

Brachgefallene Wohnbauflächen

Kriterien zur ökonomischen Bewertung verfallener oder vom Verfall bedrohter Wohnimmobilien

Dr.-Ing. Detlev Fistera



Dr.-Ing. Detlev Fistera | Freier Architekt, Moers

Grundsätzlich sollte nicht vorschnell über Abriss als ausschließliche Lösung brachgefallener Bausubstanz nachgedacht werden, da unter Umständen wertvolle Baulichkeiten vernichtet werden, über die es sich auch aus wirtschaftlichen Gründen lohnt nachzudenken.

Mein Beitrag bettet sich in das Thema »Schrottimobilien« so ein, dass ich versuchen will, die Frage, ob eine Revitalisierung brachgefallener Bausubstanz unternommen werden sollte oder ein Abriss die einzig sinnvolle Alternative darstellt, durch die Betrachtung ökonomischer Kriterien zu beantworten bzw. zu einer Antwortfindung einen Teil beizutragen.

Es existiert heute Übereinstimmung, dass eine Reduzierung des Verbrauchs neuer Bodenflächen für eine nachhaltige weitere Entwicklung sinnvoll und auch erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund müssen bestehende Brachen und Altstandorte unbedingt einer neuen Nutzung zugeführt werden, um der Flächenverbrauchsreduzierung Rechnung tragen zu können. In der Regel ist jedoch fast ausschließlich von gewerblichen oder auch Konver-

sionsflächen die Rede. Obwohl diese Forderungen bei gewerblichen Flächen unbestritten sind, zeigt sich in der Praxis bei Wohnbauflächen derzeit, dass überwiegend der Abriss als scheinbar einzige als sinnvoll erachtete Lösungsmöglichkeit betrachtet wird und den heutigen Umgang mit Wohnungsbrachen darstellt.

Die Grundfrage dieser Auseinandersetzung setzt voraus, dass durch die Möglichkeit der Revitalisierung von Altstandorten eine Inanspruchnahme von Neuf Flächen reduziert wird.

Ökonomische Betrachtungen »fahren meist dort auf Grund«, wo die Messbarkeit wichtiger und entscheidender Kriterien nicht gegeben ist und Alternativen gesucht werden müssen. Hierbei geht es insbesondere um die monetär messbaren und monetär nicht messbaren Kriterien. Egal, ob es um die Hinterfragung von Zufriedenheitsmerkmalen der Bewohner, Wohnumfeldsituation, Sozialstruktur, aber auch energetische Qualität, Bauzustand, Raumzuschnitte, Modernität und viele weitere Kriterien geht; es sind Daten zu sammeln, die nicht direkt in ein Zahlenwerk, eine Tabelle o.ä. umzusetzen oder einzusetzen sind. Sie erfordern vorab eine Gewichtung, um überhaupt eine Bemessungsgrundlage schaffen zu können. Wie eine solche Bemessung stattfinden könnte, möchte ich beispielhaft darstellen.

Wie schon einleitend erwähnt, liegen zur Bewertung verschiedene Merkmale an. Es wurden monetär messbare Komponenten wie Mietstrukturen, (Sach-)Wertanalyse und energetische Qualität sowie nicht monetär messbare Größen wie Nutzwert- und Risikoanalyse zusammengeführt und mit verschiedenen Gewichtungen bewertet. Abschließend führt eine Bewertungsmatrix zu Erfüllungspunktzahlen und soll damit Entscheidungshilfen geben.

Gewichtung				Bewertung	
Priorität Frage	Frage	Begründung	Punkte	Gewichtung	Begründung
2	5. Geplanter Auszug	Wichtig für die Planungssicherheit bezüglich der Auslastung der Siedlung	45	1	Ja
				5	Möglich
				10	Nein
2	6. Gründe des Auszugs	Hier wird bewertet, ob der Auszug etwas mit der Wohnung/Siedlung zu tun hat oder ob davon unabhängige Gründe vorliegen. Auch Qualitätsbew.	45	1	wegen der Wohnung
				10	andere, davon unabhängige Gründe

Abbildung 8.1: Beispiel der Gewichtungspunkte innerhalb einzelner Kategorien für Wohnung und Siedlung: Kategorie A – Wohnung

Gewichtung				Bewertung	
Priorität Frage	Frage	Begründung	Punkte	Gewichtung	Begründung
1	9. Zufriedenheit mit der Siedlung	Das direkte Wohnumfeld ist der wichtigste Faktor für die Zufriedenheit der Bewohner und damit ein Indikator für die zukünftige Wohndauer	50	1	sehr unzufrieden
				2	unzufrieden
				4	durchschnittlich zufrieden
				7	zufrieden
				10	sehr zufrieden

