung, die infolge bestimmter Maßnahmen eintreten kann.

Darüber hinaus kann die Kenntnis um die heutigen Wertverhältnisse und die Wertverhältnisse nach dem Stadtbau auch helfen, geeignete Maßnahmen auszuwählen und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer zu erhöhen. Die Wertfrage berührt sämtliche Akteure der Immobilienwirtschaft. Zu den Betroffenen gehören neben den Eigentümern und den Gebietskörperschaften auch Banken, Makler und Gutachterausschüsse.

Die vorliegende Expertise soll daher die Betroffenen für die Wertfrage in den schrumpfenden Regionen Nordrhein-Westfalens sensibilisieren. Es sollen sowohl einige Grundkenntnisse der Wertermittlung vermittelt werden als auch auf die aktuellen Probleme der Wertermittlung in schrumpfenden Regionen hingewiesen werden. Aktuelle Erfahrungswerte werden abgefragt und es wird versucht, auch unter schwierigen Bedingungen Werte anhand realer Fälle zu simulieren.

<sup>1</sup> Vgl. Dransfeld, 2005, S. 72 ff.

## 2 Aufbau der Studie

Die Studie stellt einleitend die Problemlage in NRW dar. Hierbei werden kurz die Ursachen der Schrumpfung dargestellt und die aktuelle Situation des Wohnungsmarktes in NRW über sekundärstatistische Analysen aufgezeigt.

Über eine sekundärstatistische Erhebung und die Aufbereitung des sonstigen Schrifttums werden Indikatoren abgeleitet, mit denen qualitative Bewertungen hinsichtlich einer Leerstandsgefährdung einzelner Bestände ermöglicht werden sollen. Dem schließen sich die Handlungsoptionen der Kommunen und der Wohnungswirtschaft im Umgang mit gefährdeten Beständen an.

In Kapitel IV wird die Wertermittlungspraxis von Grundstücken skizziert. Nach einer kurzen Einführung in die verschiedenen

Wertermittlungsverfahren wird ausführlich auf die Besonderheiten (Schwierigkeiten) der Wertermittlung in schrumpfenden Regionen eingegangen; besonderer Stellenwert wird hierbei auf die Problematik sinkender Kauffallzahlen und der Prognoseunsicherheiten gelegt. Zum Sachstand der Wertermittlungspraxis in schrumpfenden Regionen Nordrhein-Westfalens wurde eine Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen, die für schrumpfende Regionen zuständig sind, durchgeführt.

Zur Plausibilisierung der Untersuchungsergebnisse wird die Wertermittlung in schrumpfenden Regionen anhand von drei tatsächlichen Fallbeispielen aufgezeigt.

Die Ergebnisse der Studie basieren im Wesentlichen auf drei Säulen der Informationsgewinnung (siehe Abbildung 1).

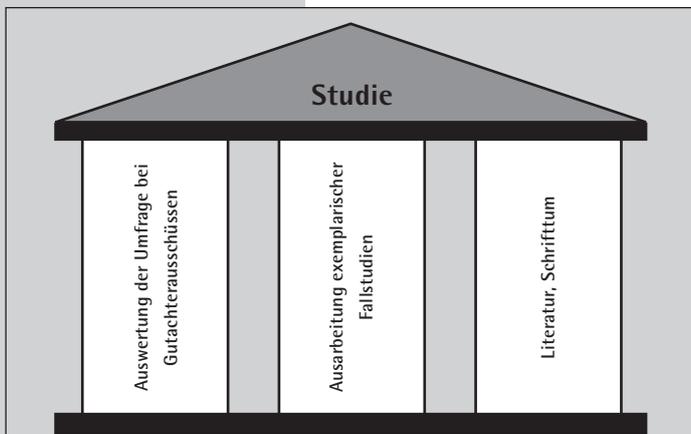


Abb. 1  
Methodische Vorgehensweise  
zur Informationsgewinnung

# III Die Städtebauliche Problemlage in NRW

## 1 Begriffsdefinition Stadtumbau

Stadtumbau bezeichnet die ständige Anpassung der Städte an die Lebensbedürfnisse und -wünsche ihrer Bewohner. Stadtumbau ist streng genommen sogar synonym mit der Stadtentwicklung, da Städte – wie die Stadtentwicklung seit dem Altertum zeigt – einem stetigen Wandlungs- und Anpassungsprozess unterworfen sind. Im Zuge der Bevölkerungsrückgänge seit der Wiedervereinigung und der hiermit verbundenen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern erfuh der Stadtumbaubegriff jedoch eine neue inhaltliche Bedeutung: Stadtumbau bedeutete, den Auswirkungen des Bevölkerungsrückganges auf Wohnungswirtschaft und Stadtstruktur entgegenzuwirken sowie die Nachlässe der Städtebau- und Wohnungspolitik der DDR den heutigen Bedürfnissen anzupassen.

Der aktuelle Stadtumbaubegriff ist in der Öffentlichkeit zur Zeit noch stark durch das Bund-Länder Programm „Stadtumbau Ost“ geprägt: Bevölkerungsrückgang und Überangebot an Wohnungen bzw. Wohnungen, die nicht mehr der Nachfrage der potenziellen Mieter entsprechen, führen zu großflächigen Rückbaumaßnahmen überwiegend in den „Plattenbausiedlungen“. Stadtumbau wird daher noch weitgehend mit Abriss gleichgesetzt. Dieses Begriffsverständnis greift jedoch zu kurz, denn neben Abriss umfasst der heute diskutierte Stadtumbau auch Aufwertungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang spielt die Stabilisierung der innerstädtischen Bereiche unter den veränderten Rahmenbedingungen (quantitativer Nachfragerückgang und qualitative Nachfrageveränderungen) eine wesentliche Rolle. Stadtumbau weist insofern auch einige Gemeinsamkeiten mit der klassischen Stadterneuerung auf.

Zum Stadtumbau gehören jedoch nicht nur Anpassungsmaßnahmen für Wohnnutzungen, sondern beispielsweise auch für den Einzelhandel, der von den Nachfrage- rückgängen ebenso betroffen ist wie die Wohnungswirtschaft, denn Einwohner-

rückgänge stehen vielfach im Zusammenhang mit wirtschaftsstrukturellem Wandel und dem Verlust von Arbeitsplätzen.

Zusammenfassend betrachtet ist der Begriff „Stadtumbau“ nicht eindeutig, sondern in verschiedener Weise interpretierbar. Stadtumbau kann als die Aufgabe verstanden werden, die Stadtstruktur an sich wandelnde gesellschaftliche Ansprüche und Entwicklungen anzupassen. Insofern wäre Stadtumbau nur ein anderer Name für die „normale“ Stadtentwicklungsplanung.

Stadtumbau kann auch als eine Weiterführung bzw. Erweiterung der Städtebauförderung verstanden werden, die auf spezifische Anpassungsnotwendigkeiten abzielt. In der vorliegenden Studie wird der Stadtumbaubegriff auf diese Aspekte beschränkt; die Definition ergibt sich aus den Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen.

Das in 2004 gestartete Programm „Stadtumbau West“ ist das Pendant zum Programm „Stadtumbau Ost“ in den neuen Bundesländern. Vorbereitet wurde das Programm durch die 16 Modellvorhaben des Stadtumbaus in den alten Bundesländern im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt).

Der „Stadtumbau West“ ist bis 2009 angelegt und startet mit Bundesfinanzhilfen von 40 Mio. €. Bis 2009 soll die Bundesförderung auf 86 Mio. € angehoben werden.

Gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2005 betragen die Bundesfinanzhilfen für den „Stadtumbau West“ in 2005 insgesamt rd. 85,7 Mio. €. Hier von entfällt der größte Anteil auf Nordrhein-Westfalen mit rd. 26,5 % oder rd. 22,7 Mio. €.

Das Gesamtfördervolumen ist höher. Entsprechend der üblichen Drittelung der Städtebauförderung tragen Bund, Länder und Gemeinden jeweils ein Drittel der gesamten Fördersumme.

Dementsprechend stünden für NRW in 2005 rd. 68,1 Mio. € an Mitteln für den „Stadtumbau West“ zur Verfügung.

Ausgangspunkt des Programms „Stadtumbau West“ ist der demographische Wandel, der die gesamte Bundesrepublik betrifft.

Aufgrund der unterschiedlichen quantitativen Dimensionen des Stadtumbaus in Ost und West verfolgt der „Stadtumbau West“ auch eine etwas andere Zielsetzung als der „Stadtumbau Ost“. Geht es im Osten in erster Linie darum, die bereits vorhandenen städtebaulichen Problemlagen, und hier insbesondere den Wohnungsüberhang, zu bewältigen, so ist der Stadtumbau West eher präventiv ausgerichtet.

Gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2005 soll der „Stadtumbau West“ die Städte und Gemeinden in die Lage versetzen, sich auf Strukturveränderungen, insbesondere in Demographie und Wirtschaft, und die hieraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen frühzeitig einzustellen.

Die hierfür bereitgestellten Bundesfinanzhilfen können für

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung,

- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur und die Sicherung der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des vorhandenen Gebäudebestands (dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. die Instandsetzung und Modernisierung<sup>2</sup> von das Stadtbild prägenden Gebäuden),
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder dazu gehörender Infrastruktur,
- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen,
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind und
- Leistungen von Beauftragten eingesetzt werden.

Stadtumbaumittel können daher zur Beseitigung von bereits vorhandenen Missständen, aber auch für präventive Maßnahmen wie städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Aufwertungsmaßnahmen, in Anspruch genommen werden.

<sup>2</sup> Als Modernisierung definiert § 16 Abs. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

## 2 Der Begriff der Schrumpfung

Der Begriff der Schrumpfung ist im Städtebau nicht eindeutig belegt. Allgemein bezeichnet „Schrumpfen“ den Rückgang oder die Verkleinerung einer Sache bezogen auf einen Zustand zu einem früheren Zeitpunkt.

Die Schrumpfung der 1980er Jahre bezog sich weitestgehend auf Bevölkerungsrückgänge<sup>3</sup>, die überwiegend aus der Stadt-Umland-Wanderung resultierten. Dass die heutige „Schrumpfung“ der Städte nicht nur die Bevölkerungsrückgänge meint, ist der Literatur zum Stadtumbau immer wieder zu entnehmen. Nach Dosch und Fuhrich ist heute ein differenzierterer Begriff der Schrumpfung zugrunde zu legen.<sup>4</sup>

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat sechs Strukturindikatoren entwickelt, die Schrumpfung durch demographische und sozio-ökonomische Faktoren definieren. Hierzu zählen Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen, Arbeitsplatzentwicklung, Arbeitslosigkeit, Realsteuerkraft und Kaufkraft. „Schrumpfung“ ist nur dann gegeben, wenn die Mehrzahl dieser Faktoren negativ ist. Ein Bevölkerungsrückgang allein ist noch kein sicherer Indikator für eine schrumpfende Stadt nach der BBR-Systematik.<sup>5</sup>

Vielmehr können auch die Defizite des jeweiligen Wirtschaftsstandortes Auslöser für einen Bevölkerungsrückgang sein.<sup>6</sup> Dies betrifft im besonderen Maße die altindustriellen Regionen der alten Bundesländer, deren Schrumpfung mehr durch anhaltende Strukturschwächen einzelner Branchen als durch Leerstände im Geschosswohnungsbau gekennzeichnet ist.

**2.1 Demographische Schrumpfung**  
Demographie meint allgemein die Untersuchung und Beschreibung von Bevölkerungsveränderungen. Diese kann sich bzgl. ihrer Struktur (qualitative Dimension) oder bzgl. ihrer Anzahl (quantitative Dimension) verändern. Die qualitative Dimension bleibt in dieser Studie weitestgehend unbeachtet; die folgenden Ausführungen beziehen sich

allein auf die quantitativen Bevölkerungsveränderungen.

Schon seit den 1970er Jahren sind viele westdeutsche Städte von Bevölkerungsrückgang betroffen. Der Bevölkerungsrückgang ist zum einen auf eine sinkende Geburtenrate und zum anderen auf Wanderungsverluste zurückzuführen. Die Wanderungsverluste hatten im Wesentlichen zwei Ursachen:<sup>7</sup>

- Arbeitsmarktbedingte Wanderungen in Regionen und Städte mit einem besseren Arbeitsmarktangebot.
- Bereits damals vorhandene Suburbanisierungstendenzen, ausgelöst u.a. durch die sprunghaft gestiegenen innerstädtischen Bodenpreise und eine erhöhte individuelle Mobilität, die sich bis heute verstärkten und im späteren Verlauf die arbeitsmarktbedingten Wanderungen überlagerten.

<sup>3</sup> Schrumpfung wurde damals im Zuge der Diskussionen über die Suburbanisierung und den „ökologischen Stadtumbau“ gebraucht.

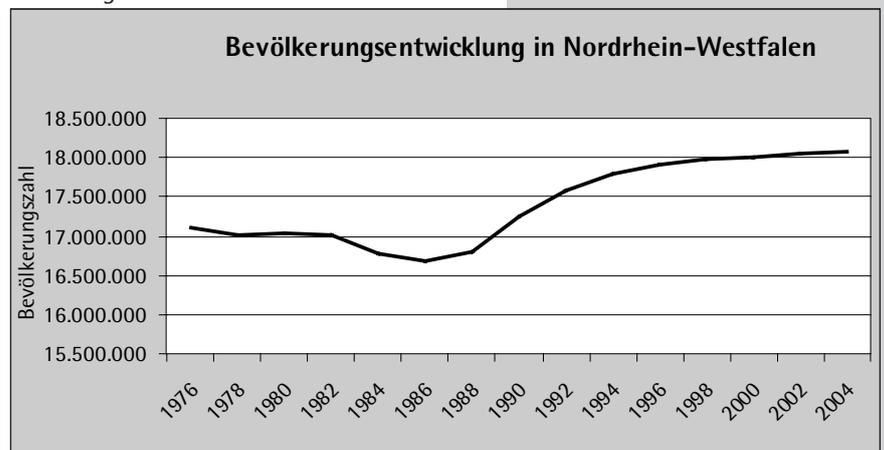
<sup>4</sup> Vgl. Fuhrich, Dosch 2005, S. 59 ff.

<sup>5</sup> In dieser Expertise meint Schrumpfung in erster Linie die quantitative Veränderung der Bevölkerung als Einflussfaktor auf die Wohnungsnachfrage.

<sup>6</sup> Vgl. Fuhrich, Dosch 2005, S. 59 ff.

<sup>7</sup> Vgl. Forschungsagentur Stadtumbau West Forum GmbH 2004, S. 3.

<sup>8</sup> Vgl. [www.lds.nrw.de/statistik/datenangebot/daten/b/struktur/d311ausl.html](http://www.lds.nrw.de/statistik/datenangebot/daten/b/struktur/d311ausl.html), zugegriffen am 10.05.2005.



Im Jahr 1970 lag die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen bei 17 Millionen und fiel nach einem Anstieg auf 17,2 Millionen im Jahr 1973 bis zum Jahr 1983 auf 16,7 Millionen. In den Folgejahren war wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Zum 31.12.2003 betrug die Bevölkerung in NRW 18.079.686 Einwohner (vgl. Abbildung 2).<sup>8</sup>

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Saldo aus Geburten und Sterbezahlen) ist in NRW – wie auch in den restlichen alten Bundesländern sowie nach der „Wende“ auch in den neuen Bundesländern – seit längerem negativ.

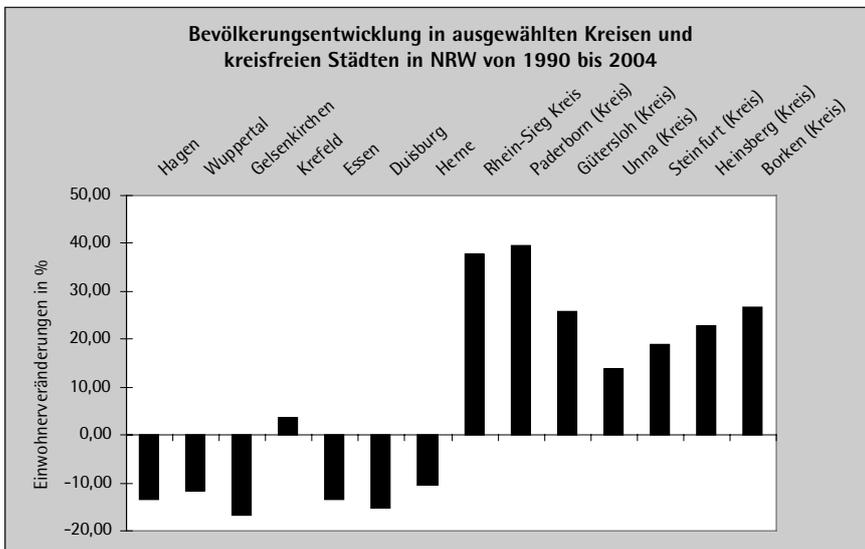
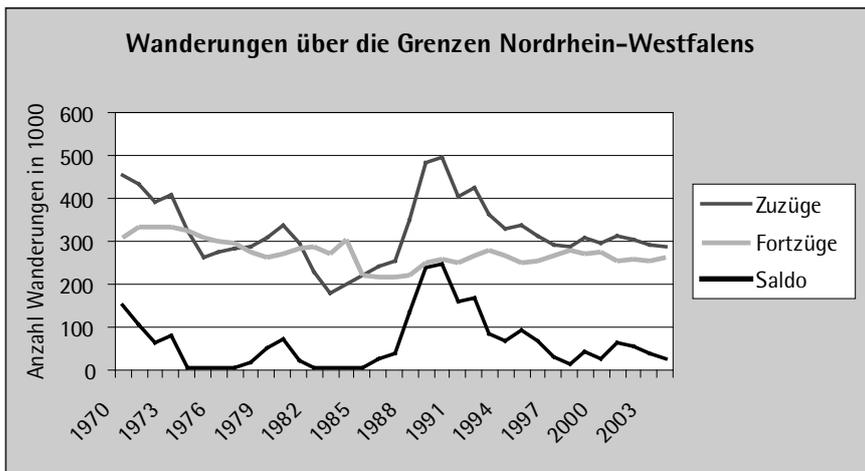
Abb. 2  
Datengrundlage: LDS NRW

Die konstant steigende Bevölkerung in NRW in den letzten Jahren ist daher ausschließlich auf die positiven Wanderungssalden zurückzuführen (vgl. Abbildung 3).<sup>9</sup>

Die Bevölkerungsentwicklung hat sich nicht gleichmäßig vollzogen. Deutliche Unterschiede zeigen sich bei der Differenzierung nach Kreisen und kreisfreien Städten (vgl.

Abbildung 4). Auch zwischen den einzelnen kreisfreien Städten bzw. Kreisen ist die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 14 Jahren durchaus unterschiedlich verlaufen. Zwar sind auch die Geburtenraten unter den kreisfreien Städten und den Kreisen unterschiedlich ausgeprägt, jedoch wird die Bevölkerungsentwicklung hier maßgeblich von den inter- und intraregionalen Wanderungen sowie von Zuwanderungen von außerhalb Nordrhein-Westfalens dominiert.

Abb. 3  
Datengrundlage: LDS NRW  
Abb. 4  
Datengrundlage: LDS NRW



## 2.2 Wirtschaftliche Schrumpfung

Nach den Schrumpfungskindikatoren des BBR ist die Wirtschaftsentwicklung ein weiterer Indikator für Schrumpfungprozesse. In Bezug auf die demographische Entwicklung ist die Beschäftigungsmöglichkeit in NRW ein wichtiger Einflussfaktor; Wanderungsprozesse wurden schon immer überwiegend durch Beschäftigungsmöglichkeiten initiiert.

Die wirtschaftliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens war in den letzten Jahrzehnten überwiegend durch den Strukturwandel<sup>10</sup> und die allgemeine konjunkturelle Entwicklung geprägt. Der Wandel vom sekundären in den tertiären Sektor (Strukturwandel), von der industriellen in die wissensorientierte Dienstleistungsgesellschaft, ist zum großen Teil vollzogen. Heute sind mehr als zwei Drittel der im Ruhrgebiet Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig.

Die anhaltende konjunkturelle Schwäche und der bundesweite Anstieg der Arbeitslosenzahlen wirken sich aber auch auf NRW aus. Seit 2002 nimmt die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ab; die Arbeitslosenquote steigt bereits seit dem Jahr 2000 wieder stark an (vgl. Abbildung 5).

Die zukünftige Arbeitsplatz- und Beschäftigtenentwicklung wird demnach in Zukunft stark von der regionalen Wirtschaftsstärke und der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung geprägt sein.

<sup>9</sup> Vgl. Dransfeld, Pfeiffer, o. J., S. 156

<sup>10</sup> Ganz allgemein meint Strukturwandel die Verlagerung des überwiegenden Teils von Arbeitsplätzen von einem in einen anderen Sektor. Der Strukturwandel, bspw. in der Montan- und Textilindustrie, der sich seit den 1960er Jahren in Nordrhein-Westfalen vollzieht, bezeichnet die Verlagerung des überwiegenden Teils der Arbeitskräfte vom sekundären in den tertiären Sektor.

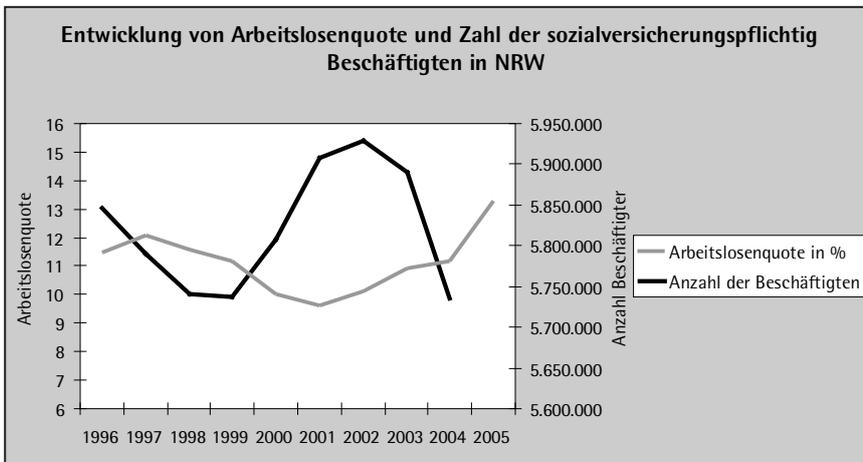
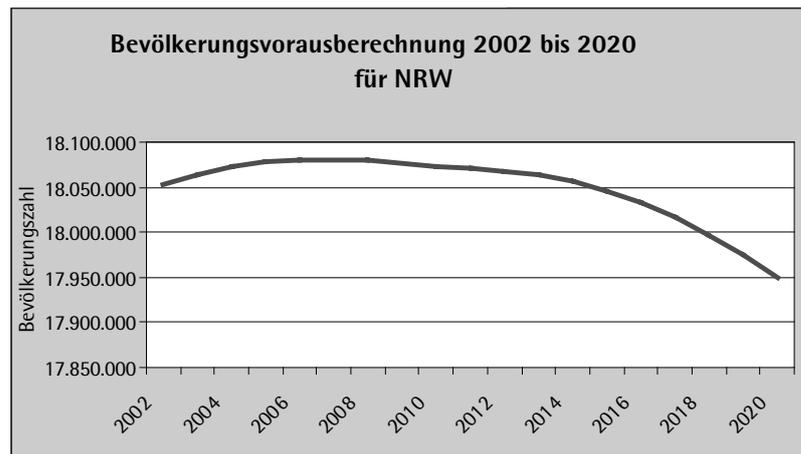


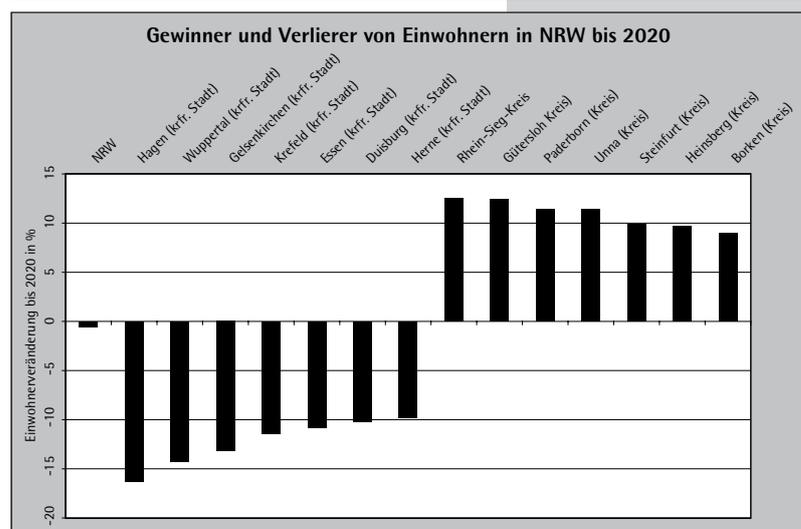
Abb. 5  
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte jeweils zum 30.06. eines Jahres sowie die durchschnittliche Arbeitslosenquote als Mittelwert der jeweiligen Quartalszahlen. / Datengrundlage: LDS NRW

### 3 Bevölkerungsprognose für NRW

Auf Bundesebene liegen mit der zehnten koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes und der für die Finanzwirtschaft erstellten Pestel-Studie bereits zwei Bevölkerungsprognosen vor. Für Nordrhein-Westfalen hat das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik über das Komponentenverfahren bis 2020 auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte und bis 2040 auf Landesebene die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung prognostiziert (vgl. Abbildung 6).



Nach den Prognosen des LDS wird die Bevölkerungszahl etwa in 2006 mit 18.080.000 ihren Höhepunkt erreichen und im Anschluss stetig fallen. Bis 2020 geht die Zahl auf etwa 17.950.000 zurück; bis 2040 auf etwa 16.857.000. Im Ergebnis ist ein Bevölkerungsrückgang von 0,6 % bis 2020 sicherlich nicht dramatisch. Es wird jedoch auch in der Prognose davon ausgegangen, dass sich die bisherige disperse Entwicklung fortsetzen wird: Die höchsten Einwohnerverluste werden die kreisfreien Städte zu verzeichnen haben, während die Kreise überwiegend Einwohner gewinnen (vgl. Abbildung 7).



Der Bevölkerungsschwund wird mithin regional sehr unterschiedlich ausfallen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. die Salden von Geburten und Sterbefällen, werden von Beginn an – und von Jahr zu Jahr deutlicher – negativ verlaufen.

Bis 2020 beläuft sich der Sterbeüberschuss auf rd. 770.000. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung wird durch die prognostizierten positiven Wanderungssalden in Teilen ausgeglichen.

Abb. 6  
Datengrundlage: LDS NRW  
Abb. 7  
Datengrundlage: LDS NRW

# 4 Leerstand und Mieterfluktuation

## 4.1 Die allgemeine Wohnungsnachfrage

Die Einwohnerentwicklung ist ein wichtiger Einflussfaktor auf die Wohnungsnachfrage. In Kombination mit der Entwicklung der Personenanzahl je Haushalt skizziert sie die Haushaltsentwicklung, welche die quantitative Wohnungsnachfrage auf dem Gesamtmarkt bestimmt. Insofern ist zwar die Haushaltsentwicklung der direkte Einflussfaktor auf die quantitative Wohnungsnachfrage; diese ist jedoch selbst wiederum von der Einwohnerentwicklung abhängig.

Weiterhin wird sich die qualitative Wohnungsnachfrage deutlich ändern. Die zunehmende Alterung der Bevölkerung wird eine erhöhte Nachfrage nach altersgerechtem Wohnen induzieren. Gleichzeitig ist hierdurch bedingt auch eine deutlich erhöhte Wohnflächeninanspruchnahme je

Einwohner zu erwarten.<sup>11</sup> Geänderte qualitative Ansprüche sind aber nicht nur auf die Veränderung der Altersstruktur zurückzuführen. Auch die allgemeinen Wohnwünsche der Nachfrager ändern sich mit der Zeit und werden voraussichtlich auch in Zukunft zu sich ändernden Wohnpräferenzen hinsichtlich Ausstattung, Größe, Grundriss und Eigentumsform der Wohnung führen.

Ist das quantitative Wohnungsangebot höher als die quantitative Wohnungsnachfrage, so treten Leerstände auf. Während die Angebotsseite von der Anzahl der bewohnbaren Wohnungen in einer betrachteten räumlichen Bezugseinheit abhängt, wird die Nachfrageseite von der Anzahl der Haushalte bestimmt. Die Anzahl der Haushalte wird (mathematisch) von der Anzahl der Einwohner und der Haushaltsgröße (Einwohner je Haushalt) nach der Formel

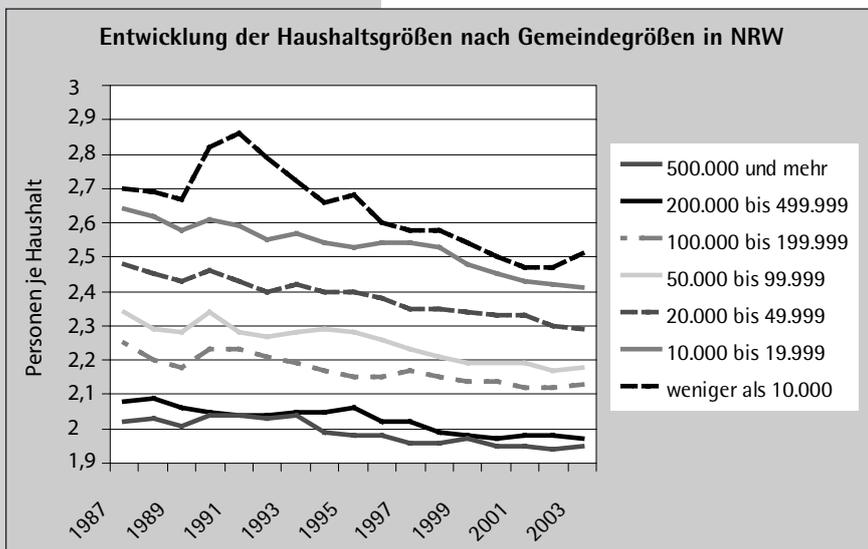
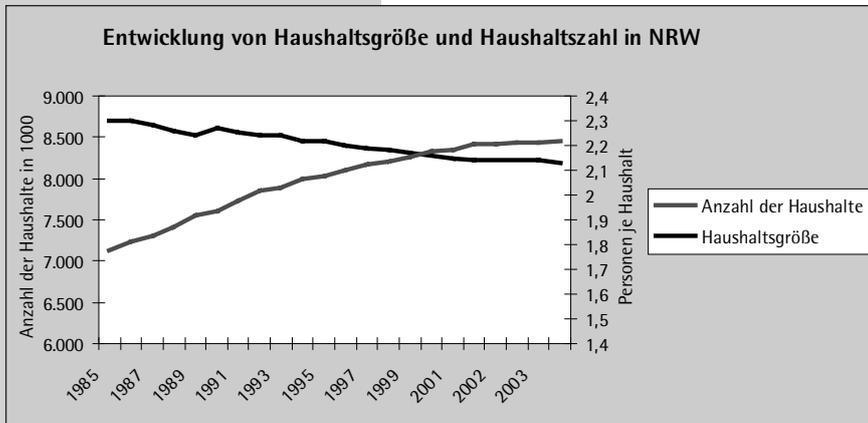
$$EW / HG = HH$$

mit EW = Einwohnerzahl, HG = Haushaltsgröße, HH = Anzahl der Haushalte bestimmt.

Ein zehnprozentiger Einwohnerverlust kann daher durch eine zehnprozentige Verkleinerung der Haushaltsgröße kompensiert werden.

Die Haushaltsgröße hat sich in den letzten Jahren laufend verringert (vgl. Abbildung 8). Diese Entwicklung ist u.a. auf die zunehmende Anzahl der Singlehaushalte und der kinderlosen Zweipersonenhaushalte zurückzuführen. Grundsätzlich ist die Haushaltsgröße mit zunehmender Gemeindegröße geringer (vgl. Abbildung 9).

Abb. 8  
Datengrundlage: LDS NRW  
Abb. 9  
Datengrundlage: Wfa, 2004,  
S. 29



<sup>11</sup> Vgl. Dransfeld, E., Pfeiffer, P., in: Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Baulandmanagement auf neuen Wegen – strategisch – kooperativ – finanzierbar, Dortmund, o. J., S. 156

Der Prozess der weiteren Verkleinerung der Haushaltsgrößen ist in kleineren Gemeinden stärker ausgeprägt. Es ist zu vermuten, dass in den größeren Städten die Trends zu kleineren Haushalten schon länger vorherrschen und daher die Potenziale einer weiteren Verringerung der Haushaltsgrößen deutlich geringer ausgeprägt sind (vgl. Tabelle 1).

Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen kann die Einwohnerverluste daher nur begrenzt kompensieren. Dies gilt im Besonderen für die Ruhrgebietsstädte, die einerseits die höchsten Einwohnerverluste bis 2020 erwarten müssen und andererseits ein relativ geringes Potenzial an weiteren Haushaltsverkleinerungen aufweisen. Die gegensätzliche Entwicklung ist für die kleineren kreisangehörigen Städte zu erwarten. Während sie weiterhin absolute Einwohnerzuwächse verzeichnen, wird die Wohnungs-

## 4.2 Das allgemeine Wohnungsangebot

Das allgemeine Wohnungsangebot ist durch die Gesamtzahl der verfügbaren Wohnungen in einer räumlichen Einheit gekennzeichnet. Hierunter fallen nicht Wohnungen, die aufgrund baulicher oder sonstiger Mängel unbewohnbar sind, d.h. nicht den Ansprüchen an gesunde Wohnverhältnisse genügen. Es handelt sich somit um die Wohnungen, die am Markt, sei es über Miete oder Kauf, verfügbar sind.

Gemeindegröße (Einwohnerzahl)	Haushaltsgröße 1987	Haushaltsgröße 2003	prozentuale Änderung 1987 - 2003
500.000 und mehr	2,02	1,95	- 3,5 %
200.000 bis 499.999	2,08	1,97	- 5,3 %
100.000 bis 199.999	2,25	2,13	- 5,3 %
50.000 bis 99.999	2,34	2,18	- 6,8 %
20.000 bis 49.999	2,48	2,29	- 7,7 %
10.000 bis 19.999	2,64	2,41	- 8,7 %
weniger als 10.000	2,70	2,51	- 7,0 %
NRW gesamt	2,28	2,14	- 6,1 %

Stichtag	Wohnungen nach Anzahl der Räume							
	Gesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume	7 und > Räume
31.12.2004	8.371.394	181.015	506.164	1.931.840	2.554.383	1.599.044	833.910	765.038
31.12.2003	8.319.127	180.875	504.817	1.926.800	2.545.753	1.584.684	821.127	755.071
31.12.2002	8.268.701	180.245	502.851	1.921.314	2.537.330	1.570.935	809.508	746.518
31.12.2001	8.217.026	179.982	501.154	1.914.927	2.527.879	1.556.939	797.938	738.207
31.12.2000	8.153.488	179.846	498.798	1.905.579	2.514.857	1.540.936	784.759	728.713
31.12.1999	8.074.567	178.900	494.971	1.893.215	2.498.031	1.521.083	770.114	718.253
31.12.1998	7.987.749	177.989	489.855	1.877.590	2.478.138	1.500.392	755.981	707.804
31.12.1997	7.902.290	176.219	484.669	1.860.674	2.455.643	1.481.532	744.421	699.132
31.12.1996	7.814.876	174.125	479.162	1.841.742	2.430.881	1.463.520	733.923	691.523
31.12.1995	7.723.290	171.696	472.772	1.821.318	2.403.313	1.444.961	724.089	685.141
31.12.1994	7.308.332	157.903	448.097	1.737.296	2.285.175	1.352.746	673.402	653.713

nachfrage durch das relativ hohe Potenzial weiterer Haushaltsverkleinerungen zusätzlich forciert. Die Haushaltsentwicklung wird daher die zukünftige Wohnungsnachfrage und damit auch die Entwicklung der Städte verstärkt polarisieren.

Verliert eine räumliche Bezugseinheit innerhalb eines kurzen Zeitraums massiv an Einwohnern, wird dieser Verlust durch keinen gegenläufigen Effekt kompensiert werden können. Allgemeine Trends wie die Haushaltsverkleinerung können nur über lange Zeiträume hinweg auftretende Einwohnerverluste kompensieren.

Zum 31.12.2004 betrug der Gesamtwohnungsbestand (ohne Wohnungen in Wohnheimen und in Nicht-Wohngebäuden) in NRW rd. 8.371.000 Wohnungen (vgl. Tabelle 2).

Da einzelne Haushalte auch immer differenzierte Wohnbedürfnisse haben, wird die Wohnungsnachfrage nicht nur von der Anzahl der verfügbaren Wohnungen, sondern auch von ihrer Qualität bestimmt. Synonym zu der Betrachtung der Nachfrageseite muss daher auch das Wohnungsangebot differenziert betrachtet werden.

Tab. 1  
Veränderung der Haushaltsgrößen nach Gemeindegrößen in NRW / Datengrundlage: Wfa, 2004, Seite 29

Tab. 2  
Entwicklung des Wohnungsbestandes in NRW bis zum 31.12.2004 / Datengrundlage: www.landesdatenbank-nrw.de/ldb NRW/online/Online, zugegriffen am 21.11.2005

Neben der quantitativen Dimension des Wohnungsangebotes ist daher auch die qualitative Dimension des Wohnungsangebotes im Hinblick auf die zu untersuchenden Forschungsfelder „Leerstand“ und „Grundstückswert“ relevant. Hierunter ist die Differenzierung des quantitativen Wohnungsangebotes nach Ausstattung, Lage, Wohnungsgröße und –zuschnitt sowie der Gebäudetyp (bspw. differenziert nach Baualtersklassen oder Bauformen) zu verstehen. Am Wohnungsmarkt spricht man in diesem Zusammenhang auch von einzelnen Marktsegmenten, d.h. Objektgruppen mit weitestgehend gleichen Merkmalen. Inwieweit die einzelnen Marktsegmente Objekte verschiedener Merkmale subsumieren, sollte immer von der zu untersuchenden Fragestellung abhängig gemacht werden. Prinzipiell ist eine Differenzierung von Marktsegmenten bis auf die Ebene eines einzelnen Objektes möglich.<sup>12</sup>

Tab. 3  
Wohnungsbestand in NRW nach Baualtersklassen und Kreiszugehörigkeit / Datengrundlage: LDS NRW, veröffentlicht in: Wfa, 2004, S. 21

Baualtersklassen	kreisfreie Städte		Kreise		NRW	
bis 1948	1.019.858	27,00 %	1.005.203	22,10 %	2.025.061	24,30 %
1949 bis 1968	1.582.804	41,90 %	1.429.068	31,50 %	3.011.872	36,20 %
1969 bis 1987	847.575	22,40 %	1.271.876	28,00 %	2.119.451	25,50 %
1988 bis 1998	239.284	6,30 %	592.081	13,10 %	831.365	10,00 %
1999 bis 2003	93.582	2,50 %	237.796	5,20 %	331.378	4,00 %
<b>Gesamtbestand 2003</b>	<b>3.783.103</b>	<b>100,00 %</b>	<b>4.536.024</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8.319.127</b>	<b>100,00 %</b>

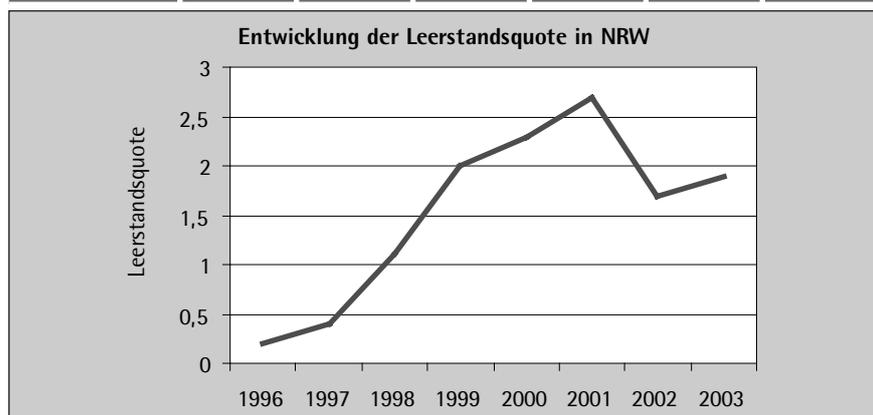


Abb. 10  
Umfrage der Wfa bei den Wohnungsunternehmen (in 2004: 210 Wohnungsunternehmen, ca. 18 % der Wohnungsbestandes in NRW). Da sich die Stichprobe von Jahr zu Jahr unterscheiden kann, ist die Repräsentativität eingeschränkt. Datengrundlage: Wfa

<sup>12</sup> Da jede Immobilie sich zumindest bzgl. ihrer Lage von anderen abgrenzt, stellt theoretisch jede Immobilie auch ein eigenständiges Marktsegment dar.

Auf Landesebene liegen Daten zur Differenzierung des Wohnungsbestandes nur über die Erfassung nach Baualtersklassen und der siedlungsräumlichen Gliederung vor (vgl. Tabelle 3).

Bei der Differenzierung des Wohnungsbestandes zeigen sich neben erheblichen Unterschieden bzgl. der Baualtersklassen auch Unterschiede bei der regionalen Verteilung der Wohnungsbestände einzelner Baualtersklassen. So ist bspw. der Anteil der nach 1988 errichteten Wohngebäude am Wohnungsgesamtbestand in den Kreisen mehr als doppelt so hoch wie in den kreisfreien Städten. Als Gründe hierfür können die unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen in den Kreisen und in den kreisfreien Städten sowie insbesondere die Suburbanisierung angeführt werden.

Für die zukünftige Entwicklung der Angebots-Nachfrage-Relation bedeutet dieser Sachverhalt aber auch, dass besonders den sich zunehmend entspannenden Wohnungsmärkten der kreisfreien Städte nur ein begrenzter Neubaubestand entgegensteht, dafür aber der Anteil älterer, ggf. nicht modernisierter Wohnungen am Gesamtbestand umso höher ist.

Bei fallender Nachfrage und in der Folge stagnierenden Mieten muss auch in Zukunft von einer geringen Neubautätigkeit gerade in den kreisfreien Städten mit ausgeprägten Bevölkerungsverlusten ausgegangen werden. Kumulieren in diesen Städten die älteren unmodernisierten Bestände in bestimmten Quartieren, so kann von einer Leerstandsentwicklung ausgegangen werden.

#### 4.3 Leerstand

Ist das quantitative Wohnungsangebot größer als die quantitative Wohnungsnachfrage, so verbleibt die Differenz als nicht genutzte Wohnungen. Die überzähligen Wohnungen stehen leer. Entsprechend der bisherigen demographischen Entwicklung in Nordrhein-Westfalen hat sich auch die Leerstandsquote entwickelt (vgl. Abbildung 10).

Im Jahr 2003 lag der Leerstand bei den von der Wfa befragten Wohnungsunternehmen bei 1,7 %.<sup>13</sup> Ein landesweiter Leerstand von 1,7 % wäre an sich nicht problematisch, wäre er gleichmäßig verteilt. Die unterschiedlichen Einwohnerentwicklungen in den einzelnen Kreisen und kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens vor allem in Verbindung mit der teilräumlichen Kumulation von nicht mehr nachgefragten Wohnungsbeständen lassen jedoch in einzelnen Quartieren eine erheblich höhere Leerstandsquote erwarten.

#### 4.3.1 Definition von Leerstand

Ganz allgemein betrachtet bezeichnet Leerstand nutzbare Flächen in Gebäuden, die zur Zeit nicht genutzt werden. Der Begriff des Leerstandes ist jedoch ohne ergänzende Angaben ein Sammelbegriff. Man unterscheidet insgesamt drei Kategorien von Leerstand:

– **fluktuationsbedingter Leerstand:**

Wenn eine Nutzfläche innerhalb einer baulichen Anlage aufgrund eines Mieterwechsels kurzzeitig leer steht, spricht man von einem fluktuationsbedingten Leerstand. Kurzzeitig meint in diesem Zusammenhang einen Zeitraum von weniger als drei Monaten. In der Wohnungswirtschaft wird ein fluktuationsbedingter Leerstand in Höhe von 2 bis 3 % in einem ausgeglichenen Markt als „normal“ angesehen. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von einer Fluktuationsreserve.

– **struktureller (dauerhafter) Leerstand:**

Nutzflächen, die länger als drei Monate weder durch den Eigentümer noch auf Grundlage eines Miet- oder Pachtverhältnisses genutzt sind, werden dem strukturellen (dauerhaften) Leerstand zugeordnet.

– **funktionaler Leerstand:**

Unter die Kategorie funktionaler Leerstand fallen nicht genutzte Flächen, für die eine Vermietung zur Zeit nicht vorgesehen ist, da der Bestand renoviert, modernisiert oder umstrukturiert werden soll. Es handelt sich insofern um einen gewollten Leerstand.

Der Leerstand in einem Gebäude, einem Unternehmen oder in einer räumlichen

Bezugseinheit (Quartier, Stadt, Land usw.) wird mit der Leerstandsrate oder Leerstandsquote<sup>14</sup> ausgedrückt. Diese definiert sich als der prozentuale Anteil der leerstehenden Mieteinheiten am Gesamtwohnungsbestand in der jeweiligen Bezugseinheit (meistens räumlich oder auf einen Eigentümer bezogen). Teilweise wird als Bemessungsgrundlage nicht auf die Anzahl der Mieteinheiten, sondern auf die Quadratmeterzahlen abgestellt. In der Wohnungswirtschaft hat sich aber die Anzahl der Wohneinheiten als Bemessungsgrundlage durchgesetzt.

Theoretisch müssten Leerstandsquoten oder absolute Leerstandsangaben entsprechend den verschiedenen Leerstandskategorien angegeben werden. In der Praxis wird diese Konkretisierung jedoch selten vorgenommen. Ein objektiver Vergleich von Leerstandsangaben ist daher nur in den wenigsten Fällen möglich. Entweder fehlen Angaben zur Definition des angegebenen Leerstandes komplett oder aber die angegebenen Daten stellen auf unterschiedliche Leerstandskategorien ab.

#### 4.3.2 Notwendigkeit einer Leerstandserfassung

Die Kenntnis um die Leerstandssituation ist im Rahmen der Prävention von „Problemgebieten“ unter mehreren Gesichtspunkten wichtig:

– **Die Leerstandsentwicklung als Analyseinstrument:**

Wird die Leerstandserfassung, mindestens nach Stadtteilen differenziert, über mehrere Jahre fortgeführt, ist sie ein hervorragendes Analyseinstrument zur Verortung von Problemräumen. Über den Vergleich der Leerstandsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen können die „Verliererstandorte“ im Stadtgebiet identifiziert werden.

– **Die Leerstandsentwicklung als Evaluierungsinstrument:**

In Gebieten, in denen bereits Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds und/oder des Wohnungsbestandes durchgeführt wurden, können aus der Leerstands-

<sup>13</sup> Die „Art“ der Leerstände ist nicht näher definiert. Vgl. hierzu auch Kap. III 4.3.1.

<sup>14</sup> Im Folgenden wird der Begriff der Leerstandsquote verwendet.

entwicklung Aussagen zum Erfolg der bislang durchgeführten Maßnahmen abgeleitet werden.

– **Die Leerstandsentwicklung als wertbeeinflussendes Merkmal:**

Leerstände, insbesondere die strukturell bedingten, dauerhaften Leerstände haben direkten Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Liegen Leerstände vor, reduziert sich der erwirtschaftete Reinertrag. Gleichzeitig verbleiben Betriebskosten, die auf einen Mieter hätten umgelegt werden können, beim Eigentümer. Relevant für den Wert eines Grundstücks ist jedoch nur der strukturell bedingte und dauerhafte Leerstand. Ein funktionaler Leerstand liegt dagegen in der Verantwortung des Eigentümers. Die Beschreibung als „gewollter Leerstand“ präzisiert, dass dieser Leerstand nicht in jedem Fall hätte auftreten müssen. Ein fluktuationsbedingter Leerstand wird ebenfalls kaum Einfluss auf die Grundstückswerte haben. Dieser wird kalkulatorisch im Ertragswertverfahren über das Mietausfallwagnis als Teil der Bewirtschaftungskosten erfasst.

#### 4.3.3 Arten der Leerstandserfassung

Ein weiteres Problem stellt die Methodik der Leerstandserfassung dar. Bei der Art der Leerstandserfassung gibt es in NRW – aber auch bundesweit – kein einheitliches Vorgehen. Grundsätzlich lassen sich drei Arten der Leerstandserfassung unterscheiden:

– **Die mathematische Kalkulation:**

Da die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten die Differenz aus Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage in einer räumlichen Einheit darstellt, kann die Anzahl der leer stehenden Wohnungen in einer räumlichen Einheit ebenfalls als die Differenz des zur Verfügung stehenden Angebots und den in der jeweiligen räumlichen Bezugseinheit gemeldeten Haushalten errechnet werden. Bei dieser Vorgehensweise ergeben sich aber Fehlerquellen durch die mangelnde Berücksichtigung von Haushalten mit Zweitwohnsitzen. Darüber hinaus müssen für die räumliche Bezugseinheit sowohl die genaue Höhe der Wohnungsbe-

stände als auch die Anzahl der hier wohnhaften Haushalte bekannt sein. Aufgrund dieser Unbekannten ist die mathematische Kalkulation von Wohnungsleerständen sehr fehlerhaft. Sie eignet sich nur für grobe allgemeine Aussagen zur Leerstandsquote, bspw. auf Ebene der Wahlbezirke oder auf gesamtstädtischer Ebene.

– **Die Erfassung über die Wohnungsunternehmen:**

I.d.R. erfassen die Wohnungsunternehmen ihre Leerstände sowohl auf Gebäudeebene als auch auf Ebene ihres Gesamtbestandes. Die Ausdifferenzierung der Leerstandserfassung durch die Wohnungsunternehmen in Bezug auf die einzelnen Arten von Leerstand ist sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während einige Wohnungsunternehmen zwischen fluktuationsbedingtem, funktionalem und strukturellem Leerstand unterscheiden, wird bei anderen Wohnungsunternehmen der Leerstand nur über die Gesamtzahl der zu einem bestimmten Stichtag nicht vermieteten Wohneinheiten angegeben. In einigen Städten wird die Leerstandsquote nur über die gemittelten Leerstandsquoten der großen ansässigen Wohnungsunternehmen angegeben. Diese Vorgehensweise erlaubt aber keine über die bereits durch die Wohnungsunternehmen getroffene hinausgehende Ausdifferenzierung nach einzelnen Leerstandsarten. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die von den Wohnungsunternehmen bewirtschafteten Bestände nicht repräsentativ für den Gesamtwohnungsbestand in der betreffenden Stadt sind.

– **Die Leerstandserfassung durch Ortsbegehung:**

Bei der Leerstandserfassung durch Ortsbegehungen wird die Anzahl der leerstehenden Wohneinheiten über subjektive Eindrücke geschätzt. Wohnungen, die keine sichtbaren Anzeichen von Vermietung aufweisen (wie bspw. Gardinen oder Blumen in den Fenstern), werden dem Leerstand zugeordnet. Oftmals versuchen Wohnungseigentümer aber durch das Aufhängen von Gardinen oder durch heruntergelassene Rollos vorhandene Leerstände nach außen hin zu verbergen. Der visuelle Eindruck von Leerständen birgt die Gefahr von Fehleinschätzungen. Durch die Ortsbegehung

können weder Informationen zu der Art noch zu der Dauer des Leerstandes erhalten werden. Darüber hinaus ist die Ortsbegehung sehr aufwändig und kann nur bei kleineren Gebietseinheiten sinnvoll angewendet werden.

#### – Die Erfassung über Versorgerdaten:

Eine weitere zunehmend praktizierte Methode der Leerstandserfassung ist die Auswertung der Anschlussdaten von Versorgungsunternehmen. Ein besonderer Stellenwert kommt hierbei der stromzählergestützten Leerstandserhebung zu. Diese kann in zwei Varianten durchgeführt werden: Eine Möglichkeit ist die Erhebung über abgemeldete Anschlüsse. Hierbei werden die abgemeldeten Stromanschlüsse erfasst und von dem betreffenden Dienstleister zur Verfügung gestellt. Die Erfassung kann hinsichtlich des Zeitraumes, in dem kein Stromanschluss angemeldet ist, modifiziert werden, so dass auch Aussagen zur Dauer des Leerstandes getroffen werden können. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Erfassung über die Verbrauchsdaten: Wenn in einem bestimmten Zeitintervall oder zu einem gewissen Stichtag kein Verbrauch oder ein einen bestimmten Grenzwert nicht überschreitender Verbrauch gemeldet wird, wird die entsprechende Wohneinheit dem Leerstand zugeordnet.

Die Leerstandserhebung über Versorgerdaten ist aber abhängig von der Qualität der Datenerfassung durch die Versorgungsunternehmen (bspw. Differenzierung nach Wohn- und Gewerbeeinheiten) und dem Grad der Anschlussdichte des entsprechenden Versorgungsunternehmens.

Als Grobeinschätzung der Leerstandssituation kann die von empirica und techem entwickelte und bundesweit durchgeführte Leerstandserfassung dienen. Hier schränkt jedoch gerade bei der Betrachtung von kleinräumlichen Einheiten (Gesamtstädtische Ebene und insbesondere Quartierebene) die oftmals geringe Anschlussdichte die Aussagekraft ein.

Bei der Erfassung von Leerständen auf gesamtstädtischer oder Quartiersebene gibt es keine optimale, alle Arten von Leerstand

erfassende Erhebungsmethodik. Vor dem Hintergrund der Vergleichbarkeit von Leerständen in verschiedenen Städten wäre eine gleiche Vorgehensweise empfehlenswert. Die Leerstandserhebung über Stromzähleranalysen scheint hier am praktikabelsten. Die Resultate der Stromzähleranalyse können darüber hinaus noch mit den Leerstandsstatistiken der Wohnungsunternehmen abgeglichen und präzisiert werden.

Auf Quartiersebene, insbesondere wenn es um die Frage nach einzelnen Leerstandsarten geht, können nur die Wohnungsunternehmen selbst diese Informationen liefern. Hier bietet sich eine klare Absprache zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen an. Die Akzeptanz der Wohnungsunternehmen bzgl. der Datenbereitstellung ließe sich wahrscheinlich durch klare Absprachen zur Verwendung dieser Daten positiv beeinflussen.

#### 4.3.4 Leerstände auf Quartiersebene

Die Auswirkungen der Schrumpfung werden sich räumlich sowohl auf stadregionaler Ebene als auch in den einzelnen Städten auf Quartiersebene differenziert zeigen. Bei einer weiteren Entspannung der Wohnungsmärkte werden Leerstände sich in den räumlichen und objektbezogenen Segmenten zeigen, die von Angebotsüberhängen gekennzeichnet sind. Die Angebots- und Nachfragestruktur ist in den einzelnen Städten unterschiedlich ausgeprägt, so dass sich auch die Auswirkungen dementsprechend differenziert zeigen werden.

Neben der Angebots-/Nachfragestruktur innerhalb der Städte ist auch die Qualität eines Quartiers entscheidend dafür, ob sich zukünftig Probleme ergeben oder sogar forcieren werden.

Aufgrund der räumlich differenzierten Einwohnerentwicklung werden sich die Leerstände besonders in den Quartieren konzentrieren, die die höchsten Einwohnerverluste innerhalb des Stadtgebietes aufweisen. Insofern ist eine Korrelation von Leerständen und Einwohnerverlusten

auf Quartiersebene wahrscheinlich. Erhöhte Einwohnerverluste und in der Folge Leerstände sind besonders in Quartieren zu erwarten, die durch die im nachfolgenden Kapitel 5 aufgeführten Wohnungsbestände geprägt sind.

Darüber hinaus haben bereits vorhandene Leerstände eine Außenwirkung. Treten Leerstände in einem Objekt oder in einer räumlichen Bezugseinheit vermehrt auf, implizieren diese beim Betrachter eine negative Wahrnehmung des betreffenden Bestandes bzw. Gebietes. Bei anderen Eigentümern im Gebiet bzw. potentiellen Investoren wird durch Leerstände ein erhöhtes Risiko beim Erwerb und ein höheres Erfordernis von Maßnahmen im Bestand signalisiert.<sup>15</sup>

Potenzielle Mieter werden diese Objekte – gerade in einem Mietermarkt – wenn möglich meiden. Vermehrte Leerstände mit Außenwirkung können so zu erhöhten Wiedervermietungsschwierigkeiten führen.

