



Horst Neugebauer

Immofachw. (IHK), Dipl.-Immobilienw. MRICS
 Immobiliengutachter CIS HypZert (F)
 Partner bei MBSN – Partnerschaftsgesellschaft für
 Immobilienbewertung

Der Einfluss des Denkmalschutzes auf den Verkehrswert

Einleitung

Als praktisches Beispiel für den Einfluss des Denkmalschutzes auf den Verkehrswert dient ein Wohn- und Geschäftshaus in Gütersloh aus dem Jahr 1888, die Villa Schlüter (Abb. 1a und b). Deren Erdgeschoss wurde über die ersten 125 Jahre als Arztpraxis genutzt.

Das Objekt wurde im Juni dieses Jahres vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) in Münster als Denkmal des Monats ausgezeichnet und veröffentlicht. Frau Dr. Pankoke vom LWL beschreibt das Objekt und die Maßnahme in ihrem Bericht wie folgt (Auszug):

„Die sehr gelungene Wiederherstellung der Räume im Erdgeschoss der ehemaligen Villa Schlüter gelang im Zusammenspiel eines sehr engagierten, traditionsbewussten Eigentümers und zweier in der Denkmalpflege erfahrener Planer, Architekt Aljoscha Hölscher M.A. und Horst Neugebauer (MRICS) aus Gütersloh sowie Handwerksbetrieben, die sich eng mit den Denkmalbehörden abstimmten. Die repräsentativen Räume sind nun das perfekte Domizil für eine Versicherungsagentur mit anspruchsvoller Klientel.

Der einstige Bauherr war Dr. Wilhelm Schlüter. Im Rahmen der Umnutzung der Villa Schlüter von einer Arztpraxis zu einem Büro für eine Versicherungsagentur tauchten interessante Details der ursprünglichen Ausstattung bürgerlichen Wohnens im späten 19. Jahrhundert auf. Die rote Backsteinvilla mit Werksteinelementen aus ockerfarbenem Teutoburger Sandstein ließ der Arzt Dr. Wilhelm Schlüter (1844-1930) 1888 nach Plänen eines königlichen Regierungsbaumeisters (H. Held) erbauen. Schlüter war neben seiner Tätigkeit in der eigenen Praxis seit 1884 auch als Mitglied der

Sanitätskommission der Stadt Gütersloh und als Amtsarzt des Kreises Wiedenbrück tätig.“

Bevor auf die bewertungsrelevanten Parameter des Verkehrswerts für ein Denkmalgebäude eingegangen wird, werden im Folgenden die dafür notwendigen Begriffe definiert.

1 Wichtige Definitionen

Viele wichtige Begriffe werden in verschiedenen Gesetzen erläutert.

Im Denkmalschutzgesetz von Nordrhein-Westfalen (DSchG) NRW sind folgende Festlegungen zu finden:

„§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein **öffentliches Interesse** besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn **die Sachen** bedeutend für die Erdgeschichte, für die Geschichte des Menschen, für die Kunst- und Kulturgeschichte, **für Städte und Siedlungen** oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und an deren Erhaltung und Nutzung wegen künstlerischer, wissenschaftlicher, volkskundlicher oder städtebaulicher Bedeutung ein **Interesse der Allgemeinheit** besteht.
- (2) **Baudenkmäler sind Denkmäler, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Zu einem Baudenkmal gehören historische Ausstattungstücke, soweit sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.“**

Welche Bedeutung dieser Hinweis im DSchG für das Eigentum hat, wird im Grundgesetz (GG) in



Abb. 1a und b: Villa Schlüter, Straßenansichten von Osten nach Süden

Artikel 14, Abs. 1 und 2, verdeutlicht. Abs. 2 weist auf mögliche Einschränkungen im Eigentumsrecht hin:

Art. 14 Abs. 2 GG:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Und auch § 3 DSchG NRW ist von Bedeutung, da hier der Hinweis auf den Schutz der Umgebungsbebauung gegeben wird:

„§ 3 Rücksichtnahmegebot

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Die Denkmalbehörden und Denkmalfachämter sind frühzeitig zu beteiligen und so in die Abwägung mit anderen Belangen einzubeziehen, **dass die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung möglich sind.**“

Damit hat der Aspekt des Denkmalschutzes weitreichende Auswirkungen auf das Eigentum, die Umgebung und damit letztendlich auch auf den Wert.

Ergänzend dazu werden die im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) Definitionen und Grundsätze der Ermittlung betrachtet. Die zu würdigen Aspekte sind fett hervorgehoben.

„§ 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den **Preis** bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den **rechtlichen Gegebenheiten**, den **tatsächlichen Eigenschaften**, der **sonstigen Beschaffenheit** und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der **Preis** wird also durch den Markt festgelegt, das heißt durch das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage. In der Immobilienbranche ist regelmäßig von einem unvollkommenen Markt auszugehen. Es stellt sich die Frage, ob im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ein **gewöhnlicher Geschäftsverkehr** besteht, bei dem Angebot und Nachfrage aufeinandertreffen. Daraus ergeben sich die folgenden drei Fragen:

- ⇒ Wie wirkt der **rechtliche Aspekt** der Denkmaleigenschaft auf den Wert?
- ⇒ Sind alle **tatsächlichen Eigenschaften** des Objekts bekannt?
- ⇒ Welche **sonstige Beschaffenheit** hat das Objekt?

Im Rahmen der gängigen Verfahren werden die wesentlichen Bewertungsansätze betrachtet. Zudem werden Aspekte des Beleihungswerts kurz erörtert. Zur Erinnerung sei die Definition des Beleihungswerts gemäß der BelWertV wiedergegeben:

„§ 3 Grundsatz der Beleihungswertermittlung

- (1) Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.
- (2) Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die **zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie** unter Berücksichtigung der **langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts**, der **normalen regionalen Marktgegebenheiten** sowie der **derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen** im Rahmen einer **vorsichtigen Bewertung** zugrunde zu legen. Die Feststellung **nachhaltiger Merkmale des Objekts** und deren Einflussgrößen auf die Bewertung bedarf dabei einer **langfristigen Betrachtung der Marktgegebenheiten.**“

Hier sind folgende Fragen von Bedeutung:

- ⇒ Wie steht es um die **Verkäuflichkeit** eines Denkmals?
- ⇒ Was sind die **langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts**?
- ⇒ Was ist der **maßgebliche Grundstücksmarkt**?
- ⇒ Wie steht es um die **Nachnutzung und Drittverwendung**?
- ⇒ Gibt es **langfristige Betrachtungen** zur Wertentwicklung?

Denkmalobjekte werden grundsätzlich als individuelle Bewertungsobjekte angesehen, die durch erhebliche Abweichungen in der Einzelbewertung gekennzeichnet sind, beispielsweise hinsichtlich Sanierungskosten, Auflagen, Substanzmerkmale und weiterer Faktoren. Die Datenbasis ist begrenzt und es besteht eine ausgeprägte Heterogenität aufgrund signifikanter Unterschiede hinsichtlich Lage, Nutzungseinschränkungen, Erhaltungsaufwand, Sanierungsbedarf und Auflagen. Diese Umstände machen einheitliche Ansätze fraglich. Dieser Beitrag zielt darauf ab, das Bewusstsein für die unterschiedlichen Bewertungsansätze zu schärfen.

