

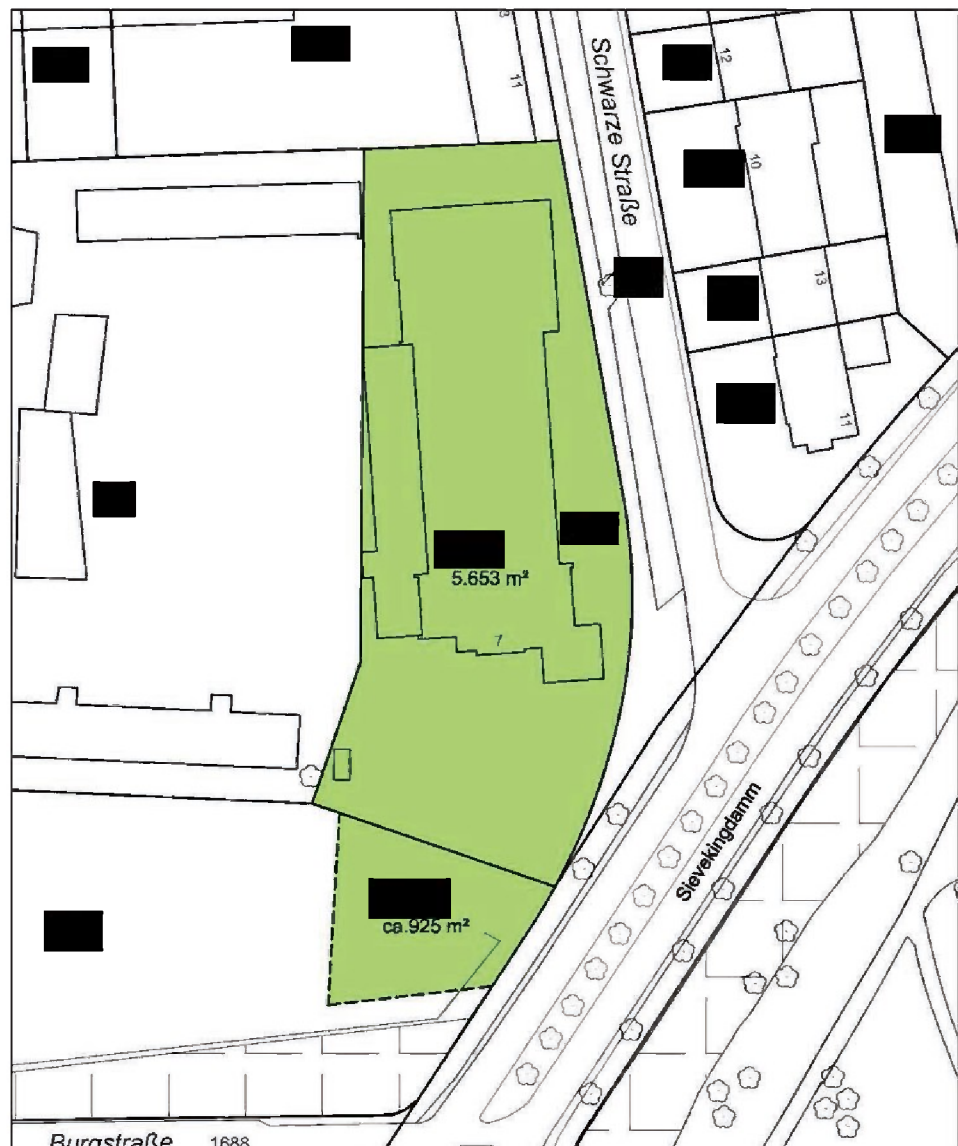


Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Wertbeurteilung

Geschäftszeichen [REDACTED]

Hamburg, den 27.07.2015
(1. überarbeitete Fassung)



(Flurstück [REDACTED] und Teilfläche des Flurstück [REDACTED])

Sievekingdamm 7 / Schwarze Straße

20535 Hamburg – Hamm

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	4
2	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1	Bauliche Anlagen	5
2.2	Geplante Bebauung.....	5
3	Rechtliche Bedingungen	6
3.1	Bauplanungsrecht	6
3.1.1	Flächennutzungsplan	6
3.1.2	Durchführungsplan.....	6
3.1.3	Maßgebliches Planungsrecht für die Wertermittlung.....	6
3.1.4	Baulasten	6
3.2	Anliegerbeiträge	6
3.3	Altlastenverdacht.....	6
3.4	Kampfmittelverdacht.....	7
3.5	Grundbuch	7
3.6	Sonstige zu berücksichtigende Belastungen	8
3.6.1	Geh- und Fahrrechte	8
3.6.2	Stellplätze für die Schule „Hohe Landwehr“	9
4	Verkehrswertermittlung	9
4.1	Vorbemerkung.....	9
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	10
4.3	Bodenwertermittlung.....	11
4.3.1	Bodenrichtwert	11
4.3.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).....	12
4.3.3	Bodenwert für den unbelasteten Zustand	15
4.3.4	Belasteter Bodenwert	16
4.3.4.1	Grundmodul des 1. Förderwegs	16
4.3.4.2	Grundmodul des 2. Förderwegs	18
4.3.4.3	Berücksichtigung der öffentlichen Förderung.....	19
4.3.4.3.1	Wertermittlung im 1. Förderweg (1/3 Flächenanteil)	19
4.3.4.3.1.1	Berücksichtigung der Mietpreisbindung	20
4.3.4.3.1.2	Berücksichtigung der Zuschüsse	21
4.3.4.3.1.3	Berücksichtigung des Zinsvorteils.....	22
4.3.4.3.2	Wertermittlung im 2. Förderweg (2/3 Flächenanteil)	23
4.3.4.3.2.1	Berücksichtigung der Mietpreisbindung	23
4.3.4.3.2.2	Berücksichtigung der Zuschüsse	24
4.3.4.3.2.3	Berücksichtigung des Zinsvorteils.....	25
4.3.4.4	Bodenwert unter Berücksichtigung der öffentlichen Förderung.....	26

4.3.4.5	Plausibilisierung des Bodenwertes auf Basis des Ertragswertes	27
4.3.4.6	Bodenwert für das Gesamtgrundstück ohne bes. objektspez. Merkmale	29
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	29
4.4.1	Freilegungskosten	30
4.4.2	Kosten für die Vorbereitung des zu schaffenden Planrechts	30
4.4.3	Kosten für den verzögerten Realisierungsbeginn	30
4.4.4	Kostenansatz für zu schaffende Stellplätze zugunsten der Schule	31
4.4.5	Kostenansatz für Geh- und Fahrrechte	31
4.5	Bodenwert einschl. der bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	32
4.6	Verkehrswert	32
4.7	Zusatzoption Mietobergrenze für frei finanzierten Wohnraum	33
4.8	Verkehrswert unter Berücksichtigung der Mietobergrenze für den frei finanzierten Wohnraum	36

Anlageverzeichnis

1. Übersichtsplan
2. Lageplan
3. Luftbild
4. Bebauungsplanentwurf Hamm-Nord 1
5. Tabelle zur Marktanpassung

Wertbeurteilung

Lagebezeichnung: Sievekingdamm 7 / Schwarze Straße,
22535 Hamburg - Hamm

Liegenschaftskataster: Gemarkung: [REDACTED]
Flurstück [REDACTED] 5.653 m²
Teilfläche Flurstück [REDACTED] ca. 925 m²

Grundbuch: Grundbuchbezirk: Hamm Geest
Blatt Ifd Nr. im Be- Flurstück Eigentümer/in
standsverzeichnis

[REDACTED]	Freie und Hansestadt Hamburg
[REDACTED]	Freie und Hansestadt Hamburg

1 Vorbemerkung

Entsprechend dem Antrag vom 26.03.2015 ist auftragsgemäß der Verkehrswert für die folgenden Flurstücke bzw. Teilflächen

Flurstück	[REDACTED]	5.653 m ²
Flurstück (Teilfläche)	[REDACTED]	ca. 925 m ²
Gesamtfläche		6.578 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2015 (Tag der Ortsbesichtigung) zu ermitteln.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat den Verkehrswert unter Berücksichtigung des Einflusses durch den geförderten Wohnungsbau (Ziffer 4.6) zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit:

[REDACTED]

Zudem hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses den Verkehrswert unter Berücksichtigung des Einflusses der mitgeteilten Mietobergrenze für den frei finanzierten Wohnraum (Ziffer 4.7) ermittelt mit:

[REDACTED]

Die Wertermittlung soll gemäß Antrag die aktuellen Marktverhältnisse berücksichtigen.

Der Unterzeichner hat die zu bewertenden Fläche am 18.05.2015 besichtigt. Für die Bearbeitung wurden u.a. die planerischen Unterlagen, das Grundbuch, der Flurstücks- und Eigentümersnachweis, das Baulastenverzeichnis und das Altlastenportal eingesehen.

2 Grundstücksbeschreibung

Zuschnitt:	Flurstück [REDACTED] überwiegend regelmäßig geschnittenes Flurstück mit etwa straßenparallelem und gebogenem Verlauf an der Ostseite; i.M. etwa ca. 125 m lang und zwischen rd. 35 m – rd. 50 m tief. Teilfläche [REDACTED] etwa trapezförmig geschnitten; Länge etwa 34 m, Tiefe von rd. 25 m.
Straßenfrontlänge:	Insgesamt: rd. 158m, davon Flurstück [REDACTED] rd.137 m und Flurstück [REDACTED] rd. 21m.
bauliche Anlagen:	Sportzentrum, Kita, Gastronomie
umliegende Bebauung:	westlich: Grundschule Landwehr; ansonsten Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise.
Verkehrsanbindung:	Sehr gute Anbindung an den ÖPNV: U-Bahnstation <i>Burgstraße</i> mit Anbindung an die Linien U2 und U4 sowie die Buslinien 261, 130, 31, M25. Gute Anbindung an stadteilübergreifende Verbindungsstraßen mit dem B 5 in direkter Nähe sowie der Autobahn A 24 mit der Auffahrt <i>Horner Kreisel</i> in etwa 2 km Entfernung.

2.1 Bauliche Anlagen

Auf der zu bewertenden Fläche befindet sich die für Sportzwecke genutzte Hallenanlage [REDACTED] sowie ein Kindergarten und Gastronomiebetrieb. Die in massiver Bauweise errichteten ein- bis dreigeschossigen Gebäude sind auftragsgemäß nicht zu bewerten. Entsprechende Freilegungskosten sind Ziffer 4.3.4.7 aufgeführt.

2.2 Geplante Bebauung

Auf der zu bewertenden Fläche ist der Neubau eines Kulturzentrums und Wohnungsbau geplant.

3 Rechtliche Bedingungen

3.1 Bauplanungsrecht

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) einschließlich der 1. - 142. Änderung (Stand November 2014) stellt die zu bewertenden Flächen als Wohnbaufläche und im südlichen Bereich teilweise als Grünflächen dar.

3.1.2 Durchführungsplan

Nach dem Durchführungsplan D 116/51 festgestellt am 17. Februar 1958 ist der zu bewertende Bereich als Fläche für besondere Zwecke (Schule, Turnhalle, Einstellplätze und Grün- und Erholungsfläche ausgewiesen.

3.1.3 Maßgebliches Planungsrecht für die Wertermittlung

Auftragsgemäß ist die Wertermittlung auf Basis der Ausweisung des Bebauungsplan-Entwurfes Hamm-Nord 1 (Sportzentrum HT16 / Wohnungsneubau) durchzuführen (siehe Anlage). Danach ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) zugrunde zu legen. Ferner ist gemäß der Drucksache Nr. 21-0792 von folgenden Vorgaben auszugehen:

- Wohnungsneubau entlang der Schwarzen Straße, 5-geschossig, ca. [REDACTED] Wohnungen, wovo [REDACTED] als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden sollen.

3.1.4 Baulasten

Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurstücks- und Eigentüternachweis- vom 21.04.2015 liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Baulasten vor.

3.2 Anliegerbeiträge

Es liegen keine Hinweise zu noch ausstehenden Ausbau- und Erschließungsbeträgen vor. Die nachfolgende Wertermittlung berücksichtigt daher für den Wertermittlungstichtag einen erschließungsbeitragsfreien und voll erschlossenen Grundstückszustand.

3.3 Altlastenverdacht

Nach Einsichtnahme des Altlastenhinweiskatasters bestehen für die zu bewertende Flächen keine Hinweise zu Altlasten. Der nachfolgenden Wertermittlung liegt daher ein altlastenfreier Zustand zugrunde.

3.4 Kampfmittelverdacht

Das beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung geführte Liegenschaftskataster mit Auszug des Flurstücks- und Eigentüternachweises enthält gemäß Ausdruck vom 21.04.2015 einen Hinweis auf das Bestehen eines Kampfmittelverdachts. Dies bedeutet im Allgemeinen, dass für das gesamte Grundstück oder auch nur für eine nicht näher gekennzeichnete Teilfläche

- noch nicht (z.B. durch eine Luftbildauswertung) überprüfte Hinweise auf die Möglichkeit von Kampfmitteln vorhanden sind (z.B. erkanntes Bombenabwurfgebiet) oder
- konkrete Verdachtshinweise (z.B. durch eine Luftbildauswertung) vorliegen, jedoch noch keine Überprüfung durch eine Sondierung vor Ort stattgefunden hat oder
- eine Sondierung vor Ort bereits stattgefunden hat, man nichts gefunden hat, die Fläche jedoch noch nicht freigegeben ist oder
- eine Sondierung das Vorhandensein von Kampfmitteln bestätigt hat, die Kampfmittel jedoch noch nicht geräumt sind oder
- die Kampfmittel bereits geräumt sind, die Fläche jedoch noch nicht freigegeben ist.

Da weite Teile Hamburgs unter einem allgemeinen Kampfmittelverdacht stehen, weder die Kennzeichnung noch die Nicht-Kennzeichnung als Kampfmittelverdachtsfläche einen gesicherten Hinweis auf die Existenz oder Nicht-Existenz von Kampfmitteln liefert und der Eigentümer in jedem Falle eines Bauvorhabens der Sondierungspflicht unterliegt, hat der vorhandene oder fehlende Hinweis im Liegenschaftskataster keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

3.5 Grundbuch

Die nachfolgenden Angaben entstammen den überreichten Grundbuchauszügen mit Ausdrucken vom 17.03.2015.