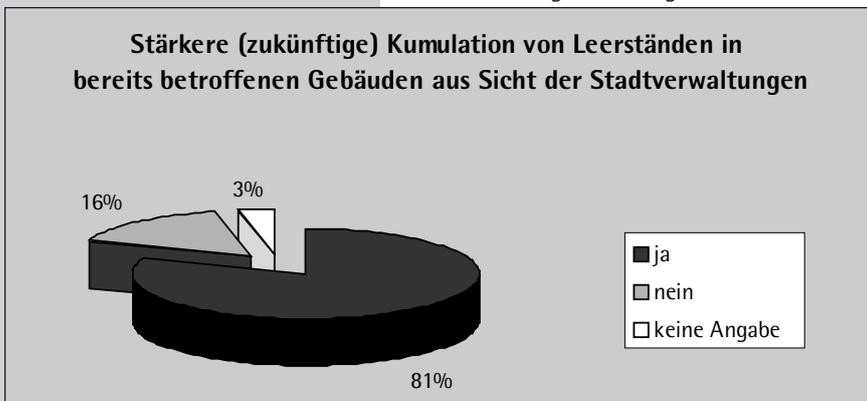


Abb. 11  
Quelle: Dransfeld et al. 2005

Im Ergebnis kumulieren Leerstände schneller und häufiger in Objekten bzw. Gebieten, die schon Leerstände aufweisen.

In einer bundesweiten Umfrage bei 45 Stadtverwaltungen in von Stadtumbau betroffenen Kommunen wurde diese Einschätzung weitestgehend bestätigt (vgl. Abbildung 11).

<sup>15</sup> Dies gilt im besonderen Maße für private Eigentümer und Investoren. Die Wohnungsunternehmen sind eher bereit, in solche Bestände zu investieren.

#### 4.3.5 Imageverluste und Quartiersverfall

Höhere Fluktuationsquoten sowie Leerstände bedeuten für die Wohnungseigentümer geringere Einnahmen bei gleichbleibenden Kostenstrukturen. Die einzige Möglichkeit der Eigentümer, die Kosten zu minimieren, ist, die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung zu reduzieren. Diese Folgeerscheinung kann u. U. sogar zu einer wirtschaftlichen Notlage führen, wenn bei geringer Eigenkapitaldeckung Einnahmen ausfallen. In manchen Fällen sind mangelnde Investitionen sogar der ausschlaggebende Faktor für den Beginn von „Trading-Down-Prozessen“. Vielfach überlagern sich jedoch die negativen Einflüsse, so dass Ursache und Wirkung nicht mehr auseinander zu halten sind.

Im Ergebnis sind die Folgen jedoch gleich: Eine mangelnde Instandsetzung kann einen Reparaturstau verursachen, der die Attraktivität der Wohnungen noch weiter herabsenkt. Weiterhin können die sichtbaren Effekte der vernachlässigten Instandhaltung auch Ausstrahlungseffekte auf das nähere Umfeld haben.

# 5 Die Verortung leerstandsgefährdeter Bestände

Um sinnvolle Maßnahmen der Leerstandsprävention zu ergreifen, müssen die betroffenen Lagen von morgen schon heute bekannt sein. Der erste Schritt bei der Prävention der Auswirkungen der Schrumpfung ist daher die Verortung der von Leerstand gefährdeten Lagen.

## 5.1. Indikatoren gefährdeter Bestände

Fast alle schon heute betroffenen Lagen Nordrhein-Westfalens zeichnen sich durch einige Charakteristika aus, die in unterschiedlichem Maße bei den einzelnen Stadtumbautypen kumulieren. Diese können nach objektbezogenen Merkmalen, Lagemerkmalen und wohnungswirtschaftlichen Merkmalen differenziert werden.

Die Differenzierung der einzelnen Merkmale hinsichtlich ihrer Relevanz und ihres zeitlichen Auftretens im Verfallsprozess leerstandsgefährdeter Objekte ist nicht ganz einfach nachzuvollziehen. Es sind immer multidimensionale Einflüsse, die ein Objekt (bzw. ein Quartier) in die „Trading-Down“-Spirale ziehen und deren Eintreten je Fall zeitlich divergiert.

Entsprechend der Vielschichtigkeit der Einflussfaktoren, die Leerstände bedingen, ist auch bei der Verortung gefährdeter Bestände und in der Folge bei der Auswahl geeigneter Maßnahmen eine Vielzahl von Aspekten zu berücksichtigen.

Die objektbezogenen und lagebezogenen Merkmale beschreiben das grundsätzliche Gefährdungspotenzial eines Wohnstandortes, während die wohnungswirtschaftlichen Merkmale eine bereits vorhandene Problemsituation aufzeigen. Die Einwohnerentwicklung gehört nicht zu den Indikatoren leerstandsgefährdeter Bestände. Sie beschreibt nur die Intensität, mit der die einzelnen, in den nachfolgenden Kapiteln beschriebenen Indikatoren eine Leerstandsentwicklung begünstigen. Bei einem auf Bevölkerungszuwächse gegründeten Nachfrageüberhang würden auch qualitativ

minderwertige Wohnungen noch vermietet werden, während in Mietermärkten bereits geringfügige Mängel ausreichen, um Leerstände zu induzieren.

### 5.1.1 Objektbezogene Merkmale

Unter objektbezogenen Merkmalen sind die Eigenschaften eines Hauses zu sehen. Hierbei kann zwischen dem baulichen Zustand, der Ausstattung und der Wohnungsgröße bzw. dem Wohnungsgrundriss differenziert werden.

#### – Der bauliche Zustand:

Der bauliche Zustand kann von unterlassener Instandsetzung bzw. Reparaturstau, Baumängeln oder Bauschäden geprägt sein. Der bauliche Zustand wirkt sich direkt auf die Funktionalität und auf die optische Wirkung des Gebäudes aus. Bauliche Mängel reduzieren die Vermietbarkeit daher selbst dann, wenn mit ihnen (noch) keine Mietminderung einzelner Mieter begründet werden kann.

#### – Die Ausstattung:

Ausstattung meint die Qualität der Bebauung im Hinblick auf Material, Verarbeitung und Modernisierungsgrad der einzelnen Ausstattungsmerkmale (bspw. Heiztechnik, Isolation usw.) sowie nutzungsbezogene Ausstattungsmerkmale wie bspw. Bad/WC in der Wohnung. Eine veraltete Ausstattung (bspw. Kohleöfen) wirkt sich direkt auf die Vermietbarkeit des Bestandes aus.

#### – Wohnungsgrundriss und Wohnungsgröße:

Der Wohnungsgrundriss beschreibt die Raumaufteilung bei einer gegebenen Wohnungsgröße. Mit der Zeit ändern sich die Lebensgewohnheiten der Menschen und daher auch die Ansprüche an das Wohnen. Insbesondere die Trends zu kleineren Haushalten bei gleichzeitig zunehmender Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf haben erheblichen Einfluss auf geänderte Anforderungen an Wohnungsgröße und Wohnungsgrundriss. Die für Arbeiterwohnungen konzipierten Gebäude und in Teilen auch allgemein der Altbausektor entsprechen nur noch bedingt den heutigen Bedürfnissen der Nachfrager.

Besonders bzgl. der Wohnungsgröße sind regionale Disparitäten zu beachten. So herrscht in den großen Universitätsstädten wie Münster oder Köln eine erhöhte Nachfrage nach Ein- und Zweiraumwohnungen, die in dieser Intensität in anderen Städten nicht gegeben ist. Eine Untersuchung der Miethöhe in den einzelnen Städten zeigt, dass bei hoher Nachfrage auch höhere Quadratmeterpreise für nachgefragte Wohnungsgrößen durchaus am Markt realisiert werden können.

### 5.1.2 Lagemerkmale

Lagemerkmale beschreiben das Wohnumfeld. Es handelt sich hierbei um allgemeine Standortfaktoren, welche die jeweilige Wohnungslage beschreiben.

#### – Die Infrastruktur:

Die soziale und technische Infrastruktur gelten als wichtige Faktoren in der Standortlehre. Dementsprechend wird ihnen auch ein Werteeinfluss eingeräumt. In Bezug auf die Leerstandsgefährdung eines Gebietes zeigt zumindest die Auswertung der Fallstudien, aber auch die Kenntnis um andere als die hier dokumentierten Stadtumbaugebiete, nur einen geringen Einfluss der Infrastrukturausstattung. Gerade in den größeren Ruhrgebietsstädten weisen in fast allen Gebieten die soziale und die technische Infrastruktur keine relevanten Mängel auf. Sofern in einem Gebiet deutliche Mängel auftreten, wie bspw. eine fehlende Anbindung an den ÖPNV, keine Nahversorgungseinrichtungen im Quartier o.ä., begünstigt auch dieses Merkmal die Leerstandsentwicklung.

#### – Die Immissionen:

Immissionen sind ein wichtiger Einflussfaktor auf den Lagewert. Dies gilt für den Mietwohnungsmarkt im besonderen Maße. Als relevante Immissionen sind vor allem Lärm, Geruch und bspw. Staubimmissionen zu nennen. Lärmimmissionen liegen vermehrt in Wohnlagen an Hauptverkehrsstraßen oder in der Nähe größerer Industrie- und Gewerbegebiete vor. Während Geruchs- und Lärmimmissionen den Wohnwert einer Lage reduzieren, können Staubimmissionen sowie sonstige anthropogene Partikelimmissionen auch direkt die

Bausubstanz angreifen. Hierdurch beeinträchtigte Fassaden wirken oftmals dreckig und bedeuten für den Eigentümer zusätzliche Aufwendungen für die Objektpflege.

#### – Die Mieterstruktur:

Die Mieterstruktur ist ein entscheidendes Kriterium für die Imagebildung im Quartier. Kumulieren bestimmte Bevölkerungsschichten aufgrund von Segregationsprozessen in einem Quartier, kann dieses in der Folge von anderen Bevölkerungsschichten gemieden werden. Das Quartier wird aufgrund seiner Bewohnerschaft stigmatisiert. Eine einseitige Mieterstruktur muss jedoch nicht zwangsläufig den Leerstand begünstigen. U.U. kann eine ausreichend große homogene Bewohnerschaft auch weitere „passende“ Mieter anziehen und so Leerstände verhindern. Die Auswirkungen der Mieterstruktur müssen in jedem Quartier neu eingeschätzt werden; hier können ggf. auch Gespräche mit den Vermietern hilfreich sein.

#### – Die Bebauungsdichte:

Eine stark verdichtete Bebauung entspricht nicht den Wohnwünschen der meisten Mieter. Besonders hohe Gebäude oder aber stark verdichtete Quartiere wie Großwohnsiedlungen entsprechen überwiegend nicht den Wohnwünschen potenzieller Mieter. In der Folge kann sich auch die Mieterstruktur ändern. Kaufkräftige Mieter ziehen zum Großteil fort und einkommensschwache Haushalte nach. Vor diesem Hintergrund weisen stark verdichtete Quartiere oftmals eine sehr homogene, einkommensschwache Mieterstruktur (vgl. auch Lagemerkmale „Mieterstruktur“) auf. Eine überdurchschnittlich hohe Dichte ist grundsätzlich als Leerstand begünstigend einzustufen.

### 5.1.3 Wohnungswirtschaftliche Merkmale

Die wohnungswirtschaftlichen Merkmale umfassen Veränderungen bei der Vermietung der Wohnungsbestände.

Neben dem Leerstand, der bereits den Problemfall bezeichnet, gilt die Häufigkeit mit der Mieter ihre Wohnung wechseln, die sog. Mieterfluktuation, als Indikator für Leerstandsgefährdete Bestände. Die Mieterfluk-

tuation wird anhand der Fluktuationsquote gemessen. Sie bezeichnet den prozentualen Anteil der Wiederbelegungen im Mietwohnungsbestand pro Jahr. In schrumpfenden Märkten, und hier insbesondere in den benachteiligten Stadtquartieren, ist eine erhöhte Fluktuationsquote festzustellen. Dies hat im Wesentlichen zwei Ursachen:

- Ein hohes Umzugsaufkommen kann nur erfolgen, wenn ein ausreichendes Wohnungsangebot am Markt zur Verfügung steht. Die Fluktuationsquote ist insofern ein Indikator für die Entspannung auf den Wohnungsmärkten. Eine hohe Fluktuationsquote weist auf ein quantitatives und qualitatives Wohnungsüberangebot in den betrachteten Teilmärkten hin.
- Die Fluktuationsquote ist weiterhin ein Indikator für die Attraktivität eines Wohngebietes. Wenn die Bewohner mit ihrem Wohnstandort zufrieden sind, fällt die Anzahl der Umzüge geringer aus. Umgekehrt werden Mieter, die mit ihrem Wohnstandort unzufrieden sind, eher versuchen, in eine andere Wohnung zu ziehen.

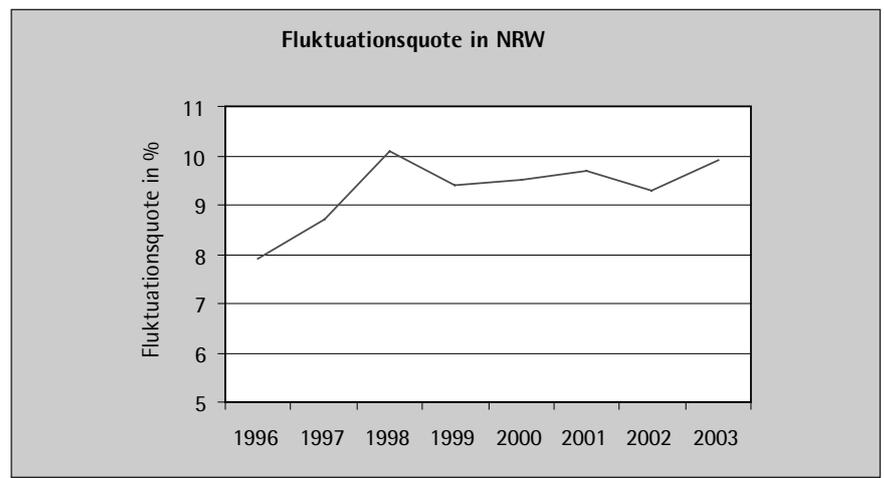
Eine höhere Fluktuationsquote bewirkt höhere Kosten für die Wohnungswirtschaft. Gerade in entspannten Wohnungsmärkten lassen sich unattraktive Wohnungen schwerer vermieten, so dass zwischen einem Bewohnerwechsel mehrere Monate mit einem entsprechenden Mietausfall liegen können. Unter Umständen stellt sich auch ein Leerstand ein.<sup>16</sup> Darüber hinaus können mit einem Mieterwechsel auch zusätzliche Renovierungskosten verbunden sein.

Je entspannter ein Wohnungsmarkt ist, desto deutlicher können über die Fluktuationsquote einzelne Bestände evaluiert werden. Gerade in entspannten Wohnungsmärkten haben Mieter mehr Möglichkeiten, die unattraktive Wohnung zu verlassen und relativ einfach eine neue, ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu finden.

## 5.2. Die Einordnung einzelner Bestände

Bei der Verortung von leerstandsgefährdeten Beständen muss der Wohnungsbe-

stand in einer Stadt systematisch hinsichtlich seines Gefährdungspotentials bewertet werden. Hierbei ist es nicht nötig, den Gesamtwohnungsbestand in einer Stadt zu betrachten. Sinnvollerweise sollte die Betrachtung auf die Bestände fokussiert werden, die bei Nachfragerückgängen als erste betroffen sind. Hierbei handelt es sich i.d.R. um die dargestellten Stadtumbautypen.



Indikatoren	Klassifikation					bezogen auf
	1	2	3	4	5	
Mieterstruktur/ soziales Umfeld						subjektiv
Bausubstanz						subjektiv
Grundrisse						Nachfrage Gesamtstadt
Wohnungsgröße						Nachfrage Gesamtstadt
Ausstattung der Wohnung						subjektiv
Immissionen						subjektiv
Grünflächenanteil						subjektiv
Mieterfluktuation						Gesamtstadt
Leerstand						Gesamtstadt
Einwohnerentwicklung						Region/Landesebene

Mindestens für diese Bestände sollten die in den Kap. III. 5.1.1 bis III. 5.1.3 aufgezeigten Indikatoren bewertet werden. Der Einfluss der einzelnen Merkmale auf das Gefährdungspotential wird sich je nach Stadt unterscheiden. Hier spielt die Angebots- und Nachfragerelation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten eine entscheidende Rolle.

Vor diesem Hintergrund ist eine subjektive Einschätzung der einzelnen Merkmale bezogen auf geeignete Vergleichsfaktoren ausreichend. Als Beispiel eines Klassifikationsrahmens kann Tabelle 4 dienen.<sup>17</sup>

Abb. 12 Umfrage der Wfa bei den Wohnungsunternehmen (in 2004: 210 Wohnungsunternehmen, ca. 18 % der Wohnungsbestandes in NRW). Da sich die Stichprobe von Jahr zu Jahr unterscheiden kann, ist die Repräsentativität eingeschränkt. / Datengrundlage: Wfa

Tab. 4 Klassifikationsrahmen zur Verortung von leerstandsgefährdeten Beständen

<sup>16</sup> Entsprechend der Leerstandsdefinition ist dies der Fall, wenn die Wohnung mehr als drei Monate nicht genutzt wird und in diesem Zeitraum auch kein Entgelt entrichtet wird.

Je höher der Mittelwert der einzelnen Faktoren ist, umso höher ist das Leerstandsrisiko. Im vorliegenden Fall wurde auf eine Gewichtung der einzelnen Faktoren verzichtet. Sie ist aber im Einzelfall unverzichtbar. So zeigt bspw. die Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa deutlich, dass je nach betrachteter Region andere Gründe für die Entstehung von Leerständen von den Wohnungsunternehmen als maßgeblich genannt werden.<sup>18</sup>

Je nach Kenntnis des Einflusses der einzelnen Merkmale sollte daher noch eine Gewichtung der einzelnen Faktoren entsprechend ihrer Relevanz im lokalen Wohnungsmarkt erfolgen.

### 5.3. Relevante Quellen zur Einschätzung der einzelnen Indikatoren

#### 5.3.1 Wohnungsmarktprognosen

Einige Städte und Regionen haben bereits Wohnungsmarktprognosen aufgestellt, die fortgeschrieben werden. Wohnungsmarktprognosen stellen die voraussichtliche Entwicklung von Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage für einen vorher festgelegten Zeitraum dar. Hierzu werden Bevölkerungsentwicklung und -struktur, die Entwicklung der Haushaltsgrößen, Wanderungsbewegungen und -verflechtungen, Pendlerverflechtungen sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmarktentwicklung betrachtet und hinsichtlich des zukünftigen Bedarfs ausgewertet. Dem wird die voraussichtliche Entwicklung des Wohnungsbestandes gegenübergestellt.

Grundsätzlich weisen Wohnungsmarktpro-

gnosen unterschiedliche Detaillierungsgrade auf. Auf regionaler Ebene erstellte Prognosen können bspw. nur grobe Aussagen zu der konkreten Entwicklung in einer bestimmten Stadt liefern. Sie können aber trotzdem zur Beurteilung des Makrostandorts herangezogen werden.

Einige Städte haben aber auch speziell für ihr Stadtgebiet Wohnungsmarktprognosen aufgestellt. Diese Studien beinhalten tlw. auch Zielgruppenanalysen oder die Erstellung eines Ortsteilrankings und liefern wertvolle Informationen über den Wohnungsmarkt. Je nach Detaillierungsgrad lassen sich aus solchen Wohnungsmarktprognosen auch bereits Einschätzungen über die Leerstandsgefährdung einzelner Objekte und/oder Wohnlagen ableiten.

#### 5.3.2 Grundstücksmarktanalysen

Eine weitere wichtige Informationsquelle ist die Nachfrageentwicklung für bestimmte Lagen und Wohnungstypen, wie sie von Marktakteuren eingeschätzt wird. Diese Nachfrage drückt sich in Kauffallzahlen, Umsätzen und bestimmten Wertrelationen (€/m<sup>2</sup>) aus.

Grundstücksmarktanalysen liegen regelmäßig über den Grundstücksmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vor. Dieser wertet die Kaufpreissammlung aus und erlangt hierdurch unter anderem auch Erkenntnisse über die örtliche Nachfrage- und Preisentwicklung der letzten Jahre. Grundstücksmarktanalysen und hier insbesondere die Analyse der Nachfrageentwicklung können Hinweise auf die Angebots-/ Nachfragerelationen für bestimmte Objekttypen und/ oder bestimmte Wohnlagen bieten.

<sup>17</sup> Nicht alle der in den Kap. III. 5.1.1 bis III. 5.1.3 beschriebenen Merkmalen wurden in den Klassifikationsrahmen mit eingefügt. Welche Merkmale notwendigerweise ggf. auch gewichtet mit einbezogen werden sollten, kann nur im Einzelfall beurteilt werden.

<sup>18</sup> Vgl. hierzu Wfa (Hrsg.), Info 2005 zur Situation der Wohnungsmärkte, Düsseldorf 2005.

### 5.3.3 Informationen des Eigentümers

Bestimmte Informationen sind nur vom Eigentümer abrufbar. So lassen sich bspw. Angaben über Mieterfluktuation, Leerstand, Mieterstruktur oder Modernisierungsgrad am einfachsten über den Eigentümer abrufen. Liegen diese Informationen nicht durch den Eigentümer vor, kann im Prinzip nur mit eigenen Schätzungen gearbeitet werden.

### 5.3.4 Weitere Informationsquellen zum lokalen Wohnungsmarkt

Weitere Informationen können aus dem Wohnungsmarktgeschehen, insbesondere dem Wohnungsmarktangebot, abgeleitet werden. So lassen sich qualitative Aussagen über das Verhältnis von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage gut aus den lokalen Anzeigenblättern ableiten. Für die weniger nachgefragten Lagen ist i.d.R. ein deutliches Übergewicht an Wohnungsangeboten festzustellen. Darüber hinaus sind diese Lagen oftmals durch eine höhere Anzahl von Wohnungen, die über längere Zeiträume offeriert werden, gekennzeichnet.

Dagegen sind Angaben zu Leerständen und Miethöhe, differenziert nach Lage und Wohnungstyp, nur sehr schwer zu eruieren. Hier gibt es überwiegend keine umfassenden und frei verfügbaren Informationsquellen, die innerhalb des Stadtgebietes auch differenzieren.

### 5.4 Weitergehende Empfehlungen für schrumpfende Regionen

Die in den vorherigen Kapiteln aufgeführten Möglichkeiten zur Verortung leerstandsgefährdeter Bestände bedürfen einer breiten Informationsbasis. Eine Vielzahl von Informationen liegt bereits vor, die jedoch nur über jeweils unterschiedliche Akteure zu erhalten sind.

Hieraus resultiert eine begrenzte Markttransparenz, die einen objektiven Umgang mit der Problematik erschwert. Mangelnde Informationen können bei den einzelnen Marktteilnehmern zu Fehlentscheidungen führen und bei einzelnen Eigentümern Wertfiktionen erhalten, die schon längst nicht mehr am Markt durchsetzbar sind. Im Ergebnis wird hierdurch auch die Marktberreinigung erschwert.

Je umfassender die Informationsbasis ist, desto genauer können auch die Verkehrswerte von Grundstücken geschätzt werden. Insbesondere die anstehenden Prognoseaufgaben in der Verkehrswertermittlung erfordern zu ihrer Bewältigung sämtliche verfügbaren Informationen.

Vor diesem Hintergrund soll angeregt werden, dass Informationen zwischen den einzelnen Akteuren stärker ausgetauscht werden oder ganz allgemein der Öffentlichkeit besser zugänglich gemacht werden. Planungen sowohl der Gemeinde als auch der Wohnungsunternehmen sollten frühzeitig abgestimmt und den Gutachterausschüssen mitgeteilt werden, damit diese Planungen Eingang in die Bodenrichtwerte finden können.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Vgl. zur besseren Kooperation von Gemeinden und Gutachterausschüssen auch: Forschungsgruppe Stadt + Dorf, 2002 sowie Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg, 2005.

## 6 Die typischen Leerstandsobjekte in NRW

### 6.1 Arbeitersiedlung

Arbeitersiedlungen wurden im 19. Jahrhundert und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts meistens als Werksiedlungen von Betrieben der Montanindustrie für ihre Arbeiter und Angestellten errichtet. Charakteristisch für die in dieser Zeit errichteten



Abb. 13  
Typischer Werkwohnungsbaus

Arbeitersiedlungen ist die städtebauliche Ausrichtung an das Leitbild der Gartenstadt sowie die überwiegend homogene Gebäudestruktur, welche die Siedlung als ganzheitlich geplantes und erbautes Siedlungsgefüge kennzeichnet. Einige Arbeitersiedlungen zeichnen sich daher durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aus. Als herausragende Beispiele dieser Qualitäten sind die Arbeitersiedlungen Margarethenhöhe in Essen und Teutoburgia in Herne zu nennen.

In vielen der alten Arbeitersiedlungen wurde die Instandhaltung jedoch vernachlässigt. Sie zeichnen sich durch marode Bausubstanz und verfallene öffentliche Anlagen aus. Dies betrifft insbesondere die zu einem späteren Zeitpunkt errichteten und zu Mietgeschosswohnungsbau umfunktionierten Arbeitersiedlungen.<sup>20</sup> Sie verfügen über kleine Wohnungen und nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, die eine Vermietung trotz der hohen städtebaulichen Qualität erschwert. Ein geringer Reinertrag des Eigentümers in Verbindung mit vergleichsweise hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten kann zur Unrenta-

<sup>20</sup> Insbesondere die nach dem zweiten Weltkrieg errichteten oder neu aufgebauten Arbeitersiedlungen.

bilität des Bestandes führen. In der Folge verändert sich auch die Mieterstruktur, was im schlimmsten Fall Segregation und eine außenwirksame Stigmatisierung des gesamten Quartiers zur Folge haben kann.

### 6.2 Siedlungsbau der 1950er/1960er Jahre

Im Zuge des Wiederaufbaus und der Deckung eines erhöhten Wohnungsbedarfs in den 1950er und 1960er Jahren wurde eine Vielzahl von Wohnhäusern neu errichtet. Aufgrund der damaligen Wohnungsnot und dem damit verbundenen Erfordernis, Wohnraum möglichst schnell zu errichten, waren die in dieser Zeit errichteten Objekte oft von baulich geringer Qualität. Eine Modernisierung zur Angleichung an die heutigen Bedürfnisse der Nachfrager fand vielfach nicht statt, so dass in NRW immer noch eine hohe Anzahl an Wohngebäuden



Abb. 14  
Typischer Wohnungsbau der 1950/1960er Jahre

mit Kohleheizung, mangelhafter Isolierung, nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen und ähnlichen qualitativen Defiziten besteht.

In Verbindung mit unterlassenen Instandhaltungen und schlechtem Wohnumfeld stellen diese Wohnungsbestände zukünftig potenziell leerstandsgefährdete Siedlungen in NRW dar. Der Anteil der in der

Nachkriegszeit errichteten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist zudem insbesondere in den kreisfreien Städten, aber auch in NRW, gesamt sehr hoch (vgl. hierzu auch Tabelle 3).

### 6.3 Großwohnsiedlung

Der Siedlungstyp der Großwohnsiedlung unterliegt einer eigenständigen Definition.<sup>21</sup> Die Charakteristika von Großwohnsiedlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:<sup>22</sup>

- nach 1945 erbaut
- funktional eigenständige Siedlungseinheit
- dichte, hochgeschossige, relativ homogene Bebauung
- mindestens 1000 WE
- überwiegend sozialer Wohnungsbau



typ ist überwiegend in den 1960er und 1970er Jahren erbaut worden. Auch muss es sich hierbei nicht zwangsläufig um eine funktional eigenständige Siedlungseinheit handeln. Als Charakteristikum reicht eine deutliche Abgrenzung von dem Umfeld, die überwiegend schon durch die dichte, hochgeschossige und relativ homogene Bebauung erreicht wird, aus. Dementsprechend bedarf der hier diskutierte Stadtumbautyp auch keiner Mindestmenge an Wohneinheiten. Theoretisch können die Probleme schon bei einem einzigen Objekt auftreten.

Ursache der verstärkt auftretenden Leerstände war ein gestörtes Preis-Leistungs-Verhältnis und das Ende der Wohnungsnot.

Aufgrund der degressiven Förderung des sozialen Wohnungsbaus und der hohen In-



Für die Einordnung der Großwohnsiedlung als „Siedlungstyp des Stadtumbaus“ lässt sich diese Definition allerdings noch weiter fassen. Der hier gemeinte Siedlungs-

standhaltungskosten stieg die Kostenmiete<sup>23</sup> auf ein deutlich höheres Niveau an, das in Teilen über den Mieten freifinanzierter Bestände lag.<sup>24</sup>

<sup>21</sup> Vgl. Bundesminister für Bauwesen, Raumordnung und Städtebau, 1986.

<sup>22</sup> Vgl. ebd. S. 10 f.

<sup>23</sup> Ein die Kosten deckender Höchstmietzins, vgl. § 8 WoBindG.

<sup>24</sup> Vgl. Sucato, 2002.

Abb. 15  
Teil einer Großwohnsiedlungsanlage in Dorsten-Barckenberg / Quelle: Schuster Architekten

Gleichzeitig wurden zunehmend die städtebauliche Monotonie sowie die hohen Versiegelungsgrade als problematisch angesehen.

In der Folge zeigte sich eine zunehmende Segregation. So betrug die durchschnittliche Fluktuationsquote schon Mitte der 1980er Jahre rd. 30 % und die Leerstandsquote belief sich in wenigen Einzelfällen bereits auf 10 %. Die Bewohnerschaft der Großwohnsiedlungen besteht heute überwiegend aus einkommensschwachen Bevölkerungsschichten, Bezieher von Transferleistungen und Bewohnergruppen mit Migrationshintergrund.



Abb. 16  
Hochhaussolitär in  
Heiligenhaus

#### 6.4 Hochhaussolitär

Hochhaussolitäre und -ensembles finden sich in fast jeder nordrhein-westfälischen Stadt. Strenggenommen stellt das Hochhaussolitär keinen eigenständigen Stadtumbautyp dar. Die Ursachen und Ausprägungen der Problemlage sind die gleichen wie auch in den Großwohnsiedlungen: Die Monotonie der Architektur und die hohe Geschosshöhe entsprechen nicht den Wohnwünschen der (meisten) Haushalte. Bei einem Wohnungsüberangebot mit einer ausreichenden Anzahl an nachfragegerechten

Beständen gehören Großwohnsiedlungen sowie Hochhaussolitäre grundsätzlich zu den zuerst von erhöhten Mieterfluktuationen und Leerständen betroffenen Wohnungsbeständen.

Die Wohnungsnachfrager bevorzugen momentan stärker individuelle Wohnformen. Des Weiteren bedingen Hochhäuser oftmals hohe Bewirtschaftungskosten (bspw. durch Aufzüge verursacht), die in der Folge nur geringere Kaltmieten zu erheben erlauben, um überhaupt „konkurrenzfähig“ zu bleiben.

Der „Werdegang“ eines solchen Objekts ähnelt überwiegend dem nachfolgend skizzierten Beispiel aus Dortmund:

*„Anfang der 70er Jahre wurde der sogenannte „Hannibal“ in Dortmund-Dorstfeld im Rahmen des Wohnungsprogramms '75 als terrassenförmiges Hochhaus realisiert. Der Komplex umfasst 412 Wohnungen, lediglich 21 Wohnungen hiervon sind nicht preisgebunden.*

*Inzwischen stehen zahlreiche Wohnungen des Bestandes leer. Bauliche Mängel, hohe Betriebsnebenkosten, Probleme innerhalb eines Teils der Mieterschaft (u.a. hohe Fluktuationsrate, soziale Spannungen) verstärken das Negativimage und tragen zur laufenden Einschränkung der Verwertung des Bestandes bei. Dies, obwohl eine durchaus vorhandene Attraktivität der Wohnungen im Inneren besteht und äußerst positive Lagefaktoren wie die fußläufige Erreichbarkeit der Universität und des Technologiezentrums, Nähe zum Grünen, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Autobahnanschluss vorhanden sind.“<sup>25</sup>*

<sup>25</sup> Vgl.  
[www.wohnbund-beratung-nrw.de/detail.php3?projekt=2&ort=Dortmund](http://www.wohnbund-beratung-nrw.de/detail.php3?projekt=2&ort=Dortmund), zugegriffen am 16.11.2005

Eine gute Infrastrukturausstattung und ansprechende Wohnungen bleiben als Entscheidungsgründe für die Wohnungswahl anscheinend hinter dem äußeren Erscheinungsbild und der Bewohnerstruktur zurück.

### 6.5 Wohnhäuser an Hauptverkehrsstraßen

Neben den städtebaulichen Defiziten und Ausstattungsdefiziten sind auch Objekte in schlechten Lagen als zukünftig leerstandsgefährdet einzustufen. Hierzu zählen in erster Linie Mietgeschosswohnungsbauten, die einer erheblichen Immissionsbelastung durch Geruchs-, Schadstoff- und Lärmbelastungen unterliegen. Geruchs- und Schadstoffbelastungen in diesem Sinne finden sich überwiegend in der Nähe der immer noch stark industriell genutzten Bereiche Nordrhein-Westfalens, insbesondere im Ruhrgebiet. Beispielhaft wären hier die Dortmunder Nordstadt, Duisburg-Beeck oder Duisburg-Marxloh zu nennen.

Beträchtliche Lärm- und Staubimmissionen treten auch entlang der dichtbefahrenen Hauptverkehrsstraßen auf. Insbesondere Mietgeschosswohnungsbauten aus den 1950er und 1960er Jahren mit einer mangelhaften Isolierung oder Instandsetzung sind in diesen Lagen von Leerständen betroffen, da in diesen Beständen die erhöhten Belastungen am deutlichsten für die Mieter spürbar sind.



Abb. 17  
Typischer leerstandsgefährdeter Wohnungsbau an Hauptverkehrsstraßen

# IV Verkehrswert und Wertermittlung

## 1 Anlässe der Wertermittlung

Was ist ein Grundstück wert? Die Frage nach dem Grundstückswert stellt sich immer und für jedermann. Die Kenntnis um Grundstückswerte ist für alle Akteure am Grundstücksmarkt, seien es private Eigentümer, Unternehmungen, Gebietskörperschaften oder Sonstige elementar. Der Grundstückswert bzw. die Erwartung von Wertänderungen ist Grundlage der meisten Entscheidungen, die im Umgang mit dem betroffenen Grundstück getroffen werden. Neben der allgemeinen Kenntnis um die Liegenschaftswerte lassen sich verschiedene Bewertungsanlässe voneinander abgrenzen. Die Wichtigsten sind:

- der Wert als Grundlage der Preisbemessung bei An- und Verkäufen von Immobilien,
- der Wert in der Bilanzierung von Immobilien bei Unternehmungen,
- der Wert als Bemessungsgrundlage von Steuerhöhen,

- der Wert als Bemessungsgrundlage einer Hypothek,
- der Wert als Bemessungsgrundlage für Ausgleichs- und Entschädigungszahlungen nach dem BauGB,
- der Einfluss von Stadtumbaumaßnahmen auf den Grundstückswert und die Grundstückswertentwicklung.

Den einzelnen Bewertungsanlässen können unterschiedliche Definitionen eines Grundstückswertes zugrunde liegen. Üblicherweise wird aber auch bei der Bemessung von steuerlichen Bedarfswerten oder Beleihungswerten vom sogenannten gemeinen Wert, Marktwert oder Verkehrswert ausgegangen.

Gemeiner Wert, Marktwert und Verkehrswert meinen dieselbe Wertdefinition: den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB.<sup>26</sup>

<sup>26</sup> Wenn in dieser Arbeit von Grundstückswerten gesprochen wird, ist immer der Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB gemeint.

## 2 Die verschiedenen Definitionen von „Wert“

### 2.1 Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

Der zentrale Begriff der Grundstückswertermittlung in Deutschland ist der „Verkehrswert“ nach der Definition in § 194 BauGB.

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert entspricht dem Wert, der am Wertermittlungstichtag am wahrscheinlichsten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Beachtung der Lage, der tatsächlichen Eigenschaften und der

rechtlichen Gegebenheiten erzielt werden könnte.<sup>27</sup> Dieser zu erzielende wahrscheinlichste Preis ist in der Spanne der Preiserwartung von Käufer und Verkäufer zu finden. I.d.R. sind die Preisvorstellung von Käufer und Verkäufer nicht identisch, da die Interessenlagen beider im gewöhnlichen Geschäftsverkehr konträr sind. In Abhängigkeit der Marktlage, d.h. je nachdem, ob ein Käufer- oder Verkäufermarkt vorliegt, wird sich der Verkehrswert mehr an den Preisvorstellungen des Käufers oder des Verkäufers orientieren.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Verkehrswert sich an der wahrscheinlichsten und werthaltigsten Nutzung orientieren muss. U.U. müssen daher bei der Verkehrswertermittlung auch fiktive Tatbestände, bspw. eine zulässige, aber nicht realisierte Nutzung oder – bezogen auf Wohnungsbestände – eine über die Beseitigung eines eventuell vorhandenen Instandsetzungsstaus hinausgehende Modernisie-

<sup>27</sup> Hieraus folgt aber auch, dass der Verkehrswert nicht zwangsläufig mit einem ausgehandelten Preis übereinstimmen muss.

zung, mit berücksichtigt werden. Insofern muss der Wertermittler bei der Wertermittlung ähnliche Überlegungen anstellen wie sie auch der Eigentümer bei der weiteren Bewirtschaftung seines Bestandes oder ein potenzieller Erwerber anstellen muss.

## 2.2 Verkehrswerte unter Schrumpfbedingungen

Verkehrswertermittlungen für Stadtumbauobjekte, bzw. in schrumpfenden Regionen allgemein, bedingen mehr denn je auch prognostische Aufgaben für den Wertermittler. Für die betroffenen Objekte liegen in den seltensten Fällen aktuelle Vergleichspreise vor. Vergleichswerte und weitere für die Wertermittlung benötigte Daten, die speziell auf diese Objekte zugeschnitten sind, lassen sich nur selten aus dem Markt selbst ableiten. Der Wertermittler muss aber davon ausgehen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die sich abzeichnenden Änderungen in den wertimmanenten Rahmenbedingungen trotzdem berücksichtigt werden.

Es gilt daher, unter den Rahmenbedingungen der Schrumpfung einen Wert zu ermitteln, der auch die zukünftigen Entwicklungen mit berücksichtigt. Bei der Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung der Rahmenbedingungen durch die Prognose der einzelnen Parameter<sup>28</sup> oder aber durch Markt- oder Zuschläge. Trotzdem ist eine Prognose unabdingbar, denn auch ein potenzieller Käufer wird diese Unsicherheiten bei der Aushandlung des Kaufpreises einkalkulieren. Die so zwischen kundigen Vertragspartnern ausgehandelten Preise berücksichtigen daher i.d.R. auch die zukünftige Marktentwicklung, soweit sie schon heute vorauszusehen ist.

Die notwendigen Prognosen und Annahmen sind objektiv so zu begründen, dass sie auch für Dritte nachvollziehbar werden. In diesem Marktumfeld sollte nicht nur auf die in Literatur oder bspw. auch in den Wertermittlungsrichtlinien empfohlenen Parameter und Werte zurückgegriffen werden, da diese auf einer Datengrundlage gründen, die zeitlich und auch marktbezo-

gen nicht den Rahmenbedingungen in heutigen Schrumpfbereichen entspricht.

Es ist daher Aufgabe der Sachverständigen für Grundstücksbewertungen, durch ihre besondere Kenntnis der Materie den Grundstücksmarkt besser einzuschätzen als andere Akteure und durch ihre auch für Dritte nachvollziehbaren Annahmen zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beizutragen.

Des Weiteren sind bei einer unsicheren zukünftigen Entwicklung verschiedene Szenarien möglich, die sich in den Köpfen der Akteure unterschiedlich darstellen. Aus diesem Grunde muss in schrumpfenden Regionen von einer vergleichsweise größeren Preisspanne ausgegangen werden, innerhalb der ein Preis ausgehandelt wird.

## 2.3 Die Notwendigkeit der Wertermittlung in schrumpfenden Regionen

Mit Grundstücken sind immer auch Wertvorstellungen verbunden. Nicht umsonst gilt die Immobilie als die sicherste und wertbeständigste aller Geldanlagen. Allein aus der Langlebigkeit von Immobilien und der Unzerstörbarkeit des Bodens ist eine Wertbeständigkeit begründet, die andere Geldanlagen in dieser Form nicht aufweisen. Die Verkehrswertermittlung dient der Feststellung von Marktwerten zu einem bestimmten Stichtag. Durch die Wahl unterschiedlicher Stichtage der Wertermittlung können so auch Wertänderungen ermittelt werden.

Die Verkehrswertermittlung ist zwar stichtagsbezogen, sie muss aber auch zukünftige Entwicklungen – sofern sie nicht nur als reine Spekulation zu werten sind – bei der Wertbemessung berücksichtigen. Aufgrund der Objektivität der Verkehrswertermittlung sind Verkehrswerte gerade auch in schrumpfenden Regionen geeignet, Wertfiktionen zu zerstreuen. Sie können daher dazu beitragen, eine Wertberichtigung auch „in den Köpfen“ der Akteure vorzunehmen und diesen helfen, sich auf geänderte Rahmenbedingungen einzustellen.

<sup>28</sup> Bspw. bzgl. der nachhaltigen Mieten, der Restnutzungsdauer oder der Leerstandsentwicklung.

### 3 Wertermittlungsverfahren

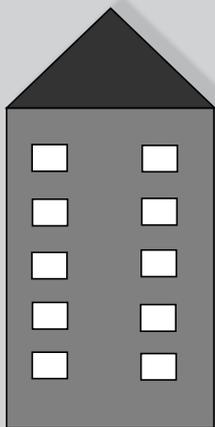
Die Ermittlung von Verkehrswerten in Deutschland ist in den §§ 192 bis 199 BauGB geregelt. Weitergehende Vorschriften stellen die Wertermittlungsverordnung (WertV) und Wertermittlungsrichtlinien (WertR) dar. Die WertV sieht für die Verkehrswertermittlung im Wesentlichen drei Verfahren vor. Das Vergleichswertverfahren (§§ 13-14 WertV), das Ertragswertverfahren (§§ 15-19 WertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21-25 WertV) und beschreibt die Vorgehensweise bei deren Anwendung. Weitergehende Erläuterungen zur Anwendung dieser Verfahren sind in den WertR aufgeführt. Diese drei Verfahren werden auch als normierte Wertermittlungsverfahren bezeichnet.

Die Regelungen in BauGB, WertV und WertR verhindern jedoch nicht die Anwendung anderer, nicht in der WertV normierter Verfahren. Nach einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 1996<sup>29</sup> ist die WertV nicht abschließend. Der erkennende Senat vertrat die Meinung, dass wenn eine in der WertV (im Urteil: WertV 88) vorgesehene Methode nicht angewandt werden könne, dies nicht daran hindere, andere geeignete Methoden zur Wertbestimmung zu entwickeln und anzuwenden.

Diese nicht in der WertV kodifizierten Wertermittlungsverfahren werden in der Praxis bereits angewandt, wenn eine Anwendung der in der WertV normierten Verfahren scheitert. Beispielhaft zu nennen wären in diesem Zusammenhang die nutzwertanalytischen Ansätze bei der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen nach dem Besonderen Städtebaurecht (vgl. hierzu auch Kap. IV. 6.) oder deduktive Ansätze bei der Ermittlung von werdendem Bauland.

Die Vorgehensweise der einzelnen Verfahren wird im Folgenden erläutert und die Berechnung speziell nach dem Ertragswertverfahren anhand eines fiktiven Fallbeispiels kurz skizziert.

<sup>29</sup> Vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 16.1.1996 – 4 B 69/95 –, veröffentlicht in GuG 2/1996, S. 111ff.



#### Eckdaten der Bewertung

WE	12 Wohnungen
m <sup>2</sup> /WE	72
Grundstücksfläche	1.000 m <sup>2</sup>
Bodenwert	230 €/m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschosse	5
Mieterlöse	5 €/m <sup>2</sup>
Bewirtschaftungskosten	25 %
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5 %
Freilegungskosten	30.000,- €

Abb. 18  
Eckdaten des fiktiven  
Fallbeispiels

### 3.1 Das Vergleichswertverfahren nach §§ 13–14 WertV<sup>30</sup>

Beim Vergleichswertverfahren wird der Wert eines Objektes aus den Kauffällen vergleichbarer Objekte abgeleitet. Unterschiede in den wertbeeinflussenden Eigen-

denwert wird nicht gesondert berücksichtigt, sondern ist im ermittelten Preis je m<sup>2</sup> bereits mit enthalten.<sup>32</sup>

Das Vergleichswertverfahren zeichnet sich durch eine hohe Marktnähe aus.

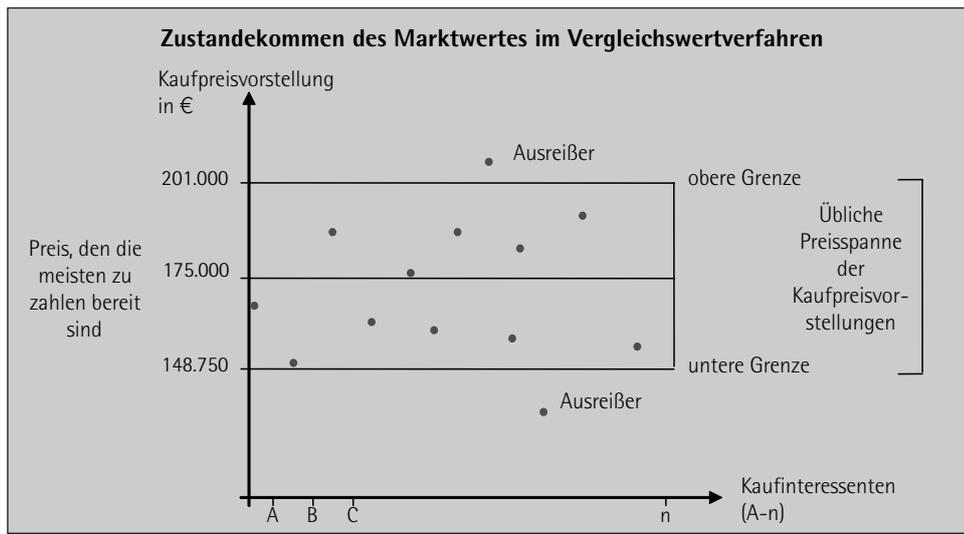


Abb. 19  
Quelle: Simon 2004, in:  
Rössler/Langner 2005, S. 10

schaften werden über Vergleichsfaktoren (§ 12 WertV)<sup>31</sup> oder geeignete Zu- oder Abschläge (§ 14 WertV) ausgeglichen. Preise, die mehr als 30 % vom Mittelwert abweichen, werden als Ausreißer gewertet und bei der Endauswertung i.d.R. nicht weiter berücksichtigt. Über die statistische Auswertung der so ermittelten Vergleichspreise kann der Wert eines Objektes überwiegend direkt aus dem Markt abgeleitet werden. Er entspricht dem Preis, den die meisten Käufer zu zahlen bereit wären. Eine weitere Marktanpassung ist dann i.d.R. nicht mehr erforderlich (vgl. auch Abbildung 19).

Das Vergleichswertverfahren kommt üblicherweise bei Objekten zur Anwendung, die weitestgehend miteinander vergleichbar sind. Typische Anwendungsfälle sind unbebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen oder standardisierte Einfamilien-, Zweifamilien- und Reihenhäuser.

In den neuen Bundesländern wird das Vergleichswertverfahren zunehmend auch für die Bewertung von Geschosswohnungsbauten angewandt. Die Bewertung erfolgt auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche bezogen. Der Bo-

Gerade in schrumpfenden Regionen ist eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens jedoch erschwert. Auf Nachfragerückgänge reagiert der Grundstücksmarkt in erster Linie mit einem rückläufigen Transaktionsvolumen, so dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Vergleichspreise reduziert wird.

### 3.2 Das Ertragswertverfahren nach §§ 15–19 WertV<sup>33</sup>

Beim Ertragswertverfahren sind Boden- und Gebäudewerte getrennt zu ermitteln. Wie auch bei den anderen in der WertV normierten Verfahren ist der Bodenwert über das Vergleichswertverfahren zu bestimmen.

Der Gebäudewert wird auf Grundlage der Erträge (Mieteinnahmen) ermittelt. Hierbei werden die nachhaltig erzielbaren, um die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) und den Verzinsungsbetrag des Bodens (§ 16 Abs. 2 WertV) reduzierten Erträge mit dem Vervielfältiger (§ 16 Abs. 3 WertV) kapitalisiert. Im Ergebnis erhält man den vorläufigen Wert der baulichen Anlagen.

<sup>30</sup> Vgl. zum Vergleichswertverfahren auch: Sommer/Kröll 2005, S. 27 ff. und 121 ff.; Kleiber/Simon 2004, S. 617 ff.; Kleiber/Simon/Weyers 2002, S. 1022 ff.

<sup>31</sup> Diese werden üblicherweise ebenfalls von den Gutachterausschüssen aus dem Marktgeschehen abgeleitet.

<sup>32</sup> Diese Vorgehensweise wird in den meisten Fällen nur gewählt, um Bodenwerte nicht gesondert ermitteln zu müssen. Für viele Wertermittlungsanlässe ist aber eine separate Ausweisung von Boden- und Gebäudewerten notwendig. Bezogen auf die alten Bundesländer ist diese Vorgehensweise nicht zu empfehlen. In den Großstädten der alten Bundesländer sind die Bodenwerte absolut höher als in den neuen Bundesländern und nehmen so auch einen größeren Anteil am Gesamtverkehrswert bebauter Grundstücke ein.

<sup>33</sup> Vgl. zum Ertragswertverfahren auch: Sommer/Kröll 2005, S. 132 ff.; Kleiber/Simon 2004, S. 908 ff.; Kleiber/Simon/Weyers 2002, S. 1288 ff.

Die Summe aus Bodenwert und vorläufigem Wert der baulichen Anlagen ergibt den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks. Der Wert ist „vorläufig“, da u.U. noch eine Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (§ 19 WertV) notwendig ist.

Das Ertragswertverfahren wird in erster Linie auf Objekte, die zur Erwirtschaftung von Erträgen (Mieten, Pachten) ausgelegt sind, angewandt.

Das Verfahren wird aufgrund der Ertragsorientierung auch in den einschlägigen Verordnungen zur Ermittlung von Beleihungswerten und in den Richtlinien zur Bilanzierung der Wohnungsunternehmen vorrangig empfohlen. Nachfolgende Beispielrechnung mit den angenommenen wertbestimmenden Parametern soll den Rechengang näher verdeutlichen:

Rohertrag (12 WE * 72 m <sup>2</sup> * 5 €/m <sup>2</sup> * 12 Monate)	51.840 €	Grundstück (1.000 m <sup>2</sup> * 230 €/m <sup>2</sup> )	230.000 €
Bewirtschaftung (rd.) (25 %)	./. 12.960 €	(spätere) Freilegungskosten (3.000 m <sup>3</sup> * 10 €/m <sup>3</sup> )	./. 30.000 €
Reinertrag	= 38.880 €	Verminderter Bodenwert <sup>34</sup>	= 200.000 €
Bodenwertverzinsung (€ 200.000,- * 5 %)	./. 10.000 €	Gebäude	12 WE à 72 m
Gebäudeertragsanteil	= 28.880 €	Miete	5 €/m <sup>2</sup>
Vervielfältiger (bei 20 Jahren RND und 5 %)	* 12,46	Bewirtschaftung: 25 %	12.960 €
Ertragswert des Gebäudes	= 359.845 €	Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
Verminderter Bodenwert	+ 200.000 €	Liegenschaftszins	5 %
Ertragswert	~ 559.000 €		

<sup>34</sup> Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von max. bis zu (nur noch) 30-40 Jahren empfiehlt es sich, die späteren Abbruchkosten zu berücksichtigen.

Tab. 5  
Beispielrechnung Ertragswertverfahren

### 3.3 Das Ertragswertverfahren in besonderen Fällen nach § 20 WertV (Liquidationswert)

§ 20 WertV beschreibt die Vorgehensweise bei der Ertragswertermittlung, wenn die Bodenwertverzinsung den Gebäudeertrag übersteigt. In diesem Fall würde der Gebäudewertanteil am Gesamtgrundstückswert negativ sein, d.h. der Bodenwert würde durch die aufstehende Bebauung „angefressen“; oder anders formuliert: Der Ertrag an der (derzeitigen) Nutzung des aufstehenden Gebäudes verzinst den Bodenwert nicht mehr. Sinnvollerweise gebietet sich dann ein Abbruch der aufste-

henden Gebäudesubstanz, da die Mindererträge mit anhaltender Nutzungsdauer ansteigen. Der Grundstückswert entspricht in diesem Fall dem um die Freilegungskosten geminderten Bodenwert.

Das Ertragswertverfahren in besonderen Fällen gem. § 20 WertV ist prinzipiell kein eigenständiges Verfahren. Es unterscheidet sich in der Berechnungsmethodik nicht vom Ertragswertverfahren gem. den §§ 15 bis 19 WertV. Auch im „normalen“ Ertragswertverfahren sind die Freilegungskosten vom Bodenwert in Abzug zu bringen (s.o. in Kapitel 3.2). Bei einer längeren Restnutzungsdauer ist der Bodenwertanteil am Gesamtwert des Grundstücks jedoch vernachlässigbar gering, so dass auch die Freilegungskosten nicht ins Gewicht fallen und vernachlässigt werden können.

Die Bedeutung und der Anteil des Bodenwertes am Gesamtwert steigt mit der Verkürzung der Restnutzungsdauer, so dass

bei geringen Restnutzungsdauern die Freilegungskosten zu berücksichtigen wären.

Nachfolgende vereinfachte Beispielrechnung soll das Vorgehen nach dem Liquidationswertverfahren näher verdeutlichen: Gegenüber dem Objektzustand im vorhergehenden Kapitel 3.2 (= Vollvermietung) wird nunmehr angenommen, dass von den 12 Wohnungen bereits 7 Wohnungen strukturell leer stehen; der durch die Vermietung erzielbare Rohertrag ist dadurch nur 21.600,- €. Bewirtschaftungskosten bleiben aber bei Leerstandsobjekten i.d.R. bestehen.

Der Reinertrag mit nur noch 8.600 € im Jahr liegt unterhalb des Betrags der Bodenwertverzinsung (€ 10.000,-) (vgl. Tabelle 5). Es ergibt sich ein negativer Gebäudeertragsanteil von - 1.400 €/m<sup>2</sup>.

Als Verkehrswert des Gesamtobjektes ist deshalb nur der Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten maßgebend. Die Freilegung des Grundstücks ist aber unter Umständen nicht sofort möglich.

zugrunde, was ein Neubau desselben Gebäudes am gleichen Standort kosten würde. Der Sachwert entspricht den Herstellungskosten eines Gebäudes unter Berücksichtigung des Gebäudealters, von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z.B. durch bestehenden Denkmalschutz). Der so berechnete Sachwert wird mit dem Bodenwert addiert, um den vorläufigen Grundstückswert zu ermitteln (vgl. Tabelle 7).

Verzögerte Freilegung (5 Jahre)			
Roherttrag (5 WE * 72 m <sup>2</sup> * 5 €/m <sup>2</sup> * 12 Monate)	21.600 €	Grundstück (1.000 m <sup>2</sup> * 230 €/m <sup>2</sup> )	230.000 €
Bewirtschaftung (60 %)	./. 13.000 €	Freilegungskosten (3.000 m <sup>3</sup> * 10 €/m <sup>3</sup> )	./. 30.000 €
Reinertrag	= 8.600 €	Verminderter Bodenwert <sup>35</sup>	= 200.000 €
Vervielfältiger	* 4,33	Gebäude	5 WE à 72 m
Kapitalisierte Reinerträge	= 37.238 €	Miete	5 €/m <sup>2</sup>
Diskontierter Bodenwert q <sub>n</sub> = 1,2763	156.705 €	Bewirtschaftung: 60 %	13.000 €
Verkehrswert	194.000 €	Restnutzungsdauer (RND)	5 Jahre
		Liegenschaftszins	5 %
Gebäudewert 1050 m <sup>2</sup> * 750 €/m <sup>2</sup>	787.500 €	Grundstück (1.000 m <sup>2</sup> * 230 €/m <sup>2</sup> )	230.000 €
Alterswertminderung 40/60	./. 525.000 €	Freilegungskosten (3.000 m <sup>3</sup> * 10 €/m <sup>3</sup> )	30.000 €
Gebäudesachwert	= 262.500 €	abgezinst (20 Jahre, 5 %)	11.000 €
Verminderter Bodenwert	+ 219.000 €	Verminderter Bodenwert	= 219.000 €
Sachwert	= rd. 482.000 €	Gebäude:	
		Bruttogeschossfläche	1.050 m <sup>2</sup>
		Normalherstellungskosten (NHK 2000)	750 €/m <sup>2</sup>
		Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
		Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre

Tab. 6  
Beispielrechnung  
Liquidationswert (verzögert)

Tab. 7  
Beispielrechnung  
Sachwertverfahren

<sup>35</sup> Verkehrswert bei sofortiger Freilegung.