2 Details zum Fallbeispiel „Villa-Schlüter“

Zum **Stichtag im Jahr 2021** stellte sich die Ist-Situation der Villa Schlüter wie folgt dar:

Baujahr: 1888,
Um- und Anbauten in den
1970er-Jahren,
Ausbau des Dachgeschosses 1995

Nutzung: 3 Wohnungen (2 davon genehmigt!),
1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss
(ehemals Arztpraxis)

Flächen: 538 qm Wohn- und Nutzfläche,
aufgeteilt in 180 qm Praxisfläche im
Erdgeschoss und 358 qm Wohnfläche
in Ober- und Dachgeschoss

Grundstücks-
größe: 1.589 qm
(übergroßes Grundstück!?)

Bodenrichtwert: 680 €/qm (Stichtag 01.01.2022);
Nutzungsart Kerngebiet mit II – IV
geschossiger Bauweise.
Eine Grundstücksgröße ist nicht defi-
niert. Die Bodenrichtwerte beziehen
sich auf eine der baulichen Nutzung
angemessene Größe. Darüber hin-
ausgehende Grundstücksflächen

Mietertrag: 2.540 € monatlich durch die Wohn-
nutzung

Mietspiegel: 7,10 €/qm für die Wohnnutzung

IHK-
Mietpreisatlas: 5,00 – 9,50 €/qm für den gewerblichen
Teil;
Brockhoff & Partner und der Preis-
spiegel des Immobilienverbands
Deutschlands (IVD) stützen den
Ansatz

Liegenschafts-
zins: 2,9 % mit einer Standardabweichung
von 1,3 % für Wohn- und Geschäfts-
häuser mit einem gewerblichen Anteil
> 33 %

Objektfotos: (siehe Abb. 1)

Grundrisse/
Schnitte: (siehe Abb. 2 und 3)

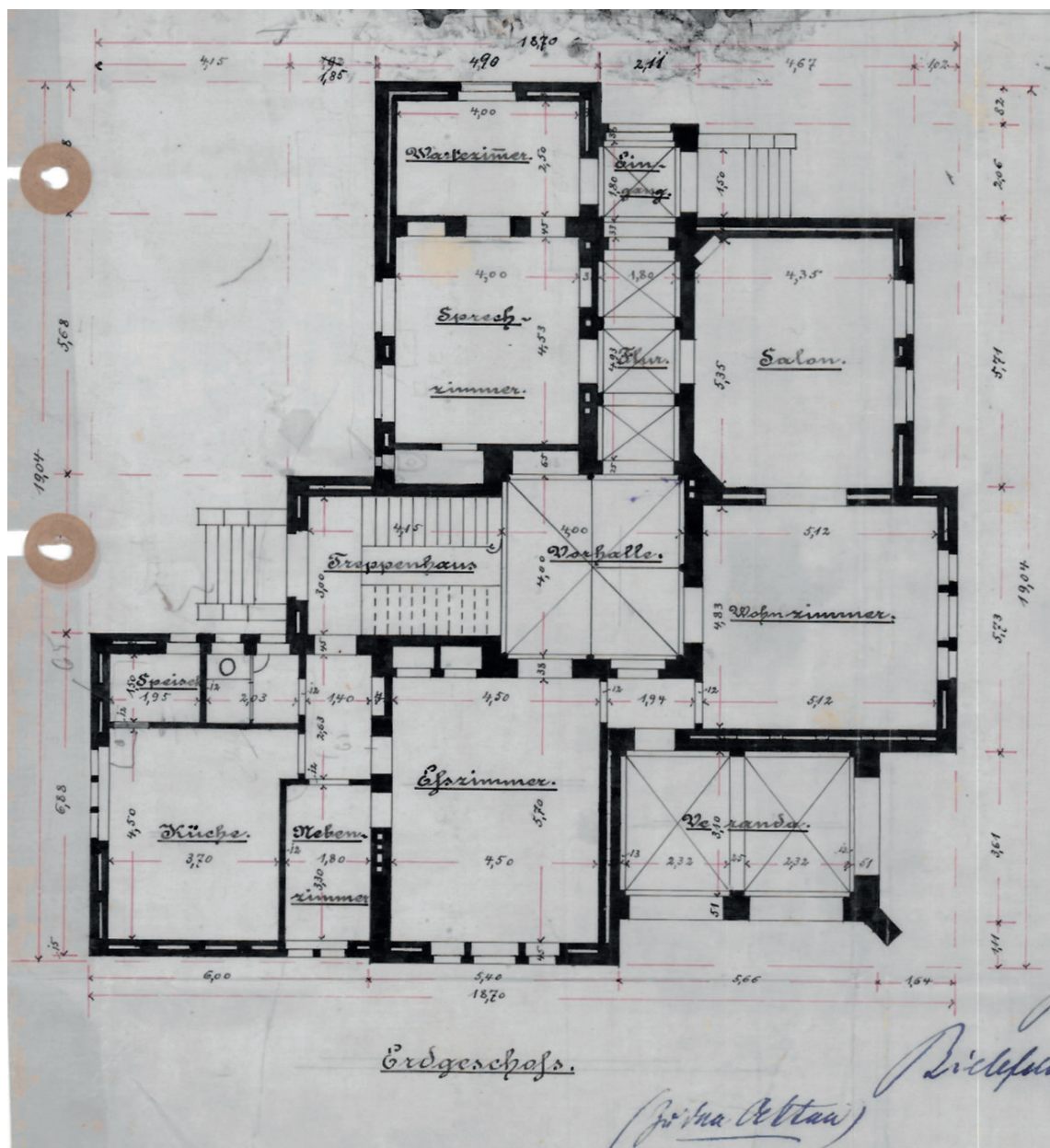


Abb. 2: Grundriss des Erdgeschosses (EG) der Villa Schlüter(historisch)