Abbildung 8.2: Beispiel der Gewichtungspunkte innerhalb einzelner Kategorien für Wohnung und Siedlung: Kategorie B – Siedlung

Frage zum geplanten Auszug

Moers	Faktor	%	Ergebnis
Ja	1	46,6	46,60
Möglich	5	23,3	116,50
Nein	10	30,1	301,00
Gesamt		100	464,10
Gewichtung			45
Endergebnis (gerundet)			20.885
Von max. möglichen Punkten (100% × 10 Punkte × 45 Gewichtung)			45.000

Prohlis	Faktor	%	Ergebnis
Ja	1	17,56	17,56
Möglich	5	0	0
Nein	10	82,44	824,40
Gesamt		100	841,96
Gewichtung			45
Endergebnis (gerundet)			37.888
Von max. möglichen Punkten (100% × 10 Punkte × 45 Gewichtung)			45.000

Tabelle 8.1: Beispiel für das folgende Bewertungssystem

Die jeweils günstigste wird mit der höchsten Punktzahl bewertet; Die Gewichtungspunkte aller Kategorien (Wohnung 265 Punkte, Siedlung 265 Punkte, Aktivitäten 175 Punkte, Image 175 Punkte, Angaben zur Person 120 Punkte) sollten 1000 ergeben – das stellte die nivellierende Basis dar.

Im Einzelnen stehen hinter den Hauptbewertungsbereichen diverse Merkmale und Kriterien, die betrachtet und bewertet werden müssen.

Die Nutzwertanalyse beispielsweise sagt in ihrer Gesamtheit enorm viel aus und lässt Schlussfolgerungen bis zur Standortqualität zu. Eine Befragung der Bewohner (auch ggf. in Nachbarsiedlungen) ist unerlässlich und führt zu den Beurteilungen.

Beispielauszug aus der Nutzwertanalyse IBW Kassel

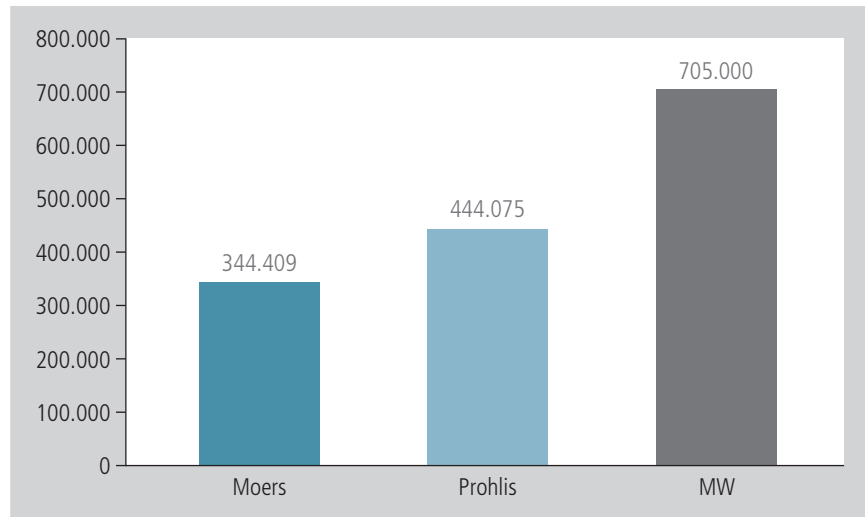


Abbildung 8.3:
Vergleich Moers/Prohlis
(Die bei jeder Frage erreichten Punktzahlen wurden addiert und der maximal erreichbaren Punktzahl (MW) gegenübergestellt)

Ergebniseinteilung

Ergebniseinteilung zur Nutzwertanalyse (in %)					
dimensionslose Werte					
25,00%		176.250,00			
	Objekt (Moers)		344.409,00		
50,00%				352.500,00	
	Objekt (Prohlis)				444.075,00
75,00%					528.750,00
	Maximalwert (MW)				
	Anteil am Max.-Wert (%)		48,85	50,00	62,99
					75,00