<sup>36</sup> Vgl. zum Sachwertverfahren auch: Sommer/Kröll 2005, S. 206 ff; Kleiber/Simon 2004, S. 1419 ff; Kleiber/Simon/Weyers 2002, S. 1735 ff.

<sup>37</sup> Bspw. werden im Ertragswertverfahren Mieten und Liegenschaftszinssätze aus dem Markt abgeleitet. Im Sachwertverfahren sind keine aus dem Markt abgeleiteten Parameter vorhanden, so dass eine „erste“ Marktanpassung nicht erfolgt. Umso höher müssen spätere Zu- oder Abschläge ausfallen.

<sup>38</sup> Marktanpassungsfaktoren sind für eine ausreichende Anzahl von weitestgehend gleichen Gebäuden ermittelte Quotienten aus Kaufpreis und Sachwert. Mit ihnen kann eine statistische Abhängigkeit zwischen errechnetem Sachwert und erzielttem Kaufpreis ermittelt werden, die wiederum zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem errechneten Sachwert für andere gleichartige Objekte genutzt werden kann.

In der Regel ist bei Wohnobjekten eine gewisse Wartezeit bis zum Freizug des Gebäudes zu berücksichtigen. Die Rechnung (vgl. Tabelle 6) veranschaulicht, dass in diesen Fällen die sofortige Freilegung zum höheren Wert führt, dieser aber nicht den Verkehrswert darstellt.

### 3.4 Das Sachwertverfahren nach §§ 21-25 WertV<sup>36</sup>

Im Gegensatz zum Ertragswertverfahren, das die Erträge in den Mittelpunkt der Wertfindung stellt, geht das Sachwertverfahren von der Kostenseite aus. Dem Sachwertverfahren liegt die Überlegung

Die Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt in der hohen Abhängigkeit von der aktuellen Angebots-Nachfrage-Konstellation am Markt, da das Sachwertverfahren keine Marktanpassung im Verfahren selbst aufweist.<sup>37</sup> Marktnähe erreicht das Sachwertverfahren daher nur in Kombination mit aus dem Markt abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren.<sup>38</sup>

Bezüglich der Praktikabilität des Sachwertverfahrens in schrumpfenden Regionen ist auf die geringen Kauffallzahlen zu verweisen, die eine Ableitung von Marktanpassungsfaktoren weitestgehend verhindern.

## 4 Deduktive Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Bodenwertes<sup>39</sup>

Deduktive Wertermittlungsverfahren werden hauptsächlich zur Bodenwertermittlung genutzt, wenn keine Vergleichspreise vorliegen. Typische Anwendungsfälle sind bebaute Grundstücke, die freigelegt werden sollen oder aber auch die Wertermittlung von warteständigem Bauland.

Das bekannteste deduktive Wertermittlungsverfahren ist das Residualwertverfahren, die sog. „Bauträgermethode“. Ausgangspunkt ist hierbei die optimale, tatsächlich zulässige Nutzung des zu betrachtenden Grundstücks. Rahmenbedingungen sind hierbei der Vermietungsmarkt und das Baurecht (das vorhandene bzw. das sich höchstwahrscheinlich ergebende Baurecht aufgrund einer allgemeinen Erwartung). In einem zweiten Schritt werden die höchstwahrscheinlich erzielbaren

Aufgrund der Ableitung des „kleinen“ Bodenwertes aus der Differenz zweier weitaus größerer Werte resultiert eine ungünstige Fehlerfortpflanzung. Durch nur geringfügige Änderungen der Ausgangsgrößen können sich unverhältnismäßig große Auswirkungen auf das Ergebnis ergeben (vgl. Tabelle 8).

Ist der Bodenwertanteil am Verkaufserlös sehr hoch, reduziert sich die Fehlerfortpflanzung entsprechend. Zur Fehlerreduktion bieten sich einige Modifikationen an, die das Verfahren von einer reinen Investitionsgrundlage mehr zu einem Wertermittlungsverfahren transformieren können.

Als erstes wäre als Ausgangswert der reine Bodenwert anzusetzen, der sich aufgrund des momentanen planungsrechtlichen Zustandes, bzw. bei einem sich wahrscheinlich ergebenden planungsrechtlichen Zustand, ergeben würde. Hiervon sind weitere Kosten in Abzug zu bringen, wie bspw. der „f-Anteil“<sup>40</sup>, und sämtliche Kosten, die aufgewendet werden müssen, um die Flächen entsprechend der dem Eingangswert zugrunde liegenden erwarteten Bebauung aufzubereiten. Es wird daher auf die Hochbaukosten verzichtet. Ausgangswert und Residuum sind jeweils Werte für unbebaute Grundstücke. Ein so modifiziertes Verfahren ist bspw. das gif-Modell.<sup>41</sup>

Anwendungsfälle für das Residualwertverfahren sind Grundstücke, bei deren Wertfindung andere Verfahren ausscheiden. Üblicherweise wird dieser Ansatz bei großen Industriebrachen, Konversionsflächen sowie sonstigen Flächen mit noch aufstehender, aber abzureißender Gebäudesubstanz angewandt, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen sowie bei der Bewertung von warteständigem Bauland (insbesondere Bauerwartungsland), wenn keine Vergleichspreise vorliegen.

Aus den bisherigen Anwendungsbereichen der deduktiven Wertermittlungsverfahren

Tab. 8  
Fehlerfortpflanzung im  
Residualwertverfahren

	Variante A	Abweichung	Variante B
Verkaufserlös	1.000.000	- 5 %	950.000
Herstellungskosten	900.000	+ 5 %	945.000
= Residuum	100.000	- 95 %	5.000

Mieten kalkuliert, von denen wiederum auf den Ertragswert des noch zu errichtenden Objektes geschlossen wird. Hiervon werden sämtliche Bau- und Entwicklungskosten sowie Risikoabzüge und Unternehmergewinn abgezogen. Das Residuum stellt den Bodenpreis dar, den der Investor unter Einbezug seiner Eingangskalkulationen zu den einzelnen Größen höchstens zu zahlen im Stande wäre.

Als vereinfachte Formel würde der Residualwert durch

$$B = E - K$$

mit B = Bodenpreis (-wert), E = Ertragswert (zukünftig), K = Kosten der Entwicklung dargestellt werden können.

Der Hauptkritikpunkt des Residualwertverfahrens ist dessen Fehleranfälligkeit. Beim Bodenwert handelt es sich i.d.R. um eine im Vergleich zum Verkaufserlös und den Herstellungskosten sehr geringe Größe.

<sup>39</sup> Vgl. zum Residualwertverfahren und anderen deduktiven Wertermittlungsmethoden auch: Kleiber/Simon 2004, S. 733 ff; Kleiber/Simon/Weyers 2002, S. 1735 ff, S. 1130 ff.

<sup>40</sup> Der „f-Anteil“ ist gleichzusetzen mit den Gemeinbedarfsflächen (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen usw.) und sonstigen nicht baulich nutzbaren Flächen. Das Bruttobauland abzüglich des „f-Anteils“ ergibt das Nettobauland.

<sup>41</sup> Vgl. hierzu gif e.V. AG. Bewertung; veröffentlicht in: GuG 4/1998, S. 223–226.

ergibt sich auch deren große Bedeutung für die Bewertungsaufgaben im Stadtumbau. Wenn bspw. bei hohen Leerständen ein Abriss empfehlenswert ist und die optimale Nachnutzung nicht der derzeitigen Nutzung entspricht, kann der Bodenwert über deduktive Wertermittlungsverfahren ermittelt werden. Ein typischer Anwendungsfall wäre bspw. ein bislang mit Geschosswohnungsbau bebautes Gebiet,

das sinnvollerweise nach der Freilegung mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden soll. Hierdurch ergeben sich ggf. Anpassungen der Infrastruktur und die Änderung von Baufeldern. Insgesamt ändert sich so auch die Höhe des Nettobaulandes.

Ein einfacher Abzug der Freilegungskosten würde demnach nicht sämtliche Kosten der Umstrukturierung widerspiegeln.

## 5 Die Problematik der Wertermittlung beim Stadtumbau

In der Literatur zum Stadtumbau wird vielfach erwähnt, dass die Wertermittlung im Stadtumbau (oder treffender ausgedrückt: die Wertermittlung in schrumpfenden Regionen) an ihre Grenzen stoße: Bodenrichtwerte und ermittelte Verkehrswerte würden die Marktlage nicht widerspiegeln (vgl. bspw. Abbildung 20).

Grundsätzlich ist die deutsche Wertermittlungspraxis nicht auf schrumpfende Märkte ausgerichtet. Die Wertermittlungsverfahren nach WertV sind stark marktorientiert. Um mit diesen Verfahren sinnvolle Ergebnisse zur Ableitung des Verkehrswertes erzielen zu können und um eine erste Marktanpassung schon im Berechnungsverfahren vornehmen zu können, müssen eine Reihe von Daten aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden. Hierin ist auch das Dilemma der Wertermittlung in schrumpfenden Regionen begründet: Die Erfahrungen in den neuen Bundesländern haben bislang gezeigt, dass ein schrumpfungsbedingtes Überangebot an Wohnraum in bestimmten Teilmärkten sich nicht zwangsläufig in

Wertverlusten äußert, die über die Einnahmeausfälle durch Leerstände hinausgehen. Im Bereich des Mietgeschosswohnbaus müssten sich die Wertverluste in niedrigeren Bodenwerten und/oder in gesunkenen Mieten äußern. In einigen Städten der neuen Bundesländer sinken die Mieten, in anderen mit gleich hohen Einwohnerverlusten aber nicht.

Abb. 20  
Datengrundlage: Bundesweite Umfrage bei 45 Städten mit Stadtumbauförderung, in: Dransfeld et al. 2005

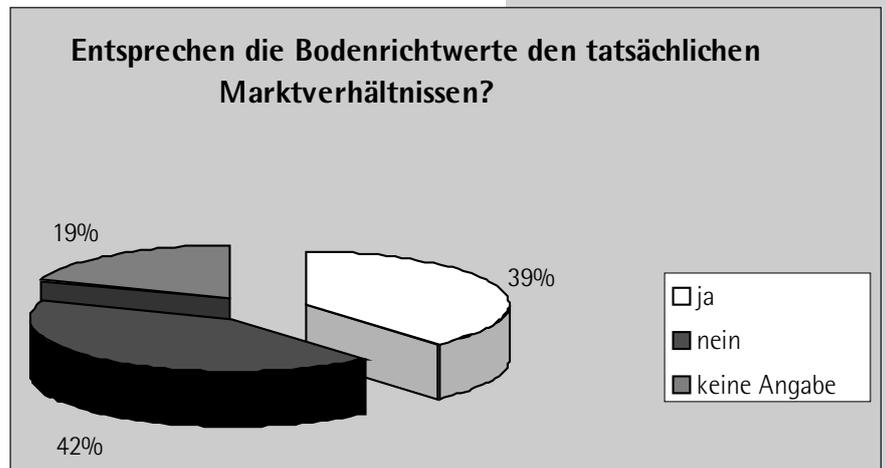
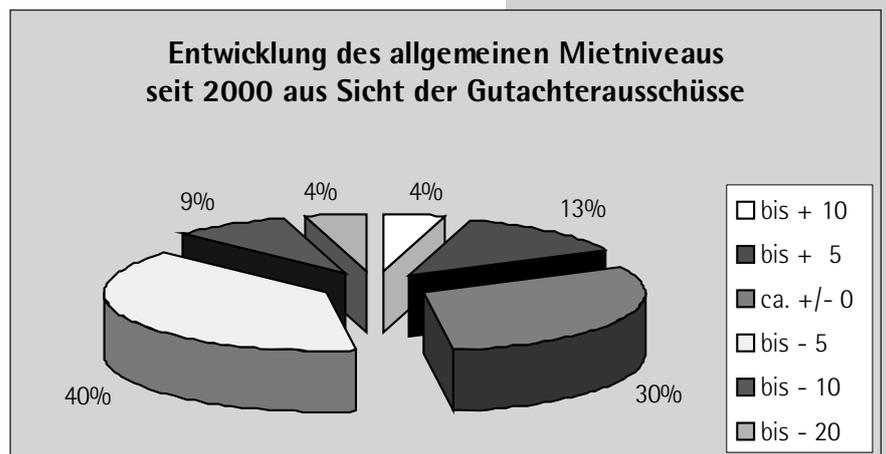


Abb. 21  
Datengrundlage: Bundesweite Umfrage bei 45 Gutachterausschüssen, in: Dransfeld et al. 2005



Wenn Mieten gesenkt werden, dann jedoch überwiegend nur geringfügig (vgl. Abbildung 21). Den Wohnungsunternehmen ist bewusst, dass sich die quantitative Wohnungsnachfrage nicht durch ein Absenken der Mieten erhöhen lässt. Die Anzahl der nachfragenden Haushalte bleibt auch im Falle von Mietsenkungen gleich. Mietsenkungen könnten lediglich die Position einzelner Marktakteure stärken. Dies würde aber auf einen Preiswettbewerb hinauslaufen, der unter den gegebenen Rahmenbedingungen für alle Akteure nur Nachteile mit sich brächte.

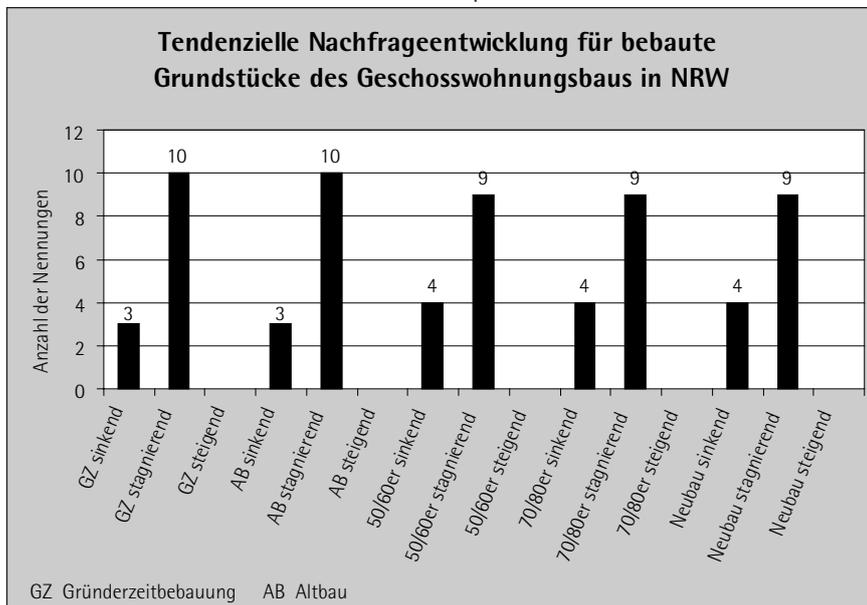
Darüber hinaus ist die Möglichkeit einer Mietsenkung auch nach unten hin begrenzt. Zinsbelastungen aus laufenden, aber auch aus schon Jahre zurückliegenden Instandsetzungen und Modernisierungen, sowie nicht umlegbare Betriebskosten legen hier Untergrenzen fest. Mietsenkungen sind deshalb von weiteren Einflussfaktoren, wie bspw. der Anzahl der Akteure auf dem

wäre nicht sachgerecht. Der Grundstücksmarkt in den neuen Bundesländern war in der Vergangenheit durch andere Rahmenbedingungen geprägt<sup>43</sup>, so dass keine direkte Vergleichbarkeit gegeben ist. Unterschiede sind auch durch die Höhe des Bodenwertniveaus gegeben. Sofern die für NRW prognostizierten demographischen Entwicklungen eintreten, können in den von hohen Bevölkerungsverlusten betroffenen Quartieren durchaus auch Bodenwertsenkungen entstehen.<sup>44</sup> Hieraus können aber keine allgemeinen Bodenwertsenkungen abgeleitet werden.

In sämtlichen schrumpfenden Regionen ist zu beobachten, dass der Grundstücksmarkt auf ein Überangebot an Wohnraum in erster Linie zunächst mit einer Reduktion der Transaktionen reagiert. Die Marktnähe einer Wertberechnung hängt aber maßgeblich von den am Markt feststellbaren Bewertungsparametern ab. Sind am Markt diese Daten nicht ableitbar, so folgt hieraus zwangsläufig ein rechnerisches Ergebnis, das nicht immer der aktuellen Marktsituation entspricht. Auch für Nordrhein-Westfalen wird eine stagnierende bis sinkende Nachfrageentwicklung erwartet.

Zusammenfassend bedeutet ein Überangebot an Wohnraum eine Reduktion der Transaktionen auf den hiervon betroffenen Teilmärkten und somit eine weitaus geringere Markttransparenz.

Abb. 22  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen



<sup>42</sup> Aufgrund der in der Literatur immer wieder geäußerten Zweifel an der „richtigen“ Höhe der Bodenrichtwerte in den neuen Bundesländern wird explizit auf diese abgestellt und nicht auf „Bodenwerte“. Der Verkehrswert von Grundstücken kann schon aufgrund der Verkehrswertdefinition nicht „falsch“ sein.

Wohnungsmarkt und der Konzentration des überschüssigen Wohnraums auf ein oder mehrere Marktsegmente, abhängig.

Auch die Bodenrichtwerte reagieren unterschiedlich.<sup>42</sup> In einigen Städten der neuen Bundesländer wurden die Bodenrichtwerte seit 2000 erheblich abgesenkt, in anderen Städten stagnieren sie. Einen direkten Rückschluss mit allgemeiner Gültigkeit auf die Bodenwerte in NRW hieraus zu ziehen,

<sup>43</sup> Bspw. sei auf die hohen direkten und indirekten Subventionen (Investitionszulage etc.) verwiesen, die im Ergebnis deutlich höhere Grundstückspreise nach sich zogen. Die bislang erfolgten Bodenrichtwertabsenkungen könnten auch auf ein „Platzen der subventionsbedingten Preisblase“ zurückzuführen sein.

<sup>44</sup> Es ist hierbei zu beachten, ob in der Vergangenheit die Preise, bspw. durch das Absenken der Bodenrichtwerte, bereits gesunken sind oder nicht. So wurden in den Städten Essen und Duisburg in 2005 die Bodenrichtwerte für einfache Lagen fast flächendeckend um 5 % gesenkt.

## 5.1 Der Mangel an Kauffällen

Ein geringes Marktgeschehen – was bei schrumpfenden Märkten besonders ausgeprägt ist – konterkariert die Praxis der Wertermittlung in Deutschland auf breiter Front:

- Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§ 13 f. WertV), das als das „methodisch sicherste“ Verfahren der Grundstückswertermittlung gilt, ist unmöglich, wenn keine entsprechenden Vergleichspreise vorliegen.<sup>45</sup>
- Auch Bodenrichtwerte können nur begrenzt marktnah festgestellt werden, wenn keine Kauffälle vorliegen, um diese aus dem Marktgeschehen abzuleiten. In solchen Fällen werden Bodenrichtwerte bislang bspw. über eine einfache Fortschreibung, einen Abgleich mit vergleichbaren Gebieten oder die Durchführung eines Mietlageverfahrens angepasst.
- Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 8 WertV) sollen von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden. Kommen kaum bzw. keine Verkäufe in einem Segment oder einem Gebiet zustande, liegt auch keine ausreichend große statistische Masse zur Auswertung vor. Es werden dann i.d.R. ältere Daten fortgeschrieben, regionale und objektbezogene Teilmärkte zusammengefasst oder Daten aus der einschlägigen Wertermittlungsliteratur übernommen.

Das Zusammenfassen von regionalen und objektbezogenen Teilmärkten verringert die einfache Übertragbarkeit der ermittelten Daten. Der bewertende Sachverständige ist dann in der Verantwortung, die Daten sorgfältiger zu prüfen und eingehender zu würdigen resp. anzupassen. Wenn Daten aus der einschlägigen Fachliteratur ohne Anpassung an die zu erwartenden Rahmenbedingungen übernommen werden, wird das einfache Einstellen dieser Daten ohne Anpassung zu falschen Ergebnissen führen.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Sachverständige in schrumpfenden Märkten große Sorgfalt bei der Auswahl der einzustellenden Parameter walten lassen

muss. Auch bei den von den Gutachterausschüssen für die Ermittlung von Grundstückswerten veröffentlichten Daten muss im Zweifel erst geprüft werden, wie diese erhoben wurden. Eine Würdigung aller Daten scheint unumgänglich.

## 5.2 Schwierigkeiten bei der Bodenwertermittlung

Grundsätzlich werden Bodenwerte über Vergleichspreise bestimmt. Die WertV sieht hier zwei verschiedene Möglichkeiten vor: Nach § 13 Abs. 1 WertV sind zur Bestimmung des Bodenwertes Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen. § 13 Abs. 2 WertV ergänzt, dass auch geeignete Bodenrichtwerte anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden können.

*„Auch wenn der Wertermittlung durch unmittelbare Ableitung aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken der Vorzug gegenüber der Wertermittlung auf Grundlage von den als Durchschnittswerten definierten Bodenrichtwerten einzuräumen ist, so ist die Heranziehung von Bodenrichtwerten eine anerkannte Methode, die auch in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.“<sup>46</sup>*

Die Systematik der Bodenwertermittlung ist in jedem Fall gleich. Es wird bei der Wertermittlung auf in der Vergangenheit für vergleichbare Grundstücke erzielte Preise abgestellt. Je mehr Vergleichspreise vorliegen, umso sicherer kann eine einfache statistische Auswertung zu dem Verkehrswert führen. Die Bodenwertermittlung über Vergleichspreise gestaltet sich in schrumpfenden Regionen in Ermangelung derselben problematisch.

In den meisten Städten liegen Bodenrichtwerte für Bauland fast flächendeckend vor. Bei der Ausweisung der Bodenrichtwerte stehen die Gutachterausschüsse jedoch vor demselben Problem wie der private bewertende Sachverständige: Wenn kaum Grundstücksgeschäfte getätigt werden, kann der

<sup>45</sup> Reuter 2006

<sup>46</sup> Kleiber/Simon/Weyers 1998, § 13 WertV, Rn. 140.

Gutachterausschuss aus dem vorliegenden Kaufpreismaterial keine Bodenrichtwerte ableiten. Er muss in diesem Fall auf eine Fortschreibung der Bodenrichtwerte, eine gutachterliche Anpassung, auf die Hinzunahme von Kauffällen aus vergleichbaren Gebieten oder andere vergleichende Verfahren, wie bspw. das Lagewertverfahren, zurückgreifen.<sup>47</sup>

### 5.3 Schwierigkeiten bei der Bodenrichtwertermittlung

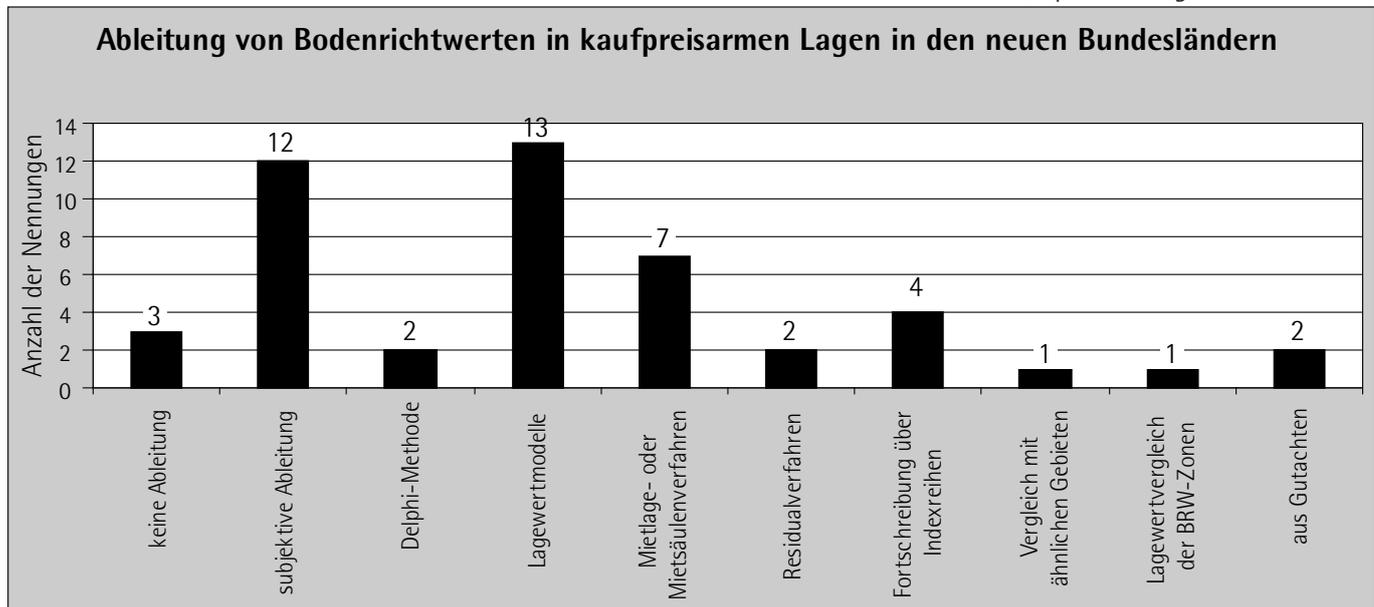
Gem. § 196 Abs. 1 BauGB sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Bodenrichtwerte sind mindestens für erschließungsbeitragsfreies oder erschließungsbeitragspflichtiges Bauland zu ermitteln. Sie sind auch für bebaute Grundstücke so zu ermitteln, als wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Voraussetzung für das Heranziehen von Bodenrichtwerten zur Wertermittlung ist gem. § 13 Abs. 2 WertV ihre Eignung. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert sind und wenn sie nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Auch in Märkten mit ausgeglichener Angebots- und Nachfragerelation und einem regen Marktgeschehen liegen für bestimmte Teilmärkte kaum bzw. keine Vergleichspreise vor. Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau in Innenlagen werden kaum unbebaut gehandelt. Auch in den Citybereichen der Städte liegen regelmäßig keine Kauffälle für unbebaute Grundstücke vor.

Hier wird oft über andere vergleichende Verfahren (bspw. Mietlage- und Mietsäu-

Abb. 23  
Die Nennungen „Fortschreibungen über Indexreihen“, „Vergleich mit ähnlichen Gebieten“, „Lagewertvergleich der Bodenrichtwertzonen“ und „aus Gutachten“ wurden unter sonstiges angegeben. Die Anzahl der Nennungen in diesen Kategorien ist daher nicht repräsentativ. / Quelle: Dransfeld et al. 2005



Wenn zur Ermittlung der Verkehrswerte keine Vergleichspreise zur Verfügung stehen, können nach § 13 Abs. 2 WertV zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) herangezogen werden.

lenverfahren) ein Bodenrichtwert geschätzt und ausgewiesen (vgl. Abbildung 23).

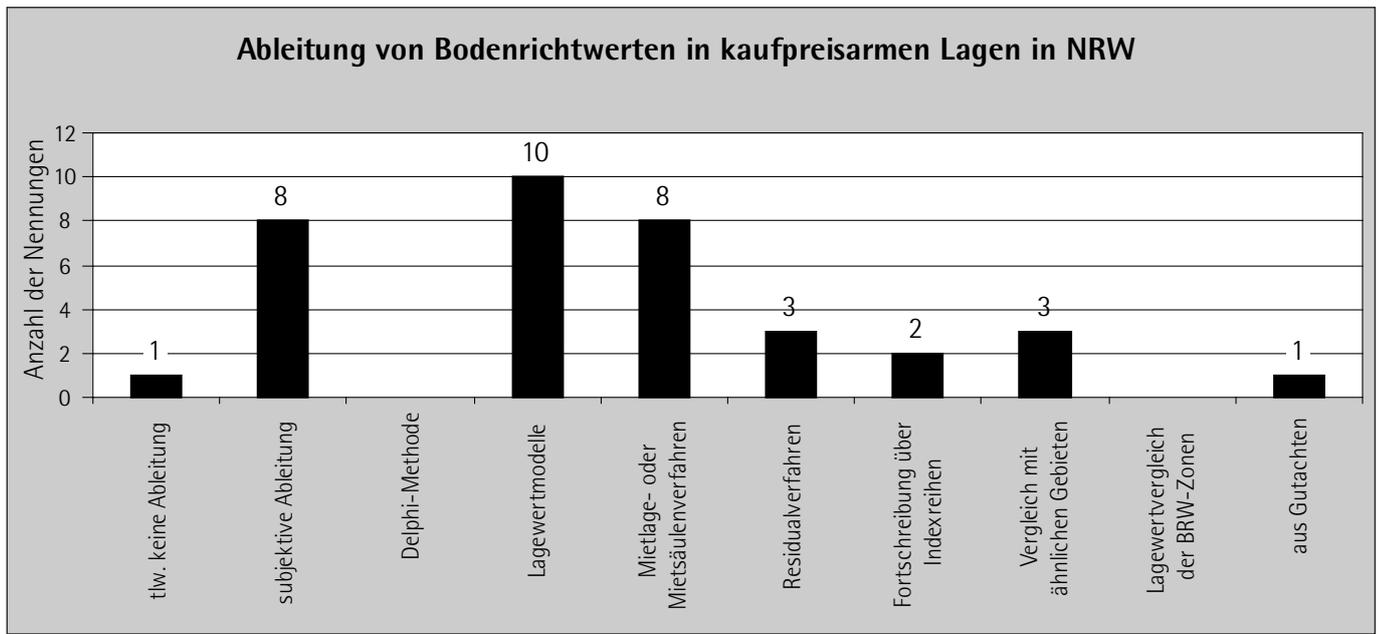
Auch die nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse leiten ihre BRW in kaufpreisarmen Lagen meistens über Lagewertmodelle oder subjektiv ab (vgl. Abbildung 24).

<sup>47</sup> Vgl. Reuter, F.: a.a.O..

## 5.4 Nachfragebedingte Bodenpreisreduktionen

In der marktwirtschaftlichen Theorie wird das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage durch den Preis geregelt.

stellungskosten, hohe Abbruchkosten und lange (technische) Lebensdauern gekennzeichnet. Die vergleichsweise hohen Herstellungskosten amortisieren sich erst über lange Nutzungszeiträume. Eine



Steigt die Nachfrage, so steigt auch der Preis, bis andere Produzenten bemerken, dass sich mit dem betreffenden Gut hohe Gewinne realisieren lassen und selbst das nachgefragte Gut produzieren. Der Preis sinkt durch die Angebotsausweitung wieder. Entsprechend reagiert der Markt bei einer abnehmenden Nachfrage mit sinkenden Preisen, bis die Produktion des betreffenden Gutes soweit reduziert wurde, dass wieder ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage hergestellt ist.

Auf dem Grundstücksmarkt sind diese Mechanismen nicht ausgeprägt wahrzunehmen. Der Immobilienmarkt reagiert bei Nachfragerückgängen nicht mit einem zeitnahen Rückgang des Angebots. Ein Grund hierfür sind die Besonderheiten von bebauten und unbebauten Grundstücken in Abgrenzung von anderen handelbaren Gütern:

- Sie sind unbeweglich und können daher nicht zu einem anderen Ort mit höherer Nachfrage transferiert werden.
- Im Vergleich mit anderen handelbaren Gütern sind Immobilien durch hohe Her-

stellungskosten, hohe Abbruchkosten und lange (technische) Lebensdauern gekennzeichnet. Die vergleichsweise hohen Herstellungskosten amortisieren sich erst über lange Nutzungszeiträume. Eine

- Eine weitere Besonderheit ist die Zeitspanne zwischen Investitionsentscheidung und Fertigstellung einer Immobilie. Diese kann mitunter mehrere Jahre betragen. Auf Veränderungen in der Angebots- und Nachfragestruktur kann der Markt daher nur mit Verzögerung reagieren.<sup>48</sup>

Der Nachweis, ob nachfragebedingte Bodenwertminderungen in schrumpfenden Regionen auftreten oder nicht, ist schwierig zu führen. Der Angebotsüberschuss an Wohnraum äußert sich in erster Linie in einer rückläufigen Anzahl an Transaktionen, so dass Wertveränderungen schwieriger nachzuweisen sind. Darüber hinaus sind Nachfragerückgänge und die Ausbildung von erheblichen strukturellen Leerständen Prozesse, die in langen Zeiträumen ablaufen.<sup>49</sup> Es ist daher wahrscheinlich, dass diese Prozesse schon in gewisser Höhe in die Grundstückswerte eingeflossen sind, sozusagen eingepreist wurden. Dies kann sowohl die bisherige Entwicklung als auch

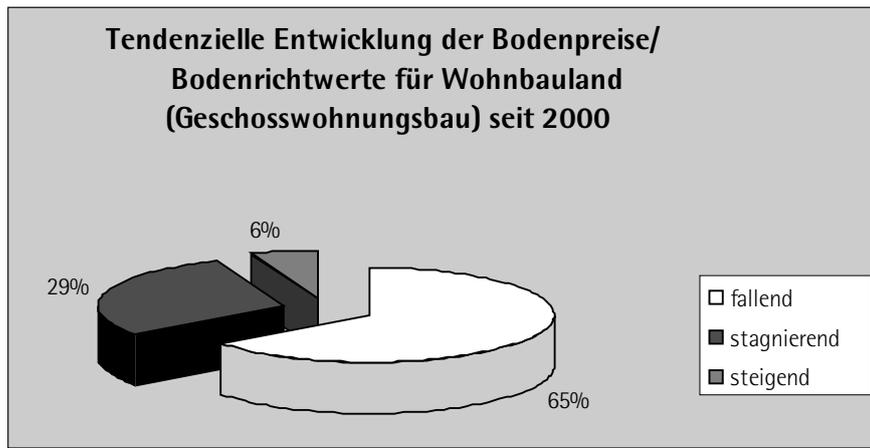
Abb. 24  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

<sup>48</sup> Dieser Sachverhalt ist bspw. im Markt für Büroimmobilien besonders ausgeprägt. Man spricht in diesem Zusammenhang auch von einem „Schweinezyklus“.

<sup>49</sup> Dies gilt zumindest für Westdeutschland.

Abb. 25  
 Datengrundlage: Umfrage bei  
 den nordrhein-westfälischen  
 Gutachterausschüssen

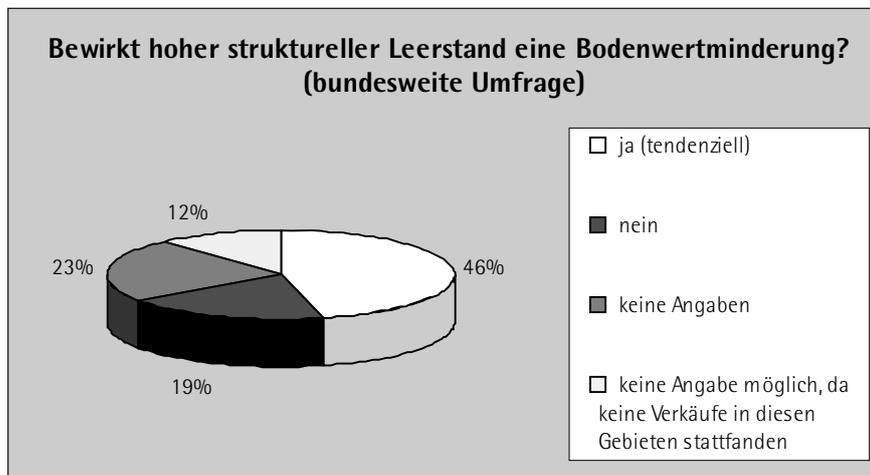
Abb. 26  
 Quelle: Dransfeld et al. 2005



die zukünftige, prognostizierte Entwicklung betreffen.

In NRW sind bereits Preisrückgänge für Wohnbauland (Geschosswohnungsbau) zu verzeichnen (vgl. Abbildung 25).

Insgesamt glaubt ein Großteil der befragten Gutachterausschüsse in von Stadtumbau betroffenen Städten (bundesweite Umfrage) an eine tendenzielle Abhängigkeit von hohen Leerständen in einem Quartier und den Bodenwerten in diesem Quartier (vgl. Abbildung 26).



Wie Abbildung 26 verdeutlicht, wird von den meisten Gutachterausschüssen ein Bodenwert mindernder Einfluss von strukturellen Leerständen zumindest vermutet. Lediglich 19 % der befragten Gutachterausschüsse gehen von keinem Zusammenhang zwischen strukturellen Leerständen und der Bodenwertentwicklung aus.

In NRW sind die Gutachterausschüsse relativ unsicher bzgl. eines Zusammenhangs zwischen Leerständen und Bodenwertminderungen (vgl. Abbildung 27).

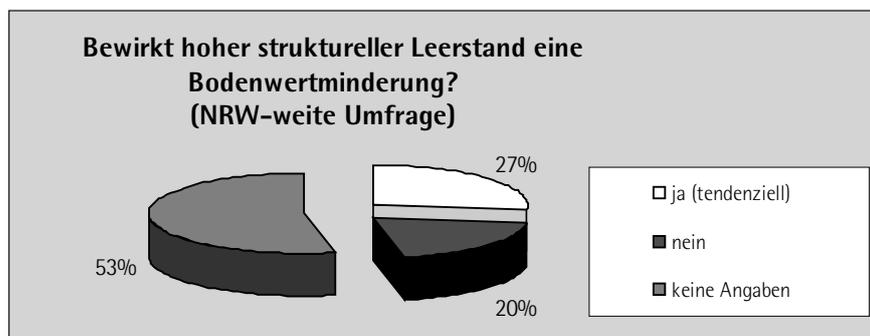


Abb. 27  
 Datengrundlage: Umfrage bei  
 den nordrhein-westfälischen  
 Gutachterausschüssen

## 5.5 Wertbestimmender Faktor „GFZ“

Ein Grundstück ist i.d.R. umso wertvoller, je intensiver man es baulich nutzen kann. Die Nutzungsintensität wird über die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt.<sup>50</sup> Zunehmend wird in schrumpfenden Regionen aber die Wertrelevanz des wertbestimmenden Faktors der Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzbarkeit eines Grundstücks in Frage gestellt.

Der Werteeinfluss der Geschossflächenzahl ist von den jeweiligen Gutachterausschüssen zu ermitteln und in Umrechnungskoeffizienten auszudrücken. Gerade in schrumpfenden Regionen ist dies z.Zt. nicht möglich.<sup>51</sup> Es mangelt wiederum an der Datengrundlage, eine solche Auswertung vorzunehmen.

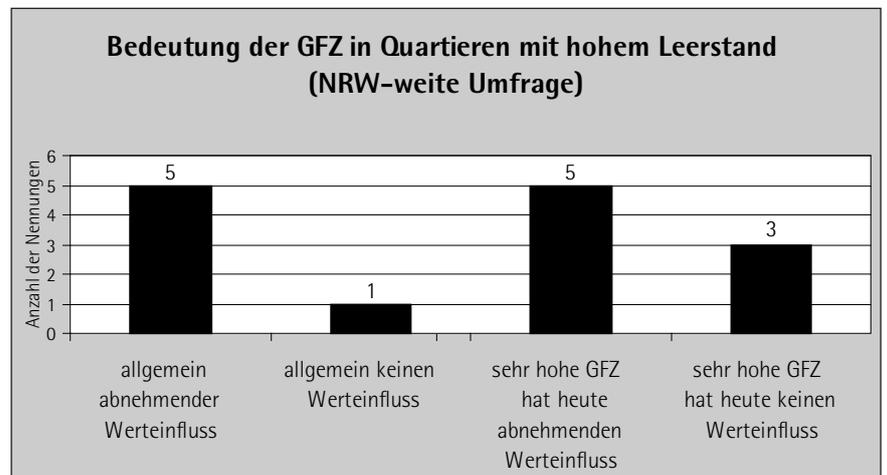
Ersatzweise werden oftmals die in der Anlage 11 der WertR 2006 angegebenen Umrechnungskoeffizienten in Ansatz gebracht. Für die Anwendung in schrumpfenden Regionen sind diese aber nicht geeignet. In Nr. 2.3.4.2 der WertR 2006 ist ausdrücklich vermerkt, dass die in der Anlage 11 angegebenen Umrechnungskoeffizienten Mittelwerte eines ausgewogenen Marktes (Wohnbauland) darstellen. Ein ausgewogener Markt herrscht aber in Schrumpfungsstädten nicht vor. Besonders bei hohen Geschossflächenzahlen ist ein hoher Mehrwert im Vergleich mit ansonsten gleichwertigen Grundstücken, die ein niedrigeres Maß der baulichen Nutzung aufweisen, fraglich. Es muss berücksichtigt werden, dass bei Neubauten im Bereich des Mietgeschosswohnbaus die maximale Anzahl der z.Zt. realisierten Geschosse bei 3-4 liegt. Hochhäuser, aber auch 5-6 geschossige Mietwohnhäuser entsprechen überwiegend nicht den maßgeblichen Wohnpräferenzen potenzieller Mieter und somit nicht der Nachfrage. Es würde daher kein Bauträger eine höhere Summe für ein Grundstück mit einer höheren baulichen Nutzbarkeit zahlen, als die, die er für ein vergleichbares Grundstück mit ausreichender baulicher Nutzbarkeit zahlen müsste. Dementsprechend müsste insgesamt von einem sinkenden Werteein-

fluss der GFZ – gerade bei strukturellem Leerstand – auszugehen sein.

Der Werteeinfluss der GFZ wird auch von den Gutachterausschüssen mittlerweile kritisch gesehen (vgl. Abbildungen 28 und 29).

Hieraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass eine hohe GFZ generell keinen höheren Wert zur Folge hat. So kann ein kleines Grundstück mit hoher baulicher

Abb. 28  
Quelle: Dransfeld et al. 2005  
Abb. 29  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen



Nutzbarkeit und einer dementsprechend hohen GFZ durchaus einen höheren Wert aufweisen, weil die Bebauung mit einem dreigeschossigen Mietshaus erlaubt ist. Der Werteeinfluss der GFZ muss im Einzelfall geprüft und bei fehlenden Auswertungen des jeweiligen Marktes sachverständig eingeschätzt werden. Grundsätzlich ist der Werteeinfluss hoher Geschossflächenzahlen als abnehmend einzuschätzen. Hiervon sind in erster Linie die Grundstückswerte der nordrhein-westfälischen Großwohnsiedlungen betroffen.

<sup>50</sup> Die GFZ ist der Quotient aus der Summe der Geschossflächen eines Gebäudes und der Grundstücksgröße. Je höher die GFZ ist, desto intensiver kann das Grundstück genutzt werden.

<sup>51</sup> Auch in stabilen oder wachsenden Regionen werden GFZ-Umrechnungskoeffizienten nur in den seltensten Fällen regional ermittelt. Durch Schrumpfung bedingte geringere Kauffallzahlen erschweren die Ermittlung noch weiter.

## 5.6 Schwierigkeiten bei der Gebäudewertermittlung

Der Wert des Gebäudeanteils des Grundstücks bemisst sich am Ertrag bzw. am Nutzen.

Dient das Gebäude hauptsächlich dem Erzielen einer Rendite, so wird der Wert i.d.R. über das Ertragswertverfahren ermittelt.

Mit selbstgenutzten Immobilien wird keine direkte Rendite erzielt. Diese Immobilien haben einen bestimmten Nutzen für den Eigentümer. In diesem Fall wird der Wert i.d.R. über das Sachwertverfahren bestimmt. Ergänzend oder ersetzend kann die Bewertung aber auch im Ertragswertverfahren erfolgen.

Wie schon bei der Bestimmung von Bodenwerten liegt eine Schwierigkeit bei der Gebäudewertermittlung in dem mangelnden Marktgeschehen und der damit verbundenen Problematik, einzelne für die Wertermittlung benötigte Daten aus dem aktuel-

achterausschüsse dem Vergleichswertverfahren auch für die Bewertungsaufgaben im Stadtumbau eine hohe Bedeutung bei – jedoch nur, sofern auch Vergleichspreise vorliegen. Für die praktische Anwendung bleibt demnach nur das Ertragswertverfahren. Da das Ertragswertverfahren zukunftsorientiert ist, müssen aber auch hier einige Parameter und deren zukünftige Entwicklung geschätzt werden. Dies betrifft insbesondere die nachhaltige Miete, die Restnutzungsdauer und die zukünftige Leerstandsentwicklung.

## 5.7 Die Verzinsung des Bodenwertanteils

Im Ertragswertverfahren wird der Bodenwertanteil über die Restnutzungsdauer verzinst. Die Verzinsung erfolgt über den sog. Liegenschaftszinssatz. § 11 Abs. 1 WertV definiert den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er „[...] ist auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 15 bis 20 WertV) zu ermitteln.“<sup>52</sup>

Der Liegenschaftszinssatz wird gem. § 11 Abs. 2 WertV im sog. „umgekehrten“ Ertragswertverfahren ermittelt.<sup>53</sup> Dies gilt auch für kaufpreisarme Regionen (vgl. Abbildung 31).

Ein so ermittelter Liegenschaftszinssatz berücksichtigt durch die Ableitung aus Kaufpreisen die allgemeine Marktlage und sonstigen Überlegungen der Marktteilnehmer, die sich in den Kaufpreisen niederschlagen. Er stellt aus diesem Grund theoretisch auch eine erste Marktanpassung dar.

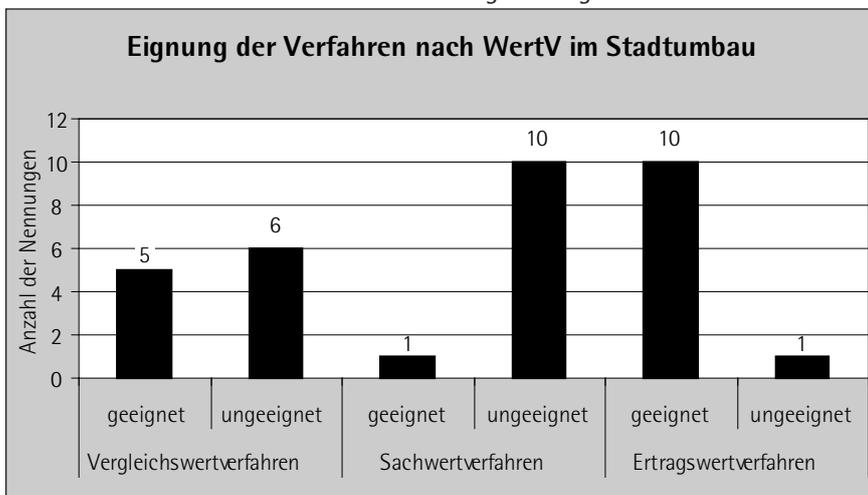


Abb. 30  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

len Marktgeschehen abzuleiten. Dies betrifft hauptsächlich Daten, die zur Marktanpassung (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze) und zur Berücksichtigung von Abweichungen bei Kaufpreisauswertungen (bspw. Vergleichsfaktoren gem. § 12 WertV) benötigt werden.

Da das Sachwertverfahren erst durch den Marktanpassungsfaktor zum Verkehrswert führt, kann es in schrumpfenden Regionen kaum zur Anwendung kommen. Zwar messen die nordrhein-westfälischen Gut-

<sup>52</sup> § 11 Abs. 2 WertV

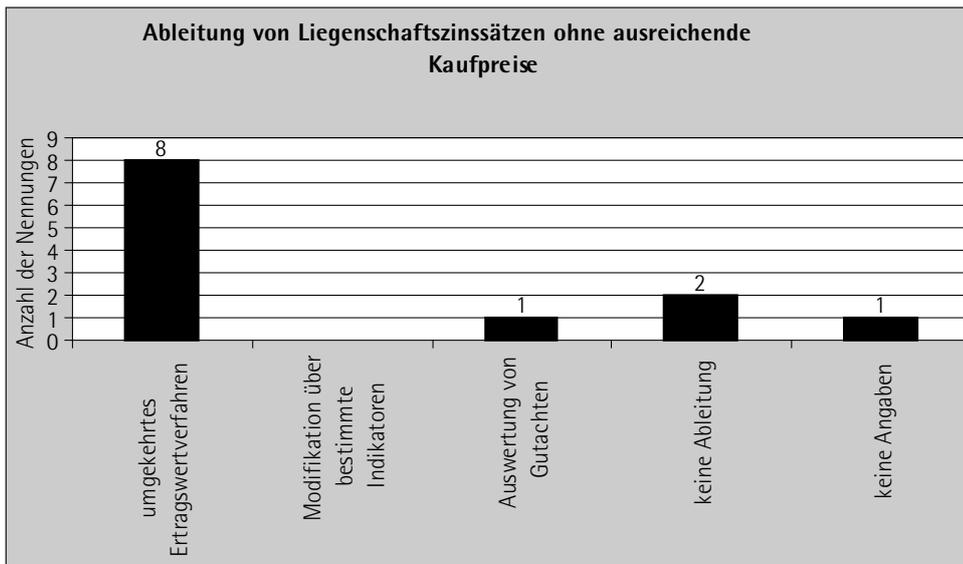


Abb. 31  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

<sup>53</sup> Der Liegenschaftszins sollte allen Widrigkeiten zum Trotz aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden. Die Mechanik der Berechnung ergibt sich aus der Umkehrung des Ertragswertverfahrens. Nach der Auflösung des Vielfältigers, der ausschließlich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer errechnet wird, ergibt sich eine iterative Rechenvorschrift. Dabei wird in einem ersten Schritt (Berechnung des Näherungswertes) der jährliche Reinertrag ins Verhältnis zu dem Kaufpreis (Verkehrswert) gesetzt. In einem zweiten Schritt wird dieser Näherungswert verwendet, um einen Korrekturterm zu berechnen, der notwendigerweise anzubringen ist, um der Annahme Rechnung zu tragen, dass der Bodenwert – ebenso wie das Gebäude – verzinst wird, also Erträge abwirft, aber – im Gegensatz zum Gebäude – nicht abgeschrieben wird, also sein Wert gewissermaßen ewig fortbesteht.

Es ergeben sich folgende Rechenvorschriften:

$$p' = \frac{RE}{KP}$$

(Näherungsformel), mit:

$p'$  = Näherungswert des Liegenschaftszinssatz [-]

RE = Reinertrag des bebauten Grundstücks

KP = Kaufpreis (Verkehrswert) des Grundstücks

$$p = p' - \frac{p}{(p+1)^n - 1} \cdot \frac{KP - BW}{KP}$$

$n$  = Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes

BW = Bodenwert des Grundstücks

<sup>54</sup> Bspw. wird eine Instandhaltungsstufe oder ein bestimmter Modernisierungsgrad als Standard vorausgesetzt.

Die Eigenschaft des Liegenschaftszinssatzes als Marktanpassungsfaktor ist in der Praxis aber kaum gegeben. Durch das Aggregieren von Teilmärkten werden Liegenschaftszinssätze auch in ausgeglichenen Märkten nicht ausreichend differenziert ermittelt, um die kaufpreisbildenden Überlegungen der Marktteilnehmer abzubilden.

Darüber hinaus sind die eingesetzten Parameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wie Baumängel, Leerstände etc. meist unbekannt, so dass keine Liegenschaftszinssätze für Leerstandsobjekte bzw. leerstandsgefährdete Objekte abgeleitet werden können. Je nachdem, ob solche Eigenschaften berücksichtigt werden oder nicht, können sich Abweichungen von mehreren Prozentpunkten beim Liegenschaftszinssatz ergeben.

In schrumpfenden Regionen mit dem charakteristischen Mangel an Kaufpreisen ist eine differenzierte Auswertung unmöglich. Wenn von Seiten der Gutachterausschüsse differenziertere Auswertungen vorliegen, ist immer auch zu hinterfragen, unter welchen Prämissen diese Daten ermittelt wur-

den. Um eine Vergleichbarkeit von Objekten für die Liegenschaftszinssatzableitung herzustellen, werden die Daten der einzelnen Vergleichsobjekte i.d.R. normiert, d.h. auf einen Standard vereinheitlicht.<sup>54</sup>

Bei der Nutzung der so ermittelten Liegenschaftszinssätze ist die Modellkonformität zu wahren, d.h. das zu bewertende Objekt muss ebenfalls diesem Standard entsprechen. Gerade im Rahmen der Ertragswertermittlung in schrumpfenden Regionen muss der Liegenschaftszinssatz aber sorgfältig ermittelt werden: Die weitere Marktentwicklung ist schwer einzuschätzen, es werden vielfach unsanierte Objekte gehandelt und auch Bodenpreissteigerungen sind nur an sehr wenigen Standorten zu erwarten. Investitionen in schrumpfenden Regionen sind daher z.Zt. stark risikobehaftet. Dieses Risiko müsste von potenziellen Käufern im Kaufpreis berücksichtigt werden und sich in hohen Renditen, d.h. einer angemessenen Verzinsung des angelegten Kapitals niederschlagen. Im Ergebnis müsste mit höheren Liegenschaftszinsen zu rechnen sein, die jedoch zumindest im Moment noch nicht am Markt nachweisbar sind.

Die Wirkung des Liegenschaftszinssatzes auf den vorläufigen Ertragswert wird in der Praxis überwiegend unterschätzt. Die Ermittlung regional- und objektbezogen unzureichend differenzierter Liegenschaftszinssätze und deren unreflektierter Ansatz in Ertragswertberechnungen bzw. die Übernahme „empfohlener“ Liegenschaftszinssätze aus der Literatur ist unsachgemäß, da die Ergebnisse hierdurch verfälscht werden. Sachgerecht eingeschätzte Liegenschaftszinssätze in schrumpfenden Regionen dürften über dem in den Wertermittlungsrichtlinien empfohlenen Wert von 5 % für Mietwohngrundstücke liegen.<sup>54</sup>

Die bislang veröffentlichten Liegenschaftszinssätze werden daher i.d.R. auch nur für modernisierte Objekte gelten. Ist ein Leerstandsobjekt zu bewerten, das nicht fiktiv als modernisiertes Objekt berechnet werden kann, weil keine Angaben zu den Modernisierungskosten vorliegen oder dieses sich nicht rechnet, müssen die Liegenschaftszinssätze sachverständig angepasst, d.h. erhöht werden.

Vor diesem Hintergrund sollten die in den Grundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze immer auch mit Zusatzinformationen über die ihnen zugrunde liegenden Modellparameter versehen werden.

### 5.8 Die Restnutzungsdauer

Vielfach wird die Restnutzungsdauer von Gebäuden fälschlicherweise mit der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter gleichgesetzt. § 16 Abs. 4 WertV definiert die Restnutzungsdauer aber als „... die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.“ Es geht somit zuvorderst um die wirtschaftliche und nicht um die technische Restnutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (im Folgenden einfach mit Restnutzungsdauer bezeichnet) kann durch unterlassene Instandsetzungen reduziert und durch um-

fassende Modernisierungen erhöht werden. Die die Restnutzungsdauer beeinflussenden Gegebenheiten sind in § 16 Abs. 4 WertV nicht abschließend aufgeführt. Der Verordnungstext spricht hier lediglich von „anderen Gegebenheiten“. In schrumpfenden Regionen hat auch die Marktlage einen Einfluss auf die Restnutzungsdauer. Die Einschätzung der Nachfrageentwicklung muss sich daher in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abbilden. Nachfragerückgänge und hierdurch verursachte Leerstände können die wirtschaftliche Restnutzungsdauer erheblich verkürzen.

Wenn abzusehen ist, dass sich eine ausgeglichene Angebots-/ Nachfragerelation nicht einstellt, ist daher eine Reduktion der ansonsten in einem ausgeglichenen Markt für vergleichbare Objekte anzusetzenden Restnutzungsdauer notwendig. Selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung muss davon ausgegangen werden, dass das zu bewertende Objekt in einigen Jahren nicht mehr über eine zeitgemäße Ausstattung verfügt. Bei einem anhaltenden Angebotsüberhang kann dann mit Leerständen und in der Folge sogar mit einer Unrentierlichkeit des Objektes gerechnet werden.<sup>55</sup> Nach einer komplexen Modernisierung von tendenziell leerstandsgefährdeten Objekten würden wir in Abhängigkeit von Gebäudealter, Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich, Ausstattung und Lage eine Restnutzungsdauer von 30 bis 50 Jahren schätzen.

### 5.9 Die nachhaltige Miete

Ähnliche Schwierigkeiten wie bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ergeben sich auch bei der Einschätzung des nachhaltig erzielbaren Mietzinses. In schrumpfenden Regionen müssen bei der Schätzung sowohl die Miethöhe als auch die Leerstandsentwicklung eingeschätzt werden.