Grundbuch von Hamm Geest, Blatt 

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe
		-		Hof- und Gebäudefläche, Schwarze Straße 1	5.653 m ²

Erste Abteilung

Eigentümer: Freie und Hansestadt Hamburg

Zweite Abteilung



Dritte Abteilung

Grundbuch von Hamm Geest, Blatt [REDACTED]

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Erholungsfläche Hohe Landwehr Sievekingdamm	- m ²

Anmerkung: unter der laufenden Nummer 105 der Grundstücke sind diverse Flurstücke eingetragen, für die jedoch nur eine Gesamtgröße angegeben ist. Um Missverständnissen vorzubeugen ist daher vorstehend auf die Angabe verzichtet worden. Zudem wird das Flurstück gemäß Einsichtnahme in das Liegenschaftskataster am 21.04.2015 nicht mehr geführt. Die zu bewertenden Fläche [REDACTED] gemäß dem überreichten Lageplan ist nun Teil des Flurstücks [REDACTED]

Erste Abteilung

Eigentümer: Freie und Hansestadt Hamburg

Zweite Abteilung

[REDACTED]

Dritte Abteilung

[REDACTED]

3.6 Sonstige zu berücksichtigende Belastungen

3.6.1 Geh- und Fahrrechte

Nach dem Bebauungsplanentwurf Hamm 1 sind auf der zu bewertenden Fläche Teilbereiche mit Geh- und Fahrrechten ausgewiesen. Dies betrifft zum einen den südlichen Teil der zu bewertenden Fläche, der damit als Zugangsfläche und Vorplatz der Sporthalle auf dem benachbarten Grundstück dient. Die weitere mit einem Recht behaftete Fläche befindet sich in etwa auf Höhe des Schnittpunktes der Straßen Sievekingdamm und Schwarze Straße und durchschneidet die zu bewertende Fläche in Ost-West Richtung und stellt die Verbindung her von der Straße zu dem angrenzenden Schulgelände.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vertritt die Auffassung, dass hieraus eine wesentliche Einschränkung resultiert. Es befinden sich beide zu belastende Flächen im Bereich der MI-Ausweisung des Bebauungsplanentwurfs. Dieser Bereich ist mit einer GRZ von 0,5 ausgewiesen. Es handelt sich somit um eine Indexfläche, daher werden für die geplante Bebauung ohnehin Freiflächen benötigt. Ferner ist für das hier geplante Kulturzentrum, u.a. mit einem Theater u. Gastronomie, eine gewisse Vorplatzfläche nicht von Nachteil. Die Belastung für den Eigentümer besteht darin, dass er über diese Fläche nicht uneingeschränkt verfügen kann, eine Mitnutzung steht ihm jedoch zu.

Der Werteinfluss wird unter Ziffer 4.4.5 -Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale- ermittelt.

Der hieraus sich ergebende Werteinfluss wird unter Ziffer 4.4.4 -Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale- ermittelt.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkung

Laut § 4 ImmoWertV bestimmt sich der Zustand eines Grundstücks nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehört insbesondere u.a. der Entwicklungszustand. Der Entwicklungszustand ist in § 5 ImmoWertV definiert, welcher zwischen land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Bauerwartungs-, Rohbau und baureifem Land unterscheidet.

Der Bodenwert eines Grundstücks wird außer von dessen Lage und dem Erschließungszustand entscheidend von der sich aus der planerischen Ausweisung ergebenden Nutzungsmöglichkeit und von seiner tatsächlichen Nutzung bestimmt.

Auf dem Grundstück befinden sich noch bauliche Anlagen, dessen Rückbau zu Lasten des Investors bei der nachfolgenden Bodenwertermittlung zu berücksichtigen ist.

Auf dem Grundstück nebst einer benachbarten westlich gelegenen Fläche soll ein Sport- und Kulturzentrum mit Wohnungen entstehen. Die hier zu bewertenden Flächen umfassen den Wohnungsbau sowie die Bauten für kulturelle Zwecke. Es ist der Bau von etwa [REDACTED] werden sollen. Hiervon sollen auftragsgemäß [REDACTED] entstehen.

Der Verkehrswert des Grundstücks setzt sich aus den unbelasteten Bodenwertanteilen für die gewerblichen Nutzungen, dem frei finanzierten Wohnraum sowie dem belasteten Bodenwertanteil für die öffentlich geförderten Wohnungen zusammen.

Der Ermittlung des Einflusses durch die öffentliche Förderung auf den Bodenwert liegt das „Konzept zur Ermittlung des Bodenwertes im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus“¹ zugrunde. Dieses sieht folgenden Ablauf vor:

Der belastete Bodenwert wird zunächst wie der unbelastete Bodenwert ermittelt (Ziffer 4.3.4). Zusätzlich wird der finanzmathematisch berechnete Vor- und Nachteil durch die drei Komponenten Mietpreisbindung, Zuschüsse und Zinsvorteil ermittelt, mit einem Marktanpassungsfaktor versehen und ggf. als Abschlag an den unbelasteten Bodenwert angebracht.

Das abgeleitete Ergebnis wird anschließend durch die Gegenüberstellung von durch die Förderung belasteten Ertragswert und dem unbelasteten Ertragswert plausibilisiert.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens der Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Für die Bodenwertermittlung wird das Verfahren gemäß § 16 und § 20 ImmoWertV herangezogen. Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Kaufpreise für bebaute Grundstücke, die nach Lage, Größe sowie Art und Maß der Bebauung und Nutzung für einen direkten Preisvergleich geeignet wären, liegen nicht in ausreichender Anzahl vor. Die Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Grundstücks einschließlich der Bebauung durch unmittelbaren Preisvergleich mit bebauten Grundstücken ist deshalb nicht möglich.

¹ Konzept zur Ermittlung des Bodenwertes im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vom 20.09.2012 (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg)

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert

Kaufpreise für unbebaute Grundstücke gleicher Nutzungsintensität in vergleichbarer Lage sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bewertungszeitpunkt 18.05.2015 nicht bekannt geworden. Daher ist es nur möglich, den Bodenwert des Grundstücks aus dem von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 196 BauGB für das Gebiet ermittelten Bodenrichtwerten abzuleiten, wie es auch § 16 Abs. 1 ImmoWertV vorsieht.

Bei der Bodenwertermittlung stützt sich die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf die im Bereich der zu bewertenden Fläche für den 31.12.2014 festgestellten Bodenrichtwerte:

Nutzungsart	Laden	Büro	Wohnen
BRW-Nr.	01312048	01512048	01212047
Baublock	121.020	121.020	121.020
Adresse / Lage	Sievekingdamm 11 ca.	Sievekingdamm 11 ca.	Schwarze Straße 11 ca.
Art der Nutzung	Geschäftshäuser (GH)	Bürohäuser (BH)	Mehrfamilienhäuser (MFH)
Stichtag	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014
WGFZ (BRW)	0,50	0,70	0,70
Bodenrichtwert	■ €/m ²	■ €/m ²	■ €/m ²
Normrichtwert	■ €/m ²	■ €/m ²	■ €/m ²

Der vorstehend aufgeführte Normrichtwert bezieht sich auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,0.

Das Bewertungsobjekt entspricht der Lagewertigkeit des Richtwertgrundstücks, eine Anpassung aufgrund einer Lageabweichung ist demnach nicht notwendig.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen jeweils nur eine Nutzungsart. Bei Objekten mit gemischten Nutzungen, wie z.B. Läden im EG sowie Büros und Wohnungen in den Obergeschossen, ist daher der Bodenwert anteilig aus den jeweiligen nutzungsspezifischen Bodenrichtwerten abzuleiten.

Für das Wertermittlungsobjekt wird dabei die Gastronomiefläche dem BRW für Geschäftshäuser, der die erdgeschossige Lage berücksichtigt, zugeordnet. Die weiteren gewerblich genutzten Flächen für das Theater, Arztpraxen und Stadtteilarchiv werden dem Büro-Bodenrichtwert zugeordnet.

Für die Zeit zwischen dem Richtwertstichtag - 31.12.2014 - und dem Wertermittlungsstichtag liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Erkenntnisse über Preisveränderungen vor.

4.3.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Bei mehrgeschossig bebauten Grundstücken kommt es für die Bodenwertermittlung nicht nur auf die Grundstücksgröße und die Zahl der Vollgeschosse an, sondern insbesondere auf die Geschossfläche bzw. das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksgröße. Dabei sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, jedoch dem wirtschaftlichen Nutzen dienen. Der Begriff der „wertrelevanten Geschossfläche“ im Sinne der Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) ist überwiegend identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) und ist gemäß der Ziffer 6 Abs. 6 der BRW-RL wie folgt definiert:

„Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

1. die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
2. die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses

zu berechnen.“

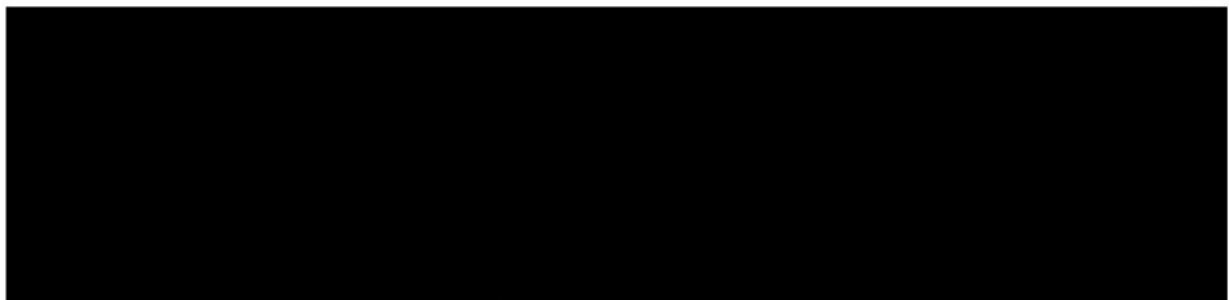
Sie ist nicht identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 der BauNVO in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).

Wertrelevante Geschossfläche der geplanten Bebauung

Die wertrelevante Geschossfläche auf Basis der Bodenrichtwert-Richtlinie² wurde aus der überlieferten Aufstellung der [REDACTED] übernommen bzw. abgeleitet.

Diese ergibt sich mit insgesamt ca. [REDACTED] m² (gerundet) und teilt sich wie folgt auf:

Berechnung der wertrelevanten Geschossfläche WGF



Nutzungsart	Büro	Büro	Laden (GH)
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

² Gemäß Abschnitt 6, Absatz 6 der Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (Bundesanzeiger Nr. 24 Seite 597-609)

Teilfläche (TF)	Stadtteilarchiv			Wohnen Kopfbau			Wohnen Schwarze Straße		
	1. OG			EG-7.OG			EG-4.OG		
	Länge	Breite	TF-Gesamt	Länge	Breite	TF-Gesamt	Länge	Breite	TF-Gesamt
[REDACTED]									
Nutzungsart	Büro			Wohnen			Wohnen		

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	Fläche m ²	WGF-Anteil %
[REDACTED]		

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

WGFZ-abhängige Umrechnungskoeffizienten

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat eine Untersuchung von Kaufpreisen von Grundstücken mit einer Bebauungsmöglichkeit mit mehrgeschossiger Bebauung über den Einfluss des Ausnutzungsgrades und der Nutzungsart auf den Bodenwert solcher Grundstücke durchgeführt, woraus sich ergibt, dass für Büro- und Mehrfamilienhäuser eine nicht lineare und für Geschäftshäuser eine lineare Abhängigkeit zwischen der Höhe der Ausnutzung und dem Bodenwert je m² Grundstücksfläche besteht.

Bei Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Untersuchungen ergibt sich, dass auf Grund dem Unterschied im der Maß der baulichen Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks gegenüber der dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden Ausnutzung der Bodenrichtwert entsprechend zu modifizieren ist.

Die auf der Grundlage der aus den genannten Untersuchungen gewonnenen Umrechnungskoeffizienten³ für Geschossbaugrundstücke betragen:

³ vergleiche „Immobilienmarktbericht Hamburg 2013, Ziffer 7.7 u. 7.8, Seite 117 bzw. Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Anlage 3: Tabelle zur Umrechnung von Bodenwerten je m² Grundstücksfläche im Geschossbau) unter: <http://www.geoportal-hamburg.de/boris/>

Umrechnungskoeffizient für Mehrfamilienhausgrundstücke (MFH)

Einflussgröße:	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Normgröße:	WGFZ = 1,0
Formel:	F = 0,359 -wenn WGFZ < 0,3- F = WGFZ ^{0,8502} -wenn WGFZ ≥ 0,3-
Anwendungsbereich:	Mehrfamilienhäuser (MFH)

Umrechnungskoeffizient für mehrgeschossige Geschäftshausgrundstücke (GH)

Einflussgröße:	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Normgröße:	WGFZ = 1,0
Formel:	F = 0,5 -wenn WGFZ ≤ 0,5- F = WGFZ -wenn WGFZ > 0,5-
Anwendungsbereich:	Erdgeschossanteile bei gemischten Nutzungen in Geschossbauweise sowie mehrgeschossige Geschäftshäuser (GH)

Umrechnungskoeffizient für Bürohausgrundstücke (BH)

Einflussgröße:	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
Normgröße:	WGFZ = 1,0
Formel:	F = 0,470 -wenn WGFZ ≤ 0,4- F = WGFZ ^{0,8238} -wenn WGFZ > 0,4-
Anwendungsbereich:	Bürohäuser (BH)

Für die wertrelevante Geschossflächenzahl der herangezogenen Bodenrichtwerte ergeben sich somit folgende nutzungsspezifische Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ der Bodenrichtwerte	UK-BRW
Laden (GH): Formel für WGFZ-Anpassung (= UK-La)	WGFZ
UK-La (wenn WGFZ ≥ 0,5 ; wenn WGFZ < 0,5 dann UK-La = 0,5)	0,50
Büro (BH): Formel für WGFZ-Anpassung (= UK-Bü)	WGFZ ^{0,8238}
UK-BRW-Bü (mindestens 0,470)	0,70 ^{0,8238}
Wohnen: Formel für WGFZ-Anpassung (= UK-MFH)	WGFZ ^{0,8502}
UK-BRW-MFH (mindestens 0,359)	0,70 ^{0,8502}

Für die wertrelevante Geschossflächenzahl des zu bewertenden Grundstücks ergeben sich die nutzungsspezifischen Umrechnungskoeffizienten mit:

Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ des Wertermittlungsobjekts	UK
Laden: Formel für WGFZ-Anpassung (= UK-La)	WGFZ ^{1,0}
UK-La (wenn WGFZ < 0,5 dann UK-La = 0,5)	1,0
Büro: Formel für WGFZ-Anpassung (= UK-Bü)	WGFZ ^{0,8238}
UK-Bü (mindestens 0,470)	0,8238
Wohnen: Formel f. WGFZ-Anpassung (= UK-MFH)	WGFZ ^{0,8502}
UK-MFH (mindestens 0,359)	0,8502

4.3.3 Bodenwert für den unbelasteten Zustand

Der Bodenwert der zu bewertenden Fläche setzt sich zusammen aus den nutzungsspezifischen Bodenwertanteilen, die im Verhältnis der Geschossflächenanteile berücksichtigt werden.

