
*Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und -endwerte
im Sanierungsgebiet „Regensburg Westnerwacht“
in Regensburg*



Gutachten-Nummer: 102-2025

Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Endwerte

Zur Vorbereitung der Berechnung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet in Regensburg

Auftraggeber

Stadt Regensburg
vertreten durch den Abteilung Stadtneuerung und
Wohnungswesen Herrn Hans-Jürgen Poschenrieder
D.-Martin-Luther-Straße 1
93047 Regensburg

Vertrag Nr.:**23 F 257****Auftragsdatum:**

20.03.2024

Ortsbesichtigungen:

19.06.2024, 20.06.2024, 25.11.2024

Qualitätsstichtag für den Anfangswertzustand:

17.01.1983

Qualitätsstichtag für den Endwertzustand:

22.11.2021

Wertermittlungsstichtag für die Zonenwertermittlung:

22.11.2021

Bearbeitungszeitraum: 20.03.2024-10.07.2025**Verantwortliche Gutachterin:** Frau Gabriele Gering-Klehn

Burkhardtsdorf, Leipzig, den 10.07.2025

Dipl.-Ök. Gabriele Gering-KlehnÖffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	5
2	Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse	7
3	Allgemeine Angaben	8
3.1	Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens	8
3.2	Herangezogene Unterlagen	10
4	Grundsätze der Wertermittlung	12
4.1	Grundlagen der Wertermittlung im Sanierungsgebiet	12
4.2	Rechtsprechung zu den angewendeten Verfahren (Auszüge)	12
4.3	Qualitätsstichtage	15
4.3.1	Qualitätsstichtag Anfangswert	15
4.3.2	Qualitätsstichtag Endwert	15
4.4	Wertermittlungsstichtag	16
4.5	Art und Maß der baulichen Nutzung, Planungsrecht	17
4.6	Auswahl der Wertermittlungszonen	18
4.7	Zielbaummethode	20
5	Ermittlung der Anfangswerte, der marktkonformen, sanierungsbedingten, zonalen Bodenwerterhöhung sowie der Endwerte, Wertermittlungsverfahren	21
5.1	Ermittlung der zonalen Bodenwerte	24
5.2	Sanierungsunbeeinflusste Zonenanfangswerte	26
5.2.1	Struktur-Wert-Analyse für die Baulandzonen	29
5.2.2	Berücksichtigung weiterer Grundstücksmerkmale	38
5.2.3	Zonenanfangswerte für die Zonen Gemeinbedarf und Grünland	38
5.3	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung	39
5.3.1	Die Arbeitsgruppe „Zustandsanalyse“	42
5.3.2	Gewicht der Lagemeerkmale auf die Wertveränderung infolge der Zustandsänderung	43
5.3.3	Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsveränderungen	43
5.3.4	Veränderlicher Lagewertanteil	44
5.4	Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte	46
5.4.1	Wohngebiet 1	46
5.4.2	Wohngebiet 2	47
5.4.3	Wohn- und Geschäftsgebiet 1	48
5.4.4	Wohn- und Geschäftsgebiet 2	50
5.4.5	Grünland	51
5.4.6	Gemeinbedarf	52
5.4.7	Verkehrsflächen	54
6	Ergebnisse der Zonenwertermittlung, Plausibilitätskontrolle	55
6.1	Grobkalkulation zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages	55
6.2	Plausibilitätsprüfung	55
7	Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück	56
7.1	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes	56
7.2	Ermittlung von Ausgleichsbeträgen für Grundstücke	57
7.3	Berücksichtigung wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück	58
7.3.1	Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung (§§ 2, 3, 46, 47 ImmoWertV) bezogen auf den Richtwert	58
7.3.2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)	58
7.3.3	Umrechnungskoeffizienten nach § 19 ImmoWertV	58

7.3.4	Die durchschnittliche Grundstücksgröße	59
7.3.5	Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV	59
7.3.6	Das Referenzgrundstück	60
8	Ergebnis der Ermittlung der Zonenanfangs- und -endwerte	62
9	Anlagen	63
9.1	Beschreibung des Sanierungsgebietes	63
9.1.1	Lage des Ortes	63
9.1.2	Lage des Sanierungsgebietes	63
9.2	Umrechnungsfaktoren für die Grundstückswertermittlung	64
9.2.1	Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße bzw. -tiefe	64
9.2.2	GFZ-Umrechnungsfaktoren	64
9.2.3	Anteile des Wertes von baureifem Land in Abhängigkeit von den Entwicklungsstufen	65
9.2.4	Sanierungsbedingte Vergleichsdaten	66
9.3	Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte	68
9.3.1	Wohngebiet 1	68
9.3.2	Wohngebiet 2	79
9.3.3	Wohn- und Geschäftsgebiet 1	90
9.3.4	Wohn- und Geschäftsgebiet 2	101
9.3.5	Bodenwerte Gemeinbedarf und Grünland	113
9.3.6	Prognose Ausgleichsbeträge	114
9.4	Zonenwertkarte	115

1 Vorbemerkungen

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte zur Feststellung der Ausgleichsbeträge nach Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „**Regensburg Westnerwacht**“ in 93047 Regensburg.

Die Entrichtung des Ausgleichsbetrages ist gemäß § 154 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen entsprechend § 162 bzw. § 163 BauGB gesetzlich festgelegt. Sie erfolgt per Bescheid durch die Stadt Regensburg.

In Regensburg erfolgte keine vorfristige Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Somit sind für 297 ausgleichsbetragspflichtige Grundstücke nunmehr Bescheide zu erstellen. Insgesamt werden 1.507 Gutachten für Eigentümer bzw. Miteigentümer erstellt. Die Fortschreibung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte erfolgt in diesem Gutachten auf den Wertermittlungstichtag 22.11.2021.

Im Rahmen der grundstückskonkreten Bewertung wurden die bisherigen Wertermittlungen auf Plausibilität geprüft und die Zonenanfangs- und Zonenendwerte auf den 22.11.2021 aktualisiert.

Im Weiteren wurde folgende Prämissen zugrunde gelegt:

- Die Sanierung wurde nach dem klassischen (umfassenden) Verfahren durchgeführt.
- Die Sanierungsziele wurden im Wesentlichen erreicht
- Die Einschätzung der Zustandsveränderung und der Werterhöhung sind dabei auf den Wertermittlungstichtag 22.11.2021 bezogen.
- Die Gegenüberstellung des Zustandes zum Anfangswertstichtag mit dem Zustand zum Endwertstichtag mittels der Zustandsanalyse steht für die Beseitigung der Missstände im Sanierungsgebiet infolge der durchgeföhrten Maßnahmen.¹
- Wertveränderungen, die sich infolge von Änderungen des Kaufpreisniveaus auf dem Grundstücksmarkt in Regensburg und vergleichbaren Orten ergeben, werden berücksichtigt.

Für das Sanierungsgebiet „Regensburg Westnerwacht“ gelten folgende Basisdaten:

Beschluss zu vorbereitenden Untersuchungen (VU) 17.01.1983

Beschluss zur Sanierungssatzung - klassisches Verfahren 14.05.1986

Ende der Sanierung 22.11.2021

Größe des Sanierungsgebietes 200.000 m²

davon ausgleichsbetragspflichtige Fläche 153.854 m²

Anzahl der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke 297

voraussichtlich insgesamt zu erzielter Ausgleichsbetrag 3.331.360 €

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), § 136, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.

Auch für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten gilt der Grundsatz, dass jede Wertermittlung den Gesetzmäßigkeiten des regionalen Marktes unterworfen ist.

Durch die Anwendung der Multifaktorenanalyse und des Zielbaumverfahrens nach dem Brandenburger Modell erfolgt eine umfassende Analyse der durch die Sanierung bewirkten Bodenwertveränderungen.

Die Bildung einer zeitweiligen Arbeitsgruppe „Zustandsanalyse“ Regensburg Westnerwacht war Voraussetzung für die marktgerechte Einschätzung der Zustandsveränderung im Sanierungsgebiet und der marktbezogenen Wichtung der Zustandsveränderung.

Mit der Auskunft aus der Kaufpreissammlung hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Regensburg die Arbeit unterstützt.

Die Plausibilitätsprüfung hinsichtlich des durch die Sanierung erreichten Bodenwertzuwachses und die Analyse der Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigen, dass gegen die Erhebung der Ausgleichsbeträge im Sanierungsgebiet keine rechtlichen und wirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Die Nutzung der softwarebasierten Berechnung der Ausgleichsbeträge gewährleistet rechtssicher und rationell die Ermittlung der Bodenwerterhöhung der Grundstücke auf der Grundlage der tatsächlichen Verkehrswerterhöhung für das unbebaut gedachte Grundstück.

Die Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Bodenrichtwertrichtlinie werden dabei vollinhaltlich eingehalten. Die verfahrenstechnische Gleichbehandlung der ausgleichsbetragspflichtigen Grundstückseigentümer ist von Beginn bis zum Ende der Erhebung der Ausgleichsbeträge gewährleistet.

Auch bei einem Wechsel der Bearbeiter durch natürliche Abgänge, durch Strukturveränderungen oder im Ergebnis von Wahlen erfolgt die webbasierte Ermittlung der Ausgleichsbeträge nach den gleichen, durch das BauGB und die ImmoWertV gesetzlich vorgegebenen Regeln.

Nach Abschluss der Sanierung und vor Beginn der Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid ist zu prüfen, inwieweit die Maßnahmen zur Beseitigung der Missstände im Sanierungsgebiet realisiert wurden und inwieweit eine konjunkturelle Marktanpassung der zonalen Anfangs- und Endwerte erforderlich ist. Ein aktuelles Zonenwertgutachten ist Voraussetzung für Rechtssicherheit bei der Erhebung der Bescheide.

2 Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse

Zone	Farbe	Zonen-anfangswert	Zonen-endwert	Wertverbesserung %	€/m ²	€/m ²
		Qualitätsstichtag	Qualitätsstichtag			gerundet
		17.01.1983	22.11.2021			
1 Wohngebiet 1	Yellow	3.200,00 €/m ² GFZ: 2.4	3.241,00 €/m ² GFZ: 2.4	1,28 %	40,96 €/m ²	41,00 €/m ²
2 Wohngebiet 2	Orange	2.700,00 €/m ² GFZ: 2.4	2.731,00 €/m ² GFZ: 2.4	1,15 %	31,02 €/m ²	31,00 €/m ²
3 Wohn- und Geschäftsgebiet 1	Red	3.900,00 €/m ² GFZ: 4	3.931,00 €/m ² GFZ: 4	0,80 %	31,38 €/m ²	31,00 €/m ²
4 Wohn- und Geschäftsgebiet 2	Cyan	3.200,00 €/m ² GFZ: 3.5	3.226,00 €/m ² GFZ: 3.5	0,83 %	26,42 €/m ²	26,00 €/m ²
5 Gemeinbedarf	Magenta	620,00 €/m ²	628,00 €/m ²	1,28 %	7,94 €/m ²	8,00 €/m ²
6 Grünland	Green	310,00 €/m ²	314,00 €/m ²	1,28 %	3,97 €/m ²	4,00 €/m ²
<i>Wertermittlungsstichtag: 22.11.2021</i>						
<i>Referenzgrundstücksgröße: 350 m²</i>						

3 Allgemeine Angaben

3.1 Zur Auftragsabgrenzung, Zweck des Gutachtens

Im Rahmen dieses Gutachtens sind für das

Sanierungsgebiet „Regensburg Westnerwacht“ in Regensburg

die Zonenanfangswerte als sanierungsunbeeinflusste Bodenwerte und die Zonenendwerte als Bodenwerte für den Endwertzustand zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2021 zu ermitteln.

Die zonale Aufteilung wurde an die vom Gutachterausschuss vorgenommene Zonenaufteilung angelehnt, Gemeinbedarf und Grünflächen separat dargestellt und die Zonen nach Nutzungsart gegliedert.

Zonenwerte sind dabei durchschnittliche, unbelastete Bodenwerte bezogen auf die Art und das zulässige, durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung in der jeweiligen Zone.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Regensburg wurden Auskünfte zu den Bodenrichtwerten zwischen 2010 und 2021 erteilt. Kaufpreise für unbebaute Grundstücke lagen weder im Sanierungsgebiet noch in vergleichbaren Lagen in der Stadt Regensburg vor.

Die Ermittlung der Zonenanfangs- und -endwerte als besondere Bodenwerte erfolgte auf der Grundlage der eigenständigen Analyse der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Regensburg veröffentlichten Bodenrichtwerte und Marktberichte, insbesondere des Grundstücksmarkberichtes 2020.

Ergebnis der Arbeit:

Mit der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte für die einzelnen Zonen wird die Voraussetzung für die Erledigung folgender Aufgaben geschaffen:

1. Ermittlung der Anfangswerte in Abhängigkeit von der konjunkturellen Bodenwertentwicklung zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag (§ 153 Abs. 1 ...“Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen“).
2. Nach Vorliegen der Zonenwerte können die Anfangs- und Endwerte von Grundstücken ermittelt werden. Das ist Voraussetzung für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 154 und 155 BauGB.
3. Bekanntgabe der Zonenwerte durch die Stadt zur Information der Grundstückseigentümer.

Der **Qualitätsstichtag für den Anfangswertzustand** ist der **17.01.1983**, der Tag der Veröffentlichung des Beschlusses zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Die Beschlussfassung zur Sanierungssatzung erfolgte am 14.05.1986, die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Regensburg am 02.06.1986.

Der **Qualitätsstichtag für den Endwertzustand** ist der **22.11.2021**.

Der Zonenendwert stellt den Bodenwert im Sinne eines besonderen Bodenwertes unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung des Gebietes am Ende der Sanierung dar.

Zonenwerte sind durchschnittliche Bodenwerte für baureifes, unbebaut gedachtes Bauland. Sie sind keine Grundstückswerte!

Die gegenwärtigen planungsrechtlichen Festlegungen und die Marktverhältnisse werden der Endwertermittlung zu Grunde gelegt. Die Zonenanfangswerte und Zonenendwerte werden durch die Auftragnehmer anhand einer Karte im Sinne besonderer Bodenwerte dokumentiert. In Analogie zu den Bodenrichtwertkarten der Gutachterausschüsse wird das der Wertermittlung unterstellte durchschnittlich zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Art der baulichen Nutzung und die Grundstücksgröße in dieser Karte ausgewiesen (siehe Anlage 9.4, Seite 115).

Eine sachgerechte Bewertung der Grundstücke im Sanierungsgebiet zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge setzt aktuelle, sanierungsunbeeinflusste Zonenanfangswerte und Zonenendwerte zum Zeitpunkt des Endes der Sanierung voraus.

Übersicht Sanierungsverfahren



3.2 Herangezogene Unterlagen

Als Arbeitsunterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Regensburg vom 17.01.1983: Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
- Amtsblatt Nr. 22/42 der Stadt Regensburg vom 02.06.1986: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Regensburg „Westnerwacht“
- Amtsblatt Nr. 47/77 der Stadt Regensburg vom 22.11.2021: Bekanntmachung über den Erlass der Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet III „Westnerwacht“
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Regensburg
- Aufhebungssatzung vom 02.08.2021 über die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiet III „Westnerwacht“
- Bewertungsrichtlinie des Freistaates Bayern, Wertansätze für Gemeinbedarfsflächen und weitere besondere Flächen
- regensburg-digital.de: diverse Beiträge
- Welterbe-Managementplan-2011
- Konzeptplanung Ledergasse 6 (2018) und Vorher/Nachher-Dokumentation 2019/2020
- Luftbilder
- Historisches Bildmaterial
- Diverse Presseinformationen
- Einsatz öffentlicher Fördermittel Wohnbauförderung/Städtebauförderung 1982 - 2021
- Flurstückslisten und Eigentümerdaten
- Karten zum Sanierungsgebiet
- Unterlagen und Richtwerte des Gutachterausschusses Regensburg

Die Städtebaulichen Voruntersuchungen inklusive der Rahmenpläne und Konzepte ebenso wie die Sanierungssatzung und die Änderung wurden vom Stadtrat der Stadt Regensburg beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Danach gilt für den Bereich des Sanierungsgebietes das „Besondere Städtebaurecht nach Kapitel 2“ BauGB.

Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Baugesetzbuch
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV-Anwendungshinweise-ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- Technische Vorschriften

Verwendete Literatur

- [1] Kleiber Digital „Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung“ <http://www.kleiber-digital.de>, Bundesanzeiger Verlag
- [2] Krautzberger: Städtebauförderungsrecht, Kommentar und Handbuch
- [3] Verlag Vahlen, Lose Blatt Sammlung, Januar 2012
- [4] Grundstücksmarkt- und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenentwicklung und Wertermittlung
- [5] Verschiedene Publikationen Dr. Herbert Sattler & Jörg Sattler
- [6] Beck / Dyroff: Rechtshandbuch Sanierungsgebiete und Steuern, Der juristische Verlag Lexxion, Berlin 2010
- [7] Mathony: Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag, Handbuch für die kommunale Praxis, vhw – Verlag, Auflage 2014
- [8] Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: Städtebauförderung in Bayern, Arbeitsblatt Nr. 4, August 1999

Weitere Informationsquellen

- Fotodokumentation Sanierungsgebiet
- Bodenrichtwertkarten ab 2010 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Regensburg
- Grundstücksmarktbericht Stadt Regensburg 2020 und 2022
- Verschiedene Gutachten Gabriele Gering-Klehn, Dr. Herbert Sattler, Jörg Sattler

4 Grundsätze der Wertermittlung

4.1 Grundlagen der Wertermittlung im Sanierungsgebiet

Im Sanierungsgebiet gelten die auf der Grundlage des BauGB erlassenen Rechtsvorschriften. Die Vorschriften ImmoWertV sind grundsätzlich anzuwenden.

Der Bodenwert ist im Regelfall im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 25 ImmoWertV). Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zusätzlich zu den Preisen von Vergleichsgrundstücken sind auch geeignete Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist ein durchschnittlicher, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogener Wert für den Boden in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist auf typische Verhältnisse in der jeweiligen Bodenrichtwertzone abgestellt und berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

4.2 Rechtsprechung zu den angewendeten Verfahren (Auszüge)

Die zu den Problemen der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten erfolgte Rechtsprechung lässt sich in folgenden Schwerpunkten zusammenfassen:

- Die Wertermittlung sollte entsprechend ImmoWertV und dem BauGB erfolgen. Zulässig ist jede Methode, mit der der gesetzliche Auftrag, die Bodenwerterhöhung und damit den Ausgleichsbetrag nach dem Unterschied zwischen Anfangs- und Endwert zu ermitteln, erfüllt werden kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 - 4 C 6.01; ebenso Beschluss vom 28. Juli 2010 – 4 B 12.10).
- Die Zielbaummethode ist eine zulässige Methode der Wertermittlung. Der Gesetzgeber hat keine ausdrückliche gesetzliche Regelung zur Methode der Wertermittlung und zur Notwendigkeit eines Wertermittlungsspielraums getroffen (VG Berlin, Urteil vom 24.11.2022 – 13 K 223/17)
- Es darf nur eine Methode gewählt werden, die den in der WertV (seit 2010 ImmoWertV) normierten gleichwertig ist, versteht sich von selbst. Im Übrigen hat der Senat bereits klargestellt, dass bei jeder Wertermittlung die allgemein anerkannten Grundsätze der

Wertermittlungsverordnung beachtet werden müssen (Urteil vom 17. Mai 2002, a.a.O; BVerwG 4 B 71.04; OVG 1 B 854/02 vom 16. November 2004).

- Die Wertermittlung muss für Gerichte und Ausgleichsbetragspflichtige nachvollziehbar sein (VG Minden, Urt. vom 27. 11.2003 -9 K 4252/03).
- Die Mitwirkung des Sanierungsträgers an der Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung ist jedenfalls dann rechtlich nicht zu beanstanden, wenn die Kommune die Letztentscheidung über die Wertbestimmung behält (Urteil VG Göttingen 14.12.2010 – 2 A 54/09).
- Weder die Stadt noch das Verwaltungsgericht darf Grundstücksbewertungen durch den Gutachterausschuss ungeprüft übernehmen. Vielmehr ist zu untersuchen, ob die Wertermittlungen nachvollziehbar und an den gesetzlichen Bestimmungen orientiert sind (OGV NRW – Urteil vom 9.April 1990 – 22 A 1185 / 89), nochmals zitiert im Beschluss des BVerwG vom 21.01.2005, 4 B 1.05.
- Die Ergebnisse müssen den ortsspezifischen Verhältnissen entsprechen (BVerwG 4 B 1.05, OVG 6 A 10530/04, 21. Januar 2005).
- Der Stadt steht ein Schätzungsspielraum in Bezug auf den Umfang der Erhöhung oder Minderung des Bodenwertes zu (Sächsisches Oberverwaltungsgericht Bautzen, Urteil vom 17.06.2004, 1 B 854/02; VG Berlin. Beschl. vom 11.11.1998- 19 A 86/98).
- Die Ergebnisse sind auf ihre Plausibilität zu prüfen und mit den ortsspezifischen Verhältnissen zu vergleichen (VG Minden, Urt. vom 27.11.2003 -9 K4181/03).
- Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages durch Multiplikation eines aufgrund des sogenannten Zielbaumverfahrens ermittelten Faktors mit dem Anfangswert begegnet keinen Bedenken (Sächsisches Oberverwaltungsgericht Bautzen, Urteil vom 17.06.2004, 1 B 854/02).
- Dem Vergleichswertverfahren ist auch in Sanierungsgebieten der Vorrang zu geben. Der Wert des Bodens ist durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (VG Minden, Urt. vom 27.11.2003 -9 K4181/03; BVerwG 4 B 71.04 vom 16. November 2004).
Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Ausgleichsbeträge müssen nachvollziehbar sein.
Um den Vorgaben des § 154 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, reicht eine Ermittlung der Bodenwerterhöhung nur für Wertzonen nicht aus. Vielmehr ist es erforderlich, dass darauf aufbauend für jedes einzelne Grundstück geprüft wird, ob Besonderheiten hinsichtlich seines Zuschnitts, seiner Lage oder seiner Ausnutzbarkeit eine von den Grundwerten abweichende Bewertung erfordern.
Es ist Aufgabe der Stadt, die Ermittlung des Anfangs- und Endwerts durch den Gutachterausschuss zu prüfen, bevor sie sich auf die Angaben verlässt und entsprechende Ausgleichsbeträge festsetzt (VG Minden, Urt. vom 27. 11.2003 -9 K 4252/03).
- Die Ermittlung der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung bei bebauten Grundstücken ist in § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV geregelt. Danach ist der Wert des Bodens ohne Bebauung zu Grunde zu legen und bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwertes dieser

durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln (VG 19 A 214.01, verkündet am 24. Januar 2007).