In der Praxis wird oftmals die momentane Miete bzw. die ortsübliche Vergleichsmiete in Ansatz gebracht. Es handelt sich insofern um einen Status-Quo-Ansatz. Wie sich der nachhaltig erzielbare Mietzins entwickelt, kann für die Zukunft kaum abgeschätzt

<sup>54</sup> Vgl. Nr. 3.5.4 WertR 2006.

<sup>55</sup> Auch können die Mieten in entspannten Märkten nur schwer erhöht werden und die Zeitspanne, in der die Wohnung nach einem Bewohnerwechsel leer steht, wird länger.

werden. Freie Schätzungen, wie sie bspw. bei Anwendung des Discounted Cash Flow (DCF) Verfahrens vorgenommen werden, sind mindestens so fehleranfällig wie der Ansatz der momentan erzielbaren Miete.

Besonders in schrumpfenden Regionen muss der bewertende Sachverständige den Ansatz der momentan erzielten Miete kritisch würdigen. Es gilt in dieser Fallkonstellation genau darzulegen, welche Gründe dafür und/oder dagegen sprechen, dass dieser Mietzins auch noch in einigen Jahren erzielt wird.

### 5.10 Berücksichtigung von Leerständen

Leerstände in Mietswohnhäusern haben Einnahmeeinbußen für den Eigentümer zur Folge. Neben den leerstandsbedingten Mietausfällen fallen aber für die leer stehenden Wohnungen laufende Aufwendungen in Form von Betriebskosten an. Gemäß § 556 Abs. 1 BGB sind Betriebskosten umlagefähig und werden i.d.R. vom Mieter getragen. Bei der Verkehrswertermittlung über das Ertragswertverfahren werden die Betriebskosten aus diesem Grund nicht berücksichtigt (§ 18 Abs. 1 WertV). Stehen Wohnungen leer, darf der Vermieter die anteilig auf diese Wohnungen entfallenden Betriebskosten nicht auf die übrigen Mieter umlegen. Sie verbleiben bei ihm als zusätzliche Belastung.

Sofern die Leerstände strukturell und nicht fluktuationsbedingt oder gewollt sind, müssen sie bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt werden. Dies ist umso wichtiger, wenn abzusehen ist, dass die betroffenen Nutzflächen länger leer stehen. Für die dauerhaft leer stehenden Wohnungen darf dann kein Ertrag angesetzt werden. Darüber hinaus sind auch die anteiligen, nicht umlegbaren Betriebskosten für die dauerhaft leer stehenden Wohnungen von dem Rohertrag in Abzug zu bringen.

Das Problem bei der Berücksichtigung von Leerständen liegt in ihrer Entwicklung über

die Restnutzungsdauer. Je nach Entwicklung der Nachfragesituation (Einwohner- und Haushaltsentwicklung, Präferenzen der Haushalte bei der Wohnungssuche), dem Angebot (Bautyp, Lage, Wohnungsgröße, Wohnungszuschnitt usw.) und evtl. am Objekt oder in der näheren Umgebung durchgeführten Maßnahmen kann sich die Leerstandssituation für das zu bewertende Objekt über die Restnutzungsdauer unterschiedlich entwickeln. Der zukünftig zu erwartende Leerstand ist wohl in den meisten Fällen nicht mit dem momentanen Leerstand identisch.

Die Schwierigkeit liegt für den Sachverständigen in der Schätzung von Dauer, Entwicklung und Höhe des strukturellen Leerstandes.

In einem ersten Schritt sollte immer geprüft werden, ob durch eine Sanierung/Modernisierung des Objektes eine höhere Vermietungsquote zu erzielen wäre und diese der Bewertung unter Berücksichtigung der hierfür anfallenden Kosten (als Abzug vom vorläufigen Ertragswert) zu Grunde gelegt werden könnte. Falls die Leerstände über bauliche Maßnahmen nicht beseitigt werden können bzw. die Durchführung dieser Maßnahmen nicht rentabel ist, muss der Sachverständige eine Schätzung zur Höhe und zur Dauer des strukturellen Leerstandes wagen. Statistiken zur demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung in der jeweiligen Stadt bzw. – falls diese vorliegen – in dem jeweiligen Quartier können eine wertvolle Beurteilungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung des Wohnstandortes sein. Es kann aus diesen abgeleitet werden, ob die zukünftige Entwicklung sich grundsätzlich positiver oder negativer darstellen wird und wie der Vermietungsstand hierauf wahrscheinlich reagiert.

Eine Prognose über die Entwicklung der Leerstände in 10 oder 20 Jahren abzugeben, die den Anspruch einer Voraussage hat, ist unmöglich. Der Sachverständige sollte aus den vorhandenen Rahmendaten aber eine Schätzung ableiten (Annahme), die auch für Dritte nachvollziehbar ist.

Denn die zukünftigen Entwicklungstrends werden auch von den anderen Marktaktoren eingeschätzt und bei der Preisbildung berücksichtigt.

### 5.11 Die Differenz zwischen Substanz- und Marktwert

Wenn ein zu bewertendes Objekt nicht zur Ertragerzielung dient, sondern lediglich einen Nutzwert (bspw. Gemeinbedarfseinrichtungen, eigengenutzter individueller Wohnungsbau o.ä.) aufweist, wird der Verkehrswert i.d.R. nicht über das Ertragswertverfahren bestimmt.<sup>56</sup> Der Sachwert (auch Substanzzeitwert genannt) kann dann als Ausgangspunkt der Wertfindung dienen.<sup>57</sup> In Stadtumbaugebieten, resp. allgemein in schrumpfenden Regionen, trifft dieser Sachverhalt oftmals auf ehemals gewerblich oder als Gemeinbedarfseinrichtung (wie bspw. ehemalige Kindergärten, Schulen oder Polizeiwachen) genutzte Objekte zu, aber auch auf Eigentumswohnungen.

Das Sachwertverfahren dient zur Ermittlung der Herstellungskosten eines gleichwertigen Objektes unter Berücksichtigung des Alters und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände. Es ist insofern ein vergleichendes Verfahren, da es eine Relation von Herstellungskosten und Verkehrswert bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes unterstellt. Je nach Angebots- und Nachfragesituation weicht der Marktwert einer Immobilie erheblich von dem vorläufigen Sachwert ab. In der Regel gilt: Je geringer die Nachfrage nach der zu bewertenden Immobilie, desto höhere Abschläge sind vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Das Sachwertverfahren führt daher nur durch geeignete Marktanpassungsfaktoren zum Verkehrswert. Marktanpassungsfaktoren beschreiben die Relation des vorläufigen Sachwertes zu den erzielten

Kaufpreisen für gleichartige Objekte in bestimmten Teilmärkten. Daraus folgt, dass Marktanpassungsfaktoren ebenfalls nur aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden können. Wie die anderen zur Wertermittlung erforderlichen Daten des § 8 WertV ist die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren von der statistischen Masse im Untersuchungsgebiet abhängig. Und wie für die anderen Faktoren auch, reicht die statistische Masse nicht zu deren Ableitung aus.

Gerade aber Objekte wie ehemalige Gemeinbedarfseinrichtungen werden in so geringer Zahl gehandelt und sind derart individuell ausgestaltet, dass keine Ableitung von Marktanpassungsfaktoren möglich ist. In der Folge ist die Marktanpassung nach gutachterlichem Ermessen frei einzuschätzen.

### 5.12 Berücksichtigung von Freilegungskosten

Je kürzer die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes ist, desto offensichtlicher rückt der Umstand in das Bewusstsein der Marktteilnehmer, dass, um das Grundstück weiterhin nutzen zu können, eine spätere Freilegung erforderlich ist. Die Freilegungskosten spielen somit bei der Kaufpreisbildung eine Rolle und sind daher auch verkehrswertimmanent.

Entsprechend sind sie über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu diskontieren, um die bereits jetzt einzustellende Belastung, die – bei einer entsprechenden Verzinsung – am Ende der Lebensspanne des Gebäudes dessen Abrisskosten deckt, zu ermitteln. Es ist leicht einzusehen, dass mit wachsender Restnutzungsdauer diese einzustellende Summe sinkt. Sie wird letztlich vernachlässigbar klein.

<sup>56</sup> Vgl. hierzu Nr. 3.1.3 WertR 2002.

<sup>57</sup> Unter der Prämisse, dass keine Vergleichspreise vorliegen.

Es ist daher nur konsequent, die Freilegungskosten stets bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Nur so bleibt die Funktion des Verkehrswertes nach der Zeit stetig, wenn man von einem sofortigen Abriss auf einen Abriss in einem oder in fünf Jahren übergeht, oder wenn man dasselbe Gebäude noch für fünf, acht oder auch zehn Jahre wirtschaftlich für nutzbar hält und erst dann die Abrisskosten tatsächlich zu Buche stehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass geförderte Freilegungskosten, wenn sie denn unabhängig vom Eigentümer gefördert werden, nicht zur Gänze bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden dürfen. Die Förderung muss dann kostenmindernd berücksichtigt werden.

### 5.13 Der Planungsschaden

Bei einer stadumbaubedingten Änderung oder Aufhebung einer durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Nutzung können Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen (§§ 39 ff. BauGB).

Grundvoraussetzung ist, dass der Eingriff in das Eigentum hoheitlich erfolgen und dass überhaupt ein Planungsschaden vorliegen muss. Ein abgerissenes Gebäude ist nicht in jedem Fall gleichzusetzen mit einem Planungsschaden. Auch eine Herabstufung der zulässigen GFZ von bspw. 2,0 auf 1,0 muss nicht zwangsläufig einen Planungsschaden zur Folge haben.

*„Allgemein werden die planungsschadensrechtlichen Regelungen bezüglich ihrer Kosten überschätzt. [...] Ist die Nutzung von Grundstücken für den Mietgeschosswohnungsbau strukturell auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt nicht mehr marktgängig*

*und sinken infolgedessen die Bodenwerte, so handelt es sich hierbei um konjunkturelle Einflüsse. Der Abbruch des Objektes ist dann nicht Ursache, sondern Folge einer allgemeinen Marktentwicklung, die dann zu einem Rückgang der Bodenwerte geführt hat. Die Bodenwerte vermindern sich dann auch nicht schlagartig mit dem Abbruch, sondern sind bereits zum Zeitpunkt des planungsschadensrechtlichen Eingriffs gesunken, d.h. der sich nach der zulässigen Nutzung ergebende Ausgangswert ist bereits gemindert und mindert damit die planungsschadensrechtliche Entschädigung.“*<sup>58</sup>

Es kommt immer auf die Wertdifferenz der Grundstückswerte vor dem Eingriff (Zeitpunkt unter Berücksichtigung der enteignungsrechtlichen Vorwirkung) und dem sich aufgrund des Eingriffs ergebenden Grundstückswert an. Beide Grundstückswerte sind als Verkehrswerte i.S.d. § 194 BauGB zu bestimmen, so dass subjektive oder auch „gefühlte“ Wertverluste nicht maßgeblich sind. Die Gefahr des Planungsschadens beim Stadtbau wird daher i.d.R. überschätzt. Eine konkrete Aussage kann aber immer nur über eine Wertermittlung im Einzelfall getroffen werden.

<sup>58</sup> Kleiber, W. in: vhw 2003c

## 6 Die Wertermittlungsverfahren der Sanierung

Die Ableitung von Bodenwerten aus Kaufpreisen ist in der Regel in von Leerstand gefährdeten bzw. betroffenen Gebieten aufgrund des Mangels an Kauffällen nicht möglich. Diese Gebiete sind oft geprägt von einem geringen Marktgeschehen im Bereich bebauter Grundstücke des Geschosswohnungsbaus; unbebaute Grundstücke werden meist gar nicht gehandelt.

Es müssen daher andere Methoden zum Einsatz kommen, die eine Herleitung entsprechender Bodenwerte erlauben. Eine ähnliche Problemstellung besteht oftmals auch bei der Bestimmung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen in städtebaulichen Sanierungsgebieten. Sie sind grundsätzlich im Stadtumbau für Wertbestimmungen des Bodens, insbesondere auch für (stadtbaubedingte) Bodenwertveränderungen, geeignet. Hierfür spricht auch die jahrzehntelange Praxiserfahrung um Umgang mit diesen Methoden und ihre grundsätzliche Anerkennung in der Rechtsprechung.

Methodisch wird auf nutzwertanalytische Ansätze zurückgegriffen<sup>59</sup>. In der Praxis werden weitestgehend die nachfolgenden fünf verschiedenen Ansätze genutzt<sup>60</sup>.

### 6.1 Zielbaumethode

Die Zielbaumethode ist ein indirektes Vergleichswertverfahren. Grundvoraussetzung für die Zielbaumethode ist daher ein mit dem zu bewertenden Gebiet grundsätzlich vergleichbares Gebiet mit bekannten Bodenpreisen. Der Wertunterschied zwischen dem zu bewertenden Gebiet und dem Vergleichsgebiet wird durch eine pauschale Einschätzung verschiedenster Einflussfaktoren, wie z.B. wirtschaftliche oder städtebauliche Faktoren, die auf beide Gebiete einwirken, ermittelt. Der ermittelte Faktor (Wertunterschied) wird schließlich mit dem Bodenwert des Vergleichsgebietes multipliziert, so dass man einen Bodenwert für das zu bewertende Gebiet erhält.

### 6.2 Multifaktorenanalyse

Die Multifaktorenanalyse nutzt denselben Ansatz wie die Zielbaumethode. Sie zeichnet sich aber durch eine detaillierte Werteskala und eine Gewichtung der Zielkriterien aus. Hieraus ergibt sich nicht zwangsläufig eine höhere Genauigkeit des Verfahrens. Die einzelnen Faktoren sind – wie auch bei der Zielbaumethode – alles Schätzungen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich aufgrund einer größeren Anzahl von Schätzungen einzelne Schätzfehler gegenseitig aufheben werden und das Gesamtergebnis dem „wahren“ Wert näher kommt als dies bei einer geringen Anzahl von Schätzwerten der Fall ist.

### 6.3 Komponentenmethode

Auch die Komponentenmethode ist ein indirektes Vergleichswertverfahren. Im Gegensatz zu der Zielbaumethode und der Multifaktorenanalyse geht diese aber nicht von einem vergleichbaren Gebiet, sondern vom Bewertungsgebiet aus. Hierzu müssen entweder der Anfangs- oder der Endwert aber bereits bekannt sein. Es wird dann aus dem bekannten Wert der jeweils unbekannt abgeleitet. Dieses Vorgehen bietet sich an, wenn die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung auf Änderungen einzelner wertbeeinflussender Umstände, bspw. die Erschließung, die Gebietsstruktur oder die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks zurückgeführt werden kann.

### 6.4 Nutzwertanalytischer Ansatz nach Hagedorn

Dem Ansatz nach Hagedorn liegt die Überlegung zugrunde, dass die Preisbildung je nach Lage unterschiedlichen Einflussgrößen unterliegt. Diese Einflussgrößen werden im Wesentlichen durch standort- und grundstücksbezogene Analyse Kriterien bestimmt. Daher wird das gesamte Bewertungsgebiet vorab in verschiedene Teilmärkte differenziert.

<sup>59</sup> Vgl. hierzu: Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren 1999, S. 70-87

<sup>60</sup> Die Methoden können hier nur vom Grundsatz her dargestellt werden. Sie sind im Schrifttum ausführlich behandelt.

Bei den standortbezogenen Analysekriterien werden die Einflussgrößen, die die Qualität des Standortes des zu bewertenden Grundstücks beeinflussen, untersucht. Das lagebezogene Wertmerkmal Passantenfrequenz hat daher für Geschäftslagen eine weitaus höhere Bedeutung als für Wohnlagen.

Bei den grundstücksbezogenen Analysekriterien werden ausschließlich grundstücks-spezifische Wertmerkmale in Betracht gezogen, z.B. die Grundstücksgröße, bauliche Besonderheiten, das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung, der Zuschnitt des Grundstücks etc.<sup>61</sup>

Die Analysekriterien werden je nach Grundstücksteilmarkt vorab festgelegt. Notwendig ist hierbei i.d.R. auch eine Gewichtung der einzelnen Analysekriterien.

Die Qualitäten des zu bewertenden Grundstücks werden (jeweils zur Qualität des Anfangs- und Endwertes) anhand der Analysekriterien mit den entsprechenden Qualitäten eines Objektes, dessen Bodenwert bekannt ist (Eckwertgrundstück), verglichen. Das Eckwertgrundstück wird für jeden Teilmarkt definiert und sein Bodenwert bestimmt. Das Eckwertgrundstück muss nicht zwangsläufig ein reales Grundstück sein; es kann auch fiktiv bestimmt werden.

Die Bewertung erfolgt dann mit Hilfe von Punktzahlen, die sich aus der Gewichtung der Analysekriterien ergeben. Das Eckwertgrundstück erhält im Endzustand durch seine optimal definierten Standortqualitäten eine maximale Punktzahl von z.B. „20“. Diese Punkte werden im Verhältnis der vorab definierten Gewichtung einzelner Kriterien aufgeteilt.

## 6.5 Niedersachsen-Modell

Mit dem Niedersachsen-Modell kann die prozentuale sanierungsbedingte Boden-

wertsteigerung ausgehend von einem bestimmten Anfangswert ermittelt werden. Das Herunterrechnen von einem bekannten Endwert ist ebenfalls möglich<sup>62</sup>.

Das Klassifikationssystem besteht aus jeweils einem Klassifikationsrahmen für die bestehenden Missstände und für die durchgeführten Maßnahmen. Jeder der beiden Klassifikationsrahmen ist in die vier Komplexe „Bebauung“, „Struktur“, „Nutzung“ und „Umfeld“ unterteilt. Dabei sind die Komplexe „Bebauung“ und „Umfeld“ gebietsbezogen und die Komplexe „Struktur“ und „Nutzung“ grundstücksbezogen ausgerichtet. Weiterhin sind die Komplexe in jeweils zehn Klassen unterteilt. Sowohl die in einem Sanierungsgebiet vorgefundenen Missstände als auch die dort durchgeführten Maßnahmen sind einer bestimmten Klasse innerhalb der Komplexe zuzuordnen.

Neben den beiden Klassifikationsrahmen stellen die Matrizen der gemittelten sanierungsbedingten Werterhöhungen die zweite Ebene des Niedersachsen-Modells dar. Aus ihnen kann in Abhängigkeit der Durchschnitte der Summen der Klassenwerte die prozentuale Bodenwerterhöhung abgelesen werden. Die Bodenwertsteigerungen werden aus dem Verhältnis von vor der Sanierung vorhandenen Missständen und vom Umfang der im Laufe der Sanierung durchgeführten baulichen und gebietlichen Maßnahmen abgeleitet. In den Matrizen sind Daten aus Sanierungsgebieten in Berlin, Hamburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz enthalten. Das umfangreiche Datenmaterial gewährleistet die allgemeine Anwendbarkeit des Modells in nahezu allen Sanierungsgebieten. Die Praktikabilität wurde von Kanngieser und Bodenstein mit Hilfe von statistischen Testmethoden nachgewiesen. In Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ergaben sich unterschiedliche Prozentsätze der Wertsteigerung; die Datensätze wurden im Übrigen immer wieder aktualisiert.<sup>63</sup>

<sup>61</sup> Vgl. Hagedorn 1984, S. 624.

<sup>62</sup> Vgl. z. B. Kanngieser/Bodenstein 1989, S. 529-535 und Kanngieser/Bodenstein 1990, S. 147-152.

<sup>63</sup> Vgl. Kanngieser/Schuhr 2004, S. 70-74

# V Auswirkungen von Schrumpfung und Stadtumbaumaßnahmen auf die Grundstückswerte

## 1 Nachfragereduktion und fallende Werte

Dass aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung Nachfragerückgänge zu erwarten sind, ist den meisten Marktakteuren bewusst. Dass hieraus i.d.R. auch fallende bzw. stagnierende Werte resultieren, ist vielen Akteuren, insbesondere vielen Privateigentümern, bislang nicht bewusst oder es wird verdrängt.

Grundsätzlich muss sich eine Nachfragereduktion nicht zwangsläufig auch auf den (Gesamt-) Markt auswirken. Entscheidend ist in diesem Fall immer die Relation zwischen Angebot und Nachfrage. Angebotsüberhänge werden sich in Nordrhein-Westfalen erst bemerkbar machen, wenn sie in bestimmten räumlichen oder objektbezogenen Marktsegmenten kumulieren. Ein Wohnungsüberhang von 5 % in einer Stadt wird bspw. kaum Auswirkungen auf die Grundstückswerte haben, wenn er gleichmäßig auf alle Marktsegmente verteilt ist. Erst wenn der Angebotsüberhang in einem bestimmten Segment kumuliert (räumlich und/oder objektbezogen) und hierdurch in diesem Segment ein deutlich höherer Angebotsüberhang entsteht, kommen die Auswirkungen zum Tragen.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Auswirkungen hat zudem die Zeitspanne, in der sich die Angebots-Nachfrage-Relation verändert. Sinkt die Nachfrage beispielsweise innerhalb von 20 Jahren um 5 %, so wird dies keine bzw. kaum Auswirkungen haben. Vollzieht sich der gleiche Nachfragerückgang innerhalb von 4-5 Jahren, so werden die Auswirkungen ungleich größer sein. Der Grundstücksmarkt ist nicht in der Lage, sich bei in kurzen Zeiträumen auftretenden Veränderungen entsprechend anzupassen. Eine durch marktwirtschaftliche Prozesse induzierte Marktberreinigung braucht aufgrund der spezifischen Güter „Boden“ und „Gebäude“ längere Zeiträume.

Die Auswirkungen eines kurzfristig auftretenden Angebotsüberhangs sind hohe Mieterfluktuation, Leerstände und eine vernachlässigte Instandhaltung. Alle Symptome wirken sich auf die zu erzielenden Erträge und damit auch auf die Grundstückswerte aus.

Der Wert eines bebauten Grundstücks wird in diesem Fall bereits durch die Leerstandsbedingten Einnahmeausfälle reduziert. Inwieweit auch die Bodenwerte selbst betroffen sind, lässt sich empirisch nicht eindeutig nachweisen. Hierzu liegen bislang keine gesicherten allgemeingültigen Erkenntnisse vor.<sup>64</sup>

<sup>64</sup> In unseren laufenden Untersuchungen zu Grundstückswerten im Stadtumbau fanden sich sowohl Beispiele für durch Nachfragereduktionen (konkret: Einwohner- und Haushaltsrückgänge in einer Stadt) induzierte Bodenwertminderungen wie auch Beispiele für Städte, in denen aus dem Nachfragerückgang keine Grundstückswertminderung resultierte. Es ist zu vermuten, dass hier noch andere Faktoren eine Rolle spielen. Eine Bodenwertminderung aufgrund der Schrumpfung lässt sich bislang nur durch eine Grundstückswertermittlung im konkreten Einzelfall nachweisen. Darüber hinaus ist auch nicht immer eindeutig, inwieweit Angebotsüberhänge bereits in der Grundstückswertentwicklung der letzten Jahre (bspw. BRW) mit berücksichtigt sind.

## 2 Auswirkung dauerhafter Leerstände auf die Grundstückswerte

Leerstände (vgl. zur Definition und Differenzierung verschiedener Leerstandstypen auch Kap. III. 4.3) wirken sich direkt auf die Erträge des betroffenen Objektes aus. Über die Dauer des Leerstandes kann mit den leerstehenden Nutzflächen kein Ertrag erwirtschaftet werden. Gleichzeitig fallen aber weiterhin Betriebskosten an, die nur für den vermieteten Anteil auf den Mieter umgelegt werden können. Der Rest verbleibt nun beim Eigentümer und schmälert die verbleibenden Reingewinne (vgl. Tabellen 10 und 12). Im Ergebnis können schon relativ geringe Leerstandsquoten ein Objekt in die Liquidation führen, wie die nachfolgenden fiktiven Berechnungsbeispiele (nach dem Ertragswertverfahren) zeigen:

### 2.1 Beispiel: Wohnhaus in A-Stadt

Tab. 9  
Daten der Wertermittlung,  
Wohnhaus in A-Stadt

Daten der Wertermittlung	
Baujahr	1960
Grundstücksgröße	3.000 m <sup>2</sup>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	145,00
Anzahl der Wohneinheiten	30
Wohnfläche	1.800 m <sup>2</sup>
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	4,00 €/m <sup>2</sup>
nicht umlegbare Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. und Jahr	15,00
Verwaltungskosten in €/WE pro Jahr	260,00
Instandhaltungskosten pro Jahr	10,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Liegenschaftszinssatz	5,00 %
Restnutzungsdauer	25 Jahre

unten  
Tab. 10  
Einfluss von Leerständen auf die Rentabilität von Wohnungsbeständen, Wohnhaus in A-Stadt

Ertragswertermittlung					
Daten					
Baujahr: 1960					
Anzahl der Wohneinheiten	30	30	30	30	30
hiervon leer stehend	0	3	6	9	12
Mietfläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00	1.800,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00
Restnutzungsdauer	25	25	25	25	25
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Liegenschaftszinssatz	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>86.400,00</b>	<b>86.400,00</b>	<b>86.400,00</b>	<b>86.400,00</b>	<b>86.400,00</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>					
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	7.800,00	7.800,00	7.800,00	7.800,00	7.800,00
Instandhaltungskosten (11,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	3.456,00	3.456,00	3.456,00	3.456,00	3.456,00
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>31.056,00</b>	<b>31.056,00</b>	<b>31.056,00</b>	<b>31.056,00</b>	<b>31.056,00</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>55.344,00</b>	<b>55.344,00</b>	<b>55.344,00</b>	<b>55.344,00</b>	<b>55.344,00</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	145,00	145,00	145,00	145,00	145,00
Bodenwert (gesamt in €)	435.000,00	435.000,00	435.000,00	435.000,00	435.000,00
Bodenwert (um die Freilegungskosten bereinigt in €)	385.000,00	385.000,00	385.000,00	385.000,00	385.000,00
Liegenschaftszinssatz	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	19.250,00	19.250,00	19.250,00	19.250,00	19.250,00
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>36.094,00</b>	<b>36.094,00</b>	<b>36.094,00</b>	<b>36.094,00</b>	<b>36.094,00</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>	<b>508.706,84</b>	<b>508.706,84</b>	<b>508.706,84</b>	<b>508.706,84</b>	<b>508.706,84</b>
Jahresreinertrag des Gebäudes	36.094,00	36.094,00	36.094,00	36.094,00	36.094,00
Vervielfältiger	<b>14,09</b>	<b>14,09</b>	<b>14,09</b>	<b>14,09</b>	<b>14,09</b>
(RND in Jahren)	25	25	25	25	25
(Zins in %)	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>893.707,00</b>	<b>893.707,00</b>	<b>893.707,00</b>	<b>893.707,00</b>	<b>893.707,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,00	180,00	360,00	540,00	720,00
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	0,00	8.640,00	17.280,00	25.920,00	34.560,00
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00	1.800,00	3.600,00	5.400,00	7.200,00
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand	0,00	10.620,00	21.240,00	31.860,00	42.480,00
Vervielfältiger	14,09	14,09	14,09	14,09	14,09
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>0,00</b>	<b>149.677,69</b>	<b>299.355,38</b>	<b>449.033,07</b>	<b>598.710,77</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>890.000,00</b>	<b>740.000,00</b>	<b>590.000,00</b>	<b>440.000,00</b>	<b>290.000,00</b>

1.800 m <sup>2</sup> Wohnfläche ./. Wohnfläche 660 m <sup>2</sup> Leerstand (= 37 %)	= 1.140 m <sup>2</sup>
1.140 m <sup>2</sup> * 4 €/m <sup>2</sup> Miete * 12 Monate	= 54.720 €
Jahresrohertrag:	54.720 €
./. Bewirtschaftungskosten	31.056 €/Jahr
./. nicht umlegbare Betriebskosten	6.600 €/Jahr
= Jahresrohertrag	17.064 €
./. Bodenwertverzinsungsbetrag	19.250 €
= Jahresreinertrag des Gebäudes	- 2.186 €

unten  
Tab. 11  
Daten der Wertermittlung,  
Wohnhaus in B-Stadt

Daten der Wertermittlung	
Baujahr	1960
Grundstücksgröße	1.300 m <sup>2</sup>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	250,00
Anzahl der Wohneinheiten	10
Wohnfläche	600 m <sup>2</sup>
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	4,00 €/m <sup>2</sup>
nicht umlegbare Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. und Jahr	15,00
Verwaltungskosten in €/WE und Jahr	260,00
Instandhaltungskosten pro Jahr	10,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Liegenschaftszinssatz	5,00 %
Restnutzungsdauer	25 Jahre

Ertragswertermittlung		
<b>Daten</b>		
Baujahr: 1960		
Anzahl der Wohneinheiten	10	10
hiervon leer stehend	0	1
Mietfläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	600,00	600,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	4,00	4,00
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	2.400,00	2.400,00
Restnutzungsdauer	25	25
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.300,00	1.300,00
Liegenschaftszinssatz	5,0 %	5,0 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>28.800,00</b>	<b>28.800,00</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>		
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	2.600,00	2.600,00
Instandhaltungskosten (11,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	6.600,00	6.600,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	1.152,00	1.152,00
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>10.352,00</b>	<b>10.352,00</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>18.448,00</b>	<b>18.448,00</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	250,00	250,00
Bodenwert (gesamt in €)	325.000,00	325.000,00
Bodenwert (um die Freilegungskosten bereinigt in €)	295.000,00	295.000,00
Liegenschaftszinssatz	5,0 %	5,0 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	14.750,00	14.750,00
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>3.698,00</b>	<b>3.698,00</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>	<b>52.119,41</b>	<b>52.119,41</b>
Jahresreinertrag des Gebäudes	3.698,00	3.698,00
Vervielfältiger	<b>14,09</b>	<b>14,09</b>
(RND in Jahren)	25	25
(Zins in %)	5,0 %	5,0 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>347.119,00</b>	<b>347.119,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,00	60,00
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	0,00	2.880,00
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00	900,00
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand	0,00	3.480,00
Vervielfältiger	14,09	14,09
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>0,00</b>	<b>54.120,75</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>350.000,00</b>	<b>290.000,00</b>

In dem in Tabelle 10 skizzierten Berechnungsbeispiel wird von über die Restnutzungsdauer dauerhaften Leerständen in Höhe von 0 %, 10 %, 20 %, 30 % und 40 % ausgegangen. Bei der üblichen Systematik der Ertragswertermittlung nach WertV wird der jährliche Reinertrag des Gebäudes ab einem Leerstand von 11 Wohneinheiten bzw. einer Leerstandsquote von 37 % negativ, wie neben stehende Rechnung zeigt. Für den Wert des Grundstückes gebietet sich nach der WertV in diesem Fall, vom Abriss auszugehen (§ 20 Abs. 1 WertV). Der Verkehrswert (Marktwert) leitet sich in diesem Fall nur (noch) aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten ab:

$$435.000 \text{ €} \text{ ./. } 50.000 \text{ €} = \mathbf{385.000 \text{ €}}$$

Zur Berücksichtigung der verzögerten Freilegung (§ 20 Abs. 2 WertV) vergleiche Kapitel IV. 3.3. Weiterhin verdeutlicht die Beispielrechnung, dass der Wertverlust des Grundstückes die Höhe der Leerstandsquote übertrifft. Bei einem Leerstand von 10 % beträgt der Wertverlust fast 17 %; bei einem Leerstand von 30 % ergibt sich in der Folge ein Wertverlust von fast 50 %.

**2.2 Beispiel: Wohnhaus in B-Stadt**  
Steht im nachgezeichneten Beispiel auch nur eine Wohnung dauerhaft leer, wird der jährliche Reinertrag des Gebäudes negativ, bzw. von den besonderen Belastungen durch Leerstand übertroffen. Das Gebäude wird somit bei einer Leerstandsquote von 10 % bereits zum Liquidationsobjekt. Das gesamte Grundstück verliert in diesem Fall fast 16 % seines Wertes.

Die Beispiele zeigen, dass nicht bei einer bestimmten Leerstandsquote das Liquidationswertverfahren sachgerecht ist. Es kommt immer auf den Einzelfall an. Die sonstigen Wert bestimmenden Parameter (Höhe Rohertrag, Zins, Bodenwert, Restnutzungsdauer) sind hierfür ausschlaggebend.

links: Tab. 12  
Einfluss von Leerständen auf die Rentabilität von Wohnungsbeständen, Mietswohnhaus in B-Stadt

### 3 Wertrelevanz des Leerstands (-risikos)

Vorhandene Leerstände schmälern die Erträge und hierdurch auch den Wert von Mietwohnungsbeständen. Da auch Bodenwerte eine Funktion aus Erträgen darstellen, können auch Wertverluste des reinen Bodenwertanteils nicht ausgeschlossen werden; sie sind sogar wahrscheinlich.

Bereits heute ist absehbar, dass Leerstände im Mietwohnungsbestand aufgrund der andauernden Schrumpfung und den hiermit verbundenen Nachfragerückgängen in Zukunft weiter zunehmen werden. Diese Leerstände werden nicht räumlich verteilt auftreten, sondern sich in Lagen kumulieren, die einerseits von einem mangelhaften Wohnungsangebot gekennzeichnet sind und/oder sich in schlechten Lagen (Immissionen, Image etc.) befinden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko umso größer ist, desto höhere Nachfragerückgänge zu erwarten sind.

Betrachtet man den Prozess der Schrumpfung und die hieraus in Teilräumen resultierenden Leerstände allgemein als Risiko bei der Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen, so ist diese Thematik und der Umgang mit ihr in der unternehmerischen Praxis erst einmal nichts Neues. Risiken allgemein wurden schon jeher bei unternehmerischen Entscheidungen berücksichtigt, bspw. beim Portfoliomanagement.

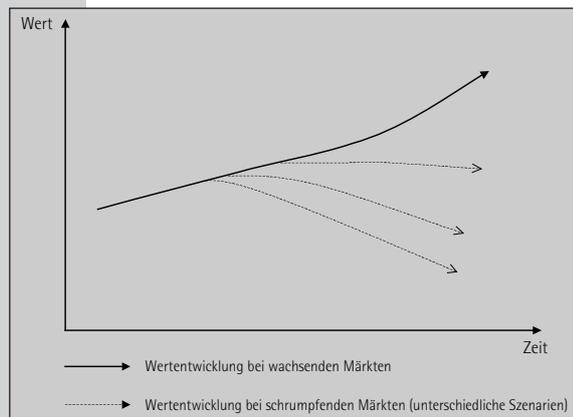
Der Faktor Risiko wird bei der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren üblicherweise über die Parameter Mietausfallwagnis und Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Weder Liegenschaftszinssatz noch Mietausfallwagnis berücksichtigen aber strukturell bedingte dauerhafte Leerstände bzw. ein erhöhtes Risiko marktbedingter Leerstände. Das Mietausfallwagnis dient eher zur Berücksichtigung fluktuationsbedingter Leerstände und der Liegenschaftszinssatz beinhaltet aufgrund der bei der Ableitung zur Verfügung stehenden Daten über die Vergleichsobjekte i.d.R. keine durch strukturelle Leerstände bzw. durch ein erhöhtes Risiko bedingten Wertinflüsse.

Sowohl bei vorhandenen Leerständen als auch bei einem erhöhten Leerstandsrisiko ist daher zuerst zu prüfen, ob diese nicht durch aufwertende Maßnahmen (Sanierung, Modernisierung) nivelliert werden können. Erst wenn aufwertende Maßnahmen nicht wirtschaftlich darstellbar sind bzw. wenn abzusehen ist, dass diese den Leerstand bzw. das Leerstandsrisiko nicht nachhaltig senken können, müssen Leerstände in ihrer Höhe und Dauer prognostiziert und bei der Bewertung extra berücksichtigt werden. Die Berücksichtigung kann durch einen über die Restnutzungsdauer gleichmäßig hohen Leerstand (Schätzung) oder aber im Rahmen eines Vervielfältigerdifferenzverfahrens<sup>65</sup> mit geschätzten progressiven Leerstandsquoten erfolgen. Hierbei täuscht das Vervielfältigerdifferenzverfahren jedoch eine Prognosegenauigkeit vor, die in der Realität nicht gegeben ist.

<sup>65</sup> Vgl. zum Vervielfältigerdifferenzverfahren Kleiber, W. in: Kleiber/Simon/Weyers 2002, S. 1296 ff.

## 4 Der Werteinfluss von Stadtumbaumaßnahmen<sup>66</sup>

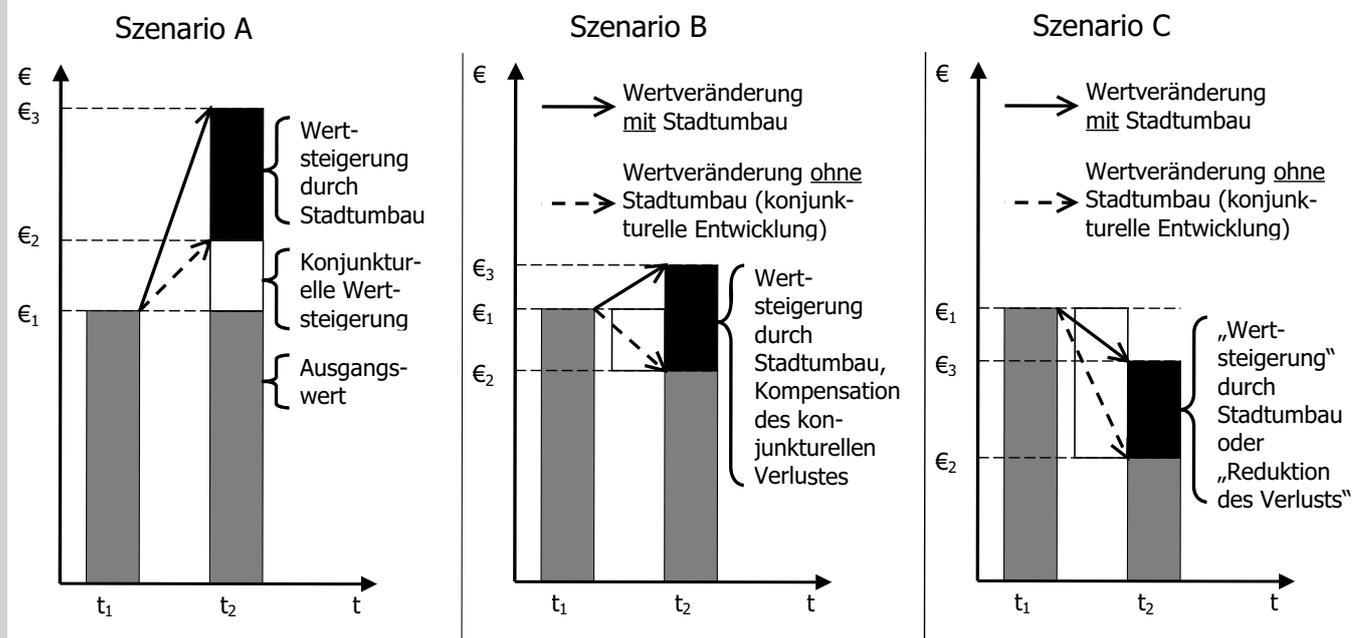
Nachhaltig schrumpfende Regionen verlieren auf absehbare Zeit massiv Einwohner. Sie sind durch signifikant strukturellen Leerstand geprägt und werden dies auch auf absehbare Zeit bleiben. Es handelt sich also um dauerhafte strukturelle Leerstände. Diese Städte sind auch nachhaltig durch sinkende Immobilienpreise gekennzeichnet (vgl. Abbildung 32).



rechts  
Abb. 32  
Unterschiedliche konjunkturelle Preisentwicklungen

Bodenwerte. Tendenziell sollten Stadtumbaumaßnahmen wertsteigernde oder zumindest wertstabilisierende Effekte haben (in Rückbaugebieten kann vielfach erst durch den Abriss der Altbebauung für marktgerechtere Wohnformen überhaupt ein neues, positives Bodenwertpotenzial aufgebaut werden!). Wertveränderungen durch Stadtumbaumaßnahmen wirken aber je nachdem, ob die allgemeine konjunkturelle Immobilienwertentwicklung positiv oder negativ verläuft, unterschiedlich. Dies lässt sich in folgenden drei Szenarien verdeutlichen (vgl. auch Abbildung 33).

unten  
Abb. 33  
Szenarien der Wertsteigerung durch Stadtumbau



Ein Phänomen, das in Deutschland so bislang praktisch nicht bekannt war und insofern die Marktakteure vor völlig neue Herausforderungen stellt.

Stadtumbaumaßnahmen in Aufwertungs-, aber auch Rückbaugebieten bewirken meist Veränderungen im Marktgefüge, insbesondere haben sie Auswirkungen auf die

### Szenario A:

Es wird angenommen, die allgemeine konjunkturelle Immobilienwertentwicklung sei positiv; die Immobilienwerte steigen allein schon ohne (wertsteigernde) Stadtumbaumaßnahmen – eine Entwicklung, wie sie bislang in der Vergangenheit vielfach bestand (z.B. in den klassischen städtebaulichen Sanierungsgebieten).

<sup>66</sup> Vgl. hierzu auch Dransfeld 2005, S. 72–80

Durch Stadtumbaumaßnahmen ergibt sich über den konjunkturellen Einfluss hinaus ein wertsteigernder Surpluseffekt, der je nach instrumenteller Anwendung durch die öffentliche Hand „abgeschöpft“ werden kann (z.B. mittels der Erhebung von Ausgleichsbeträgen im besonderen Städtebaurecht oder mittels städtebaulicher Verträge). Dieses Szenario hat in vielen Regionen bereits heute keine praktische Bedeutung mehr oder wird in Zukunft an Bedeutung verlieren.

**Szenario B:**

Es wird angenommen, die allgemeine konjunkturelle Entwicklung der Immobilienwerte sei grundsätzlich negativ; eine Entwicklung, die überwiegend in Ostdeutschland Realität ist und die verstärkt in bestimmten Regionen/Städten Westdeutschlands erwartet wird. Die durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen ergeben jedoch einen wertsteigernden Effekt, der die konjunkturellen Verluste kompensiert. Je nach instrumenteller Anwendung durch die öffentliche Hand können diese Wertsteigerungen auch „abgeschöpft“ werden (z.B. mittels der Erhebung von Ausgleichsbeträgen im besonderen Städtebaurecht oder teilweise mittels der Anwendung städtebaulicher Verträge).

**Szenario C:**

Es wird angenommen, die allgemeine konjunkturelle Entwicklung der Immobilienwerte sei gegenüber dem Szenario B noch stärker rückläufig. Die durchgeführten Stadtumbaumaßnahmen ergeben den gleichen (absoluten) wertsteigernden Effekt, der aber nur zu einer Reduktion des rein konjunkturell bedingten Wertverlustes beiträgt („Dämpfung“), nicht zu einer Wertsteigerung insgesamt. Der Verlust wäre allerdings ohne Stadtumbau erheblich größer. Je nach instrumenteller Anwendung durch die öffentliche Hand könnten die durch die Stadtumbaumaßnahmen erzeugten (isoliert betrachtet eintretenden) „Wertsteigerungen“ zwar beispielsweise im Rahmen städtebaulicher Verträge „abgeschöpft“ werden; ob sich hierzu jedoch

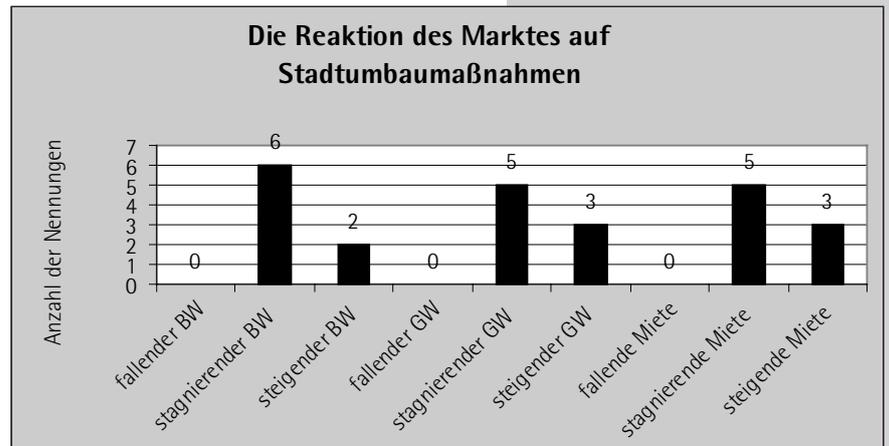


Abb. 34  
 BW = Bodenwert  
 GW = Grundstückswert /  
 Datengrundlage: Umfrage bei  
 den nordrhein-westfälischen  
 Gutachterausschüssen

noch ein Vertragspartner findet, erscheint zweifelhaft. Auch die Akzeptanz bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen tendiert bei diesem Szenario gegen „null“.

Letztendlich können Stadtumbaumaßnahmen, wenn sie eine ausgewogene Angebots-/Nachfragerelation wieder herstellen, so auch zu einer Stabilisierung des Wertniveaus führen. Je nach Erfolgsausprägung der Maßnahmen können so Verluste gedämpft, nivelliert oder – im Bestfall – Wertsteigerungen erreicht werden.

Ein stabilisierender bzw. wertsteigernder Effekt von Stadtumbaumaßnahmen wird auch von den Gutachterausschüssen erwartet (vgl. Abbildung 34).

Welches der drei obigen Szenarien zutrifft, lässt sich aber nur im Einzelfall beurteilen, da strukturell bedingte, Stadtumbau bedingte und konjunkturell bedingte Wertinflüsse von Fall zu Fall unterschiedlich ausgeprägt sind.

# VI Fallbeispiele in NRW

## 1 Fallbeispiel „Rhönstraße 10-12“ in Heiligenhaus

### 1.1 Mikro- und Makrolage

#### 1.1.1 Allgemeine Daten zur Stadt Heiligenhaus (Makrolage)

Heiligenhaus ist eine kreisangehörige Stadt im Norden des Kreises Mettmann im Regierungsbezirk Düsseldorf. Heiligenhaus liegt südlich des Ruhrgebietes und nordöstlich des Rheinlandes in der Randzone der beiden Ballungkerne Essen und Düsseldorf. In 2005 lebten hier rd. 27.700 Einwohner.

#### 1.1.2 Der Stadtteil „Heiligenhaus – Oberilp“ (Mikrolage)

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Oberilp, in einer Ortsrandlage ca. 2 km von der Heiligenhauser Innenstadt entfernt. Erbaut wurde der Stadtteil Ende der 1960er Jahre. Mit rd. 2.450 Einwohnern im Jahr 2004 ist Oberilp der größte Heiligenhauser Stadtteil.

Mietwohnungsbau entlang der Harzstraße, Rhönstraße und Hunsrückstraße. In diesen drei Straßenzügen wohnten im Jahr 2004 rd. 2.160 der rd. 2.450 Einwohner Oberilps.

Von der Beseitigung des Leerstandsobjektes „Rhönstraße 10-12“ verspricht man sich eine deutliche Stabilisierung des Stadtteils sowie weitere private Investitionen. Tatsächlich hat bereits die Ankündigung eines kommunalen Engagements bei der Beseiti-

Abb. 35  
Städtebauliches Entwicklungskonzept „Oberilp“ /  
Quelle: Norbert Post & Hartmut Welters, Architekten und  
Stadtplaner, Dortmund

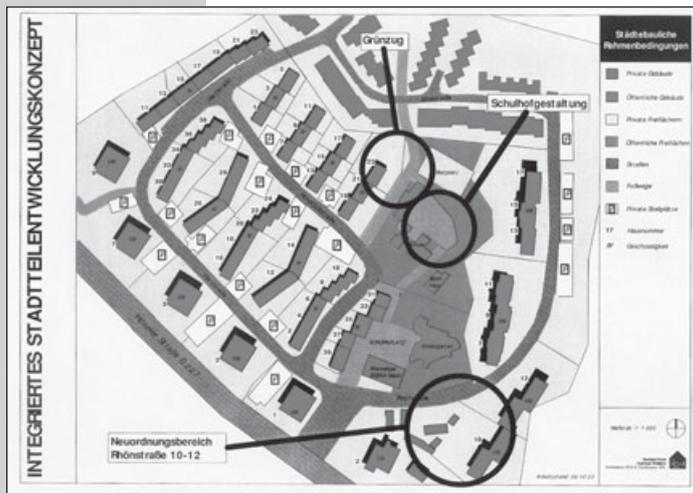


Abb. 36  
Achtgeschossiger im Stadtteil  
Heiligenhaus-Oberilp

Der Stadtteil ist im Süden über die Höseler Straße (B227) erschlossen. Städtebaulich kann Oberilp in einen nördlichen und einen südlichen Bereich unterteilt werden:

Das nördliche Oberilp ist gekennzeichnet von einer zweigeschossigen Reihenhausbauweise mit privaten Gärten und hoher Aufenthaltsqualität. Demgegenüber ist der südliche Teil durch die typische Bauweise der 1970er Jahre nach dem städtebaulichen Leitbild „Urbanität durch Dichte“ geprägt. Die Bebauung besteht überwiegend aus achtgeschossigem, öffentlich gefördertem

Mietwohnungsbau entlang der Harzstraße, Rhönstraße und Hunsrückstraße. In diesen drei Straßenzügen wohnten im Jahr 2004 rd. 2.160 der rd. 2.450 Einwohner Oberilps.

gung der Missstände erhöhte Investitionen der übrigen Eigentümer in ihre Bestände induziert.

Geplant ist ein Erwerb des Objektes von Seiten der Stadt in dem eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren. Das Objekt soll anschließend abgerissen werden. Die konkrete Nachnutzung ist indessen noch unklar. Es gibt mehrere vom Architektenbüro Post + Welters aufgestellte Varianten einer Nachnutzung, die alternativ eine Bebauung mit individuellem Wohnungsbau, altersgerechtem Wohnen oder Mietergärten vorsehen.

Bei allen Planungsvarianten steht die Präzision im Vordergrund, keine Konkurrenz zur bestehenden Bebauung zu schaffen, sondern diese eher zu ergänzen. Durch die jeweilige Bebauung sollen Bewohner im Stadtteil gehalten und so Stabilisatoren geschaffen werden.

### 1.1.3 Das Bewertungsobjekt „Rhönstraße 10-12“

Das Objekt Rhönstraße 10 – 12 liegt im Südosten von Oberilp. Es handelt sich um zwei aneinandergebaute, mit öffentlichen Mitteln geförderte achtgeschossige Wohnungsbauten mit insgesamt 88 WE in Maisonettebauweise und durchschnittlich 80 m<sup>2</sup> Wohnungsgröße. Die Belegungsbindung läuft im Jahr 2025 aus. Aufgrund einer Überschuldung (Gläubiger sind die Wfa, Sparkasse Hilden und Stadt Heiligenhaus) unterliegt das Objekt der Zwangsverwaltung. Eine Zwangsversteigerung wurde eingeleitet. Anfang 2004 waren noch 14 WE (16 %) vermietet. Im September 2004 wurde das Objekt auf Anordnung des Gesundheitsamtes wegen gesundheitsgefährdenden Schimmelbefalls zwangsgeräumt. Zusätzlich besteht eine Belastung durch Asbest.

Die Bausubstanz des Gebäudes ist stark marode. Aufgrund der in den letzten Jahren unterlassenen Sanierungen sind zahlreiche Mängel vorhanden: einige der Balkone sind baufällig, von der Fassade haben sich an einigen Stellen Platten und Verschalungen gelöst, die Wohnungen sind überwiegend stark verkommen, was sich auch im Schimmelbefall äußert.

Im Falle des Objektes Rhönstraße 10-12 wird in den 1990er Jahren der Anfang des „Trading-Down-Prozesses“ in dem Erwerb des Objektes durch einen Investor von außerhalb gesehen. Dieser gründete zur Bewirtschaftung des Objektes eine Vermögensgesellschaft. Aufgrund einer mangelhaften Bewirtschaftung verfiel das Objekt mit den Jahren immer mehr. In Folge dessen konnte eine sozialräumliche Polarisierung in Verbindung mit zunehmend auftretenden Leerständen beobachtet werden. Hierdurch musste auch die Vermögensgesellschaft Insolvenz anmelden. Heute ist das Objekt ein „Geisterhaus“, geräumt auf Anordnung des Gesundheitsamtes, mit vielfachen sichtbaren baulichen Mängeln behaftet. Das Grundstück wird als „wilde Müllkippe“ missbraucht.

Abb. 37  
Blick auf das Objekt  
„Rhönstraße 10-12“



Objekt Rhönstraße 10-12	
Baujahr	1973/75
Grundstücksgröße	ca. 7.600 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	88 WE
Wohnfläche gesamt	7.330 m <sup>2</sup>
Leerstand im Februar 2004	74 WE (84%)
Leerstand im Mai 2005	88 WE (100%)
durchschnittliche Wohnungsgröße	80 m <sup>2</sup>

Tab. 13  
Daten des Objektes  
„Rhönstraße 10-12“

### 1.1.4 Die demographische und wirtschaftliche Lage in Heiligenhaus

Heiligenhaus weist keine Anzeichen typischer suburbaner Städte auf. Die Einwohnerzahl von 27.718 zum 31.03.2005 ist seit Anfang der 1990er Jahre rückläufig (vgl. Abbildung 38). Von 1993 bis 2005 hat Heiligenhaus ca. 2.400 Einwohner verloren.

Abb. 38  
Die Daten beziehen sich jeweils auf das erste Jahresquartal / Datengrundlage: LDS NRW

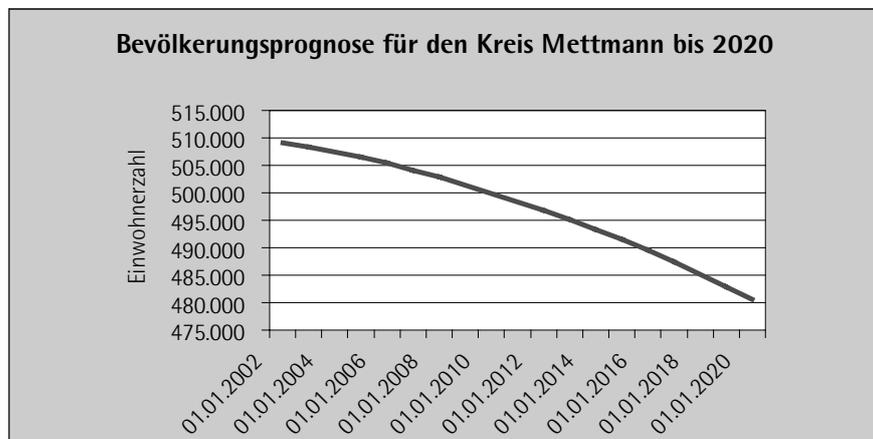
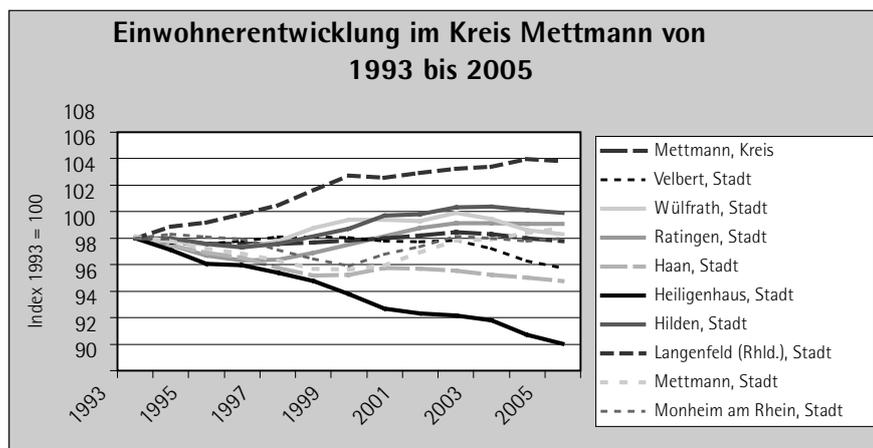


Abb. 39  
Datengrundlage: LDS NRW

Innerhalb des Kreises Mettmann weist Heiligenhaus die höchsten Einwohnerrückgänge auf. Die bisherige Bevölkerungsentwicklung resultiert aus einer negativen Wanderungsbilanz, bei einer gleichzeitig positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung.<sup>67</sup>

Letzteres deutet auf eine stabile lokale Wirtschaft aber auch auf eine unterdurchschnittliche Attraktivität als Wohnstandort hin. Diese Situation ist insofern untypisch, als dass im Allgemeinen in Ballungsräumen Großstädte hohe Einpendlerüberschüsse und kleinere Städte im Einzugsgebiet entsprechende Auspendlerüberschüsse

verzeichnen. Heiligenhaus verzeichnet gegen diesen Trend Einpendlerzuschüsse. Der Grund für die Einwohnerverluste ist ausschließlich auf die Wanderungsverluste zurückzuführen, da auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1990 bis 2000 positiv war.