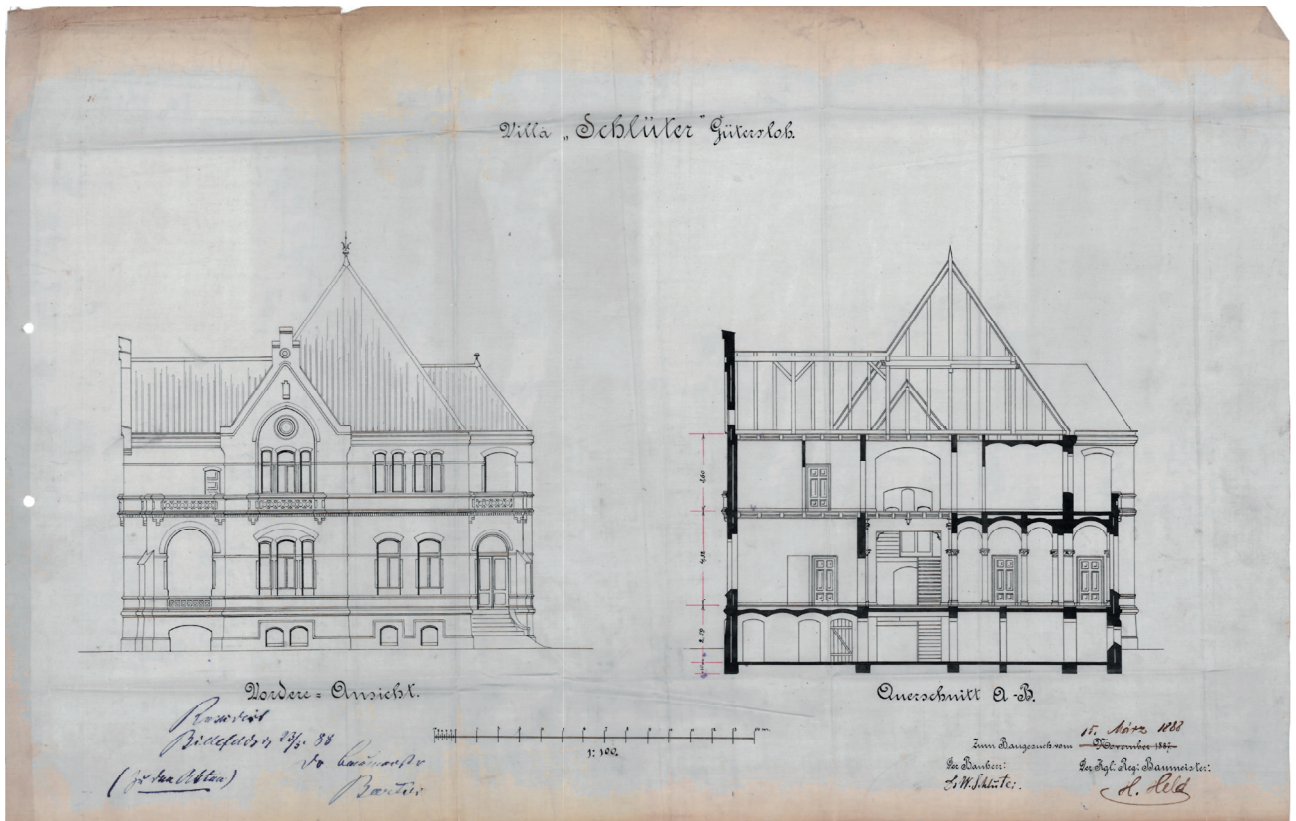


Abb. 3: Außenansicht der Villa Schlüter (historisch)

Das Gebäude wurde 1988 in die Denkmalliste eingetragen und wie in Abbildung 4 gezeigt auszugsweise beschrieben. Die tatsächlichen Eigenschaf-

ten wurden aber erst im Zuge der Sanierung der Erdgeschossseinheit sichtbar und waren im Vorfeld nicht einschätzbar.

Stadt - Gemeinde / Reg.-Bezirk - Kreis			
Stadt Gütersloh			
<input checked="" type="checkbox"/> Baudenkmal	<input type="checkbox"/> artisiertes Bodendenkmal	<input type="checkbox"/> bewegliches Denkmal	<input type="checkbox"/> Denkmalbereich *)
			lfd. Nr. 140
*) Denkmalbereiche, die durch Satzung, Bebauungsplan oder ordnungsbehördliche Verordnung den Vorschriften des Denkmalschutzes unterliegen. Bei Denkmalbereichen kann anstelle der folgenden Angaben auf die Satzung, den Bebauungsplan oder die Verordnung Bezug genommen werden.			
Kurzbezeichnung des Denkmals	Unter den Ulmen 6, Wohnhaus		
lagemäßige Bezeichnung des Denkmals (Koordinatenbezeichnung oder Straßenname und Hausnummer oder Grundbuchbezeichnung)	Flur: 82 Flurstück: 498		
Darstellung der wesentlichen charakteristischen Merkmale des Denkmals	Zweigeschossiger Ziegelbau auf hohem Quadersockel unter Walmdach. Straßenseitig Risalit mit Dreiecksgiebel, nördlich Eingangsvorbau mit darüberliegendem Balkon, dahinter zweigeschossiger Anbau, Westfassade mit Mittelrisalit unter Dreiecksgiebel; rückwärtig Anbau, Werkstein-Fenstereinfassungen in gotischer Formgebung, umlaufendes Kordongesims (Ziegel-Zahnschnitt) und Fliesenfries mit Rankendekor unterhalb der Traufe. Zeittypisches bürgerliches Wohnhaus mit interessanter Baukeramik.		
Tag der Eintragung	29.08.1988	Unterschrift <i>[Signature]</i>	

Abb. 4: Beschreibung der Villa Schlüter Auszug in der Denkmalliste

Der Erdgeschossbereich mit substanziell erhaltenswerter Bausubstanz (siehe Abb. 2 sowie Bildergalerie am Ende des Beitrags) war leerstehend und nicht vermietungsfähig. Die Alteigentümer waren mit der Immobilie überfordert und nicht bereit, Investitionen zu tätigen. Die Aufgabenstellung umfasste die Prüfung des Erwerbs des Objekts, dessen Sanierung sowie die Nutzung des Erdgeschosses für eine neue Funktion.

Die Auftraggeber baten um die Ermittlung einer Preisindikation unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Zustands. Die Preisindikation wurde mittels der Software „Lora“ der on-Geo GmbH erstellt. Tabelle 1 zeigt Auszüge aus der indikativen Bewertung.

Tab. 1: Indikative Bewertung (Auszug)

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude						Jahre	%		
	Nutzung / Beschreibung								
g	1 Büro	0	3,00	1	180,00	0,00	0,00	0	
w	2 Wohnen	28	3,00	3	358,00	7,10	7,10	30.501	24.606
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 28	Ø 3,00	Σ	Σ 538,00			Σ 30.501	Σ 24.606

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
In Gebäude		EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
	Nutzung / Beschreibung							
g	1 Büro	0	2.520	-2.520		-2.520	0,0000	0
w	2 Wohnen	30.501	6.539	23.962	24.606	-644	18,7641	-12.085
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 30.501	Σ 9.059	Σ 21.442	Σ 24.606	Σ -3.164		Σ -12.085

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

-12.085

+ Bodenwert

820.182

ERTRAGSWERT

808.097

Folgende Werte wurden ausgewiesen:

Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch (BauGB)

808.100 EUR

26,5-fache Jahresrohertrag
1.500 EUR/m² WNFI.

Beleihungswert

§ 16 Pfandbriefgesetz (PfandBG)

423.300 EUR

13,9-fache Jahresrohertrag
790 EUR/m² WNFI.

Das Ergebnis schien den Beteiligten plausibel. Da ein negativer Reinertrag ermittelt wurde, musste dieser Aspekt weiter untersucht werden. Dazu sollten die Ursachen für den Leerstand der Immobilie festgestellt werden.

Aufgrund der funktionalen und technischen Obsoleszenz des Erdgeschosses, einschließlich des Zuschnitts, der Ausstattung und des energetischen Zustands, lag unzweifelhaft ein **objektbedingter Leerstand** vor. Eine wirtschaftliche Nutzung des Erdgeschosses war nicht mehr realisierbar. Eine

Sanierung mit den hierfür erforderlichen Investitionen in die Bausubstanz wurde unumgänglich. Der Aufwand konnte im Vorfeld nicht eindeutig identifiziert werden.

Der negative Ertragswert der baulichen Anlage in der Wertermittlung untermauert die Annahme des objektbedingten Leerstands – insbesondere da unterstellt werden konnte, dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Erdgeschoseinheit nicht mehr gegeben ist. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist dann nicht mehr gegeben, wenn die jährlichen Erträge oder der Nutzwert den für Betrieb, Instandhaltung und Kapitalbindungen erforderlichen Aufwendungen nicht mehr in einem am Markt akzeptierten Verhältnis stehen.

Vor der Sanierung lag der Verkehrswert nach § 194 BauGB bei 800.000 €.

