SINBRA

Verbundvorhaben im
BMBF-Förderschwerpunkt REFINA

Marktorientierte Wertermittlung

Konzept des Marktorientierten Risikoabschlags

Strategien zur nachhaltigen Inwertsetzung nicht wettbewerbsfähiger Brachflächen

Einführung

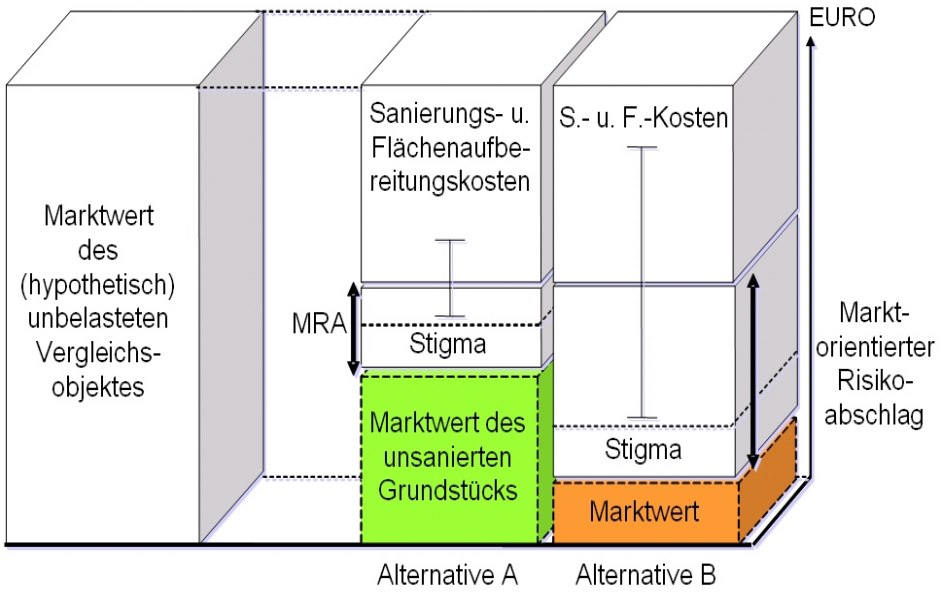
Ein zentrales Hindernis für die Revitalisierung von brachgefallenen Gewerbe-, Industrie oder Militärflächen stellen hohe Wertabschläge für tatsächliche oder auch nur potentiell vorhandene Alt- und Vornutzungslasten (Boden- und Grundwasserverunreinigungen, Kampfstoffe etc.) dar.

Entscheidend für die Höhe der Wertabschläge und die Zurückhaltung von potentiellen Investoren ist dabei weniger das Niveau der erwarteten Sanierungskosten. Vielmehr beeinflusst die Unsicherheit über die tatsächliche Höhe zukünftiger Sanierungs- und Flächenaufbereitungskosten, über unbekannte Nutzungseinschränkungen und ungewisse Investitionsmehrkosten, sowie über den zukünftigen Vermarktungsaufwand die subjektive Einschätzung des Marktwertes vornutzungsbelasteter Grundstücke erheblich. Aufgrund dieser nicht quantifizierten Unsicherheiten scheuen Investoren vor Revitalisierungen zurück oder fordern erhebliche Kaufpreisreduktionen.

Markt-Bewertung vornutzungsbelasteter Grundstücke

Die Wertermittlung weist hinsichtlich der Beachtung am Markt wahrgenommener Unsicherheiten erhebliche Defizite auf. Risiken werden häufig nur formal abgedeckt oder inadäquat berücksichtigt. Der Ingenieurtechnische Verband Altlasten (ITVA) hat ausgehend von diesem Mangel eine Arbeitshilfe für die Bewertungspraxis entwickelt. Diese verbessert die Verzahnung umweltfachlicher und baufachlicher Wertermittlung und hilft zu einer gemeinsamen Sprache und einheitlichen Vorgehensweisen von Wertermittlungs- und Umweltsachverständigen zu kommen. Die darin vorgeschlagene Routine ist ein wichtiger Schritt in Richtung verbesserter Transparenz, Eingrenzung der Risikostruktur und damit Beschränkung der Wertabschläge für Alt- und Vornutzungslasten. Sie enthält aber keine Methodik für die Ermittlung der marktüblichen Wertabschläge für die damit verbundenen Risiken.

