

Kasernengelände / Bunkeranlage

Der Bewertungsbefarf sogenannter "Konversions"-flächen ("Umwandlung / Abkehr" -> Wieder-Eingliederung von Brachen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf) speziell für ehemals militärisch genutzte Flächen, aber auch für leerstehende Gewerbe- / Industriebauten bzw. -gebiete oder ehemalige Bahnbetriebsgelände nimmt mit steigendem Angebot auf dem Markt weiter zu.

Hinsichtlich Aufwand und Zielrichtung bzgl. der städtebaulichen Lage sind zwei sehr unterschiedliche Arten zu unterscheiden.

Innerstädtisch liegt der Schwerpunkt auf Sanierungs- oder städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach BauGB (mit den eigenen Bewertungsvorschriften). Zielrichtung ist lagebedingt die Entwicklung hochwertiger, innenstadt-spezifischer Angebote (Mischnutzungen, konzeptionell bedingt meist der Schwerpunkt auf dem Thema Wohnen). Beispiele sind hierfür das Bahngelände in Stuttgart ("Stuttgart21") mit der Entwicklung zum neuen Stadtteil oder das Ausbesserungswerk Karlsruhe, das zu einem gemischt genutztes Quartier (Wohnen/Arbeiten) entwickelt wird. Im kleinen Maßstab z.B. die Panzerhalle in Tübingen, die jetzt als Veranstaltungshalle genutzt wird.

Außerhalb geschlossener Ortschaften finden sich die ehemaligen Kasernen, Flughäfen oder Depots. Meistens handelt es sich um abgeschlossene, gewerbeparkähnliche Grundstücke in Alleinlagen, hinsichtlich ihrer Größe auch für einzelne Investoren interessant. Als Beispiele für Umnutzungen / Revitalisierungen können der Truppenübungsplatz Vogelsang genannt werden, nunmehr Teil des Nationalparks "Eifel" oder der Fliegerhorst Werl, der seit Jahren sukzessive zu einem Gewerbegebiet entwickelt wird.

Im Gegensatz zu den innerstädtischen Flächen sind im Außenbereich schwerpunktmäßig eher mäßige Lagen weit abseits der Zentren zu betrachten, so daß die durchaus vorhandenen, objektbezogenen Vorteile und Chancen der Immobilie häufig in den Hintergrund gedrängt werden.

Die erzielbaren Erträge sind besonders stark abhängig von den verschiedenen, alternativen Verwendungsmöglichkeiten. Das Gleiche gilt für den Bodenwert, dessen Entwicklungszustand und -perspektiven Schwerpunkt der Betrachtung sind.

Wenn auch meist ein hohes Interesse der Gemeinden an einer erneuten Nutzung des Geländes besteht, so ist doch oft schon die sicher geglaubte Schaffung des Baurechtes auch an der Gemeinde selbst gescheitert, die plötzlich - in Erkenntnis eines weiteren potentiellen Investors (mit vermeintlich höherwertiger Nutzung) - eine Nutzungsgenehmigung versagte und die Rückabwicklung eines Vertrages erzwang... Oftmals existiert aber - in Verbindung mit dem jeweils aktuellen Bewertungsanlaß - nur ein einziger potentieller Käufer mit starkem persönlichen Interesse, so daß nicht immer der gewöhnliche Geschäftsverkehr nachgewiesen werden kann.

Beispiel:

Lagebeschreibung:

Das Objekt liegt in der Nähe von Bad Kreuznach, ca. 40 km westlich von Mainz am äußersten Rand des Ballungsraumes Rhein-Main. Die regionale Wirtschaftsstruktur ist geprägt von kleinen und mittleren Betrieben ohne Branchenschwerpunkt.

Das Bewertungsobjekt liegt rd. 2 km westlich eines kleinen Ortes mit rd. 2.000 Einwohnern im Außenbereich. In der direkten Umgebung ist keine Nachbarbebauung vorhanden, nahegelegene Gewerbebestände gibt es nicht.