3 Einzelansätze in der Verkehrswertermittlung

3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Ein Umrechnungskoeffizient für die Grundstücksgröße wurde im Kerngebiet vom Gutachterausschuss (GAA) nicht ausgewiesen. Der GAA verwies lediglich auf unrentable Grundstücksteile wie Gartenlandflächen. Aufgrund der großen Grundstücksfläche und der niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Aufteilung des Bodens in seine wertbestimmenden Bestandteile erforderlich. Es folgt ein kurzer Überblick über mögliche Ansätze:

Bodenwert gesamt:	Gesamtwert des Grundstücks.
Rentierlicher Bodenwert:	Teil des Bodenwerts, der Ertrag generiert (z. B. durch Bebauung)
Bodenwert einer selbstständig nutzbaren Teilfläche:	Wertanteil eines Teilbereichs, der marktgängig und vermarktbar ist
Bodenwert eines unrentablen Grundstücksteils (Unterausnutzung):	Der Begriff „Unterausnutzung“ wird lediglich bei der Legaldefinition von Liquidationsobjekten verwendet (ImmoWertA 8.(3).4 a). Eine Anpassung der Bebauung durch Abriss ist aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft ausgeschlossen (siehe § 3 DSchG, Umgebungsschutz).

Zum Begriff der Unterausnutzung:

Nicht rentable, nicht selbstständig nutzbare und nicht verwertbare Grundstücksteile sind Flächen, die wegen ihrer Größe, ihres Zuschnitts, ihrer Lage, der topografischen Beschaffenheit oder rechtlicher Rahmenbedingungen aufgrund der tatsächlichen Nutzung (u. a. § 2 Abs. 3 ImmoWertV) nicht eigenständig genutzt oder am Grundstücksmarkt veräußert werden können.

Hierzu können Grundstücksteile zählen, die nicht selbstständig verwertbar sind und deren Nutzung nur im Zusammenhang mit dem verbleibenden rentablen Grundstück möglich ist. Dies betrifft insbesondere Flächen, die bauplanungsrechtlich nicht bebaubar sind, dauerhaft als Abstands-, Grün- oder Verkehrsflächen festgesetzt sind oder aufgrund technischer bzw. naturschutzrechtlicher Einschränkungen einer wirtschaftlichen Nutzung entzogen bleiben.

Dazu lässt sich der Bodenwert auch unter dem Aspekt der Denkmalschutzeigenschaft betrachten.

Steht ein Baudenkmal auf einem Grundstück, ist eine Freilegung rechtlich ausgeschlossen. Gemäß § 43 ImmoWertV wird der nutzungsabhängige

Bodenwert definiert, der sich unter der tatsächlichen Nutzung ergibt, soweit das marktüblich ist. Die ImmoWertA (43.2) nennt die Denkmalschutzeigenschaft als Grund für die Ermittlung eines nutzungsabhängigen Bodenwerts explizit.

Damit liegen in diesem Fall übergroße und nicht selbstständig nutzbare Teilflächen vor (§ 41 ImmoWertV; siehe Abb. 5). Eine dichtere Bebauung des Grundstücks hat die obere Denkmalbehörde ausgeschlossen. Vom 1.589 qm großen Grundstück wurden 1.000 qm als rentierlich eingestuft und mit dem Bodenrichtwert angesetzt. Die verbleibende Fläche wurde als Gartenfläche mit 35 % des Bodenrichtwerts angesetzt. Der gewählte Ansatz war in der Sache damit nachvollziehbar begründet.



Abb. 5: Flurkarte; markiert ist der unrentierliche Grundstücksteil

3.2 Sachwert und wertbildende Parameter

Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (auf den bereits eingegangen wurde) ermittelt (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Zur Sachwertermittlung gehören die Bestimmung der Herstellungskosten, der Alterswertminderung sowie des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Ermittlung der Herstellungskosten

Die Herstellungskosten als aufzuwendende Kosten unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung können nicht sachgerecht ermittelt werden. Die speziellen Eigenschaften, die sehr unterschiedlichen Ausführungen und die oft sehr seltenen und individuell eingebrachten Baumaterialien jedes Denkmals sind dazu zu divers.

Dennoch sollen Aspekte der Sachwertermittlung untersucht werden. Entweder um weitergehend zu untermauern, dass ein vorläufiger Sachwert nicht ermittelt werden kann, oder um Daten zu generieren, die auch in anderen Verfahren als Grundlage zur Ermittlung eines Verkehrswerts herangezogen werden können.

Zentral für weitere Betrachtungen sind die Ermittlung der Alterswertminderung sowie des Sachwertfaktors. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob im Hinblick auf die speziellen Denkmalschutzeigenschaften ein Sachwertfaktor überhaupt sachgerecht zu ermitteln ist. Dazu später mehr.

Alterswertminderung

Um die Alterswertminderung zu bestimmen, sind das Baujahr, die Gesamtnutzungsdauer (GND) und damit die Restnutzungsdauer (RND) zu ermitteln.

Auf den ersten Blick schien beim zu bewertenden Objekt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufgrund des negativen Reinertrags abgelaufen zu sein. Der negative Reinertrag kann zur Beurteilung aber nur ein erster Indikator sein. Die Tatsache, dass die Wohnungen und das Gebäude in einem guten Zustand sind und nur die Erdgeschoss-einheit einen objektspezifischen Leerstand aufweist, rechtfertigt weitergehende Untersuchungen.

Baujahr:	Das Objekt wurde im Jahr 1888 errichtet.
Gebäudealter:	Das Gebäudealter beträgt $(2021 - 1888 =)$ 133 Jahre.
Gesamtnutzungsdauer:	Die Gesamtnutzungsdauer kann den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 der ImmoWertV entnommen werden und beträgt 80 Jahre.
Restnutzungsdauer:	Die Restnutzungsdauer wird in erster Näherung als Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage ermittelt. Da das Gebäudealter (133 Jahre) größer ist als die Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) ergibt sich rechnerisch zunächst eine Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Es muss untersucht werden, ob sich aufgrund von Modernisierungen noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt. Ein übliches Verfahren zur Ermittlung bzw. Verlängerung der Restnutzungsdauer ist die Vergabe von Modernisierungspunkten (Anlage 2 ImmoWertV).

Für die Villa Schlüter wurde wegen der Um- und Anbauten in den 1970er-Jahren, des Dachge-

schossausbaus in den 1990er-Jahren und der Modernisierungen in den folgenden Jahren eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren ermittelt. Auf weitere Einzelheiten wird an dieser Stelle verzichtet.

Fiktives Baujahr: Rechnerisch ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), dem Bewertungsstichtag (2021) und der Restnutzungsdauer (28 Jahre) ein fiktives Baujahr von $(2021 + 28 - 80 =)$ 1969.

Exkurs: Nutzungsdauern von Bauteilen

Tabellen wie die des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) oder des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) können darüber hinaus Orientierungshilfen liefern. Sie geben Nutzungsdauern von Bauteilen an und werden offiziell für die Berechnung von Lebenszykluskosten (LCC) verwendet. Weitere Leitfäden sind die VDI 2067 für TGA-Komponenten oder die ISO 15686 (Service Life Planning). Damit kann schlüssig argumentiert werden, dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden kann.

Mit dem Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist nicht automatisch der „Untergang“ der Immobilie verbunden, weil mit weiteren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer weiter verlängert werden kann.

Bestimmung des Sachwertfaktors

Nach § 193 Abs. 5 Satz 2 BauGB hat der Gutachterausschuss Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren) zu ermitteln. Doch wie kommt man an einen geeigneten Sachwertfaktor und welche Voraussetzungen sind zur Ermittlung zu erfüllen? Hierzu ist eine kritische Auseinandersetzung mit dem Sachwertfaktor notwendig!