Der Grund für die Einwohnerrückgänge im suburbanen Heiligenhaus wird auf eine restriktive Baulandausweisung und eine mangelnde verkehrliche Anbindung an die Ballungszentren Essen und Düsseldorf zurückgeführt. Vor allem die Baufertigstellungen im individuellen Wohnungsbau haben sich auf einem relativ niedrigen Niveau etabliert. Zwischen 1996 und 2000 wurden ungefähr 37 Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt, was einer mittleren jährlichen Bautätigkeit von 7 Fertigstellungen in diesem Segment entspricht.

Der Trend wird sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen. Die Bevölkerungsprognose des LDS geht von einem Bevölkerungsrückgang um rd. 5 % (bezogen auf den 01.01.2005) für den gesamten Kreis Mettmann aus (vgl. Abbildung 39).

Das LDS hat die Bevölkerungsvorausberechnung für NRW nur auf der Ebene der Kreise und der kreisfreien Städte vorgenommen. Eine Bevölkerungsprognose für die Stadt Heiligenhaus besteht daher nicht. Ausgehend von der bisherigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Heiligenhaus (vgl. Abbildung 38) und der Bevölkerungsprognose für den Kreis Mettmann wird unterstellt, dass auch in Zukunft die Stadt Heiligenhaus einen überproportionalen Anteil der prognostizierten Bevölkerungsverluste im Kreis Mettmann tragen wird.

<sup>67</sup> Vgl. hierzu auch Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS), Wohnungsmarktanalyse Heiligenhaus, Bochum 2002.

### 1.1.5 Die Sozialstruktur im Stadtteil Oberilp

Das städtebauliche Nord-Süd-Gefälle in Heiligenhaus-Oberilp spiegelt sich auch in der Sozialstruktur der Bewohner wieder. Negative Entwicklungstendenzen im Stadtteil Oberilp wurden schon Mitte der 80er Jahre deutlich. Als Reaktion auf diese Entwicklungen wird seit 1991 eine kontinuierliche Stadtteil-Sozialarbeit betrieben. Im Rahmen einer in Kooperation mit der Universität Duisburg/Essen durchgeführten sozialräumlichen Studie wurde 1995 erstmals die Tendenz zur verstärkten Segregation festgestellt.<sup>68</sup> Zwischen 1993 und 1995 sank der Anteil der deutschen Wohnbevölkerung im Oberilp um 17 %. Die ausländische Wohnbevölkerung betrug 2004 schon 35 % an der gesamten Oberilper Bevölkerung. In der Gesamtstadt Heiligenhaus betrug der Ausländeranteil im gleichen Jahr gerade einmal 12 %.

Straßen	Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund
Harzstraße	ca. 73 %
Rhönstraße	ca. 65 %
Hunsrückstraße	ca. 65 %
restliche Straßen	ca. 14 %

Ein Migrationshintergrund lässt sich sogar bei 63 % der Oberilper Einwohner vermuten. Die Einwohner mit Migrationshintergrund verteilen sich nicht proportional über den Stadtteil. Insbesondere die Straßen mit hochgeschossiger Bebauung weisen einen erhöhten Anteil auf (siehe Tabelle 14).

Die Anteile einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen sind überproportional im Stadtteil vertreten. In 2004 betrug die Arbeitslosenquote im Oberilp rd. 11 % gegenüber einer Arbeitslosenquote von 6,9 % für die Gesamtstadt. Rd. 7,8 % der Oberilper Einwohner beziehen Sozialhilfe; der gesamtstädtische Anteil beträgt rd. 3 %. Überdurchschnittlich hoch ist auch der Anteil jüngerer Bevölkerungsgruppen.

Insgesamt 24 % der Oberilper Einwohner sind 18 Jahre alt oder jünger. Der Anteil die-

ser Altersgruppe an der gesamtstädtischen Bevölkerung beträgt 17 %. Allerdings besuchen nur 3,6 % der Kinder/Jugendlichen aus Oberilp eine weiterführende Schule. In der Gesamtstadt liegt dieser Anteil bei rd. 5,6 %. Verstärkend kommt noch hinzu, dass sich die einkommensschwache Wohnbevölkerung nicht über den gesamten Stadtteil verteilt, sondern in dem südlichen Bereich kumuliert. Hieraus resultiert auch die Stigmatisierung der Mehrgeschossmietwohnungsbauten im südlichen Oberilp.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, dass Oberilp in allen statistischen Bereichen gegenüber der Gesamtstadt benachteiligt ist. Zudem verliert der Stadtteil Bewohner. Innerhalb dieses Schrumpfungsprozesses ist ein absoluter Zuwachs der ausländischen Bewohner und ein absoluter Rückgang der deutschen Bewohner festzustellen. Es sind hier überwiegend die Familien ohne Transfereinkommen, welche den Stadtteil ver-

Tab. 14  
Bewohner mit Migrationshintergrund im Oberilp / Datengrundlage: Metzger-Pregizer 2004

lassen. Der Verlust dieser „Stabilisatoren“ machte sich auch bemerkbar. In den subjektiven Eindrücken der einzelnen Sozialarbeiter ist eine Verschlechterung, insb. eine Zunahme der Aggressivität festzustellen. In Verbindung mit den hohen Ausländeranteilen bei den jüngeren Bevölkerungsgruppen ist eine verbesserte Integration momentan nicht absehbar, im Gegenteil: Eine Status-Quo-Prognose lässt derzeit nur einen einzigen Schluss zu: Es ist mit weiteren Prozessen sozialräumlicher Polarisierung zu rechnen. Wird nicht zumindest die Bausubstanz ständig instand gesetzt, ist mit weiteren Verfallsprozessen und in der Folge auch mit zunehmenden Leerständen im Mietgeschosswohnungsbau zu rechnen.

Die Stadt führt seit einiger Zeit im öffentlichen Raum (Marktplatz) Aufwertungen durch.

<sup>68</sup> Vgl. hierzu auch Metzger-Pregizer, Prof. Dr. Gerhard 2004

## 1.2 Bewertungsrelevante Grundlagen

### 1.2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Objekt „Rhönstraße 10-12“ liegt im Geltungsbereich eines älteren Bebauungsplans. Der Bebauungsplan weist die betreffenden Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GFZ von 1,0 und einer GRZ von 0,3 aus und schreibt eine achtgeschossige Bauweise vor.

### 1.2.2 Miethöhe- und Mietentwicklung

Für die Stadt Heiligenhaus liegt ein Mietspiegel aus dem Jahr 2005 vor (vgl. Abb. 40). Dieser gibt die ortsübliche Mietspanne für Mietgeschosswohnungsbauten differenziert nach Lage, Wohnungsgröße, Baualtersklasse und Ausstattung an. Für außerordentliche Merkmale (bspw. eine besonders gute oder besonders schlech-

te Lage, eine gehobene Ausstattung oder unterlassene Instandsetzungen) sind noch Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Objekt „Rhönstr. 10-12“ beträgt 80 m<sup>2</sup>. Erbaut wurde das Objekt in den Jahren 1973 bis 1975. Die Wohnungen verfügen über eine normale Ausstattung, d.h. mit Bad und WC. Das Objekt befindet sich in einer minderen Wohnlage. Nach dieser Einordnung und gemäß dem Mietspiegel beträgt die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete 4,55 €/m<sup>2</sup> bis 5,73 €/m<sup>2</sup>.<sup>69</sup> Nach Aussagen der Stadt Heiligenhaus wurden die Mieten im Stadtteil Oberilp bereits mehrmals gesenkt. Eine eigene Internetrecherche<sup>70</sup> ergab bei durchschnittlich 15 Mietangeboten in Oberilp eine Preisspanne bei den Nettokaltmieten von 4,33 €/m<sup>2</sup> bis 4,86 €/m<sup>2</sup> bei erst kürzlich modernisierten Objekten des viergeschossigen Mietwohnungsbaus (für größere Wohnung mit > 70m<sup>2</sup> wird ein höherer Mietzins gefordert).

<sup>69</sup> Die im Mietspiegel angegebenen Mietpreisspannen geben den Schwerpunkt des Marktes wieder. Höhere oder niedrigere Mieten sind nicht ausgeschlossen.

<sup>70</sup> unter [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) über mehrere Wochen ausgewertete Wohnungsangebote

Abb. 40  
Auszug aus dem Mietspiegel für die Stadt Heiligenhaus

2005 Die nachfolgenden Mieten geben den Schwerpunkt des Marktes wieder und schließen höhere oder niedrigere Mieten nicht aus.	Gruppe I Wohnungen, die bis zum 20.6.1948 bezugsfertig wurden			Gruppe II Wohnungen, die vom 20.6.1948-1959 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis 31.12.1969 umfangreich modernisiert worden sind.			Gruppe III Wohnungen, die von 1960 bis 1969 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis 31.12.1979 umfangreich modernisiert worden sind.			Gruppe IV Wohnungen, die von 1970-1979 bezugsfertig wurden sowie Wohnungen, die bis 31.12.1989 umfangreich modernisiert worden sind.		
	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm	in minderen Wohnlagen €/qm	in mittleren Wohnlagen €/qm	in guten Wohnlagen €/qm
<b>A Wohnungen bis 40 qm Größe</b>												
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,35-2,86	2,45-3,12	2,56-3,27	2,51-3,12	2,61-3,22	2,86-3,43						
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,71-3,37	2,81-3,43	2,97-3,53	2,86-3,43	2,97-3,58	3,02-3,68						
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	3,12-3,68	3,22-3,89	3,53-4,29	3,53-4,55	3,58-4,60	3,73-4,86	3,68-4,76	3,78-4,86	3,94-5,11			
d) mit Heizung, Bad/WC	3,89-4,76	3,99-4,86	4,19-5,16	4,14-5,06	4,24-5,27	4,60-5,57	4,35-5,32	4,45-5,52	4,86-5,83	4,70-5,98	4,81-6,14	5,06-6,39
e) mit besonderer Ausstattung	4,29-5,27	4,50-5,42	4,70-5,78	4,40-5,62	4,55-5,83	4,91-6,29	4,60-5,93	4,76-6,14	5,16-6,60	4,91-6,24	5,11-6,54	5,52-7,06
<b>B Wohnungen von 40 qm bis 70 qm Größe</b>												
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,30-2,81	2,40-2,97	2,51-3,22	2,45-3,07	2,56-3,17	2,76-3,32						
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,45-3,12	2,51-3,22	2,71-3,37	2,61-3,22	2,76-3,32	2,97-3,58						
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,97-3,53	3,12-3,73	3,37-4,09	3,37-4,40	3,48-4,50	3,63-4,70	3,53-4,60	3,63-4,70	3,83-4,96			
d) mit Heizung, Bad/WC	3,68-4,60	3,78-4,70	4,09-4,91	4,09-5,01	4,24-5,22	4,50-5,47	4,29-5,27	4,45-5,47	4,70-5,73	4,65-5,93	4,76-6,08	4,96-6,29
e) mit besonderer Ausstattung	4,19-5,16	4,35-5,32	4,65-5,26	4,35-5,57	4,50-5,78	4,65-5,98	4,55-5,83	4,70-6,08	4,91-6,29	4,86-6,19	5,06-6,39	5,42-6,95
<b>C Wohnungen von 70 qm bis 90 qm Größe</b>												
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,25-2,71	2,35-2,86	2,45-3,17	2,40-3,02	2,51-3,12	2,71-3,27						
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,45-3,12	2,51-3,17	2,56-3,27	2,56-3,17	2,71-3,27	2,86-3,43						
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,81-3,43	3,02-3,58	3,27-3,94	3,32-4,35	3,43-4,45	3,58-4,60	3,48-4,55	3,58-4,65	3,78-4,86			
d) mit Heizung, Bad/WC	3,58-4,45	3,68-4,60	4,09-4,91	4,04-4,96	4,19-5,11	4,29-5,32	4,24-5,22	4,40-5,37	4,50-5,57	4,55-5,73	4,65-5,93	4,91-6,24
e) mit besonderer Ausstattung	4,14-5,11	4,35-5,32	4,50-5,42	4,29-5,52	4,45-5,68	4,60-5,93	4,50-5,78	4,65-5,98	4,86-6,24	4,70-6,03	4,96-6,29	5,37-6,90
<b>D Wohnungen über 90 qm Größe</b>												
a) ohne Heizung, ohne Bad, WC im Treppenhaus	2,15-2,56	2,25-2,71	2,40-2,97	2,35-2,81	2,40-3,02	2,56-3,17						
b) ohne Heizung, ohne Bad, WC in der Wohnung	2,40-2,97	2,45-3,12	2,51-3,22	2,51-3,12	2,61-3,22	2,86-3,43						
c) ohne Heizung, mit Bad/WC oder mit Heizung ohne Bad	2,71-3,37	2,97-3,53	3,22-3,89	3,27-4,29	3,37-4,40	3,53-4,55	3,43-4,50	3,53-4,60	3,68-4,76			
d) mit Heizung, Bad/WC	3,53-4,29	3,63-4,55	3,99-4,86	3,99-4,86	4,09-5,01	4,24-5,27	4,19-5,11	4,29-5,27	4,45-5,52	4,45-5,68	4,65-5,88	4,86-6,19
e) mit besonderer Ausstattung	4,09-5,06	4,29-5,27	4,45-5,37	4,19-5,42	4,35-5,57	4,55-5,88	4,40-5,68	4,55-5,83	4,76-6,19	4,65-5,93	4,91-6,24	5,32-6,85

Für Ertragswertberechnungen ist der nachhaltig erzielbare Mietzins zugrunde zu legen.

Unter Berücksichtigung der Angaben im Mietspiegel und der geforderten Mietzinsen für bereits modernisierte Objekte kann die nachhaltige Miete für das (fiktiv) instandgesetzte, aber nicht umfassend modernisierte Objekt „Rhönstraße 10-12“ mit 4,50 €/m<sup>2</sup> eingeschätzt werden.

### 1.2.3 Bodenwerte und Bodenrichtwerte

Der durchschnittliche Bodenwert für Bauland für Geschosswohnbauten in Heiligenhaus wird vom Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Kreis Mettmann mit 210 €/m<sup>2</sup> für eine mittlere Lage festgestellt. Für den Bereich Harzstraße/Hunsrückstraße direkt westlich des zu betrachtenden Objektes ist ein Bodenrichtwert in Höhe von 200 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) für Wohnbauland in viergeschossiger Bauweise ohne Angabe der Geschossflächenzahl ausgewiesen. Weiter nördlich wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von 185 €/m<sup>2</sup> für eingeschossige Reihenhäuser ausgewiesen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die für Grundstücke mit überwiegend gleichen Wertverhältnissen gelten. Der Bodenrichtwert muss daher nicht mit dem Verkehrswert eines in der Bodenrichtwertzone gelegenen unbebauten Grundstücks übereinstimmen; i.d.R. sind Anpassungen notwendig.

Für das hier betrachtete Grundstück „Rhönstraße 10-12“ gilt gem. des zuständigen Gutachterausschusses darüber hinaus noch die Bebauung mit Mietgeschosswohnungsbau als wertmindernd:

*„Der Grundstücksmarkt für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ist durch Verkäufe zur Begründung von Wohnungseigentum maßgeblich geprägt. Bei bereits bebauten mehrgeschossigen Mietwohnhausgrundstücken sind Abschläge vom Bodenrichtwert, je nach Lage, von bis zu 25 % vorzunehmen.“*  
71,72

Die Grundstücke des Objekts „Rhönstraße 10-12“ weisen darüber hinaus eine höhere tatsächliche Ausnutzung (Geschossflächenzahl) als die gem. Bebauungsplan zulässige bauliche Ausnutzung aus.<sup>73</sup>

Hieraus resultiert im vorliegenden Fall jedoch kein erhöhter Wert.<sup>74</sup> Die tatsächliche GFZ von 1,4 ist hauptsächlich auf die realisierte achtgeschossige Bebauung zurückzuführen. Angesichts der Situation ist ein Abriss des Objekts „Rhönstraße 10-12“ sehr wahrscheinlich. In diesem Fall kann nur die durch den Bebauungsplan zulässige GFZ der Wertermittlung zugrunde gelegt werden.

Der Bodenwert wird unter Abwägung aller wertrelevanten Umstände auf 160 €/m<sup>2</sup> geschätzt. Dieser Wert versteht sich sowohl erschließungskostenbeitragsfrei als auch kanalanschlusskostenbeitragsfrei.

### 1.2.4 Sonstige Daten der Wertermittlung

Liegenschaftszinssätze oder Marktanpassungsfaktoren liegen für den hier betrachteten Objekttyp eines Wohnhochhauses nicht vor. Auch konnten vom zuständigen Gutachterausschuss keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden. Diese Daten sind daher unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungswerte, solchen aus anderen Städten oder sachverständig (frei) einzuschätzen.

## 1.3 Wertentwicklung bei verschiedenen Strategien des Stadtumbaus

Der Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB muss sich immer an dem „highest and best use“, also der einträglichsten Nutzungsmöglichkeit, orientieren. Hierbei sind die Wahrscheinlichkeit der Realisierung einer bestimmten Nutzung und die planungsrechtlichen sowie die tatsächlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Dies entspricht insofern auch den Gedankengängen von Grundstückskäufern und –verkäufern, die immer auch die potenziellen

<sup>71</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann 2005, S. 28.

<sup>72</sup> Dieser Sachverhalt stellt eine Besonderheit im Kreis Mettmann dar. Üblicherweise gelten die ausgewiesenen Bodenrichtwerte auch für Mietgeschosswohnbauten. Hieraus darf nicht eine allgemeingültige Wertminderung für mit Mietgeschosswohnungsbau bebaute Grundstücke abgeleitet werden.

<sup>73</sup> Tatsächliche GFZ: 1,4, zulässige GFZ 1,0.

<sup>74</sup> Ein leicht erhöhter Bodenwert könnte sich hingegen bei Vollvermietung einstellen. Dies wird hier nicht berücksichtigt.

Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks abwägen und die einträglichste Nutzung der Kaufpreisfindung zugrunde legen.

Das Objekt „Rhönstraße 10-12“ wurde vor der Zwangsäumung vermietet. Es handelt sich demnach um ein Renditeobjekt, das nur der Ertragserzielung diene. Als Wertermittlungsverfahren für das bebaute Grundstück wird daher üblicherweise das Ertragswertverfahren verwendet.<sup>75</sup> Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund fehlender Vergleichspreise aus. Es kommt jedoch bei der Ermittlung des reinen Bodenwertes zur Anwendung.<sup>76</sup> Ebenso wäre eine Anwendung des Sachwertverfahrens<sup>77</sup> nicht sachgerecht, da zum einen das Objekt ein Mietwohnhaus ist und daher die Rendite im Vordergrund steht und zum anderen niemand ein Objekt ähnlicher Bauart z.Zt. neu errichten würde. Die Baukosten spiegeln daher den Markt nicht wider. Eine Wertermittlung über das Sachwertverfahren (ohne Marktanpassungsfaktoren) – und sei es zur Kontrolle des Ertragswertes – kann bei solchen Objekten nur zu falschen Ergebnissen kommen.<sup>78</sup>

Grundsätzlich gibt es im vorliegenden Fall nur drei Optionen im Umgang mit dem Objekt:

1. Instandsetzung (reine Beseitigung des Reparaturanstaus),
2. Instandsetzung und Modernisierung mit anschließender Weitervermietung und
3. Freilegung des Grundstücks mit anschließender Wiedernutzung.

Die Wirtschaftlichkeit der ersten beiden Nutzungsoptionen lässt sich über das Ertragswertverfahren aufzeigen. Wird der jährliche Reinertrag nach Abzug der Bodenwertverzinsung negativ, sind mit dem Gebäude keine Erträge mehr zu erzielen. Die Bebauung ist dann als Belastung des Bodenwertes zu werten, so dass sich eine Freilegung gebietet (Option 3: Freilegung).<sup>79</sup>

Die Kosten für eine Instandsetzung sind vom vorläufigen Ertragswert im nachhinein noch in Abzug zu bringen. Hier gilt: Übersteigen die Kosten der Instandsetzung den Gebäudeertragswert (= Grundstückswert

– Bodenwert), ist die Option 1 ebenfalls als unwirtschaftlich zu bewerten. Der Wertermittlung ist eine andere Option zugrunde zu legen.

Bei einer Modernisierung ist von einer längeren Restnutzungsdauer, von höheren Mieten und einem geringeren Risiko der langfristigen Bewirtschaftung auszugehen. Hierbei müssen in der Berechnung dann die Ausgangsdaten angepasst werden, während die Kosten der Modernisierung vom vorläufigen Ertragswert in Abzug zu bringen sind.

Bei Objekten mit einer geringen Restnutzungsdauer sind auch regelmäßig die Freilegungskosten zu berücksichtigen. Sie sind bei langen Restnutzungsdauern nicht relevant, da in diesen Fällen der Bodenwert nur einen geringen Einfluss auf den Gesamtverkehrswert hat. Die Freilegungskosten sollten aber gerade bei Stadtumbauprojekten regelmäßig berücksichtigt werden.

### 1.3.1 Liquidationswert gem. § 20 WertV

Das Grundstück inkl. Bebauung wirft z.Zt. keine laufenden Erträge ab. Somit ist die Voraussetzung zur Anwendung des § 20 WertV (Ertragswert in besonderen Fällen, sog. „Liquidationswert“) gegeben: Der jährliche Reinertrag ist geringer als die jährliche Bodenwertverzinsung (§ 20 Abs. 1 WertV).<sup>80</sup> Der Grundstückswert entspricht in diesem Fall dem reinen Bodenwert abzüglich der Kosten, die aufzubringen wären, um das Grundstück in einen vergleichbaren unbebauten Grundstücken entsprechenden Zustand zu versetzen. Hierunter sind insbesondere die Freilegungskosten, aber auch die Kosten für den Abtransport und die Entsorgung des Abbruchmaterials zu verstehen. Sollte der Boden kontaminiert sein, sind auch die Kosten der Bodensanierung noch in Abzug zu bringen.

Im vorliegenden Fall werden die Freilegungskosten durch einen potenziellen Erwerber auf 690.000 € geschätzt. Der Liquidationswert des Grundstücks beläuft sich demnach auf

<sup>75</sup> Vgl. hierzu auch Kap. IV 3.2

<sup>76</sup> Vgl. hierzu auch Kap. IV 3.1

<sup>77</sup> Vgl. hierzu auch Kap. IV 3.4

<sup>78</sup> Darüber hinaus liegt auch die Aussage des Gutachterausschusses vor, dass der Markt für Wohnungsneubauten z.Zt. nur durch Wohnhäuser für Eigentumsmaßnahmen (individueller Wohnungsbau und Wohnteil Eigentum) geprägt ist (vgl. Kap. VIII 1.2.3).

<sup>79</sup> Vgl. sog. Liquidationsverfahren gemäß § 20 WertV.

<sup>80</sup> Vgl. hierzu auch Kap. IV 3.3

(7.617 m<sup>2</sup> x 160 €/m<sup>2</sup> =)  
1.218.720 € - 690.000 €  
= 528.720 €,  
gerundet: 530.000 €.

Eine Diskontierung des um die Freilegungskosten geminderten Bodenwertes ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da das Haus unbewohnt ist und auch keine anderen vertraglichen Bindungen einer sofortigen Freilegung entgegenstehen.

Der Liquidationswert entspricht aber nicht immer dem Verkehrswert. Vielmehr hat er die Bedeutung eines Mindestwertes – auch im Sinne eines best-use. Wenn andere (rechtlich und tatsächlich realisierbare) Nutzungskonzeptionen zu einem höheren Wert führen, sind diese der Verkehrswertermittlung zugrunde zu legen.

### 1.3.2 Der Grundstückswert bei Beseitigung des Reparaturanstaues

Der momentane Leerstand ist in erster Linie auf den Reparaturanstaue und den Schimmelbefall zurückzuführen. Im Rahmen der Wertermittlung ist daher als erstes zu prüfen, welcher Wert sich nach einer Beseitigung dieser Mängel ergeben würde. Hierbei soll von folgenden Annahmen ausgegangen werden:

Bei einer einfachen Beseitigung des Reparaturanstaues ohne weitergehende Aufwertungsmaßnahmen wird sich das Objekt bzgl. der zu erzielenden Mieten, am Mietpreisniveau im Oberilp orientieren. Als Ansatz der Bewirtschaftungskosten können die Pauschwerte der II. BV<sup>81</sup> dienen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit 30 Jahren eingeschätzt. Ein Liegenschaftszinssatz kann nicht aus dem Markt abgeleitet werden. Er ist zu schätzen<sup>82</sup> und wird leicht oberhalb der in der WertR empfohlenen Spanne liegen, da die Lage mit

den zu erwartenden weiteren Nachfragerückgängen (Einwohnerverluste) und dem nicht den Wohnwünschen der Nachfrager entsprechenden Bautyp (hochgeschossiges Wohnhaus in 1970er Jahre Bauweise<sup>83</sup>) ein erhöhtes Risiko bei Fluktuation und Leerstand erwarten lassen; ein angemessener Liegenschaftszinssatz wird mit 6 % eingeschätzt.

Die Kosten für die Beseitigung des Reparaturanstaues (Instandsetzungskosten) werden auf 3.000.000 € geschätzt. Das entspricht rund 400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Unter der Prämisse einer einfachen Beseitigung des Reparaturanstaues und den erwarteten Nachfragerückgängen werden strukturelle Leerstände zu erwarten sein. In der Tabelle 16 wird der Ertragswert unter Berücksichtigung verschiedener Leerstandsentwicklungen berechnet. Es wird von einem durchschnittlichen nachhaltigen Leerstand über die Restnutzungsdauer in Höhe von 0 bis 15 % ausgegangen.

Je nach Leerstandsquote beträgt das vorläufige Ergebnis (in der Tabelle nicht wiedergegeben) zwischen rd. 3.000.000 € (bei 15 % Leerstand) und 4.100.000 € (bei 0 % Leerstand). Hiervon sind die Kosten zur Beseitigung des Reparaturanstaues noch in Abzug zu bringen. Der Grundstücksertragswert würde sich somit auf 0 € (bei 15% Leerstand) bis 1.100.000 € belaufen.

Durch eine Iteration lässt sich der „Grenzwert“ der Leerstandsquote leicht bestimmen: Bei einem Leerstand von mehr als rd. 7,5 % (= 7 Wohneinheiten oder mehr), liegt der berechnete Ertragswert unterhalb des Liquidationswertes. In diesem Fall wäre der um die Freilegungskosten geminderte Bodenwert (vorbehaltlich weiterer Nutzungsalternativen) der Verkehrswertschätzung zugrunde zu legen.

<sup>81</sup> = II. Berechnungsverordnung; die Pauschwerte sind ebenfalls in der Anlage III der WertR abgedruckt.

<sup>82</sup> Der Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Heiligenhaus stellt hier keine Ausnahme dar. Für hochgeschossige Wohnhäuser liegen i.d.R. in keiner Stadt/Region genügend Kauffälle vor, um für dieses Segment einen Liegenschaftszinssatz direkt aus dem Markt abzuleiten.

<sup>83</sup> Vgl. hierzu auch Kap. III. 5

Daten der Wertermittlung bei einer Beseitigung des Reparaturanstaues	
Baujahr	1973 bis 1975
Grundstücksgröße	7.617 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	88
Wohnfläche	7.330 m <sup>2</sup>
durchschnittliche Nettokaltmiete	4,50 €/m <sup>2</sup>
nicht umlegbare Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. und Jahr	10,00
Verwaltungskosten in €/WE und Jahr	260,00
Instandhaltungskosten pro Jahr und m <sup>2</sup> Wohnfläche	11,00 €/m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	6,00 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Bodenwert	160 €/m <sup>2</sup>
Freilegungskosten	690.000
Instandsetzungskosten	3.000.000

Tab. 15  
Ausgangsdaten der Wertermittlung bei einer Beseitigung des Reparaturanstaues, Rhönstraße Heiligenhaus

Tab. 16  
Ertragswerte bei Beseitigung des Reparaturanstaues und variablen Leerständen, Rhönstraße Heiligenhaus / Annahme: gleichbleibender Zins, gleichwohl mag der Zins bei erhöhtem Leerstand höher liegen

Ertragswertermittlung				
Daten				
Baujahr: 1973-1975				
Anzahl der Wohneinheiten	88	88	88	88
hiervon leer stehend	0	5	10	15
Mieffläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	7.330,00	7.330,00	7.330,00	7.330,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	4,50	4,50	4,50	4,50
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	32.985,00	32.985,00	32.985,00	32.985,00
Restnutzungsdauer	30	30	30	30
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	7.617,00	7.617,00	7.617,00	7.617,00
Liegenschaftszinssatz	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>395.820,00</b>	<b>395.820,00</b>	<b>395.820,00</b>	<b>395.820,00</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>				
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	8.320,00	8.320,00	8.320,00	8.320,00
Instandhaltungskosten (11,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	80.630,00	80.630,00	80.630,00	80.630,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	15.832,00	15.832,00	15.832,00	15.832,00
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>104.782,80</b>	<b>104.782,80</b>	<b>104.782,80</b>	<b>104.782,80</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>291.037,20</b>	<b>291.037,20</b>	<b>291.037,20</b>	<b>291.037,20</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	160,00	160,00	160,00	160,00
Bodenwert (gesamt in €)	1.218.720,00	1.218.720,00	1.218.720,00	1.218.720,00
Bodenwert (um die Freilegungskosten bereinigt in €)	528.720,00	528.720,00	528.720,00	528.720,00
Liegenschaftszinssatz	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	31.723,00	31.723,00	31.723,00	31.723,00
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>259.314,00</b>	<b>259.314,00</b>	<b>259.314,00</b>	<b>259.314,00</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>	<b>3.569.413,43</b>	<b>3.569.413,43</b>	<b>3.569.413,43</b>	<b>3.569.413,43</b>
Jahresreinertrag des Gebäudes*	259.314,00	259.314,00	259.314,00	259.314,00
Vervielfältiger	<b>13,76</b>	<b>13,76</b>	<b>13,76</b>	<b>13,76</b>
(RND in Jahren)	30	30	30	30
(Zins in %)	6,0 %	6,0 %	6,0 %	6,0 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>4.098.133,00</b>	<b>4.098.133,00</b>	<b>4.098.133,00</b>	<b>4.098.133,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,00	416,00	832,95	1.249,43
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	0,00	22.489,77	44.979,55	67.469,32
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00	4.164,80	8.329,50	12.494,30
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand	0,00	27.071,05	54.142,00	81.213,05
Vervielfältiger	13,76	13,76	13,76	13,76
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>0,00</b>	<b>372.628,43</b>	<b>745.255,49</b>	<b>1.117.883,92</b>
<b>Reparaturstau</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>3.000.000,00</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>1.100.000,00</b>	<b>730.000,00</b>	<b>350.000,00</b>	<b>0,00</b>

### 1.3.3 Der Grundstückswert nach erfolgter Modernisierung

Um eine nachhaltige Vermietung zu gewährleisten, müsste das Objekt, zusätzlich zur Beseitigung der Schäden, aufgewertet (modernisiert) werden. Die Kosten einer Modernisierung werden mit rd. 700 €/m<sup>2</sup> (rd. 5.100.000 € gesamt) angenommen. In der Folge könnte von erhöhten Mieterträgen, geringerem Leerstand, einer höheren Restnutzungsdauer sowie geringeren Instandhaltungskosten und einem geringeren Risiko der Anlage (= geringerer Liegenschaftszins) ausgegangen werden. Diese Parameter sind daher im Hinblick auf die bei einer reinen Instandsetzung anzuhaltenden Parameter anzupassen (vgl. Schätzung in Tabellen 15 und 17).

Bei Ansatz der in Tabelle 17 geschätzten Wertermittlungsparameter würde sich der vorläufige Ertragswert des Grundstücks mit 5.370.000 € ergeben (vgl. Tabelle 18). Hiervon wären noch die Kosten der Modernisierung in Abzug zu bringen. Diese belaufen sich nach unserer Schätzung auf rd. 5.100.000 €. Der Grundstückswert würde sich demnach auf rd. 270.000 € belaufen.

Im Ergebnis stellt sich eine Modernisierung nicht wirtschaftlich dar. Der sich ergebende Wert liegt unterhalb des um die Freilegungskosten geminderten Bodenwerts.

Tab. 17  
Daten der Wertermittlung bei erfolgter Modernisierung, Rhönstraße Heiligenhaus

Tab. 18  
Ertragswert nach erfolgter Modernisierung, Rhönstraße Heiligenhaus

Daten der Wertermittlung bei erfolgter Modernisierung	
Baujahr	1973 bis 1975
Grundstücksgröße	7.617 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten	88
Wohnfläche	7.330 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher struktureller Leerstand	0 %
durchschnittliche Nettokaltmiete	4,80 €/m <sup>2</sup>
nicht umlegbare Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> Wohnfl. und Jahr	10,00
Verwaltungskosten in €/WE und Jahr	260,00
Instandhaltungskosten pro Jahr und m <sup>2</sup> Wohnfläche	9,00 €/m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	5,50 %
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Bodenwert	160 €/m <sup>2</sup>
Freilegungskosten	690.000
Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	700 €

Ertragswertermittlung	
<b>Daten</b>	
Baujahr: 1973-1975	
Anzahl der Wohneinheiten	88
hiervon leer stehend	0
Mietfläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	7.330,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	4,80
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	35.184,00
Restnutzungsdauer	40
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	7.617,00
Liegenschaftszinssatz	5,5 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>422.208,00</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>	
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	8.320,00
Instandhaltungskosten (9,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	65.970,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	16.888,32
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>91.178,32</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>331.029,68</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	160,00
Bodenwert (gesamt in €)	1.218.720,00
Bodenwert (um die Freilegungskosten bereinigt in €)	528.720,00
Liegenschaftszinssatz	5,5 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	29.079,60
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>301.950,08</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>	<b>4.845.128,63</b>
Jahresreinertrag des Gebäudes	301.950,08
Vervielfältiger	<b>16,05</b>
(RND in Jahren)	40
(Zins in %)	5,5 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>5.373.849,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,00
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	0,00
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand	0,00
Vervielfältiger	16,05
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>0,00</b>
<b>Instandhaltung</b>	<b>5.100.000,00</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>270.000,00</b>

### 1.3.4 Der Grundstückswert nach Freilegung des Grundstücks

Bei der Berechnung des um die Freilegungskosten geminderten Bodenwertes ist von einem dem Bewertungsgrundstück vergleichbaren unbebauten Grundstück auszugehen. Ist die Nachnutzung des freigelegten Grundstücks (bspw. individueller Wohnungsbau) bekannt und unterscheidet sich diese von der aktuell ausgeübten Nutzung, kann der Wert auch deduktiv als Residuum aus dem sich aufgrund der Nachnutzung ergebenden Wert abzüglich der hierfür aufzuwendenden Kosten bestimmt werden.<sup>84</sup>

Der hierfür notwendige Rechengang unterscheidet sich nicht von dem des Liquidationswertverfahrens. Ein Unterschied besteht lediglich in den eingesetzten Werten. Als Ausgangswert ist der sich aufgrund der Nachnutzung ergebende Wert einzusetzen. Geht man bspw. von einer Bebauung mit individuellem Wohnungsbau aus, so würde der Ausgangswert im vorliegenden Fall bei 200 €/m<sup>2</sup> liegen.

#### Freilegungskostengeminderter

##### Bodenwert:

$(200 \text{ €/m}^2 * 7.617 \text{ m}^2) - 690.000 \text{ €}$   
= rd. 833.000 € oder rd. 109,00 €/m<sup>2</sup>  
mit

Bodenwert: 200 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 7.617 m<sup>2</sup>

Dieser Wert liegt über dem einfachen Liquidationswert. Die Prämisse einer höherwertigen Nutzung kann und soll aber nur der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt werden, wenn diese Nutzung mit hinreichender Sicherheit auch realisiert werden darf. Im vorliegenden Fall wäre eine Bebauungsplanänderung notwendig. In Einzelfällen kann es reichen, wenn von städtischer Seite eine Bebauungsplanänderung mit hinreichender Sicherheit zugesagt wird. Ein Planungsschaden wäre nicht zu erwarten.

Eine Bebauungsplanänderung, bzw. allgemeiner formuliert eine Nutzungsänderung, kann auch in der Zukunft zu erwarten sein. In diesem Fall muss der um die Freilegungskosten geminderte Bodenwert über die Wartezeit diskontiert werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass der für die Diskontierung maßgebliche Zinssatz dem Liegenschaftszinssatz für die avisierte Folgenutzung entspricht, und ggf. nicht dem für die gegenwärtige Nutzung.

**Freilegungskostengeminderter Bodenwert:**  
 $[(200 \text{ €/m}^2 * 7.617 \text{ m}^2) - 690.000 \text{ €}] * 0,8626$   
= rd. 719.000 € oder rd. 94,00 €/m<sup>2</sup>  
mit  
Diskontierungsfaktor: 0,8626  
(3 % Liegenschaftszins<sup>85</sup>; 5 Jahre Wartezeit)  
Bodenwert: 200 €/m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: 7.617 m<sup>2</sup>

#### Freilegungskostengeminderter Bodenwert:

$[(200 \text{ €/m}^2 * 7.617 \text{ m}^2) - 690.000 \text{ €}] * 0,8626$   
= rd. 719.000 € oder rd. 94,00 €/m<sup>2</sup>  
mit

Diskontierungsfaktor: 0,8626

(3 % Liegenschaftszins<sup>85</sup>; 5 Jahre Wartezeit)

Bodenwert: 200 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 7.617 m<sup>2</sup>

In Abhängigkeit des der Nachfolgenutzung entsprechenden Liegenschaftszinssatzes und der Wartezeit reduziert sich der heutige Wert der Liegenschaft entsprechend.

<sup>84</sup> Vgl. hierzu auch Kap. IV. 4

<sup>85</sup> Angenommener Liegenschaftszinssatz für individuellen Wohnungsbau

## 2 Fallbeispiel Bochum-Lennershofsiedlung

### 2.1 Mikro- und Makrolage

#### 2.1.1 Allgemeine Daten zur Stadt Bochum (Makrolage)

Bochum liegt im Zentrum der Ruhrgebietsregion. Das Stadtgebiet des Oberzentrums hat eine Größe von rd. 145 km<sup>2</sup> und eine Einwohnerzahl von rd. 382.000 (Stand: 31.01.2005). Im Osten grenzt die Stadt Dortmund an und im Westen die Städte Essen und Gelsenkirchen.

Bochum ist durch ein leistungsfähiges Verkehrsnetz erschlossen. Die beiden wichtigsten Verkehrsachsen sind die Nord-Süd-Achse (A 43, A 1 Hamburg-Köln) und die Ost-West-Achse mit der A 40, A 44 (Niederlande-Kassel). Weitere Autobahnen (u.a. A2, A3, A42 und A45) sind von Bochum aus schnell erreichbar. Mit der Bergisch-Märkischen Strecke liegt Bochum an einer der meistbefahrenen Fernstrecken der Bahn. Seit 1995 ist Bochum auch ICE-Haltepunkt.

Bochum erhält über den Rhein-Herne-Kanal, der sich in nur 5 km Entfernung vom Stadtgebiet befindet, Zugang zum gesamten Wasserverkehrsnetz Deutschlands.

Die Stahlindustrie beschäftigt heute nur noch rd. 5.000 Menschen in der ehemaligen Montanstadt, allein die Ruhruniversität mit rd. 7.000 Beschäftigten stellt einen größeren Arbeitgeber dar. Der Dienstleistungssektor bestimmt heute die Wirtschaftsstruktur; 70 % aller Beschäftigten (rd. 115.000) arbeiten hier.

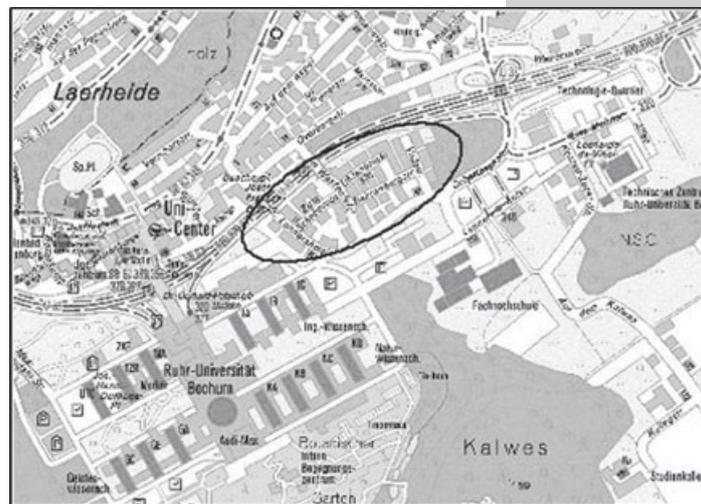
Die Ruhr-Universität Bochum wurde 1965 als erste Ruhrgebietsuniversität gegründet; heute studieren hier rd. 36.000 Studenten.

#### 2.1.2 Der Stadtteil „Bochum-Querenburg“ und die „Lennershofsiedlung“ (Mikrolage)

Das Fallbeispiel „Lennershofsiedlung“ befindet sich im 1929 eingemeindeten Stadtteil Querenburg, der wiederum in die Ortsteile „Hustadt“ und „Steinkuhl“ aufgeteilt wer-

den kann. Die Ruhr-Universität Bochum, die für die Studierenden erbaute Wohnstadt „Hustadt“ und das beide versorgende Einkaufszentrum „Uni-Center“ dominieren bis heute den Stadtteil Querenburg. Die Hustadt im östlichen Teil Querenburgs besteht größtenteils aus Hochhäusern mit bis zu 15 Etagen, errichtet ab 1968, und mehreren Straßenzügen mit Einfamilienhäusern.

Die „Lennershofsiedlung“ liegt direkt östlich des Uni-Centers und wurde als Arbeitersiedlung in den Jahren 1951-1955 errichtet. Sie weist ein einheitliches Erscheinungsbild und den für Arbeitersiedlungen oftmals typischen Gartenstadtcharakter auf. Nahversorgungseinrichtungen sind in der Siedlung selbst zwar nicht vorhanden, was unter Berücksichtigung der momentanen Bewohnerstruktur ein Defizit darstellt, jedoch sind diese fußläufig erreichbar (Uni-Center, Hustadt). Mit den in der Nähe befindlichen



Naherholungsflächen, der Nähe zum Uni-Center und einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV und den MIV weist die Lennershofsiedlung insgesamt gute Standortbedingungen auf.

#### 2.1.3 Die Bewertungsobjekte in der „Lennershofsiedlung“

Die Lennershofsiedlung umfasst eine Fläche von rd. 35.000 m<sup>2</sup>. Es handelt sich somit um ein vergleichsweise kleines Wohnquartier, welches aufgrund seiner einheitlichen

Abb. 41  
Die Lennershofsiedlung / Kartengrundlage: Stadt Bochum, Kataster- und Vermessungsamt

Abb. 42  
Maßnahmenmix in der  
Lennershofsiedlung / Quelle:  
VBW Bauen und Wohnen,  
Lennershofviertel Bochum-  
Querenburg – ein Beispiel  
für die quartiersbezogene  
und komplexe Standort- und  
Objektentwicklung der VBW,  
Präsentation vom 21.04.2004.

Bebauung und Planung sowie durch die Unterschiede zur umliegenden Bebauung die Bezeichnung Siedlung / Quartier allein durch städtebauliche Abgrenzung zum Umfeld verdient. Der Wohnungsbestand gliedert sich in Reihenhäuser und Mietgeschosswohnungsbau. Größter Eigentümer im Lennershofviertel ist die VBW Bauen und Wohnen. Die VBW verfolgt die Strategie der Veräußerung von Reiheneigenheimen und des zusätzlichen Erwerbs von Mietwoh-



Abb. 43  
Mietshäuser in der Lennershofsiedlung; von links nach rechts: unsanierter Zustand, modernisierter Zustand, modernisierter Zustand mit Dachgeschossausbau.

nungen. Von den insgesamt 43 Reiheneigenheimen, die ursprünglich im Eigentum der VBW standen, wurden seit 1996 bereits 29 veräußert.

Von den 31 Bewertungsobjekten wurden 15 bereits modernisiert. Die restlichen 16 sind zum Abriss vorgesehen (vgl. hierzu auch Abbildung 42).

Zur Zeit hält die VBW 188 Mietwohnungen in 31 Bestandsgebäuden mit rd. 8.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche in der vorliegenden Fallstudie als Bewertungsobjekte herangezogen werden. Die Objekte wurden alle in den Jahren 1951 bis 1955 errichtet. Zur Wahrung der Anonymität werden die Daten über die Bewertungsobjekte jeweils gemittelt.

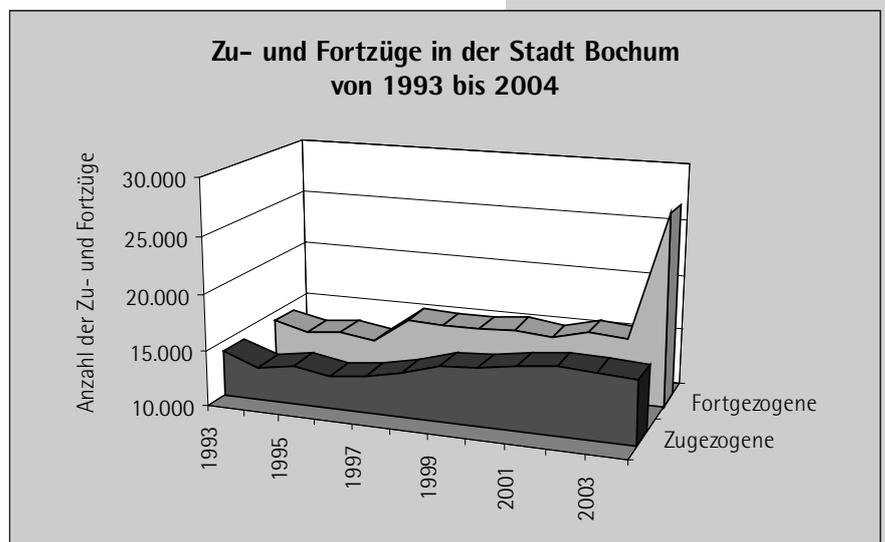
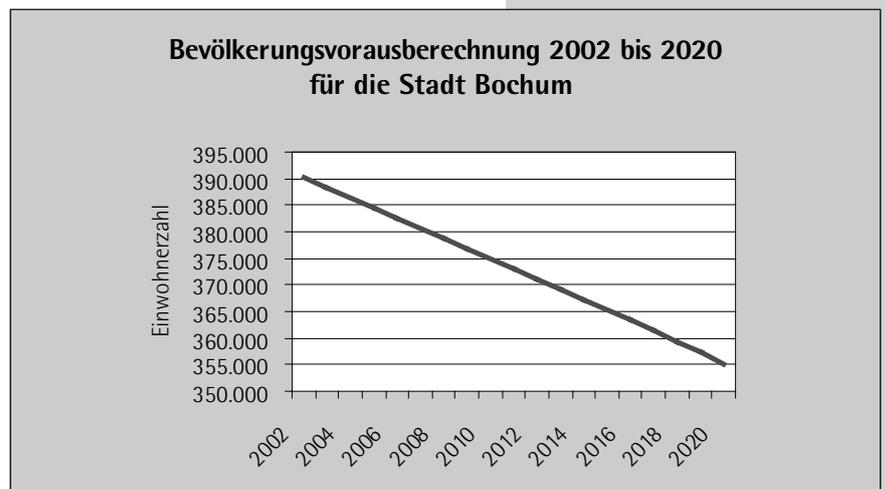
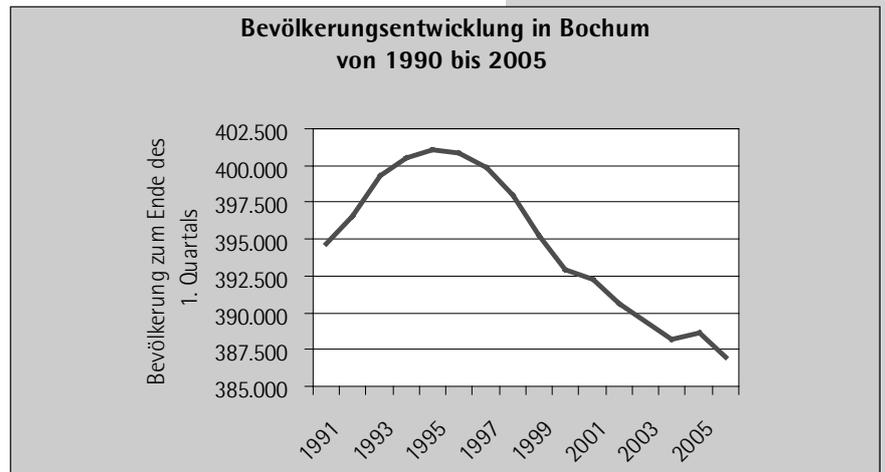
### 2.1.4 Die demographische und wirtschaftliche Lage in Bochum

Die Einwohnerzahl Bochums ist seit Mitte der 1970er Jahre fallend. Ein kurzzeitiger Wachstumstrend ab 1987 erreichte 1994 seinen Höhepunkt. Seitdem ist die Bevölkerungszahl fallend. Seit 1994 hat Bochum rd. 3,5 % seiner Einwohner verloren. Der in Abbildung 44 dargestellte Trend wird sich nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik auch in Zukunft fortsetzen. Für den Zeitraum 2002 bis 2020 wird ein Einwohnerverlust von rd. 9 % prognostiziert (vgl. Abbildung 45). Ausgehend vom Basisjahr 2005 wird Bochum gemäß der bisherigen Prognose bis 2020 rd. 27.000 Einwohner verlieren. Der Grund für die stark negative demographische Entwicklung liegt zum einen in der seit den 1970er Jahren anhaltenden negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung, zum anderen in den zunehmend auftretenden Wanderungsverlusten (vgl. Abbildung 46). Während die Bevölkerungsentwicklung in Bochum mittel- und langfristig negativ ausfallen wird, ist bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung kein eindeutiger Trend abzuleiten. Sowohl die Arbeitslosenquote als auch die Anzahl der arbeitslos gemeldeten Personen ist relativ stabil.

### 2.1.5 Die Sozialstruktur im Stadtteil „Bochum-Querenburg“ und im „Lennershofviertel“

Die Mieter im „Lennershofviertel“ weisen einen überdurchschnittlich hohen Altersdurchschnitt auf. In Teilen wohnen immer noch die Erstbelegungsmieter in den Wohnungen. Dem gegenüber steht ein geringer Ausländeranteil sowie ein geringer Anteil an Transfereinkommensbeziehern. Das „Lennershofviertel“ ist hiermit die Umkehr der Sozialdaten der Hustadt, insbesondere der stark verdichteten inneren Hustadt. Diese ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Ausländern und Beziehern von Transfereinkommen gekennzeichnet. Gleichzeitig ist die Bewohnerstruktur überdurchschnittlich jung, was für diese Sozialstruktur typisch ist.

Abb. 44  
Datengrundlage: LDS NRW  
Abb. 45  
Datengrundlage: LDS NRW  
Abb. 46  
Datengrundlage: LDS NRW



## 2.2 Bewertungsrelevante Grundlagen

### 2.2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Für die Lennerhofsiedlung liegt kein Bebauungsplan vor. Baurecht besteht auf Grundlage von § 34 BauGB.

### 2.2.2 Miethöhe- und Mietentwicklung

Mittlerweile sind bereits mehrere Maßnahmen im Bestand durchgeführt worden. Der durchschnittliche Mietzins vor der Modernisierung betrug rd. 3,50 €/m<sup>2</sup>. Nach den bisher durchgeführten Modernisierungsarbeiten können Mieten von 4,75 €/m<sup>2</sup> erzielt werden. Dies entspricht in etwa der Tabellenmiete des z. Zt. gültigen Bochumer Mietspiegels.

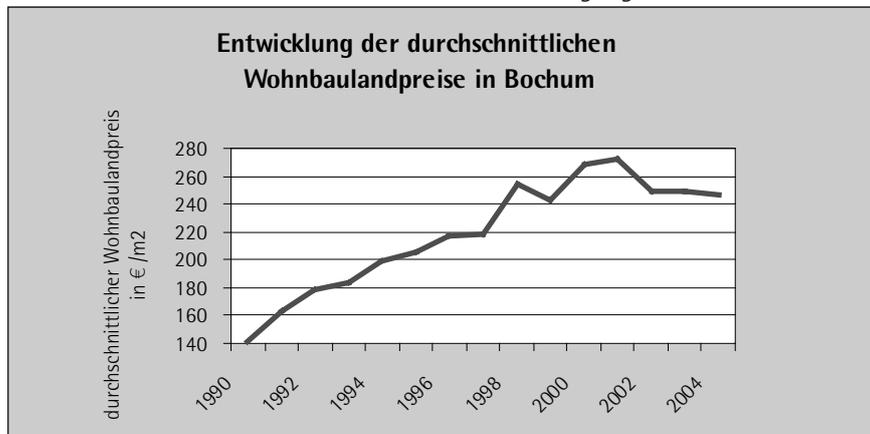
Insgesamt wird für die Stadt Bochum von einem in der Vergangenheit leicht fallenden

geschossige Wohnbebauung vor. Die für diesen Bereich ausgewiesenen Bodenrichtwerte betragen im beitragsfreien Zustand 235 bis 240 €/m<sup>2</sup>. Dagegen beträgt der Bodenrichtwert für die in diesem Bereich ebenfalls vorzufindenden Wohnbauflächen mit achtgeschossiger Bauweise 195 €/m<sup>2</sup> im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Im Jahr 2004 wurden für Wohnbauland in Bochum zwischen 140 €/m<sup>2</sup> und 459 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Bodenrichtwerte in der Lennerhofsiedlung liegen somit knapp unter dem durchschnittlichen Wohnbaulandpreis in Bochum, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum für das Jahr 2004 mit 247 €/m<sup>2</sup> angegeben wird.

Auf Grundlage der Bodenrichtwerte und der Einstufung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bochum ist die Lennerhofsiedlung als mittlere bis einfache Lage einzuschätzen.<sup>87</sup>

Abb. 47  
Quelle: eigene Darstellung  
nach: Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in der  
Stadt Bochum 2005, S. 20



Insgesamt ist das Wohnbaulandpreisniveau in Bochum in den letzten Jahren leicht fallend. Nach einem stetigen Anstieg der durchschnittlichen Wohnbaulandpreise bis zum Jahr 2001 mit einem kurzen Einbruch im Jahr 1999 sind die durchschnittlichen Wohnbaulandpreise bezogen auf den Höchststand von 272 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2001 bis auf 247 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2004 wieder gefallen (vgl. Abbildung 47). Die bisherige und auch zukünftige Bevölkerungsentwicklung lässt auf weitere Nachfragerückgänge in den Folgejahren schließen, so dass auch zukünftig von weiter fallenden, maximal stagnierenden Preisen ausgegangen werden kann.

bis stagnierenden allgemeinen Mietniveau ausgegangen.<sup>86</sup> Diese Einschätzung spiegelt die allgemeine Entspannung der Mietwohnungsmärkte in den Kernstädten des Ruhrgebiets wider.

### 2.2.4 Sonstige Daten der Wertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum konnte aus der mehrjährigen Auswertung der Kaufpreissammlung differenzierte Liegenschaftszinssätze für frei finanzierte Mietwohnobjekte ableiten.<sup>88</sup> Die so gewonnenen Daten basieren auf der Heranziehung der Mieten gem. Mietspiegel. Abweichungen können

### 2.2.3 Bodenwerte und Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert für den Bereich der Lennerhofsiedlung beträgt zum 01.01.2005 225 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen in zweigeschossiger Bebauung und beitragsfreiem Zustand. Ca. 500 Meter weiter nördlich in der Hustadt herrscht ebenfalls eine zwei-

<sup>86</sup> Ergebnis der eigenen Umfrage, vgl. hierzu auch Kap. IX zur Auswertung der Fragebögen

<sup>87</sup> Vgl. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum 2005, S. 22

<sup>88</sup> Vgl. hierzu und zu den folgenden Ausführungen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum 2005, S. 45

sich aufgrund des Zustandes und der Art der baulichen Anlagen ergeben. D.h. die so ermittelten Liegenschaftszinssätze erlangen Gültigkeit bei Mietwohnobjekten, bei denen kein Instandhaltungstau vorliegt und bei denen keine wesentlichen Besonderheiten vorliegen. Dies gilt gleichermaßen bei den im Ertragswertverfahren einzusetzenden Parametern.

Nach Maßgabe des Gutachterausschusses ist der Grundstücksmarkt in Bochum durch, in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohneinheiten in einem Objekt, unterschiedliche Liegenschaftszinssätze gekennzeichnet (vgl. Tabelle 19).