Das grundlegende Vorgehen der Wertermittlung eines unsanierten Grundstücks ist bisher so, dass ausgehend vom Wert einer vergleichbaren unbelasteten Fläche ein Abzug für die erwarteten Sanierungskosten erfolgt. Die Unsicherheiten über Flächenaufbereitungs- und Sanierungskosten, ebenso wie unvorhergesehene Nutzungsbeschränkungen und außergewöhnliche Vermarktungskosten (Stigma) vor einem Sanierungsabschluss werden jedoch bisher nicht bewertet.



Einfluss von Risiken auf den Marktwert vornutzungsbelasteter Grundstücke.

Am Markt werden diese Unsicherheiten jedoch wahrgenommen und diese Risiken gehen als Minderwert, kurz: Marktorientierter Risikoabschlag (MRA), in die Bewertung ein.

SINBRA ist ein Verbundprojekt im Rahmen des BMBF-Förderschwerpunktes REFINA

Gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung – REFINA: Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement

Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH

Helmholtz Zentrum für Umweltforschung UFZ: Department Grundwassersanierung & Department Monitoring- und Erkundungstechnologien

IMU - Institut für Medienforschung und Urbanistik

tgag: Tübinger Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften e.V.

TU Berlin: Technische Universität Berlin Fachgebiet Umweltchemie & Fachgebiet Bau- und Planungsrecht

Eberhard Karls Universität Tübingen: Universität Tübingen Zentrum für Angewandte Geowissenschaften

Quadriga: Quadriga, Berlin

Marktorientierte Wertermittlung

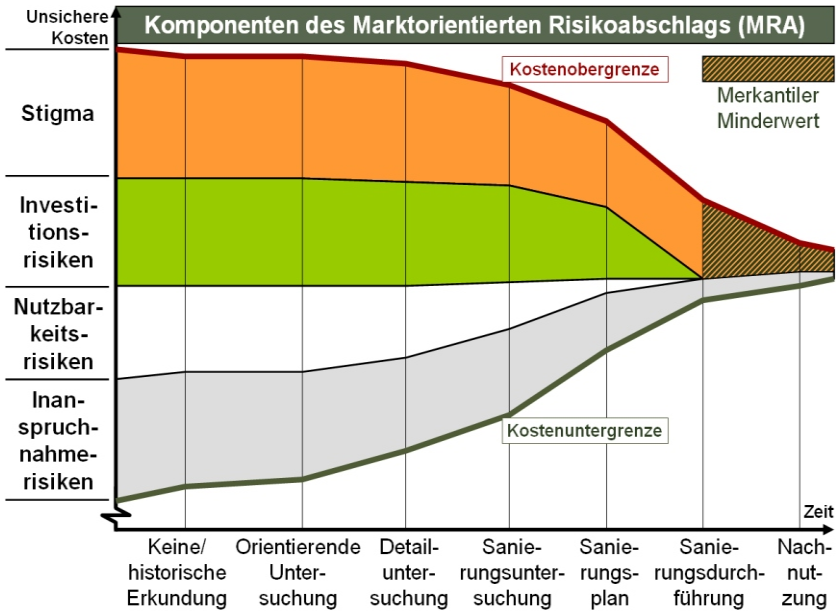
Konzept des Marktorientierten Risikoabschlags

SINBRA
Verbundvorhaben im BMBF-Förderschwerpunkt REFINA

Strategien zur nachhaltigen Inwertsetzung nicht wettbewerbsfähiger Brachflächen

Konzept des Marktorientierten Risikoabschlags (MRA)

Im Rahmen des SINBRA-Projektes wurden in einer Experten-Befragung, Literaturanalysen, Fachgesprächen und Workshops verschiedene zeitabhängige Komponenten bestimmt, durch welche der MRA beeinflusst wird. Der ‚Merkantile Minderwert' aus Stigmaeffekten ist dabei nur eine Komponente, da in der Praxis auch ökonomische Risiken in frühen Entwicklungsstadien zu bewerten sind.