Bodenwertermittlung für den unbelasteten Zustand	Nutzungsarten		
	Laden	Büro	Wohnen
Bodenrichtwerte			
(1) BRW -Laden (€/m²)	[REDACTED]		
(2) mod. BRW -Büro (€/m²)	[REDACTED]		
(3) mod. BRW -MFH (€/m²)	[REDACTED]		
Umrechnung Bodenrichtwerte auf die WGFZ des Wertermittlungsobjekts			
(4) WGFZ	[REDACTED]	[REDACTED]	
(5) UK-WGFZ (IST)	[REDACTED]		
(6) UK-WGFZ (BRW)	[REDACTED]		
(7) (5) / (6) UF (Umrechnungsfaktor)	[REDACTED]		
(8) BRW x (7) umgerechneter BRW (€/m²)	[REDACTED]		
Ermittlung der nutzungsspezifischen Bodenwertanteile			
(9) WGF gesamt	[REDACTED]		
(10) WGF je Nutzung	[REDACTED]		
(11) (10) / (9) WGF-Anteil [%]	[REDACTED]		
(12) (8) x (11) Anteil am BW (€/m²)	[REDACTED]		
Bodenwert je m² Grundstücksfläche			
(13) Σ (12) BW je m²	[REDACTED]		
Bodenwert des Grundstücks			
(14) Grundstücksfläche	[REDACTED]		
Bodenwert für den Endzustand gerundet:			

Aus dieser Aufteilung ergeben sich für die unterschiedlichen Nutzungen folgende Bodenwertanteile:

	Läden	Büro	Wohnen	Gesamt
Wohnfläche gesamt Haus A-H	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Grundstückswert / (m² Wfl.)	[REDACTED]	rd.	[REDACTED]	Wfl.)

Der unbelastete Bodenwert für das Gesamtgrundstück ergibt sich gemäß den vorstehenden Ausführungen zum Wertermittlungstichtag in Höhe von:

[REDACTED]

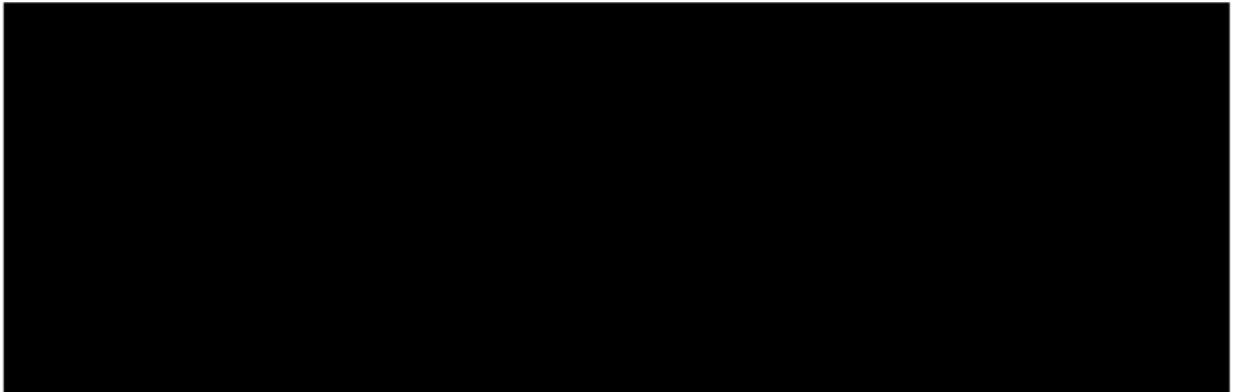
Der Bodenwertanteil für die Wohnnutzung beträgt:

[REDACTED]

Dies entspricht bei einer Gesamtwohnfläche⁴ von [REDACTED] m² einem Grundstückspreis je m² Wohnfläche von [REDACTED]

4.3.4 Belasteter Bodenwert

In dem Gebäudekomplex sollen [REDACTED] werden. Die Berücksichtigung der Vor- und Nachteile durch die öffentliche Förderung darf demnach nur für [REDACTED] des Gebäudes geschehen. Die Aufteilung der Anzahl der Wohneinheiten, Wohnfläche sowie des Bodenwertes findet sich in der nachfolgenden Tabelle.



Die Grundlage der Berücksichtigung der Vor- und Nachteile der öffentlichen Förderung ist das Grundmodul der „Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg“⁵ des 2. Förderweges. Die weiteren Ergänzungsmodule bleiben unberücksichtigt. Der 2. Förderweg beinhaltet nach der Förderrichtlinie auch einen Anteil von 1/3 öffentlich geförderter Wohnfläche im 1. Förderweg.

4.3.4.1 Grundmodul des 1. Förderweges⁶

Im Folgenden werden die für die Wertermittlung maßgeblichen Parameter des 1. Förderweges zitiert.

„3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?“

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschieden frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt je nach Modul durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 15 Jahren, optional über 20 Jahre. [...] . Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung entspricht in der Regel der Dauer der Förderung.

3.1. Grundmodule

⁴ Angabe zur Gesamtwohnfläche gemäß der Aufstellung der [REDACTED]

⁵ Neubau von Mietwohnungen, 2. Förderweg, Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg, Gültig ab 20. Januar 2015

⁶ Neubau von Mietwohnungen, 1. Förderweg, Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg, Gültig ab 20. Januar 2015

3.1.1. Grundstück

[...]

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Immobilienmanagements der Freien und Hansestadt Hamburg erworben wurden, wird der Kaufpreis zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 600,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

[...]

3.1.2. Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche (Wfl.) gefördert. [...]

Darlehen

Das Darlehen für die förderfähige Wohnfläche beträgt 1.000,- €/m² Wfl.).

Laufende Zuschüsse

Die laufenden Zuschüsse sind von der Höhe des Grundstückswerts und der Größe des Bauvorhabens abhängig.

Grundstückswert	laufender Zuschuss	
	bis 1.300 m ² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m ² Fl.
bis 400,- €/m ² Wfl.	2,00 €/m ² Wfl. mtl.	1,85 €/m ² Wfl. mtl.
401,- bis 500,- €/m ² Wfl.	2,20 €/m ² Wfl. mtl.	2,05 €/m ² Wfl. mtl.
501,- bis 600,- €/m ² Wfl.	2,40 €/m ² Wfl. mtl.	2,25 €/m ² Wfl. mtl.
601,- bis 700,- €/m ² Wfl.	2,60 €/m ² Wfl. mtl.	2,45 €/m ² Wfl. mtl.
ab 701,- €/m ² Wfl.	2,80 €/m ² Wfl. mtl.	2,65 €/m ² Wfl. mtl.

4.1. Zinsen

Der Zinssatz beträgt anfänglich 1,2 % p. a.

Subventionsabbau

Der Zinssatz erhöht sich alle 2 Jahre um 0,20 €/m², beim Mietwohnungsneubau in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf abweichend um 0,10 €/m² förderfähiger Wfl./mtl.

4.2. Tilgung

Die Tilgung beträgt mind. 2,0 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

5. Welche Bindungen entstehen?

[...]

Die Laufzeit der Bindung beträgt 15 Jahre, optional kann eine 20-jährige Laufzeit gewählt werden. In Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf und bei Rollstuhlbenutzer-Wohnungen läuft die Bindung über 30 Jahre.

5.2. Mietpreisbindungen

Der Vermieter darf eine Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe des allgemeinen Mietrechts und unter Beachtung der Bestimmungen in der Förderzusage erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen anfänglichen Nettokaltmiete von 6,20 €/m² Wfl. mtl.

[...]

5.2.1. Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Nettokaltmiete für Wohnungen darf wegen des Subventionsabbaus alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit. Dabei ist die

Mietanhebung auf bis zu 0,30 €/m² Wfl. mtl. begrenzt, in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf auf bis zu 0,15 €/m² Wfl. mtl.

5.3.1. Umwandlungsverbot

Die geförderten Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindung nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. [...]

4.3.4.2 Grundmodul des 2. Förderwegs

Im Folgenden werden die für die Wertermittlung maßgeblichen Parameter des 2. Förderweges zitiert.

„3. Welche Maßnahmen werden wie gefördert?“

Die Förderung ist modular aufgebaut: Es gibt ein verpflichtendes Grundmodul, das durch verschieden frei wählbare Module ergänzt werden kann. Die Förderung erfolgt durch zinsverbilligte Darlehen, laufende und einmalige Zuschüsse über einen Zeitraum von 15 Jahren, bei rollstuhlgerechten Wohnungen über 30 Jahre.. Die Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung entspricht in der Regel der Dauer der Förderung.

Kombination des 1. und 2. Förderwegs

Um in den geförderten Neubaubeständen eine angemessene soziale Durchmischung zu gewährleisten, muss bei Bauvorhaben mit mehr als 30 Wohneinheiten des 2. Förderwegs quartiersbezogen mind. auch ein Drittel aller insgesamt geförderten Wohnungen im 1. Förderweg errichtet werden.

3.1. Grundmodule

3.1.1. Grundstück

[...]

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren vor Antragstellung aus Beständen des Immobilienmanagements der Freien und Hansestadt Hamburg erworben wurden, wird der Kaufpreis zur Bemessung des Zuschlags zum Grunddarlehen bis maximal 600,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

[...]

3.1.2. Neubau von Mietwohnungen

Die Schaffung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden mit Darlehen und laufenden Zuschüssen in Abhängigkeit von der förderfähigen Wohnfläche (Wfl.) gefördert.

[...]

Darlehen

Das Darlehen für die förderfähige Wohnfläche beträgt 1.000,- €/m² Wfl.).

Laufende Zuschüsse

Die laufenden Zuschüsse sind von der Höhe des Grundstückswerts und der Größe des Bauvorhabens abhängig.

Grundstückswert	laufender Zuschuss	
	bis 1.300 m ² Fl.	ab 1.300 bis 3.500 m ² Fl.
401,- bis 500,- €/m ² Wfl.	1,00 €/m ² Wfl. mtl.	0,85 €/m ² Wfl. mtl.
501,- bis 600,- €/m ² Wfl.	1,15 €/m ² Wfl. mtl.	1,00 €/m ² Wfl. mtl.
601,- bis 700,- €/m ² Wfl.	1,30 €/m ² Wfl. mtl.	1,15 €/m ² Wfl. mtl.
ab 701,- €/m ² Wfl.	1,45 €/m ² Wfl. mtl.	1,30 €/m ² Wfl. mtl.

4.1. Zinsen

Der Zinssatz beträgt anfänglich 1,6 % p. a.

Subventionsabbau

Der Zinssatz erhöht sich alle 2 Jahre um 0,20 €/m² förderfähiger Wfl./mtl.

4.2. Tilgung

Die Tilgung beträgt mind. 2,3 % p. a. zuzüglich ersparter Zinsen.

5. Welche Bindungen entstehen?

[...]

Die Bindungszeit beträgt 15 Jahre, bei Rollstuhlbewohner-Wohnungen 30 Jahre.

5.2. Mietpreisbindungen

Der Vermieter darf eine Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums nicht gegen eine höhere als die höchstzulässige Miete zum Gebrauch überlassen. Der Vermieter kann die Miete nach Maßgabe des allgemeinen Mietrechts und unter Beachtung der Bestimmungen in der Förderzusage erhöhen, jedoch nicht höher als bis zur höchstzulässigen anfänglichen Nettokaltmiete von 8,30 €/m² Wfl. mtl.

[.]

5.2.1. Mieterhöhungen

Die höchstzulässige Nettokaltmiete für Wohnungen darf wegen des Subventionsabbaus alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach mittlerer Bezugsmöglichkeit. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,30 €/m² Wfl. mtl. begrenzt.

5.3.1. Umwandlungsverbot

Die geförderten Wohnungen dürfen für die Dauer der Bindung nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. [...]"

4.3.4.3 Berücksichtigung der öffentlichen Förderung

4.3.4.3.1 Wertermittlung im 1. Förderweg

Von den unter Ziffer 4.3.4 dargestellten Wohnfläche sollen nach der Förderrichtlinie (2. Förderweg) realisiert werden.

Damit wird eine Wohnfläche von berücksichtigt.

Für diese Fläche gelten nach den Bestimmungen der Förderrichtlinie (1. Förderweg) folgende Förderungen und Bedingungen:

- Laufzeit der Förderung: 15 Jahre
- Zuschlag zum Grunddarlehen aufgrund Erwerb von FHH: 600,- €/m²
- Darlehen: 1.000,- €/m²
- Laufende Zuschüsse: 2,80 €/m²
- Zinsvorteil: anfänglicher Zinssatz von 1,2 % p.a.
- Subventionsabbau alle 2 Jahre um jeweils 0,20 €/m²
- Tilgung mindestens 2,0 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
- Höchstzulässige Nettokaltmiete von 6,20 €/m²
- Mieterhöhung alle 2 Jahre um 0,30 €/m².

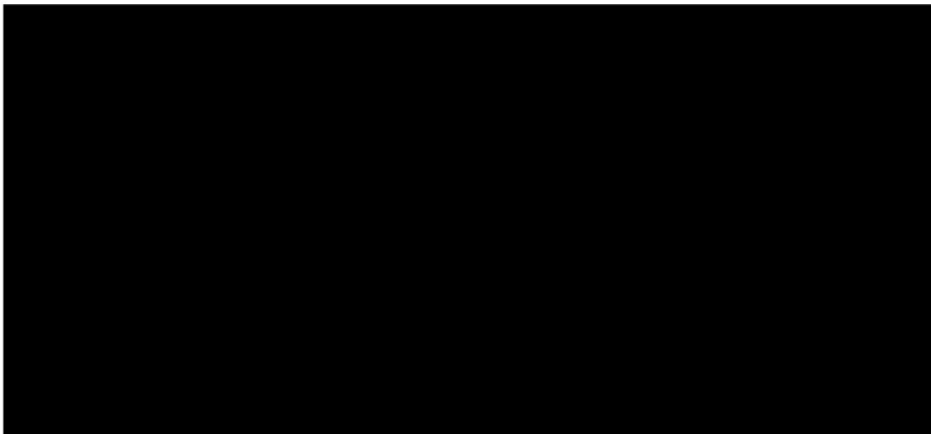
4.3.4.3.1.1 Berücksichtigung der Mietpreisbindung

Als tatsächlich gezahlte Miete wird die höchstzulässige Nettokaltmiete von 6,30 €/m² aus der Förderrichtlinie angesetzt. Demgegenüber steht eine marktübliche Miete von etwa 11,00 €/m². Dieser Ansatz wird für die marktübliche Miete, die der Berücksichtigung der Mietpreisbindung zugrunde liegt, übernommen.