Das Thema „Sachwertfaktoren“ wird bereits in § 12 ImmoWertV, Marktanpassung über Sachwertfaktoren, sowie § 6 Nr. 6.(1).47 ImmoWertA, Anwendung von Sachwertfaktoren, behandelt. Schon hier wird klargestellt, dass der GAA Faktoren insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser ermitteln soll. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass hinreichend Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen, die eine Ermittlung eines Sachwertfaktors möglich machen.

§ 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV weist weiter darauf hin, dass bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren die durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Abs. 2 ImmoWertV die Normalherstellungskosten (NHK) nach Anlage 4 zugrunde zu legen sind. Im Vorfeld dazu weist die Verordnung darauf hin, dass eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise herangezogen werden und diese miteinander hinreichend übereinstimmen müssen. Auch sollen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigt werden.

Mit Blick auf die zahlreichen individuellen Merkmale von Denkmälern wird hier die Auffassung vertreten, dass die Ermittlung eines objektspezifischen Sachwertfaktors nicht möglich ist.

Der Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 darauf hin, dass 26 % der verkauften Gebäude der Altersklasse bis 1948 unter Denkmalschutz standen. Im Landesteil Westfalen-Lippe zählt der LWL rund 30.000 Denkmäler. Die Stadt Gütersloh – der hier relevante Markt – weist ca. 300 Denkmäler aus.

Mit Blick auf diesen Teilmarkt wäre es begrüßenswert, wenn sich die Gutachterausschüsse mit dem Thema „Verkauf von Denkmälern“ eingehender beschäftigen würden, um landesweit eine Statistik aufzubauen. Einen wesentlichen Beitrag könnten auch Kreditinstitute leisten. Zustands- oder Beschaffenheitshinweise in der Denkmalliste würden eine bessere Wertschätzung von Denkmälern erleichtern.

3.3 Ermittlung des Ertragswerts

Im Weiteren wird der Ertragswert ermittelt. Für die Villa Schlüter können die folgenden wertrelevanten Aspekte festgestellt werden:

Nutzungsarten:	unkritisch
Fläche:	unkritisch
Mietansatz:	unkritisch, in Abhängigkeit von Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, Art und Größe
Restnutzungsdauer:	kritisch , Prüfung in jedem Fall erforderlich, ggf. differenziert
Liegenschaftszinssatz:	kritisch , Prüfung erforderlich
Bewirtschaftungskosten	
Verwaltung:	unkritisch nach Ordnungsgeber
Mietausfall:	unkritisch nach Ordnungsgeber
CO ₂ -Umlage:	unkritisch, Ermittlung nicht erforderlich (s. Gebäudeenergiegesetz GEG)
Instandhaltung:	kritisch , Bedarf der Prüfung im Hinblick auf die Gesamtnutzungsdauer

Die kritischen Aspekte werden hier näher untersucht.

Restnutzungsdauer

Zur Erinnerung: Für das Objekt wurde eine Restnutzungsdauer von 28 Jahren ermittelt. Der objektbezogene Leerstand der Einheit und der damit verbundene Ertragsausfall wurden durch die durchgeführte Modernisierung aufgehoben.

Es erfolgte eine Verbesserung der Grundrissgestaltung, die Modernisierung der Bäder, der Leitungssysteme, der Außentüren sowie eine Wärmedämmung der Außenwände im Erdgeschossbereich (Abb. 6).

Damit können 11 Modernisierungspunkte nach Anlage 2 der ImmoWertV vergeben werden. Der Modernisierungsgrad kann als „überwiegend modernisiert“ angesehen werden. Die Restnutzungsdauer für das gesamte Gebäude wird nach erfolgter Modernisierung der Erdgeschoseinheit weiterhin mit 28 Jahren ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LZ) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Im Liegenschaftszinssatz spiegeln sich das Risikoverhalten und die Renditeerwartung der Marktteilnehmer wider. Doch stellt sich die Frage, ob und, wenn ja, warum sich der Liegenschaftszinssatz einer Objektkategorie unter dem Aspekt des Denkmalschutzes verändert oder im Speziellen angepasst werden muss. Auswertungen liegen seitens der GAA nicht vor.

Auch in der Fachliteratur gibt es keine Hinweise oder Formeln zum speziellen Einsatz des Liegenschaftszinssatzes; verwiesen wird vielmehr auf die Abwägung der Vor- und Nachteile der Unterschützstellung. Im Beispiel Villa Schlüter wurde aus Gründen der Praktikabilität der Liegenschaftszinssatz der Objektkategorie „Wohn- und Geschäftshäuser“ angesetzt.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind gemäß Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV) Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (§ 28 II. BV).

Im Rahmen der Ertragswertermittlung, unter Verweis auf die II. BV, setzen wir standardmäßig bei Wohngebäuden durchschnittlich 14 €/qm und Jahr an.