Anschluß an die BAB 61 Koblenz-Ludwigshafen besteht in 2 km Entfernung. Einrichtungen zur Deckung des täglichen und sozialen Bedarfs sowie Anbindungen an den ÖPNV sind nur zum Teil im nahegelegenen Ort vorhanden.

Grundstücks-/Gebäudebeschreibung:

Bewertungsgegenstand ist ein ehemaliges Bundeswehr-Depot. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von rd. 178.000 m², die umbaute Nutzfläche beträgt gesamt rd. 9.000 m² in etwa 40 Gebäuden unterschiedlicher Größe, Bauweise, Alter und Nutzung.

Das Gelände steht zum Besichtigungszeitpunkt seit einigen Monaten vollständig leer, geplant ist seitens des Antragstellers eine Eigennutzung eines Großteils der Gebäude als Lagerfläche.

Der überwiegende Teil der vermietbaren Nutzfläche entfällt auf insgesamt neunzehn jeweils identische Bunker als oberirdische Stahlbetonkonstruktionen, eingeschossig, mit je einem Falltor. Die Lagerfläche beträgt jeweils 8 auf 23 m, insgesamt rd. 3.500 m², die lichte Höhe rd. 4 m. Elektrischer Strom und Lüftungsanlagen sind vorhanden, jedoch keine Beheizung.

Verwaltungsgebäude, Wache und Feuerwehrhaus sind in massiver Bauweise erstellt und als Bürofläche konzipiert bzw. sind mit moderatem Aufwand als solche nutzbar.

Darüber hinaus sind diverse untergeordnete Gebäude (überwiegend Lagergebäude in Holzbauweise) nach unserer Einschätzung kaum noch wirtschaftlich nutzbar (rd. 3.800 m² NFI.). Dementsprechend wurden hierfür fiktive Abrißkosten in Ansatz gebracht, jedoch besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Für die asbesthaltigen Außenwände der einfachen Lagerhallen sind erhöhte Entsorgungsaufwendungen zu berücksichtigen.

Die innere Erschließung der Grundstücksflächen ist über eine asphaltierte / betonierte Ringstraße (schwerlastgeeignet) gewährleistet. Die Restflächen sind begrünt (Rasenfläche) oder dicht bewaldet. Das Areal ist vollständig eingezäunt.

Je nach Aufteilung sind auf dem Gelände bis zu 25 unabhängig voneinander nutzbare Einheiten sowie bis zu etwa 200 KFZ-Stellplätze auf den Freiflächen möglich.

Die laufende Instandhaltung wurde in der Vergangenheit in vollem Umfang durchgeführt, dementsprechend stellen sich die aufstehenden Gebäude in sehr solider Bausubstanz und in sehr gutem Zustand dar, verbunden mit sehr hochwertigem technischem Ausstattungsstandard (u.a. Notstromaggregat, sehr leistungsfähiges Heizkraftwerk, Auffangbecken bzw. Ölabscheider für Werkstatt- und Wasshallen, Absauganlage in der Werkstatthalle,...)! Ein gewisser Modernisierungsrückstau ist lediglich im Bereich der Büroflächen zu sehen.

Trotz der historischen Nutzung ergaben sich nach Besichtigung keine konkreten Verdachtsmomente bzgl. Bodenkontaminationen, es sind alle techn. Einrichtungen vorhanden und - soweit bekannt - alle Anforderungen sowie Auflagen eingehalten, hinsichtlich der bisherigen (Lager/Logistik) sowie der geplanten (überwiegend Lager) Zweckbestimmung der Immobilie besteht nach u.E. zunächst kein Handlungsbedarf.

Bodenwert:

Es ist kein Bodenrichtwert für die geplante Nutzung verfügbar, Gewerbeflächen in den benachbarten Ortschaften werden zu rd. EUR/m² 20,- (inkl. Erschließung) gehandelt.

Das Objekt befindet sich im Außenbereich (derzeit wird das Baurecht nach §35 BauGB beurteilt). Der neu aufzustellende B-Plan befindet sich derzeit in der Offenlegungsphase, das Gelände wird gem. §8 BauNVO als Gewerbegebiet (i.d.R. Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Sportanlagen) ausgewiesen.