Als tatsächlich gezahlte Miete wird die höchstzulässige Nettokaltmiete von 6,20 €/m² aus der Förderrichtlinie angesetzt.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der am Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes auch das mit der Immobilie verbundene Risiko. Es gilt der Grundsatz, je höher das Risiko desto höher der Liegenschaftszinssatz. Ebenso wirkt eine schlechtere Lage erhöhend auf den Liegenschaftszinssatz.

Gemäß dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Hamburg 2015 ermittelt sich der Liegenschaftszinssatz für reine Mietwohngrundstücke⁷ nach folgender Formel:

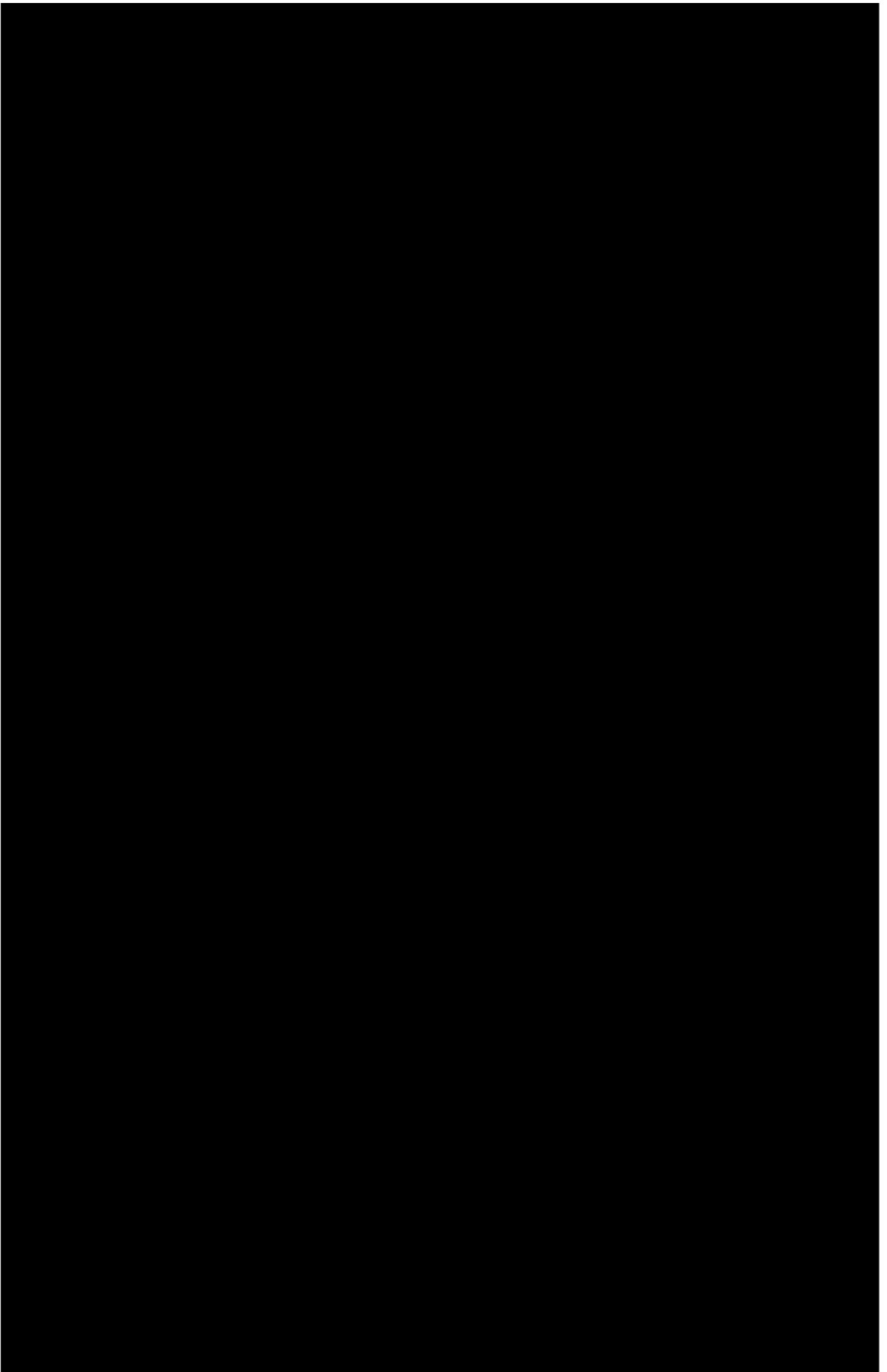


Aufgrund der Neubebauung, der hohen Nachfrage und dem verminderten Vermietungsrisikos aufgrund der günstigeren förderbedingten Mieten wird für die nachfolgende Bewertung von einem Liegenschaftszinssatz von [REDACTED] ausgegangen.

Um die förderbedingte Mindermiete an die allgemeine Mietpreisentwicklung anzupassen, wird eine Inflationsrate von 2,0 % berücksichtigt, da es sich um eine Nominalmiete handelt, die Marktmiete hingegen den allgemeinen Änderungen der Wertverhältnisse unterliegt.

Nach Ablauf der Bindungsfrist liegt die förderbedingte Miete immer noch unterhalb der marktüblich gezahlten Miete. Bis zur Anpassung der tatsächlich gezahlten Mieten an das Marktniveau wird ein Anpassungszeitraum von [REDACTED] berücksichtigt.

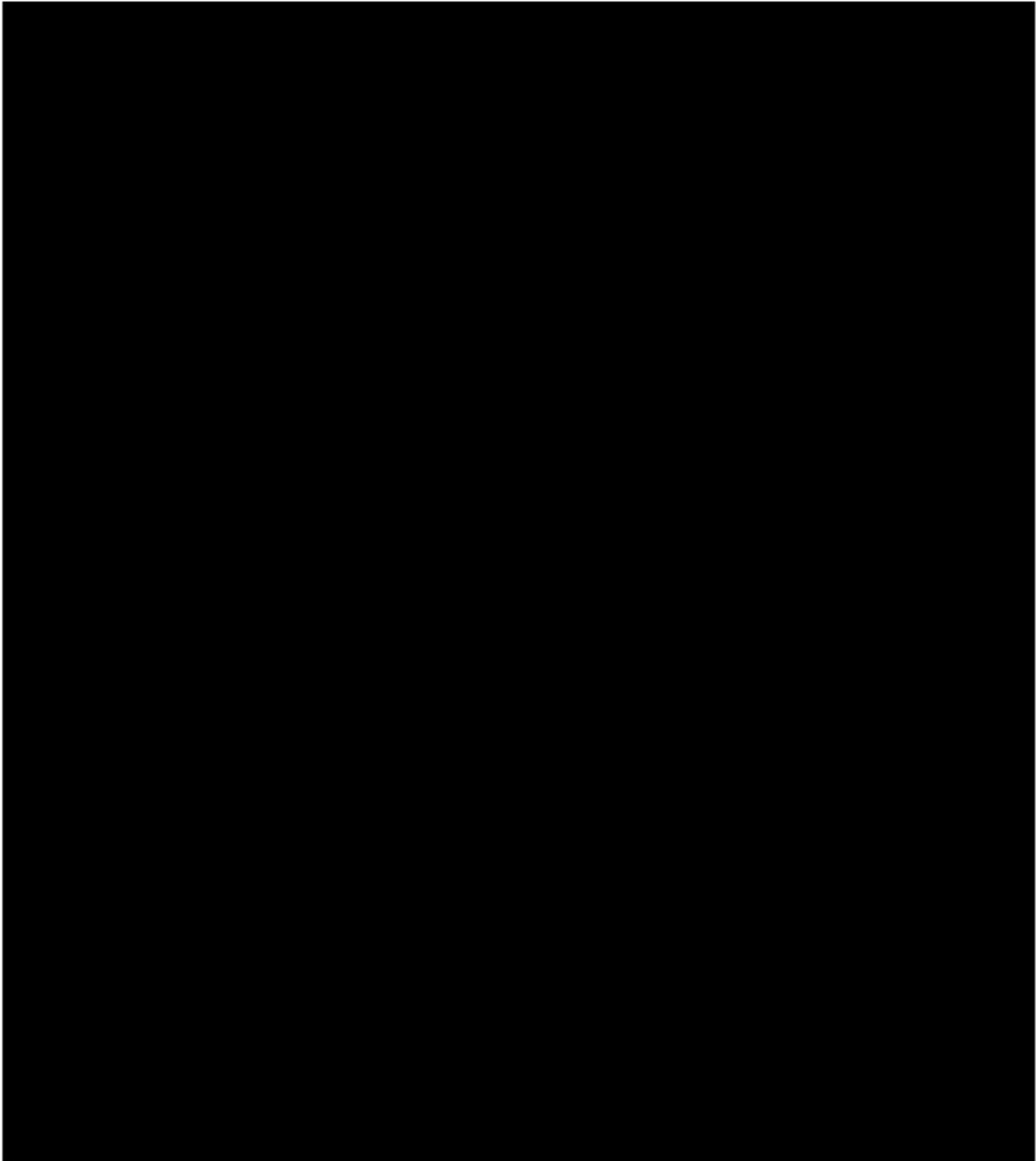
⁷ Siehe Immobilienmarktbericht Hamburg 2015 Seite 105



4.3.4.3.1.3 Berücksichtigung des Zinsvorteils

Für die Bemessung der laufenden Zuschüsse werden bei Grundstücken aus dem Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg maximal 600 €/m² anerkannt.

Der Investor erhält nach der Förderrichtlinie (1. Förderweg) ein Darlehen in Höhe von 1.000,- € je m² förderfähiger Wohnfläche. Bei einer förderfähigen Wohnfläche von m² ergibt sich somit ein Darlehen von [REDACTED] x 1.000,- €/m² = [REDACTED] €.



4.3.4.3.2 Wertermittlung im 2. Förderweg

Von den unter Ziffer 4.3.4 dargestellten Wohnfläche werden nach der Förderrichtlinie des zweiten Förderwegs realisiert.

Damit wird eine Wohnfläche von für den 2. Förderweg berücksichtigt.

Für diese Fläche gelten nach den Bestimmungen der Förderrichtlinie (2. Förderweg) folgende Förderungen und Bedingungen:

- Laufzeit der Förderung: 15 Jahre
- Zuschlag zum Grunddarlehen aufgrund Erwerb von FHH: 600,- €/m²
- Darlehen: 1.000,- €/m²
- Laufende Zuschüsse: für ersten 1.300 m² = 1,45 €/m²
ab 1.300 bis 3.500 m² = 1,30 €/m²
- Zinsvorteil: anfänglicher Zinssatz von 1,6 % p.a.
- Subventionsabbau alle 2 Jahre um jeweils 0,20 €/m²
- Tilgung mindestens 2,3 % p.a. zzgl. ersparter Zinsen
- Höchstzulässige Nettokaltmiete von 8,30 €/m²
- Mieterhöhung alle 2 Jahre um 0,30 €/m².

4.3.4.3.2.1 Berücksichtigung der Mietpreisbindung

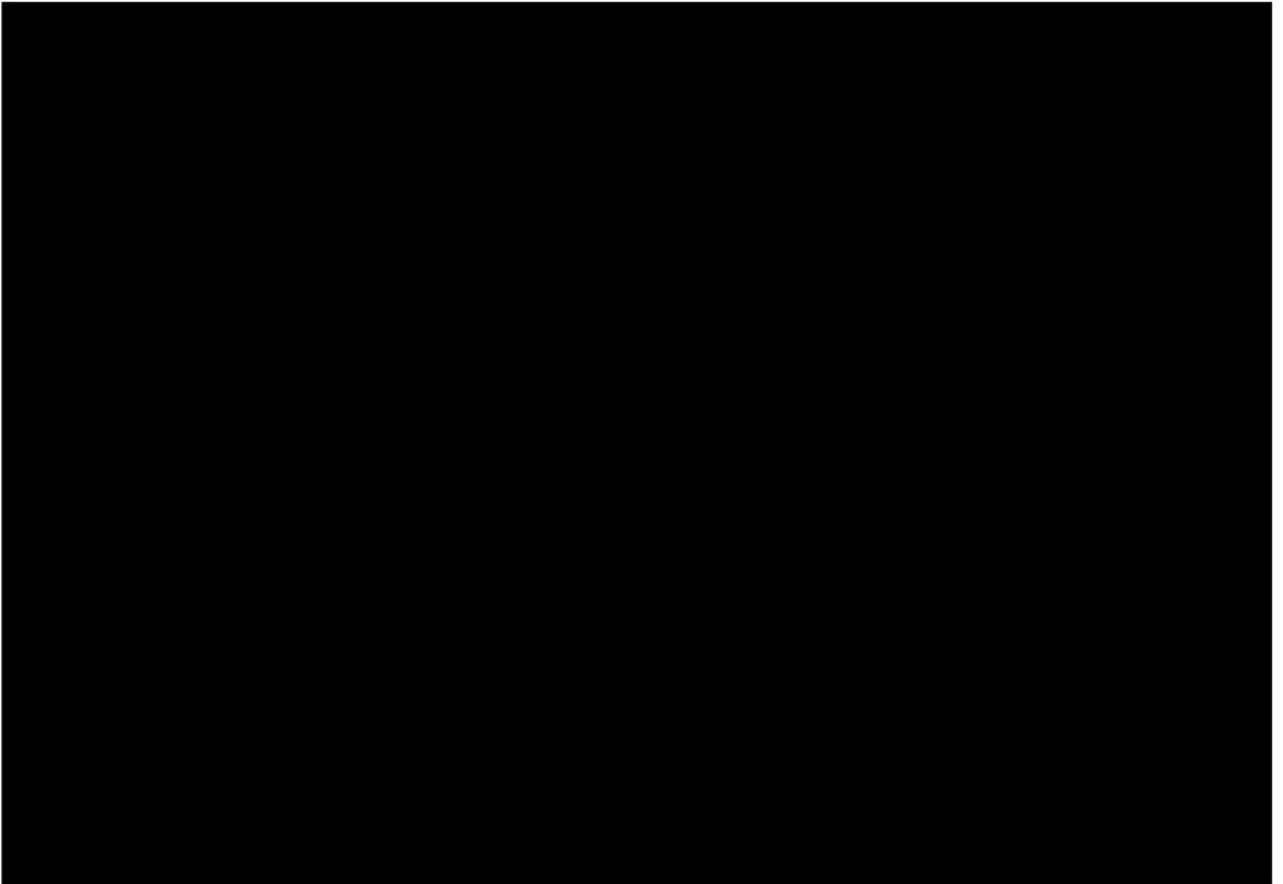
Für die marktübliche Miete, die der Berücksichtigung der Mindermiete zugrunde liegen werden 12,- €/m² angesetzt. Des Weiteren wird von einem Liegenschaftszinssatz von % ausgegangen (Siehe Ziffer 4.3.4.3.1.1). Als tatsächlich gezahlte Miete wird die höchstzulässige Nettokaltmiete von €/m² aus der Förderrichtlinie angesetzt.

