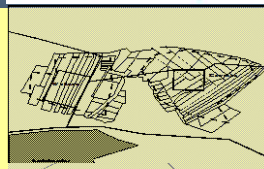
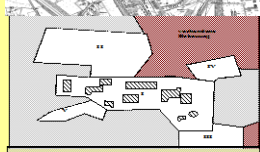
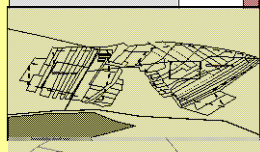
Grundstückswertermittlung im Stadtumbau

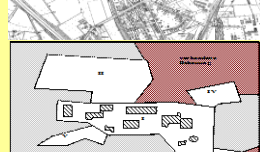
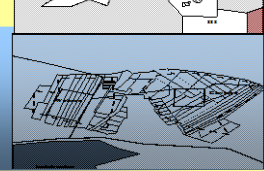
Stadtumbau, Leerstand, Wertermittlung

Vortrag
am 23.03.2011
ExWoSt-Modellprojekt „Altersgerecht umbauen im Bestand“

Dipl.-Ing. Daniel Lehmann



2 Stadtumbauerfordernis

Lärmlagen

Minderwertiger Bestand

Werkswohnungen

Innerstädtische Geschäftslagen

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

3 Stadtumbauerfordernis

Großwohnanlagen

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

4 Immobilienmarkt und Grundstückswerte

Bevölkerungsverluste

Schrumpfende Städte

Angebotsüberhänge

Zunehmender struktureller Leerstand

tendenziell fallende

Grundstückswerte

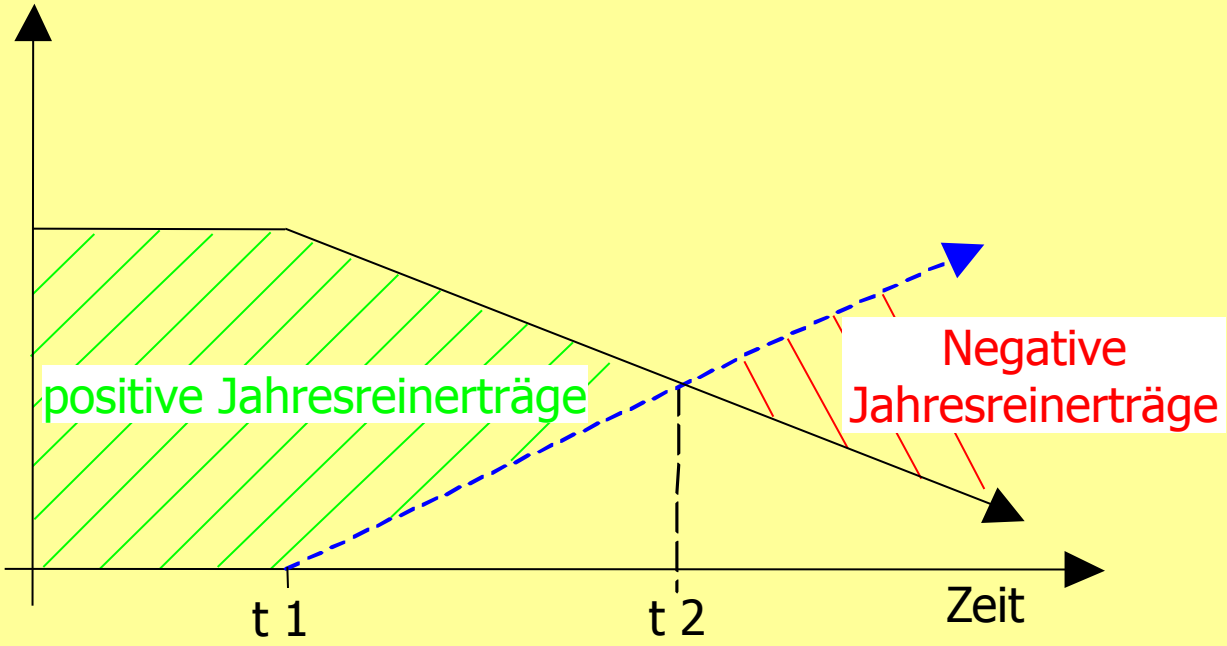
Dämpfung der Wertverluste (oder Wertsteigerungen)