Dem Entwicklungsrisiko zum Stichtag wird mit 25% Abschlag auf den Richtwert für voll erschlossenes Bauland Rechnung getragen. Weitere Abschläge zur Vermeidung unzulässiger Spekulationen sind nach unserer Einschätzung (auch aufgrund der derzeit bereits voll nutzbaren aufstehenden Bebauung) nicht notwendig.

Die Bewertung erfolgt damit entsprechend den Erfahrungswerten für vergleichbare Nutzungen an ähnlich gelagerten Standorten (für rein gewerbliche Nutzungen EUR/m² 10,- bis 15,-). Somit spielt das Baurecht nur noch eine untergeordnete Rolle: für die Bewertung sind keine genehmigungspflichtigen Umbauten zwingend erforderlich, eine Nutzungsgenehmigung muß unterstellt werden, die Erschließung ist gesichert, nach sachverständiger Einschätzung besteht keine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit.

Die - auch nach einer potentiellen Erweiterung der Anlage - sehr ungünstige bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird durch die Aufteilung in Bauland, Verkehrsfläche und Grünland berücksichtigt (Bewertung im Ist-Zustand).

Die bisher aufgewendeten Kosten für Erschließungsmaßnahmen (rd. 10,- bis 15,-EUR/m² Grundstücksfläche = insgesamt mind. rd. 1 Mio EUR!) sind aufgrund der Lage nicht am Markt durchsetzbar und stellen renditeorientiert nur noch einen geringfügigen Wert dar.

Bodenwert

54.000 m ² Gebäude- und Freifläche	15,00 EUR/m ²	810.000 EUR
./ . rd. 33% wg. baul. Ausnutzung	-5,00 EUR/m ²	-270.000 EUR
35.000 m ² Verkehrsfläche	1,50 EUR/m ²	52.500 EUR
89.000 m ² Grünland	0,50 EUR/m ²	44.500 EUR
178.000 m² Bodenwert	(gerundet 4,00 EUR/m²)	640.000 EUR

Bauwert

900 m ² NFI. Büroflächen	850 EUR/m ²	765.000 EUR
./ . Altersabschlag (RND 45 J./GND 60 J.)	15,6 %	-119.340 EUR
		645.660 EUR
750 m ² NFI. Werkstattflächen	600 EUR/m ²	450.000 EUR
./ . Altersabschlag (RND 40 J./GND 60 J.)	22,2 %	-99.900 EUR
		350.100 EUR
3.500 m ² NFI. Lagerflächen Bunkeranlagen	550 EUR/m ²	1.925.000 EUR
./ . Altersabschlag (RND 25 J./GND 40 J.)	25,8 %	-496.650 EUR
		1.428.350 EUR
5.150 m ² NFI.; Zwischensumme		2.424.110 EUR
+ Außenanlagen	6 %	145.447 EUR
+ Nebenkosten	10 %	256.956 EUR
Zeitwert der baulichen Anlagen (vor Abzug sonstiger wertbeeinflussender Umstände)		2.826.512 EUR
./ . sonstige wertbeeinflussende Umstände		
- Rückbau der nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Nebengebäude		-150.000 EUR
- Modernisierungsrückstau pauschal EUR/m ² 200,- (nur bezogen auf Bürofl. inkl. NNF)		-200.000 EUR
Zeitwert der baulichen Anlagen		2.480.000 EUR
Wert der baulichen Anlagen (vor Marktanpassung)		2.480.000 EUR
Sachwert (vor Marktanpassung)	(gerundet 610 EUR/m²)	3.120.000 EUR
* Marktanpassungsfaktor; gewählt:	0,40	
Sachwert (nach Marktanpassung)	(gerundet 240 EUR/m²)	1.250.000 EUR

wertbeeinflussende Umstände / Marktanpassungsabschlag:

Die Gesamtinvestition von seinerzeit insgesamt weit über 5 Mio EUR ist nicht am Grundstücksmarkt erzielbar. Die Ansätze für die angemessenen Normalherstellungskosten der einzelnen Flächenarten sollen gemäß einschlägiger Fachliteratur für wirtschaftlich vergleichbare Ersatzflächen gewählt werden.