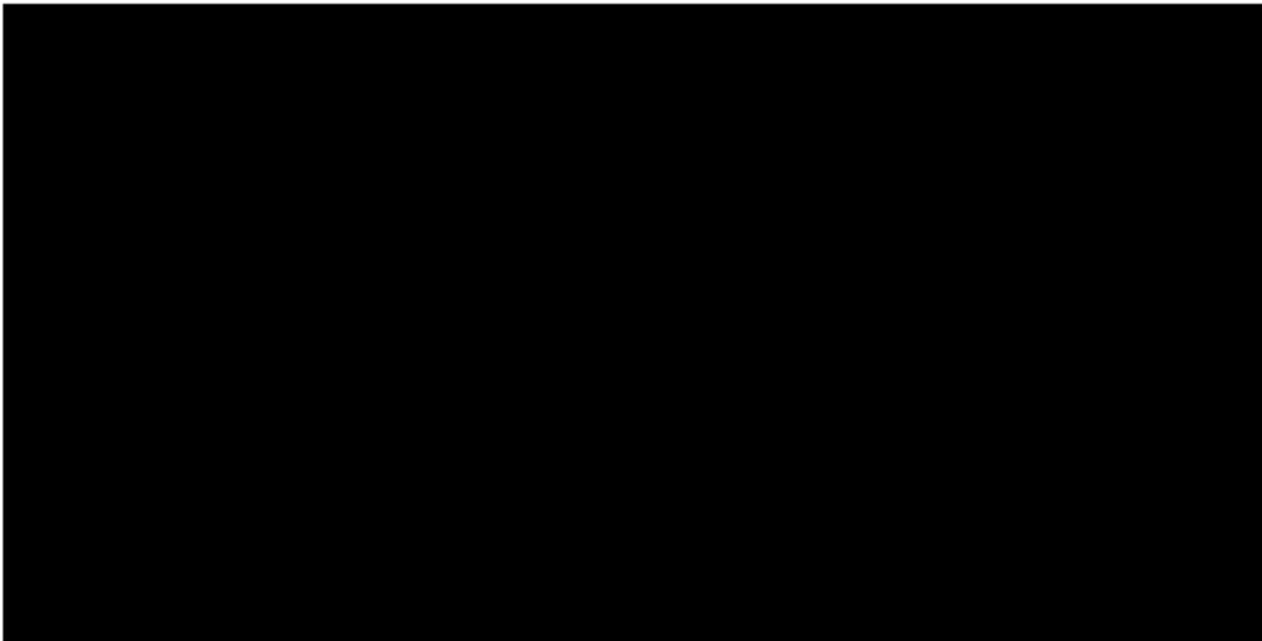
Um die förderbedingte Mindermiete an die allgemeine Mietpreisentwicklung anzupassen, wird eine Inflationsrate von berücksichtigt, da es sich um eine Nominalmiete handelt, die Marktmiete hingegen den allgemeinen Änderungen der Wertverhältnisse unterliegt.

Nach Ablauf der Bindungsfrist liegt die förderbedingte Miete immer noch unterhalb der marktüblich gezahlten Miete. Bis zur Anpassung der tatsächlich gezahlten Mieten an das Marktniveau wird ein Anpassungszeitraum von berücksichtigt.



4.3.4.3.2 Berücksichtigung der Zuschüsse

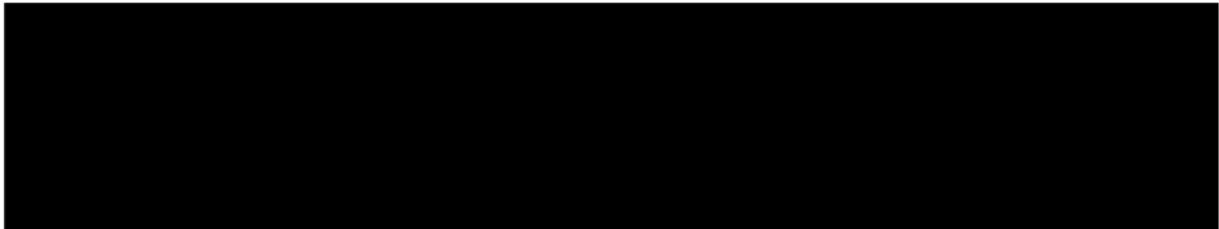




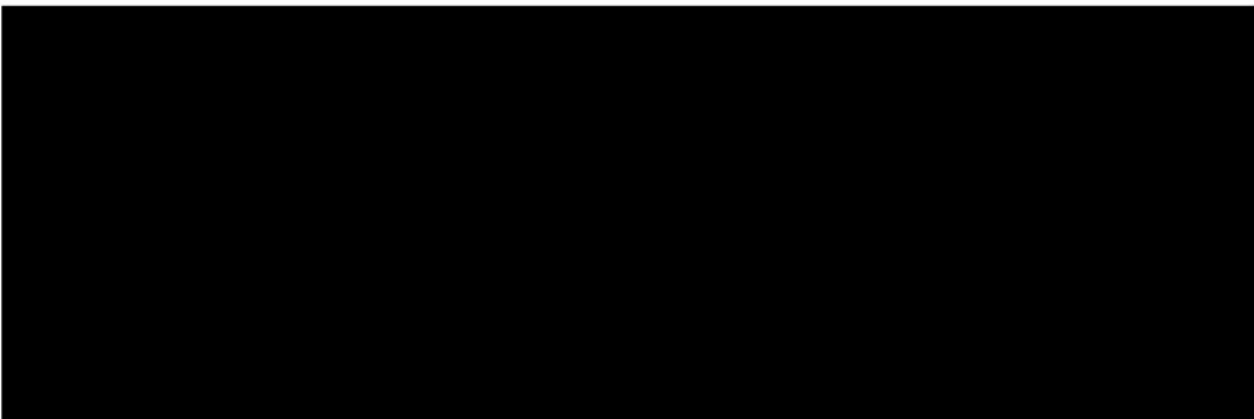
4.3.4.3.2.3 Berücksichtigung des Zinsvorteils

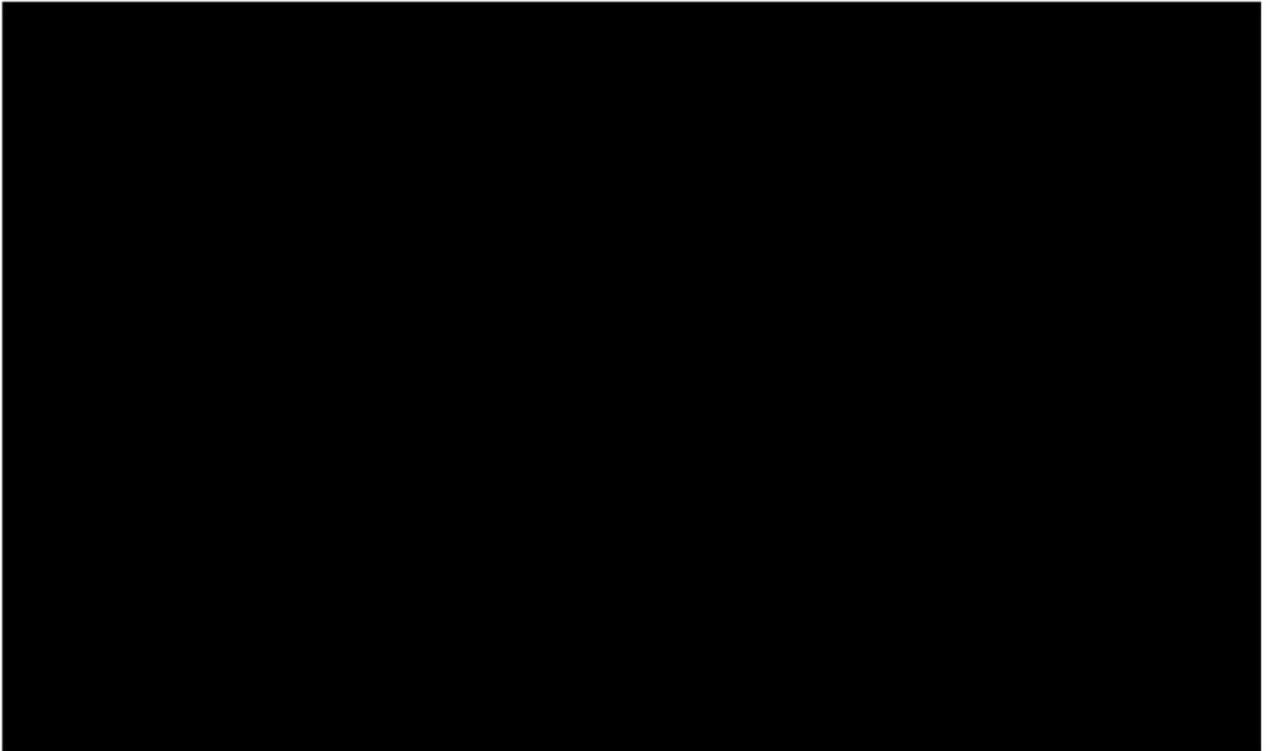
Für die Bemessung der laufenden Zuschüsse werden bei Grundstücken aus dem Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg maximal 600 €/m² anerkannt.

Der Investor erhält nach der Förderrichtlinie (1. Förderweg) ein Darlehen in Höhe von 1.000,- € je m² förderfähiger Wohnfläche. Bei einer förderfähigen Wohnfläche von 1.933 m² ergibt sich somit ein Darlehen von [REDACTED] x 1.000,- €/m² = [REDACTED] €.



Der sich über die Bindungszeit von 15 Jahren ergebende Vorteil wird auf den Stichtag abgezinst und ergibt sich danach zu [REDACTED]





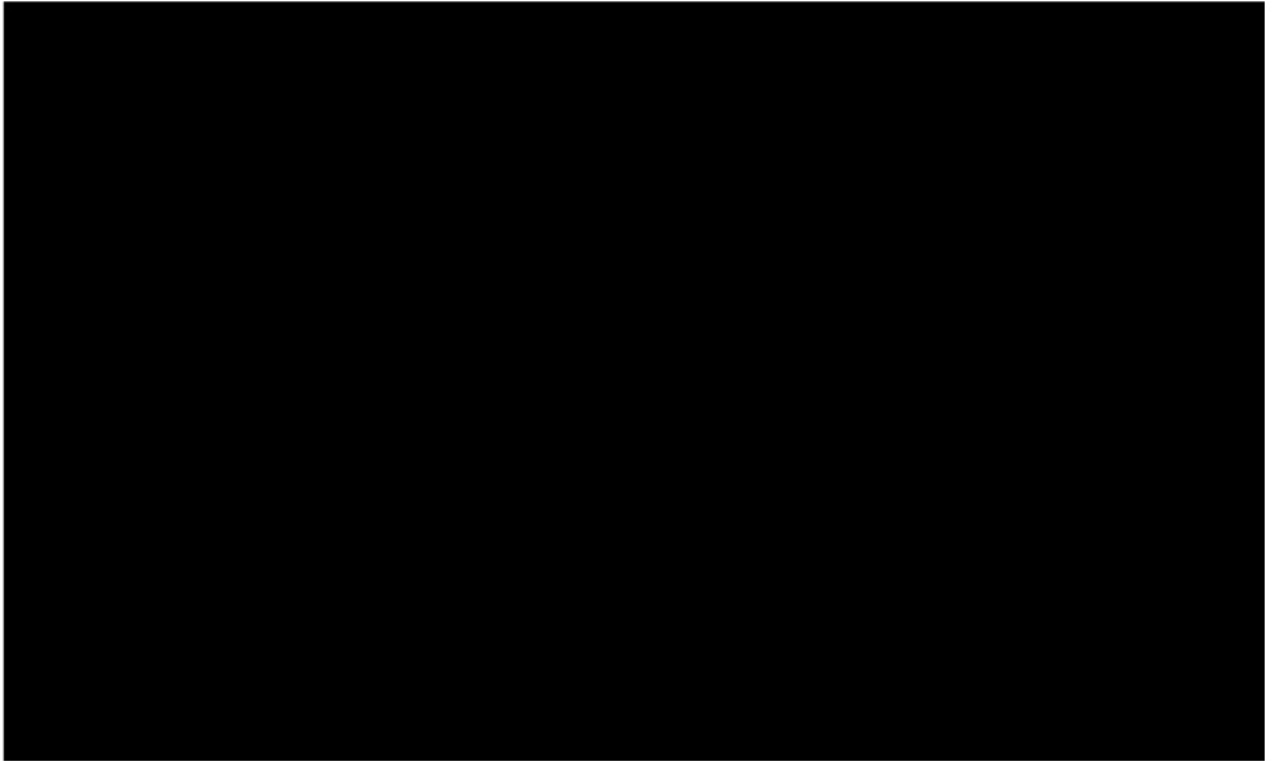
4.3.4.4 Bodenwert unter Berücksichtigung der öffentlichen Förderung

Der Bodenwert des öffentlich geförderten Gebäudeanteils ergibt sich aus der Summe der Vor- und Nachteile durch die öffentliche Förderung und dem unbelasteten Bodenwert. Da sich diese finanzmathematisch berechneten Vor- und Nachteile der Förderung erfahrungsgemäß nicht vollständig auf den Verkehrswert auswirken, hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Tabelle (Siehe Anlage 5) entwickelt, die berücksichtigt, dass sich bis zu einem Bodenwertniveau von 600,- € je Quadratmeter Wohnfläche ein Fördergebot in der Regel nicht auf den Bodenwert auswirkt und geringe Nachteile, unabhängig vom Bodenwertniveau in der Regel hingenommen werden. In der Tabelle werden Minderungsfaktoren für die Auswirkung der öffentlichen Förderung je Quadratmeter Wohnfläche in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus bezogen auf die Wohnfläche veröffentlicht. Dieser Minderungsfaktor wird auf den finanzmathematischen Nachteil angewendet. Der so ermittelte marktangepasste Nachteil wird dann vom unbelasteten Bodenwert in Abzug gebracht.

Im vorliegenden Fall ergibt sich kein finanzmathematischer Nachteil. Von daher entspricht der Bodenwert unter Betrachtung des öffentlich geförderten Anteils dem unbelasteten Bodenwert.

Bodenwert

unter Berücksichtigung der öffentlichen Förderung



Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird ein Kaufpreis regelmäßig auf volle 10.000,- € gerundet. Der Bodenwert des Anteils der öffentlich geförderten Grundstücksfläche beläuft sich somit auf:

██████████ €.