Stadtumbaumaßnahmen

- Modernisierung/Instandsetzung
- Umnutzung
- Rückbau

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Gewinnlage und Leerstand



t1: Beginn des strukturellen Leerstandes; Leerstand wächst

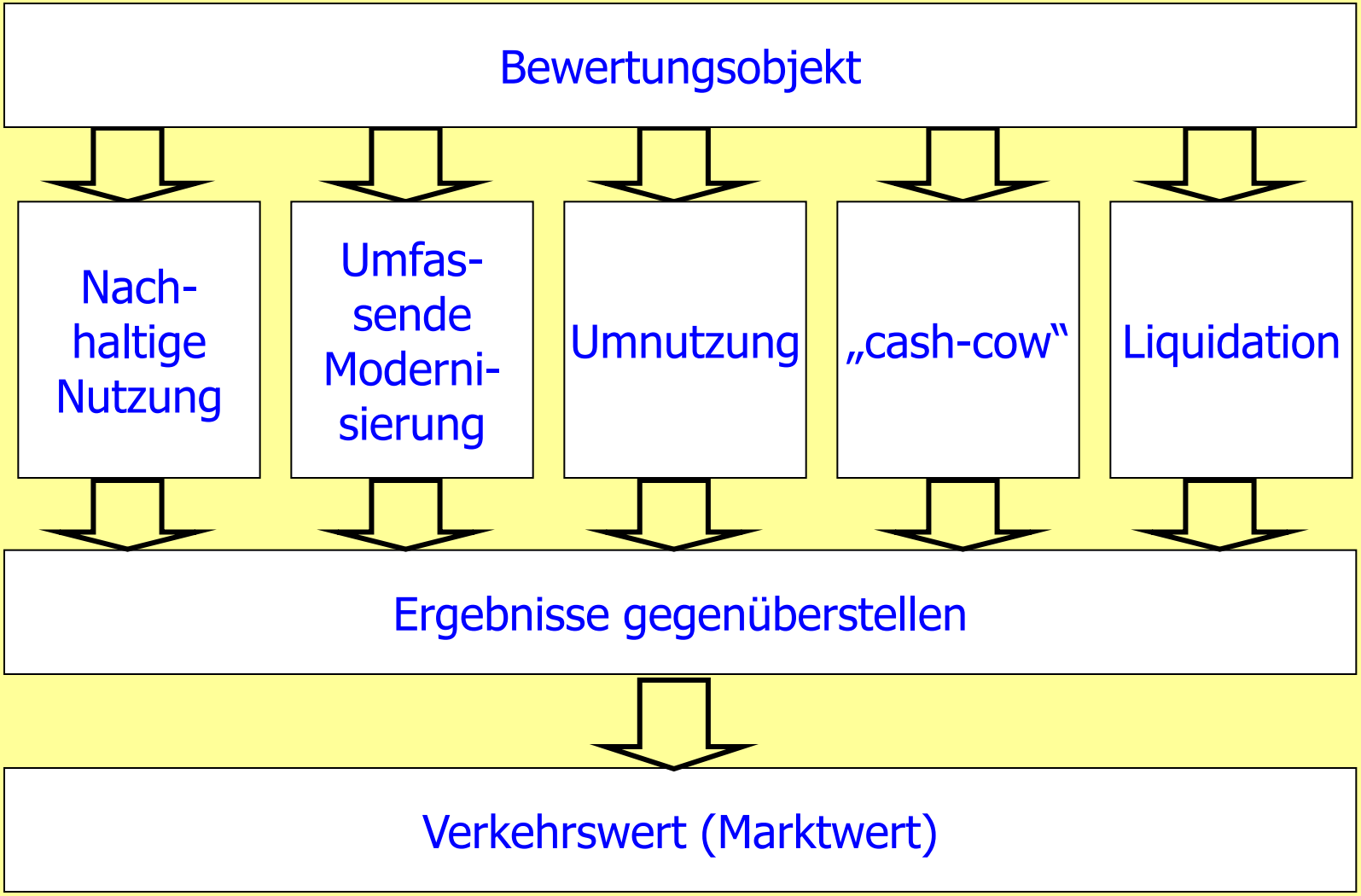
t2: Zeitpunkt, ab dem negative Reinerträge einsetzen