Zeitabhängige Komponenten des Marktorientierten Risikos

Das Konzept stellt eine Fortentwicklung der klassischen Verkehrswertermittlung dar. Es richtet sich an Wertermittlungs-, Altlasten- und Umweltsachverständige, sowie an WissenschaftlerInnen und Interessierte im Bereich der (Brach-) Flächenrevitalisierung.

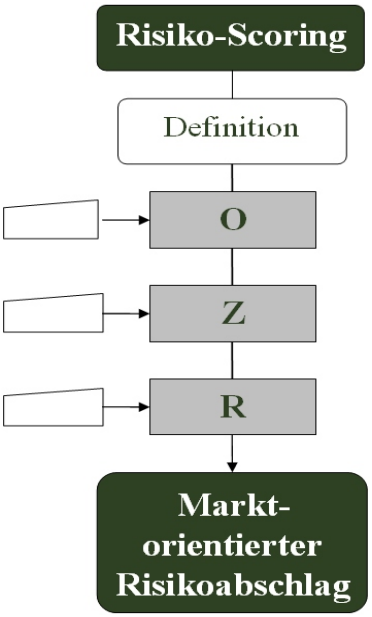
Für Investoren und Grundstückseigentümer sowie für Banken und Versicherungen stellt die Methodik ein Instrument dar, um zu einer gemeinsamen Sprache über wahrgenommene Risiken zu kommen und die Wirtschaftlichkeit und Werthaltigkeit vornutzungsbelasteter Grundstücke objektiver und einheitlicher einzuschätzen.

Risiko-Scoring

Das Konzept des MRA bedient sich dabei der Methode des Risiko-Scoring. Es verschneidet örtliche Lagefaktoren 'O' wie z.B. schlechte Abgrenzbarkeit der Altlast, vorliegender Grundwasserschaden, aber auch bekannte Sanierungsanforderungen von Behörden und eine lokale öffentliche Diskussionen über die Entwicklung mit dem Zeitpunkt 'Z' der Bewertung (früh oder spät im Sanierungs- und Vermarktungsprozess) sowie mit der Risikoüberwälzbarkeit 'R' der Marktlage (Nachfragesituation) für die Bestimmung eines stichtagsbezogenen Bewertungsobjekt spezifischen MRA.

Für das SINBRA Entscheidungsunterstützungssystem „EUGEN" wurde ein Wertermittlungsmodul entwickelt, welches diese Methodik exemplarisch bei der Bewertung von unbebauten oder freizulegenden Brachflächen demonstriert. Der dort entwickelte Algorithmus ist eine Möglichkeit, um zu einer transparenten Ermittlung der marktorientierten Risikobewertung bei Altlastengrundstücken zu kommen.

Die Scoring-Methode scheint besonders geeignet, weil sie heute schon im Bereich der Immobilienbewertung ohne Altlastenbezug verbreitet ist.



Risiko-Scoring-Methodik

Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Stephan Bartke und Prof. Dr. Reimund Schwarze
Zentrum für Angewandte Geowissenschaften (ZAG), Uni Tübingen
und Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung - UFZ, Dept. Ökonomie
Permoserstr. 15 | 04318 Leipzig | Tel.: 0341 235-1683 | Fax: -1836
stephan.bartke@ufz.de | reimund.schwarze@ufz.de

HELMHOLTZ ZENTRUM FÜR UMWELTFORSCHUNG UFZ

EBERHARD KARLS UNIVERSITÄT TÜBINGEN