4.3.4.5 Plausibilisierung des Bodenwertes auf Basis des Ertragswertes

Der ermittelte Bodenwert soll durch die Gegenüberstellung von Ertragswerten mit und ohne Berücksichtigung der Förderung plausibilisiert werden. Dabei wird das vereinfachte Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 ImmoWertV angewandt. Stellplätze bleiben unberücksichtigt.

Hierfür werden folgende Parameter angesetzt:

Rohertrag:

Verwaltungskosten:

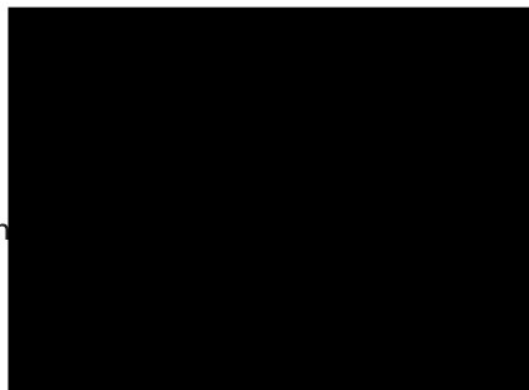
Instandhaltungskosten:

Mietausfallwagnis:

Nicht umlagefähige Betriebskosten:

Restnutzungsdauer:

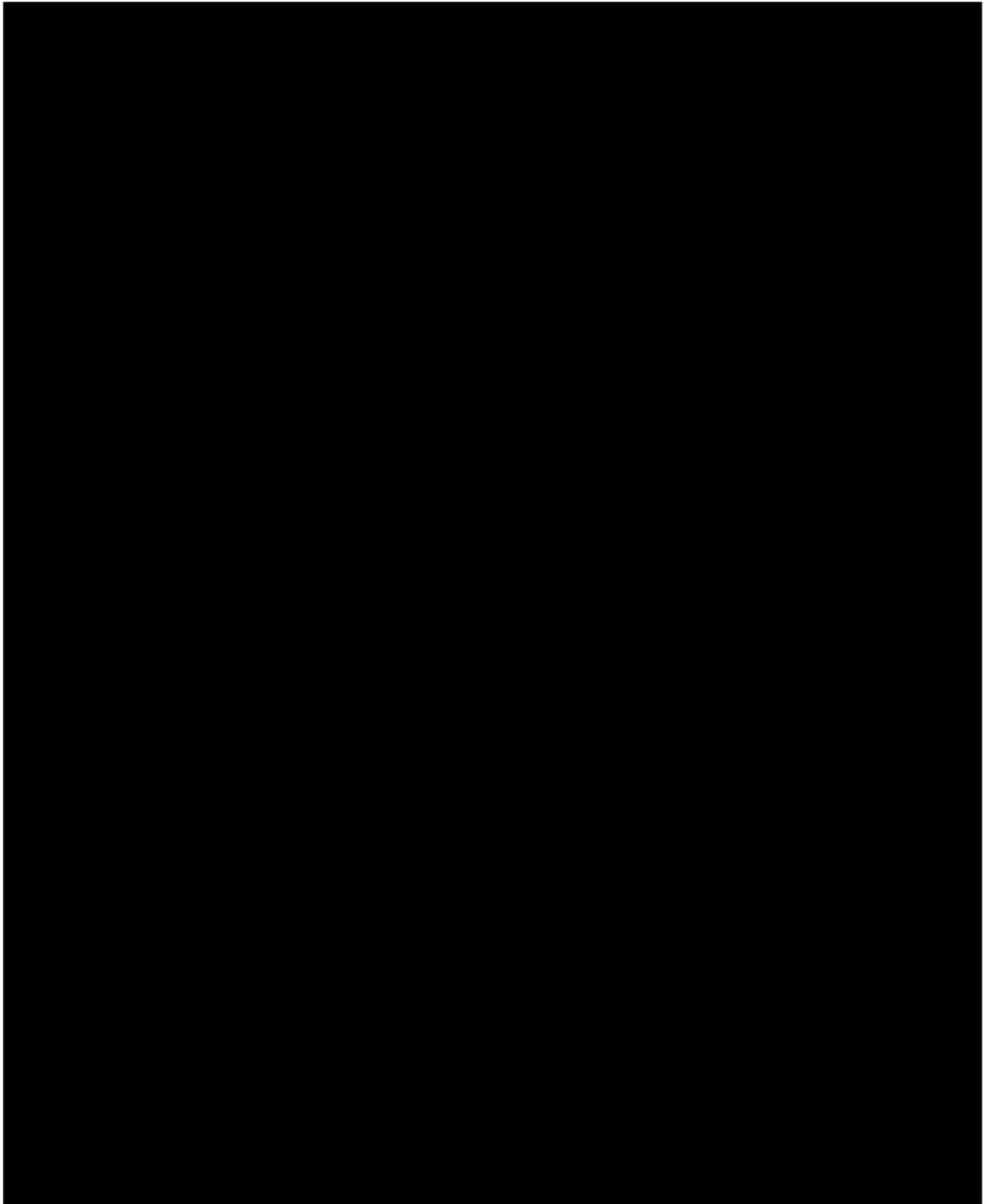
Liegenschaftszinssatz:



Der finanzmathematische Nachteil wird hier komplett abgezogen, die nicht 100 %ige Auswirkung des Nachteils ist im geringeren Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Die Pauschalierung der Berechnungsparameter dient der Vereinfachung und ist unschädlich, da im Rahmen der Plausibilisierung nur der Unterschied zwischen dem frei finanzierten und geförderten Bodenwert dargestellt werden soll.

Ertragswertverfahren



Die Plausibilisierung zeigt, dass das Verhältnis der Ertragswerte in etwa dem Verhältnis der Bodenwerte entspricht. Somit hat der ermittelte Bodenwert von [REDACTED] € bestand.

4.3.4.6 Bodenwert für das Gesamtgrundstück ohne bes. objektspez. Merkmale

Der Bodenwert für das Gesamtgrundstück ergibt sich gemäß den vorstehenden Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag aus der Summe des Bodenwertes für den öffentlich geförderten Gebäudeteil (siehe Ziffer 4.3.4) und dem Bodenwert des frei finanzierten Gebäudeteils (siehe Ziffer 4.3.4) sowie den Bodenwertanteilen für die gewerblichen Nutzungen

Nutzungen	Bodenwertanteile
Läden	[REDACTED]
Büro	
Wohnen belasteter Anteil	
Wohnen frei finanz. Anteil	
Bodenwert gesamt	
Bodenwert gesamt gerundet	

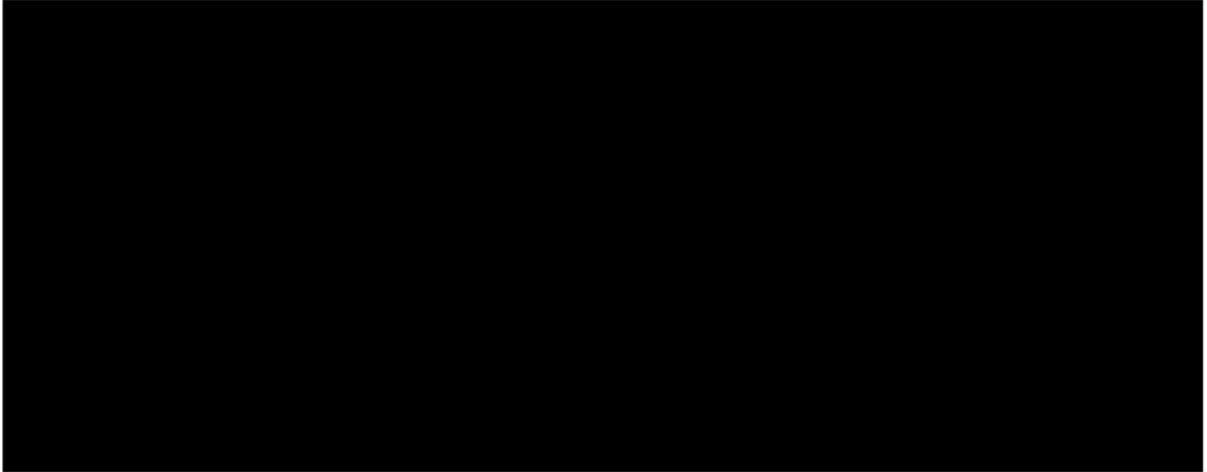
4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Für die Verkehrswertermittlung sind gemäß § 8, Satz 2 der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) neben den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

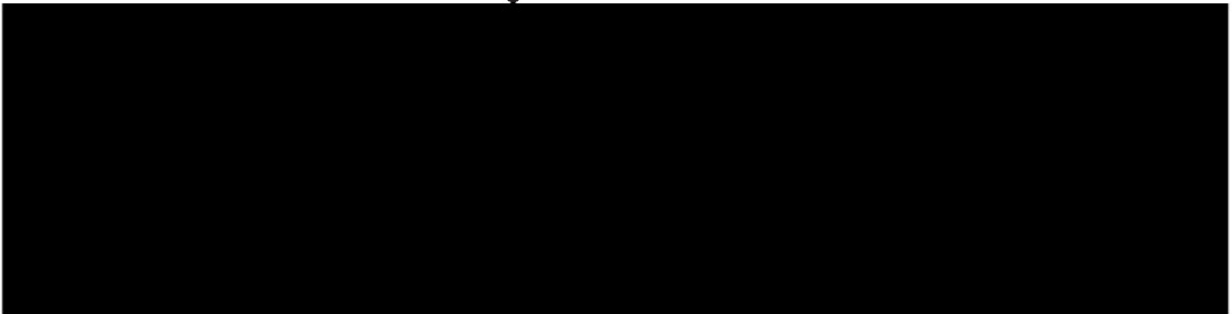
Für das zu bewertende Grundstück sind diesbezüglich folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Freilegungskosten
- Kosten des Investors für die Vorbereitung des zu schaffenden Planrechts.
- Verzögerung des Baubeginns, da im Vorwege auf dem angrenzenden Grundstück als Ersatz für die vorhandene Sporthalle eine neu Halle errichtet werden muss.
- Schaffung von 13 Stellplätzen auf dem zu bewertenden Grundstück zugunsten der angrenzenden Schule.
- Einzüräumende Geh- und Fahrrechte

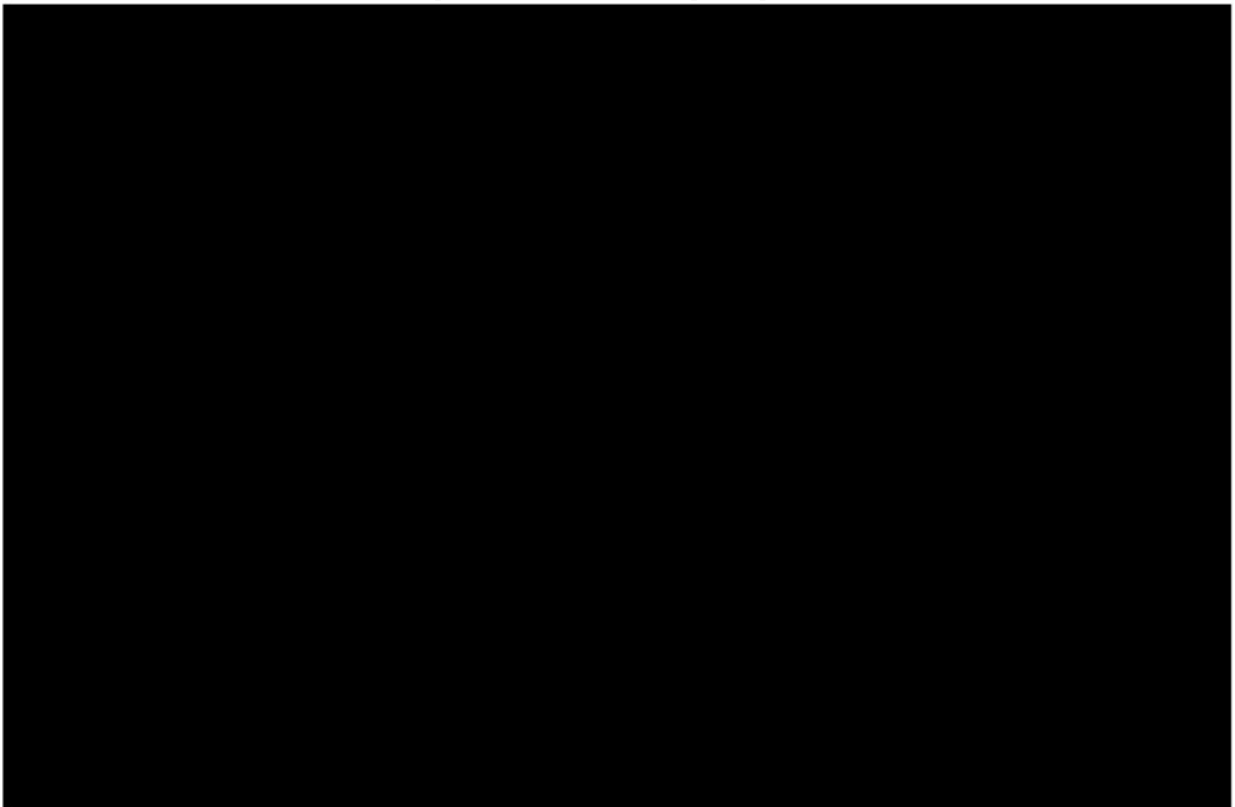
4.4.1 Freilegungskosten



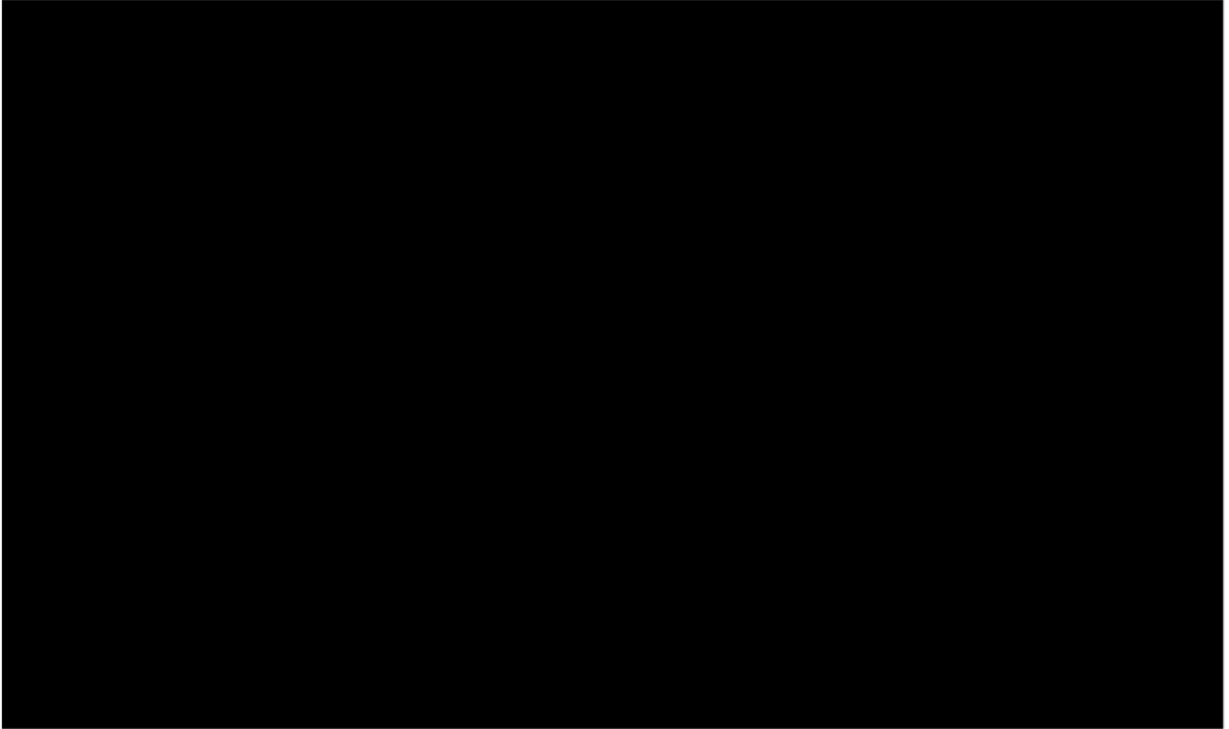
4.4.2 Kosten für die Vorbereitung des zu schaffenden Planrechts