- Wegen des rechtlichen Unterschieds zwischen Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 BauGB einerseits und Erschließungs- und Ausbaubeiträgen andererseits dürfen fiktiv ermittelte Ausbaubeiträge jedenfalls nicht ohne weiteres zur Bemessung der durch den Ausbau der Erschließungsanlagen bedingten Bodenwertsteigerung angesetzt werden (BVerwG 4 B 1.05, OVG 6 A 10530/04 vom 21. Januar 2005).
- Zielrichtung einer Sanierung ist es nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 BauGB auch, die Funktionsfähigkeit eines Gebietes in Bezug auf die infrastrukturelle Erschließung, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich, zu verbessern. Damit können städtebauliche Sanierungsmaßnahmen den Gesamtbereich der öffentlichen Infrastruktur umfassen (VG Berlin 13 A 128.08 vom 03.05.2011).
- Aus Artikel 2 Abs. 1 GG i. V. m. Art 20 Abs. 3 GG folgt, dass ein die sachliche Abgabepflicht auslösender "Abschluss der Sanierung" im Sinne des § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB auch dann gegeben ist, wenn die Stadt entgegen der Vorschrift des § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufhebung der Sanierungssatzung unterlässt (OGV NRW; 14 A 207/11 vom 30.04.2013).
- Die Ausgleichsbeträge haben eine Finanzierungsfunktion, die Pflicht zur Zahlung des Ausgleichsbetrags entsteht gem. BauGB § 154 Abs. 1, Satz 2 und § 154 Abs. 3 Satz 1 i. V. m § 162 Abs. 1 Satz 1 (OGV Lüneburg; Urt. vom 7.3.2003 - 1 ME 341/02).
- Mit den Zonenwertkarten wird die bauplanungsrechtliche Einordnung des Grundstücks für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge nachgewiesen (BVerwG, 17.05.2002 - 4 C 6.01).
- Erforderlichkeit der Errichtung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages in Geld durch den Eigentümer bei einem im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstück; Vorliegen einer durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes aus einem Vergleich des Anfangswertes und des Endwertes des Grundstücks; Notwendigkeit der Anerkennung eines Wertermittlungsspielraums bei der Bewertung von Grundstücken; Ermittlung des Anfangswertes und des Endwertes eines Grundstücks aufgrund eines Vergleiches mit dem Wert unbebauter Grundstücke (sog. Vergleichswertverfahren). Siehe OVG Berlin-Brandenburg, 05.11.2009 - OVG 2 B 7.07.
- Der auch im öffentlichen Recht geltende Grundsatz von Treu und Glauben stellt sicher, dass sanierungsrechtliche Ausgleichsbeträge nicht zeitlich unbegrenzt nach Erlangung des Sanierungsvorteils festgesetzt werden dürfen. Damit wäre dem rechtsstaatlichen Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit (vgl. BVerfG, Beschluss vom 5. März 2013 - 1 BvR 2457/08 - NVwZ 2013, 1004) hinreichend Rechnung getragen (Urteil des 4. Senats vom 20. März 2014 - BVerwG 4 C 11.13).
- Ob eine Wertermittlungsmethode in gleichem Maße geeignet ist wie die in der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertverordnung geregelte Methode, die im Rahmen von § 154 BauGB bedeutsame Steigerung des Bodenwerts zuverlässig abzubilden, ist eine Tat- und keine Rechtsfrage (wie Beschluss vom 18. Februar 2013 - BVerwG 4 B 46.13).

4.3 Qualitätsstichtage

Die Qualitätsstichtage werden aus nachfolgenden Dokumenten geschlussfolgert:

- Beginn vorbereitende Untersuchungen: 16.12.1982
- Veröffentlichung Beschluss vorbereitende Untersuchungen: 17.01.1983 im Amtsblatt
- Datum Beschluss Sanierungssatzung: 14.05.1986
- Datum der Veröffentlichung der Sanierungssatzung: 02.06.1986 Amtsblatt
- Beschluss Satzung Aufhebung der Sanierungssatzung zum 08.11.2021
- Veröffentlichung Aufhebung Sanierungssatzung am 22.11.2021 Amtsblatt

4.3.1 Qualitätsstichtag Anfangswert

Der Zeitpunkt für die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes wird als Qualitätsstichtag definiert. Der Zustand der Zone bzw. des Grundstückes ist so festzuhalten, dass für die Bemessung des Anfangswertes die Grundstücksqualität nachvollziehbar definiert ist.

Alle Maßnahmen, die im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes durchgeführt wurden, müssen dabei unberücksichtigt bleiben.

Der Qualitätsstichtag für den Anfangswertzustand ist der 17.01.1983, der Tag der Veröffentlichung des Beschlusses zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Der Zonenanfangswert ist der Bodenwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzung des Gebietes am Anfang der Sanierung. Er ist damit ein besonderer Bodenwert.

4.3.2 Qualitätsstichtag Endwert

Für den Qualitätsstichtag zum Endzustand der Sanierung sind alle Maßnahmen zu berücksichtigen, die im Hinblick auf die Entwicklung des Gebietes zur Beseitigung der Missstände durchgeführt wurden.

Die Qualitätsfestschreibung der Zonen beinhaltet die Definition des geltenden Planungsrechtes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, den Entwicklungszustand sowie die für die Beseitigung der Missstände durchgeführten Maßnahmen.

Die Qualifizierung des Zustandes der Zone bzw. des Grundstückes muss entsprechend der Zielstellung der Sanierungssatzung alle die Maßnahmen enthalten, die Einfluss auf den Bodenwert haben.

Der Qualitätsstichtag für den Endwert ist der 22.11.2021.

Die Qualitätsfestschreibung ist maßgeblich für die Zonierung der vorzunehmenden Anfangswert- und Endwertermittlung, sie muss damit auch über Zeitspannen von 10 bis 20 Jahren nachvollziehbar sein.

Der Zonenendwert ist der Bodenwert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlich zulässigen Nutzung der jeweiligen Zone am Ende der Sanierung. Er ist damit ein besonderer Bodenwert.

Veränderungen des Zustandes oder der Wirtschaftsstruktur außerhalb des Sanierungsgebietes, die durch die Sanierung veranlasst wurden und die als Synergieeffekte Einfluss auf die Bodenwertentwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes haben können, sind dabei zu berücksichtigen.

4.4 Wertermittlungsstichtag

Im § 2 ImmoWertV ist bestimmt:

„(1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.“

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

(4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.“

Im § 153 Abs. 1 BauGB ist festgelegt:

„Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.“

Dementsprechend wurden die Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt durch Fortschreibung der Anfangswerte bezogen auf den aktuellen Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Diese Festlegung schützt die Grundstückseigentümer und verhindert, dass bei der Bemessung der Ausgleichsbeträge eine Partei Nutzen aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung zieht und die andere Partei Schaden aus der konjunkturellen Bodenmarktentwicklung erleidet.

Seit 2010 ist sowohl im Sanierungsgebiet als auch außerhalb des Sanierungsgebietes in Regensburg eine kontinuierliche Bodenwertsteigerung zu verzeichnen, die 2022 ihren Höhepunkt fand, um nunmehr zu stagnieren bzw. auf das Niveau von 2020 zurückzugehen. Für die Wertermittlung ist der 22.11.2021 heranzuziehen.

Die Zusammenhänge zwischen Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag, Anfangswert und Endwert sind aus den folgenden Abbildungen ersichtlich.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag zum Zeitpunkt Bescheiderhebung



Auftragsgemäß ist der Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der Zonenendwerte auf den 22.11.2021 festzusetzen.

Im Sanierungsgebiet sind zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung
der Wertermittlungsstichtag und der Qualitätsstichtag identisch.

4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Planungsrecht

Ein wichtiger Faktor für die Ermittlung der grundstücksspezifischen Anfangs- und Endwerte ist die Ermittlung des auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Grundstückspreis unter Beachtung der Abhängigkeit der spezifischen Grundstückspreise von der Grundstücksgröße.

Die Orientierung für die anzustrebende Entwicklung stellen die unter 3.2 aufgeführten Beschlüsse und Planungen dar. Im Sanierungsgebiet „Regensburg Westnerwacht“ existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Damit gelten für die Beurteilung des Anfangswertzustandes planungsrechtlich die Bestimmungen des § 30 sowie des § 34 BauGB für die Beurteilung der gebietstypischen Nutzung im Sanierungsgebiet.

Die zulässige Nutzung zum Anfangszustand und Endzustand ergibt sich aus dem Planungsrecht, aus den Sanierungszielen, den städtebaulichen Voruntersuchungen, dem Flächennutzungsplan, dem

integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept, weiteren städtebaulichen Planungen und Konzepten und der auf dieser Grundlage beruhenden Entscheidungspraxis der Stadt.

4.6 Auswahl der Wertermittlungszonen

Aus der Zonierung des Sanierungsgebietes muss erkennbar sein:

- das gebietstypische und planungsrechtlich durchschnittlich zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Qualitätsstichtage Anfangs- und Endzustand / Neuordnungszustand
- der Zonenanfangswert für die Qualität vor Beginn der Sanierung - bzw. Neuordnung bezogen auf den Wertermittlungsstichtag, ermittelt nach dem Vergleichswertverfahren oder nach der Struktur-Wert-Analyse.
- der Zonenendwert für die Qualität des Endes der Sanierung - bzw. Neuordnung bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (Prognose)
- grundstücksscharfe Abgrenzung nach Art der Nutzung (z.B. Bauland, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Hausgärten, öffentliche Grünanlagen, Unland usw.)

Mit der Zonenwertkarte wird die bauplanungsrechtliche Einordnung der Grundstücke für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge nachgewiesen².

Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist entsprechend der dokumentierten Entscheidungspraxis der Stadt auch dann möglich, wenn das Grundstück in zwei unterschiedlichen Wertzonen liegt.

Für die Bildung der Bodenrichtwertzonen ist nach ImmoWertV zu beachten:

- (1) Die Bodenrichtwertzonen sollen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben (z. B. Abweichungen bei der Grundstücksfläche, individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen), sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.
- (2) Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Die Zonierung innerhalb des Sanierungsgebietes spiegelt die planungsrechtliche Entscheidungspraxis der Stadt zum Anfangs- und Endzustand wider (siehe Zonenwertkarte Anlage 9.5, Seite 62).

Gemäß § 15 ImmoWertV sollen Bodenrichtwertzonen so abgegrenzt werden, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht erheblich sind. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben (z.B. Abweichungen bei der Grundstücksfläche, individuelle rechtliche oder tatsächliche Belastungen), sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

² BVerwG, 17.05.2002 - 4 C 6.01

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Regensburg wurden zwei Zonen im Sanierungsgebiet „Regensburg Westnerwacht“ definiert. Eine Zone befindet sich entlang des Weißenbergergrabens und das gesamte restliche Gebiet umfasst die zweite Zone.

Nach Ortsbesichtigung und Besprechung in der Arbeitsgruppe „Zustandsanalyse“ wurde ein qualitativer Unterschied zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich des Sanierungsgebiets festgestellt. Weiterhin wurden die Wohn- und Geschäftsbereiche im Sanierungsgebiet definiert.

In Übereinstimmung mit der Stadt Regensburg wurde eine zonale Aufteilung nach Nutzungsart und Lage in folgende Zonen vorgenommen:

Zone Nr.	Zonenbezeichnung	Nutzungsart
1	Wohngebiet 1	Wohnbaufläche
2	Wohngebiet 2	Wohnbaufläche
3	Wohn- und Geschäftsgebiet 1	Gemischte Baufläche
4	Wohn- und Geschäftsgebiet 2	Gemischte Baufläche
5	Gemeinbedarf	Baufläche für Gemeinbedarf
6	Grünland	Grünflächen

Für die Berechnung der Ausgleichsbeträge sind marktkonforme Grundstückpreise in strukturell vergleichbaren Gebieten erforderlich. Diese konnten durch den Gutachterausschuss nicht bereitgestellt werden, da weder im Sanierungsgebiet noch in vergleichbaren Lagen Vergleichskauffälle für unbebaute Grundstücke vorlagen. Deshalb wurde auf die zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Durch die Unterzeichnung der Zonenwertkarten durch Vertreter der Stadtverwaltung und durch die Sachverständigen werden diese Festlegungen verbindlich für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge für Grundstücke im Sanierungsgebiet.

Ergeben sich durch rechtskräftige Planungsfestlegungen Veränderungen hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung in der Zonenwertkarte, haben diese die höhere Priorität. Gegebenenfalls ist eine Aktualisierung der Zonenwerte und der Zonenwertkarten erforderlich.

Das gilt auch für möglicherweise vorgesehene Umwidmungen von Gemeinbedarfsflächen in privatwirtschaftlich nutzbare Baulandflächen.

Die Zonenwertkarte ist für alle Mitarbeiter der Stadt, für alle Sachverständigen für alle Wertermittlungsaufgaben im Sanierungsgebiet die verbindliche Auskunft zum Planungsrecht.

4.7 Zielbaummethode

Die Wertverbesserung in den Zustandsgruppen gegenüber dem Anfangswert wird mit Hilfe des Zielbaums ermittelt. Die Entwicklung des Endwertes(E) im Verhältnis zum Anfangswert(A) ist nach den einzelnen Zustandsgruppen dargestellt.

Da die einzelnen Zustandsgruppen unterschiedliches Gewicht für deren Akzeptanz auf dem Grundstücksmarkt haben, wurde dieses Gewicht differenziert nach Zustandsgruppen geschätzt. Die Gewichtung wurde entsprechend der Charakteristik der jeweiligen Zone vorgenommen.

Durch die Gewichte(G) der Zustandsgruppen innerhalb des Zielbaumes ist es möglich, Wertunterschiede detaillierter als bei pauschalen Schätzungen nachvollziehbar zu ermitteln.

Der Zielbaum ist auf die Spezifik des Marktes des jeweiligen Sanierungsgebietes und für die jeweilige Zone eingerichtet. Wegen der regionalen Differenziertheit des Grundstücksmarktes enthält er keine allgemeinen Formeln oder normierten Wichtungsfaktoren.

Inwieweit die vorgenommene Wertstufung den örtlichen Bedingungen des Grundstücksmarktes und den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, wird zusätzlich anhand der Plausibilitätsprüfungen (siehe Punkt 6.2, Seite 55) nachgewiesen.

5 Ermittlung der Anfangswerte, der marktkonformen, sanierungsbedingten, zonalen Bodenwerterhöhung sowie der Endwerte, Wertermittlungsverfahren

Aus den bekannten Lösungswegen wurde das Vergleichswertverfahren nach als praktikables und entsprechend der aktuellen Rechtsprechung nachvollziehbares Verfahren ausgewählt.

Das Brandenburger Modell wurde unter Leitung von Dr. Herbert Sattler in Zusammenarbeit mit Gutachterausschüssen, Sanierungsträgern, Sachverständigen und Stadtverwaltungen, beginnend ab 1999 entwickelt und in 61 Gebieten erfolgreich praktiziert. Es stellt auf die aktuelle Marktsituation in dem jeweiligen Sanierungsgebiet ab. Das erfordert die unbedingte Mitwirkung der Stadt bei der Definition des Planungsstandes und der Entscheidungspraxis zum Anfangswert- und Endwertzustand in dem Sanierungsgebiet.

Das „Brandenburger Modell“ ist durch folgende Elemente gekennzeichnet:

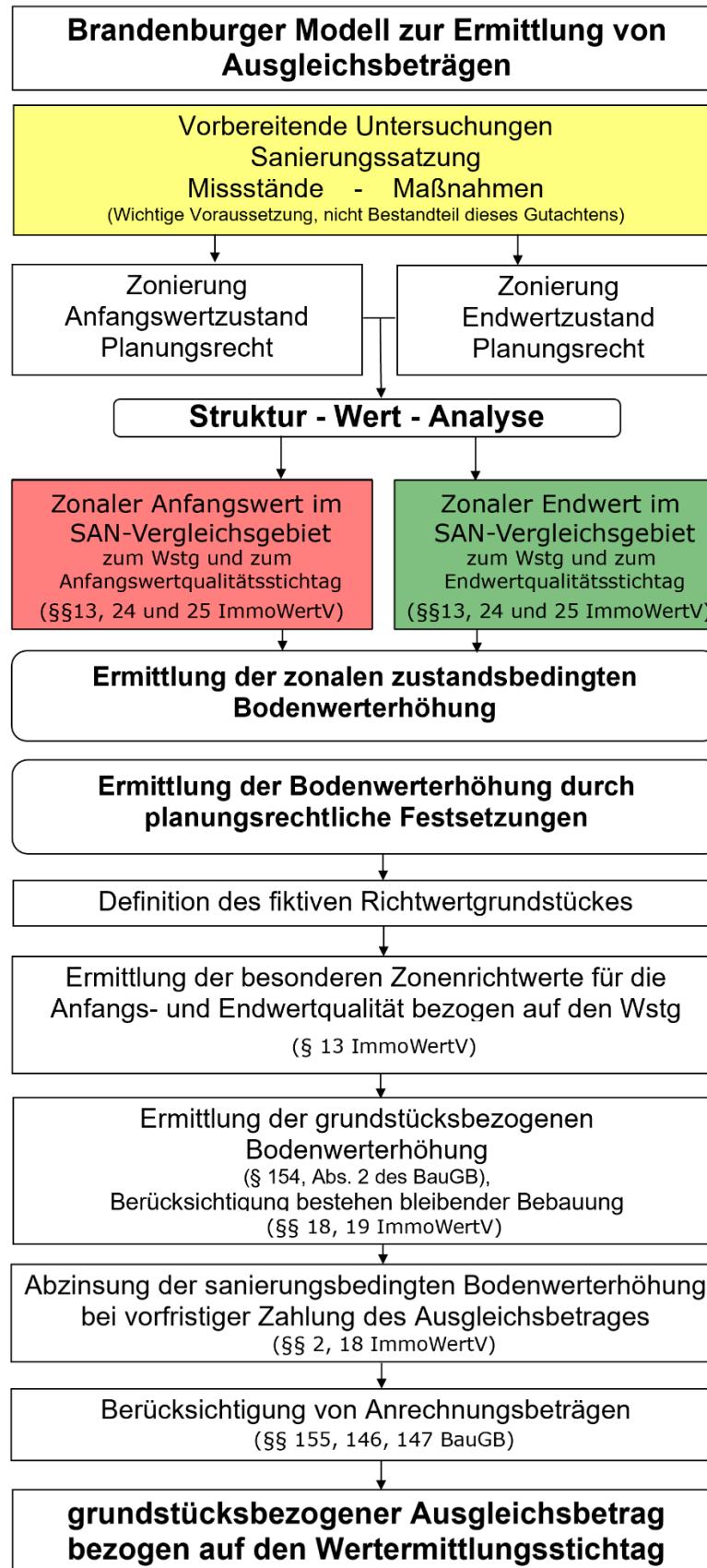
1. Die Ermittlung sanierungsunbeeinflusster zonaler Anfangswerte nach dem Vergleichswertverfahren oder mit Hilfe der Struktur – Wert – Analyse.
2. Die Ermittlung der Zustandsänderungen im Sanierungsgebiet zur Beseitigung der Missstände mithilfe der Zustandsanalyse.
3. Die Ableitung der marktkonformen Bodenwertänderung in Abhängigkeit von der Zustandsänderung und der Höhe des Anfangswertes.
4. Durch eine Plausibilitätsprüfung, mit der Prüfung auf Marktfähigkeit der ermittelten Zonenendwerte und die Einhaltung der Festlegung zur Höhe des Ausgleichsbetrages gemäß § 156a des Baugesetzbuchs.
5. Durch Berücksichtigung der Wertveränderungen in den jeweiligen Zonen des Sanierungsgebietes durch planungsrechtliche Festsetzungen.
6. Die softwarebasierte Berechnung der grundstücksspezifischen Ausgleichsbeträge nach den Bestimmungen des BauGB, ImmoWertV und der aktuellen Rechtsprechung, einschließlich der Diskontierung des Ausgleichsbetrages bei vorfristiger Zahlung und der Berücksichtigung der Anrechnungstatbestände gemäß §§ 155, 146, 147 und 144 BauGB
7. Die Einschätzung der Wichtungsfaktoren und der Zustandsveränderungen mit Wirkung auf die Bodenwerterhöhung nach der „Delphi - Methode“.