### 2.3 Wertentwicklung bei verschiedenen Strategien des Stadtumbaus

Für die Wertentwicklung bei verschiedenen Strategien des Stadtumbaus wird – auch zum Zwecke der Anonymisierung – der Gesamtbestand auf ein Durchschnittshaus heruntergebrochen. Der durchschnittliche Leerstand der letzten Jahre betrug 5 %, war aber überwiegend durch die Modernisierung bedingt. Aus diesem Grund ist ein nachhaltiger strukturell bedingter Leerstand vorerst nicht in die Berechnung einzustellen.

Aufgrund unterschiedlicher Instandhaltungsgrade wird der Liegenschaftszinssatz nach gutachterlichem Ermessen mit 5 % eingeschätzt.

Der Verkehrswert hat sich immer an der einträglichsten Nutzung zu orientieren.<sup>89</sup> Im vorliegenden Fall bieten sich im weiteren Umgang mit den Objekten vier grundlegend verschiedene Optionen an:

1. Fortfahren mit einer regelrechten Bewirtschaftung ohne weitere investive Maßnahmen.
2. Reduktion der Bewirtschaftungskosten ohne weitere investive Maßnahmen.
3. Instandsetzung und Modernisierung in verschiedenen Intensitätsstufen mit anschließender Weitervermietung.
4. Freilegung und Neubebauung der Grundstücke.

3 – 4 Wohneinheiten	3,0 % bis 4,5 %
5 – 7 Wohneinheiten	4,0 % bis 6,0 %
mehr als 7 Wohneinheiten	5,0 % bis 7,0 %

Grundstücksgröße	1.200 m <sup>2</sup>
zu verzinsender Grundstücksanteil	500 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten je Haus	4
durchschnittliche Wohnungsgröße	55 m <sup>2</sup>
Wohnfläche je Haus	220 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher Mietzins vor der Modernisierung	3,50 €/m <sup>2</sup>
nachhaltige Miete (Mietspiegel)	4,00 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5 %
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr	10,00 €

#### 2.3.1 Normale und reduzierte Bewirtschaftung ohne weitere investive Maßnahmen

Im unmodernisierten Zustand stellen sich die Mietshäuser als unrentabel dar (vgl. Tabelle 21, Variante „normal“). Der jährliche Reinertrag ist nur geringfügig höher als die Bodenwertverzinsung<sup>90</sup>. Es sind vor allem die geringen Mieterträge bei gleichzeitiger hoher (absoluter) Bodenwertverzinsung, welche die Unrentabilität des Objektes ausmachen. Der Gebäudeanteil am Gesamtwert beläuft sich auf lediglich rd. 12.500 €.

Es ist daher zunächst zu prüfen, ob durch bestimmte Maßnahmen bzw. Strategien eine höhere Rendite und somit auch ein höherer Wert erzielbar wäre. Im vorliegenden Fall bietet sich neben den Maßnahmen der Modernisierung oder der Freilegung die Bewirtschaftung mit reduzierter Instandhaltung (Bewirtschaftung als „Cash-Cow“) an.

Auch bei reduzierter Instandhaltung ändert sich der Wert nicht wesentlich (vgl. Tabelle 21). Werden die Instandhaltungskosten reduziert, reduzieren sich aber auch die wirt-

Tab. 19  
Typische Liegenschaftszinssätze für Mietwohnobjekte in Bochum / Quelle: eigene Darstellung nach: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum 2005, S. 45

Tab. 20  
Daten eines Durchschnittshauses in der Lennershofsiedlung vor der Modernisierung

<sup>89</sup> Vgl. hierzu auch Kap. VIII 1.3

<sup>90</sup> Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 1.200 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der realisierten Bebauung fallen die Grundstücke sehr großzügig aus – sie sind als übergroß einzustufen. Bei der Bodenwertverzinsung muss die Übergröße berücksichtigt werden. Wir schätzen den anrechenbaren Anteil des Grundstücks auf 500 m<sup>2</sup>.

schaftliche Restnutzungsdauer sowie die Mieterträge, da das Objekt zunehmende Mängel aufweist. Bei einer Reduktion der Instandhaltungskosten um 5 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr wird von einer um 5 Jahre verkürzten Restnutzungsdauer und einer um 30 Cent reduzierten<sup>91</sup> Nettokaltmiete ausgegangen.<sup>92</sup>

Im Ergebnis erhöht sich der Gebäudeanteil am Gesamtwert leicht auf rd. 14.000 €. Hierfür würde aber das Risiko von Imageverlusten der gesamten Siedlung in Kauf genommen, die sich in der Folge in der Lagequalität und somit im Bodenwert niederschlagen könnten. Bei einer Reduktion der Instandhaltungskosten um 8 € je m<sup>2</sup> Wohn-

fläche und Jahr wird von einer um 10 Jahre verkürzten Restnutzungsdauer (wegen des sich zunehmend verschlechternden Zustandes der Wohnungen) und einer um 50 Cent gekürzten nachhaltigen Nettokaltmiete ausgegangen. Sowohl der gerundete Gesamtwert als auch der Gebäudeanteil am Gesamtwert entsprechen nahezu der Fortführung der bisherigen Bewirtschaftung im unmodernisierten Zustand.

Auch wenn die so ermittelten Werte unter der Prämisse einer reduzierten Instandhaltung auf Annahmen beruhen, zeigt sich doch, dass eine Cash-Cow-Bewirtschaftung bei dem vorliegendem Objekt keinen nennenswerten Werteeinfluss hat.

Tab. 21  
Ertragswert eines  
Durchschnittshauses in der  
Lennershofsiedlung ohne  
Modernisierung

<sup>91</sup> Im Ertragswertverfahren mit der (gegenwärtig) nachhaltigen Miete werden die üblichen Mieterhöhungen durch den Liegenschaftszins abgefangen. Hier (cash-cow) kann aber keine Mieterhöhung mehr angenommen werden. Entsprechend wird eine niedrigere Miete im Berechnungsmodell angesetzt, bei unverändertem Liegenschaftszins. Real werden die Mieten allerdings stagnieren. Der Berücksichtigung von Mieterhöhungen im Liegenschaftszins wird so entgegengewirkt.

<sup>92</sup> Bei gleichbleibenden Mietzins würden sich aufgrund der auftretenden Mängel Leerstände einstellen. Es wird daher angenommen, dass durch geringere Mieterträge eine Vollvermietung über die reduzierte Restnutzungsdauer gewährleistet werden kann. Das Kalkulieren der Cash-Cow-Variante über Leerstände macht nur bei Mietshäusern mit mehr Wohneinheiten Sinn.

Ertragswertermittlung			
	normal	bei reduzierter Instandhaltung	cash-cow
<b>Daten</b>			
Baujahr: 1951-1955			
Anzahl der Wohneinheiten	4	4	4
Mietfläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	220,00	220,00	220,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	3,50	3,20	3,00
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	770,00	704,00	660,00
Restnutzungsdauer	20	15	10
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Liegenschaftszinssatz	5,0 %	5,0 %	5,0 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>9.240,00</b>	<b>8.448,00</b>	<b>7.920,00</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>			
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	1.040,00	1.040,00	1.040,00
Instandhaltungskosten (10,00, 5,00 und 2,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	2.200,00	1.100,00	440,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	369,60	337,92	316,80
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>3.609,60</b>	<b>2.477,92</b>	<b>1.796,80</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>5.630,40</b>	<b>5.970,08</b>	<b>6.123,20</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	225,00	225,00	225,00
Bodenwert (gesamt in €)	270.000,00	270.000,00	270.000,00
Bodenwert abzüglich Freilegungskosten i.H.v. 20.000 €	250.000,00	250.000,00	250.000,00
verzinsten Bodenwert (500m <sup>2</sup> , um Freilegungskosten bereinigt)	92.500,00	92.500,00	92.500,00
Liegenschaftszinssatz	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	4.625,00	4.625,00	4.625,00
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>1.005,40</b>	<b>1.345,08</b>	<b>1.498,20</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>	<b>12.529,51</b>	<b>13.961,47</b>	<b>11.568,70</b>
Jahresreinertrag des Gebäudes	1.005,40	1.345,08	1.498,20
Vervielfältiger	12,46	10,38	7,72
(RND in Jahren)	20	15	10
(Zins in %)	5,0 %	5,0 %	5,0 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>262.530,00</b>	<b>263.961,00</b>	<b>261.569,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	0,00	0,00	0,00
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00	0,00	0,00
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand	0,00	0,00	0,00
Vervielfältiger	12,64	10,38	7,72
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Instandhaltung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>260.000,00</b>	<b>260.000,00</b>	<b>260.000,00</b>

### 2.3.2 Der Grundstückswert nach erfolgter Modernisierung

Auch wenn sich zum heutigen Stichtag noch ein positiver Gebäudeertragswert darstellt, so muss angesichts des fortgeschrittenen Alters der Objekte und der stark standardisierten Wohnungszuschnitte sowie vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsverluste mit Nachfragerückgängen und in der Folge auch mit Leerständen gerechnet werden. Die in den letzten Jahren mit rd. 10 % konstant hohe Mieterfluktuation unterstützt diese Vermutung.

Um die Vermietbarkeit der Objekte nachhaltig zu gewährleisten und um die Bewohnerstruktur zu heterogenisieren, könnte eine Aufwertung (Modernisierung) der Wohnhäuser erfolgen. Die bislang durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden im wesentlichen in zwei verschiedenen Intensitätsstufen umgesetzt:<sup>93</sup>

1. Vollmodernisierung ohne Grundrissänderung mit Errichtung mietereigener Gärten sowie Neugestaltung der Eingänge.
2. Vollmodernisierung mit Grundrissänderungen, Dachgeschossaufstockung, Balkon- und Terrassenanbau sowie Neugestaltung der Eingänge.

Bei der Modernisierung der Intensitätsstufe 1 handelt es sich um mehrere Aufwertungsmaßnahmen im Innen- und Außenbereich des Mietshauses, die im Ergebnis eine höhere Wohnqualität und in der Folge auch einen höheren Mietzins rechtfertigen. Weiterhin erhöht sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Mietshauses und die Instandhaltungskosten werden reduziert (vgl. Tabelle 22).

<sup>93</sup> Als Kosten einer Modernisierung der Intensitätsstufe 1 wird ein Wert von 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen. Die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen der Intensitätsstufe 2 werden mit 450 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

oben

Tab. 22  
Veränderte Parameter nach einer Modernisierung der Intensitätsstufe 1. Aufgrund der Modernisierung und der damit einhergehenden Instandsetzung etwaiger Mängel ist die Modellkonformität mit den vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätzen wiederhergestellt. Hierdurch wird auch die Reduktion des Liegenschaftszinssatzes um einen ganzen Prozentpunkt gerechtfertigt.

unten

Tab. 23  
Ertragswert eines modernisierten Durchschnittshauses (ohne Grundrissänderung) in der Lennerhofsiedlung

nachhaltige Miete (Mietspiegel)	4,75 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr	8,00 €
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
Ertragswertermittlung	
Daten	
Baujahr: 1951-1955	
Anzahl der Wohneinheiten	4
hiervon leer stehend	0
Mietfläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	220,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	4,75
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	1.045,00
Restnutzungsdauer	35
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.200,00
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>12.540,00</b>
Bewirtschaftungskosten in €	
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	1.040,00
Instandhaltungskosten (8,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	1.760,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	501,60
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>3.301,60</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>9.238,40</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	225,00
Bodenwert (gesamt in €)	270.000,00
Bodenwert abzüglich Freilegungskosten i.H.v. 20.000 €	250.000,00
verzinsten Bodenwert (500m <sup>2</sup> , um Freilegungskosten bereinigt)	92.500,00
Liegenschaftszinssatz	4,0 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	3.700,00
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>5.538,40</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>	<b>103.372,09</b>
Jahresreinertrag des Gebäudes	5.538,40
Vervielfältiger	<b>18,66</b>
(RND in Jahren)	35
(Zins in %)	4,0 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>353.372,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,00
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	0,00
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand	0,00
Vervielfältiger	18,66
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>0,00</b>
<b>Modernisierungskosten (250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)</b>	<b>55.000,00</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>300.000,00</b>

Der Wert des Gesamtobjektes ändert sich aufgrund der Modernisierung nicht wesentlich (vgl. Tabelle 23). Jedoch erhöht sich der Gebäudeanteil am Gesamtwert nahezu in der Höhe der Modernisierungskosten. Insgesamt wird durch die Modernisierung ein Wertzuwachs von rd. 40.000 € geschaffen. Dabei sind die Modernisierungskosten i.H.v. 55.000 € bereits berücksichtigt.

Durch die Modernisierung erfolgt aber auch eine Aufwertung des Quartiers. Es handelt sich daher um eine Investition in den Bestand, die vor allem auch die vorhandenen Werte „sichert“.

Mit der Modernisierung der Intensitätsstufe 2 werden umfassende Änderungen im Bestand vorgenommen. Durch die Dachgeschossaufstockung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, insgesamt stehen 300 m<sup>2</sup>

zur Verfügung. Die Grundrissänderungen (= Zusammenlegen von Wohneinheiten) schaffen zusätzliche Wohnraumqualitäten in der Lennerhofsiedlung, die bislang nicht vorhanden waren.<sup>94</sup> Im Gegensatz zur Modernisierungsstufe 1 ändern sich lediglich die nachhaltig erzielbare Miete, die nunmehr am oberen Ende der im Mietspiegel angegebenen Preisspanne liegt und mit 5,15 €/m<sup>2</sup> angenommen wird, sowie der Liegenschaftszinssatz, der aufgrund des mit einer erhöhten Qualität einhergehenden geringeren Risikos, insbesondere aber auch aufgrund der Abhängigkeit zur Anzahl der Wohnungen mit 3,5 % angesetzt wird.<sup>95</sup>

Im Ergebnis zeigt sich im Vergleich mit dem Wert der Liegenschaft im unmodernisierten Zustand ein deutlich höherer Gesamtwert. Die Modernisierung ist demnach im vorliegenden Fall als lohnend einzustufen.

Tab. 24  
Ertragswert eines modernisierten Durchschnittshauses mit Grundrissveränderungen und Dachgeschossaufstockung in der Lennerhofsiedlung

Ertragswertermittlung	
<b>Daten</b>	
Baujahr: 1951-1955	
Anzahl der Wohneinheiten	3
hiervon leer stehend	0
Mieffläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	300,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	5,15
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	1.545,00
Restnutzungsdauer	35
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.200,00
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>18.540,00</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>	
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	780,00
Instandhaltungskosten (8,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	2.400,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	741,00
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>3.921,60</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>14.618,40</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	225,00
Bodenwert (gesamt in €)	270.000,00
Bodenwert abzüglich Freilegungskosten i.H.v. 20.000 €	250.000,00
verzinsten Bodenwert (500m <sup>2</sup> , um Freilegungskosten bereinigt)	92.500,00
Liegenschaftszinssatz	3,5 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	3.237,50
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>11.380,90</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>	<b>227.625,52</b>
Jahresreinertrag des Gebäudes	11.380,90
Vervielfältiger	20,00
(RND in Jahren)	35
(Zins in %)	3,5 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>477.626,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,00
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	0,00
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand	0,00
Vervielfältiger	20,00
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>0,00</b>
<b>Modernisierungskosten (600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)</b>	<b>180.000,00</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>300.000,00</b>

<sup>94</sup> Wie auch in den meisten anderen Arbeitersiedlungen der 1950er Jahre betragen die Wohnungsgrößen bei Erstbezug zwischen 50 und 60 m<sup>2</sup>. Die weitestgehend gleich großen Wohnungen wirken sich auch auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft aus. Für Familien mit Kindern sind diese Wohnungen durchgehend zu klein, so dass durch das Zusammenlegen eine weitere Heterogenisierung der Bewohnerschaft erreicht werden kann.

<sup>95</sup> Aufgrund der Modernisierung und der damit einhergehenden Instandsetzung etwaiger Mängel ist die Modellkonformität mit den vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätzen wiederhergestellt. Diese können wieder der Bewertung zugrunde gelegt werden.

### 2.3.3 Der Grundstückswert nach Freilegung des Grundstücks

Die letzte Handlungsoption des Eigentümers besteht in der Freilegung mit anschließender Neubebauung. Diese Option ist insbesondere immer dann zu prüfen, wenn der Gebäudeertragswert negativ ist, einen nur sehr geringen Anteil am Gesamtobjektwert hat oder aber eine höherwertige Nutzung des Grundstücks zulässig wäre. Im vorliegenden Fall ist die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke aufgrund der umliegenden Bebauung beschränkt. Nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig wäre eine Neubebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern oder aber zwei- bis dreigeschossigen Mietshäusern. Bei einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern kann von geringfügig höheren Bodenwerten ausgegangen werden.<sup>96</sup>

Die Wartezeit (Freiziehen der Wohnungen, Freilegung und Baureifmachung der Grundstücke) wird mit zwei Jahren angenommen. Der Liegenschaftszinssatz für diese Bauform wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit 2,5 bis 3,5 % angegeben. Wir nehmen einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % an und gehen von rund 20.000 € Freilegungskosten aus.

#### Freilegungskostengeminderter Bodenwert bei einer Nachnutzung durch Ein- und Zweifamilienhäuser:

$[(235 \text{ €/m}^2 * 1.200 \text{ m}^2) - 20.000 \text{ €}] * 0,906$   
= rd. 250.000 € oder rd. 208 €/m<sup>2</sup>

mit

Diskontierungsfaktor: 0,906

(2,5 % Liegenschaftszinssatz; 2 Jahre Wartezeit)

Bodenwert: 235 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 1.200 m<sup>2</sup>

Bei einer unterstellten Nachnutzung durch Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich ein freilegungskostengeminderter Bodenwert von rd. 208 €/m<sup>2</sup>.<sup>97</sup>

Nach einer Freilegung hätte das Grundstück heute einen Wert von rd. 250.000 €. Dieser Wert liegt aber 30.000 € unter dem Wert der Liegenschaft bei regelrechter Bewirtschaftung und ohne weitere investive Maßnahmen. In Bezug auf den sich bei einer Modernisierung der Intensitätsstufe 2 ergebenden Wert liegt der freilegungskostengeminderte Bodenwert bei einer Nachnutzung durch Ein- und Zweifamilienhäuser sogar rd. 90.000 € tiefer.

Im Ergebnis ist – allein unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – die Freilegung mit anschließender Wohnbebauung die am wenigsten attraktive Option.

Eine teilweise Nachnutzung durch Ein- und Zweifamilienhäuser, die an Selbstnutzer weiterveräußert werden, wäre jedoch auch als stabilisierender Faktor in dem Quartier zu werten.

Die Grundstückswertermittlung kann die einzelnen Handlungsoptionen nur auf ihre Wirtschaftlichkeit hin bewerten. Kommen andere Zielsetzungen hinzu, müssen Analyseinstrumente genutzt werden, die einzelne Handlungsoptionen auch hinsichtlich multipler Ziele bewerten können.<sup>98</sup>

Einer Verkehrswertermittlung entbehrt dies in jedem Fall nicht, da grade die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme für einen Unternehmer immer auch einen schwerwiegenden Anteil des Zielkomplexes einnimmt.<sup>99</sup>

<sup>96</sup> Die Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgebiete in vergleichbarer Lage liegen 10-15 € über dem Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau in der Lennerhofsiedlung. Der Bodenwert für eine Nachnutzung durch Ein- und Zweifamilienhäuser in der Lennerhofsiedlung wird mit 235 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) angenommen.

<sup>97</sup> Ggf. anfallende Umzugskosten oder während der Freizugsphase noch zu erwirtschaftende Mieten wurden hierbei nicht berücksichtigt.

<sup>98</sup> Vgl. hierzu Kap. VII 4.1 und 4.2

<sup>99</sup> Vgl. hierzu auch Kap. VII 4.3

# 3 Fallbeispiel Dorsten-Wulfen-Barkenberg

## 3.1 Mikro- und Makrolage

### 3.1.1 Allgemeine Daten zur Stadt Dorsten (Makrolage)

Die Stadt Dorsten im Kreis Recklinghausen mit rd. 81.000 Einwohnern grenzt an die Kreise Borken und Wesel sowie an die kreisfreien Städte Bottrop und Gelsenkirchen. Dorsten hat 11 Stadtteile. Der jüngste und mit fast 16.000 Einwohnern auch der einwohnerreichste Stadtteil ist Dorsten-Wulfen.

### 3.1.2 Der Stadtteil Dorsten-Wulfen-Barkenberg (Mikrolage)

Der Stadtteil Dorsten-Wulfen wird räumlich durch die B 58 in die Aufsiedlungsbereiche Wulfen-Barkenberg (ursprünglich geplant als „Neue Stadt Wulfen“) und Alt-Wulfen getrennt.

Beide Siedlungsbereiche besitzen keine gemeinsame Stadtteil-Identität. Das Stadtumbauegebiet umfasst im Wesentlichen den Kernbereich von Wulfen-Barkenberg (vgl. hierzu auch Abbildung 48).

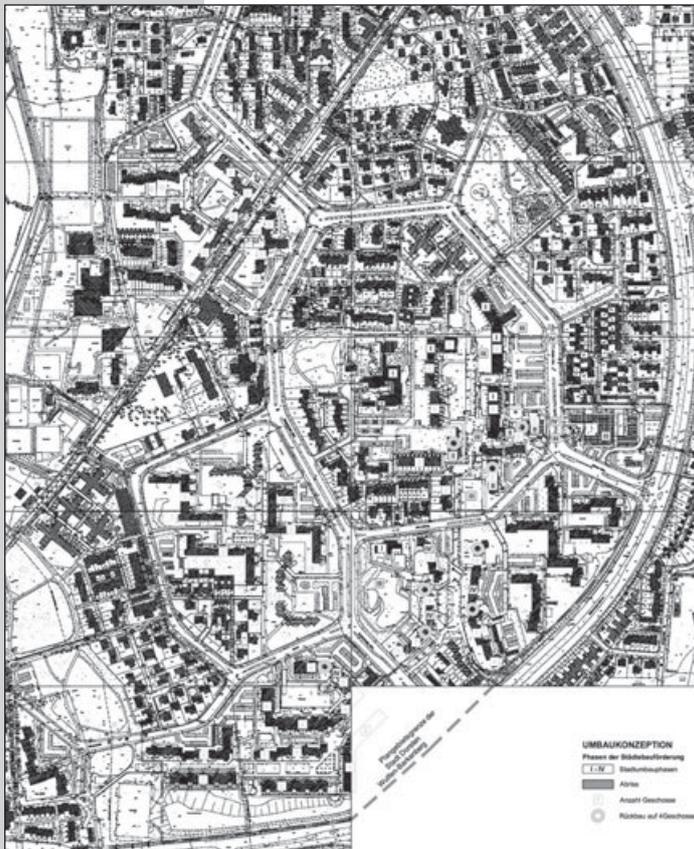
### 3.1.3 Die Bewertungsobjekte in Dorsten-Wulfen-Barkenberg

Die „Neue Stadt Wulfen“ ist ein 1958 initiiertes, von Bund und Land gefördertes Modellvorhaben des Städtebaus, das speziell für die Arbeiter im Bergbau und ihre Familien konzipiert war. Sie stellt sich somit als Aufsiedlungsbereich des alten Stadtteils Wulfen dar. Das heutige Wulfen-Barkenberg ist baulich von einer überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung gekennzeichnet, weist aber punktuell auch Mehrgeschosswohnungsbau auf. Insbesondere der Kernbereich westlich der Dimker Allee ist von hochgeschossigem Mietwohnungsbau geprägt und entspricht aufgrund der Einheitlichkeit der Bebauung und ihrer Dichte durchaus den Charakteristika einer Großwohnsiedlung.

Der Kernbereich liegt in der Ringerschließung mit den Straßenzügen Himmelsberg, Dimker Allee und Barkenberger Allee. Die Häuser im Kernbereich haben zwischen vier und acht Geschossen. Leerstand ist überwiegend in den Achtgeschossern der Dimker Allee zu verzeichnen. Der entsprechende Leerstand liegt gegenwärtig bei etwa 83 %. Der durchschnittliche Leerstand an der Dimker Allee liegt deutlich niedriger, bei etwa 37 %.

Schon seit Jahren ist die Vermietungssituation im 1967 errichteten Kernbereich mit der hochgeschossigen Bebauung durch eine hohe Fluktuation sowie hohe Leerstände geprägt. Die Bausubstanz weist teilweise Mängel auf und die Mieterstruktur ist zu einem guten Teil durch Bewohner mit Migrationshintergrund und Transfereinkommen geprägt.<sup>100</sup> Hinzu kommt noch eine relativ schlechte Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Während bspw. die Erschließungssituation

Abb. 48  
Projektgebiet mit Abriss- und Rückbauobjekten nach dem zuletzt bekannten Bearbeitungsstand. Änderungen sind nicht auszuschließen / Quelle: LEG NRW



<sup>100</sup> Vgl. hierzu auch Kap. VIII. 3.1.5

entsprechend den damaligen städtebaulichen Leitbildern für den Radverkehr aber auch für Fußgänger hervorragend ausgestaltet ist, wurde dem MIV, aber auch dem ÖPNV kein großes Gewicht zugemessen. Der überdimensionierten Ringerschließung (vierspurig) bspw. steht nur eine mäßige Anbindung an den Rest der Stadt Dorsten gegenüber.

Im Rahmen des Stadtumbau West wollen die Stadt Dorsten, die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG)<sup>101</sup> und das Land Nordrhein-Westfalen nun die Missstände durch ein konzertiertes Vorgehen angehen. Zum jetzigen Planungsstand wird ein Maßnahmenmix aus

- Abriss und Flächenneugestaltung,
- Rückbau,
- Komplexmodernisierung,
- Mieterprivatisierung und
- Blockverkäufen angestrebt.



allein in den Suburbanisierungsprozessen, die in Barkenberg bereits in den 1960er Jahren begannen, zu sehen. Verstärkt wurden diese Prozesse durch die enge Verknüpfung Barkenbergs mit dem Bergbau.

Der Strukturwandel und hierbei insbesondere die fallende Relevanz des Bergbaus<sup>102</sup> führten zur Bedeutungslosigkeit der ursprünglich projektierten städtebaulichen Zielsetzung des Modellvorhabens.

Trotzdem sind die Prognosen für die Gesamtstadt recht vielversprechend. Ausgehend von 81.329 Einwohnern in Dorsten im Jahr 2004<sup>103</sup> wird bis zum Jahr 2015 lediglich ein Rückgang auf 80.400 Einwohner erwartet. Im Vergleich mit dem für den Kreis Recklinghausen prognostizierten Einwohnerrückgang wird Dorsten demnach nur geringfügige Einwohnerverluste hinnehmen (vgl. Abbildung 50).

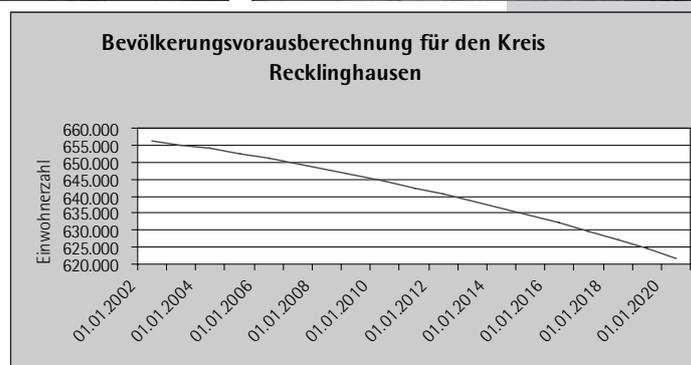
<sup>101</sup> Der Großteil der mit öffentlichen Mitteln geförderten Objekte steht im Eigentum der LEG, die diese vor über 20 Jahren von der Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten (THS) erworben hatte.

<sup>102</sup> Südöstlich des Auf siedlungsbereichs Barkenberg befand sich bis 1999 (Ende Förderbetrieb, 2004 Entlassung aus der Bergaufsicht) der Schacht Wulfen I/II der Anlage Fürst Leopold. Eine eigene Schachanlage für Wulfen war zwar geplant – daher die 50.000 bis 60.000 Einwohner als Zielzahl – wurde aber nie realisiert. „Fürst Leopold“ liegt ca. 10 km südlich im Stadtteil Dorsten-Hervest. Der Förderbetrieb wurde 2001 eingestellt; Mitte 2004 wurde die Anlage weitgehend aus der Bergaufsicht entlassen.

<sup>103</sup> Stand am 31.12.2004, Auskunft der Stadt Dorsten

### 3.1.4 Die demographische und wirtschaftliche Lage in Dorsten

Wulfen war bis 1974 eine Gemeinde im Gemeindeverband Hervest-Dorsten. Bis Mitte der 1970er Jahre konnte Wulfen einen starken Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Nach der kommunalen Neugliederung stagnierte die Bevölkerungsentwicklung für einen kurzen Zeitraum. Von 1977 bis Mitte der 1990er Jahre war sodann wieder ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen. Diese Entwicklung kehrte sich in den folgenden Jahren um. Lediglich Alt-Wulfen konnte in der Folgezeit Bevölkerungszuwächse aufweisen. Die Einwohnerzahlen in Wulfen-Barkenberg entwickelten sich rückläufig. Der Grund für die schwankende und insgesamt rückläufige Einwohnerentwicklung ist vor



Die Einwohnerentwicklung wird sich aller Voraussicht nach jedoch räumlich differenziert vollziehen. Einer der Stadtteile, für den eine andauernde rückläufige Einwohnerentwicklung erwartet wird, ist Wulfen-Barkenberg. Im Falle von Wohnbauland-Neuweisungen in Barkenberg – nach

v.o.n.u.  
Abb. 49  
Typische Mehrfamilienhäuser in Dorsten-Barkenberg  
Abb. 50  
Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Recklinghausen / Datengrundlage: LDS NRW

Auskunft der Stadt u.U. in geringerem Umfang auf den freien Stadtbau-Flächen, in größerem Umfang ggf. nordwestlich des Aufsiedlungsbereichs („Schultenfeld“) – kann eine gewisse Kompensation erfolgen.

In 2004 waren in Wulfen rd. 16.100 Einwohner gemeldet, von denen 11.000 auf den Bereich Wulfen-Barkenberg entfielen. Von der ursprünglichen Vision einer eigenständigen Stadt mit rd. 50.000 bis 60.000

In Teilen der Barkenberger Allee, der Dimker Allee 33-79, des Wulfener Marktes, Am Wall und am Himmelberg konzentrieren sich die Transfereinkommensbezieher, Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund. Der Anteil dieser Bevölkerungsgruppen an der gesamten Bewohnerschaft liegt zum Teil deutlich über dem Durchschnitt von Wulfen-Barkenberg.

Als Ursache hierfür werden die schon seit den 1980er Jahren anhaltenden Leerstände angeführt. Diesen wurde zuerst mit einer halbierten Kostenmiete und in den Folgejahren mit einer geänderten Belegungspolitik seitens der Vermieter begegnet, die eine zunehmende Homogenisierung der Bewohnerschaft zugunsten von Transfereinkommensbeziehern, Ausländern und Deutschen mit Migrationshintergrund zur Folge hatte.

Letztendlich kann die Kausalkette somit auf die mangelnde Attraktivität der Wohnhäuser im Kernbereich zurückgeführt werden.

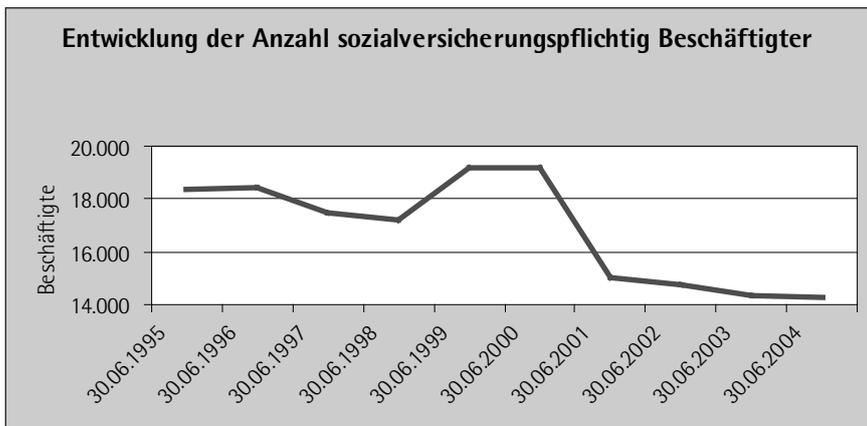


Abb. 51  
Datengrundlage: LDS NRW

Einwohnern ist Wulfen-Barkenberg weit entfernt.

Die Einwohnerzahl Wulfens stieg zwischen 1976 und 1994 stark an und sinkt seitdem kontinuierlich. Ein Abbrechen dieses Trends ist z.Zt. nicht abzusehen. Auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in den letzten Jahren gesunken (vgl. Abbildung 51). Der kurzfristige Anstieg in den Jahren 1999 bis 2000 kann auf Umstellungen in der statistischen Erfassung zurückgeführt werden. Die Trendlinie bestätigt eine konstante Verringerung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

### 3.1.5 Die Sozialstruktur im Stadtteil Wulfen

Der Ausländeranteil fällt in Barkenberg mit 6 % moderat aus. Zusätzlich weist Barkenberg jedoch einen Aussiedleranteil von rd. 13,8 % auf – gegenüber einem gesamtstädtischen Anteil von 4,8 %.

Besonderheiten zeigen sich in den hochgeschossigen Wohngebäuden im Kernbereich Barkenbergs.

## 3.2 Bewertungsrelevante Grundlagen

### 3.2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Für den Kernbereich Wulfens mit der verdichteten Bebauung besteht Baurecht auf Grundlage von Bebauungsplänen.<sup>104</sup>

### 3.2.2 Miethöhe- und Mietentwicklung

Der Dorstener Mietspiegel beschreibt das allgemeine Mietniveau für Wohnungen mit Baujahr zwischen 1966 und 1981 in mittlerer Wohnlage mit 4,40 €/m<sup>2</sup> bis 5,10 €/m<sup>2</sup>. Der Mietspiegel weist darüber hinaus für vier- und mehrgeschossige Wohnhäuser im Aufsiedlungsbereich Wulfen-Barkenberg mit Baujahr zwischen 1966 bis 1981 gesonderte Werte in Höhe von 3,95 €/m<sup>2</sup> und 4,30 €/m<sup>2</sup> aus.

Allein die Tatsache, dass der Dorstener Mietspiegel zwischen Wulfen-Barkenberg und den übrigen Siedlungsbereichen in

<sup>104</sup> Nähere Informationen lagen nicht vor

Dorsten differenziert, macht die Sonderstellung des Projektgebietes am Dorstener Mietwohnungsmarkt deutlich.

### 3.2.3 Bodenwerte und Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwertkarte weist für den zentralen Bereich Wulfen-Barkenbergs Bodenrichtwerte in Höhe von 130 bis 155 €/m<sup>2</sup> (für Wohnbaugrundstücke mit 35 m Grundstückstiefe, erschließungs- und abgabefrei) aus, wobei ein leichtes Preisgefälle von Norden nach Süden zu beobachten ist.<sup>105</sup> Im Bereich Alt-Wulfens liegen die Bodenrichtwerte deutlich höher und betragen zwischen 165 und 210 €/m<sup>2</sup>.

Wie beim allgemeinen Mietniveau, nimmt Wulfen-Barkenberg auch im Bereich der Bodenrichtwerte eine Sonderstellung ein. Die Mängel des Quartiers wie Mieterfluktuation, Leerstände, Erschließungssituation, Bauformen, Zusammensetzung der Bewohner und das Negativeimage werden bereits vom Markt berücksichtigt.

### 3.2.4 Sonstige Daten der Wertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2005 die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Berichtsjahr 2004 mit 4,5-5,5 % an.

Aufgrund zu geringer Fallzahlen stellt diese Spanne eine sachverständige Einschätzung dar. Eine Entwicklungstendenz des Liegenschaftszinssatzes sieht der Gutachterausschuss hierbei nicht.

Die LEG hat ihre Bestände in Dorsten-Wulfen-Barkenberg auch hinsichtlich ihrer Leerstände analysiert (vgl. Tabelle 25).

Die Leerstände im zum Abriss projizierten Bestand sind noch weitaus höher. Insgesamt ist die Leerstandsentwicklung nicht (nur) auf die Nachfragesituation zu gründen, sondern vielmehr auch auf einen gewollten Leerzug im abzureißenden Bestand. Erst ca. 2004, als der Stadtumbau

hinsichtlich einer Förderung angegangen wurde und sich damit Gebäudeabriss - für 2005 - abzeichneten, zogen eher aktivere Mieter bereits im Vorfeld aus und suchten sich bessere Wohnungen, mutmaßlich nicht die Mieter-Problemfälle. In Folge unterliebener Wiedervermietung kann es bei vereinzelter Objekten zu Leerständen von über 50 % kommen.

Der starke Anstieg der Leerstandsquote in den letzten beiden Jahren ist also auch auf die Belegungspolitik der LEG zurückzuführen, die zielgerichtet bereits den Abriss einiger Objekte vor Augen hat. Auch ohne die Durchführung von Maßnahmen der Auf-

Leerstand	im Gesamtbestand	in % im Gesamtbestand
2000	80	9,1
2001	106	10,8
2002	102	11,4
2003	130	14,4
2004	147	15,6
2005	219	21,5

wertung und des Rückbaus und mit einer Belegungspolitik, die eine Vollvermietung als Ziel hätte, wäre die Leerstandsquote unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Einwohnerentwicklung in Dorsten-Barkenberg wahrscheinlich weiter angestiegen, jedoch nicht in diesem Maße. Der nachhaltige strukturelle Leerstand wird für die hochgeschossigen Wohnhäuser auf 15 % geschätzt.

## 3.3 Wertentwicklung bei verschiedenen Strategien des Stadtumbaus

Informationen über den Gebäudebestand in Dorsten-Wulfen-Barkenberg liegen weitestgehend über den größten Grundstückseigentümer im Quartier, die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG), vor. Da die Daten der LEG sich überwiegend auf den Gesamtwohnungsbestand der LEG in Wulfen-Barkenberg beziehen, gibt es keine konkreten Informationen zu einem bestimmten Objekt. Es werden daher die vorhandenen Daten auf „durchschnittliche“ Häuser heruntergebrochen, um verschiedene Szenarien zu simulieren.<sup>106</sup>

Tab. 25  
Leerstände im Wohnungsbestand der LEG in Wulfen-Barkenberg / Datengrundlage: LEG NRW

<sup>105</sup> Stand der Bodenrichtwerte in Dorsten ist der 01.01.2006. Der Gutachterausschuss differenziert die Bodenrichtwerte nicht hinsichtlich des Grades der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke (GFZ).

<sup>106</sup> Einige der Daten, wie bspw. die Grundstücksfläche, mussten geschätzt werden, da keine genauen Informationen hierzu vorlagen. Die Berechnungen sind daher nicht ohne weiteres auf ein spezielles Objekt in Wulfen-Barkenberg übertragbar.

Grundstücksgröße	1.500 m <sup>2</sup>
zu verzinsender Grundstücksanteil	1.500 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten je Haus	24
durchschnittliche Wohnungsgröße	64 m <sup>2</sup>
Wohnfläche je Haus	1.536 m <sup>2</sup>
durchschnittlicher Mietzins (unsaniert)	3,45 €/m <sup>2</sup>
Baujahr	1967
nachhaltige Miete (Mietspiegel für Barkenberg: nicht modernisiert)	3,95 €/m <sup>2</sup>
nachhaltige Miete (Mietspiegel für Barkenberg: modernisiert)	4,30 €/m <sup>2</sup>
Restnutzungsdauer (nicht modernisiert)	20 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5,5 %
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr	11,00 €
Durchschnittlicher struktureller Leerstand	rd. 15 %
Bodenwert	145 €/m <sup>2</sup>
Freilegung (eigene Schätzung)	50.000 €

Ertragswertermittlung	
<b>Daten</b>	
Baujahr: 1967	
Anzahl der Wohneinheiten	24
hiervon leer stehend	4
Mietfläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	1.536,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	3,45
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	5.299,20
Restnutzungsdauer	20
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.500,00
Liegenschaftszinssatz	5,5 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>63.590,40</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>	
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	6.240,00
Instandhaltungskosten (11,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	16.896,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	2.543,62
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>25.679,62</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>37.910,78</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	145,00
Bodenwert (gesamt in €)	217.500,00
verzinsten Bodenwert (Freilegungskosten 50.000 €)	167.500,00
Liegenschaftszinssatz	5,5 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	9.212,50
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>28.698,28</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>	<b>342.955,47</b>
Jahresreinertrag des Gebäudes	26.698,28
Vervielfältiger	<b>11,95</b>
(RND in Jahren)	20
(Zins in %)	5,5 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>510.455,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	256,00
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	10.598,40
nicht umlegbare Betriebskosten	2.560,00
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand*	13.414,40
Vervielfältiger	11,95
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>160.307,21</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>350.000,00</b>

Als durchschnittliches Objekt wird ein achtgeschossiges Wohnhaus mit 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, einer Wohnfläche von 1.536 m<sup>2</sup> und einer GFZ von rd. 1,2 angenommen.

Den über die Restnutzungsdauer nachhaltigen Leerstand schätzen wir für ein achtgeschossiges Durchschnittshaus mit 15 % ein.

Der Verkehrswert hat sich immer an der einträglichsten Nutzung zu orientieren.<sup>107</sup>

Im vorliegenden Fall bieten sich im weiteren Umgang mit den Objekten vier grundlegend verschiedene Optionen an:

1. Fortfahren mit einer Bewirtschaftung ohne weitere investive Maßnahmen.
2. Instandsetzung und Modernisierung mit anschließender Weitervermietung.
3. Teilrückbau von einzelnen Geschossen.
4. Freilegung und Neubebauung der Grundstücke.

oben  
Tab. 26  
Daten eines achtgeschossigen (unsanierten) Durchschnittshauses in Wulfen-Barkenberg

unten  
Tab. 27  
Ertragswertermittlung eines unsanierten Durchschnittshauses in Wulfen-Barkenberg

<sup>107</sup> Vgl. hierzu auch Kap. VIII 1.3

### 3.3.1 Normale Bewirtschaftung ohne weitere investive Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der in Tabelle 26 aufgeführten Daten ergibt sich für ein durchschnittliches achtgeschossiges Wohnhaus ein positiver Wert. Der Gebäudeertragswert beläuft sich auf rd. 183.000 € (343.000 € - 160.000 €), der Gesamtwert der Liegenschaft auf rd. 350.000 €.

Die Prognose des nachhaltigen strukturell bedingten Leerstandes stellt sich jedoch recht schwierig dar. Gerade über Zeiträume wie hier von 20 Jahren und teilweise auch länger ist eine gesicherte Aussage kaum möglich. Der vorläufige Ertragswert reagiert aber sehr sensibel auf die Höhe des Leerstandes.

Bei Betrachtung verschieden hoher Leerstandsquoten (vgl. Tabelle 28) zeigt sich, dass der Gebäudeertragswert des Objektes ab einer Leerstandsquote von 30 % (bzw. bei einem dauerhaften Leerstand von 9 Wohnungen) unterhalb des Einflusses des strukturellen Leerstandes liegt, also negativ wird.

Tab. 28  
Ertragswert eines unsanierten Durchschnittshauses unter Berücksichtigung verschiedener Leerstandsquoten in Wulfen-Barkenber

Ertragswertermittlung				
Daten				
Baujahr: 1967				
Anzahl der Wohneinheiten	24	24	24	24
hiervon leer stehend	0	4	8	12
Mietfläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	1.536,00	1.536,00	1.536,00	1.536,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	3,45	3,45	3,45	3,45
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	5.299,20	5.299,20	5.299,20	5.299,20
Restnutzungsdauer	20	20	20	20
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Liegenschaftszinssatz	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>63.590,40</b>	<b>63.590,40</b>	<b>63.590,40</b>	<b>63.590,40</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>				
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	6.240,00	6.240,00	6.240,00	6.240,00
Instandhaltungskosten (11,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	16.896,00	16.896,00	16.896,00	16.896,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	2.543,62	2.543,62	2.543,62	2.543,62
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>25.679,62</b>	<b>25.679,62</b>	<b>25.679,62</b>	<b>25.679,62</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>37.910,78</b>	<b>37.910,78</b>	<b>37.910,78</b>	<b>37.910,78</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	145,00	145,00	145,00	145,00
Bodenwert (gesamt in €)	217.500,00	217.500,00	217.500,00	217.500,00
verzinsten Bodenwert (Freilegungskosten 50.000 €)	167.500,00	167.500,00	167.500,00	167.500,00
Liegenschaftszinssatz	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	9.212,50	9.212,50	9.212,50	9.212,50
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>28.698,28</b>	<b>28.698,28</b>	<b>28.698,28</b>	<b>28.698,28</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>	<b>342.955,47</b>	<b>342.955,47</b>	<b>342.955,47</b>	<b>342.955,47</b>
Jahresreinertrag des Gebäudes	28.698,28	28.698,28	28.698,28	28.698,28
Vervielfältiger	<b>11,95</b>	<b>11,95</b>	<b>11,95</b>	<b>11,95</b>
(RND in Jahren)	20	20	20	20
(Zins in %)	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>510.455,00</b>	<b>510.455,00</b>	<b>510.455,00</b>	<b>510.455,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,00	256,00	512,00	768,00
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	0,00	10.598,40	21.196,80	31.795,20
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00	2.560,00	5.120,00	7.680,00
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand	0,00	13.414,40	26.828,80	40.243,20
Vervielfältiger	11,95	11,95	11,95	11,95
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>0,00</b>	<b>160.307,21</b>	<b>320.614,42</b>	<b>480.921,63</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>510.000,00</b>	<b>350.000,00</b>	<b>190.000,00</b>	<b>30.000,00</b>

### 3.3.2 Der Grundstückswert nach erfolgter Modernisierung

Die Frage des Wertes nach einer erfolgten Modernisierung sollte wenn möglich immer untersucht werden. Problematisch ist – sofern seitens des Eigentümers keine detaillierteren Informationen zu geplanten oder möglichen Modernisierungsmaßnahmen vorliegen – die genaue Definition von „Modernisierung“ in diesem Zusammenhang. Je nach Umfang der Maßnahmen können sich die Kosten einer Modernisierung um den Faktor zwei oder drei voneinander unterscheiden.

In diesem Fall ist es notwendig, genau abzuschätzen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um eine nachhaltige Vermietung zu gewährleisten.

Eine grobe Evaluierung von Modernisierungsmaßnahmen lässt sich aber auch ohne konkrete Kostenangaben durchführen. Hierzu muss der voraussichtliche Grund-

stückswert nach erfolgter Modernisierung dem Grundstückswert ohne weitere investive Maßnahmen gegenübergestellt werden. Die Differenz beider Werte entspricht dem Betrag, der höchstens für eine Modernisierung aufgewendet werden darf.

Der Grundstückswert eines durchschnittlichen achtgeschossigen Wohnhauses beträgt 350.000 € (vgl. Tabelle 27). Der Grundstückswert eines modernisierten Objektes wird aufgrund plausibler Annahmen bestimmt. Es wird in diesem Fall von einer erhöhten Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem nachhaltigen Mietzins von 4,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgegangen.

Aufgrund der Stigmatisierung des Stadtteils, der Geschosshöhen, insbesondere auch aufgrund der bisherigen Leerstandsentwicklung der Wohnhäuser ist eine Vollvermietung über die Restnutzungsdauer auch nach einer Modernisierung nicht wahrscheinlich. Anhaltende strukturelle Leerstände – wenngleich auf einem deutlich niedrigeren Niveau – sind wahrscheinlich. Eine Aufwertung des Objektes im Hinblick auf eine anschließende dauerhafte Vollvermietung erscheint nahezu unmöglich. Diese würde nicht die Ursachen der bisherigen Leerstandsentwicklung eliminieren.

Der sich bei einer Vollvermietung ergebende Wert von 730.000 € kann daher nicht dem „Verkehrswert“ entsprechen. Sobald auch nur eine Wohnung dauerhaft leer steht, reduziert sich der Wert deutlich (vgl. Tabelle 29). Im vorliegenden Fall würden wir den über die Restnutzungsdauer durchschnittlichen Leerstand auf zwei Wohnungen schätzen.

Der realistische Grundstückswert des Objektes würde sich demnach auf 620.000 € belaufen. Die Differenz zum unmodernisierten Grundstückswert beträgt 270.000 €. Dies entspricht also einem Höchstbetrag von rd. 163,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, der für die Modernisierung aufgebracht werden dürfte.

Für die Modernisierung der hochgeschossigen Wohnhäuser in Dorsten-Wulfen-

Tab. 29  
Ertragswert nach erfolgter Modernisierung in Wulfen-Barkenberg

Ertragswertermittlung			
<b>Daten</b>			
Baujahr: 1967			
Anzahl der Wohneinheiten	24	24	24
hiervon leer stehend	0	1	2
Mieffläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	1.536,00	1.536,00	1.536,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	4,00	4,00	4,00
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	6.144,00	6.144,00	6.144,00
Restnutzungsdauer	30	30	30
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Liegenschaftszinssatz	5,5 %	5,5 %	5,5 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>73.728,00</b>	<b>73.728,00</b>	<b>73.728,00</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>			
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	6.240,00	6.240,00	6.240,00
Instandhaltungskosten (11,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	16.896,00	16.896,00	16.896,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	2.949,12	2.949,12	2.949,12
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>26.085,12</b>	<b>26.085,12</b>	<b>26.085,12</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>47.642,88</b>	<b>47.642,88</b>	<b>47.642,88</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	145,00	145,00	145,00
Bodenwert (gesamt in €)	217.500,00	217.500,00	217.500,00
verzinsten Bodenwert (Freilegungskosten 50.000 €)	167.500,00	167.500,00	167.500,00
Liegenschaftszinssatz	5,5 %	5,5 %	5,5 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	9.212,50	9.212,50	9.212,50
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>38.430,38</b>	<b>38.430,38</b>	<b>38.430,38</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>			
Jahresreinertrag des Gebäudes	38.430,38	38.430,38	38.430,38
Vervielfältiger	<b>14,53</b>	<b>14,53</b>	<b>14,53</b>
(RND in Jahren)	30	30	30
(Zins in %)	5,5 %	5,5 %	5,5 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>726.037,00</b>	<b>726.037,00</b>	<b>726.037,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,00	64,00	128,00
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	0,00	3.072,00	6.144,00
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00	640,00	1.280,00
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand	0,00	3.776,00	7.552,00
Vervielfältiger	14,53	14,53	14,53
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>0,00</b>	<b>54.879,42</b>	<b>109.758,84</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>730.000,00</b>	<b>670.000,00</b>	<b>620.000,00</b>

Barkenberg liegen keine Kostenangaben vor. Die übliche Preisspanne für umfassende Modernisierungen beläuft sich auf 200 bis 800 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser Rahmen kann in Einzelfällen zwar unter- bzw. überschritten werden, jedoch werden sich Maßnahmen, die eine Verlängerung der Restnutzungsdauer um 10 Jahre und eine Mieterhöhung von 0,55 €/m<sup>2</sup> möglich machen, nicht für 163,00 €/m<sup>2</sup> realisieren lassen.

### 3.3.3 Der Grundstückswert nach erfolgtem Teilrückbau

Die aktuelle Stadtumbaukonzeption für Dorsten-Barkenberg sieht bei vielen hochgeschossigen Wohnhäusern einen Teilrückbau vor. Hierdurch wird die „gefühlte“ Bebauungsdichte zurückgenommen und das Wohnungsangebot reduziert. Unter der Prämisse eines Teilrückbaus von vier Geschossen bei gleichzeitiger Halbierung der Gesamtwohnfläche und einer tiefgreifenden Modernisierung kann die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf 35 Jahre, einer Erhöhung des nachhaltigen Mietzins auf 4,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie eine Reduktion des Liegenschaftszinssatzes auf 5,0% unterstellt werden (Annahme). Auch kann durch diese Maßnahmen von einer Vollvermietung ausgegangen werden.

Im Ergebnis beläuft sich der vorläufige Ertragswert auf 470.000 € für ein auf vier Geschosse zurückgebautes Haus (vgl. Tabelle 30). Somit liegt der Wert des zurückgebauten Objektes rd. 120.000 € über dem Grundstückswert bei regelrechter Bewirtschaftung ohne weitere investive Maßnahmen. Die Kosten eines Rückbaus und der Modernisierung dürften diesen Betrag aber bei weitem übersteigen<sup>108</sup>, so dass sich diese Maßnahmen ohne Förderung möglicherweise nicht wirtschaftlich darstellen lassen.

### 3.3.4 Der Grundstückswert nach erfolgter Freilegung

Der sich nach einer Freilegung mit anschließender Neubebauung ergebende Grundstückswert (Liquidationswert) ist immer dann zu prüfen, wenn der Gebäu-

deertragswert negativ ist, einen nur sehr geringen Anteil am Gesamtobjektwert hat oder aber eine höherwertige Nutzung des Grundstücks zulässig wäre.

Die Prüfung der anderen Handlungsoptionen hat gezeigt, dass der Gebäudeertragswert erst ab einem dauerhaften Leerstand von 9 oder mehr Wohneinheiten (37,5 % Leerstandsquote) negativ wird. Der Gebäudeertragswert beträgt bei einer regelrechten Bewirtschaftung ohne weitere investive Maßnahmen rd. 40 % des Gesamtobjektwertes.

Auch eine höherwertige Nutzung nach erfolgter Freilegung ist nicht abzusehen, so dass insgesamt die Liquidation zum momentanen Zeitpunkt auf die Wirtschaftlichkeit des Einzelobjektes bezogen keine Option darstellt.

<sup>108</sup> Die exakten Kosten liegen nicht vor. In der Regel übersteigen die Rückbaukosten jedoch die Kosten eines einfachen Abrisses.

Tab. 30 Ertragswert eines modernisierten Durchschnittshauses in Wulfen-Barkenberg nach einem Teilrückbau

Ertragswertermittlung	
<b>Daten</b>	
Baujahr: 1967	
Anzahl der Wohneinheiten	12
hiervon leer stehend	0
Mietfläche des Gebäudekomplexes in m <sup>2</sup>	768,00
nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete pro Monat in €/m <sup>2</sup>	4,30
Gesamtnettokaltmiete pro Monat in €	3.302,40
Restnutzungsdauer	35
Gesamte Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	1.500,00
Liegenschaftszinssatz	5,0 %
<b>Jahresrohertrag in €</b>	<b>39.628,80</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in €</b>	
Verwaltungskosten (je Wohneinheit 260,00 €)	3.120,00
Instandhaltungskosten (11,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfl.)	8.448,00
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	1.585,15
<b>Summe der Bewirtschaftungskosten in €</b>	<b>13.153,15</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks</b>	<b>26.475,65</b>
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	145,00
Bodenwert (gesamt in €)	217.500,00
verzinsten Bodenwert (Freilegungskosten 30.000 €)	187.500,00
Liegenschaftszinssatz	5,0 %
Bodenwertverzinsungsbetrag in €	9.375,00
<b>Jahresreinertrag des Gebäudes in €</b>	<b>17.100,65</b>
<b>Gebäudeertragswert in €</b>	<b>280.009,33</b>
Jahresreinertrag des Gebäudes	17.100,65
Vervielfältiger (RND in Jahren)	<b>16,37</b>
(Zins in %)	35
	5,0 %
<b>vorläufiger Ertragswert des Grundstücks in €</b>	<b>467.509,00</b>
leerstehende Wohnfläche in m <sup>2</sup>	0,00
jährlicher Mietausfall wg. Leerstand	0,00
nicht umlegbare Betriebskosten	0,00
Summe besonderer Belastungen durch Leerstand	0,00
Vervielfältiger	16,37
<b>Werteinfluss des strukturellen Leerstandes</b>	<b>0,00</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>470.000,00</b>

# VII Handlungsoptionen der Kommunen und der Wohnungseigentümer

## 1 Notwendigkeit der kommunalen Intervention

### 1.1 Zur Vermeidung städtebaulicher und sozialer Missstände

Quartiere mit veralteter oder nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz sind tendenziell leerstandsgefährdet. Kommen dann noch eine ungünstige Lage, eine mangelnde Infrastruktur, ein schlechtes Image oder ähnliche negative Einflüsse hinzu, ist von einer akuten Gefährdung auszugehen. Leerstandsgefährdete Gebiete können ohne kommunale Intervention schnell in eine Trading-Down-Spirale geraten. Die hieraus folgenden städtebaulichen und sozialen Missstände können dann nur noch unter hohem Finanzeinsatz beseitigt werden.