- - - ▶ nicht umlegbare Betriebskosten

——▶ Jahresreinerträge

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Bewertungsentscheidungen



Institut für Bodenmanagement
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Fallbeispiel Essen

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Essen Variante Weiternutzung

Mietfläche (eines Gebäudes mit 4 WE)	220	m²
Nachhaltige Miete	4,45	€/m²
Restnutzungsdauer (Baujahr um 1955)	20	Jahre
Liegenschaftszins (Geschossw. in Essen)	6	%
Liegenschaftszins (bei Leerstand)	6,5	%
Grundstücksgröße	700	m²
Bodenwert (BRW)	150	€/m²
Bodenwert im Ertragswertverfahren	84800	€
Verwaltungskosten (jährlich)	260	€/WE
Instandhaltung (jährlich)	13,85	€/m²
Mietausfallwagnis (vom Rohertrag)	2	%
Struktureller Leerstand (Durchschnitt im Gebiet)	15	%
Nicht umlegbare BK (jährlich bei Leerstand)	10	€/m²
Kosten der Gebäudebeseitigung	16000	€

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Reinertrag und Gebäudewert

Berücksichtigung des Leerstandes (besondere wertbeeinflussende Umstände durch Mietausfall und Kosten) in einem zweiten Schritt

Zunächst Ermittlung des Gebäudewertanteils wie bei Vollvermietung

Jahresrohertrag (220m²x4,45€/m²x12Monate)	11748	€
Verwaltungskosten (4WE x 260€/WE)	-1040	€
Instandhaltung (13,85€/m² x 220m²)	-3047	€
Mietausfallwagnis (2% des Rohertrags)	-234,96	€
Bodenwertverzinsungsbeitrag (jährlich)	-5512	€
Reinertrag des Gebäudes	1914,04	€
Vervielfältiger (nach WertV bei 20 Jahre, 6,5%)	11,02	
Gebäudewertanteil (abzüglich BOG)	21089,86	€

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

10 (besondere) Wertbeeinflussung durch Leerstand

Struktureller Leerstand	15	%
Rohertrag	11748	€
➔ Mietausfall (jährlich)	1762,20	€
jährliche Betriebskosten des Vermieters (nur bei Vermietung Umlage auf Mieter) (vergleiche auch entsprechende Spiegel des Mieterbundes) hier ca.	10	€/m²
Durchschnittlicher Leerstand (15% von 220m²)	33	m²
➔ nicht umlegbare Betriebskosten (jährlich)	330	€
Belastung des Vermieters durch Leerstand	2092,20	€
Kapitalisierung über den Vervielfältiger	11,02	
Besondere wertbeeinflussende Umstände	23052,92	€

→ - 1.963,06 € Gebäudeertragswertanteil

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

IBoMa Institut für Bodenmanagement

Cash-Cow

„Leben von der Substanz"

Minimierung von Bewirtschaftungsaufwand und Kosten, insbesondere für Instandhaltung

➔ Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen werden nicht durchgeführt ➔ Ausgaben werden reduziert

➔ Beschleunigter Verfall der Gebäudesubstanz ➔ Einnahmen werden u.U. vermindert (Mietkürzung, auch bei Neuvermietung) zumindest aber nicht weiter erhöht

➔ Verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (streng genommen keine ordentliche Bewirtschaftung i.S.d. §16(4) WertV)

➔ Erhöhtes Vermarktungsrisiko

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Veränderte Ansätze (Cash-Cow)