Das Brandenburger Modell im Überblick



Phase vorfristige Ablösung

Phase Erhebung Bescheide



© Dr. Sattler

Entsprechend den Bestimmungen des BauGB sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Ermittlung der Zonenanfangswerte als besondere Bodenwerte,
- Fortschreibung der Zonenanfangswerte entsprechend der konjunkturellen Bodenwertentwicklung,
- Ermittlung der Zonenendwerte / Neuordnungswerte als besondere Bodenwerte,
- Ermittlung des Anfangs- und Endwertes für das jeweils betreffende Grundstück nach den Festlegungen der ImmoWertV,
- Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweils betreffende Grundstück unter Berücksichtigung der vom Eigentümer zulässigerweise selbst bewirkten Bodenwerterhöhung

Unter dem Aspekt der „Marktwertermittlung“ ist eine einheitliche, normierte Vorgabe von Wichtungsfaktoren und variablen Bodenwertanteilen für alle Zonen im Sanierungsgebiet nicht gerechtfertigt.

5.1 Ermittlung der zonalen Bodenwerte

§ 14 ImmoWertV - Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

- (1) *Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.*
- (2) *Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.*

Aus förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten dürfen Vergleichsgrundstücke nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann (§ 10 Abs. 2 ImmoWertV, § 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei konjunktureller Veränderung der Bodenwerte außerhalb des Sanierungsgebietes erfolgt gemäß ImmoWertV die Anpassung des Anfangswertes mit Hilfe des Bodenpreisindexes.

Insgesamt wird damit der Forderung des BauGB und der ImmoWertV entsprochen, den Qualitätszustand bezogen auf den Anfangszustand festzuschreiben und den Anfangswert unter Beachtung der konjunkturellen Wertentwicklung auf den Wertermittlungstichtag anzupassen.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus 2 Faktoren:

1. Bodenwerterhöhungen durch sanierungsbedingte Beseitigung der Missstände (Zustandsveränderungen) in dem jeweiligen Anfangsrichtwertgebiet.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in der jeweiligen Zone des Sanierungsgebietes kann bei Beibehaltung der für den Anfangszustand geltenden planungsrechtlichen Festlegungen unabhängig von der tatsächlichen Bebauung auf jedem Grundstück abgeschöpft werden. Die Bodenwerterhöhung durch die Beseitigung der Missstände in der jeweiligen Zone wird für alle Grundstücke wirksam. Der Bodenwert für den Endzustand in der jeweiligen Zone wird als Bodenrichtwert ausgewiesen. Die Bodenwerterhöhung für das jeweilige Grundstück erfordert eine detaillierte Wertermittlung nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV.

2. Bodenwerterhöhungen durch planungsrechtliche Festlegungen für das Gebiet (z.B. Festlegungen zur Geschossflächenzahl oder Grundstücksgröße), in dem sich das jeweilige Grundstück befindet, z.B. durch einen Sanierungsbebauungsplan oder durch eine Erklärung und öffentliche Bekanntmachung der Stadt zum Planungsrecht im jeweiligen Gebiet.

Planungsrechtliche Festlegungen mit Auswirkungen auf die Erhöhung des Bodenwertes im Sanierungsgebiet „Regensburg Westnerwacht“ wurden nicht getroffen.

Im § 193 BauGB, Aufgaben des Gutachterausschusses, ist bestimmt:

Abs. 5 Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt die für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Abs.2 (3) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Diese Festlegung gewährleistet, dass die Stadt als Herr des Verfahrens eigene Überlegungen bei der Wertermittlung berücksichtigen kann.

Die Ermittlung des Bodenwerts als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück hat vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 der ImmoWertV) zu erfolgen.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgebietes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Gebietes übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden für baureifes, unbelastetes Bauland, bezogen auf eine definierte Referenzgrundstücksgröße festgestellt.

Die durch den Gutachterausschuss veröffentlichten sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte wurden entsprechend den festgelegten Zonen untersucht und entsprechend der festgelegten Zonierung in Abstimmung mit der Stadt Regensburg mit Hilfe einer Strukturwertanalyse zur Feststellung der sanierungsunbeeinflussten Bodenwerte angepasst. Das Referenzgrundstück hierfür ist der Bodenrichtwert der Zone Teilgebiet 3 (BRW-Nr. 301) per 01.01.2022.

Der Gutachterausschuss hat in seinen Untersuchungen der Kaufpreissammlung eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) festgestellt. Diese werden gegebenenfalls bei der grundstücksbezogenen Bewertung herangezogen. Eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße hat der Gutachterausschuss nicht feststellen können.

Für die Berechnung der Ausgleichsbeträge wurden die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte auf den Stichtag 22.11.2021 festgesetzt.

5.2 Sanierungsunbeeinflusste Zonenanfangswerte

Bei der Anfangswertermittlung ist zunächst der maßgebliche Grundstückszustand vor dem Zeitpunkt des beginnenden Sanierungseinflusses zu qualifizieren. Das ist der Zeitpunkt, von dem an eine Sanierungsmaßnahme in Aussicht stand oder festgesetzt wurde und der Grundstücksmarkt darauf zu reagieren begann (Qualitätsstichtag). Damit sind Werterhöhungen ausgeschlossen, die auf die Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme zurückgehen.

Zur Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 BauGB sind Vergleichsgrundstücke und Ertragsverhältnisse möglichst aus Gebieten heranzuziehen, die neben den allgemeinen wertbeeinflussenden Umständen (§ 8 ImmoWertV) auch hinsichtlich ihres Zustandes und der Nutzung mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vergleichbar sind, für die aber in absehbarer Zeit keine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erwartet wird.

Aus förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten dürfen Vergleichsgrundstücke nur herangezogen werden, wenn die entsprechenden Kaufpreise nicht von sanierungsbedingten Umständen beeinflusst sind oder ihr Einfluss erfasst werden kann (§§ 16, 24 ImmoWertV).

Bei konjunktureller Veränderung der Bodenwerte außerhalb des Sanierungsgebietes erfolgt gemäß ImmoWertV die Anpassung des Anfangswertes mit Hilfe des Bodenpreisindexes.

Insgesamt wird damit der Forderung BauGB und ImmoWertV entsprochen, den Qualitätszustand bezogen auf den Anfangszustand festzuschreiben und den Anfangswert unter Beachtung der konjunkturellen Wertentwicklung auf den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

Die Ermittlung des Bodenwerts als sanierungsunbeeinflusster Anfangswert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück hat im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) zu erfolgen.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgebietes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Gebietes übereinstimmen.

Der wesentliche Faktor für die Fortschreibung der Zonenanfangswerte ist die Entwicklung der Kaufpreise und Bodenrichtwerte. Die Entwicklung der Bodenpreise ist für Regensburg nach einer langen Phase des Anstiegs aktuell leicht rückläufig.

Tabelle ausgewählte Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet

Gebiet/Zone	BRW-Nr	Nutzung	2010	2012	2014	2016	2018	2020	Index
Geschäftslage IIa	2100	MK	1450	1850	2150	3700	3700	4100	2,828
Geschäftslage IIb	2200	MK	1250	1600	1850	3200	3200	3600	2,880
Geschäftslage Ia	1100	MK	2800	3500	4100	7000	7000	7700	2,750
Geschäftslage Ib	1200	MK	2050	2600	3000	5100	5100	5600	2,732
Teilgebiet 2a	211	M	1000	1250	1450	2750	3200	3600	3,600
Teilgebiet 2b	221	M	1320	1450	1650	3400	4000	4400	3,333
Teilgebiet 2c	231	M	1350	1350	1550	3150	3700	4100	3,037
Teilgebiet 3	302	M	980	1200	1400	2500	2900	3200	3,265
Teilgebiet 3	301	W	1000	1200	1400	2500	2900	3200	3,200
Teilgebiet 4a	412	M	860	1100	1250	2200	2600	2900	3,372
Teilgebiet 4b	421	M	940	1200	1350	2600	3100	3500	3,723
Teilgebiet 4c	431	M	0	0	1600	2600	3100	3500	2,188
Teilgebiet A	1000	M	0	0	0	2850	3400	3800	1,333
Teilgebiet A1 M	1001	M	1250	1500	1750	3050	3600	4000	3,200
Teilgebiet A2 M	1002	M	1250	1500	1750	2850	3400	3800	3,040
Mittelwert			1.346	1.638	1.875	3.297	3.660	4.067	2,965

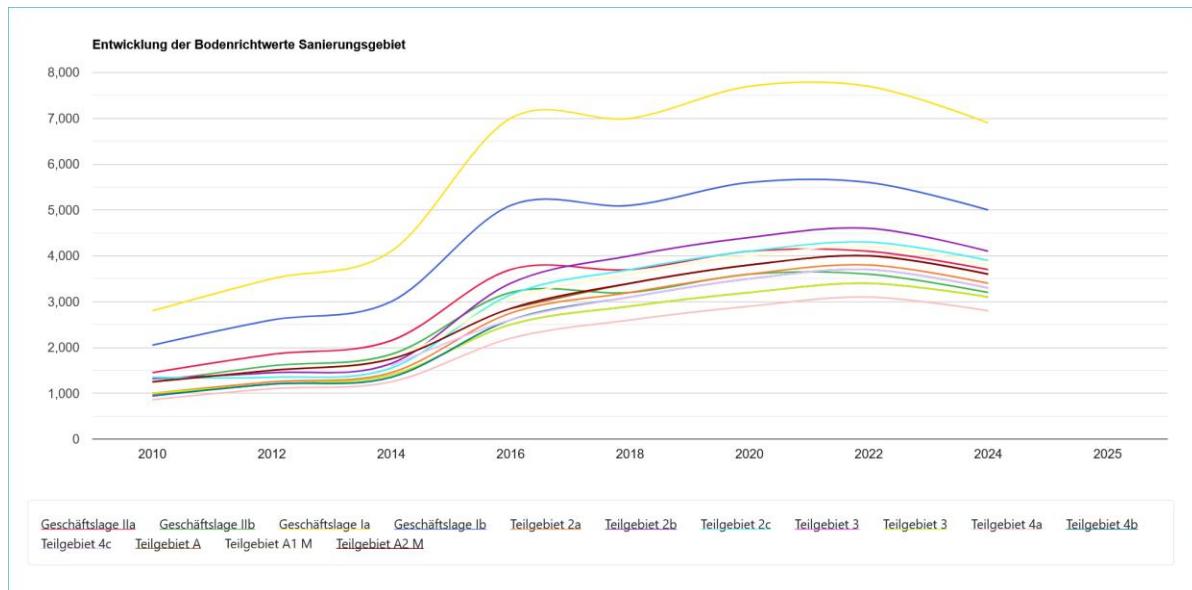
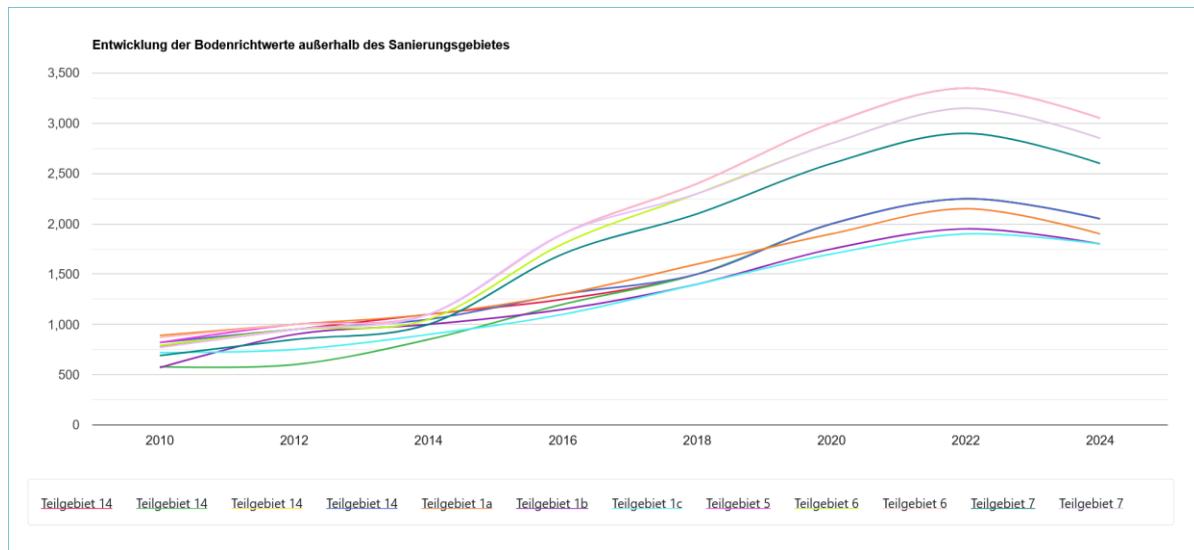


Tabelle ausgewählte Bodenrichtwerte außerhalb des Sanierungsgebietes

Gebiet/Zone	BRW-Nr	Nutzung	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	Index
Teilgebiet 14	1402	M	775	950	1100	1250	1500	2000	2250	2,903
Teilgebiet 14	1403	M	580	600	850	1200	1500	2000	2250	3,879
Teilgebiet 14	1401	W	820	950	1050	1300	1500	2000	2250	2,744
Teilgebiet 14		W	820	950	1050	1300	1500	2000	2250	2,744
Teilgebiet 1a	111	M	890	1000	1100	1300	1600	1900	2150	2,416
Teilgebiet 1b	121	M	570	900	1000	1150	1400	1750	1950	3,421
Teilgebiet 1c	131	M	720	750	900	1100	1400	1700	1900	2,639
Teilgebiet 5	502	M	820	1000	1100	1900	2400	3000	3350	4,085
Teilgebiet 6	601	W	790	950	1050	1800	2300	2800	3150	3,987
Teilgebiet 6	602	M	870	1000	1100	1900	2400	3000	3350	3,851
Teilgebiet 7	701	W	690	850	1000	1700	2100	2600	2900	4,203
Teilgebiet 7	702	M	770	950	1100	1900	2300	2800	3150	4,091
Mittelwert			760	904	1.033	1.483	1.825	2.296	2.575	3,414



Grundlage für die Feststellung der Zonenanfangswerte waren die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Regensburg veröffentlichten Bodenrichtwerte per 31.12.2020. Der dem am Wertermittlungsstichtag näher liegende Bodenrichtwert per 01.01.2022 entspricht dem sanierungsbeeinflussten Bodenwert, da zu diesem Zeitpunkt das Sanierungsgebiet bereits aufgehoben war. Gegenwärtig ist ein leichtes Sinken der Bodenrichtwerte zu verzeichnen.

5.2.1 Struktur-Wert-Analyse für die Baulandzonen

Ausgangswert ist der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland im Wohngebiet des Teilgebiets 3 (BRW-Nr. 301) mit einer GFZ von 2,4 und einer Grundstücksgröße von 320 m². In der Regel variieren Kaufpreise bezüglich der Nutzungsart. Hier wurde auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte entsprechend der vorgenommenen Zonierung in Wohn- und Geschäftsgebiet 1 und 2 sowie Wohngebiet 1 und 2 unterschieden. Die Untersuchung der Bodenrichtwerte entsprechend der Nutzungsart ergab für die Zonen folgende Faktoren.

Zone	Faktor Nutzungsart
Wohngebiet 1	1
Wohngebiet 2	0,90
Wohn- und Geschäftsgebiet 1	1,26
Wohn- und Geschäftsgebiet 2	1,16

Die Struktur-Wert-Analyse erfolgte auf der Grundlage der durch die Arbeitsgruppe „Zustandsanalyse“ erfolgten Einschätzung des Anfangszustands (siehe auch Punkt 5.3.2 Seite 42).

Der jeweilige Zonenanfangswert wurde entsprechend diesen Untersuchungen aus dem durchschnittlichen Kaufpreis, dem Faktor für die Nutzungsart und dem Vergleich des Anfangszustandes mit dem Zustand des Referenzgrundstücks ermittelt.

In den Anlagen 9.3.1.2, 9.3.2.2, 9.3.3.2 und 9.3.4.2 wird der jeweilige Zustand des Referenzgrundstücks (Farbe Blau) in Bezug zum Anfangszustand (Farbe Rot) der jeweiligen Zone dargestellt.

Nachfolgend werden die Wertänderungen der Strukturunterschiede zwischen dem Referenzgrundstück (Normzustand) und dem Anfangswert der jeweiligen Zone dargestellt.

5.2.1.1 Wohngebiet 1

Wertänderung infolge Strukturunterschieden

Zone: Wohngebiet 1

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Merkmal		Zustandsveränderung		Gewichteter Einzelwert der Gruppe
		Normzustand	100 %	
Attraktivitaet	0,347	Anfangszustand	100,35 %	17,751
		Gewicht	17,69 %	
		Normzustand	100 %	
Wohnmilieu	1,389	Anfangszustand	101,39 %	20,131
		Gewicht	19,86 %	
		Normzustand	100 %	
HandelGewerbe	1,042	Anfangszustand	101,04 %	10,031
		Gewicht	9,93 %	
		Normzustand	100 %	
Naherholung	2,604	Anfangszustand	102,60 %	11,112
		Gewicht	10,83 %	
		Normzustand	100 %	
Infrastruktur	-7,292	Anfangszustand	92,71 %	12,551
		Gewicht	13,54 %	
		Normzustand	100 %	
Verkehr	-5,556	Anfangszustand	94,44 %	13,297
		Gewicht	14,08 %	
		Normzustand	100 %	
Oekologie	2,083	Anfangszustand	102,08 %	14,373
		Gewicht	14,08 %	
		Normzustand	100 %	

Herleitung Zonenanfangswert aus Struktur-Wert-Analyse

Zone: Wohngebiet 1

Normgrundstück	100 %
Summe Gruppenaktoren	99,25 %
Differenz	-0,75 %
Faktor Umrechnung Nutzungsart	1,00
Basis Bodenwert	3.200,00 €/m ²
Anfangswert nach Struktur-Wert-Analyse	3.175,89 €/m²
Anfangswert gerundet zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2021	3.200,00 €/m²

5.2.1.2 Wohngebiet 2

Wertänderung infolge Strukturunterschieden

Zone: Wohngebiet 2

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Merkmal		Zustandsveränderung		Gewichteter Einzelwert der Gruppe
		Normzustand	100 %	
Attraktivitaet	4,167	Anfangszustand	104,17 %	19,859
		Gewicht	19,06 %	
		Normzustand	100 %	
Wohnmilieu	5,556	Anfangszustand	105,56 %	19,744
		Gewicht	18,71 %	
		Normzustand	100 %	
HandelGewerbe	-15,625	Anfangszustand	84,38 %	9,712
		Gewicht	11,51 %	
		Normzustand	100 %	
Naherholung	5,208	Anfangszustand	105,21 %	12,300
		Gewicht	11,69 %	
		Normzustand	100 %	
Infrastruktur	-5,208	Anfangszustand	94,79 %	11,593
		Gewicht	12,23 %	
		Normzustand	100 %	
Verkehr	-1,389	Anfangszustand	98,61 %	12,592
		Gewicht	12,77 %	
		Normzustand	100 %	
Oekologie	8,333	Anfangszustand	108,33 %	15,198
		Gewicht	14,03 %	
		Normzustand	100 %	

Herleitung Zonenanfangswert aus Struktur-Wert-Analyse

Zone: Wohngebiet 2

Normgrundstück	100 %
Summe Gruppenaktoren	101,00 %
Differenz	1,00 %
Faktor Umrechnung Nutzungsart	0,85
Basis Bodenwert	3.200,00 €/m ²
Anfangswert nach Struktur-Wert-Analyse	2.747,16 €/m²
Anfangswert gerundet zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2021	2.700,00 €/m²

5.2.1.3 Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Wertänderung infolge Strukturunterschieden

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Merkmal		Zustandsveränderung		Gewichteter Einzelwert der Gruppe
		Normzustand	100 %	
Attraktivitaet	-1,736	Anfangszustand	98,26 %	19,320
		Gewicht	19,66 %	
		Normzustand	100 %	
Wohnmilieu	4,167	Anfangszustand	104,17 %	12,712
		Gewicht	12,20 %	
		Normzustand	100 %	
HandelGewerbe	-3,125	Anfangszustand	96,88 %	16,912
		Gewicht	17,46 %	
		Normzustand	100 %	
Naherholung	2,083	Anfangszustand	102,08 %	17,821
		Gewicht	17,46 %	
		Normzustand	100 %	
Infrastruktur	-4,688	Anfangszustand	95,31 %	6,462
		Gewicht	6,78 %	
		Normzustand	100 %	
Verkehr	-11,806	Anfangszustand	88,19 %	13,154
		Gewicht	14,92 %	
		Normzustand	100 %	
Oekologie	-4,514	Anfangszustand	95,49 %	11,005
		Gewicht	11,53 %	
		Normzustand	100 %	

Herleitung Zonenanfangswert aus Struktur-Wert-Analyse

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Normgrundstück	100 %
Summe Gruppenaktoren	97,39 %
Differenz	-2,61 %
Faktor Umrechnung Nutzungsart	1,26
Basis Bodenwert	3.200,00 €/m ²
Anfangswert nach Struktur-Wert-Analyse	3.926,62 €/m²
Anfangswert gerundet zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2021	3.900,00 €/m²

5.2.1.4 Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Wertänderung infolge Strukturunterschieden

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Merkmal		Zustandsveränderung		Gewichteter Einzelwert der Gruppe
		Normzustand	100 %	
Attraktivitaet	-11,806	Anfangszustand	88,19 %	18,148
		Gewicht	20,58 %	
		Normzustand	100 %	
Wohnmilieu	-8,333	Anfangszustand	91,67 %	10,755
		Gewicht	11,73 %	
		Normzustand	100 %	
HandelGewerbe	-16,146	Anfangszustand	83,85 %	14,228
		Gewicht	16,97 %	
		Normzustand	100 %	
Naherholung	-8,333	Anfangszustand	91,67 %	17,374
		Gewicht	18,95 %	
		Normzustand	100 %	
Infrastruktur	-19,792	Anfangszustand	80,21 %	4,778
		Gewicht	5,96 %	
		Normzustand	100 %	
Verkehr	-26,389	Anfangszustand	73,61 %	11,028
		Gewicht	14,98 %	
		Normzustand	100 %	
Oekologie	-13,194	Anfangszustand	86,81 %	9,401
		Gewicht	10,83 %	
		Normzustand	100 %	

Herleitung Zonenanfangswert aus Struktur-Wert-Analyse

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Normgrundstück	100 %
Summe Gruppenaktoren	85,71 %
Differenz	-14,29 %
Faktor Umrechnung Nutzungsart	1,16
Basis Bodenwert	3.200,00 €/m ²
Anfangswert nach Struktur-Wert-Analyse	3.181,65 €/m²
Anfangswert gerundet zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2021	3.200,00 €/m²

5.2.2 Berücksichtigung weiterer Grundstücksmerkmale

Ausgehend davon, dass in der Regel größere Grundstücke zu niedrigeren Preisen und kleinere Grundstücke zu höheren Preisen verkauft werden, werden die veröffentlichten Umrechnungsfaktoren herangezogen. Die Umrechnungsfaktoren für die Tiefe haben bei besonders großen Abweichungen Priorität.