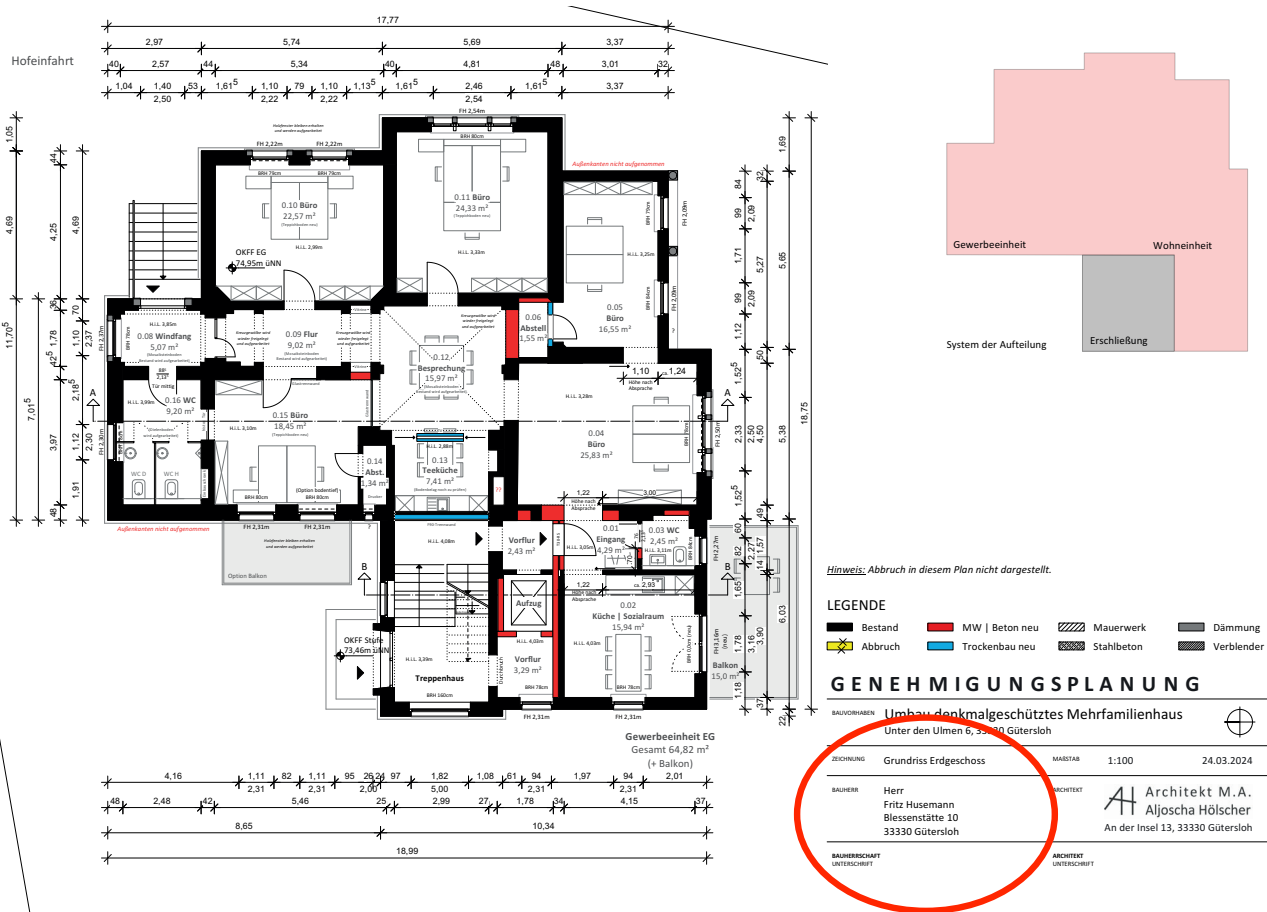


Abb. 6: Erdgeschoss der Villa Schlüter

Es ist unstrittig, dass die Instandhaltungskosten der beschriebenen Maßnahmen bei einem Denkmal höher sind als bei „Standardobjekten“. Hier erscheint ein höherer Wert sachgerecht; in der Fachliteratur wird darauf verwiesen, dass die Instandhaltungskosten bei Denkmälern regelmäßig 50 – 100 % über den üblichen Sätzen liegen können. Weitere Informationen konnten nicht recherchiert werden. Der Gutachter sollte hier eine Einzelfallbetrachtung vornehmen, die sowohl Auflagen der Denkmalpflege als auch die eingeschränkte Modernisierungsfreiheit und die Verpflichtung zum Erhalt berücksichtigt.

Im Bewertungsfall wurde ein Aufschlag von 50 % angesetzt, das entspricht einem Wert von 21 €/m² und Jahr. Nach Recherche wird in der Sachverständigenpraxis ein Wert von 15 bis 25 €/m² und Jahr angesetzt.

Miethöhe

Ein zentrales Thema bei der Ermittlung des Ertragswerts ist die Miethöhe. Dazu gibt es verschiedene Überlegungen und Erkenntnisse.

Eine der grundlegenden Überlegungen von Marktteilnehmern ist, die **Denkmalschutzeigenschaft als Unique Selling Point (USP)** zu betrachten. Damit unterscheiden sich die Immobilien klar von

anderen Objekten. Das Denkmal ist schwer kopierbar, knapp, prägnant, emotional und authentisch. Damit ist es auch glaubwürdig als Marke und bietet einen Mehrwert für den Nutzer in Form von Identifikation, Sichtbarkeit und Glaubwürdigkeit z. B. im Rahmen seiner Corporate-Identity-Strategie. Dazu gehören auch Status und Exklusivität, die durch das Denkmal transportiert werden.

Spezielle Zielgruppen wie Kanzleien, Arztpraxen sowie Nachfrager gehobenen Wohnens sind oftmals bereit, auch höhere Mieten oder Preise zu zahlen. Die Nachfrage ist zwar kleiner, aber ebenso auch das Angebot.

Die **Eigentümer** einer denkmalgeschützten Immobilie haben dabei oft eine eigene Sichtweise. Zudem wird der Vermieter höhere Mieten fordern, weil er sich höheren Instandhaltungs- und Modernisierungskosten als bei Standardobjekten ausgesetzt sieht.

Folgende weitere wirtschaftliche Überlegungen fließen ergänzend mit ein:

- die erhöhte „Absetzung für Abnutzung“ bei Denkmälern (Denkmal-AfA) gemäß Einkommensteuergesetz (§ 7i EStG);
- Förderprogramme des Landes und der Gemeinden für die Sanierung von Denkmälern;

- zinsverbilligte Kredite durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank), ggf. mit Tilgungszuschuss.¹

Hinzu kommt, dass denkmalgeschützte Immobilien von der CO₂-Umlage befreit sind und auch kein Energieausweis benötigt wird. Damit sind messbare monetäre Vorteile verbunden.

Wohnungsmieten

Grundlegend geregelt ist die Vermietung von Wohnraum im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Themen sind Regelungen zum Mieterschutz und insbesondere zur Miethöhe (§§ 557 – 560 BGB). Wesentlich ist im Wohnungsbau die ortsübliche Vergleichsmiete. Sie ergibt sich aus den üblichen Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden. Eine eigene Mietklasse „Denkmalschutz“ wird regelmäßig nicht ausgewiesen.

Bei denkmalgeschütztem Wohnraum gilt daher grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete einer Baujahrsklasse. Ausstattung und Beschaffenheit können Merkmale aufzeigen, die eine Wohnwertverbesserung darstellen und mit einem Aufschlag versehen werden können. Begründungsmittel für einen höheren Mietansatz können höhere Decken, Stuck, historische Parkettböden, repräsentative Fassaden und die besondere Lagequalität sein.

Der Mietpreisrechner der Stadt Baden-Baden weist zum Beispiel der Wohnungsart „historisches Gebäude vor 1945 errichtet“ explizit einen Zuschlag von 0,45 €/qm aus, sofern bestimmte Voraussetzungen für das Gebäude erfüllt sind. Ein gerechtfertigter Aufschlag muss im Einzelfall geprüft werden.

Bei den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss der Villa Schlüter wurde der Mietspiegel der Stadt Gütersloh berücksichtigt und die Miete mit 7,10 €/qm angesetzt.

Gewerbemieten

Miethöhen sind hier frei verhandelbar. Orientierungswerte liefern Auswertungen der IHK, des IVD und andere Quellen. Für denkmalgeschützte gewerbliche Immobilien liegen keine belastbaren, öffentlich zugänglichen Zahlen vor.

In den ersten Kalkulationsansätzen war eine Miethöhe von 9,50 €/qm nach Renovierung angenommen worden. Das entsprach dem oberen Ansatz des Mietpreisatlas für Büroräume der IHK Ostwestfalen-Lippe.

¹ Siehe <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatepersonen/Bestehende-Immobilie/Energieeffizient-sanieren/Das-Effizienzhaus/>.

Die Maßnahme wurde der Öffentlichkeit mit Unterstützung der Presse an zwei aufeinander folgenden Jahren jeweils am Tag des offenen Denkmals präsentiert. Flankierend erfolgte nach den ersten Freilegungen in Kooperation mit heimischen Künstlern ein Event zur „Langen Nacht der Kunst“. Weitere Vertriebsmaßnahmen waren nicht mehr notwendig: Die Nachfrage war hoch. Erst kurz vor Abschluss der Maßnahmen – in Kenntnis der Investitionen und der erhöhten Instandhaltungskosten – wurden erste Gespräche mit Mietern geführt.

Letztlich konnte frühzeitig – unter Berücksichtigung eines Sicherheitspuffers – ein langfristiger Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Mieter abgeschlossen werden. Mit einer Miethöhe von 15 €/qm und einer Indexklausel wurden so 40 % mehr Miete als kalkuliert erzielt. Dies bestätigt die Annahme, dass höhere Mieten aufgrund der Denkmaleigenschaft vom Markt bezahlt werden. Bei der Vermietung als Gewerberaum ist zu unterstellen, dass es sich um einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr handelt, so dass die Miethöhe im Gutachten als „Marktmiete“ Berücksichtigung fand.