Die relativ hohen Ansätze für die NHK können jedoch durchaus begründet werden: Die Konzeption insbesondere der Lagerflächen ist durchaus als zeitgemäß zu bezeichnen (zeitlos?), es ist keine wirtschaftliche Überalterung festzustellen. Konzeptionell bedingt wäre die "unwirtschaftliche" Bauweise auch nicht durch einen Umbau zu ändern. An einem anderen Standort wäre ohne Frage eine wesentlich rentablere Vermietung möglich.

Die Marktanpassung stellt hier demnach einen reinen Lageabschlag dar, der in der Sachwertberechnung durch den Bodenwert alleine nicht realisierbar wäre.

Der Faktor ist das Ergebnis einer Mischkalkulation. Je nach Wirtschaftlichkeit (Verhältnis der hier erzielbaren Miete zu einer fiktiv maximal möglichen) ergeben sich für die einzelnen Flächen unterschiedlich hohe Abschläge auf den Wert der baulichen Anlagen: Büroflächen 40%, Werkstattflächen 60%, Bunkeranlagen 80% Abschlag. Faktisch führt das zur Annäherung des Sachwertes an den Ertragswert (Marktwert)...

Gemäß den einschlägigen Richtlinien werden Marktwert und Beleihungswertvorschlag renditeorientiert ermittelt.

Ertragswert:

Für gleichgelagerte und ähnlich konzipierte Flächen sind aus der Region kaum geeignete Mietansätze erhältlich; auf Basis überregionaler Auswertungen unter Berücksichtigung entsprechender Abschläge für die Lage werden folgende Spannen zugrundegelegt:

- Büroflächen je nach Größe, Ausstattung und Konzeption EUR/m² 3,-- bis maximal 4,50
- Lager-/Werkstattflächen je nach Konzeption, Größe und Ausstattung EUR/m² 1,-- bis 3,--; offene Unterstände und Kellergeschosse bleiben wg. mangelnder Verwendungsfähigkeit und der Konkurrenzsituation ohne Ansatz

Zum Bewertungsstichtag wird kein Jahresrohertrag erzielt, das Objekt soll zukünftig eigengenutzt werden (überwiegend als Aktenlager); die besondere Eignung der Immobilie für den Kaufinteressenten darf nicht darüber hinwegtäuschen, daß es für nur wenige andere mögliche Interessenten in ähnlicher Form denkbar wäre, einen Teil des Lagenachteils wieder aufzuheben.

Der sehr gute Zustand der Bausubstanz unter Berücksichtigung des Sicherheitsaspektes kann die einzige Chance der Immobilie sein: zur Lagerung sensibler Informationen oder wertvoller Gegenstände oder doch nur - - für die Bundeswehr, als Depot?

Die Konkurrenzvorteile stellen aus sachverständiger Sicht die nachhaltige Vermietbarkeit nicht in Frage. Gleichzeitig wird jedoch aufgrund der Größe der Flächen und der Verkehrsanbindung ein entsprechend hohes Risiko gesehen.

Insbesondere für den Antragsteller wären sogar ohne weiteres deutlich höhere Mieten erwirtschaftbar. Aufgrund des vorhandenen Angebotes an Konkurrenzflächen kann jedoch eine "Unternehmensbewertung" mit Ziel der Ermittlung der wirtschaftlich tragfähigen Miete hier nicht zielführend sein...