Da für die Berechnung der Ausgleichsbeträge der Grundstücke das unbebaut gedachte Grundstück zu bewerten ist, demzufolge auch keine Korrektur der Bodenwerte im Rahmen der Sachwertanpassungsfaktoren erfolgt, wurde für die Festsetzung der sanierungsunbeeinflussten Zonenanfangswerte keine weitere Korrektur vorgenommen.

Marktanpassungsfaktoren oder Sachwertfaktoren sind gemäß §21 ImmoWertV Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 BauGB).

5.2.3 Zonenanfangswerte für die Zonen Gemeinbedarf und Grünland

Es liegen keine repräsentativen Informationen zu Grundstückspreisen für Gemeinbedarf vor. Die baureifen Flächen für Gemeinbedarf sind von der Auswertung durch den Gutachterausschuss ausgenommen. Erfahrungsgemäß wird in verschiedenen Bundesländern im Rahmen der Doppik-Bewertungen der Bodenwert für Gemeinbedarfsflächen ersatzweise mit aktuellen Bodenrichtwerten für bebaute Grundstücke innerhalb der Ortslagen in einer Spanne von 20% bis 50% des Bodenrichtwertes für erschließungsfreies Bauland des Umfeldes angesetzt. Der Zonenanfangswert für die Gemeinbedarfsflächen wurde mit 30% des Bodenwertes der umliegenden Bodenwertzone gebildet.

Weiterhin werden für die Bewertung des Grund und Bodens für Flächen des Gemeinbedarfs regelmäßig festgelegt, dass im planungsrechtlichen Innenbereich Grünflächen und Parkanlagen mit 20% des durchschnittlichen Bodenrichtwertes der umliegenden Grundstücke einzuschätzen sind. Der

Gutachterausschuss hat hierzu keine Auswertungen vorgenommen. Daher werden für sowohl für öffentliche als auch private Grünflächen 20% des Bodenrichtwertes für erschließungsfreies Bauland des Umfeldes übernommen.

Aus den Analysen ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag nachfolgende Zonenanfangswerte:

Zone	Zonenanfangswert
Qualitätsstichtag: 17.01.1983	
Zone: Wohngebiet 1	3.200,00 €/m ²
Zone: Wohngebiet 2	2.700,00 €/m ²
Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1	3.900,00 €/m ²
Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2	3.200,00 €/m ²
Zone: Gemeinbedarf	620,00 €/m ²
Zone: Grünland	310,00 €/m ²

Für die Berechnung der Ausgleichsbeträge wurden die sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte auf den Wertermittlungsstichtag 22.11.2021 ermittelt.

5.3 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Nach § 154 Abs. 1 BauGB sind die sanierungsbedingten Wertsteigerungen für die Berechnung der Ausgleichsbeträge in Ansatz zu bringen. Diese wurden auf der Grundlage von Marktdaten mit dem Brandenburger Modell methodisch einheitlich ermittelt.

Um auch die Eigentümer von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet an den Kosten der Sanierung zu beteiligen, wird nach § 154 BauGB ein Ausgleichsbetrag festgesetzt. Sonstige Vorschriften zur Erhebung von Beiträgen für die Herstellung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB sind nicht anzuwenden. Dieser Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des entsprechenden Grundstücks (§ 154 Abs. 1 BauGB).

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich aus 2 Faktoren:

1. Bodenwerterhöhungen durch sanierungsbedingte Beseitigung der Missstände (Zustandsveränderungen) in dem jeweiligen Anfangsrichtwertgebiet.

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung in der jeweiligen Zone des Sanierungsgebietes kann bei Beibehaltung der für den Anfangszustand geltenden planungsrechtlichen Festlegungen unabhängig von der tatsächlichen Bebauung auf jedem Grundstück abgeschöpft werden. Die Bodenwerterhöhung durch die Beseitigung der Missstände in der jeweiligen Zone wird für alle Grundstücke wirksam. Der Bodenwert für den Endzustand in der jeweiligen Zone wird als besonderer Bodenwert ausgewiesen. Die Bodenwerterhöhung für das jeweilige Grundstück erfordert eine detaillierte Wertermittlung nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV.

2. Bodenwerterhöhungen durch planungsrechtliche Festlegungen für das Gebiet (z.B. Festlegungen zur Geschossflächenzahl oder Grundstücksgröße), in dem sich das jeweilige Grundstück befindet, z.B. durch einen Sanierungsbebauungsplan oder durch eine Erklärung und öffentliche Bekanntmachung der Stadt zum Planungsrecht im jeweiligen Gebiet.

Planungsrechtliche Festlegungen mit Auswirkungen auf die Erhöhung des Bodenwertes in Regensburg wurden nicht getroffen.

5.3.1 Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

Neben vielen privaten (auch geförderten) Baumaßnahmen wurden auch eine Reihe von Ordnungs- und Baumaßnahmen durchgeführt:

Grunderwerb (Förderung):

- Fidelgasse Haus-Nr. 11
- Rote-Löwen-Straße Haus-Nr. 10a
- Wollwirkerstraße Haus Nr. 7 und 17
- Holzländestr. 5

Ordnungsmaßnahmen:

- Gestaltung der Donauuferzone
- Am Singgrün 2
- Holzländestr. 4 und 1
- Kreuzgasse 16 und 24
- Rote-Löwen-Str. 10
- Weißgerbergraben 6
- Wollwirkerstraße 8, 17 und 27
- Lederergasse 22

Erschließungsmaßnahmen:

- Erneuerung der Holzländestraße, einschließlich Verbesserung Parkplatzsituation (Schaffung zusätzlicher Stellplätze)
- Für Neugestaltung des Arnulfsplatzes“ führte die Stadt im Jahr 2006 einen offenen zweiphasigen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durch. Die Realisierung konnte bisher aus verkehrstechnischen und finanziellen Gründen nicht erfolgen.
- Neugestaltung Wollwirkerstraße
- Erneuerung Lederergasse
- Haaggasse/ Portnergasse
- Zugang Velodrom
- Donauufer Herzogspark (evtl. auch eher bei öftl. Straßen, Wege und Plätze?)

Sozialplanverfahren mit Unterstützung der Städtebauförderung

- Modernisierung des Bürgerstiftes St. Michael (1991 bis 2001) und Umbau „Michilstift“ zu einem „Menschen in Not“-Schutzhause
- Sanierung Hundsumkehr 4 und 5 (altersgerechte Wohnungen)
- Sanierung des Velodroms
- Aufwertung des gesamten Arnulfsblocks
- Umgestaltung der Wollwirkerstraße (siehe Erschließungsmaßnahmen)
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, z.B. behindertengerechte Sanierung des Anwesens Rote-Löwen-Straße 10/Fidelgasse 9 bis 11 und Schaffung von Räumlichkeiten für Vereine und eine Kindertagesstätte.

Umzug Bewohner und Betriebe

- Arnulfsplatz 4
- Hundsumkehr 5
- Lederergasse 9 und 31
- Rote-Löwen-Str. 1
- Weitoldstr. 7 und 9
- Winklerstraße 18
- Wollwirkerstraße 17

Freilegung von Grundstücken

- Brunnleite 1, 3 und 7
- Fidelgasse 1, 2, 5 und 6
- Haaggasse 7
- Kreuzgasse 18, 21 und 22
- Lederergasse 24, 25 und 33
- Rehgässchen 4
- Rote-Löwen-Str. 1, 2, 6a und 10
- Stahlzwingerweg 8
- Weitoldstr. 2, 4, 5 und 7
- Winklerstraße 7
- Wollwirkerstraße 7, 12 und 17

Öffentliche Straßen, Wege, Plätze

- Arnulfsplatz
- Brunnleite
- Holzländestr.
- Hundsumkehr
- Kreuzgasse
- Portnergasse
- Wollwirkergasse

5.3.2 Die Arbeitsgruppe „Zustandsanalyse“

Zur fachgerechten Beurteilung der marktbezogenen Wichtung der Zustandsveränderung, der Marktsituation außerhalb und innerhalb des Sanierungsgebietes und zur Dokumentation der Entscheidungspraxis der Stadt wurde eine zeitweilige Arbeitsgruppe zur Analyse der Zonenanfangszustände und der Zonenendzustände gebildet.

Die Sanierungsziele wurden im Wesentlichen erreicht.

In der zeitweiligen Arbeitsgruppe waren

- sachkundige Bürger aus Regensburg
- Vertreter der Stadtverwaltung
- Frau Gabriele Gering – Klehn, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
- Herr Jörg Sattler, IFZK Berater · Trainer · Sachverständige

Die zeitweilige Arbeitsgruppe wurde auf die Aufgabenstellung vorbereitet. Im Weiteren waren durch jeden Teilnehmer die verschiedenen Fragen zum Zustand vor und nach der Sanierung zu beantworten. Im Ergebnis der Arbeit der zeitweiligen Arbeitsgruppe erfolgte eine detaillierte Zustandsanalyse und eine marktkonforme Anpassung der Wichtungsfaktoren für das Sanierungsgebiet.

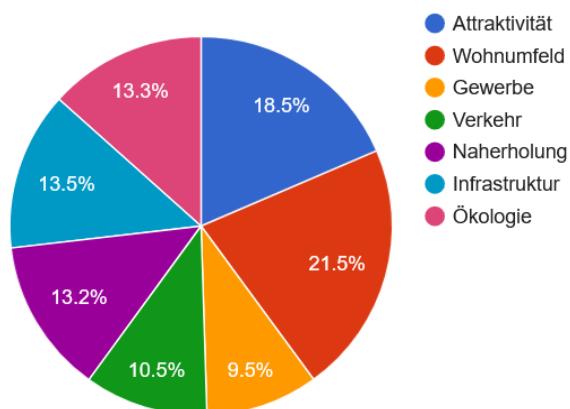
Die Arbeitsweise der Arbeitsgruppe „Zustandsanalyse“ entsprach der Delphi - Methode. Die Delphi - Methode ist eine anerkannte Schätzmethode zur Beurteilung zukünftiger Sachverhalte, die nicht durch mathematische Funktionen erfassbar sind. Dadurch ist eine weitgehende Objektivierung der Markteinschätzung erfolgt.

5.3.3 Gewicht der Lagemerkmale auf die Wertveränderung infolge der Zustandsänderung

Die Bodenwertentwicklung unterliegt auch im Sanierungsgebiet den komplexen Markteinflüssen. Sie kann demzufolge nicht unabhängig von der aufstehenden Bebauung und der Gesamtsituation im Sanierungsgebiet betrachtet werden.

Zur nachvollziehbaren Ermittlung des Gewichtes der Lagemerkmale auf die Wertveränderung infolge der Zustandsänderung wurden folgende Zustandsgruppen gewählt:

Zone: Wohngebiet 1



Beispiel Wichtigkeit in einer Zone.

Die Wichtungen für alle Zonen finden sich in der Anlage 9.3, Seiten 68ff.

Das Gewicht der einzelnen Zustandsgruppen für die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in den Baulandzonen wurde durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge Regensburg unabhängig voneinander eingeschätzt.

Die Wichtung bestimmt, wie stark die einzelnen Zustandsmerkmale die Wertveränderungen im Sanierungsgebiet bewirken. Sie repräsentiert den Einfluss der einzelnen Merkmale auf eine Kaufentscheidung (Kaufverhalten / Markt) bezogen auf den typischen Charakter der untersuchten Zone innerhalb des Sanierungsgebietes „Regensburg Westnerwacht“.

5.3.4 Ermittlung der Werterhöhung durch die Zustandsveränderungen

Die Gegenüberstellung des Zustandes zum Anfangswertstichtag mit dem Zustand zum Endwertstichtag mittels der Zustandsanalyse steht für die Beseitigung der Missstände im Sanierungsgebiet infolge der durchgeföhrten oder noch durchzuföhrenden Maßnahmen.

Die Beschreibung der Zustandsunterschiede zwischen dem Qualitätszustand Anfang und dem Qualitätszustand Ende der Sanierung erfolgte durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge webbasiert unter dem Aspekt des Einflusses dieser Veränderungen auf den Bodenwert.

Die Schätzung erfolgte unabhängig voneinander je Richtwertzone. 30 Einschätzungen für den Anfangswertzustand und 30 Einschätzungen für den Endwertzustand waren vorzunehmen.

Die Auswertung der Einschätzungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe ist in Anlage 9.3, Seite 68 ff dargestellt.

Zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit erfolgte die farbliche Kennzeichnung der jeweiligen Zustandsmerkmale und gleichzeitig die textliche Charakterisierung des Zustandes. Für den Anfangswertzustand (AZ) wurde die Farbe „rot“, für den Endwertzustand (EZ) die Farbe „grün“ gewählt. Die Abkürzung BZ steht für Bewertungszahl, die Differenz der beiden Werte (EZ-AZ).

Die große Anzahl der einzelnen Zustandsmerkmale und die voneinander unabhängige Schätzung des Zustandes zum Qualitätsstichtag Endwertzustand durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge gewährleistet ein weitgehend objektives Ergebnis.

Nach den Gesetzmäßigkeiten der Wahrscheinlichkeitstheorie werden infolge der Häufigkeitsanalyse individuelle Extrembeurteilungen bei der Beurteilung der Zustandsmerkmale als Ausreißer ausgeschlossen.

Bei der Stufung der Zustandsunterschiede wurde eine Schrittweite von 25 Punkten, beginnend bei 100 und endend bei 200, gewählt.

Das Maß für den Zustandsunterschied des einzelnen Zustandsmerkmals ermittelt sich dabei aus der Spanne zwischen dem Anfangswertzustand und dem Endwertzustand.

Bei den Einzelmerkmalen sind durch die Sanierungsmaßnahmen sowohl Verbesserungen als auch Verschlechterungen zu bewerten.

Das angewendete Verfahren sichert auch nach Jahren die Nachvollziehbarkeit, welche Zustandsveränderung für die jeweilige Zone für die Ermittlung der Bodenwerterhöhung zugrunde gelegt worden ist.

Das Maß der Zustandsänderung repräsentiert den Umfang der Beseitigung der Missstände in der jeweiligen Zone des Sanierungsgebietes.

5.3.5 Veränderlicher Lagewertanteil

Bei der Ermittlung der Bodenwerterhöhung können nur die Werterhöhungen berücksichtigt werden, die durch die Sanierung ursächlich beeinflusst werden.

Was kann durch die Sanierung beeinflusst werden?

Die Lage und Größe des Ortes	nein
Die Makrolage des Grundstückes (regionale Einordnung)	nein
Angebot und Nachfrage in dem regionalen Markt	indirekt
Die allgemeinen Wertverhältnisse am Bewertungstichtag	nein
Die Mikrolage des Grundstückes (Lage im Stadtumfeld)	ja
Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes	ja
Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung	ja
Zustand und Entwicklung von Grund und Boden	ja
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	ja
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	ja
Wartezeit bis zur baulichen oder sonstigen Nutzung	ja

Aus vergleichenden Untersuchungen der Ermittlung von Bodenwerterhöhungen mittels anderer Modelle konnte festgestellt werden, dass die Zustandsänderung keine linear gleichlaufende Wertänderung bewirkt.

Die Funktion der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung wurde aus eigenen vergleichenden Untersuchungen in einigen Sanierungsgebieten in Brandenburg, Thüringen, Sachsen und Berlin unter Beachtung des sanierungsunbeeinflussten zonalen Anfangswertes abgeleitet. Sie wurde in Abhängigkeit von dem Maß der sanierungsbedingten Zustandsänderung aus der Analyse von mehr als 9.000 berechneten Grundstückswerten abgeleitet.

Angaben aus dem Berliner Zielbaumverfahren, Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel und Erkenntnisse aus dem Niedersachsenmodell / Kollokationsmodell wurden dabei ebenfalls berücksichtigt.

Das Ergebnis der Analyse ist aus der Anlage 9.2.4, Seite 66 ff ersichtlich.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde der Bodenwertfaktor eingeführt. Mit diesem Bodenwertfaktor wird der Anteil der Bodenwerterhöhung im Ergebnis der sanierungsbedingten Zustandsveränderung ermittelt. Die Bodenwertänderung ergibt sich damit grundsätzlich in Abhängigkeit von dem Maß der Zustandsänderung und der Höhe des sanierungsunbeeinflussten Bodenanfangswerts in der jeweiligen untersuchten Bodenwertzone. Es handelt sich im Sinne des § 19 ImmoWertV um einen marktabhängigen Umrechnungskoeffizienten.

Die unterschiedliche Lage der Sanierungsgebiete und der darin zu bildenden Zonen wird durch die Einbeziehung der sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte berücksichtigt. Damit wird die konkrete Marktsituation für jedes Sanierungsgebiet berücksichtigt.

5.4 Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte

5.4.1 Wohngebiet 1

Die detaillierten Zustandsunterschiede zwischen Anfangs- und Endzustand sowie die Ermittlung des Zonenendwertes sind aus den Wichtungsfaktoren (Seite 68), der Zustandsanalyse (Seite 69) und der Bodenwertermittlung (Seite 76) ersichtlich.

Ergebnis:

Zone: Wohngebiet 1

Qualitätsstichtag Zonenanfangswert: 17.01.1983

Qualitätsstichtag Zonenendwert: 22.11.2021

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2021

Zonenanfangswert	3.200,00 €/m ²
Ermittelte Bodenwerterhöhung	1,28 %
Zonenendwert (gerundet)	3.241,00 €/m ²

Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.

Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich ausschließlich aus der Zustandsverbesserung durch Beseitigung der Missstände.

Die Zustandsveränderung ist unabhängig von der tatsächlichen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte, durchschnittliche zustandsbedingte Bodenwertzuwachs in dieser Zone liegt bei 41,00 €/m² Grundstücksfläche.

Der Gutachterausschuss hat bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke bisher keine örtlichen Koeffizienten ermittelt. Bis zur Ableitung gesicherter Umrechnungskoeffizienten empfiehlt der Gutachterausschuss entsprechend den Vorbemerkungen zur Feststellung der Bodenrichtwerte per 31.12.2020 bei einer vom Bodenrichtwert abweichenden WGFZ die aus der Fachliteratur bekannten Umrechnungsfaktoren sachverständlich anzuwenden. Das sind für Renditegrundstücke die WGFZ-Umrechnungsfaktoren nach Tiemann.

Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen können bislang durch den Gutachterausschuss nicht angegeben werden. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass eine Flächenabweichung auch durch eine WGFZ-Umrechnung abgedeckt ist.

Die Umrechnungstabellen sind in Anlage 9.2.1, Seite 64 ersichtlich. Diese werden grundstückskonkret angewendet

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages. Sind bereits Erschließungsbeiträge erhoben worden, sind diese auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 BauGB und 128 BauGB.

5.4.2 Wohngebiet 2

Die detaillierten Zustandsunterschiede zwischen Anfangs- und Endzustand sowie die Ermittlung des Zonenendwertes sind aus den Wichtungsfaktoren (Seite 79), der Zustandsanalyse (Seite 80) und der Bodenwertermittlung (Seite 87) ersichtlich.