4.4.3 Kosten für den verzögerten Realisierungsbeginn



4.4.4 Kostenansatz für zu schaffende Stellplätze zugunsten der Schule



4.4.5 Kostenansatz für Geh- und Fahrrechte

Die Fläche südlich des Kopfbaus (Kulturteil) und östlich der zu errichtenden Sporthalle ist gemäß dem Bebauungsplanentwurf mit Geh- und Fahrrechten belastet. Neben der Sporthalle wird auf dem Nachbargrundstück auch eine Kita angesiedelt. Diese beiden Einrichtungen dient diese Fläche vorrangig der Erschließung und zudem auch als Feuerwehrezufahrt. Diese Fläche erhält daher den Charakter eines öffentlichen Platzes der stark seitens des Nachbargrundstücks frequentiert wird. Gleichwohl dient dieser rd. 641 m² große Bereich auch dem Kulturbau auf dem zu bewertenden Grundstück als Vorplatzfläche.

Die Geschäftsstelle hält es für sachgerecht für diese einzuräumende Mitnutzung sowie für die erhöhten Herstellungskosten der Oberflächen als Feuerwehrezufahrt hier einen Abschlag in Höhe von 10% des anteiligen Bodenwertes vorzunehmen.

Ein Abschlag in gleicher Höhe wird eingeräumt für die im Bebauungsplanentwurf markierte Fläche für die Erschließung der Schule für Feuerwehr, Anlieferung etc., die sich in etwa auf Höhe des Schnittpunktes der Straßen Sievekingdamm und Schwarze Straße befindet und die zu bewertende Fläche in Ost-West Richtung durchquert. Hierfür wird eine anteilige Fläche⁹ von rd. 205 m² berücksichtigt.

⁸ Immobilienmarktbericht 2015, Seite 116

⁹ Breite des einzuräumenden Geh- und fahrrechts gem. B-Planentwurf 4,20 m; Grundstücksbreite rd. 49 m

Die Geschäftsstelle hält es für sachgerecht für diese einzuräumende Mitnutzung sowie für die erhöhten Herstellungskosten der Oberflächen als Feuerwehrezufahrt hier ebenfalls einen Abschlag in Höhe von 10% des anteiligen Bodenwertes vorzunehmen.

Somit ergibt sich für die mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche ein Abschlag von:

[REDACTED]

Der Abschlag entspricht damit bezogen auf den unbelasteten Bodenwert (siehe Ziffer 4.3.3) einem Anteil von [REDACTED] und liegt damit in einem plausiblen Bereich gemäß den Ausführungen der Fachliteratur¹⁰.

4.5 Bodenwert einschl. der bes. objektspez. Grundstücksmerkmale

Danach ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der unter Ziffer 4.4 aufgeführten Sonderwerte mit

Ziffer	Bezeichnung	Sonderwerte
[REDACTED]		

4.6 Verkehrswert

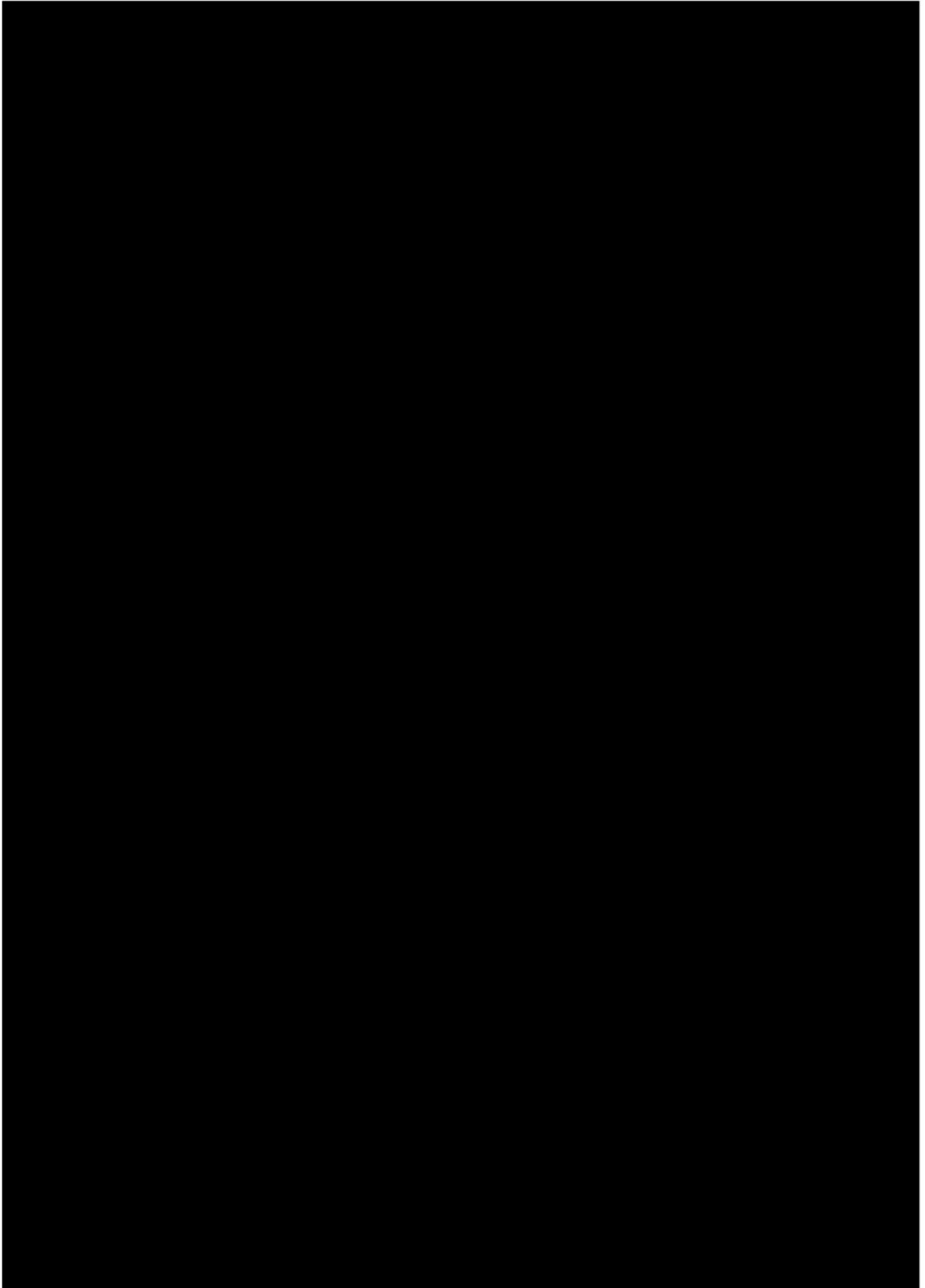
Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach §194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

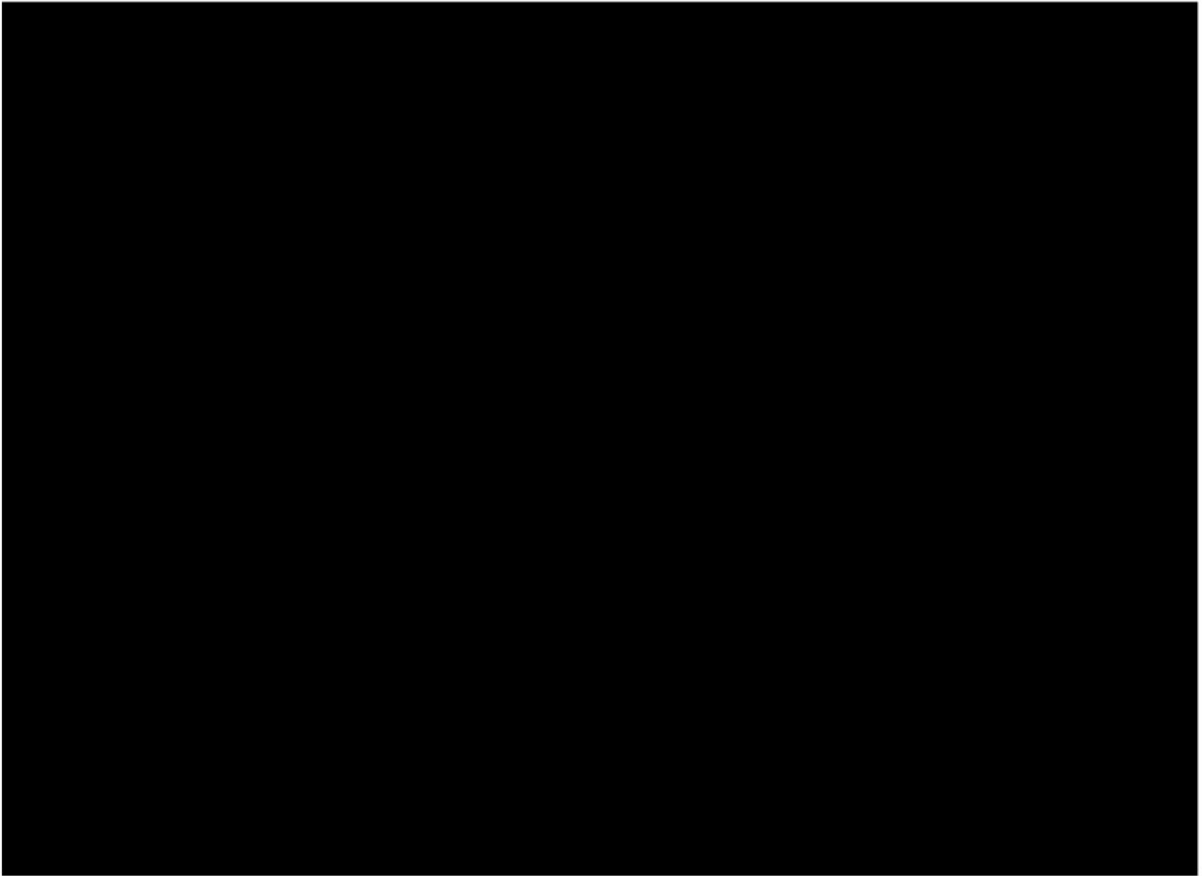
Der Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Wertermittlungstichtag 18.05.2014 bei einer marktüblichen Rundung ermittelt mit

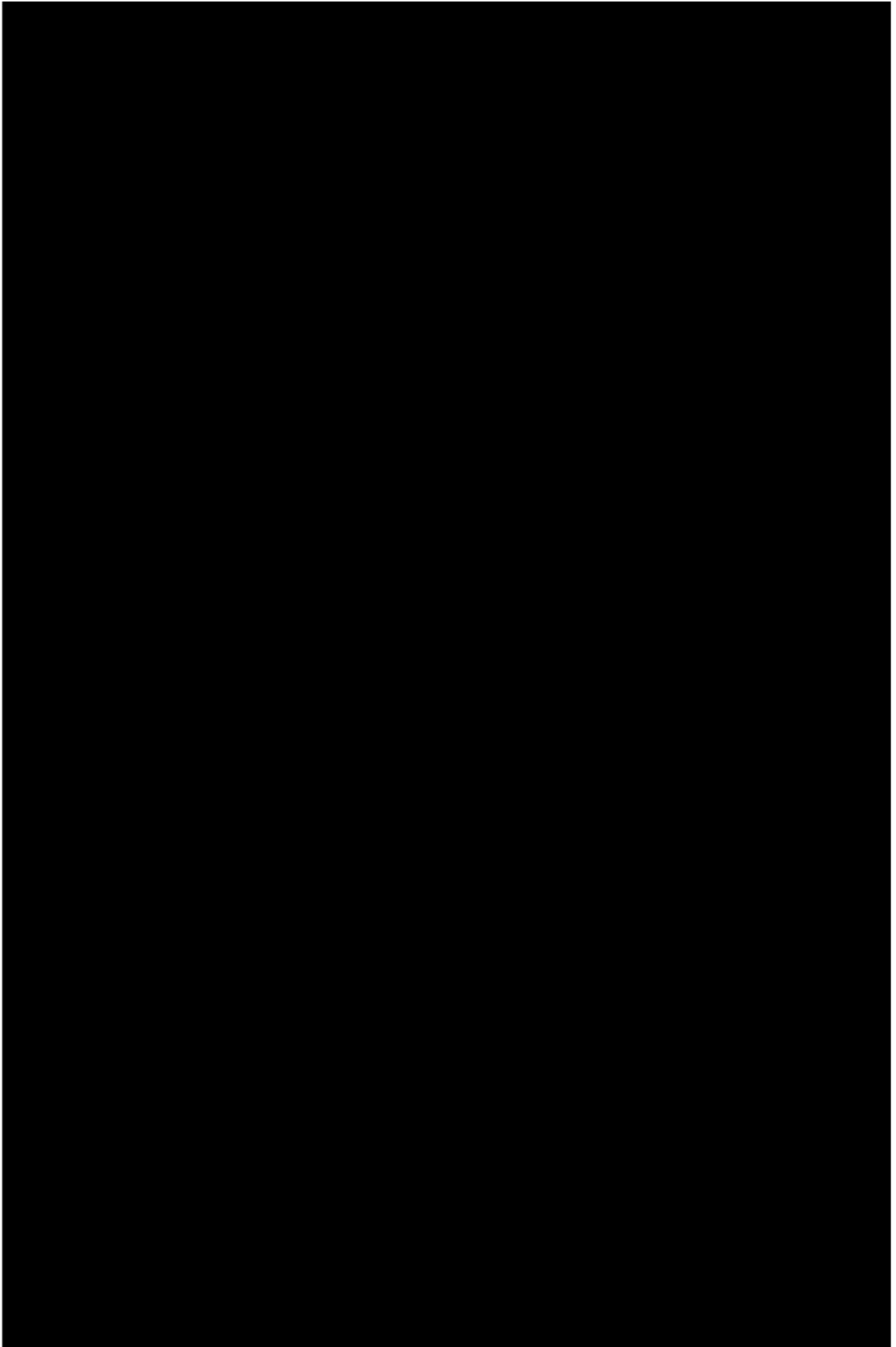
(in Worten [REDACTED])

¹⁰ Siehe Kröll/Hausmann „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 4. Auflage, S. 194.