Exkurs: Vergleichswert/Vergleichspreise von Baudenkmalern

Obwohl dem Vergleichsverfahren eine bedeutende Rolle bei der Ermittlung des Verkehrswerts zukommt, können die Ausführungen hier kurz gehalten werden. Die Erläuterungen zum Sachwertfaktor verdeutlichen die Schwierigkeit der Bewertung sowie die begrenzte Zahl der verfügbaren Vergleichsobjekte. Eine ausreichende Übereinstimmung lässt sich nur schwer erzielen. Die Erläuterungen der ImmoWertA zu § 25 ImmoWertV (Vergleichspreise) unterstreichen dies noch einmal.

Auch beim Vorhandensein nicht anonymisierter Kauffälle wären geeignete Kauffälle nur schwer zu isolieren und auf das Bewertungsobjekt zu beziehen. Selbst wenn die Wertermittlungspraxis lediglich 5 – 10 Objekte als ausreichend erachtet, erscheint eine Analyse hinsichtlich der hinreichenden Übereinstimmung nicht durchführbar. Wünschenswert wäre das Zusammenführen und die Analyse von Kauffällen bei den Oberen Gutachterausschüssen.

Nach Prüfung aller Verfahren konnte lediglich die Ertragswertermittlung durchgeführt werden.

3.4 Verkehrswert nach der Sanierung

Mit der Sanierung verändert sich der Wert des Gebäudes. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind daher bei der Berechnung des Ertrags- bzw. Verkehrswerts zu berücksichtigen.

Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen den Ertragswert und seine Berechnung durch:

- den Wegfall des objektbedingten Leerstands;
- den Ansatz von Miete in der Gewerbeinheit;
- die Erhöhung der Miete in den Wohnungen.

Damit ergibt sich ein unmittelbarer Einfluss auf den Verkehrswert. So erhöht sich mit den für das Objekt „Villa Schlüter“ beschriebenen Ansätzen der Verkehrswert von 800.000 € auf gerundet 1.320.000 €. Die Berechnung zeigt Tabelle 2.

Tab. 2: Berechnung des Ertragswerts als Grundlage des Verkehrswerts

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenzv.
In Gebäude		Jahre					%	m ²		
	Nutzung / Beschreibung									
g	1	Büro	28	3,00	1	180,00	15,00	15,00	32.400	11.941
w	2	Wohnen	28	3,00	3	358,00	8,00	8,00	34.368	12.666
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 28	Ø 3,00	Σ 4	Σ 538,00			Σ 66.768	Σ 24.607

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude			EUR/m ²		EUR		wagnis	CO ₂	EUR/m ²		
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
g	1	Büro	21,00		972,00	3,00	4,00				18,66
w	2	Wohnen	21,00		343,68	3,00	2,00				26,87

Ø 22,89

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-	Reinertrag	Boden-	Gebäude-	Barwert-	Barwert
In Gebäude			EUR/a	kosten	EUR/a	verzins.	reinertrag	faktor	EUR
		Nutzung / Beschreibung		EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		
g	1	Büro	32.400	6.048	26.352	11.941	14.411	18,7641	270.409
w	2	Wohnen	34.368	9.238	25.130	12.666	12.464	18,7641	233.875

w = Wohnen, g = Gewerbe Σ 66.768 Σ 15.286 Σ 51.482 Σ 24.607 Σ 26.875 Σ 504.284

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **504.284**

+ Bodenwert 820.182

Vorläufiger Ertragswert 1.324.466

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Leerstandskosten 0

ERTRAGSWERT 1.324.466

Die Differenz beim Verkehrswert in Höhe von 520.000 € entspricht bei einer Fläche von 180 qm Kosten von 2.888 €/qm.

Die aufgewendeten Kosten für die Sanierung der Erdgeschossseinheit betragen 564.000 € für die komplette Modernisierung inklusive der Restaurierung. Die Kosten der Maßnahme liegen damit um knapp 10 % höher als der rechnerisch erhöhte Verkehrswert.

Die Förderung durch den LWL beträgt 4.800 €. Der erhöhte Abschreibungsanteil bezieht sich auf knapp 90 % der Gesamtkosten. Das erhöht die Attraktivität der Maßnahme.

4 Abschließende Bewertung

Neben den reinen monetären Aspekten haben für den Bauherrn Social- und Governance-Faktoren eine **bedeutende Bedeutung** bei der Bewertung seines Gesamtportfolios.

Es ist zu erwarten, dass bei grundlegenden Sanierungen der Substanz mit einem Neubaukostenansatz – in Abhängigkeit von der Qualität und Nutzung – zu kalkulieren ist.

4.1 Herausforderung „Dauerhafter Erhalt des Denkmals“

Der Sanierungsumfang beschränkte sich auf die Maßnahmen, die notwendig waren, um einerseits den objektspezifischen Leerstand zu beheben und andererseits den Denkmalschutzanforderungen gerecht zu werden.

Nicht alle Bauteile, die der Abnutzung unterliegen, wurden saniert. Es ist daher anzunehmen, dass nach Ablauf der jetzt ermittelten Restnutzungsdauer von 28 Jahren weitere bauliche Maßnahmen notwendig werden, um einen objektspezifischen Leerstand zu vermeiden. Dies betrifft voraussichtlich die Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss, die 1990 modernisiert wurden, sicher aber auch den Bereich der technischen Bauteile **oder/und** der energetischen Ertüchtigung. Das würde wieder zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen.

4.2 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Merkmale, die sich gemäß § 8 ImmoWertV nach Art oder Umfang von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt „üblichen“ erheblich unterscheiden oder die wesentlich von den zugrunde liegenden Modellen oder Modellansätzen abweichen sind – falls sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden – erst bei der Ermittlung der

Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Bei der Villa Schlüter wurden in den Verfahren die jeweiligen wertrelevanten Ansätze ausführlich abgewogen, sodass besondere Merkmale nicht zu berücksichtigen sind.

4.3 Positive und negative Aspekte der Denkmaleigenschaft

Die positiven Aspekte eines Denkmals lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Denkmal ist einzigartig und unverwechselbar.
- Objekte dieser Art sind knapp und werden zunehmend geschätzt.
- Sie sind gesellschaftlich wichtig und stiften kulturelle Identität.
- Aufgrund der Lage und Eigenschaft sind sie wertstabil.
- Sie bedienen den Anspruch auf Prestige und Image und bewegen sich in einem eigenen Marktsegment.
- Sie bieten ein hohes Maß an Qualität in Bezug auf die Nutzung.
- Die steuerliche Förderung bietet monetären Ausgleich.
- Sie sind nachhaltig (Erhalt statt Abriss).
- Sie können den „Social Aspect“ in der ESG-Betrachtung (ESG: Environmental, Social, Governance, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) bedienen.
- Sie sind eine eigene, „unabhängige“ Assetklasse.
- Sie erzielen höhere Marktmieten.

Wie bereits beschrieben sind sie ein USP in jedem Immobilien-Portfolio!

Zu den negativen Aspekten der Denkmaleigenschaft gehören dagegen:

- Es besteht ein höherer Instandhaltungs- und Sanierungsaufwand.
- Behördliche Auflagen und Genehmigungsverfahren sind zu erwarten.
- Das Grundstück ist ggf. nur eingeschränkt nutzbar.
- Modernisierungsmaßnahmen sind nur mit höherem Aufwand oder ggf. nur eingeschränkt möglich (z. B. Herstellen von Barrierefreiheit, Wärmedämmung, Verbesserung der Grundrissqualität).
- Know-how ist im Umgang erforderlich bzw. vorzuhalten.
- Denkmalbehörden haben Mitbestimmungsrechte.
- Fremdleistungen (z. B. für Architekten) verursachen höhere Kosten.