Ergebnis:

Zone: Wohngebiet 2

Qualitätsstichtag Zonenanfangswert: 17.01.1983

Qualitätsstichtag Zonenendwert: 22.11.2021

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2021

Zonenanfangswert	2.700,00 €/m ²
Ermittelte Bodenwerterhöhung	1,15 %
Zonenendwert (gerundet)	2.731,00 €/m ²

Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.

Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich ausschließlich aus der Zustandsverbesserung durch Beseitigung der Missstände.

Die Zustandsveränderung ist unabhängig von der tatsächlichen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte, durchschnittliche zustandsbedingte Bodenwertzuwachs in dieser Zone liegt bei 31,00 €/m² Grundstücksfläche.

Der Gutachterausschuss hat bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke bisher keine örtlichen Koeffizienten ermittelt. Bis zur Ableitung gesicherter Umrechnungskoeffizienten empfiehlt der Gutachterausschuss entsprechend den Vorbemerkungen zur Feststellung der Bodenrichtwerte per 31.12.2020 bei einer vom Bodenrichtwert abweichenden WGFZ die aus der Fachliteratur bekannten Umrechnungsfaktoren sachverständlich anzuwenden. Das sind für Renditegrundstücke die WGFZ-Umrechnungsfaktoren nach Tiemann.

Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen können bislang durch den Gutachterausschuss nicht angegeben werden. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass eine Flächenabweichung auch durch eine WGFZ-Umrechnung abgedeckt ist.

Die Umrechnungstabellen sind in Anlage 9.2.1, Seite 64 ersichtlich. Diese werden grundstückskonkret angewendet

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages. Sind bereits Erschließungsbeiträge erhoben worden, sind diese auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 BauGB und 128 BauGB.

5.4.3 Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Die detaillierten Zustandsunterschiede zwischen Anfangs- und Endzustand sowie die Ermittlung des Zonenendwertes sind aus den Wichtungsfaktoren (Seite 90), der Zustandsanalyse (Seite 91) und der Bodenwertermittlung (Seite 98) ersichtlich.

Ergebnis:

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Qualitätsstichtag Zonenanfangswert: 17.01.1983

Qualitätsstichtag Zonenendwert: 22.11.2021

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2021

Zonenanfangswert	3.900,00 €/m ²
Ermittelte Bodenwerterhöhung	0,80 %
Zonenendwert (gerundet)	3.931,00 €/m ²

Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.

Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich ausschließlich aus der Zustandsverbesserung durch Beseitigung der Missstände.

Die Zustandsveränderung ist unabhängig von der tatsächlichen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte, durchschnittliche zustandsbedingte Bodenwertzuwachs in dieser Zone liegt bei 31,00 €/m² Grundstücksfläche.

Der Gutachterausschuss hat bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke bisher keine örtlichen Koeffizienten ermittelt. Bis zur Ableitung gesicherter Umrechnungskoeffizienten empfiehlt der Gutachterausschuss entsprechend den Vorbemerkungen zur Feststellung der Bodenrichtwerte per 31.12.2020 bei einer vom Bodenrichtwert abweichenden WGFZ die aus der Fachliteratur bekannten Umrechnungsfaktoren sachverständlich anzuwenden. Das sind für Renditegrundstücke die WGFZ-Umrechnungsfaktoren nach Tiemann.

Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen können bislang durch den Gutachterausschuss nicht angegeben werden. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass eine Flächenabweichung auch durch eine WGFZ-Umrechnung abgedeckt ist.

Die Umrechnungstabellen sind in Anlage 9.2.1, Seite 64 ersichtlich. Diese werden grundstückskonkret angewendet

Die Untersuchungen des Gutachterausschusses zu extrem schmalen oder ungünstig geschnittenen Grundstücken bei offener Bauweise finden im vorliegenden Fall keine Anwendung, da regelmäßig von einer geschlossenen Bauweise auszugehen ist.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages. Sind bereits Erschließungsbeiträge erhoben worden, sind diese auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 BauGB und 128 BauGB.

5.4.4 Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Die detaillierten Zustandsunterschiede zwischen Anfangs- und Endzustand sowie die Ermittlung des Zonenendwertes sind aus den Wichtungsfaktoren (Seite 101), der Zustandsanalyse (Seite 102) und der Bodenwertermittlung (Seite 109) ersichtlich.

Ergebnis:

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Qualitätsstichtag Zonenanfangswert: 17.01.1983

Qualitätsstichtag Zonenendwert: 22.11.2021

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2021

Zonenanfangswert	3.200,00 €/m ²
------------------	---------------------------

Ermittelte Bodenwerterhöhung	0,83 %
------------------------------	--------

Zonenendwert (gerundet)	3.226,00 €/m ²
-------------------------	---------------------------

Für den Endwertzustand der Zone ist keine planungsrechtliche Erhöhung der GFZ vorgesehen.

Die Wertverbesserung für das Bauland ergibt sich ausschließlich aus der Zustandsverbesserung durch Beseitigung der Missstände.

Die Zustandsveränderung ist unabhängig von der tatsächlichen baulichen Nutzung der Grundstücke und damit uneingeschränkt für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen.

Der ermittelte, durchschnittliche zustandsbedingte Bodenwertzuwachs in dieser Zone liegt bei 26,00 €/m² Grundstücksfläche.

Der Gutachterausschuss hat bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke bisher keine örtlichen Koeffizienten ermittelt. Bis zur Ableitung gesicherter Umrechnungskoeffizienten empfiehlt der Gutachterausschuss entsprechend den Vorbemerkungen zur Feststellung der Bodenrichtwerte per 31.12.2020 bei einer vom Bodenrichtwert abweichenden WGFZ die aus der Fachliteratur bekannten Umrechnungsfaktoren sachverständlich anzuwenden. Das sind für Renditegrundstücke die WGFZ-Umrechnungsfaktoren nach Tiemann.

Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen können bislang durch den Gutachterausschuss nicht angegeben werden. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass eine Flächenabweichung auch durch eine WGFZ-Umrechnung abgedeckt ist.

Die Umrechnungstabellen sind in Anlage 9.2.1, Seite 64 ersichtlich. Diese werden grundstückskonkret angewendet

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Diese sind gegebenenfalls Bestandteil des Ausgleichsbetrages. Sind bereits Erschließungsbeiträge erhoben worden, sind diese auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Ver- und Entsorgung sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 BauGB und 128 BauGB.

5.4.5 Grünland

Als Grünflächen, Parkanlagen, Kleingärten und Hausgärten, Sportflächen oder Freibäder sind die Flächen einzuordnen, die entsprechend den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen als Gartenland und als Grünland vorzufinden sind.

Entsprechend der Entscheidungspraxis der Stadt sind diese Flächen nicht als baulich nutzbare Teilflächen zu bewerten. Präzisierend wurde im Rahmen der Beratung der Arbeitsgruppe Ausgleichsbeträge für die Wertermittlung verbindlich erklärt, dass für diese Flächen keine Bebauung zugelassen wurde und wird.

Damit ist diesen Flächen auch keine Bauerwartung zuzuschreiben.

Anfangswert zum Wertermittlungsstichtag

Der Anfangswert wurde nach den Informationen des Grundstücksmarktberichtes und nach Erfahrungswerten angesetzt. Für die Ermittlung des Endwertes wurde als Ausgangswert der Mittelwert der Bodenwertverbesserung für alle Baulandzonen im Sanierungsgebiet herangezogen.

Ergebnis:

Zone: Grünland

Qualitätsstichtag Zonenanfangswert: 17.01.1983

Qualitätsstichtag Zonenendwert: 22.11.2021

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2021

Zonenanfangswert	310,00 €/m ²
Ermittelte Bodenwerterhöhung	1,28 %
Zonenendwert (gerundet)	314,00 €/m ²

Infolge der Abhängigkeit des Bodenwertes von dem Wert des umliegenden Baulandes folgt auch die Bodenwerterhöhung der durchschnittlichen Werterhöhung des Baulandes im Sanierungsgebiet. Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Der ermittelte, durchschnittliche zustandsbedingte Bodenwertzuwachs liegt für die Zone Grünland bei 4,00 €/m² Grundstücksfläche.

Eine Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße ist hier nicht gegeben.

Die Wertfestsetzung erfolgt unter der Maßgabe, dass diese Flächen nicht als Bauland umgewidmet werden.

5.4.6 Gemeinbedarf

Zustandsmerkmale zum Qualitätsstichtag

Gemäß § 44 ImmoWertV sind Gemeinbedarfsflächen Flächen, für die eine öffentliche Zweckbindung besteht. Bei der Ermittlung des Wertes ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (Bleibende Gemeinbedarfsflächen).
2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder
3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen). insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen (vor allem entsprechend den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1

Nr. 5 BauGB für der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind

Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt wurden, die eine privatwirtschaftliche Nutzung im Zeitraum der Sanierung ausschließt. Sie werden damit als „bleibende Gemeinbedarfsflächen“ bewertet.

Der Wert einer Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden soll, bemisst sich nach dem Entwicklungszustand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungssituation einschließlich deren Planungsrechts) ergibt.

Allein aus den genannten Nutzungen kann nicht zwangsläufig auf eine Gemeinbedarfsfläche im Sinne der gegebenen Definition geschlossen werden. Eine für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzte Nutzung kann auch privatwirtschaftlich sogar mit hohen Gewinnerwartungen betrieben werden.

Die Auffassung, dass diese Flächen keinen oder nur einen symbolischen Wert haben, wird mit Urteil des BGH vom 20.04.1989 (III ZR 237/87) als mit dem Artikel 14 des Grundgesetzes unvereinbar, abgelehnt.

Das BauGB nimmt Flächen, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind (Gemeinbedarfsflächen), von der Ausgleichsbetragspflicht nicht aus.

Für privat nutzbare Grundstücke im Eigentum der öffentlichen Hand sind auch von der Stadt grundsätzlich Ausgleichsbeträge zu erheben.

Angewandtes Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Endwertes für die Gemeinbedarfsflächen wurde als Ausgangswert der Mittelwert der Bodenwertverbesserung für alle Baulandzonen im Sanierungsgebiet herangezogen.

Ergebnis:

Zone: Gemeinbedarf

Qualitätsstichtag Zonenanfangswert: 17.01.1983

Qualitätsstichtag Zonenendwert: 22.11.2021

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2021

Zonenanfangswert	620,00 €/m ²
Ermittelte Bodenwerterhöhung	1,28 %
Zonenendwert (gerundet)	628,00 €/m ²

Der ermittelte, durchschnittliche zustandsbedingte Bodenwertzuwachs liegt bei 8,00 €/m² Grundstücksfläche.

Eine gesonderte Zustandsanalyse erfolgte nicht.

Eine Abhängigkeit der Bodenwerte von der Grundstücksgröße ist nicht gegeben.

Die Wertfestsetzung erfolgt unter der Maßgabe, dass diese Flächen bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen nicht als Bauland umgewidmet werden.

Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

Diese sind ggf. Bestandteil des Ausgleichsbetrages.

Beiträge gemäß Kommunalabgabengesetz (KAG) für Anlagen zur Wasserversorgung, Abwasserableitung, Versorgung mit Gas, Wärme, Elektrizität (innere Erschließung des Grundstückes) sind nicht Gegenstand des Ausgleichsbetrages.

Der Endwert gilt für erschließungsbeitragsfreies Bauland gemäß §§ 127 und 128 BauGB.

5.4.7 Verkehrsflächen

Im Rahmen der Ermittlung der Ausgleichsbeträge erfolgt für die Verkehrsflächen keine Wertfestsetzung. Das erfolgt im Zuge der doppelten Wertermittlung. Diese ist in Bayern durch die Bewertungsrichtlinie des Freistaates Bayern, Wertansätze für Gemeinbedarfsflächen und weitere besondere Flächen, geregelt.

Ein Ausgleichsbetrag für diese Flächen wird nicht erhoben.

6 Ergebnisse der Zonenwertermittlung, Plausibilitätskontrolle

6.1 Grobkalkulation zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages

Die Summe der tatsächlich eingenommenen Ausgleichsbeträge bzw. der Ablösebeträge kann erst nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung des Sanierungsgebietes ermittelt werden.

Die Ursache liegt darin, dass bei der grundstücksspezifischen Ermittlung des Ausgleichsbetrages sowohl der Umrechnungsfaktor für die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße, die spezifische Lage des Grundstückes, die auf dem Grundstück lastenden Rechte sowie die mögliche Zusammenfassung von Flurstücken zu wirtschaftlichen Einheiten und Miteigentumsanteile am Grundstück berücksichtigt werden müssen.

Die Gesamtfläche für das Sanierungsgebiet beträgt ca. 200.000 m²,

die ausgleichsbetragspflichtige Fläche beträgt davon 153.854 m².

Der für das Sanierungsgebiet überschlägliche ermittelte Ausgleichsbetrag beträgt bis zum Ende der Sanierung ca. 3.331.360 €

6.2 Plausibilitätsprüfung

Da durch die Stadt Regensburg für das über einen sehr langen Zeitraum gelaufene Sanierungsverfahren keine belastbaren Zahlen mehr über Gesamtkosten im Sinne des § 127 BauGB, Abs. 2a beigebracht werden konnten, wurde von der vereinfachten Ermittlung des Ausgleichsbetrages auf der Grundlage des Erschließungsaufwands nicht Gebrauch gemacht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Investitionen die Summe der einzunehmenden Ausgleichsbeträge wesentlich übersteigen.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags wurde daher das Verfahren der bodenwertorientierten Ermittlung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1 angewandt.

7 Ermittlung des Ausgleichsbetrages für das jeweilige Grundstück

Die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist nach § 154 BauGB bezogen auf das jeweilige Grundstück vorzunehmen.

Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehenbleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen.

Mit der Festsetzung der Zonenanfangs- und der Zonenendwerte sind die erforderlichen Voraussetzungen geschaffen, die jedem Sachverständigen ermöglichen, den Anfangswert und den Endwert des unbebaut gedachten Grundstückes entsprechend den Festlegungen der ImmoWertV zu ermitteln und danach den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag zu bestimmen.

Die Anwendung der softwarebasierten Ermittlung der Bodenwerterhöhung für den Anfangswertzustand und den Endwertzustand des unbebaut gedachten Grundstückes gewährleistet eine rationelle und rechtssichere Arbeitsweise, die eine verfahrensrechtliche Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer sicherstellt.

7.1 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die Differenz aus dem

- Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Endzustand des Grundstücks

und dem

- Verkehrswert des unbebaut gedachten Grundstückes für den Qualitätsstichtag Anfangszustand des Grundstücks

Ob und in welchem Maße Bodenwerterhöhungen herbeigeführt wurden, ist nach den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung zu beurteilen. Hierfür muss festgestellt werden, welche Bodenwerterhöhung sich aufgrund der getätigten Aufwendungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Entstehens des Ausgleichsbetrages) für das Grundstück ergeben.

Dabei ist bedeutungslos, ob der Betroffene die Bodenwerterhöhung durch eigene Arbeits- oder Kapitalleistungen bewirkt hat. Sie sind insbesondere dann zulässigerweise bewirkt, wenn dabei nicht gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen verstochen wurde.

154 Abs. 2 BauGB:

„Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).“

Daraus folgt, dass für jedes Grundstück eine gesonderte Wertermittlung für den Anfangswertzustand und für den Endwertzustand des Grundstückes durchzuführen ist.

Der Anfangswert des Grundstückes und der Endwert des Grundstückes sind grundsätzlich immer auf den gleichen Wertermittlungsstichtag zu beziehen.

7.2 Ermittlung von Ausgleichsbeträgen für Grundstücke

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist Grundlage für die Bemessung des Ausgleichsbetrages.

Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen erfolgt über die Wertermittlung der Einzelgrundstücke im Rahmen gesonderter Gutachten. Diese grundstücksbezogenen Gutachten werden grundsätzlich entsprechend den Festlegungen der ImmoWertV erarbeitet.

Dabei sind grundsätzlich zu berücksichtigen:

- § 2 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse, Qualitätsstichtag und Grundstückszustand
- § 3 Entwicklungszustand
- § 5 Weitere Grundstücksmerkmale und Berücksichtigung weiterer wertbeeinflussender Kriterien
- § 8 Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- § 12/§ 18 Indexreihen zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
- § 12/§ 19 Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße
- § 13 Bodenrichtwerte
- § 40 Beeinträchtigung der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehenbleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergibt.

Eine sogenannte vereinfachte Ermittlung des Ausgleichsbetrages aus der Differenz des Zonenendwertes minus des Zonenanfangswertes, multipliziert mit der Grundstücksgröße entspricht nicht den Vorschriften BauGB und ImmoWertV^{3,4} und kommt demnach nicht in Betracht.

7.3 Berücksichtigung wertbeeinflussender Kriterien beim zu bewertenden Grundstück

7.3.1 Auswertung der Grund- und Bodenbeschreibung (§§ 2, 3, 46, 47 ImmoWertV) bezogen auf den Richtwert

Sollten Teile des Baulandes nicht für die bauliche Nutzung geeignet sein (z.B. durch das Vorhandensein von geschützten Biotopen, Torflinsen, Sumpfgräben, die eine Pfahlgründung erfordern würden, u.a.) ist eine Wertminderung im Verhältnis der betroffenen Fläche zur gesamten Baulandfläche vorzunehmen.

7.3.2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (§ 46 ImmoWertV)

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen solche in Betracht, die in der Abt. II des Grundbuchs eingetragen sind, z.B. Wege- und Leitungsrechte, Nutzungsrechte am Grundstück, Baulisten und sonstige dingliche Rechte und Lasten.

Diesen Bestimmungen wird durch differenzierte Zu- oder Abschläge in der softwarebasierten grundstücksbezogenen Ermittlung der Ausgleichsbeträge entsprochen.

7.3.3 Umrechnungskoeffizienten nach § 19 ImmoWertV

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 ImmoWertV). Dazu werden Umrechnungskoeffizienten gemäß § 19 ImmoWertV ermittelt, die der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke dienen, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe ergeben.

Die tatsächliche Abhängigkeit der einzelnen Faktoren ist von der Spezifik des regionalen Marktes abhängig. Eine allgemeine, für alle Gebiete geltende Abhängigkeit gibt es nicht, weil die Grundstücksmärkte durchaus regional unterschiedlich funktionieren.

³ Verwaltungsgericht Arnsberg, Urteil vom 15.11.2004, 14 K 5237/02,

⁴ VG Minden, Urteil vom 27.11.2003 - 9 K 4252/03,

Die Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses zum unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) werden grundstücks konkret angewendet. Die zulässige Nutzung zum Anfangszustand und Endzustand ergibt sich aus dem Planungsrecht, aus der Sanierungszielen, den städtebaulichen Voruntersuchungen, dem Flächennutzungsplan, weiterer städtebaulicher Planungen und Konzepte und der auf dieser Grundlage beruhenden Entscheidungspraxis der Stadt. Eine planungsrechtliche Veränderung einzelner Grundstücke in andere Zonen des Sanierungsgebietes erfolgte bis zum Abschluss der Sanierung nicht.

Für Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen konnte keine Abhängigkeit der Kaufpreise von der WGFZ ermittelt werden.

7.3.4 Die durchschnittliche Grundstücksgröße

Die Größe des Referenzgrundstückes beträgt 350 m².

Der Gutachterausschuss hat bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke bisher keine örtlichen Koeffizienten ermittelt. Er empfiehlt bei einer vom Bodenrichtwert abweichenden WGFZ die aus der Fachliteratur bekannten Umrechnungsfaktoren sachverständlich anzuwenden. Das sind für Renditegrundstücke die WGFZ-Umrechnungsfaktoren nach Tiemann.

Umrechnungsfaktoren für abweichende Grundstücksgrößen wurden bislang durch den Gutachterausschuss nicht angegeben. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass eine Flächenabweichung auch durch eine WGFZ-Umrechnung abgedeckt ist.

7.3.5 Bodenrichtwerte nach § 13 ImmoWertV

In § 13 ImmoWertV ist definiert:

- „(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
- (2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.“

Zonale Anfangs- und Endwerte sind lediglich besondere Bodenwerte (§ 196 BauGB), sie sind nicht Werte des spezifischen Grundstückes.

- Der Bodenrichtwert ist kein grundstücksbezogener Wert und somit keine verbindliche Wertangabe für den Einzelfall,
- er berücksichtigt nicht alle konkreten wertrelevanten Eigenschaften eines bestimmten Grundstückes,

- macht keine verbindlichen (planungsrechtlichen) Aussagen bezogen auf ein bestimmtes Grundstück,
- hat somit auch keinen Bezug zu Flurstücken.

7.3.6 Das Referenzgrundstück

Das Referenzgrundstück ist ein idealisiertes, regelmäßig geschnittenes, baulich gut ausnutzbares Grundstück in zentraler Lage der jeweiligen Zone des Sanierungsgebietes.

Bei der detaillierten Bewertung sind signifikante wertbeeinflussende Abweichungen gegenüber dem Referenzgrundstück zu berücksichtigen⁵.