Vor diesem Hintergrund sollten bereits frühzeitig Maßnahmen ergriffen werden, um Trading-Down-Prozesse zu vermeiden. Mietshäuser, die laufend modernisiert wurden, weisen i.d.R. keine Leerstände auf, selbst wenn andere negative Einflüsse vorliegen.<sup>109</sup> Diese Maßnahmen werden aber nicht vollständig auf die Miete umgelegt werden können, da die anderen negativen Einflussfaktoren den erzielbaren Mietpreis „drücken“; gleichzeitig ist eine Modernisierung kostenintensiv und kann – je nach Ausgangs- und Zielzustand des zu betrachtenden Objektes – Kosten in Höhe von 200 bis 800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verursachen. Aber auch die Optionen Freilegung und Aufwertung des Wohnumfeldes verursachen hohe Kosten. Hinzu kommt noch, dass durch Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld auch andere Grundstückseigentümer profitieren, diese aber nicht genötigt werden können, sich an den Kosten zu beteiligen.

Aufgrund eben dieser hohen Kosten sind vielfach die Eigentümer nicht in der Lage oder aber nicht gewillt, frühzeitig entgeltzusteuern. In diesen Fällen muss die Kommune versuchen, den Aufwertungsprozess zu initiieren. In einigen Fallkonstellationen ist die Intervention der Kommune im besonderen Maße notwendig (vgl. die nachfolgenden Kapitel VII. 1.2 bis VII. 1.4).

### 1.2 Bei unklaren Eigentümerstrukturen

Unklare Eigentümerstrukturen können besonders dann entstehen, wenn mehrmalige Eigentümerwechsel vorliegen. Aus der Praxis sind besonders Fälle bekannt, bei denen die Objekte in Wohnungsteileigentum umgewandelt wurden und an nicht ortsansässige Anleger weiterveräußert wurden. Dies kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass selbst die Grundbücher nicht mehr aktuell sind (bspw. bei Veräußerungen in das Ausland) und die momentanen Eigentümer nicht mehr zu ermitteln sind. Fallbeispiele hierfür sind das sog. „Horrorhaus“ in Dortmund und Teile der „Weißen Riesen“ in Duisburg. Bei unklaren Eigentümerstrukturen ist keine Bereinigung der Situation von Seiten der Eigentümer mehr zu erwarten. Es gibt keinen Verantwortlichen. Bilden sich aus dieser Situation heraus gravierende Missstände, muss die Kommune ggf. mit hoheitlichen Maßnahmen agieren.

### 1.3 Bei handlungsunfähigen oder handlungsunwilligen Eigentümern

Weiterhin sollten die Kommunen tätig werden, wenn Eigentümer handlungsunfähig oder handlungsunwillig sind. Eigentümer können aufgrund einer geringen Eigenkapitaldeckung oder durch drohende Insolvenz nicht in der Lage sein, Kosten für die Aufwertung aufzubringen. Auch wenn Eigentümer notwendige Maßnahmen finanzieren könnten, sind sie tlw. nicht gewillt, diese Kosten auf sich zu nehmen, da bspw. aufgrund weiterer Restriktionen eine umfassende Mieterhöhung nicht umsetzbar wäre oder aber das Risiko der Investition zu hoch ist. In Einzelfällen mag sich das einfache Halten des Bestandes mit einer reduzierten Instandhaltung für den Eigentümer auch wirtschaftlicher darstellen als aufwändige Aufwertungsmaßnahmen in den Bestand.

In diesen Fällen wird nur die Kommune in

<sup>109</sup> Ausgehend von den vorliegenden Einwohnerprognosen. Wenn eine Stadt bspw. innerhalb von 10 Jahren 20 % oder mehr ihrer Einwohner verlieren würde, wären auch solche Objekte leerstandsgefährdet. Nach den bisherigen Bevölkerungsprognosen für NRW ist eine solche Entwicklung allerdings nicht zu erwarten.

der Lage sein, die notwendigen Maßnahmen zu initiieren. Teilweise mag allein die Ankündigung kommunaler Intervention in einem Quartier schon ein Anstoß für die betroffenen Grundstückseigentümer sein.

#### 1.4 Bei Einzeleigentümern

Oftmals sind es Einzeleigentümer bzw. stark differenzierte Eigentümerstrukturen in einem Quartier, die eine kommunale Intervention erfordern.<sup>110</sup>

Einzeleigentümer sind oft der Gruppe der

handlungsunfähigen oder handlungsunwilligen Eigentümern zuzuordnen (vgl. Kap. VII. 1.3). Teilweise sind ihnen die Konsequenzen des „Nicht Handelns“ aber auch einfach nicht bewusst.

In Quartieren mit einer differenzierten Eigentümerstruktur ist darüber hinaus auch ein konzertiertes Vorgehen aller Eigentümer erforderlich. Insofern kann sich dann auch bei handlungsfähigen und handlungswilligen Einzeleigentümern die Notwendigkeit einer kommunalen Maßnahmensteuerung ergeben.

<sup>110</sup> Mit der Beschränkung auf Einzeleigentümer soll keine Stigmatisierung derselben einhergehen. Auch bei Wohnungsunternehmen kann ein Interventionserfordernis vorliegen. Grundsätzlich ist aber bei den Wohnungsunternehmen eine größere Sensibilisierung für das Thema zu erkennen. Darüber hinaus zeigt die Praxis, dass viele Wohnungsunternehmen bereits Maßnahmen ergreifen. Dies betrifft zumindest die zusammenhängenden Besitzungen eines Unternehmens.

## 2 Handlungsoptionen der Kommunen

### 2.1 Konsensuale Vorgehensweisen

Welche Möglichkeiten der Intervention hat die Kommune? Grundsätzlich lassen sich die kommunalen Handlungsoptionen in konsensuale und hoheitliche Maßnahmen unterteilen. Während die konsensualen Maßnahmen auf der Kooperation der einzelnen Akteure basieren, setzen die hoheitlichen Maßnahmen keine Mitwirkungsbereitschaft voraus. Den konsensualen Maßnahmen ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen, da mit ihnen eine größere Akzeptanz einhergeht, während Zwangsmaßnahmen nur als „letztes Mittel“ oder als „Drohung“ zu nutzen sind.

#### 2.1.1 Präventive Beratung

Eine präventive Beratung sollte sowohl den konsensualen als auch den hoheitlichen Maßnahmen immer vorausgehen. Inhalte einer präventiven Beratung können sein:

- Hinweise zu möglichen Entwicklungsszenarien des betroffenen Quartiers mit und ohne Umsetzung erforderlicher Maßnahmen,
- Hinweise auf die erwartete Entwicklung des betreffenden Wohnstandortes (Hinweise auf Bevölkerungs-/Haushalts-/Wohnungsmarktprognosen),

- Handlungsoptionen der Eigentümer,
- Möglichkeiten der Förderung,
- Aussicht auf kommunale Investitionen in dem Quartier als Anreiz für nachfolgende private Investitionen,
- Hinweise auf die Wertentwicklung des Grundstücks mit und ohne kommunaler Intervention sowie
- Anregung zur Bildung von Arbeitskreisen o.ä. Gremien.

#### 2.1.2 Bildung von Arbeitskreisen

In den meisten Quartieren liegen differenzierte Eigentümerstrukturen vor. In diesen Fällen bietet sich die Bildung eines Arbeitskreises an. Quartiersbezogen verspricht ein konzertiertes Vorgehen aller Beteiligten den größten Erfolg. Neben der Art der geplanten Maßnahmen wird vor allem die Finanzierung der Maßnahmen Hauptdiskussionspunkt sein. Gemeinschaftliche Maßnahmen (Gestaltung des öffentlichen Raums, Wohnumfeldverbesserung) bedürfen sowohl einer Finanzierung als auch der Fläche, auf der sie umgesetzt werden sollen.

Im Dialog lassen sich die Chancen und Hemmnisse möglicher Maßnahmen am bes-

ten diskutieren. Ggf. können noch Fachexperten hinzugezogen werden, um einzelne Vorgehensweisen zu evaluieren.

Die Bildung von Arbeitskreisen muss nicht notwendigerweise von der Kommune initialisiert werden. Eine Einbindung der Kommune in den Arbeitsprozess ist aber in vielerlei Hinsicht sinnvoll:

- allgemein zur Abstimmung mit der Stadtplanung,
- bei der Einbindung und Beantragung von Fördermitteln,
- wenn eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich ist,
- bei der Kombination konsensualer und hoheitlicher Maßnahmen,
- bei der Finanzierung, der Erstellung und der Pflege neuer öffentlicher Flächen sowie
- bei temporären Nutzungen.

### **2.1.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte/ Stadtumbaugebiete**

Es empfiehlt sich, die städtebaulichen Zielsetzungen für leerstandsgefährdete Gebiete frühzeitig festzulegen, damit sich auch die anderen Akteure auf die geplanten Entwicklungen einstellen können.

Ausgangspunkt ist eine dezidierte Bestandsaufnahme der vergangenen Entwicklung, des momentanen und des projektierten Zustandes sowie der prognostizierten Entwicklung von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsnachfrage. In den nordrhein-westfälischen Städten liegt über Wohnungsmarktberichte und -prognosen sowie über die kleinräumlichen Entwicklungskonzepte in den Programmgebieten der sozialen Stadt bereits eine Vielzahl an Informationen vor, auf die bei der Erarbeitung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten zurückgegriffen werden kann.

Da insbesondere die Entwicklungsziele mit den Eigentümern abgestimmt sein sollten, um eine hohe Realisierbarkeit zu gewährleisten, sollte das städtebauliche Entwicklungskonzept idealerweise auf den Ergebnissen der Arbeitskreissitzungen basieren.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes kann die Stadt Stadtumbaugebiete oder Gebiete der sozialen Stadt förmlich festlegen.

### **2.1.3 Städtebaulicher Vertrag/ Stadtumbauvertrag**

Sind die durchzuführenden Maßnahmen bereits abgestimmt, rückt die Organisation der Durchführung und deren Finanzierung stärker in den Vordergrund. Bei der Zusammenarbeit zwischen der Kommune und Privaten bietet sich das Instrument der städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB an. Mit der Einführung des Dritten Teils des Zweiten Kapitels in das BauGB im Jahr 2004 (Stadtumbau) werden die städtebaulichen Verträge hervorgehoben und explizit als Umsetzungsinstrument des Stadtumbaus (Stadtumbauvertrag, § 171 c BauGB) benannt. § 171 c BauGB nennt als mögliche Inhalte städtebaulicher Verträge in Stadtumbaugebieten explizit:

- die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb einer bestimmten Frist und die Kostentragung für den Rückbau,
- den Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB (Planungsschadensrecht),
- den Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern.

### **2.1.4 Kommunalen Flächenerwerb**

Die Kommune kann auch privatwirtschaftlich in Stadtumbaugebieten tätig werden. Wie auch bei der Baulandbereitstellung kann die Kommune auch bei der Innenbereichsentwicklung Flächen erwerben und entsprechend ihren planerischen Vorstellungen weiterentwickeln. Angesichts der angespannten kommunalen Haushalte ist dieses Vorgehen in der Praxis jedoch kaum von Bedeutung.

## **2.2 Hoheitliche Vorgehensweisen**

### **2.2.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§ 136 ff. BauGB) ist ein Instrument zur Be-

hebung städtebaulicher Missstände.<sup>111</sup> Die Sanierungsmaßnahme wird von der Stadt als Satzung beschlossen (Sanierungssatzung, § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Misstände liegen z.B. dann vor, wenn das Gebiet nach seiner Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Städtebauliche Missstände werden in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB näher bestimmt. Sie werden unterschieden nach der vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit („Substanzschwächensanierung“), wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der dort lebenden und arbeitenden Menschen entspricht.<sup>112</sup> Eine Funktionsschwächensanierung (aufgrund funktionaler Mängel) kommt in Betracht, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen, erheblich beeinträchtigt ist.<sup>113</sup>

Ein hoher Leerstand in einem Gebiet kann demnach den Tatbestand der Funktionschwäche erfüllen; ein von hohen Leerständen betroffenes Wohnquartier entspricht seiner Wohnfunktion nur noch bedingt. Auch die Gründe für Leerstand können mit den in § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB definierten städtebaulichen Missständen korrespondieren. In diesem Fall wären die Anwendungsvoraussetzungen für eine Substanzschwächensanierung gegeben.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gibt der Kommune vergleichsweise große Handlungsspielräume bei der Durchsetzung einzelner Maßnahmen. Während im Stadtumbaugebiet konsensuales Handeln erforderlich ist, kann die Gemeinde in Sanierungsgebieten den Eigentümern bestimmte Maßnahmen (bspw. Modernisierung und

Instandsetzung) hoheitlich auferlegen. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, die im klassischen „vollen“ Sanierungsverfahren erfolgt. Der Ausgleichsbetrag wird aus der Differenz zwischen dem Anfangswert (sanierungsunbeeinflusster Bodenwert) und dem Endwert (Bodenwert nach Abschluss der Sanierung) ermittelt.

Die Stadt kann städtebauliche Sanierungsgebiete, Stadtumbaugebiete und Gebiete der sozialen Stadt gleichzeitig für ein Gebiet beschließen. Der Beschluss einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und eines Stadtumbaugebietes für ein betroffenes Quartier erlaubt u.U. eine vergleichsweise höhere Förderquote und die Kombination der möglichen Maßnahmen.

Gleichzeitig gestaltet sich die Erhebung der Ausgleichsbeträge jedoch schwieriger. Die durch Stadtumbaumaßnahmen oder Maßnahmen der sozialen Stadt ausgelösten Bodenwertsteigerungen dürfen im Rahmen der Ausgleichsbetragserhebung nicht mit erhoben werden. Vielmehr muss im Rahmen der Ausgleichsbetragserhebung die Abgrenzung der Werteeinflüsse der einzelnen Maßnahmen deutlich werden, was u.U. erhebliche Schwierigkeiten verursachen kann.

## 2.2.2 Städtebauliche Gebote

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann die Stadt städtebauliche Gebote erlassen (§§ 175 bis 179 BauGB). Bei leerstandsgefährdeten Objekten, deren Leerstandsrisiko auf bauliche Mängel oder Missstände zurückzuführen ist, könnte ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177 BauGB) oder ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179 BauGB) erlassen werden.

Die Planverwirklichungsinstrumente des Baugesetzbuches, wie das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot sowie das Rückbau- und Entsiegelungsgebot, finden in der Praxis kaum Verwendung, da ihre Anwendung i.d.R. mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden ist.

<sup>111</sup> Mit der Behebung ist keine „Totalsanierung“ gemeint; ausreichend ist vielmehr eine nicht unerhebliche Verbesserung des Zustandes im Sinne einer Minderung der städtebaulichen Missstände (vgl. Fieseler 2000, Rn. 18)

<sup>112</sup> Maßgeblich hierfür können beispielsweise die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen oder auch die Auswirkungen der vorhandenen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten sein.

<sup>113</sup> Hierbei sind insbesondere der fließende und ruhende Verkehr, die wirtschaftliche Situation und Versorgungsfunktion sowie die infrastrukturelle Erschließung, die Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie Gemeinbedarfsanlagen zu berücksichtigen.

114 Vgl. zur Zulässigkeit von Veränderungssperren zur Verhinderung von Trading-Down-Prozessen auch VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 03.03.2005 – 3 S 1524/04 –, veröffentlicht in Baurecht, Heft 12/2005.

Tab. 31  
Anzahl der Zwangsversteigerungen von 1999 bis 2005 /  
Quelle: eigene Darstellung nach  
www.zwangsversteigerung.de/text/statistik, Zugriff vom  
30.9.2005

Jahr	2005 (Prognose)	2004	2003	2002	2001	2000	1999
Objekte	54.903	48.626	45.099	39.003	36.118	33.454	33.859
gegenüber Vorjahr	12,90 %	7,80 %	15,60 %	8,00 %	8,00 %	-1,20 %	k.A.

### 2.2.3 Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 1 Abs. 3 BauGB legitimiert hierdurch die Bauleitplanung auch als Instrument zur Prävention und Intervention von Missständen in schrumpfenden Regionen.

Hierbei kommt insbesondere der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne gem. §§ 30 und 33 BauGB) eine besondere Rolle zu. Mit der verbindlichen Bauleitplanung können in schrumpfenden Quartieren Nutzungsart sowie auch Art und Maß der baulichen Nutzung geändert werden. Entsprechend den Zielen der städtebaulichen Entwicklung können darüber hinaus auch bestimmte Nutzungen ausgeschlossen bzw. verhindert werden. Befindet sich der Bebauungsplan noch in der Aufstellung, können weitere negative Entwicklungen in dem Gebiet über die Rückstellung von Bau-

gesuchen oder auch Veränderungssperren verhindert werden.<sup>114</sup>

### 2.2.4 Zwangsversteigerung

Die Zwangsversteigerung ist ein Vollstreckungsverfahren, das den Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO) unterliegt. Das Zwangsversteigerungsverfahren ist im Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) gesetzlich geregelt.

Die Zwangsversteigerung ist die Durchsetzung eines Anspruchs mit staatlichen Machtmitteln. Der Gläubiger hat die Möglichkeit, wegen einer Geldforderung in das unbewegliche Vermögen zu vollstrecken und seinen Anspruch somit zu befriedigen. Eine Zwangsversteigerung durch die Gemeinde ist daher nur möglich, wenn diese auch Gläubiger des Eigentümers ist. Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist in den letzten Jahren stark gestiegen (vgl. Tabelle 31).

## 3 Die Notwendigkeit zur Intervention der Wohnungseigentümer

Der Eigentümer eines zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäudes ist – wie bei jedem anderen Investment auch – an einer maximalen Rendite bzw. einem möglichst hohen Wert seines Eigentums interessiert. Leerstände reduzieren die Mieteinnahmen und bei ansonsten gleicher Bewirtschaftung auch die maximale Rendite. Sind noch keine strukturellen Leerstände aufgetreten und es besteht trotzdem bereits ein erhöhtes Leerstandsrisiko, so wird zwar die Rendite (noch) gleich bleiben, jedoch der Wert des Gesamtobjektes im Vergleich zu einer Wertentwicklung ohne Leerstandsrisiko sinken.

Aus Sicht der Wohnungseigentümer erscheint es daher sinnvoll, Leerstände bzw. ein erhöhtes Leerstandsrisiko zu verhindern, um finanzielle Einbußen zu vermeiden (vorbeugende Maßnahmen).

Dies kann bspw. durch Aufwertungsmaßnahmen am Objekt selbst oder aber im Wohnumfeld erfolgen. Da Aufwertungsmaßnahmen i.d.R. sehr kostspielig sind, gilt es immer auch abzuwägen, ob die notwendigen Maßnahmen sich auch „rechnen“.

# 4 Instrumente zur Evaluierung von Wohnungsbeständen

## 4.1 Die SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse<sup>115</sup> (SWOT = Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats) ist ein Instrument zur Entwicklung, Planung und Umsetzung inhaltlicher Ziele sowie zur Ausrichtung von Unternehmen. Sie kann aber auch zur Optimierung des Immobilienbestandes oder zur stadtplanerischen Ausrichtung von einzelnen Quartieren genutzt werden.

Die SWOT-Analyse berücksichtigt über die Stärken-Schwächen-Analyse (Strength-Weakness) und die Chancen-Risiko-Analyse (Opportunities-Threats) sowohl interne als auch externe Effekte, um hieraus eine ganzheitliche Strategie hinsichtlich eines zu erreichenden Ziels ableiten zu können.

Wichtig ist hierbei eine klare Zieldefinition, die ggf. auch nach Unterzielen differenziert werden kann. Die Stärken und Schwächen

tionen, wie sie auch für die Verortung von Leerständen benötigt werden.

## 4.2 Das Portfoliomanagement

Die Grundlage des Portfoliomanagements bildet die „Portfolio-Selection-Theorie“, die in den 1960er Jahren von Markowitz zur Optimierung von Wertpapierbeständen entwickelt wurde.

Dieser Theorie liegt die Beobachtung zu Grunde, dass höhere Erträge oftmals auch mit höheren Risiken einhergehen. Beim Portfoliomanagement wird der Erfolg des Managements (die Performance) an den Ergebnissen gemessen. Die Höhe der Rendite steht dabei in einem engen Verhältnis zur Risikobereitschaft. Ziel ist es, den Bestand nicht nur eindimensional nach den Erträgen zu bewerten, sondern auch die Risiken, die ein Investment birgt, in die Betrachtung

SWOT	Gegenwart	Zukunft
positiv	Strengths	Opportunities
negativ	Weaknesses	Threads

SWOT-Analyse	Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
Chancen (Opportunities)	Inanspruchnahme neuer Optionen, die gut zu den Stärken des Bestandes passen.	Schwächen eliminieren, um neue Optionen in Anspruch zu nehmen.
Risiken (Threads)	Nutzung der Stärken, um Risiken zu minimieren.	Entwickeln von Maßnahmen, damit die Schwächen nicht zu Risiken werden.

Tab. 32 Systematik der SWOT-Analyse  
Tab. 33 Strategieansätze der SWOT-Analyse

sind dabei relative Größen und bekommen erst im Vergleich mit dem restlichen Wohnungsangebot im Einzugsgebiet bzw. im Bereich der Stadtplanung im Vergleich mit anderen Quartieren Aussagekraft.

In einem ersten Schritt werden die analysierten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in einer sogenannten SWOT-Matrix zusammengetragen. Aus den Ergebnissen in der Swot-Matrix werden nun die zwei bis drei Faktoren ausgewählt, die den größten Einfluss auf die zu erreichenden Ziele haben. Je nach Strategieansatz (vgl. Tabelle 33) wird in der Folge versucht, die Stärken/Chancen auszubauen und/oder die Schwächen/Risiken zu minimieren. Die SWOT-Analyse bedarf daher derselben Informa-

tion mit einzubeziehen. Im Ergebnis soll die Ertragserwartung unter Berücksichtigung eines akzeptablen Risikos maximiert werden.

Das Portfoliomanagement wird zunehmend auch in der Immobilienwirtschaft zur Bewertung und Optimierung des Bestandes genutzt. Die einzelnen Immobilien werden hierbei unter Einhaltung nachvollziehbarer Standards analysiert und auf ihre Zukunftsfähigkeit hin bewertet.

Je nach Ergebnis werden bestimmte Immobilien gehalten, optimiert, ge- oder verkauft. Im Gegensatz zu den traditionellen Entscheidungsprozessen auf Objektebene in der Immobilienwirtschaft soll das Portfoliomanagement Entscheidungen auf der

<sup>115</sup> Weiterführende Literatur zu SWOT-Analyse: Porter 2005 München

Ebene des Gesamtbestandes berücksichtigen. Hierdurch werden, anstatt überwiegend auf die kurzfristige Ertragssituation abzustellen, vergleichsweise stärker die langfristigen Ertragspotentiale unter Berücksichtigung des Risikos und der verschiedenen Alternativen betrachtet.

Im Rahmen der Analyse der strategischen Rahmenbedingungen des jeweiligen Wohnungsmarktes werden neben dem regionalen Umfeld auch die sich auf die Wohnungsnachfrage auswirkenden Makrofaktoren und deren Veränderung betrachtet.<sup>116</sup>

Gerade in schrumpfenden Regionen ist das Portfoliomanagement ein Schlüsselfaktor für den Unternehmenserfolg. Der Wandel von Vermieter- zu Mietermärkten hat der Notwendigkeit eines Portfoliomanagements als Grundlage für ein nachhaltiges Wohnungsmanagement zusätzliche Relevanz verliehen.

Das Portfoliomanagement ist eine rein betriebswirtschaftliche Strategie zur Optimierung des Bestandes und demzufolge kein eigenständiges Instrument zur Verortung von leerstandsgefährdeten Beständen. Vielmehr setzt das Portfoliomanagement die Kenntnis um besondere Risiken des Bestandes voraus und versucht, die Risiken im Gesamtbestand optimal zu streuen.

#### 4.3 Verkehrswerte zur Evaluation verschiedener Maßnahmen

Die Schätzung von Verkehrswerten muss in manchen Fällen verschiedene Szenarien miteinander vergleichen. Es stellt sich in der Praxis nicht selten die Frage eines ggf. höheren Wertes nach einer Modernisierung oder Umnutzung. Verkehrswerte haben sich nämlich nicht nur an der momentanen Nutzung und dem momentanen Zustand des Objektes zu orientieren, sondern müssen auch andere, potenziell gewinnbringendere Nutzungsmöglichkeiten in die Verkehrswertermittlung einbeziehen. Man spricht in diesem Fall auch von dem „highest and best use“.

Im Umgang mit leerstandsgefährdeten Beständen hat der Eigentümer immer mehrere Handlungsoptionen, die er mit seinen eigenen Zielvorstellungen in Einklang bringen muss. Die meisten Eigentümern dürften wohl der nachhaltigen Gewinnoptimierung bzw. der Erhaltung des Anlagewertes Priorität einräumen. Vor diesem Hintergrund kann der Wert eines Objektes, der auf Grundlage der verschiedenen Handlungsoptionen bestimmt wird, als Entscheidungsgrundlage für die verschiedenen Möglichkeiten des Umgangs mit leerstandsgefährdeten Beständen dienen.

Bei der Auswahl einer Handlungsoption kann die Verkehrswertermittlung daher nur die Wirtschaftlichkeit bewerten. Sie setzt daher als „Instrument“ auf eine eindimensionale Betrachtungsweise.

Es ist jedoch problemlos möglich, die Verkehrswertermittlung in das Portfoliomanagement oder die SWOT Analyse zu implementieren.

<sup>116</sup> Makrofaktoren sind wirtschaftliche, politische, soziale, ökologische und kulturelle Rahmenbedingungen. Im Ergebnis sind dies Rahmenbedingungen, die auch das Leerstandsrisiko beschreiben.

# 5 Handlungsoptionen der Eigentümer

## 5.1 Der Verkauf von Wohnungsbeständen

Eine Handlungsoption der Eigentümer ist der Verkauf problematischer bzw. risikoreicher Wohnungsbestände.<sup>117</sup> Das Wohnungsmarktbarometer 2002 der Wfa nannte auf die Frage nach dem Zweck von Wohnungsverkäufen der Wohnungsunternehmen an erster Stelle „Abstoßen nicht marktgängiger Bestände, Modernisierungsrückstände, Portfolio-Entwicklung“<sup>118</sup> – also vornehmlich Objekte, die schwierig am Markt zu platzieren sind und somit Leerstände oder zumindest eine Leerstandsgefährdung aufweisen. Der Verkauf von Wohnungsbeständen kann aber auch andere Gründe haben, wie das Wfa-Wohnungsmarktbarometer vermuten lässt. Weitere Gründe wurden von den Experten in der Gewinnmaximierung, dem Schuldenabbau bzgl. der Kommunal Finanzen, der Kapitalmobilisierung des Unternehmens, der Stabilisierung des Quartiers und der Eigentumsförderung gesehen.<sup>119</sup>

Die Wohnungsverkäufe (Privatverkäufe nicht eingeschlossen) lassen sich in drei Kategorien gliedern: möglich ist der Verkauf an die Mieter, der Verkauf an Dritte zur Selbstnutzung und die Veräußerung an andere Anleger, Zwischenerwerber oder Wohnungsunternehmen.

Die Veräußerung an die unterschiedlichen Erwerber kann auch unterschiedliche Konsequenzen zur Folge haben. Während die Veräußerung an die Mieter oder andere private Erwerber mit Eigennutzabsicht unproblematisch ist und eher noch zur Stabilisierung und Aufwertung des Quartiers beitragen kann, ist die Veräußerung an Anleger nicht ohne Risiko. Insbesondere wenn die Bestände schon bei Veräußerung risikobehaftet sind, können wirtschaftlich kalkulierende Anleger bei Nicht-Erzielen der angestrebten Rendite u.U. nur noch die „Cash-Cow“-Bewirtschaftung als Option sehen (reduzierte Instandhaltung). In der Folge würden sich weitere Verwahrlosung und städtebauliche Missstände auftun.

Ähnliches gilt bei der Veräußerung an Privatanleger. Gerade bei der Veräußerung von Beständen in Großwohnanlagen oder von Hochhaussolitars wurden in der Vergangenheit nicht selten solche Erfahrungen bereits gemacht. Spektakuläre Beispiele hierfür sind u.a. das Fallbeispiel „Rhönstrasse 10-12“ in Heiligenhaus, die „Weißen Riesen“ in Duisburg Hochheide oder das „Horrorhaus“ an der Kielstrasse in Dortmund.

Zu einer kaum noch behebbaren Problemstellung werden diese Fälle dann, wenn der Kapitalanleger die Objekte als „internationale Kapitalanlage“ nutzt und sich das Teileigentum auf verschiedenste Anleger in In- und Ausland verteilt – Fälle, wie sie beim „Horrorhaus“ in Dortmund oder den „Weißen Riesen“ in Duisburg-Hochheide aufgetreten sind. Die Kommune wird in diesen Fällen jeglicher Handlungsfähigkeit beraubt, da die momentanen Eigentümer auch über die Grundbucheinträge nicht mehr zu ermitteln sind.<sup>120</sup>

Unproblematisch erscheint hingegen die Veräußerung an andere Wohnungsunternehmen. Gerade die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die kommunalen Wohnungsunternehmen und die genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen nehmen ihre Verantwortung für ihre Bestände ernst.

## 5.2 Handlungsoptionen auf Objektebene

Neben der Veräußerung und damit der Verlagerung des Problems auf einen anderen Eigentümer kann und muss auch im Bestand mit solchen Objekten umgegangen werden. Die Maßnahmen im Bestand lassen sich in vier grundsätzliche Handlungsoptionen differenzieren:

- Instandsetzung bis komplexe Modernisierung,
- Bewirtschaftung des Bestandes wie gehabt,
- Bewirtschaftung des Bestandes als „Cash-Cow“ sowie
- Liquidation des Bestandes.

117 Vgl. hierzu auch Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (ILS) (Hrsg.), Verkauf von Wohnungsbeständen in Nordrhein-Westfalen, Dortmund 2003.

118 Vgl. ebd. S. 18.

119 Anzahl der Nennungen in dieser Reihenfolge.

120 Die Gefahr besteht vor allem bei unseriösen Anlegern bzw. Anlegern, die von außerhalb kommen und den Kauf ggf. auch aus steuerlichen Gründen getätigt haben.

Besonders die Option der Bewirtschaftung als „Cash-Cow“ ist der WertV fremd. Diese Option meint eine stark reduzierte Instandhaltung des Gebäudes. Notwendige Reparaturen werden ausgesetzt und ein Instandhaltungsstau setzt ein. Diese Option mag bspw. wirtschaftlich sinnvoll sein, wenn der Eigentümer

- a) nicht über die notwendigen Mittel verfügt, um die Instandhaltung zu betreiben,
- b) die Bewirtschaftung des Bestandes mit normaler Instandhaltung<sup>121</sup> nur geringe oder ggf. sogar keine Reinerträge bei vergleichsweise hohem Risiko (bspw. Leerstand) ergibt oder
- c) das Objekt in der mittelfristigen Unternehmensplanung auf Abriss projiziert ist.

Durch die reduzierte Instandhaltung werden die Reinerträge erhöht. Über einen gewissen Zeitraum kann der Eigentümer so noch relativ hohe Gewinne mit seinem Objekt erwirtschaften. Durch den erhöhten Instandsetzungsstau reduziert sich jedoch die Restnutzungsdauer und auch das Vermietungsrisiko steigt.

### 5.2.1 Investitionen im Bestand

Investitionen im Bestand meint Investitionen in die Bebauung selbst. Hierunter fällt die Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandsetzungsstaus<sup>122</sup> oder auch die Modernisierung<sup>123</sup> des Bestandes. In der Regel wird eine einfache Instandsetzung nicht ausreichen, um das Objekt nachhaltig zu vermieten. Gebäude, die Mängel in der Bausubstanz oder der Haustechnik aufweisen, sind überwiegend älteren Baujahrs und entsprechen in Ausstattung und Grundriss oftmals nicht den Präferenzen der heutigen Nachfrager. Die für eine nachhaltige Vermietung notwendigen Maßnahmen sind dementsprechend sehr differenziert. Angefangen bei einfachen gestalterischen Maßnahmen (neuer Eingangsbereich, gestrichene Fassaden, renovierter Hausflur usw.) sind oftmals auch Maßnahmen zur verbesserten Wärmedämmung bis hin zu einer Änderung der Wohnungsgrundrisse erforderlich.

<sup>121</sup> Entspricht in etwa den Kostenangaben der II. BV.

<sup>122</sup> Instandsetzung meint die einfache Beseitigung baulicher Mängel, die infolge von Baufehlern, Abnutzung oder sonstiger externer Umstände aufgetreten sind. Darüber hinaus gehende Aufwertungen sind nicht der Instandsetzung zuzuordnen.

<sup>123</sup> Modernisierung meint bauliche Maßnahmen, die eine nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts bewirken, die allgemeine Wohnverhältnisse nachhaltig verbessern oder die zu nachhaltigen Energie- oder Wassereinsparungen führen.

Investitionen in den Bestand sind hinsichtlich ihrer Intensität sehr unterschiedlich. Dies betrifft sowohl die Kosten dieser Maßnahmen als auch ihre Auswirkungen auf den Bestand selbst und auf seinen Wert. Welche Maßnahmen notwendig sind, um eine nachhaltige Vermietung zu erreichen, kann nur im Einzelfall bestimmt werden. Dies hängt besonders von der momentanen Ausstattung, der momentanen Marktsituation und den derzeitigen Grundrissen der Objekte sowie von der Marktsituation (Überangebot/Knappheit bestimmter Wohnungsgrößen oder Bautypen) ab.

### 5.2.2 Investitionen in das Umfeld

Neben den Maßnahmen im Bestand können auch Maßnahmen in das Wohnumfeld erforderlich sein, um Leerständen entgegenzuwirken bzw. diese zu dezimieren. Maßnahmen in das Wohnumfeld müssen spezifisch auf die erkannten Mängel ausgerichtet werden. Typische Mängel sind bspw. zu wenig Grünflächen, keine oder nur ungenügende Trennung von öffentlichem und privatem Raum, Verwahrlosung des öffentlichen Raums, zu geringe Stellplatzanzahl usw.

Maßnahmen in das Wohnumfeld müssen in der Regel in Kombination mit Maßnahmen in den Bestand erfolgen, um eine Wirkung zu erzielen. Sie entfachen auch mehr Wirkung in der Prävention als in der Beseitigung von Leerständen.

Entgegen der gängigen Praxis (bspw. im Bund-Länder-Programm „Die soziale Stadt“) sind sie in problematischen Quartieren nur bedingt geeignet, Anstoßfinanzierungen zu induzieren, wenn die anderen Negativfaktoren (Mieterstruktur, Ausstattung und Bauzustand der Gebäude) nicht gleichzeitig umfassend angegangen werden. Allein Maßnahmen im Wohnumfeldbereich (u.U. auch in Verbindung mit Maßnahmen zur Schaffung sozialer Stabilität oder zur Schaffung von Arbeitsplätzen) sind kaum mehr als „Schönheitsreparaturen auf Zeit“. Hier gilt es, ein konzertiertes Vorgehen zu wählen und verschiedene Maßnahmen miteinander zu kombinieren.

### 5.2.3 Freilegung und Flächenrecycling

Unter Umständen kann es erforderlich sein, die Bebauung abzubrechen. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Bewirtschaftung des Bestandes unwirtschaftlich geworden ist, bzw. wenn das Gebäude vom Bauzustand her unbewohnbar ist und eine Instandsetzung sich aller Voraussicht nach nicht lohnen würde.

Eine Freilegung gebietet sich daher sobald die jährlichen Reinerträge unter dem Verzinsungsbetrag des Bodens liegen (Liquidationswert, vgl. hierzu auch Kap. V. 3.3).

Unter Umständen kann eine Freilegung auch schon vorher sinnvoll sein. Sofern im Umfeld ein Mangel an Freiflächen (Grünflächen, aber bspw. auch Stellplätze) herrscht oder das Quartier zu stark verdichtet erscheint und die Bebauung kurz- bis mittelfristig als abgängig einzuschätzen ist, kann es im Einzelfall durchaus auch wirtschaftlich sinnvoll sein, bestimmte Objekte schon vor Erreichen der Liquidationsgrenze abzubrechen, um so den verbleibenden Bestand aufzuwerten.

Weiterhin kann sich auch eine Freilegung mit anschließender baulicher Folgenutzung empfehlen, um so den Bodenwert optimal auszunutzen oder im Einzelfall durch die Neubebauung den Bestand zu stabilisieren.

## VIII Fazit

In bestimmten Wohnquartieren sind Angebotsüberhänge und in der Folge strukturelle Leerstände zu erwarten. Schon der Leerstand an sich wirkt sich auf die Immobilienwerte aus. Mietausfälle und nicht umlegbare Betriebskosten verringern die mit Wohnimmobilien erzielbaren Renditen und somit auch ihren Wert. Ob neben der Wertminderung der Bebauung auch der Boden an Wert verliert, ist empirisch nur schwer nachzuweisen.

Der Grundstücksmarkt reagiert unter diesen Rahmenbedingungen nicht wie Märkte für andere Waren. Als erstes sinkt die Anzahl der Transaktionen auf dem Grundstücksmarkt. Die befragten Gutachterausschüsse erwarten daher auch für die Zukunft eine stagnierende bis sinkende Nachfrageentwicklung für bebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus.

Hierdurch wird aber auch eine objektive Wertermittlung der betroffenen Grundstücke erschwert, da alle für die Wertermittlung relevanten Daten aus dem Marktgeschehen selbst entnommen werden sollten. Das Problem ist den Gutachterausschüssen für die Ermittlung von Grundstückswerten bekannt, da bereits heute in bestimmten Quartieren keine Kauffälle mehr auftreten und Leerstände vorhanden sind. Die Wertermittlung von Grundstücken wird in diesen Gebieten überwiegend mit fortgeschriebenen Daten, Daten aus anderen Gebieten oder geschätzten Daten über das Ertragswertverfahren vorgenommen. Neben den Parametern des Ertragswertverfahrens stellt sich die Bestimmung des Bodenwertes problematisch dar. Auch hier wird überwiegend mit fortgeschriebenen oder aus Kauffällen vergleichbarer Gebiete abgeleiteten Bodenrichtwerten gearbeitet. Alternative Verfahren, wie bspw. deduktive Wertermittlungsverfahren oder auch die in der Sanierung verwendeten Verfahren zur Bodenwertermittlung kommen weitestgehend nicht zur Anwendung. Ob sich Bodenwerte mit diesen Verfahren in schrumpfenden Regionen besser ermitteln lassen, kann nur im Einzelfall beurteilt werden.

Die Vorgehensweise der Gutachterausschüsse

und sonstiger Grundstückswertermittler in Nordrhein-Westfalen ist somit weitestgehend identisch mit der Vorgehensweise ihrer Kollegen in den neuen Bundesländern, die schon seit Jahren unter ähnlichen Bedingungen Grundstückswerte ermitteln. Die so abgeleiteten Verkehrswerte werden aber teilweise von anderen Akteuren auf dem Grundstücksmarkt kritisch gesehen. Verkehrswerte und hier insbesondere die Bodenwerte seien zu hoch, lautet der häufig geäußerte Vorwurf. Richtig ist, dass die Fortschreibung älterer Werte, aber auch die Ableitung von Werten aus anderen Gebieten durchaus fehleranfällig sein kann. Es muss aber auch konstatiert werden, dass es bei fehlenden Marktdaten keine Alternativen zur Wertermittlung über Prognosen, Schätzungen und indirekte Vergleiche gibt. Es ist allerdings möglich, die Informationsgrundlage, auf der die Schätzungen und Prognosen beruhen, zu optimieren.

Eine Vielzahl von Informationen liegt bereits vor, die jedoch nur über jeweils unterschiedliche Akteure zu erhalten sind. Leerstandsangaben und Fluktuationsquoten werden i.d.R. von den Wohnungsunternehmen erfasst. Auch die Höhe der Bewirtschaftungs- und Modernisierungskosten ist den Eigentümern bekannt. Wären diese Daten bekannt, könnten die Prognoseunsicherheiten im Ertragswertverfahren deutlich reduziert werden.

In einigen Städten werden Studien zur Bevölkerungsentwicklung in Auftrag gegeben, die Prognosen bis auf die Quartiersebene liefern und mit denen die Nachfrageentwicklung prognostiziert werden könnte.

Weiterhin kommt es teilweise immer noch vor, dass die Gutachterausschüsse auch über die aktuellen Planungen in betroffenen Gebieten nicht informiert werden. Diese Aussagen könnten bei der Bodenrichtwertermittlung aber bereits im Vorfeld berücksichtigt werden. Auch die Entwicklungsplanung im Umfeld betroffener Gebiete kann u.U. wertrelevant sein.

Je umfassender die Informationsbasis ist, desto genauer können auch die Verkehrs-

werte von Grundstücken geschätzt werden. Insbesondere die anstehenden Prognoseaufgaben in der Verkehrswertermittlung erfordern zu ihrer Bewältigung sämtliche verfügbaren Informationen.

Es wäre daher zu empfehlen, dass der Informationsaustausch zwischen den einzelnen Akteuren am Grundstücksmarkt intensiviert wird. Alternativ wäre es auch denkbar, dass sämtliche relevante Daten an zentraler Stelle, bspw. bei den Gutachterausschüssen, gesammelt und ausgewertet werden.

Durch die geringen Haltungskosten eines Grundstücks (bspw. niedrige Grundsteuer) besteht für die Eigentümer kein „Druck“, ihr Grundstück über Preisnachlässe am Markt zu positionieren oder es einer anderen Nutzung zuzuführen. Teilweise ist es sogar wirtschaftlich sinnvoll, nicht weiter in den Bestand zu investieren, sondern die Immobilie einfach zu halten und die verbleibenden Mieten zu kassieren. Werden dann noch die Kosten für laufende Instandhaltungen reduziert oder komplett eingespart, lässt sich für einige Jahre auch mit „minderwertigen“ Immobilien noch eine außerordentliche Rendite erzielen.

Hier gilt es, die Haltungskosten des Grundstücks zu erhöhen, so dass der wirtschaftlich handelnde Eigentümer gezwungen ist, sein Grundstück am Markt zu positionieren oder aber es bestmöglich zu nutzen (Umnutzung, Modernisierung). Eine Möglichkeit wäre die seit vielen Jahren diskutierte reine Bodenwertsteuer als Ersatz für die derzeitige Grundsteuer. Neben einer Belebung des Marktes könnte durch diese auch in schrumpfenden Regionen eine optimale Allokation und Distribution von Grund und Boden ermöglicht werden.

# IX Einschätzungen des Marktes aus Sicht der Gutachterausschüsse - Auswertung der Umfrage

## 1 Vorgehensweise

Am Stadtumbau sind verschiedene Akteursgruppen beteiligt. Betroffene sind in der Regel die Grundstückseigentümer, aber auch die Mieter in Stadtumbaugebieten, die durch Umzüge Nachteile erfahren oder deren Nachbarschaft durch zunehmende Leerstände und/oder unterlassene Investitionen verwahrlost. Im weiteren Sinne sind auch die Städte selbst betroffen: Durch fallende Bevölkerungszahlen reduziert sich die Zahl der Steuerzahler.

Der Einfluss der Schrumpfung auf die Grundstückswerte wurde bislang in Nordrhein-Westfalen noch nicht untersucht. Jedoch liegen empirische Kenntnisse vor. Die Institutionen der Gutachterausschüsse für die Bewertung von Grundstücken sammeln seit jeher Daten zum Grundstücksmarkt. Eine Befragung der Gutachterausschüsse sollte daher Aufschluss über mögliche Einflüsse der Schrumpfung auf Grundstückswerte und die Grundstückswertermittlung geben.

Hierzu wurde ein Fragebogen konzipiert, der im Rahmen eines Pretests zweifach im Vorfeld versandt und aufgrund der eingegangenen Anmerkungen überarbeitet wurde. Der Fragebogen beinhaltete 25 Fragen, die den Komplexen „Stadtumbau allgemein“, „Grundstückswert- und Mietent-

wicklung“, „Grundstückswertermittlung“ und „Leerstand“ zugeordnet werden konnten. Die Auswahl der Adressaten erfolgte über die Projektliste Stadtumbau West des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Bauen und Verkehr. Insgesamt wurde der Fragebogen 27 nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen mit einem Empfehlungsschreiben der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW zugesandt. Der Rücklauf betrug rd. 63 % (17 Fragebögen). Die Ergebnisse sollen Aufschluss über die bisherige Entwicklung des Marktes in schrumpfenden nordrhein-westfälischen Regionen geben, den Erfahrungsgrad der Gutachterausschüsse bzgl. der Wertermittlung in schrumpfenden Regionen widerspiegeln und Empfehlungen zulassen, wie die Akteure des Stadtumbaus in Zukunft Bewertungsaufgaben im Stadtumbau gestalten können. Da – wie die Befragung gezeigt hat – bislang kaum Erfahrungswerte vorliegen, wird versucht, über einen Vergleich mit den Erfahrungen in den neuen Bundesländern eine Prognose über die zukünftige Entwicklung in NRW abzugeben. Die Erfahrungswerte aus den neuen Bundesländern stammen aus einer vom Institut für Bodenmanagement (IBoMa) zeitgleich durchgeführten Umfrage<sup>124</sup> für das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

<sup>124</sup> vgl. Dransfeld et al. 2005

## 2 Marktentwicklung

### 2.1 Mieten

Der Einwohnerrückgang in NRW vollzieht sich schon seit den 1980er Jahren. Eine Auswirkung der Einwohnerrückgänge auf die Grundstückswerte ist hieraus aber nicht abzuleiten, da die nachfragerrelevante Anzahl der Haushalte durch den Trend zur Haushaltsverkleinerung stetig stieg.

Die Bevölkerungsentwicklungsprognose des LDS NRW geht aber von verstärkten Einwohnerverlusten bis zum Jahr 2040 für NRW aus. Darüber hinaus zeigt die nach der Einwohnerzahl in den Städten differenzierte Haushaltsentwicklung, dass der Trend zur Verkleinerung der Haushalte in Gebieten mit schon heute geringerer Haushaltsgröße eine geringere Dynamik aufweist. Hier ist wohl der Nachholbedarf weitaus geringer. Aus der Status-Quo-Betrachtung lässt sich somit vermuten, dass in den größeren Städten Nordrhein-Westfalens die Haushaltsentwicklung nur noch bedingt Einwohnerverluste kompensieren kann. Somit werden zukünftig Einwohnerverluste - vor allem in den bereits von vermehrten Einwohnerverlusten betroffenen Großstädten - auch für die quantitative Wohnungsnachfrage relevant werden.

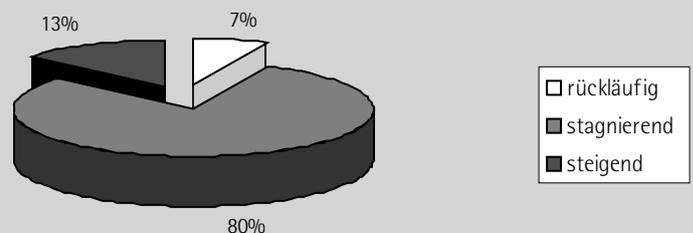
Die Einwohnerrückgänge in NRW haben bisher zumindest das Haushaltswachstum reduziert. Dies müsste sich somit auch in der Entwicklung der Mieten und Grundstückspreise widerspiegeln.

Die Angaben der Gutachterausschüsse weisen eindeutig auf ein stagnierendes Mietniveau hin (vgl. Abbildung 52). Sollte sich die Dynamik der Schrumpfung in NRW entsprechend der Prognosen des LDS beschleunigen, kann mit einem verstärkten Rückgang des Mietniveaus gerechnet werden.<sup>125</sup> In einer zeitgleich von uns durchgeführten Umfrage bei Gutachterausschüssen in den neuen Bundesländern ergab sich ein vollständig anderes Bild (vgl. Abbildung 53): 63 % der Gutachterausschüsse in den neuen Bundesländern gaben ein rückläufiges Mietniveau für ihren Zuständigkeitsbereich an.

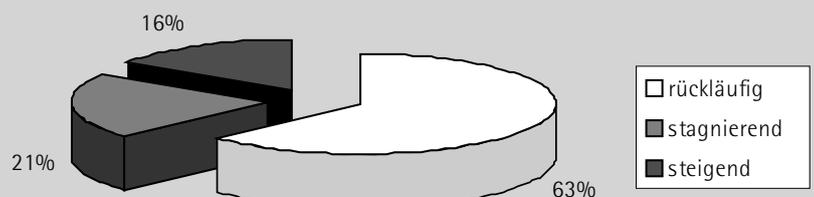
Lediglich 21 % der Gutachterausschüsse konnten noch eine Stagnation feststellen. Es ist zu vermuten, dass neben den Einwohnerverlusten oder auch den anderen Indikatoren der Schrumpfung ein weiterer Faktor mit entscheidend für die Auswirkungen auf den Markt ist. Es handelt sich hierbei um die Dynamik der Einwohnerverluste, d.h. um die Zeitspanne, in der die Einwohnerverluste auftreten. Der Grundstücksmarkt braucht längere Zeitspannen, um sich Nachfrageänderungen anzupassen. Diese mangelnde Flexibilität ist auf die mehrere Jahre währenden Zeitspannen zwischen einer Bauentscheidung und der endgültigen Herstellung des Bauwerkes und der langen Lebensdauer von Gebäuden sowie auf die Immobilität von Grundstücken zurückzuführen. Eine Angebotsreduktion auf dem Grundstücksmarkt benötigt daher mehr Zeit als auf anderen Märkten. Ein Einwohnerrückgang von 10 % innerhalb

Abb. 52  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen  
Abb. 53  
Quelle: Dransfeld et al. 2005

Entwicklung des allgemeinen Mietniveaus in NRW seit 2000



Entwicklung des allgemeinen Mietniveaus in den neuen Bundesländern seit 2000



von zehn Jahren hat deshalb eine geringere Auswirkung auf die Angebots-Nachfrage-Relation als ein gleich hoher Rückgang innerhalb von drei Jahren.

<sup>125</sup> Mit Miete ist in diesem Fall die Nettokaltmiete gemeint. Steigende Nebenkosten können durchaus auch zu steigenden Warmmieten führen.

<sup>126</sup> Diese Aussagen beziehen sich auf die durchschnittliche Entwicklung in NRW. Räumlich differenziert kann es sehr wohl zu gravierenderen Auswirkungen kommen.

Die Dynamik der Einwohnerrückgänge in den ostdeutschen Kommunen erfolgte in einem kürzeren Zeitintervall als dies für NRW in den kommenden Jahrzehnten prognostiziert wird. Demzufolge werden auch die Auswirkungen auf die Mieten und den Grundstücksmarkt allgemein in NRW aller Voraussicht nach nicht so dramatisch wie in den neuen Bundesländern ausfallen. Gleichwohl ist mit vermehrter Stagnation der Mieten zu rechnen.<sup>126</sup>

## 2.2 Bodenpreise

Für den Bodenmarkt gelten im Wesentlichen die gleichen Zusammenhänge wie am Mietwohnungsmarkt. Zwar lassen die vergleichsweise geringen Grundsteuern durchaus auch eine abwartende Haltung der Grundstückseigentümer bis zu einem Zeitpunkt steigender Nachfrage zu. Jedoch bietet sich diese Option nur an, wenn eine Änderung der Nachfrage zu erwarten ist. Zudem gilt es, auch die Wechselwirkungen

zwischen Bebauung und Bodenwert zu berücksichtigen. Die durch „Trading-Down-Prozesse“ verursachte Abwertung von Grundstücken wirkt sich zwar effektiv in erster Linie auf die aufstehende Bebauung aus, jedoch ist die daraus resultierende Außenwirkung der Grundstücke („Image des Quartiers“) durchaus auch ein wertbeeinflussendes Merkmal des Bodenpreises.

Die Gutachterausschüsse in NRW sahen zu 40 % ein weiterhin steigendes Preisniveau für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus seit 2000 (vgl. Abbildung 54). 60 % gaben eine Stagnation der Bodenpreise für diesen Teilmarkt an. Rückläufige Bodenpreise konnte kein Gutachterausschuss für diese Zeitspanne vermelden. Auch hier gilt jedoch, dass aufgrund der steigenden Dynamik der Einwohnerverluste eine weitere Verschiebung zu stagnierenden bzw. fallenden Bodenpreisen vermutet werden kann. So setzten bspw. die Gutachterausschüsse in Essen und Duisburg die Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbaulagen für 2004 fast flächendeckend 5 % niedriger fest als im Vorjahr.

Die Entwicklung in den neuen Bundesländern, hebt sich - wie schon bei der Entwicklung des Mietniveaus - deutlich von der bisherigen Entwicklung Nordrhein-Westfalens ab (vgl. Abbildung 55). 65 % der Gutachterausschüsse in den neuen Bundesländern geben ein schrumpfendes Preisniveau für diesen Teilmarkt in der Zeit seit 2000 an. 29 % beobachteten eine Stagnation und lediglich 6 % aller Befragten konnten noch ein steigendes Niveau beobachten.

Deutlicher als die Preisentwicklung gestaltet sich die Nachfrageentwicklung (Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge) in diesem Segment seit 1990. Fast 70 % der befragten Gutachterausschüsse in NRW geben eine Stagnation der Nachfrage an. Die übrigen 30 % beobachteten für ihren Zuständigkeitsbereich sogar einen Rückgang der Nachfrage.

Abb. 54  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

Abb. 55  
Dransfeld et al. 2005

Tab. 34  
Prozentuale jährliche Bodenpreisentwicklung in NRW / Quelle: eigene Darstellung nach: Oberer Gutachterausschuss NRW 2004, S. 46



1999	2000	2001	2002	2003	2004
+ 2 %	+ 1 %	+ 1 %	+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0 %

Momentan sind für NRW noch keine allgemeinen Preisrückgänge erkennbar. Dass

diese bei einer zunehmenden Dynamik der Schrumpfung nicht auszuschließen sind, zeigen die jährlichen Bodenpreisänderungsraten in NRW (vgl. Tabelle 34).

Diese Entwicklung ist insofern typisch, dass der Bodenmarkt nur sehr unelastisch auf Nachfrageänderungen reagiert. In sämtlichen schrumpfenden Regionen Deutschlands zeigen sich bei schwindender Nachfrage zuerst Einbrüche bei der Zahl der Transaktionen; die Kauffallzahlen gehen zurück. Bodenpreisänderungen treten nur verzögert am Markt auf. Es kann vermutet werden, dass viele Grundstückseigentümer momentan noch eine abwartende Haltung einnehmen. Die Praxis in den neuen Bundesländern zeigt, dass insbesondere bei Privateigentümern Wertfiktionen bestehen, die einer Veräußerung zu einem geringeren Preis als dem fiktiven Wert entgegenstehen. Diese Wertfiktionen gründen auf den bislang stetig steigenden Bodenpreisen und dem guten Image von Immobilienanlagen.

### 2.3 Immobilienpreise

In den 1970er und 1980er Jahren galten Immobilien als sichere Wertanlage mit jährlichen Wertsteigerungen, die sogar den Aktienmarkt übertrafen. Die Wertsteigerungsrate von Immobilien hat seitdem stark nachgelassen. Während bspw. Anfang der 1990er Jahre für Wohnungseigentum noch Preissteigerungsraten von über 7 % pro Jahr erzielt wurden, stagnierte der Markt ab Mitte der 1990er Jahre. Ab dem Jahr 2000 reduzierten sich die Werte sogar um 1-2 % jährlich (vgl. Abbildung 56).