Ertragswert

900 m ² NFI. Büroflächen	3,75	* 12	40.500	EUR
750 m ² NFI. Werkstattflächen	2,50	* 12	22.500	EUR
3.500 m ² NFI. Lagerflächen Bunkeranlagen	2,00	* 12	84.000	EUR
5.150 m ² NFI. insgesamt; Jahresrohertrag (nachhaltig erzielbar):			147.000	EUR
./. nachhaltige Bewirtschaftungskosten				
- Verwaltung	2,00 % v.JRohE		-2.940	EUR
- Instandhaltung (i.M. EUR/m ² 4,25)	14,89 % v.JRohE		-21.888	EUR
- Mietausfallwagnis	8,00 % v.JRohE		-11.760	EUR
	24,89 % v.JRohE		-36.588	EUR
Grundstücksreinertrag gesamt :			110.413	EUR
./. Bodenwertverzinsung				
Gebäudereinertrag	8,00 %		-51.200	EUR
			59.213	EUR
gewichtete Restnutzungsdauer:	35 Jahre			
Kapitalisierungszinssatz:	8,00 %		-> Vervielfältiger: 11,65	
Gebäudeertragswert			690.096	EUR
./. sonstige wertbeeinflussende Umstände				
+ Bodenwert			-350.000	EUR
			640.000	EUR
Ertragswert (= Marktwert)	(gerundet 190 EUR/m ²)		980.000	EUR

Alternativ führt die Wertfindung über eine fiktive vollständige Freilegung des Grundstücks bzw. Neuordnung zu einem Gewerbepark aufgrund der hohen Abriß- und Resterschließungskosten zu keinem befriedigenden Ergebnis. Realisieren ließen sich rd. 20 Einzelparzellen á rd. 5.000 m², der Rest entfällt auf Verkehrsflächen und lagebedingt "strukturell" unverkäufliches Grünland. Dagegen stehen Abrißkosten in Höhe von mindestens einer Million EUR (überwiegend Stahlbetonbunker)! Als Bodenwert ergibt sich eine "schwarze Null", u.a. zu begründen durch das stark erhöhte Entwicklungsrisiko im Ist-Zustand.

Anmerkung: An dieser Stelle stellt sich die Frage, ob die erwähnten Abrißkosten trotz der relativ langen RND von 35 Jahren in diesem Fall nicht auch im Ertragswert berücksichtigt werden müßten: selbst abgezinst über diese lange Zeitspanne ergeben sich mithin immer noch rd. 60.000,-- EUR Kosten... Letztendlich ist diese Verfahrensweise aber nicht realistisch, da keine wirtschaftliche(re) Folgenutzung in Frage kommt. -> Verfahren nach §20 Abs. 3 WertV?!

Der vor Bewertung gezahlte Kaufpreis lag deutlich unter dem hier ausgewiesenen Wert und ist damit als sehr günstig zu bezeichnen, aber insbesondere durch das hohe Risiko des seinerzeitigen Vermietungsstandes (kompletter Leerstand) zu begründen.

Ein Beleihungswertvorschlag auf Basis des vorstehend ermittelten Ertragswertes, mit lediglich erhöhtem Risikozinssatz, kann deshalb eigentlich nicht im Sinne des Beleihungswertes sein: Im Ernstfall steht wiederum eine leerstehende Immobilie zur Disposition! Wie so häufig stellt sich auch hier die Frage nach dem angemessenen Vermarktungszeitraum...

Abschließende Beurteilung:

Rein objektbezogen sind die subjektiven und objektiven Drittverwendungsfähigkeiten insbesondere aufgrund der Bausubstanz und der techn. Ausstattung vorhanden. Alle positiven Eigenschaften und Möglichkeiten werden nach unserer Einschätzung jedoch durch die Lage abseits der großen Zentren größtenteils relativiert, so daß der Interessentenkreis (insbesondere für renditeorientierte Investoren) als eher gering bezeichnet werden muß.

Das Vermarktungsrisiko ist als sehr hoch zu bezeichnen, insgesamt ist die Immobilie nur auf Basis hoher Wertabschläge vermarktungs- und beleihungsfähig!

weitere Anmerkungen:

Nicht berücksichtigt bleibt zunächst das Ertragspotential der Dachflächen zur Energieerzeugung, dieser Wert wäre über die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks hinaus separat zu bewerten.

Der laufenden Instandhaltung ist großes Augenmerk zu widmen! Der Zustand der Bausubstanz und insbesondere der technischen Anlagen ist wesentlicher Vermarktungsvorteil der Immobilie! Die Verkäuflichkeit wäre ansonsten mittel- bis langfristig nicht (mehr) gegeben!