Beschreibung der Referenzgrundstücke je Zone

Zone	Nutzungsart	AW Zone	EW Zone	GFZ AZ	GFZ EZ
Wohngebiet 1	Wohnbaufläche	3.200 €/m ²	3.241 €/m ²	2,4	2,4
Wohngebiet 2	Wohnbaufläche	2.700 €/m ²	2.731 €/m ²	2,4	2,4
Wohn- und Geschäftsgebiet 1	Gemischte Baufläche	3.900 €/m ²	3.931 €/m ²	4,0	4,0
Wohn- und Geschäftsgebiet 2	Gemischte Baufläche	3.200 €/m ²	3.226 €/m ²	3,5	3,5

Das Referenzgrundstück ist voll erschlossen. Der Zuschnitt des Grundstückes erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit. Besondere Rechte und Belastungen werden, sofern sie vorhanden sind, im konkreten Grundstück abgebildet.

Verwendete Abkürzungen

Abkürzung Bedeutung

AW Zone	Anfangswert der jeweiligen Zone
EW Zone	Endwert der jeweiligen Zone
GFZ AZ	Geschossflächenzahl Anfangszustand
GFZ EZ	Geschossflächenzahl Endzustand

Unterschiede in der Lage

Die Berücksichtigung der Unterschiede in der Lage erfolgt nach den in der softwarebasierten Ermittlung der Ausgleichsbeträge enthaltenen Merkmalen.

Allgemein ist eine Ecklage für Wohnhäuser nachteilig, für Geschäftshäuser vorteilhaft.

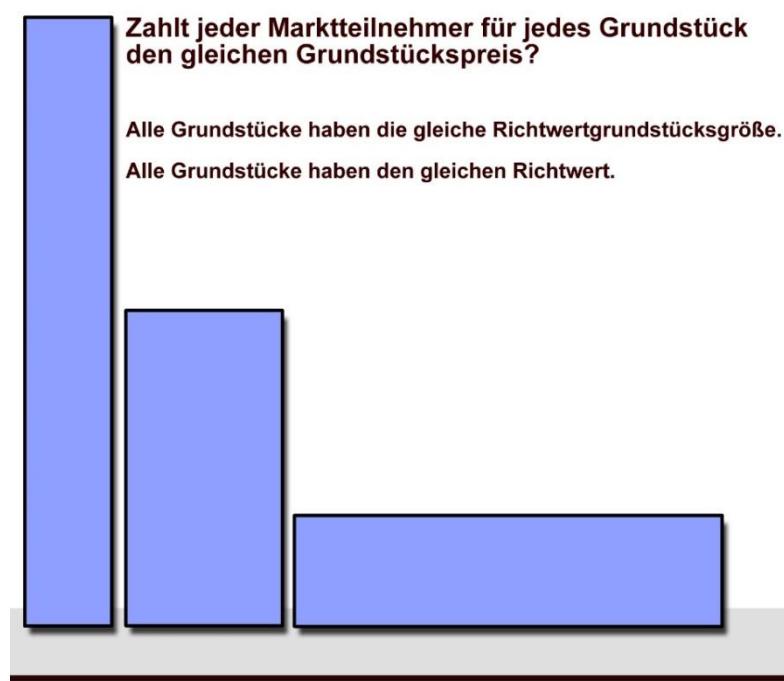
⁵ ImmoWertV 2021, §§ 13 bis 15

Außergewöhnliche Verkehrsbelastungen sind durch einen Abschlag, d.h. gegenüber dem Referenzgrundstück, schlechter zu bewerten. Das kann durch die Merkmale „Immissionen (Rauch, Staub, Lärm)“ bedient werden.

Unterschiede in der Ausnutzbarkeit

Auch Unterschiede in der Ausnutzbarkeit müssen bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge bewertet werden.

Folgende Überlegungen sind dabei anzustellen:



§§ 15 und 16 der ImmoWertV

So werden schmale, baulich nicht oder nicht optimal geschnittene Grundstücke gegenüber dem Referenzgrundstück mit „schlechter“ zu bewerten sein.

Die Bewertung der Unterschiede in der Erschließung ist bei der softwarebasierten Ermittlung der Ausgleichsbeträge vorgesehen. Nach dem vorgefundenen Zustand kann es sogar wertbeeinflussende Unterschiede hinsichtlich der öffentlichen Ver- und Entsorgung sowie des Ausbauzustandes der Straßen geben. Auch diese Sachverhalte werden bei der softwarebasierten Ermittlung der Ausgleichsbeträge berücksichtigt.

8 Ergebnis der Ermittlung der Zonenanfangs- und -endwerte

Im Ergebnis der Wertermittlung ergeben sich nachfolgende Zonenanfangs- und -endwerte:

Zone	Farbe	Zonen-anfangswert	Zonen-endwert	Wertverbesserung %	€/m ²	€/m ²
		Qualitätsstichtag 17.01.1983	Qualitätsstichtag 22.11.2021			gerundet
1 Wohngebiet 1	Yellow	3.200,00 €/m ² GFZ: 2,4	3.241,00 €/m ² GFZ: 2,4	1,28 %	40,96 €/m ²	41,00 €/m ²
2 Wohngebiet 2	Orange	2.700,00 €/m ² GFZ: 2,4	2.731,00 €/m ² GFZ: 2,4	1,15 %	31,02 €/m ²	31,00 €/m ²
3 Wohn- und Geschäftsgebiet 1	Red	3.900,00 €/m ² GFZ: 4	3.931,00 €/m ² GFZ: 4	0,80 %	31,38 €/m ²	31,00 €/m ²
4 Wohn- und Geschäftsgebiet 2	Cyan	3.200,00 €/m ² GFZ: 3,5	3.226,00 €/m ² GFZ: 3,5	0,83 %	26,42 €/m ²	26,00 €/m ²
5 Gemeinbedarf	Magenta	620,00 €/m ²	628,00 €/m ²	1,28 %	7,94 €/m ²	8,00 €/m ²
6 Grünland	Green	310,00 €/m ²	314,00 €/m ²	1,28 %	3,97 €/m ²	4,00 €/m ²

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2021

Referenzgrundstücksgröße: 350 m²

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung der Sachverständigen.

Burkhardtsdorf, Leipzig, den 10.07.2025

Dipl.-Ök. Gabriele Gering-Klehn
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



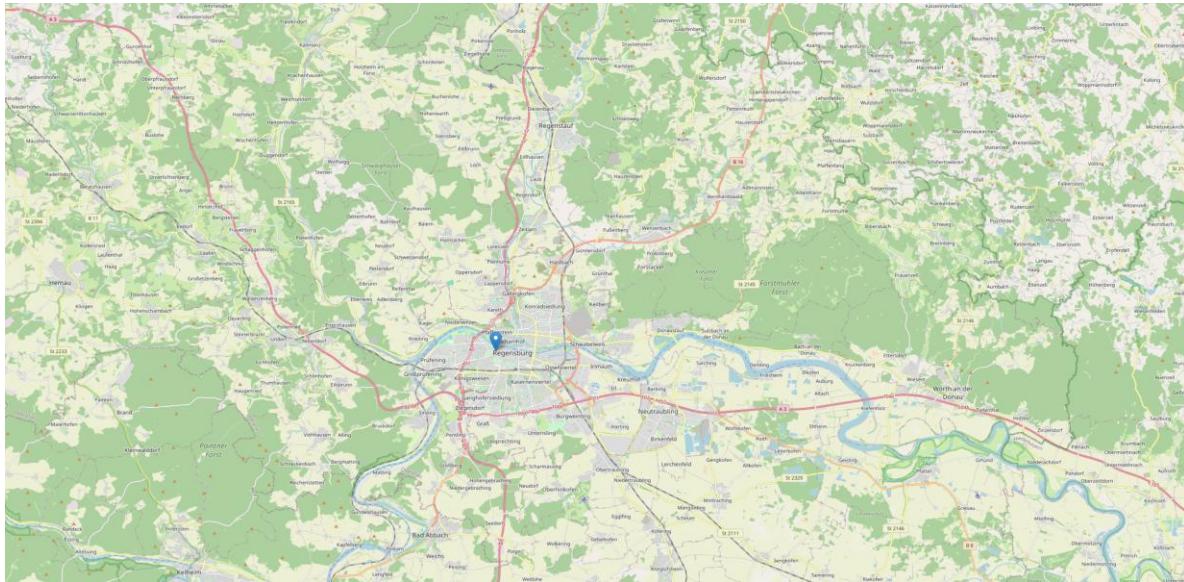
Zur Beachtung:

Bei Nachrechnung der Werte auf einem externen Rechner kann es zu Differenzen durch die Eingabe gerundeter Zahlen kommen. Maßgeblich sind die Werte des Gutachtens. Rundungen der Zahlen werden im Gutachten erst bei den ermittelten Endergebnissen vorgenommen.

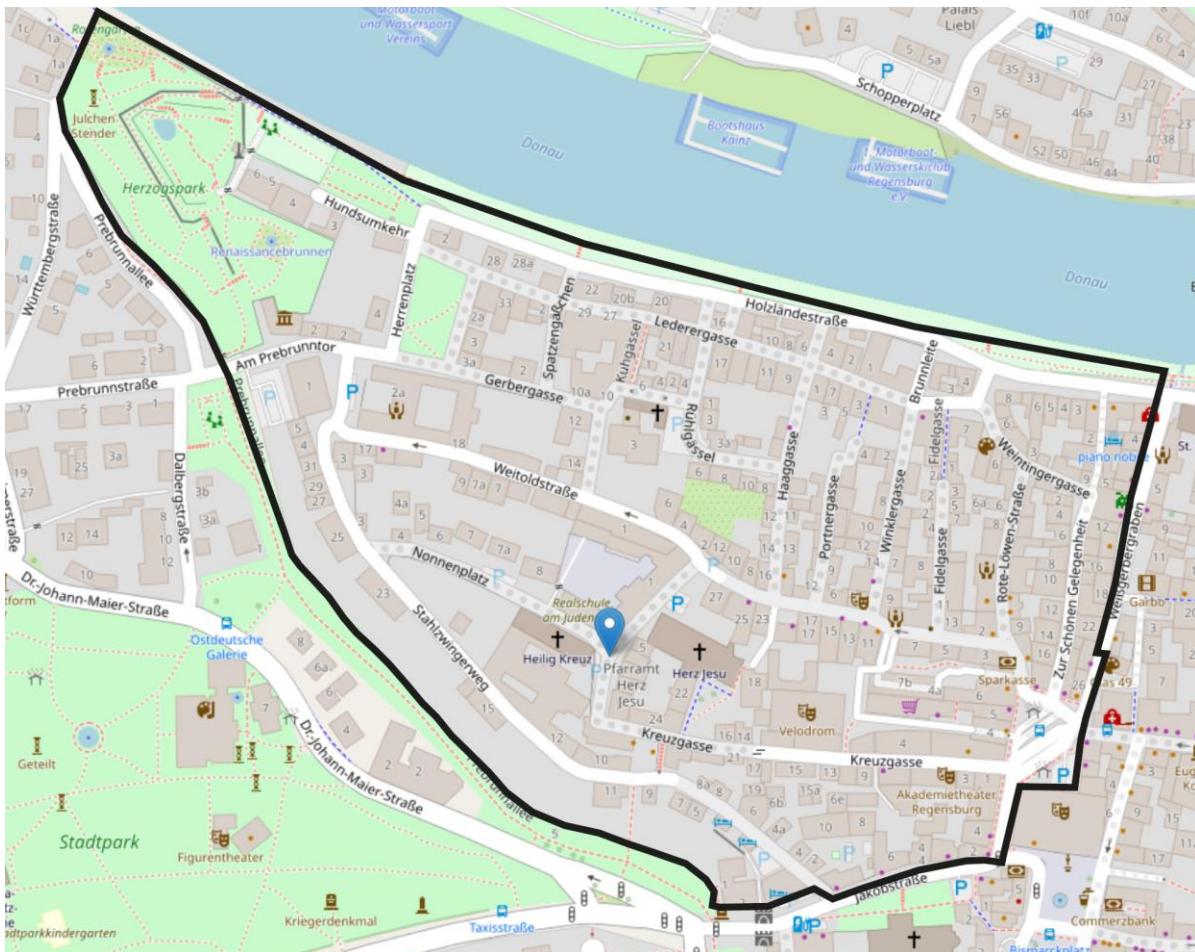
9 Anlagen

9.1 Beschreibung des Sanierungsgebietes

9.1.1 Lage des Ortes



9.1.2 Lage des Sanierungsgebietes



9.2 Umrechnungsfaktoren für die Grundstückswertermittlung

9.2.1 Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße bzw. -tiefe

Durch den Gutachterausschuss wurden aufgrund mangelnder Anzahl von Kauffällen für unbebaute Grundstücke keine Umrechnungsfaktoren ermittelt werden.

9.2.2 GFZ-Umrechnungsfaktoren

Es sind durch den Gutachterausschuss bisher keine Analysen zu den GFZ vorgenommen worden. Eine Umrechnung nach GFZ erfolgt erforderlichenfalls nach Tiemann.

WGFZ-Umrechnungsfaktoren Modell: Tiemann (WertR)

GFZ/WGFZ	UF	GFZ/WGFZ	UF	GFZ/WGFZ	UF
0,20	0,50	1,50	1,23	2,80	1,76
0,30	0,59	1,60	1,28	2,90	1,79
0,40	0,66	1,70	1,32	3,00	1,83
0,50	0,72	1,80	1,36	3,10	1,87
0,60	0,78	1,90	1,40	3,20	1,90
0,70	0,84	2,00	1,45	3,30	1,94
0,80	0,90	2,10	1,49	3,40	1,97
0,90	0,95	2,20	1,53	3,50	2,01
1,00	1,00	2,30	1,57	3,60	2,04
1,10	1,05	2,40	1,60	3,70	2,08
1,20	1,10	2,50	1,64	3,80	2,11
1,30	1,14	2,60	1,68	3,90	2,15
1,40	1,19	2,70	1,72	4,00	2,18

9.2.3 Anteile des Wertes von baureifem Land in Abhängigkeit von den Entwicklungsstufen

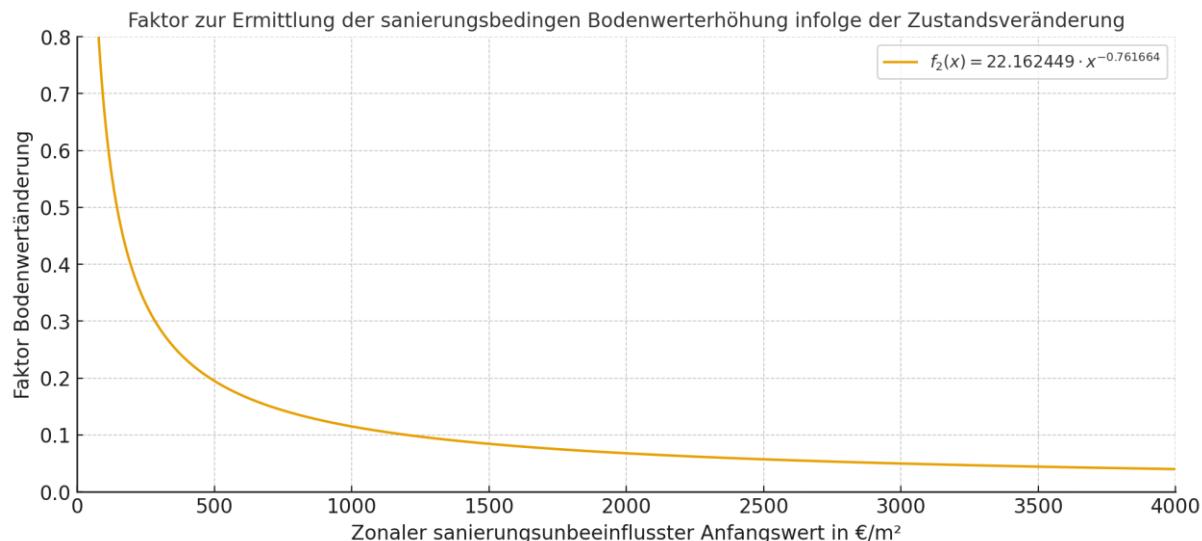
Anteile des Wertes von baureifem Land in Abhängigkeit von den Entwicklungsstufen

Stufe	Wertbeeinflussende Merkmale	v.H. des Wertes von baureifem Land
Bauerwartungsland		
1	Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten.	15 - 40
2	im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 - 50
3	Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen	35 - 60
4	Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissenheit	50 - 70
5	innerhalb der im Zusammenhang bebauen Ortslage gelegen, Erschließung erforderlich	50 - 70
6	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung erforderlich	60 - 80
7	Bebauungsplan rechtskräftig, Bodenordnung nicht erforderlich	70 - 85
8	Bebauungsplan rechtskräftig, Erschließung gesichert	85 - 95
Baureifes Land		
9	Bebauungsplan rechtskräftig oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegen, Erschließung erfolgt oder bereits vorhanden, erschließungs- und kompensationsbeitragspflichtig ¹⁾	100

1) In hochwertigen Lagen bleibt die Frage der Erschließungs- und kompensationsbeitragspflicht im Grundstücksverkehr vielfach unberücksichtigt.

Quelle: Gerady/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis für die Grundstücksbewertung, Loseblattwerk mit 16. Aktualisierung 2016. Stand Dezember 2016, Ozlog München; Verlag C.H. Beck

9.2.4 Sanierungsbedingte Vergleichsdaten



Beispielberechnung für Zone Wohngebiet 1

aus der Trendberechnung in der Grafik folgt:

x steht für den Anfangswert

y steht für den Bodenwertfaktor

$$\text{Bodenwertfaktor} = \text{bwf} = y = 22.1624 * A^{-0.761664}$$

x = A = Anfangswert in €/m²

z = Zustandsveränderung

E = Endwert in €/m²

bwf = Bodenwertfaktor (Faktor für den variablen Bodenwertanteil)

bwe = Bodenwertveränderung

Anfangswert	A	3.200,00 €/m ²
-------------	---	---------------------------

Zustandsveränderung	z	26,997
---------------------	---	--------

Bodenwertfaktor	bwf	0,047
-----------------	-----	-------

$$\text{Bodenwertveränderung} \text{ bwe} = z * \text{bwf}$$

Bodenwertveränderung	bwe	1,28 %
----------------------	-----	--------

Endwert durch Zustandsveränderung

$$\text{Bodenendwert} = E = A * bwe + A$$

Anfangswert	A	3.200,00 €/m ²
-------------	---	---------------------------

Bodenwertveränderung in %	bwe	1,28 %
---------------------------	-----	--------

spezifische Bodenwertveränderung in €/m ²	bwe _{spez.}	40,96 €/m ²
--	----------------------	------------------------

Endwert	E	3.240,96 €/m ²
---------	---	---------------------------

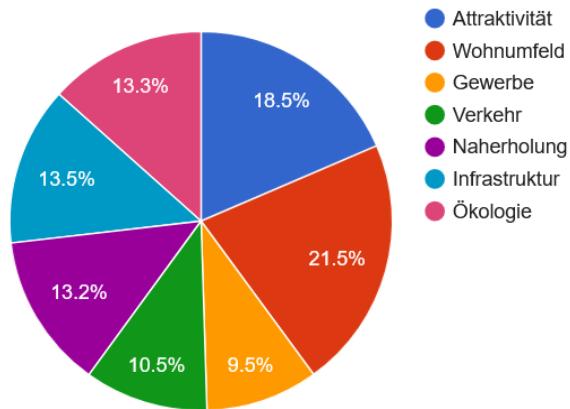
Bodenendwert für Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (gerundet) 3.241,00 €/m²

9.3 Ergebnisse der Ermittlung der Zonenendwerte

9.3.1 Wohngebiet 1

9.3.1.1 Wichtungsfaktoren

Zone: Wohngebiet 1



9.3.1.2 Ermittlung der Zustandsunterschiede

Zone: Wohngebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Legende

ØAZ Eingeschätzter durchschnittlicher Wertfaktor für den Anfangszustand

ØEZ Eingeschätzter durchschnittlicher Wertfaktor für den Endzustand

ØSWA Zustand des Referenzgrundstücks

Attraktivität	100	125	150	175	200
Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	Desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	Überwiegend atypische Bebauungsformen	Teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	Städtebaulich geordnete Struktur	Städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtcores
Abgeschlossene Standortentwicklung	Überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	Vielfach maßstabsfremde Nutzung	Teilweise maßstabsfremde Nutzung	Kaum maßstabsfremde Nutzung	Abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung
Touristische Anziehungskraft	Stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	Desolate, nicht sehenswerte historische Areale	Kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	Historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	Interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen
Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	Einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	Mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	Gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	Optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen
Begrünung im Straßenraum	Keine Begrünung im Straßenraum	Unzureichende Begrünung im Straßenraum	Inhomogene Begrünung im Straßenraum	Homogene Begrünung im Straßenraum	Optimale Begrünung im Straßenraum
Verweilplätze im Straßenraum, Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	Optimale Verweilmöglichkeiten

Zone: Wohngebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Wohnmilieu	100	125	150	175	200
Gesunde Wohnverhältnisse	Überwiegend Ofenheizungen, teilweise Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	Überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	Überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	Zentralheizungen, Bad, Innen - WC	Moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärrinstallation (Bad/ WC)
Aufwertung der Gebäudesubstanz	Umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf
Parkplatzangebot in Wohnungsnähe	Starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden

Zone: Wohngebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

HandelGewerbe	100	125	150	175	200
Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe	Sehr schlechte Gebietsversorgung	Unzureichendes Angebot	Mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer / Handel	Gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer / Handel	Sehr gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer, weitere Standortangebote
Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	Ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	Gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	Sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten
Sicherung der Zulieferung, Lieferhandelsgewerbe	Anlieferung über Hauptstraßen, handelgewerbsbehindernd	Anlieferung über Hauptstraßen, Parktaschen	Anlieferung über beruhigte Bereiche	Anlieferung über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen	Anlieferung über Tiefstraßen
Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	Starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden

Zone: Wohngebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Naherholung	100	125	150	175	200
Angebot von Hotels und Gaststätten	Unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	Auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen
Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	Keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche
Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Keine Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Wellness-, Sport- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	Gute Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Gute und repräsentative Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Das Umfeld prägende überörtliche Wellness-, Sport und Fitnesseinrichtungen

Zone: Wohngebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Infra	100	125	150	175	200
Öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post	Erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	Unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	Mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	Gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	Optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)
Soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation	Erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefordert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	Optimale Versorgung, gewährleistet	Optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet
Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, TV-Kabelanschluss, schnelles Internet	Ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	Optimale stadttechnische Erschließung
Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	Erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	Unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	Mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	Gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	Optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf

Zone: Wohngebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Verkehr	100	125	150	175	200
Belastung durch motorisierten Individualverkehr	Sehr hoher Durchgangsverkehr	Hoher Durchgangsverkehr	Punktuelle Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrserhaltungsmaßnahmen	Überwiegende Verkehrsberuhigung
Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	Ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	Gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebauter Radweg, behindertengerechte Wegführung
Technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	Desolater Zustand der Straßen und Gehwege, nicht behindertengerecht	Ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege, wenig behindertengerecht	Guter Zustand der Straßen und Gehwege, behindertengerecht	Nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen, weitgehend behindertengerecht	Optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen, optimal behindertengerecht

Zone: Wohngebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Oeko	100	125	150	175	200
Umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelt Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	Überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	Vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme	Fernwärme aus Kraft-Wärmekopplung oder Versorgung durch erneuerbare Energien
Öffentliche WC	Keine	Im Ort vorhanden	Geringes Angebot im Sanierungsgebiet	Ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet	Ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich
Grünausgleichsmaßnahmen	Einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	Mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	Gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	Optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen
Begrünung privater Freiflächen	Sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	Grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	Grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte, gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	Tlw. grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	Grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität
Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	Nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	Hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	Über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	Teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	Unversiegelte Freiflächen
Belastung durch Immissionen wie Lärm, Staub, Geruch, Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm, Staub oder Geruch zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden

9.3.1.3 Bodenwert Wohngebiet 1

Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses durch den Zustandsvergleich im Sanierungsgebiet

Anfangswertzone: Wohngebiet 1

Wertermittlungsstichtag	22.11.2021
-------------------------	------------

Zonenanfangswert	3.200,00 €/m ²
------------------	---------------------------

GFZ Anfangswertzone	2,4
---------------------	-----

Endwertzone: Wohngebiet 1

GFZ Endwertzone	2,4
-----------------	-----

Qualitätsstichtag (=Datum Ende Sanierung)	22.11.2021
---	------------

Teil 1: Wertänderung infolge Strukturverbesserungen

Zone: Wohngebiet 1

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Merkmal	Wichtung	Gewicht
Attraktivität	18,5 %	0,185
Wohnmilieu	21,5 %	0,215
Handel und Gewerbe	9,5 %	0,095
Verkehrssituation	10,5 %	0,105
Naherholung	13,2 %	0,132
Infrastruktur	13,5 %	0,135
Ökologische Situation	13,3 %	0,133

Wichtung der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Zone: Wohngebiet 1

Merkmal		Gewichteter Einzelwert der Gruppe
Attraktivität	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	124,0 %
	Gewicht	0,185
Wohnmilieu	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	141,0 %
	Gewicht	0,215
Handel und Gewerbe	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	114,1 %
	Gewicht	0,095
Verkehrssituation	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	136,1 %
	Gewicht	0,105
Naherholung	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	116,7 %
	Gewicht	0,132
Infrastruktur	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	118,8 %
	Gewicht	0,135
Ökologische Situation	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	129,2 %
	Gewicht	0,133

Summe Faktoren Endzustand	126,997
Anfangszustand	100 %
Differenz	26,997
Bodenwertfaktor	0,047
Zonenanfangswert	3.200 €/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Zustandsänderung	1,280 %
Bodenwertveränderung der Zone um	40,96 €/m ²
Bodenwertveränderung der Zone um (gerundet)	41,00 €/m ²
Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	3.241,00 €/m²

Teil 2: Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen
Zone: Wohngebiet 1

**Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen
gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone**

— §§ 19 und 40 der ImmoWertV

Aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

— § 19 ImmoWertV

Der Sanierungsanfangswert ist GFZ-abhängig.

Damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ-Koeffizienten

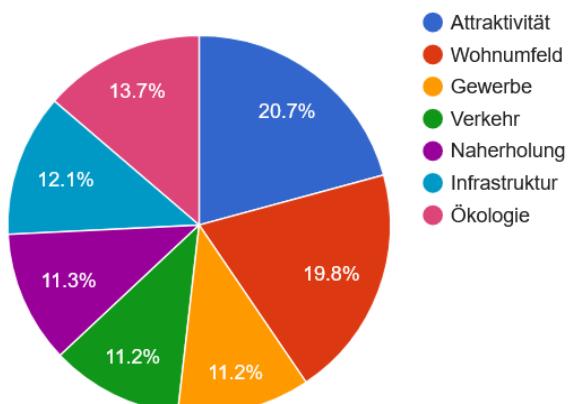
GFZ Zonenanfangswert	2,400
Umrechnungskoeffizient GFZ Zonenanfangswert	1,600
GFZ Zonenendwert	2,400
Umrechnungskoeffizient GFZ Zonenendwert	1,600
Korrekturfaktor GFZ	1,000

Einfluss auf den Bodenwert infolge Zustandsveränderungen (aus Teil I)	
Werterhöhung um	1,280 %
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)	
Werterhöhung um	0,000 %
Ermittlung des Zonenendwertes	
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	1,280 %
Zonenanfangswert	3.200,00 €/m ²
Bodenwertveränderung der Zone insgesamt	40,96 €/m ²
Bodenwertveränderung der Zone insgesamt gerundet	41,00 €/m ²
Zonenendwert Bauland	3.240,96 €/m²
Zonenendwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet	3.241,00 €/m²

9.3.2 Wohngebiet 2

9.3.2.1 Wichtungsfaktoren

Zone: Wohngebiet 2



9.3.2.2 Ermittlung der Zustandsunterschiede

Zone: Wohngebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Attraktivität	100	125	150	175	200
Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	Desolates, orientierungsverschwendendes Erscheinungsbild	Überwiegend atypische Bebauungsformen	Teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	Städtebaulich geordnete Struktur	Städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtcores
Abgeschlossene Standortentwicklung	Überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	Vielfach maßstabsfremde Nutzung	Teilweise maßstabsfremde Nutzung	Kaum maßstabsfremde Nutzung	Abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung
Touristische Anziehungskraft	Stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	Desolate, nicht sehenswerte historische Areale	Kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	Historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	Interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen
Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	Einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	Mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	Gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	Optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen
Begrünung im Straßenraum	Keine Begrünung im Straßenraum	Unzureichende Begrünung im Straßenraum	Inhomogene Begrünung im Straßenraum	Homogene Begrünung im Straßenraum	Optimale Begrünung im Straßenraum
Verweilplätze im Straßenraum, Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	Optimale Verweilmöglichkeiten

Zone: Wohngebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Wohnmilieu	100	125	150	175	200
Gesunde Wohnverhältnisse	Überwiegend Ofenheizungen, teilweise Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	Überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	Überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	Zentralheizungen, Bad, Innen - WC	Moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärrinstallation (Bad/ WC)
Aufwertung der Gebäudesubstanz	Umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf
Parkplatzangebot in Wohnungsnähe	Starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden

Zone: Wohngebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

HandelGewerbe	100	125	150	175	200
Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe	Sehr schlechte Gebietsversorgung	Unzureichendes Angebot	Mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer / Handel	Gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer / Handel	Sehr gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer, weitere Standortangebote
Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	Ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	Gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	Sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten
Sicherung der Zulieferung, Lieferhandelsgewerbe	Anlieferung über Hauptstraßen, handelgewerbsbehindernd	Anlieferung über Hauptstraßen, Parktaschen	Anlieferung über beruhigte Bereiche	Anlieferung über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen	Anlieferung über Tiefstraßen
Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	Starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden

Zone: Wohngebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Naherholung	100	125	150	175	200
Angebot von Hotels und Gaststätten	Unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	Auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen
Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	Keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche
Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Keine Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Wellness-, Sport- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	Gute Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Gute und repräsentative Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Das Umfeld prägende überörtliche Wellness-, Sport und Fitnesseinrichtungen

Zone: Wohngebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Infra	100	125	150	175	200
Öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post	Erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	Unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	Mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	Gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	Optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)
Soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation	Erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefordert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	Optimale Versorgung, gewährleistet	Optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet
Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, TV-Kabelanschluss, schnelles Internet	Ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	Optimale stadttechnische Erschließung
Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	Erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	Unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	Mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	Gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	Optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf

Zone: Wohngebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Verkehr	100	125	150	175	200
Belastung durch motorisierten Individualverkehr	Sehr hoher Durchgangsverkehr	Hoher Durchgangsverkehr	Punktuelle Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeführten Verkehrserhaltungsmaßnahmen	Überwiegende Verkehrsberuhigung
Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	Ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	Gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebauter Radweg, behindertengerechte Wegführung
Technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	Desolater Zustand der Straßen und Gehwege, nicht behindertengerecht	Ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege, wenig behindertengerecht	Guter Zustand der Straßen und Gehwege, behindertengerecht	Nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen, weitgehend behindertengerecht	Optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen, optimal behindertengerecht

Zone: Wohngebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Oeko	100	125	150	175	200
Umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelt Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	Überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	Vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme	Fernwärme aus Kraft-Wärmekopplung oder Versorgung durch erneuerbare Energien
Öffentliche WC	Keine	Im Ort vorhanden	Geringes Angebot im Sanierungsgebiet	Ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet	Ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich
Grünausgleichsmaßnahmen	Einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	Mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	Gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	Optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen
Begrünung privater Freiflächen	Sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	Grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	Grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte, gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	Tlw. grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	Grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität
Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	Nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	Hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	Über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	Teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	Unversiegelte Freiflächen
Belastung durch Immissionen wie Lärm, Staub, Geruch, Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm, Staub oder Geruch zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden

9.3.2.3 Bodenwert Wohngebiet 2

Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses durch den Zustandsvergleich im Sanierungsgebiet

Anfangswertzone: Wohngebiet 2

Wertermittlungsstichtag	22.11.2021
Zonenanfangswert	2.700,00 €/m ²
GFZ Anfangswertzone	2,4

Endwertzone: Wohngebiet 2

GFZ Endwertzone	2,4
Qualitätsstichtag (=Datum Ende Sanierung)	22.11.2021

Teil 1: Wertänderung infolge Strukturverbesserungen

Zone: Wohngebiet 2

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Merkmal	Wichtung	Gewicht
Attraktivität	20,7 %	0,207
Wohnmilieu	19,8 %	0,198
Handel und Gewerbe	11,2 %	0,112
Verkehrssituation	11,2 %	0,112
Naherholung	11,3 %	0,113
Infrastruktur	12,1 %	0,121
Ökologische Situation	13,7 %	0,137

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Zone: Wohngebiet 2

Merkmal		Gewichteter Einzelwert der Gruppe
Attraktivität	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	117,4 %
	Gewicht	0,207
Wohnmilieu	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	138,2 %
	Gewicht	0,198
Handel und Gewerbe	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	112,1 %
	Gewicht	0,112
Verkehrssituation	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	118,8 %
	Gewicht	0,112
Naherholung	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	113,5 %
	Gewicht	0,113
Infrastruktur	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	116,7 %
	Gewicht	0,121
Ökologische Situation	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	122,9 %
	Gewicht	0,137

Summe Faktoren Endzustand	121,290
Anfangszustand	100 %
Differenz	21,290
Bodenwertfaktor	0,054
Zonenanfangswert	2.700 €/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Zustandsänderung	1,149 %
Bodenwertveränderung der Zone um	31,02 €/m ²
Bodenwertveränderung der Zone um (gerundet)	31,00 €/m ²
Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	2.731,00 €/m²

Teil 2: Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen
Zone: Wohngebiet 2

**Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen
gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone**

— §§ 19 und 40 der ImmoWertV

Aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

— § 19 ImmoWertV

Der Sanierungsanfangswert ist GFZ-abhängig.

Damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ-Koeffizienten

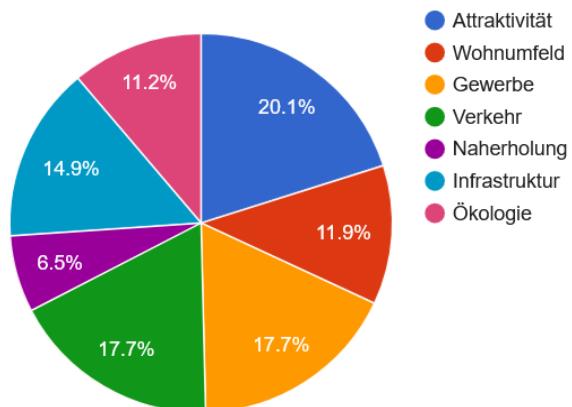
GFZ Zonenanfangswert	2,400
Umrechnungskoeffizient GFZ Zonenanfangswert	1,600
GFZ Zonenendwert	2,400
Umrechnungskoeffizient GFZ Zonenendwert	1,600
Korrekturfaktor GFZ	1,000

Einfluss auf den Bodenwert infolge Zustandsveränderungen (aus Teil I)	
Werterhöhung um	1,149 %
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)	
Werterhöhung um	0,000 %
Ermittlung des Zonenendwertes	
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	1,149 %
Zonenanfangswert	2.700,00 €/m ²
Bodenwertveränderung der Zone insgesamt	31,02 €/m ²
Bodenwertveränderung der Zone insgesamt gerundet	31,00 €/m ²
Zonenendwert Bauland	2.731,02 €/m²
Zonenendwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet	2.731,00 €/m²

9.3.3 Wohn- und Geschäftsgebiet 1

9.3.3.1 Wichtungsfaktoren

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1



9.3.3.2 Ermittlung der Zustandsunterschiede

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Attraktivität	100	125	150	175	200
Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	Desolates, orientierungsverschwendendes Erscheinungsbild	Überwiegend atypische Bebauungsformen	Teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	Städtebaulich geordnete Struktur	Städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtcores
Abgeschlossene Standortentwicklung	Überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	Vielfach maßstabsfremde Nutzung	Teilweise maßstabsfremde Nutzung	Kaum maßstabsfremde Nutzung	Abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung
Touristische Anziehungskraft	Stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	Desolate, nicht sehenswerte historische Areale	Kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	Historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	Interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen
Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	Einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	Mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	Gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	Optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen
Begrünung im Straßenraum	Keine Begrünung im Straßenraum	Unzureichende Begrünung im Straßenraum	Inhomogene Begrünung im Straßenraum	Homogene Begrünung im Straßenraum	Optimale Begrünung im Straßenraum
Verweilplätze im Straßenraum, Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	Optimale Verweilmöglichkeiten

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Wohnmilieu	100	125	150	175	200
Gesunde Wohnverhältnisse	Überwiegend Ofenheizungen, teilweise Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	Überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	Überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	Zentralheizungen, Bad, Innen - WC	Moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärrinstallation (Bad/ WC)
Aufwertung der Gebäudesubstanz	Umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf
Parkplatzangebot in Wohnungsnähe	Starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

HandelGewerbe	100	125	150	175	200
Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe	Sehr schlechte Gebietsversorgung	Unzureichendes Angebot	Mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer / Handel	Gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer / Handel	Sehr gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer, weitere Standortangebote
Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	Ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	Gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	Sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten
Sicherung der Zulieferung, Lieferhandelsgewerbe	Anlieferung über Hauptstraßen, handelgewerbsbehindernd	Anlieferung über Hauptstraßen, Parktaschen	Anlieferung über beruhigte Bereiche	Anlieferung über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen	Anlieferung über Tiefstraßen
Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	Starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Naherholung	100	125	150	175	200
Angebot von Hotels und Gaststätten	Unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	Auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen
Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	Keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche
Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Keine Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Wellness-, Sport- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	Gute Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Gute und repräsentative Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Das Umfeld prägende überörtliche Wellness-, Sport und Fitnesseinrichtungen

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Infra	100	125	150	175	200
Öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post	Erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	Unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	Mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	Gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	Optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)
Soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation	Erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefordert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	Optimale Versorgung, gewährleistet	Optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet
Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, TV-Kabelanschluss, schnelles Internet	Ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	Optimale stadttechnische Erschließung
Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	Erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	Unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	Mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	Gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	Optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Verkehr	100	125	150	175	200
Belastung durch motorisierten Individualverkehr	Sehr hoher Durchgangsverkehr	Hoher Durchgangsverkehr	Punktuelle Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeföhrten Verkehrseruhigungsmaßnahmen	Überwiegende Verkehrsberuhigung
Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	Ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	Gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebauter Radweg, behindertengerechte Wegführung
Technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	Desolater Zustand der Straßen und Gehwege, nicht behindertengerecht	Ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege, wenig behindertengerecht	Guter Zustand der Straßen und Gehwege, behindertengerecht	Nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen, weitgehend behindertengerecht	Optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen, optimal behindertengerecht

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Oeko	100	125	150	175	200
Umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelt Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	Überwiegender Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	Vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme	Fernwärme aus Kraft-Wärmekopplung oder Versorgung durch erneuerbare Energien
Öffentliche WC	Keine	Im Ort vorhanden	Geringes Angebot im Sanierungsgebiet	Ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet	Ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich
Grünausgleichsmaßnahmen	Einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	Mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	Gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	Optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen
Begrünung privater Freiflächen	Sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	Grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	Grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte, gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	Tl. grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	Grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität
Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	Nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	Hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	Über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	Teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	Unversiegelte Freiflächen
Belastung durch Immissionen wie Lärm, Staub, Geruch, Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm, Staub oder Geruch zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden

9.3.3.3 Bodenwert Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses durch den Zustandsvergleich im Sanierungsgebiet

Anfangswertzone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Wertermittlungsstichtag	22.11.2021
Zonenanfangswert	3.900,00 €/m ²
GFZ Anfangswertzone	4,0

Endwertzone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

GFZ Endwertzone	4,0
Qualitätsstichtag (=Datum Ende Sanierung)	22.11.2021

Teil 1: Wertänderung infolge Strukturverbesserungen

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Merkmal	Wichtung	Gewicht
Attraktivität	20,1 %	0,201
Wohnmilieu	11,9 %	0,119
Handel und Gewerbe	17,7 %	0,177
Verkehrssituation	17,7 %	0,177
Naherholung	6,5 %	0,065
Infrastruktur	14,9 %	0,149
Ökologische Situation	11,2 %	0,112

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

Merkmal		Gewichteter Einzelwert der Gruppe
Attraktivität	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	116,0 %
	Gewicht	23,304
Wohnmilieu	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	138,9 %
	Gewicht	16,480
Handel und Gewerbe	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	116,1 %
	Gewicht	20,507
Verkehrssituation	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	123,6 %
	Gewicht	21,941
Naherholung	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	111,5 %
	Gewicht	7,299
Infrastruktur	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	114,6 %
	Gewicht	17,109
Ökologische Situation	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	117,4 %
	Gewicht	13,091

Summe Faktoren Endzustand	119,731
Anfangszustand	100 %
Differenz	19,731
Bodenwertfaktor	0,041
Zonenanfangswert	3.900 €/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Zustandsänderung	0,805 %
Bodenwertveränderung der Zone um	31,38 €/m ²
Bodenwertveränderung der Zone um (gerundet)	31,00 €/m ²
Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	3.931,00 €/m²

Teil 2: Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen
Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 1

**Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen
gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone**

— §§ 19 und 40 der ImmoWertV

Aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

— § 19 ImmoWertV

Der Sanierungsanfangswert ist GFZ-abhängig.

Damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ-Koeffizienten

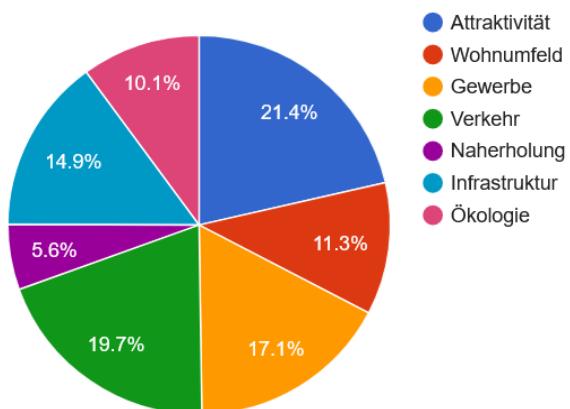
GFZ Zonenanfangswert	4,000
Umrechnungskoeffizient GFZ Zonenanfangswert	2,180
GFZ Zonenendwert	4,000
Umrechnungskoeffizient GFZ Zonenendwert	2,180
Korrekturfaktor GFZ	1,000

Einfluss auf den Bodenwert infolge Zustandsveränderungen (aus Teil I)	
Werterhöhung um	0,805 %
Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)	
Werterhöhung um	0,000 %
Ermittlung des Zonenendwertes	
Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	0,805 %
Zonenanfangswert	3.900,00 €/m ²
Bodenwertveränderung der Zone insgesamt	31,38 €/m ²
Bodenwertveränderung der Zone insgesamt gerundet	31,00 €/m ²
Zonenendwert Bauland	3.931,38 €/m²
Zonenendwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet	3.931,00 €/m²

9.3.4 Wohn- und Geschäftsgebiet 2

9.3.4.1 Wichtungsfaktoren

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2



9.3.4.2 Ermittlung der Zustandsunterschiede

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Attraktivität	100	125	150	175	200
Ausprägung des historischen Charakters der Innenstadt	Desolates, orientierungserschwerendes Erscheinungsbild	Überwiegend atypische Bebauungsformen	Teilweise Typik der geordneten Struktur noch vorhanden	Städtebaulich geordnete Struktur	Städtebaulich geordnete, historische Struktur des Stadtcores
Abgeschlossene Standortentwicklung	Überwiegend unter- und unverträglich genutzte Flächen	Vielfach maßstabsfremde Nutzung	Teilweise maßstabsfremde Nutzung	Kaum maßstabsfremde Nutzung	Abgeschlossene Standortentwicklung, keine maßstabsfremde Nutzung
Touristische Anziehungskraft	Stark vernachlässigte, nicht sehenswerte historische Areale	Desolate, nicht sehenswerte historische Areale	Kein herausragendes Stadtbild, keine sehenswerten Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen	Historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser und Museen	Interessantes historisches Stadtbild, gepflegte Schlösser, Museen, Gärten und Parkanlagen
Angebot an Grünflächen und Parkanlagen	Einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	Mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	Gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	Optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen
Begrünung im Straßenraum	Keine Begrünung im Straßenraum	Unzureichende Begrünung im Straßenraum	Inhomogene Begrünung im Straßenraum	Homogene Begrünung im Straßenraum	Optimale Begrünung im Straßenraum
Verweilplätze im Straßenraum, Straßenmöblierung	Verweilmöglichkeiten nicht vorhanden	Verweilmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden	Verweilmöglichkeiten vorhanden	Verweilmöglichkeiten ausreichend vorhanden	Optimale Verweilmöglichkeiten

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Wohnmilieu	100	125	150	175	200
Gesunde Wohnverhältnisse	Überwiegend Ofenheizungen, teilweise Innentoiletten, Podesttoiletten oder Außentoiletten	Überwiegend Ofenheizungen, Innentoiletten, Podesttoiletten	Überwiegend Ofenheizungen, teilweise Zentralheizungen, Bad, Innentoiletten	Zentralheizungen, Bad, Innen - WC	Moderne, effektive Heizsysteme, Zentralheizungen, zeitgemäße Sanitärrinstallation (Bad/ WC)
Aufwertung der Gebäudesubstanz	Umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	wesentlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Geringer Modernisierungsbedarf, kein Instandsetzungsbedarf	kein Modernisierungsbedarf
Parkplatzangebot in Wohnungsnähe	Starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

HandelGewerbe	100	125	150	175	200
Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe	Sehr schlechte Gebietsversorgung	Unzureichendes Angebot	Mittleres Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer / Handel	Gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer / Handel	Sehr gutes Angebot an Gewerbeflächen für Handwerker und Kleinunternehmer, weitere Standortangebote
Zunahme des Passantenstromes, Schaffung Fußgängerzone	Ungeordnete Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Historisch gewachsene Einkaufsbereiche, keine Fußgängerzonen	Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	Gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen	Sehr gut gegliederte Fußgängerzonen mit Verweilplätzen und attraktiven Angeboten
Sicherung der Zulieferung, Lieferhandelsgewerbe	Anlieferung über Hauptstraßen, handelgewerbsbehindernd	Anlieferung über Hauptstraßen, Parktaschen	Anlieferung über beruhigte Bereiche	Anlieferung über Nebenstraßen, teils über Tiefstraßen	Anlieferung über Tiefstraßen
Parkplatzangebot in der Nähe der Geschäftsbereiche	Starkes Defizit an Stellflächen	Stellflächen nicht ausreichend vorhanden	Stellflächen begrenzt vorhanden	Stellflächen ausreichend vorhanden	Stellflächen für alle Anlieger vorhanden

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Naherholung	100	125	150	175	200
Angebot von Hotels und Gaststätten	Unzureichendes Angebot an Hotels und Gaststätten	Auseichendes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Mittleres Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Gutes Angebot an Hotels und Gaststätten für den Eigenbedarf der Stadt	Angebot an Hotels und Gaststätten hoher überregionaler Ausstrahlung
Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Keine Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Hinreichende Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Gute Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Gute und repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen	repräsentative Kultur- und Freizeiteinrichtungen
Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	Keine Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Vereinzelte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Sehr gute Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche	Geschützte Spiel- und Freizeitmöglichkeit für Kinder und Jugendliche
Wellness- und Fitnesseinrichtungen	Keine Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Wellness-, Sport- oder Fitnesseinrichtungen vorhanden	Gute Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Gute und repräsentative Wellness-, Sport- und Fitnesseinrichtungen	Das Umfeld prägende überörtliche Wellness-, Sport und Fitnesseinrichtungen

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Infra	100	125	150	175	200
Öffentliche Infrastruktur: Schule, Ämter, Polizei, Post	Erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	Unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	Mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	Gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	Optimale Versorgung (Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf)
Soziale Infrastruktur, medizinische Betreuung, Krankenhaus, Rehabilitation	Erhebliche Unterversorgung	Verbesserung gefordert	Versorgung durchschnittlich gewährleistet	Optimale Versorgung, gewährleistet	Optimale Versorgung, auch überregional gewährleistet
Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, TV-Kabelanschluss, schnelles Internet	Ungeordnete stadttechnische Erschließung	Trinkwasserversorgung und Elt - Versorgung vollständig	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation	Trinkwasser, Elt, gewährleistet, Abwasser in Kanalisation Gas überwiegend, teilw. Kabel	Optimale stadttechnische Erschließung
Versorgungs- und Dienstleistungsangebot	Erhebliche Unterversorgung in allen Bereichen	Unzureichende Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen	Mittlere Gemeinbedarf- und Versorgungseinrichtungen	Gute, bedarfsgerechte Versorgungseinrichtungen	Optimale Versorgung, Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Verkehr	100	125	150	175	200
Belastung durch motorisierten Individualverkehr	Sehr hoher Durchgangsverkehr	Hoher Durchgangsverkehr	Punktuelle Verkehrsberuhigung z.B. vor Schulen, Kitas und an Kreuzungsbereichen	wenig Durchgangsverkehr mit durchgeföhrten Verkehrserhaltungsmaßnahmen	Überwiegende Verkehrsberuhigung
Sicherung des Kreuzungsbereiches, Radwegenetz, Wege behindertengerecht	Ohne Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Gute Sicherung an Kreuzungen, keine Radwege, keine behindertengerechten Wege	Gute Sicherung an Kreuzungen, Radwege, behindertengerechte Wegführung	Gute Sicherung an Kreuzungen, ausgebauter Radweg, behindertengerechte Wegführung
Technischer Ausbau von Straßen und Gehwegen	Desolater Zustand der Straßen und Gehwege, nicht behindertengerecht	Ausreichender Zustand der Straßen und Gehwege, wenig behindertengerecht	Guter Zustand der Straßen und Gehwege, behindertengerecht	Nahezu optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen, weitgehend behindertengerecht	Optimaler Ausbau von Straßen und Gehwegen, optimal behindertengerecht

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Anfangszustand: 17.01.1983

Endzustand: 22.11.2021

Oeko	100	125	150	175	200
Umweltgerechte Heizsysteme und Energieträger	Einsatz überwiegend fester Brennstoffe als Energieträger	Vereinzelt Einsatz moderner Heizsysteme, Blockheizwerke	Überwiegend Einsatz moderner Heizsysteme und von Blockheizwerken / Fernwärme	Vollständiger Einsatz moderner Heizsysteme, und von Blockheizwerken / Fernwärme	Fernwärme aus Kraft-Wärmekopplung oder Versorgung durch erneuerbare Energien
Öffentliche WC	Keine	Im Ort vorhanden	Geringes Angebot im Sanierungsgebiet	Ausreichendes Angebot im Sanierungsgebiet	Ausreichendes Angebot im unmittelbaren Bereich
Grünausgleichsmaßnahmen	Einzelne begrünte Splitterflächen in verwahrlostem Zustand	Mangelhafte Gestaltung der wohnungsnahen Grünflächen	Keine zusammenhängenden Grünverbindungen, mäßig gestaltete wohnungsnahen Grünflächen	Gute Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen	Optimale Versorgung mit zusammenhängenden, wohnungsnahen Grünflächen
Begrünung privater Freiflächen	Sehr große Grünflächendefizite durch stark verdichtete Bebauungsstrukturen	Grundstücksbezogene, begrünte Splitterflächen mit sehr geringer Nutzungs- und Aufenthaltsqualität	Grundstücksbezogene, durch Versiegelung der Erschließungsbereiche reduzierte, gestaltete Grünflächen mit geringer Aufenthaltsqualität	Tl. grundstücksübergreifende Gestaltung der Grünflächen im Blockinnenbereich mit guter Aufenthaltsqualität	Grundstücksübergreifende Gestaltung des zusammenhängenden Grünflächenbestandes im Blockinnenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität
Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	Nahezu flächendeckender Versiegelungsgrad (85-100%)	Hoher Versiegelungsgrad (70-85%)	Über die Erschließung hinausgehender Versiegelungsgrad (50-70%)	Teilversiegelte Freiflächen (Erschließung)	Unversiegelte Freiflächen
Belastung durch Immissionen wie Lärm, Staub, Geruch, Abgase	Belastung durch Immissionen nachgewiesen	Belastung durch Lärm, Staub oder Geruch zumutbar	Belastung durch Immissionen eingeschränkt	Belastung durch Immissionen weitestgehend beseitigt	Belastung durch Immissionen nicht vorhanden

9.3.4.3 Bodenwert Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses durch den Zustandsvergleich im Sanierungsgebiet

Anfangswertzone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Wertermittlungsstichtag	22.11.2021
-------------------------	------------

Zonenanfangswert	3.200,00 €/m ²
------------------	---------------------------

GFZ Anfangswertzone	3,5
---------------------	-----

Endwertzone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

GFZ Endwertzone	3,5
-----------------	-----

Qualitätsstichtag (=Datum Ende Sanierung)	22.11.2021
---	------------

Teil 1: Wertänderung infolge Strukturverbesserungen

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Merkmal	Wichtung	Gewicht
Attraktivität	21,4 %	0,214
Wohnmilieu	11,3 %	0,113
Handel und Gewerbe	17,1 %	0,171
Verkehrssituation	19,7 %	0,197
Naherholung	5,6 %	0,056
Infrastruktur	14,9 %	0,149
Ökologische Situation	10,1 %	0,101

Wichtigkeit der wertbeeinflussenden Gruppenkriterien

Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

Merkmal		Gewichteter Einzelwert der Gruppe
Attraktivität	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	114,0 %
	Gewicht	24,405
Wohnmilieu	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	140,2 %
	Gewicht	15,787
Handel und Gewerbe	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	110,8 %
	Gewicht	18,951
Verkehrssituation	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	119,7 %
	Gewicht	23,588
Naherholung	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	105,1 %
	Gewicht	5,858
Infrastruktur	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	114,8 %
	Gewicht	17,092
Ökologische Situation	Anfangszustand	100 %
	Endzustand	116,7 %
	Gewicht	11,732

Summe Faktoren Endzustand	117,411
Anfangszustand	100 %
Differenz	17,411
Bodenwertfaktor	0,047
Zonenanfangswert	3.200 €/m ²
Bodenwertveränderung infolge der Zustandsänderung	0,825 %
Bodenwertveränderung der Zone um	26,42 €/m ²
Bodenwertveränderung der Zone um (gerundet)	26,00 €/m ²
Bodenendwert für das Bauland bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ohne Veränderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	3.226,00 €/m²

Teil 2: Wertänderung infolge planungsrechtlicher Festsetzungen
Zone: Wohn- und Geschäftsgebiet 2

**Berücksichtigung von Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen
gegenüber dem Qualitätszustand der Anfangswertzone**

— §§ 19 und 40 der ImmoWertV

Aus der unterschiedlichen baulichen Nutzung:

— § 19 ImmoWertV

Der Sanierungsanfangswert ist GFZ-abhängig.

Damit erfolgt eine Umrechnung über GFZ-Koeffizienten

GFZ Zonenanfangswert	3,500
Umrechnungskoeffizient GFZ Zonenanfangswert	2,010
GFZ Zonenendwert	3,500
Umrechnungskoeffizient GFZ Zonenendwert	2,010
Korrekturfaktor GFZ	1,000

Einfluss auf den Bodenwert infolge Zustandsveränderungen (aus Teil I)

Werterhöhung um	0,825 %
-----------------	---------

Einfluss auf den Bodenwert infolge planungsrechtlicher Festsetzungen (aus Teil II)

Werterhöhung um	0,000 %
-----------------	---------

Ermittlung des Zonenendwertes

Bodenwertveränderung infolge der Sanierung insgesamt um	0,825 %
---	---------

Zonenanfangswert	3.200,00 €/m ²
------------------	---------------------------

Bodenwertveränderung der Zone insgesamt	26,42 €/m ²
---	------------------------

Bodenwertveränderung der Zone insgesamt gerundet	26,00 €/m ²
--	------------------------

Zonenendwert Bauland	3.226,42 €/m²
-----------------------------	---------------------------------

Zonenendwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag gerundet	3.226,00 €/m²
--	---------------------------------

9.3.5 Bodenwerte Gemeinbedarf und Grünland

Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses auf der Basis von Vergleichswertzonen

Auswahl der Vergleichszonen

Zone	Bodenwertveränderung In Prozent	ausgewählt	
Wohngebiet 1	1.2799 %	<input checked="" type="checkbox"/>	
Wohngebiet 2	1.1488 %	<input type="checkbox"/>	
Wohn- und Geschäftsgebiet 1	0.8046 %	<input type="checkbox"/>	
Wohn- und Geschäftsgebiet 2	0.8255 %	<input type="checkbox"/>	
Mittlere Bodenwertveränderung Vergleichswertzonen	1,280 %		

Ermittlung des sanierungsbedingten Wertzuwachses

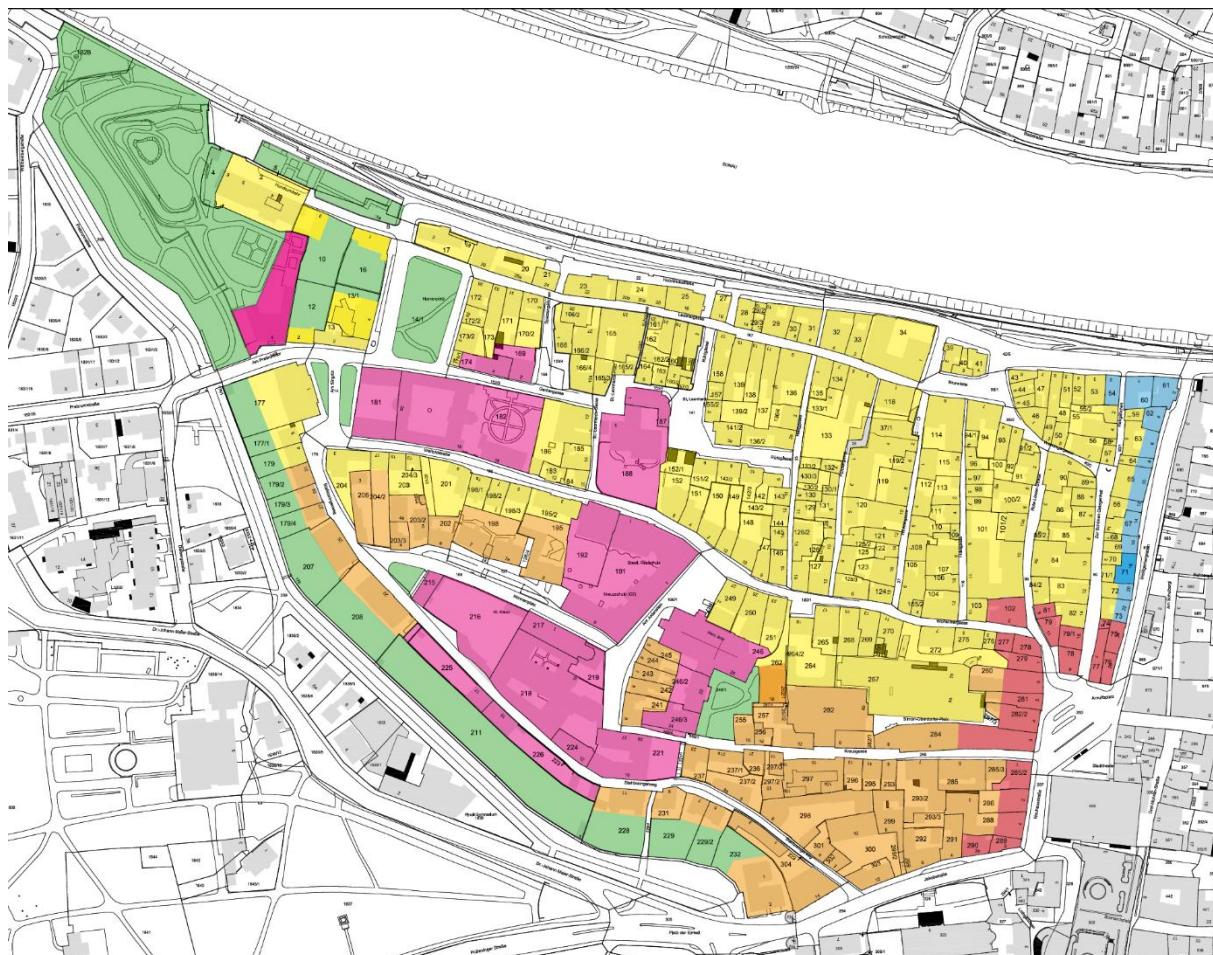
Zone	Zonenanfangswert	Bodenwertveränderung		Zonenendwert	
		In Prozent	gerundet		
Gemeinbedarf	620,00 €/m ²	1,280 %	7,94 €/m ²	8,00 €/m ²	628,00 €/m ²
Grünland	310,00 €/m ²	1,280 %	3,97 €/m ²	4,00 €/m ²	314,00 €/m ²

9.3.6 Prognose Ausgleichsbeträge

Zone	Fläche		Anzahl	Wertzuwachs		Risiko-	Prognose Höhe Ausgleichsbetrag	
	je Zone	mittlerer KF		Flurstücke	€/m ²		abschlag	€/m ²
Wohngebiet 1	63.241 m ²	1,0000	205	41,00 €/m ²	2.592.881 €	20 %	2.074.305 €	33,00 €/m ²
Wohngebiet 2	30.482 m ²	1,0000	61	31,00 €/m ²	944.942 €	20 %	755.954 €	25,00 €/m ²
Wohn- und Geschäftsgebiet 1	5.443 m ²	1,0000	22	31,00 €/m ²	168.733 €	20 %	134.986 €	25,00 €/m ²
Wohn- und Geschäftsgebiet 2	2.101 m ²	1,0000	13	26,00 €/m ²	54.626 €	20 %	43.701 €	21,00 €/m ²
Gemeinbedarf	30.250 m ²	1,0000	24	8,00 €/m ²	242.000 €	0 %	242.000 €	8,00 €/m ²
Grünland	22.337 m ²	1,0000	7	4,00 €/m ²	89.348 €	10 %	80.413 €	4,00 €/m ²
Summe	153.854 m²		332		4.092.530 €		3.331.359 €	

Durch die grundstückskonkrete Bewertung und dem Bekanntwerden von Anrechnungsbeträgen können sich die prognostizierten Ausgleichsbeträge weiter reduzieren.

9.4 Zonenwertkarte



Zone	Farbe	Zonen-anfangswert	Zonen-endwert	Wertverbesserung %	€/m ²	€/m ² gerundet
		Qualitätsstichtag	Qualitätsstichtag			
		17.01.1983	22.11.2021			
1 Wohngebiet 1	Yellow	3.200,00 €/m ² GFZ: 2.4	3.241,00 €/m ² GFZ: 2.4	1,28 %	40,96 €/m ²	41,00 €/m ²
2 Wohngebiet 2	Orange	2.700,00 €/m ² GFZ: 2.4	2.731,00 €/m ² GFZ: 2.4	1,15 %	31,02 €/m ²	31,00 €/m ²
3 Wohn- und Geschäftsgebiet 1	Red	3.900,00 €/m ² GFZ: 4	3.931,00 €/m ² GFZ: 4	0,80 %	31,38 €/m ²	31,00 €/m ²
4 Wohn- und Geschäftsgebiet 2	Cyan	3.200,00 €/m ² GFZ: 3.5	3.226,00 €/m ² GFZ: 3.5	0,83 %	26,42 €/m ²	26,00 €/m ²
5 Gemeinbedarf	Magenta	620,00 €/m ²	628,00 €/m ²	1,28 %	7,94 €/m ²	8,00 €/m ²
6 Grünland	Green	310,00 €/m ²	314,00 €/m ²	1,28 %	3,97 €/m ²	4,00 €/m ²

Wertermittlungsstichtag: 22.11.2021

Referenzgrundstücksgröße: 350 m²