4.4 Betriebswirtschaftliche Betrachtung (Liquidität, Eigenkapital, Rendite)

Es stellt sich noch die Frage, für welche Käufer oder Eigentümer ein Denkmal lohnend sein kann. Natürlich ist es vorteilhaft, wenn die Kosten für die Sanierung und die damit verbundenen erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten auf einen Eigentümer fallen, der über die Dauer der erhöhten Abschreibung auch mit einem erhöhten Spitzensteuersatz rechnen kann. Im Rahmen vorhandener Portfolios kann eine Erweiterung um die Assetklasse „Denkmal“ durchaus überlegenswert sein. Und jede juristische oder natürliche Person mit Anspruch und Prestigestreben denkt über den Kauf eines Denkmals nach.

Beantwortet werden sollten aber von potenziellen Eigentümern oder Investoren folgende Fragen:

- Was ist notwendig, um heute einem Neubau die Chance zu geben, in Zukunft ein Denkmal zu werden?
- Welche Rolle spielen inflationäre Tendenzen?
- Wie verhalten sich denkmalgeschützte Immobilien in Krisenzeiten?
- Welche Bedeutung hat die steuerliche Würdigung?
- Sind andere Immobilienklassen unter Berücksichtigung aller Renditeaspekte rentabler?

Im Kern ist festzustellen, dass die Rendite einer Investition erst dann abschließend ermittelt werden kann, wenn neben dem ratiellen Ertrag – ob Dividenden, Zinsen oder Mieten – auch der Erlös nach einem Verkauf einbezogen wird. Dies ist regelmäßig nicht der Fall. Welche Kennziffern ausschlaggebend sind, zeigt Tabelle 3 in einer Übersicht.

Tab. 3: Übersicht über die Kennziffern

		Verkehrswert		Beleihungswert	
		vor Sanierung	nach Sanierung	vor Sanierung	nach Sanierung
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.280	2.460	500	1.350
	x-fache Jahresmiete	22,6	19,8	8,8	10,9
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%	51% / 49%	100% / 0%	51% / 49%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,42%	5,04%	11,38%	9,18%
	Nettorendite (ReE/x)	2,56%	3,89%	6,59%	7,08%
<hr/>					
Ertrag	Jahresrohertrag	30.501	66.768	30.501	66.768
	Jahresreinertrag	17.676	51.482	17.676	51.482
<hr/>					
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	29,65%	26,87%	29,65%	26,87%
	Gewerbe		18,66%		18,66%
	i.D.	42,04%	22,89%	42,04%	22,89%
<hr/>					
Leerstand	gesamt / strukturell	18,59% / 0,00%	0,00% / 0,00%	0,00% / 0,00%	0,00% / 0,00%

Hätten wir hier noch etwas erläutern müssen?

Abschließend folgen noch einige Hinweise zum Objektrating der TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), einem europaweiten Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter, sowie der bewertungsrelevanten ESG-Gesichtspunkte.

TEGoVA-Rating

Orientierung bietet das Rating der TEGoVA im Bestand. Marktaspekte, sowohl national als auch regional, können durch die Denkmalschutzeigenschaft nicht beeinflusst werden. Der Standort und der Umgebungsschutz lassen vermuten, dass die

Eignung des Mikrostandorts aufgrund Objektart und Nutzerzielgruppe sowie Image des Quartiers und der Adresse besonders gut ausgeprägt sind. Auch ist anzunehmen – insbesondere nach der Sanierung – dass Architektur, Ausstattung und Objektzustand eher gute Noten erhalten. Die beschriebenen USP deuten ebenfalls darauf hin, dass die Qualität des Cashflows eher eine gute Note verdient.

ESG-Faktoren

Kriteriengruppe 1 (Umwelt- und Klimarisiken) lässt sich durch die Denkmalschutzeigenschaft nicht beeinflussen. In der Kriteriengruppe 2 für das Grundstück können die einzelnen Unterpunkte beim Bewertungsobjekt als eher „gut“ angesehen werden (soziale und ökologische Infrastruktur, Bodenbelastung und Grundstückssituation). Die Bewertung des Gebäudes in der Kriteriengruppe 3 lässt ebenfalls eher eine gute Beurteilung zu. Lediglich der Endenergieverbrauch und die CO₂-Emissionen wirken in der Kriteriengruppe 4 nachteilig auf die Einschätzung. Hier ist darauf zu achten, dass auch energetische Maßnahmen vorgenommen werden.

Oft sind hier überraschend einfache Lösungen sehr zielführend. So wurde im Beispielfall die Erdgeschossseinheit so ausgeführt, dass sie zukünftig über eine Wärmepumpe beheizt und gekühlt werden kann. Hier bedarf es aber einer besonderen Sensibilisierung der Beteiligten.

Fazit

- Ein Sachwert kann bei der Bewertung von Denkmälern nicht sachgerecht ermittelt werden.
- Im Hinblick auf die Analyse von Vergleichsobjekten ist höchste Vorsicht geboten. Dennoch wäre es hilfreich, über nicht anonymisierte Objekte Informationen zu erhalten, um ggf. Erkenntnisse zu berücksichtigen
- Die Bodenwertermittlung hat aufgrund des gegebenen Umgebungsschutzes eine besondere Bedeutung.
- Höhere Aufwendungen in der Sanierung und Instandhaltung stehen oft einem höheren Mietertrag gegenüber.

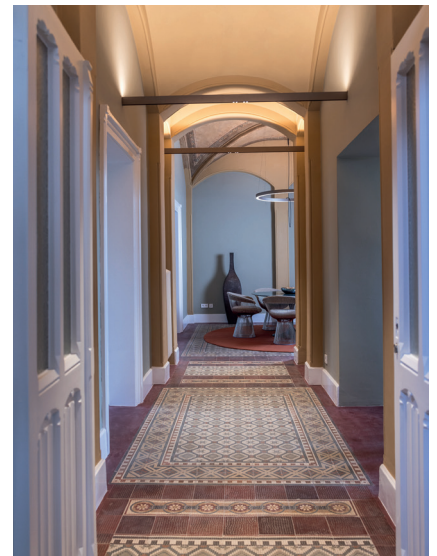
Bilddokumentation



vor der Untersuchung
Leerstand



Flurbereich
nach der Freilegung



restauriert



Befund nach der Freilegung

Kreuzgewölbe

nach der Sanierung



vor der Sanierung

WC

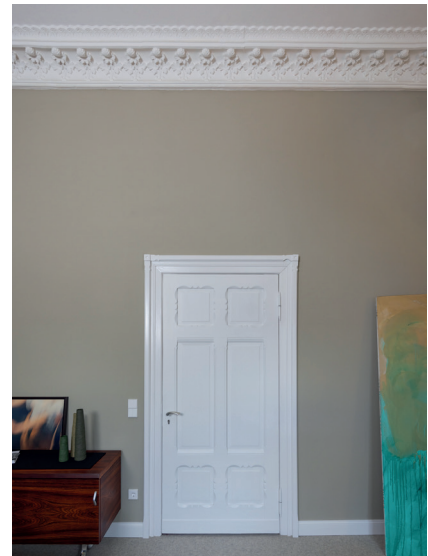
nach der Sanierung



nach der Freilegung

Wandbereich

restauriert

**Pilaster**

Detail.