Veränderte Ansätze für die Verkehrswertermittlung (am Beispiel)

- Gekürzte Miete: 4,45€/m² ➔ 4,00€/m²
- Restnutzungsdauer: 20 Jahre ➔ 10 Jahre
- Liegenschaftszins erhöht: 6% ➔ 6,5%
- Instandhaltung minimal: 13,85€/m² ➔ 2,00€/m²
- Bodenwert reduziert: 150€/144€/m² ➔ 144€/m²

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

13 Reinertrag und Gebäudewert (Cash-Cow)

Berücksichtigung des Leerstandes (besondere wertbeeinflussende Umstände durch Mietausfall und Kosten) in einem zweiten Schritt

Zunächst Ermittlung des Gebäudewertanteils wie bei Vollvermietung

Jahresrohertrag (220m²x4,00€/m²x12Monate)	10560	€
Verwaltungskosten (4WE x 260€/WE)	-1040	€
Instandhaltung (2€/m² x 220m²)	-440	€
Mietausfallwagnis (2% des Rohertrags)	-211,20	€
Bodenwertverzinsungsbeitrag (jährlich)	-5512	€
Reinertrag des Gebäudes	3356,80	€
Vervielfältiger (nach WertV bei 10 Jahre, 6,5%)	7,19	
Gebäudewertanteil (abzüglich BOG)	24131,47	€

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

14 (bes.) Wertbeeinflussung durch Leerstand (Cash-Cow)

Struktureller Leerstand	15	%
Rohertrag	10560	€
➔ Mietausfall (jährlich)	1584	€
jährliche Betriebskosten des Vermieters (nur bei Vermietung Umlage auf Mieter) (vergleiche auch entsprechende Spiegel des Mieterbundes) hier ca.	10	€/m²
Durchschnittlicher Leerstand (15% von 220m²)	33	m²
➔ nicht umlegbare Betriebskosten (jährlich)	330	€
Belastung des Vermieters durch Leerstand	1914	€
Kapitalisierung über den Vervielfältiger	7,19	
Besondere wertbeeinflussende Umstände	13759,42	€

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

IBoMa Institut für Bodenmanagement

Verkehrswert (Cash-Cow)

Gebäudewert (bei Vermietung)	24131,47 €
Bodenwert (abzüglich Freilegung)	84800 €
Besondere Umstände	-13759,42 €
Verkehrswert ca.	95000 €
(Verkehrswert Status Quo ca.	83000 €)

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Modernisierung

Massive Investition in die Bausubstanz

➔ Aufwertung hinsichtlich Funktionalität und Qualität

Maximaler Aufwand zur Erzielung eines höheren Ertrages durch Steigerung der Einnahmen (und Belegung)

➔ Folgeausgaben werden leicht reduziert

➔ Wegen der Aufwertung sind (deutliche) Mietsteigerungen möglich

➔ Verlängerte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

➔ Niedriges Vermarktungsrisiko, Vollvermietung sollte erreicht werden

Institut für Bodenmanagement
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Modernisierung

Veränderte Ansätze für die Verkehrswertermittlung (am Beispiel)

- gesteigerte Miete: 4,45 €/m² ➔ 6,00 €/m²
- Restnutzungsdauer: 20 Jahre ➔ 30 Jahre
- Üblicher Liegenschaftszins: ➔ 6,0%
- Instandhaltung reduziert: 13,85 €/m² ➔ 11,00 €/m²
- Üblicher Bodenwert: ➔ 150 €/m²
- Struktureller Leerstand: 15% ➔ 0 %
- Nicht umlegbare Betriebskosten: ➔ 0 €
- Maßnahmenkosten: 350 €/m² ➔ 77000 €

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

18 Reinertrag und Gebäudewert (Modernisierung)

Berücksichtigung der besonderen wertbeeinflussende Umstände (Modernisierungskosten) in einem zweiten Schritt