4.7 Zusatzoption Mietobergrenze für frei finanzierten Wohnraum









4.8 Verkehrswert unter Berücksichtigung der Mietobergrenze für den frei finanzierten Wohnraum

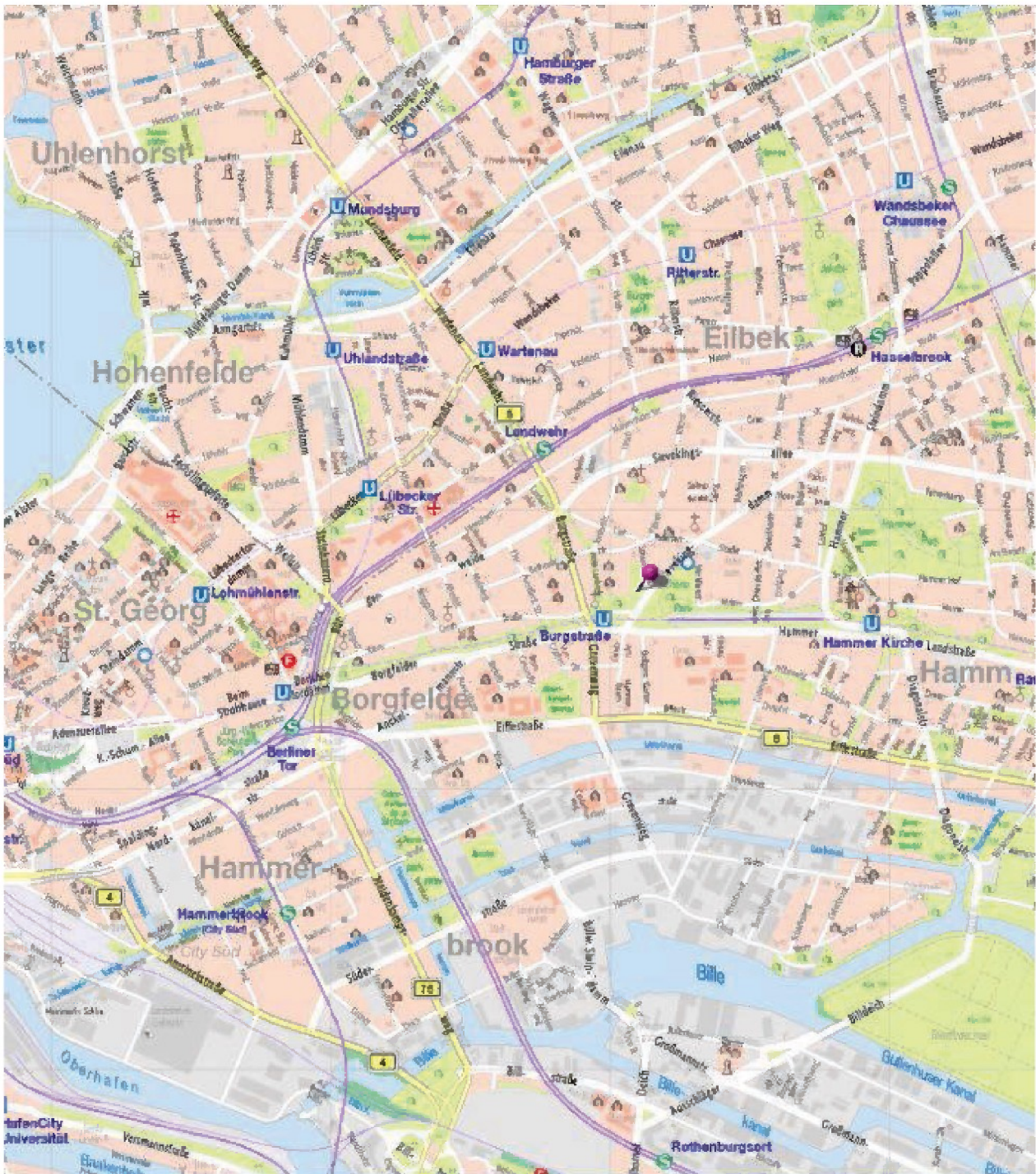
Danach ergibt sich für die zu bewertende Fläche unter Berücksichtigung der zugesagten Mietobergrenze ein reduzierter Verkehrswert von



5. Anlagenverzeichnis

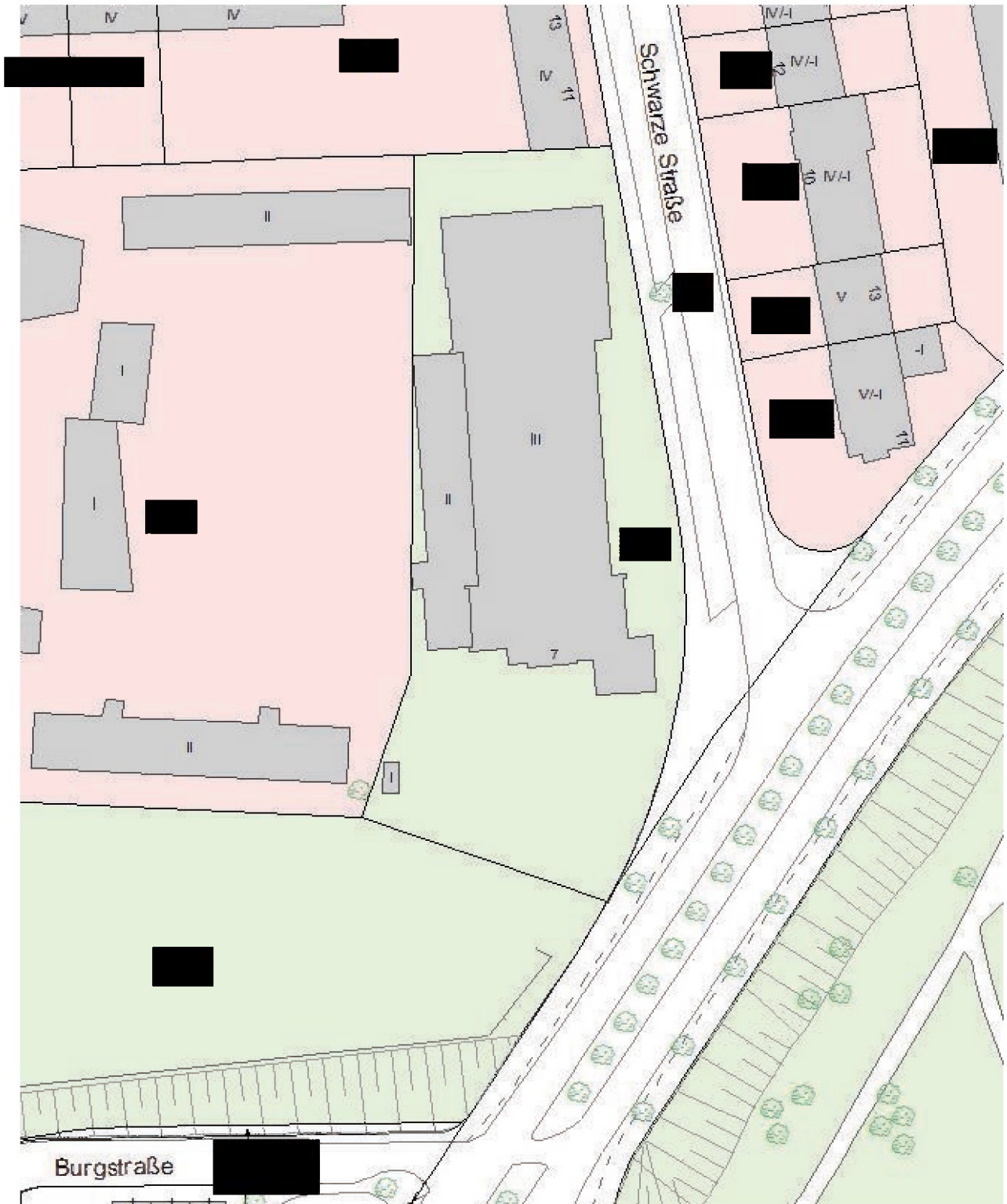
1	Übersichtsplan	1
2	Lageplan	2
3	Luftbild	3
4	Bebauungsplanentwurf Hamm-Nord 1.....	4
5	Fotos	5
6	Tabelle zur Marktanpassung	6

1 Übersichtsplan



-Darstellung ohne Maßstab-

2 Lageplan

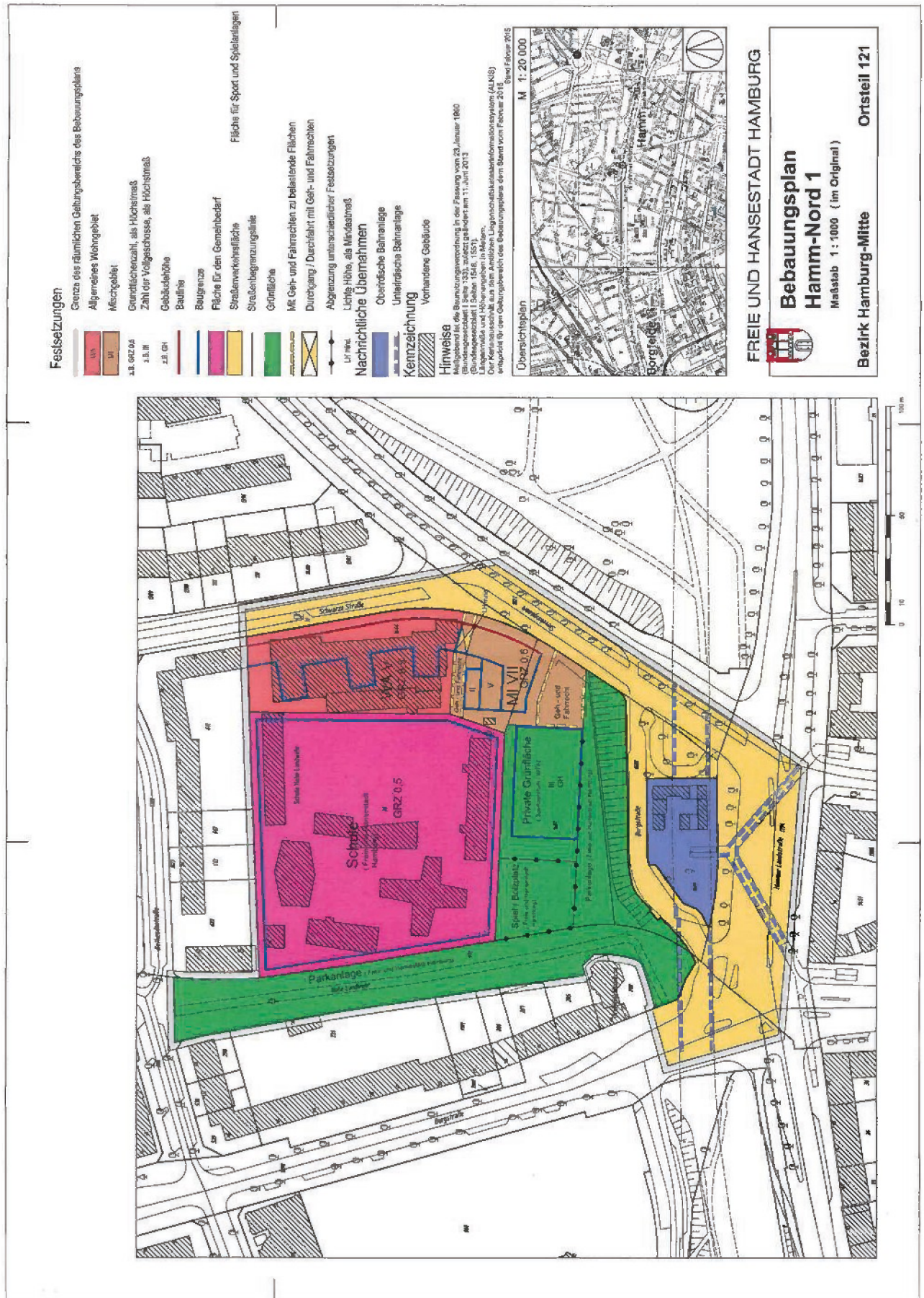


-Darstellung ohne Maßstab-

3 Luftbild



4 Bebauungsplanentwurf Hamm-Nord 1



5 Fotos



Ansicht von Süden



Grundstückszufahrt



Ansicht Nordost



Ansicht Westseite mit Blickrichtung nach Norden



Ansicht Westseite mit Blickrichtung nach Süden

6 Tabelle zur Marktanpassung

Auswirkung des Zwangs zur Inanspruchnahme öffentlicher Förderung im Wohnungsbau auf den Bodenwert																					
finanzmathematisch berechneter Nachteil durch die Förderung in €/m ² Wfl.																					
unbelasteter Bodenwert in €/m ² Wfl.	0	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000
200	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
300	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
400	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00								
500	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00							
600	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
700	0,00	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07					
800	0,00	0,07	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13				
900	0,00	0,07	0,13	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18			
1000	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22		
1100	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	
1200	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
1300	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
1400	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
1500	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38	0,38
1600	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
1700	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
1800	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
1900	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,45	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48
2000	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,45	0,48	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
2100	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,45	0,48	0,50	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53	0,53
2200	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,45	0,48	0,50	0,53	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
2300	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,45	0,48	0,50	0,53	0,55	0,58	0,58	0,58	0,58
2400	0,00	0,07	0,13	0,18	0,22	0,26	0,30	0,33	0,35	0,38	0,40	0,43	0,45	0,48	0,50	0,53	0,55	0,58	0,60	0,60	0,60
Quote, mit der sich der finanzmathematisch berechnete Nachteil auswirkt																					