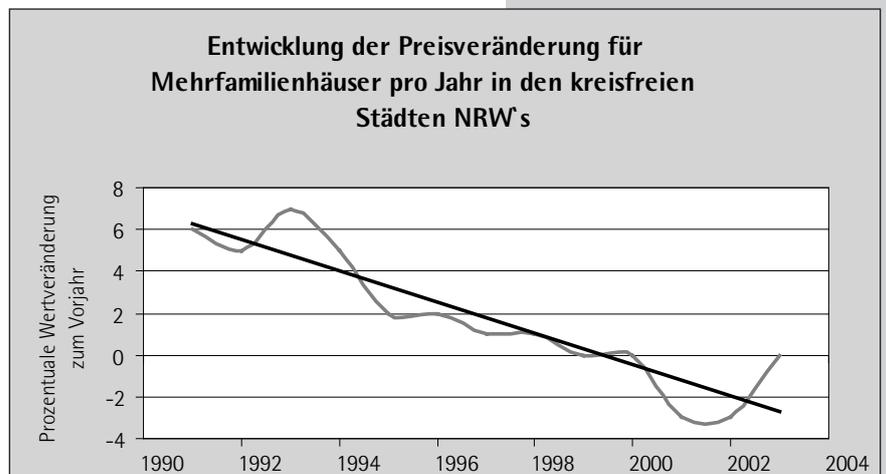
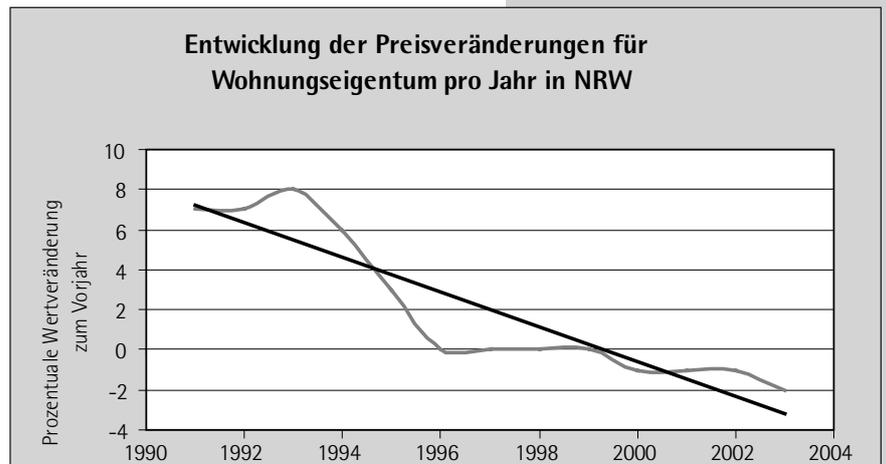


Abb. 56  
Datengrundlage: Oberer Gutachterausschuss NRW 2005, Düsseldorf, S. 89

Abb. 57  
Datengrundlage: Oberer Gutachterausschuss NRW 2004, Düsseldorf, S. 73

Vom Ergebnis her ähnlich, aber mit einer moderateren Abnahme verlief die Entwicklung der Preisveränderungen für Mehrfamilienhäuser in den kreisfreien Städten Nordrhein-Westfalens (vgl. Abbildung 57). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Abbildung 56 und Abbildung 57 die Entwicklung für NRW aufzeigen. Da aber die Schrumpfung regional stark ausdifferenziert auftritt, ist auch bei der Höhe der Preisänderungen eine starke räumliche Ausdifferenzierung anzunehmen. Die Preisänderungen sind vermutlich in den stärker schrumpfenden Regionen auch stärker fallend. Verlässliche Zahlen liegen hierzu jedoch nicht vor.

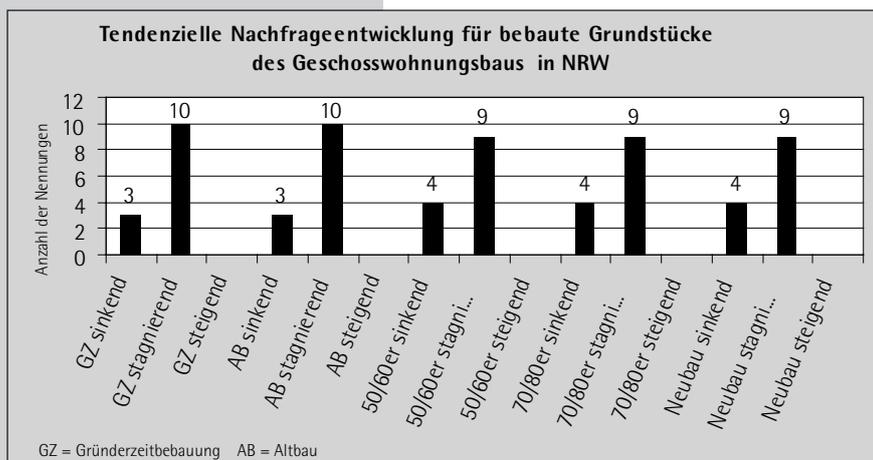
### 3 Prognose der zukünftigen Marktentwicklung

127 Ohne Berücksichtigung einer kleinräumlichen Differenzierung. In einzelnen Stadtteilen kann es durchaus auch zu steigenden Werten kommen.

Abb. 58  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

Die Gutachterausschüsse wurden auch um eine (subjektive) Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung für verschiedene objektbezogene Teilmärkte gebeten. Steigende Preise werden von den GAA als unwahrscheinlich angesehen. Ein Großteil der GAA geht von einer Stagnation der Preise aus, während je nach Marktsegment rd. ein

Interessant erscheint hierbei, dass kaum Unterschiede zwischen den einzelnen Segmenten deutlich werden. Allgemein wird nur für den Wohnungsbau mit Fertigstellung vor 1945 eine leicht positive Entwicklung gesehen.



Drittel bis ein Viertel der Befragten von fallenden Preisen ausgeht.<sup>137</sup>

Entscheidend für die weitere Nachfrageentwicklung sind die regional unterschiedlichen Angebots- und Nachfragerelationen in den jeweiligen objektbezogenen Segmenten. Besonders die Märkte für nicht modernisierten Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre sowie für Geschosswohnungsbau mit fünf oder mehr Geschossen sind momentan durch ein Überangebot (bzw. eine mangelnde Nachfrage) geprägt, welche sich in höheren Wertverlusten äußern könnte. Es ist daher davon auszugehen, dass sich in Zukunft die Grundstückswertentwicklung in NRW zunehmend differenzierter gestaltet. Hierbei wird vermutlich weniger das Baujahr entscheidend sein, sondern vielmehr der Modernisierungsgrad und die örtliche Angebots-Nachfrage-Relation.

### 4 Die Wertermittlung in schrumpfenden Regionen

128 Jede Grundstückstransaktion muss notariell beglaubigt werden. Die Gutachterausschüsse erhalten eine Abschrift jeden Kaufvertrages, so dass bei den Gutachterausschüssen eine umfassende und repräsentative Datengrundlage vorliegt.

129 Von 2003 bis 2004 nahm die Anzahl aller in NRW zustande gekommenen Kauffälle um insgesamt 12 % ab (vgl. Oberer Gutachterausschuss NRW, Grundstücksmarktbericht 2005, S. 12)

Im Wesentlichen tragen in Deutschland die Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten zur Markttransparenz bei. Sie führen die Kaufverträge über Immobiliengeschäfte für ihren Zuständigkeitsbereich in einer Kaufpreissammlung zusammen und werten diese statistisch aus.<sup>128</sup> So sollen u.a. benötigte Daten für die Anwendung der Verfahren nach WertV aus dem Marktgeschehen eruiert werden und Bodenrichtwerte, d.h. typische Lagewerte für Bauland in Zonen mit weitestgehend gleichen Wertverhältnissen, ausgewiesen werden. Sie bereiten somit die Wertschätzungen der freien Gutachter sowie aller sonstigen Interessierten am Grundstücksmarkt vor und führen auch selbst Grundstückswertermittlungen durch. Besonders in schrumpfenden Regionen ist die Schätzung von Grundstückswerten mit einigen Schwierigkeiten verbunden.

Das grundlegende Problem ist die schwindende Anzahl von Kauffällen. Liegen für einen räumlichen oder objektbezogenen Teilmarkt kaum oder keine Kauffälle (innerhalb eines bestimmten Zeitraumes) vor, so sind die Marktreaktionen auf bestimmte Entwicklungen (hier: Schrumpfung) nicht aus dem Marktgeschehen ableitbar.<sup>129</sup>

Da die Schrumpfung auch kein kurzfristiges Phänomen, sondern einen langfristigen Prozess darstellt, kann insofern von einem stark reduzierten Marktgeschehen auch über einen längeren Zeitraum ausgegangen werden. Es liegen dann keine bzw. kaum aktuelle Marktinformationen über den betrachteten Teilmarkt vor. Die Gutachterausschüsse können ihren Aufgaben in diesem Fall nur noch begrenzt nachkommen.

Vereinzelt werden ältere Daten fortgeschrieben, Daten aus vergleichbaren Gebieten gewonnen, Teilmärkte zusammengelegt, um eine ausreichende Datengrundlage zu erhalten oder auch Daten aus der Fachliteratur angegeben (vgl. Abbildung 59).<sup>130</sup>

Betroffen sind fast sämtliche für die einzelnen Wertermittlungsverfahren benötigten Daten (vgl. Abbildung 60). Eine Würdigung dieser Daten durch den Wertermittler ist dann zwingend erforderlich, damit die Wertermittlungsverfahren der WertV nicht zu falschen Ergebnissen führen.

Die Erfahrungen in den neuen Bundesländern zeigen, dass aufgrund der schwierigen Marktlage das Vertrauen in den Grundstücksmarkt und in die Arbeit der Gutachterausschüsse erheblich geschmälert werden kann. So ergab die vom Institut für Bodenmanagement bei 45 Kommunalverwaltungen in den neuen Bundesländern durchgeführte Umfrage, dass 45 % der Kommunen die Bodenrichtwerte als falsch (hier: überhöht) ansehen (vgl. Abbildung 61).

Diese Entwicklung kann u.a. falsche Wertfiktionen seitens der Eigentümer oder auch Fehleinschätzungen bezüglich geplanter Maßnahmen zur Folge haben. Darüber hinaus wird das Vertrauen in die Grundstückswerte allein durch die Diskussion über die Richtigkeit von Grundstückswerten erschüttert. Auch wenn sich die Bevölkerungs- und Leerstandsentwicklung in NRW nach den bisherigen Prognosen nicht in der Dynamik wie in den neuen Bundesländern vollziehen wird, können einzelne Quartiere zukünftig durchaus auch in ähnlicher Form von den Auswirkungen der Schrumpfung betroffen sein.

Viele Problemstellungen der Wertermittlung in schrumpfenden Regionen lassen sich im Dialog schon im Vorfeld klären. Es muss daher bei den einzelnen Akteuren das Bewusstsein für veränderte Rahmenbedingungen geschärft werden.

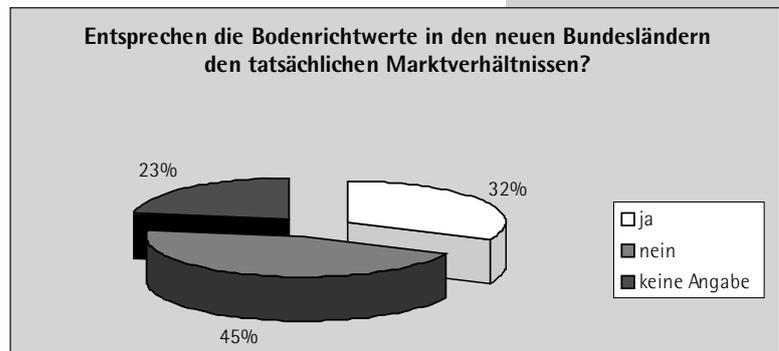
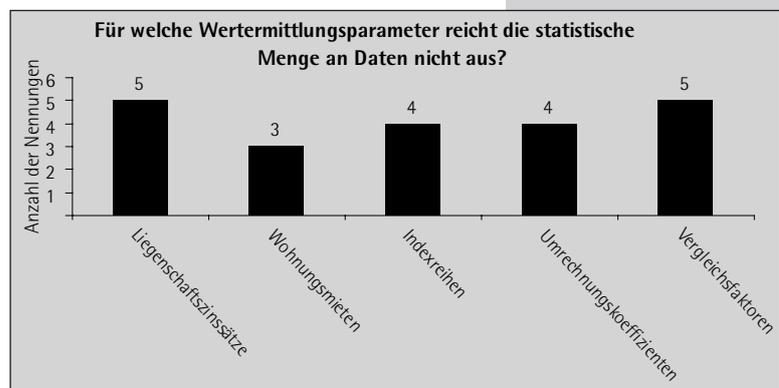
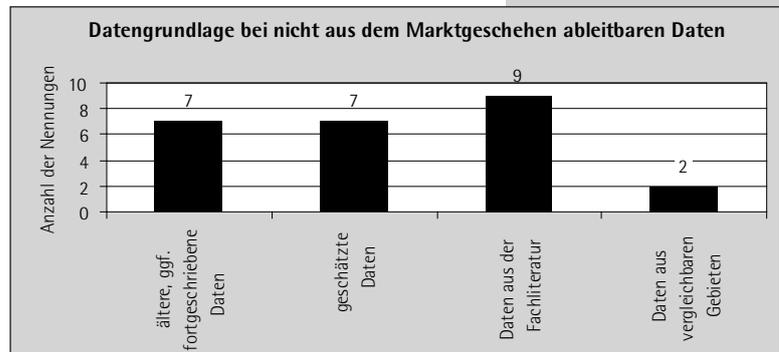


Abb. 59  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen. Mehrfachnennungen möglich.

Abb. 60  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

Abb. 61  
Quelle: Dransfeld et al. 2005

Vor diesem Hintergrund wurde eine Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen durchgeführt, um den Erfahrungsstand bezüglich der bereits vorhandenen und der zu erwartenden Auswirkungen der Schrumpfung zu ermitteln.

<sup>130</sup> Eine zu geringe Datengrundlage kann auch in wachsenden Märkten in bestimmten Lagen des Stadtgebietes (kaufpreisarmer Lagen) vorliegen. Insofern ist der Kaufpreismangel kein „Neuland“ für die Gutachterausschüsse. Jedoch ist in schrumpfenden Regionen der Kaufpreismangel weitaus gravierender; er umfasst auch größere Gebiete, so dass insgesamt die Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung erheblich erschwert wird.

# 5 Sachstand der Wertermittlungspraxis in schrumpfenden Regionen Nordrhein-Westfalens

Abb. 62  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

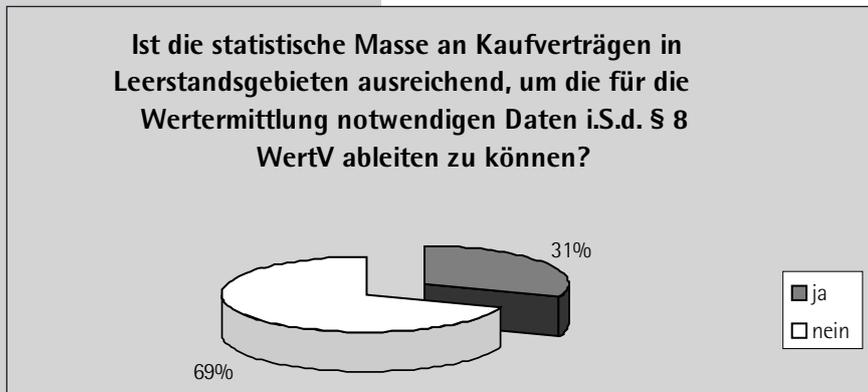
Abb. 63  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

Die Erfahrungswerte bezüglich der Wertermittlung in schrumpfenden Regionen sind bei den einzelnen Gutachterausschüssen sehr unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere bei den Auswirkungen der Schrumpfung auf die Grundstückswerte und auf die Arbeit der Gutachterausschüsse ist das Meinungsbild differenziert.

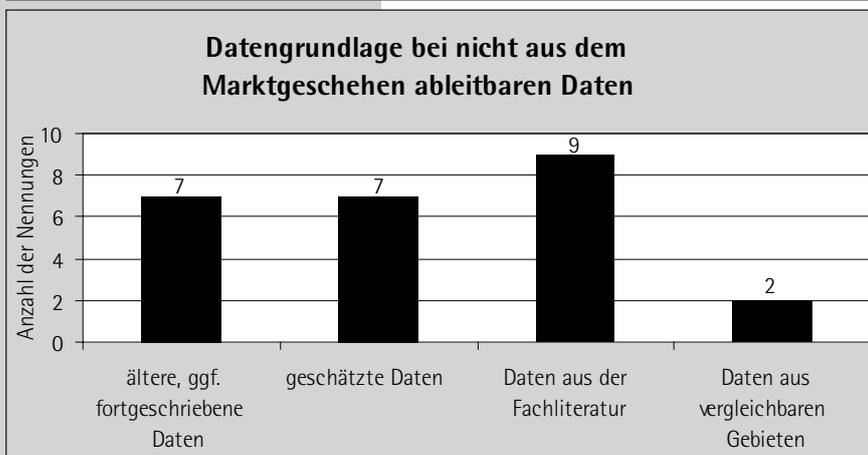
So glauben 54 % der Gutachterausschüsse nicht, dass mit der Schrumpfung und dem Stadtumbau geänderte Aufgabenstellungen einhergehen. 33 % der Gutachterausschüsse sehen dahingegen sehr wohl geänderte Anforderungen an ihre Arbeit (vgl. Abbildung 62).



Zwar gibt es wohl in der jeweiligen Gesamtstadt (noch) genügend Kauffälle, um das Marktgeschehen insgesamt abzubilden, jedoch muss konstatiert werden, dass in einzelnen Stadtteilen der Markt mit den vorhandenen Kauffällen kaum noch abgebildet werden kann. In Zukunft werden wohl vermehrt auch weitere Quartiere von einem nachlassenden Marktgeschehen gekennzeichnet sein.



Innerhalb der bereits von Leerständen betroffenen Gebiete ist die Datengrundlage oftmals nicht mehr ausreichend. So gehen 69 % der in NRW befragten Gutachterausschüsse von einer unzureichenden Datengrundlage in Leerstandsgebieten aus (vgl. Abbildung 63).<sup>131</sup>



Wenn Daten nicht aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden können, werden andere Verfahren zu Hilfe genommen: Ältere, damals noch aus dem Markt gewonnene Daten werden fortgeschrieben, Daten werden sachverständig eingeschätzt, aus der Fachliteratur übernommen oder aus vergleichbaren Gebieten abgeleitet (vgl. Abbildung 64).

Abb. 64  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

<sup>131</sup> Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass auch in funktional stabilen Gebieten für einzelne Segmente die Datengrundlage nicht ausreichend sein kann. Die Gefahr, dass keine Daten vorhanden sind und es auch in vergleichbaren Gebieten nur eine dünne Datengrundlage gibt, wird jedoch in schrumpfenden Regionen größer.

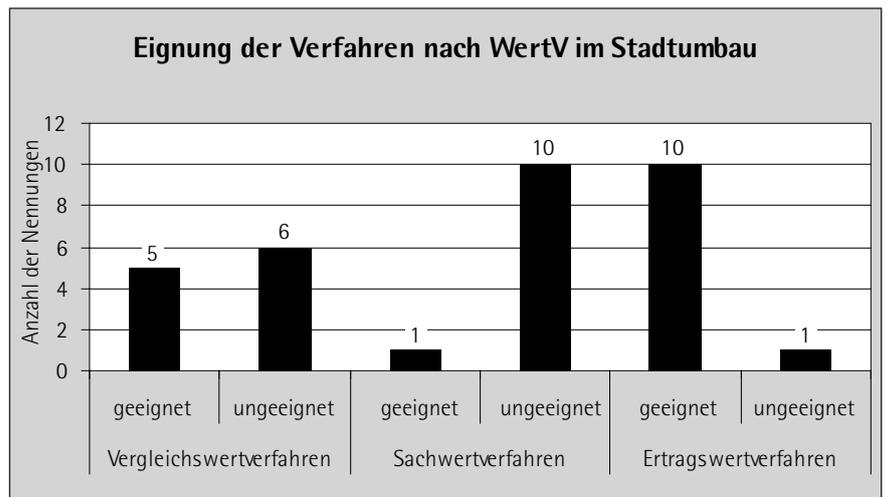
Diese Vorgehensweisen können aber auch Fehlerquellen darstellen, insbesondere wenn die so gewonnenen Daten über längere Zeiträume nicht durch Kauffälle gestützt werden können.

Die Gewinnung von Daten aus vergleichbaren Gebieten ist hierbei relativ unproblematisch. Liegen Kauffälle in vergleichbaren Gebieten vor, ist die Übernahme bzw. ggf. die noch vorzunehmende sachverständige Anpassung ein sehr sicherer Weg, den Markt abzubilden.<sup>132</sup> Auch die sachverständige Schätzung einzelner Daten durch das Gremium der Gutachter kann ein geeigneter Weg sein, sofern der Markt nicht langfristig durch einen Kaufpreismangel geprägt ist.

Bei längeren Zeiträumen ohne Kauffälle kann jedoch die einfache Fortschreibung älterer Daten sowie auch die Verwendung von Daten aus der Fachliteratur eine bedeutende Fehlerquelle sein. Insbesondere die Verwendung von (nicht angepassten) Daten aus der Fachliteratur ist sehr fragwürdig. Diese Daten werden oftmals aus einer zeitlichen (ältere Daten) und inhaltlichen (andere räumliche und objektbezogene Teilmärkte) nicht direkt vergleichbaren Datengrundlage gewonnen, so dass ein unmittelbarer Bezug zu den zu bewertenden Objekten nur selten besteht.

Die mit schwindenden Kauffallzahlen und Leerständen einhergehenden Probleme sind den Gutachterausschüssen jedoch bereits bekannt. In der Umfrage wurden die typischen Schwierigkeiten der Wertermittlung in schrumpfenden Regionen von den einzelnen Gutachterausschüssen benannt:<sup>133</sup>

- keine Vergleichsobjekte
- Prognose der nachhaltig erzielbaren Miete
- Liegenschaftszinssatz
- Prognose der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
- Prognose der Leerstandsdauer
- Ansätze der Bewirtschaftungs- und Modernisierungskosten
- Ausstrahlungseffekte von Leerstandsobjekten auf das Umfeld
- Mangelnde Bereitschaft (der Eigentümer),



- mit der neuen Situation umzugehen
- Das Feststellen der Ausgangsdaten: künftige Nutzung, Förderprogramme, Entwicklungsplanung des Umfelds

Abb. 65  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

Es handelt sich bei den Nennungen im Wesentlichen um die Einschätzung der Parameter des Ertragswertverfahrens sowie das Fehlen geeigneter Vergleichspreise für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens. Entsprechend den Problemfeldern werden auch die anzuwendenden Verfahren in ihrer Praktikabilität eingeschätzt (vgl. Abbildung 65).

So sprechen sich die nordrhein-westfälischen Gutachterausschüsse bzgl. der Bewertungsaufgaben unter Schrumpfungsbedingungen eindeutig für das Ertragswertverfahren aus. Das Vergleichswertverfahren wird ebenfalls als geeignet angesehen, wenn genügend Vergleichspreise vorhanden sind. Das Sachwertverfahren ist für die Grundstücksbewertung in schrumpfenden Regionen eher ungeeignet. Dies hat im Wesentlichen folgende Gründe: Beim Sachwertverfahren wird von den Kosten eines vergleichbaren Neubaus ausgegangen.

<sup>132</sup> Die Vergleichbarkeit bezieht sich immer auf die den Wert beeinflussenden Eigenschaften.

<sup>133</sup> Die Nennungen wurden aus sämtlichen Rückläufen zusammengetragen. Kein GAA nannte alle Probleme. Dies ist insofern ein Hinweis auf die bislang nicht vorhandenen Erfahrungen im Umgang mit von Leerständen betroffenen Beständen.

**Baufertigstellungen in NRW von 1995 bis 2004**

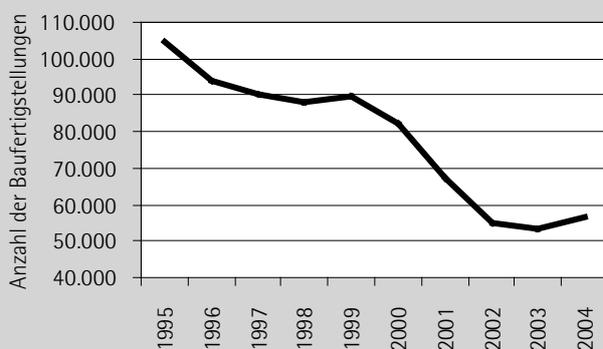


Abb. 66  
Datengrundlage: LDS NRW

<sup>134</sup> Für die gängigen Marktsegmente wie bspw. Ein- und Zweifamilienhäuser oder weitestgehend gleiche Eigentumswohnungen ist das Sachwertverfahren vielerorts noch anwendbar. Gerade diese Objekte sind aber selten in den von Leerständen stärker betroffenen Quartieren vorzufinden.

Damit der Sachwert dem Marktwert entspricht, müsste auf dem Markt eine entsprechende Nachfrage nach Neubauten bestehen. Diese ist z.Zt. jedoch nicht gegeben (und auch in Zukunft nicht absehbar). Dies bestätigt die Anzahl der Baufertigstellungen in den letzten Jahren (vgl. Abbildung 66).

Je weniger die Neuherstellungskosten prägend für den Grundstückswert sind, desto größer ist die Kluft zwischen Marktwert und Sachwert. Da beide Werte nur selten identisch sind, wird in der Praxis der sog. Marktanpassungsfaktor (Quotient aus Sachwert und Kaufpreis) für eine Mehrzahl vergleichbarer Objekte abgeleitet. Mit Hilfe des Marktanpassungsfaktors kann der vorläufige Sachwert an den Marktwert angepasst werden.

Hier konterkariert wiederum in vielen Fällen der Mangel an Vergleichspreisen eine Ableitung des Marktanpassungsfaktors.<sup>134</sup>

Der Mangel an Vergleichspreisen ist ein grundsätzliches Problem, für das es keine Lösung gibt: Die Anzahl der Kauffälle lässt sich nicht künstlich erhöhen. Die Schwierigkeit liegt hierbei im Umgang mit dieser Situation – explizit die Prognose/Schätzung der weiteren (Wert-) Entwicklung eines Grundstücks. Den Gutachterausschüssen kommt hierbei bislang lediglich die Aufgabe zu, die Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten sowie Bodenrichtwerte auszuweisen. Für kaufpreisarme Lagen kann in diesem Zusammenhang auch über eine erweiterte Aufgabenstellung nachgedacht werden. Die Probleme in der Praxis weisen darauf hin, dass auch für diese Gebiete eine umfassende Markttransparenz gewährleistet sein muss, um die erforderlichen Daten, die nicht aus dem Markt ableitbar sind, zu prognostizieren. Eine engere Zusammenarbeit mit den jeweiligen Grundstückseigentümern in dem betroffenen Gebiet sowie den Kommunen, um fehlende Informationen zu sammeln bzw. gemeinsame Prognosen zu erstellen, wäre empfehlenswert. Hierzu müssen dann aber auch die notwendigen personellen Ressourcen zur Verfügung stehen.

## 6 Stadtumbau- bzw. maßnahmebedingte Werterhöhungen

Im Zuge der Förderung der Schrumpfung entgegengerichteter Maßnahmen stellt sich auch die Frage des Werteeinflusses dieser Maßnahmen. Wenn Maßnahmen zur Wiederherstellung einer intakten Quartiersstruktur durchgeführt werden, müsste sich die qualitative Verbesserung der Strukturen auch in den Werten niederschlagen. Diesen Zusammenhang legen bspw. auch die bei städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsverfahren angewandten Verfahren zur Bemessung der entwicklungs- bzw. sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nahe.

Abbildung 67 zeigt die Einschätzungen der Gutachterausschüsse zu den Auswirkungen von Stadtumbaumaßnahmen auf den Markt (subjektive Einschätzungen). Überwiegend wird von einer Stabilisierung (Stagnation) ausgegangen; ca. ein Drittel der Nennungen geht sogar von steigenden Werten als Reaktion aus.

Von Expertenseite wird daher einheitlich von einem die Werte stabilisierenden bzw. steigernden Effekt der Stadtumbaumaßnahmen (Bestandsreduktion und Aufwertung) ausgegangen. Effektiv kann es trotzdem noch zu fallenden Werten kommen, wenn die konjunkturellen Einflüsse die maßnahmebedingten Einflüsse kompensieren oder überlagern sollten.

Allgemein wird ein Werteeinfluss durch Fördermaßnahmen von den Gutachterausschüssen vermutet (vgl. Abbildung 68). Dies müsste dann auch für Stadtumbaumaßnahmen gelten. Zu quantifizieren wäre ein solcher Werteeinfluss jedoch nur im Einzelfall, so dass der Beweis nur schwer zu erbringen ist.

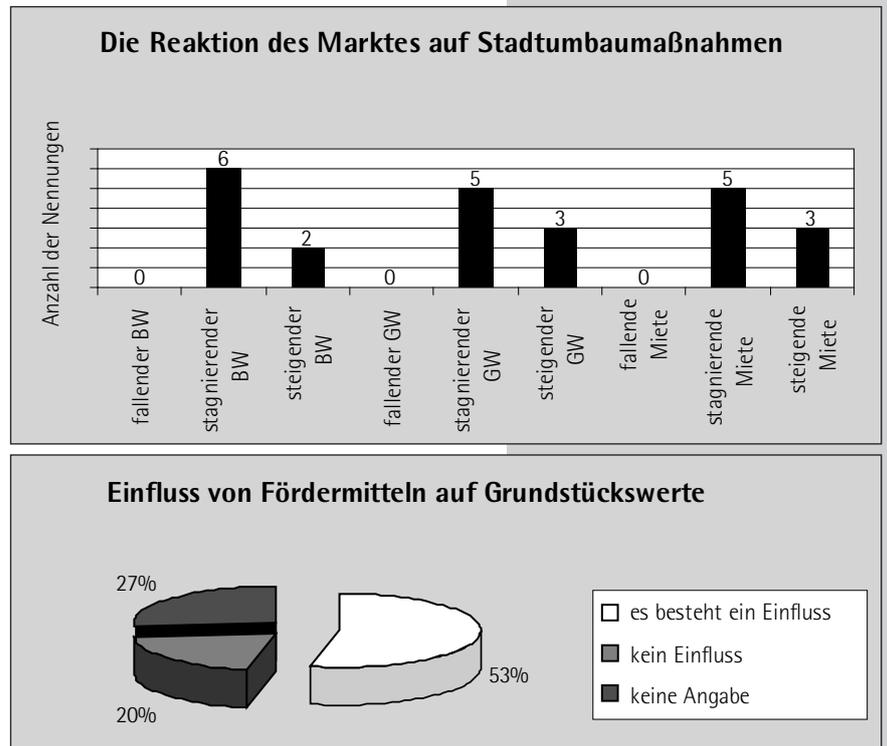


Abb. 67  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen;  
BW = Bodenwert;  
GW = Gesamtwert

Abb. 68  
Datengrundlage: Umfrage bei den nordrhein-westfälischen Gutachterausschüssen

# X Literatúrauswahl zum Thema

## B

Battis/Krautzberger/Löhr:

BauGB, 8. Auflage, München 2002

Bauministerkonferenz (ARGEBAU):

Positionspapier zum II. Nationalen Städtebaukongress am 10. bis 11. Mai 2004, S. 2 f.

Quelle: [www.bbr.bund.de/exwest/initiativen/download/Position-ARGEBAU.pdf](http://www.bbr.bund.de/exwest/initiativen/download/Position-ARGEBAU.pdf)

(Stand: 29.09.2004)

Beckmann, K. J., Witte, A.:

Stadtplanung im Rahmen von Public Private Partnership – Erfahrungen, Chancen und Risiken, in: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Stadtentwicklung: Neue Kooperationsformen und Partnerschaften, Düsseldorf, 2000

Brühl, H.:

Kurzbericht zum Seminar „Kommunale Wohnungspolitik nach der Reform des Wohnungsbaurechts, Seminar in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, am 12. und 13. September in Berlin, Quelle: [www.difu.de/seminare/02wohnungspolitik.bericht.phtml](http://www.difu.de/seminare/02wohnungspolitik.bericht.phtml) (Stand: 27.10.2004)

Brühl, H.:

Wohnungspolitische Instrumente des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts zur Erhaltung und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Workshop des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und dem Deutschen Städtetag (DST) am 13.3.2002 in Berlin, Quelle: [www.difu.de/index.shtml/seminare/dokumente/02wohnungspolitische\\_instrumente.shtml](http://www.difu.de/index.shtml/seminare/dokumente/02wohnungspolitische_instrumente.shtml) (Stand: 27.10.2004)

Bundesamt

für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): 3stadt2, Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung, ExWoSt-Informationen 24/5, 04/2004, Quelle: [www.bbr.bund.de/exwest/pdf-files/exwest\\_24-5\\_2004.pdf](http://www.bbr.bund.de/exwest/pdf-files/exwest_24-5_2004.pdf) (Stand: 11.10.2004)

Bundesamt

für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadtumbau West, Programm & Pilotstädte, Berlin, Oldenburg, Mai 2003

Bundesamt

für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadtumbau, Informationen zur Raumentwicklung Heft 10/11.2003

Bundesminister

für Bauwesen, Raumordnung und Städtebau (Hrsg.): Der Wohnungsbestand in Großwohnsiedlungen in der Bundesrepublik Deutschland, Bonn – Bad Godesberg, 1986

Bundesministerium

für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Stadtumbau Ost auf gutem Weg? Praktiker aus der Wohnungswirtschaft berichten, Bonn, Mai 2004

Bundesministerium

für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Dokumentation zum Kongress „Zwei Jahre Stadtumbau Ost“ am 27. November in Berlin, März 2004

Bundesministerium

für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Auswertung des Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen, Bonn, November 2003

Bundesministerium

für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“, Expertisen zu städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten des Stadtumbaus in den neuen Ländern, Bonn, 2002

Bundesministerium

für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Bericht der unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches, Berlin, August 2002

Bundesverband

deutscher Wohnungsunternehmen (GDW):  
Stadtumbau Ost – Ausgewählte Fragen der  
praktischen Umsetzung, Städtebaurecht,  
Bilanzierung, Grundstücks- und Mietrecht,  
GdW Arbeitshilfe 39, März 2002

## D

Deutsches Institut

für Urbanistik (Difu) (Hrsg.): Städtebauliche  
Verträge: rechtliche Grundlagen, Hinweise  
zur Vertragsgestaltung, Regelungsbeispiele  
und Vertragsmuster, 1995

Deutsches Institut

für Urbanistik (difu), Forschungsgruppe  
Stadt + Dorf, i.A. des Bundesministeriums  
für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:  
Planspiel BauGB-Novelle 2004, Bericht  
über die Stellungnahmen der Planspielstädte  
und Planspiellandkreise, März 2004

Dransfeld/Lehmann/Meyer: Wertermittlung  
im Rahmen des Stadtumbaus – Zwischen-  
bericht, Unveröffentlichtes Manuskript er-  
stellt im Auftrag des BMVBW durch das  
Institut für Bodenmanagement, Berlin /  
Dortmund, 2005

Dransfeld, E.; Pfeiffer, P.:

Strategien des Baulandmanagements zur  
Entwicklung des Innenbereiches, in: Bau-  
landmanagement auf neuen Wegen, stra-  
tégisch – kooperativ – finanzierbar, Hrsg.:  
Forum Baulandmanagement NRW, o.J.

Dransfeld, E.:

Stadtökonomische, bodenpolitische und  
bodenrechtliche Fragen in schrumpfenden  
Städten, in: vhw FW 2 / März – April 2005,  
S. 72 ff.

## E

Empirica:

Stadtumbau in NRW, Beantwortung des  
Fragenkatalogs zur Anhörung des Aus-  
schusses für Städtebau und Wohnungswesen  
des Landtages NRW am 13. Juli 2004  
(gekürzte Fassung), empirica paper Nr. 101,  
August 2004, Quelle: [http://www.empirica-  
institut.de/kufa/empi101bf.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/empi101bf.pdf) (Stand:  
27.09.2004)

## F

Fieseler, H.-G.:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen,  
München, 2000

Flohe, A.; Heinze, M.; Trapp, C.:

Public Private Partnership als Instrument  
zur Standortprofilierung, Werkstattbericht  
29, Gelsenkirchen, 2001

Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.):

Baulandmanagement auf neuen Wegen  
– strategisch – kooperativ – finanzierbar,  
Dortmund 2003

Forschungsagentur Stadtumbau West

(Hrsg.): ExWoSt-Forschungsfeld Stadtum-  
bau West, Sachstandsbericht 2003 der For-  
schungsagentur Stadtumbau West, Dezem-  
ber 2003

Forschungsagentur Stadtumbau West Fo-

rum GmbH (Hrsg.): Handlungsstrategien  
früherer Schrumpfungsprozesse – Doku-  
mentation der Ergebnisse, Oldenburg, 2004

Forschungsgruppe

Stadt + Dorf i.A. des Ministeriums für  
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr  
des Landes Brandenburg: Rechts- und Ver-  
fahrensinstrumente beim Stadtumbau, Er-  
gebnisse eines Planspiels, Dezember 2002

Fuchs, O.; Rohr-Zänker, R.; Fürst, D.:

Neue Kooperationsformen zwischen Kom-  
mune, Bürgern und Wirtschaft, in: Neue  
Kooperationsformen in der Stadtentwick-  
lung, Werkstatt Praxis, 2/2002, Hrsg.: Bun-  
desamt für Bauwesen und Raumordnung,  
Bonn, 2002, S. 1-88

Fuhrich, M.; Dosch, F.:

Veränderte Rahmenbedingungen und ihre  
Konsequenzen für die Bodenpolitik, in: vhw  
(Hrsg.) Forum Wohneigentum, Heft 2/2005,  
S. 59 ff.

Fürll/Schwarz:

Grundstücksmarkt- und Wohnungsmarkt-  
segmente unter Schrumpfungsbedin-  
gungen, in: GuG 5/2003, S.298

## G

Goldschmidt, J.:  
Stadtumbau und Wohnungswirtschaft, in:  
vhv Forum Wohneigentum, Heft 6, Dezember  
2002, S. 312 ff.

Goldschmidt, J.:  
Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171 a-d  
BauGB, Quelle: [www.staedtebau-recht.de/  
pdf/ Stadtumbaumassnahmen%20nach%  
20171 a-d%20BauGB%20BauR.pdf](http://www.staedtebau-recht.de/pdf/Stadtumbaumassnahmen%20nach%20171%20a-d%20BauGB%20BauR.pdf) (Stand:  
11.10.2004))

Goldschmidt, J.; Taubenek, O.:  
Stadtumbau- und Wohnungswirtschaftskon-  
zepte unter Berücksichtigung des Altschulden-  
hilferechts, Quelle: [www.staedtebau-recht.  
de/BUCH%20SWK%20%202/veroeff\\_aufs2\\_  
teil1.doc](http://www.staedtebau-recht.de/BUCH%20SWK%20%202/veroeff_aufs2_teil1.doc) (Stand: 28.10.2004))

Günther, E.:  
Bodenrichtwertermittlung bei mangelnden  
Kaufpreisen unbebauter Grundstücke. In:  
Forum, Grund und Boden, 2003, S. 28

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Mettmann (Hrsg.): Grundstücksmark-  
tbericht 2005

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in der Stadt Bochum (Hrsg.): Grundstücksmark-  
tbericht 2005

## H

Hagedorn, W.:  
Ausgleichsbeträge nach Standortverbesserun-  
gen im Sanierungsgebiet, Städte- und  
Gemeindebund 12/1984, S. 624

Haller, C.:  
Plädoyer für eine klare Begrifflichkeit im  
Stadtumbauprozess, in: Magazin Städte  
im Umbruch, Ausgabe 01/04, Quelle: [www.  
schrumpfende-stadt.de](http://www.schrumpfende-stadt.de) (Stand: 29.09.2004)

## I

Institut  
für Landes- und Stadtentwicklungsfor-  
schung NRW (ILS) (Hrsg.): Verkauf von  
Wohnungsbeständen in Nordrhein-West-  
falen, Dortmund 2003

## Institut

für Stadtforschung und Strukturpolitik  
GmbH (IfS) i.A. des Bundesamtes für Bau-  
wesen und Raumordnung: Fortschritte und  
Hemmnisse beim Vollzug des Stadtumbaus  
Ost – Unternehmensumfrage, Endbericht,  
Februar 2004

## J

Jakubowski, P.:  
3stadt2 – Neue Kooperationsformen in  
der Stadtentwicklung: Architektur des  
Forschungsfeldes, in: Neue Kooperations-  
formen in der Stadtentwicklung, Werkstatt  
Praxis, 2/2002, Hrsg.: Bundesamt für Bau-  
wesen und Raumordnung, Bonn, 2002, S.  
89-101

## K

Kanngieser/Bodenstein:  
Bestimmung von Bodenwerterhöhungen  
infolge städtebaulicher Sanierungsmaß-  
nahmen, ZfV Heft 11/1989, S. 529-535

Kanngieser/Bodenstein:  
Praktische Ermittlung der Bodenwerter-  
höhungen aufgrund städtebaulicher Sa-  
nierungsmaßnahmen, GuG Heft 3/1990, S.  
147-152

Kanngieser, E.; Schuhr, W.:  
Kollaktionsmodelle sanierungsbedingter  
Werterhöhungen des BIS Hamburg, in: GuG  
2/2004, S. 70-74

Kleiber/Simon/Weyers:  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
4., vollständig neu bearbeitete und erwei-  
terte Auflage 2002, Bundesanzeiger Verlag  
2002

Kleiber/Simon/Weyers:  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
3. Auflage, Köln, 1998

Kleiber/Simon:  
Marktwertermittlung unter Berücksichti-  
gung der Wertermittlungsrichtlinien WertR  
02,6., vollständig überarbeitete Auflage,  
Bundesanzeiger Verlag 2004

- Kleiber, W.:  
In: vhw (Hrsg.): Dokumentation des Seminars „Stadtumbau und Wertermittlung“ am 19.11.2003 in Berlin.
- Koch, J.; Schmökel, P.:  
Bodenwertermittlung in Zeiten schrumpfender Märkte, in: vhw (Hrsg.) Forum Wohneigentum, Heft 2/2005, S. 82
- Krautzberger, M.; Stüer, B.:  
Städtebaurecht 2004: Was hat sich geändert, Quelle: [www.stueer.business.t-online.de/aufsatz/dvbl1304.pdf](http://www.stueer.business.t-online.de/aufsatz/dvbl1304.pdf) (Stand: 04.10.2004)
- Krautzberger/Ernst/Zinkahn/Bielenberg:  
Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblattsammlung
- M**  
Magazin  
Städte im Umbruch, Ausgabe 01/04, Quelle: [www.schrumpfende-stadt.de](http://www.schrumpfende-stadt.de)
- Metzger-Pregizer, G.:  
Sozialraumstudie Oberilp, Essen 2004
- Ministerium  
für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Stadtentwicklung – Neue Kooperationsformen und Partnerschaften, 2000
- Ministerium  
für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Stadtumbau West, intelligentes Schrumpfen, Tagung am 27.11.2003, 2004
- Muster-Einführungserlass  
zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) (EAG Bau – Mustererlass), Stand: 12.07.2004
- O**  
Oberer Gutachterausschuss  
im Land Brandenburg (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten, unveröffentlichter Entwurf, 2005
- Oberer Gutachterausschuss NRW (Hrsg.):  
Grundstücksmarktbericht 2005, Düsseldorf
- Oberer Gutachterausschuss NRW (Hrsg.):  
Grundstücksmarktbericht 2004, Düsseldorf
- Oberste Baubehörde  
im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.): Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, September 1994
- Oberste Baubehörde  
im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.), Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten, München 1999
- P**  
Porter, Michael E., Wettbewerbsstrategie, Methoden zur Analyse von Branchen und Konkurrenten, 1. A., Frankfurt (Main): Campus 1983
- R**  
Reinhard, W.:  
Bodenwertermittlung in Rück- und Umbaugebieten, Vortrag im 463. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ vom 31. März bis 2. April 2004
- Reuter, F.:  
Ermittlung von Bodenwerten in kaufpreisarmeren Lagen, in: FuB 3/2006, S. 97-107
- Rössler/Langner: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand, München, 2005
- Runkel, P.:  
Das Leitbild des „aktivierenden Staates“ im Stadtumbauprozess, in: vhw Forum Wohneigentum, Heft 4, August/September 2004, S. 176 ff.
- S**  
Schäfer, R.:  
Vortrag zum Thema „Public Private Partnership – Lösungsweg der Kommunen in Zeiten desolater Finanzen?“, Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Jahrestagung 2004 am 15. und 16.06.2004 in Essen

- Schmidt-Eichstaedt, G.:  
Erfolge, Chancen und Defizit des bisherigen Stadtumbauprozesses, in: vhw Forum Wohneigentum, Heft 4, August/September 2004, S. 190 ff.
- Schmidt-Eichstaedt, G.:  
Vorbereitung auf den Stadtumbau im Zeichen der Schrumpfung – städtebauliche, planungsrechtliche, boden- und wohnungspolitische Handlungserfordernisse, Vortrag im 431. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Flächen- und Projektmanagement in der Kommunalentwicklung“ vom 08. bis 10. April 2002 in Berlin
- Schneider, D.: Unternehmensführung und strategisches Controlling – Überlegene Instrumente und Methoden, 4. Aufl., 2005 München.
- Schubert, N.:  
Grundstücksbewertung in Stadtumbaugebieten, Vortrag anlässlich der Tagung 449 des Instituts für Städtebau Berlin „Stadtumbau“ vom 11. Juni bis 13. Juni 2003
- Schwenk, W.:  
Stadtumbau – neue Anforderungen an die Grundstückswertermittlung, Vortrag im 463. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin „Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ vom 31. März bis 2. April 2004
- Sommer/Kröll:  
Handbuch zur Grundstückswertermittlung, Luchterhand 2005
- Strotkamp, H.-P.:  
Ermittlung von Bodenwerten aufgrund von Lage- und/oder GFZ-Unterschieden mittels Mietsäulenverfahren, in: fub 3/2006, S. 108-113
- Sucato, E.: Stadtumbau durch Kooperation in westdeutschen Großwohnsiedlungen. Möglichkeiten der Zusammenarbeit von Kommunen und Wohnungswirtschaft in schrumpfenden Städten, Diplomarbeit an der Universität Dortmund, 2002
- T**  
Tietze, M.:  
Kooperation im Städtebau, eine empirische Untersuchung städtebaulicher Verträge im Spannungsfeld funktionaler Differenzierung, Schriften zum öffentlichen Recht, Band 902, Berlin, 2003
- U**  
Umweltforschungszentrum  
Leipzig-Halle GmbH (UFZ) (Hrsg.): Nachhaltige Stadtentwicklung, integrierte Strategien zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand, Dokumentation des Workshops in Leipzig am 05. Juni 2002
- V**  
vhw (2003a)  
Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.: Stadtumbau Ost/West, Ergebnisbericht der interdisziplinären Arbeitsgruppe des vhw, Berlin, Oktober 2003
- vhw (2003b)  
Landesverband Nordrhein-Westfalen: Städtebauliche Verträge – der vorhabenbezogene Bebauungsplan, Vortragsmanuskript zur Veranstaltung am 10. November 2003 in Münster
- vhw (2003c): Dokumentation des Seminars „Stadtumbau und Wertermittlung“ am 19.11.2003 in Berlin
- W**  
Wfa (Hrsg.): Info 2005 zur Situation der Wohnungsmärkte, Düsseldorf 2005
- Wfa (Hrsg.): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen – Tabellenband, Düsseldorf, 2004

# XI Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1** Methodische Vorgehensweise zur Informationsgewinnung  
**Abbildung 2** Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen  
**Abbildung 3** Wanderungen über die Grenzen Nordrhein-Westfalens  
**Abbildung 4** Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Kreisen und kreisfreien Städten in NRW von 1990 bis 2004  
**Abbildung 5** Entwicklung von Arbeitslosenquote und Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in NRW  
**Abbildung 6** Bevölkerungsvorausberechnung 2002 bis 2020 für NRW  
**Abbildung 7** Gewinner und Verlierer von Einwohnern in NRW bis 2020  
**Abbildung 8** Entwicklung von Haushaltsgröße und Haushaltszahl in NRW  
**Abbildung 9:** Entwicklung der Haushaltsgrößen nach Gemeindegrößen in NRW  
**Abbildung 10** Entwicklung der Leerstandsquote in NRW  
**Abbildung 11** Stärkere (zukünftige) Kumulation von Leerständen in bereits betroffenen Gebäuden aus Sicht der Stadtverwaltungen  
**Abbildung 12** Fluktuationsquote in % in NRW  
**Abbildung 13** Typischer Werkwohnungsbau  
**Abbildung 14** Typischer Wohnungsbau der 1950/1960er Jahre  
**Abbildung 15** Teil einer Großwohnsiedlungsanlage in Dorsten-Barkenberg  
**Abbildung 16** Hochhaussolitär in Heiligenhaus  
**Abbildung 17** Typischer leerstandsgefährdeter Wohnungsbau an Hauptverkehrsstraßen  
**Abbildung 18** Eckdaten des fiktiven Fallbeispiels  
**Abbildung 19** Zustandekommen des Marktwertes im Vergleichsverfahren  
**Abbildung 20** Entsprechen die Bodenrichtwerte den tatsächlichen Marktverhältnissen?  
**Abbildung 21** Entwicklung des allgemeinen Mietniveaus seit 2000 aus Sicht der Gutachterausschüsse  
**Abbildung 22** Tendenzielle Nachfrageentwicklung für bebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus in NRW  
**Abbildung 23** Ableitung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen in den neuen Bundesländern  
**Abbildung 24** Ableitung von Bodenrichtwerten in kaufpreisarmen Lagen in NRW  
**Abbildung 25** Tendenzielle Entwicklung der Bodenpreise/ Bodenrichtwerte für Wohnbauland (Geschosswohnungsbau) seit 2000  
**Abbildung 26** Bewirkt hoher struktureller Leerstand eine Bodenwertminderung?  
**Abbildung 27** Bewirkt hoher struktureller Leerstand eine Bodenwertminderung (NRW)?  
**Abbildung 28** Bedeutung der GFZ in Quartieren mit hohem Leerstand (bundesweite Umfrage)  
**Abbildung 29:** Bedeutung der GFZ in Quartieren mit hohem Leerstand (nur NRW)  
**Abbildung 30** Eignung der Verfahren nach WertV im Stadtumbau  
**Abbildung 31** Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ohne ausreichende Kaufpreise  
**Abbildung 32** Unterschiedliche konjunkturelle Preisentwicklungen  
**Abbildung 33** Szenarien der Wertsteigerung durch Stadtumbau  
**Abbildung 34** Die Reaktion des Marktes auf Stadtumbaumaßnahmen  
**Abbildung 35** Städtebauliches Entwicklungskonzept „Oberilp“  
**Abbildung 36** Achtgeschossiger im Stadtteil Heiligenhaus-Oberilp  
**Abbildung 37** Blick auf das Objekt „Rhönstraße 10-12“  
**Abbildung 38** Einwohnerentwicklung im Kreis Mettmann von 1993 bis 2005  
**Abbildung 39** Bevölkerungsprognose für den Kreis Mettmann bis 2020  
**Abbildung 40** Auszug aus dem Mietspiegel für die Stadt Heiligenhaus  
**Abbildung 41** Die Lennershofsiedlung  
**Abbildung 42** Maßnahmenmix in der Lennershofsiedlung  
**Abbildung 43** Mietshäuser in der Lennershofsiedlung  
**Abbildung 44** Bevölkerungsentwicklung in Bochum von 1990 bis 2005  
**Abbildung 45** Bevölkerungsvorausberechnung 2002 bis 2020 für die Stadt Bochum

- Abbildung 46** Zu- und Fortzüge in der Stadt Bochum von 1993 bis 2004
- Abbildung 47** Entwicklung der durchschnittlichen Wohnbaulandpreise in Bochum
- Abbildung 48** Projektgebiet mit Abriss- und Rückbauobjekten
- Abbildung 49** Typische Mehrfamilienhäuser in Dorsten-Barkenberg
- Abbildung 50** Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Recklinghausen
- Abbildung 51** Entwicklung der Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Dorsten
- Abbildung 52** Entwicklung des allgemeinen Mietniveaus in NRW seit 2000
- Abbildung 53** Entwicklung des allgemeinen Mietniveaus in den neuen Bundesländern seit 2000
- Abbildung 54** Tendenzielle Entwicklung der Bodenpreise / Bodenrichtwerte für Wohnbauland (Geschosswohnungsbau) seit 2000 in NRW
- Abbildung 55** Tendenzielle Entwicklung der Bodenpreise / Bodenrichtwerte für Wohnbauland (Geschosswohnungsbau) seit 2000 in den neuen Bundesländern
- Abbildung 56** Entwicklung der (jährlichen) Preisveränderungen für Wohnungseigentum in NRW
- Abbildung 57** Entwicklung der Preisveränderungen für Mehrfamilienhäuser in NRW
- Abbildung 58** Tendenzielle Nachfrageentwicklung für bebaute Grundstücke des Geschosswohnungsbaus in NRW
- Abbildung 59** Datengrundlage bei nicht aus dem Markt ableitbaren Daten
- Abbildung 60** Wertermittlungsparameter mit nicht ausreichender statistischer Menge an Daten
- Abbildung 61** Entsprechen die Bodenrichtwerte in den neuen Bundesländern den tatsächlichen Marktverhältnissen?
- Abbildung 62** Veränderte Aufgabenstellung für die Gutachterausschüsse in NRW
- Abbildung 63** Ist die statistische Masse an Kaufverträgen in Leerstandsgebieten ausreichend, um die für die Wertermittlung notwendigen Daten i.S.d. § 8 WertV ableiten zu können?
- Abbildung 64** Datengrundlage bei nicht aus dem Markt ableitbaren Daten
- Abbildung 65** Eignung der Verfahren nach WertV im Stadtumbau
- Abbildung 66** Baufertigstellungen in NRW von 1995 bis 2004
- Abbildung 67** Die Reaktion des Marktes auf Stadtumbaumaßnahmen
- Abbildung 68** Einfluss von Fördermitteln auf Grundstückswerte

## XII Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1</b>	Veränderung der Haushaltsgrößen nach Gemeindegrößen in NRW
<b>Tabelle 2</b>	Entwicklung des Wohnungsbestandes in NRW bis zum 31.12.2004
<b>Tabelle 3</b>	Wohnungsbestand in NRW nach Baualtersklassen und Kreiszugehörigkeit
<b>Tabelle 4</b>	Klassifikationsrahmen zur Verortung von leerstandsgefährdeten Beständen
<b>Tabelle 5</b>	Beispielrechnung Ertragswertverfahren
<b>Tabelle 6</b>	Beispielrechnung Liquidationswert (verzögert)
<b>Tabelle 7</b>	Beispielrechnung Sachwertverfahren
<b>Tabelle 8</b>	Fehlerfortpflanzung im Residualwertverfahren
<b>Tabelle 9</b>	Daten der Wertermittlung, Wohnhaus in A-Stadt
<b>Tabelle 10</b>	Einfluss von Leerständen auf die Rentabilität von Wohnungsbeständen, Wohnhaus in A-Stadt
<b>Tabelle 11</b>	Daten der Wertermittlung, Wohnhaus in B-Stadt
<b>Tabelle 12</b>	Einfluss von Leerständen auf die Rentabilität von Wohnungsbeständen, Mietswohnhaus in B-Stadt
<b>Tabelle 13</b>	Daten des Objektes „Rhönstraße 10-12“
<b>Tabelle 14</b>	Bewohner mit Migrationshintergrund im Oberilp
<b>Tabelle 15</b>	Ausgangsdaten der Wertermittlung bei einer Beseitigung des Reparaturanstaus, Rhönstraße Heiligenhaus
<b>Tabelle 16</b>	Ertragswerte bei Beseitigung des Reparaturanstaus und variablen Leerständen, Rhönstraße Heiligenhaus
<b>Tabelle 17</b>	Daten der Wertermittlung bei erfolgter Modernisierung, Rhönstraße Heiligenhaus
<b>Tabelle 18</b>	Ertragswert nach erfolgter Modernisierung, Rhönstraße Heiligenhaus
<b>Tabelle 19</b>	Typische Liegenschaftszinssätze für Mietwohnobjekte in Bochum
<b>Tabelle 20</b>	Daten eines Durchschnittshauses in der Lennerhofsiedlung vor der Modernisierung
<b>Tabelle 21</b>	Ertragswert eines Durchschnittshauses in der Lennerhofsiedlung ohne Modernisierung
<b>Tabelle 22</b>	Veränderte Parameter nach einer Modernisierung der Intensitätsstufe 1
<b>Tabelle 23</b>	Ertragswert eines modernisierten Durchschnittshauses (ohne Grundrissänderung) in der Lennerhofsiedlung
<b>Tabelle 24</b>	Ertragswert eines modernisierten Durchschnittshauses mit Grundrissveränderungen und Dachgeschossaufstockung in der Lennerhofsiedlung
<b>Tabelle 25</b>	Leerstände im Wohnungsbestand der LEG in Wulfen-Barkenberg
<b>Tabelle 26</b>	Daten eines achtgeschossigen (unsanierten) Durchschnittshauses in Wulfen-Barkenberg
<b>Tabelle 27</b>	Ertragswertermittlung eines unsanierten Durchschnittshauses in Wulfen-Barkenberg
<b>Tabelle 28</b>	Ertragswert eines unsanierten Durchschnittshauses unter Berücksichtigung verschiedener Leerstandsquoten in Wulfen-Barkenberg
<b>Tabelle 29</b>	Ertragswert nach erfolgter Modernisierung in Wulfen-Barkenberg
<b>Tabelle 30</b>	Ertragswert eines modernisierten Durchschnittshauses in Wulfen-Barkenberg nach einem Teilrückbau
<b>Tabelle 31</b>	Anzahl der Zwangsversteigerungen von 1999 bis 2005
<b>Tabelle 32</b>	Systematik der SWOT-Analyse
<b>Tabelle 33</b>	Strategieansätze der SWOT-Analyse
<b>Tabelle 34</b>	Prozentuale jährliche Bodenpreisentwicklung in NRW