Zunächst Ermittlung des Gebäudewertanteils bei Vollvermietung

Jahresrohertrag (220m²x6,00€/m²x12Monate)	15840	€
Verwaltungskosten (4WE x 260€/WE)	-1040	€
Instandhaltung (11€/m² x 220m²)	-2420	€
Mietausfallwagnis (2% des Rohertrags)	-316,80	€
Bodenwertverzinsungsbeitrag (jährlich)	-5340	€
Reinertrag des Gebäudes	6723,20	€
Vervielfältiger (nach WertV bei 30 Jahre, 6,0%)	13,76	
Gebäudewertanteil (abzüglich BOG)	92543,71	€

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

IBoMa Institut für Bodenmanagement

Verkehrswert (Modernisierung)

Gebäudewert (bei Vermietung)	92543,71	€
Bodenwert (abzüglich Freilegung)	89000	€
Modernisierungskosten (350€/m²x220m²)	-77000	€
Verkehrswert ca.	105000	€
(Verkehrswert Cash-Cow ca.	95000	€)
(Verkehrswert Status Quo ca.	83000	€)

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Fazit Fallbeispiel Essen

Verkehrswert bei Modernisierung	105000 €
Wert als Cash-Cow ca.	95000 €
Wert im Status Quo ca.	83000 €
Wert bei Freilegung ca.	95000 €

Richtige Bewertungsentscheidung erfordert genaue Ermittlung und Berechnung, da alle Werte dicht bei einander liegen.

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Schlussbetrachtung

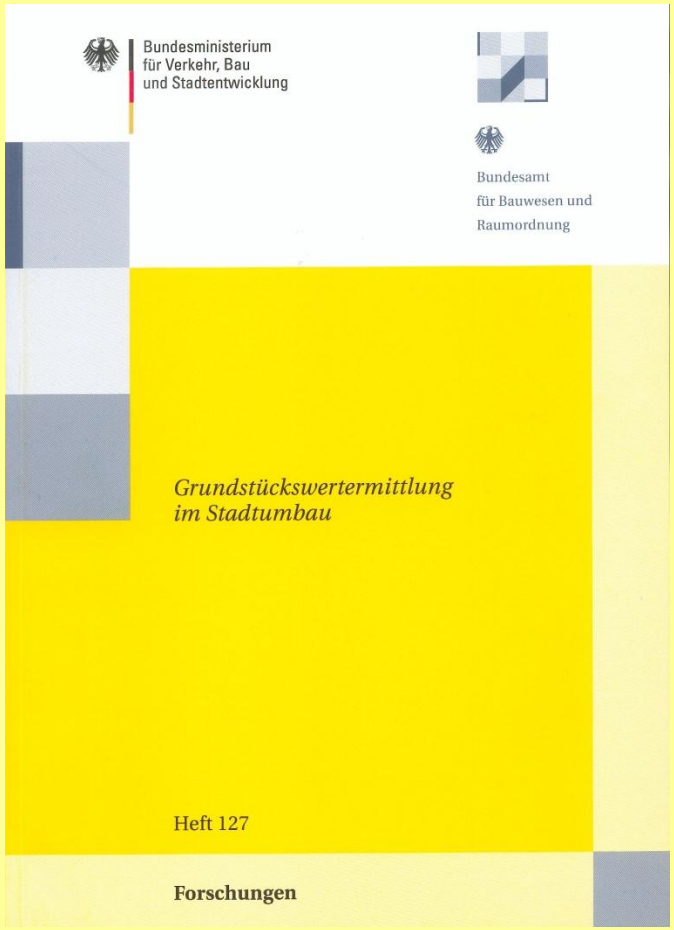
1. „Der Wert des Unternehmens steigt durch Stadtumbau“ (Immobilien Zeitung 26.4.2007)

2 Dies hilft auch den Städten

3 Stadtumbau braucht eine aktive Rolle der Wertermittlung

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Dr.-Ing. Egbert Dransfeld
Institut für Bodenmanagement
Hohe Straße 28 – 44139 Dortmund – Tel. 02 31/95 29 75 0 - www.iboma.de