Tabelle 8.2: Ergebniseinteilung

Erläuterung zum Bild: Beim vorliegenden Beispiel ist bemerkenswert, dass die Siedlung in Dresden, Stadtteil Prohlis, einer deutlichen Plattenbausiedlung und dem gängigen Beispiel einer Großsiedlung entspricht, einen besseren Gesamtwert in der Nutzwertanalyse aufweisen kann als das Beispiel aus Nordrhein-Westfalen. Die Ergebniseinteilung zur Nutzwertanalyse ermöglicht die Zuordnung der jeweiligen Objekte innerhalb des Objektratings. Eine separate Wertung muss hier nicht vorgenommen werden, da die Wertung und Gewichtung schon mit der Nutzwertanalyse erfolgte. Eine abschließende Bewertung findet, unter Beteiligung der weiteren Bewertungsbereiche, mit der Objektbeurteilung, dem Objektrating statt. Hierbei stellt die Ergebnistabelle der Nutzwertanalyse einen Teilbereich der multi-kriteriellen (mehrlagigen) Untersuchung dar.

(Sach-) Wertuntersuchung

Ertragswertermittlungsverfahren eignen sich hervorragend zur Rückrechnung und Kontrolle von erforderlichen Mietwerten, um beispielsweise die notwendige Wirtschaftlichkeit zu ermitteln. Sachwertermittlungen eig-

nen sich ausgezeichnet zur vergleichenden Gewichtung und Einbindung in den Entscheidungsprozess. Hierbei lassen sich verschiedene Szenarien entwickeln, die Grundlage der jeweiligen Gewichtung anhand der dann messbaren Größen werden.

Beispielhaft ist auf die Möglichkeit einer Kosten-Nutzen-Analyse/Abriss vs. Teilabriss hinzuweisen, die verschiedene bauliche Ausführungsformen vergleicht und hierbei eine Einnahmen-/Ausgabenbetrachtung ermöglicht. Auch in diesem Fall lässt sich eine einfache Gewichtung hin zu einer entsprechenden Bewertung führen.

Bei der Sachwertbetrachtung liegt die Analytik ähnlich gelagert, weist jedoch nicht auf eine Einnahmen-/Ausgabenbetrachtung hin, sondern vergleicht direkt den für verschiedene Szenarien ermittelten Sachwert.

„kompakte“ Kostenzusammenstellungen:

I. Objekt nach Teilabriss und Sanierung/Modernisierung	
a.) Baukosten, komplett	2.500.000 Euro
b.) Baunebenkosten	350.000 Euro
c.) Grundstückskosten	250.000 Euro
d.) Abriss- und Entsorgungskosten	150.000 Euro
Summe aller Kosten	3.250.000 Euro
II. Objekt nach Komplettabriss und Neubaumaßnahme	
a.) Baukosten, komplett	2.000.000 Euro
b.) Baunebenkosten	300.000 Euro
c.) Grundstückskosten	250.000 Euro
d.) Abriss- und Entsorgungskosten	150.000 Euro
Summe aller Kosten	2.700.000 Euro

Tabelle 8.3: Kostenzusammenstellungen zur Sachwertermittlung

Differenzbetrag der Maßnahmen: Um ca. 550.000 Euro fällt eine – um etwa die Hälfte verkleinerte Bausubstanz – Neubaumaßnahme günstiger gegenüber der Teilabriss- und Sanierungsmaßnahme aus. Parallel ist der Sachwert des Objektes für beide Szenarien zu ermitteln. Die gesamte Bausubstanz betrug rd. 16.000 m³ BRI (BRI = Brutto Raum Inhalt).

Für die unter I. genannte Maßnahme verbleiben rd. $\frac{2}{3}$ (10.666 m³ BRI) der ursprünglichen Baumasse.

Für die unter II. genannte Maßnahme verbleibt rd. $\frac{1}{2}$ (8.000 m³ BRI) der ursprünglichen Baumasse.

Die zu ermittelnden Sachwerte stellen sich wie folgt dar:

Zur Modernisierung I. 2.145.442,50 Euro

Zur Neubaumaßnahme II. 2.068.624,80 Euro

Sachwert					
Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten in EUR
Gesamt s. ges. Aufl.	<u>2.500,00 m²</u>	1	2.500,00 m ²	<u>1.000,00 EUR/m²</u>	2.500,00,00
	Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag				2.500,00,00
				Baunebenkosten <u>15,00%</u>	375,00,00
				Herstellungswert inkl. Baunebenkosten	2.875,000,00
	Wertminderung wegen Alters (nach Ross) vom Herstellungswert 25,78%				-741.175,00
	Gesamtnutzungsdauer <u>80 Jahre</u>	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	80 Jahre		
	Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen				
	Bezeichnung	Anzusetzender Wert			
		<u>0,00 EUR</u>			-
	Wert von besonderen (Betriebs-)Einrichtungen				
	Bezeichnung	Anzusetzender Wert			
		<u>0,00 EUR</u>			-
		<u>0,00 EUR</u>			-
	Gebäudewert				2.133.825,00
	Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände				
	Wert der Außenanlagen				
	Bezeichnung	Anzusetzender Wert			
	Erschließung	<u>0,00 EUR</u>			-
	Sonst. bauliche Außenanlagen	<u>0,00 EUR</u>			-
	Bodenwert des bebauten Grundstücks				250.000,00
	Sachwert des bebauten Grundstücks				2.383.825,00
	Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände				
	Marktanpassungsfaktor <u>0,90</u>				
	Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks				2.145.442,50
	Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände				
	Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderungen				
	Bezeichnung	Anzusetzender Wert			
	s. gesonderte Liste	<u>0,00 EUR</u>			-
		<u>0,00 EUR</u>			-
	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussenden Umstände				
	Bezeichnung	Anzusetzender Wert			
		<u>0,00 EUR</u>			-
	Sachwert des bebauten Grundstücks				2.145.442,50

Tabelle 8.4: Tabelle zur Sachwertermittlung zu I. Sanierung/Modernisierung

Sachwert					
Bauteil	Geschossfläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten in EUR
Gesamt s. ges. Aufl.	<u>2.000,00 m²</u>	1	2.000,00 m ²	<u>1.200,00 EUR/m²</u>	2.400.000,00
	Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag				2.400.000,00
	Baunebenkosten <u>15,00%</u>				360.000,00
	Herstellungswert inkl. Baunebenkosten				2.760.000,00
	Wertminderung wegen Alters (nach Ross) vom Herstellungswert 25,78 %				-711.528,00
	Gesamtnutzungsdauer <u>80 Jahre</u> wirtschaftliche Restnutzungsdauer 80 Jahre				
Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen					
	Bezeichnung			Anzusetzender Wert	
				<u>0,00 EUR</u>	–
Wert von besonderen (Betriebs-)Einrichtungen					
	Bezeichnung			Anzusetzender Wert	
				<u>0,00 EUR</u>	
				<u>0,00 EUR</u>	–
Gebäudewert					
	Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände				2.048.472,00
Wert der Außenanlagen					
	Bezeichnung			Anzusetzender Wert	
	Erschließung			<u>0,00 EUR</u>	
	Sonst. bauliche Außenanlagen			<u>0,00 EUR</u>	–
	Bodenwert des bebauten Grundstücks				250.000,00
Sachwert des bebauten Grundstücks					
	Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände				2.298.472,00
	Marktanpassungsfaktor <u>0,90</u>				
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks					
	Berücksichtigung der besonderen und sonstigen wertbeeinflussenden Umstände				2.068.624,80
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden und wirtschaftliche Wertminderungen					
	Bezeichnung			Anzusetzender Wert	
	s. gesonderte Liste			<u>0,00 EUR</u>	
				<u>0,00 EUR</u>	–
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussenden Umstände					
	Bezeichnung			Anzusetzender Wert	
				<u> </u>	–
				<u> </u>	–
Sachwert des bebauten Grundstücks					
					2.068.624,80

Tabelle 8.5: Tabelle zur Sachwertermittlung zu II. Neubau

Nach allen gängigen Verfahren zur Wertschätzung wird zur Verkehrswertermittlung nicht der Sachwert herangezogen (sofern es sich nicht um Einfamilienhäuser oder speziell dem Sachwert zugeordnete Objekte handelt). Für die hier notwendige Ermittlung von Bewertungsgrundlagen und eine damit zusammenhängende Gewichtung bietet sich im Zusammenhang und Vergleich der Sachwert jedoch geradezu an. Die Grundlagen sind vollkommen gleichartig und objektiv. Die heranzuziehenden Vergleichsparameter wie Restnutzungsdauer, Flächen- und Größenangaben sind messbare und direkt vergleichbare Größen.

Die ermittelten Sachwerte können direkt gewichtet werden. Hierbei ist der höhere Sachwert der höheren Gewichtungspunktzahl (z. B. 10) zuzuordnen. Da der Sachwert noch keinerlei Aussage zur späteren Wirtschaftlichkeit treffen kann, ist hier die Gewichtung der Kostenzusammenstellungen entgegenzusetzen. Hier sind die geringeren Kosten diesmal mit der höheren Punktzahl zu gewichten.

Kosten-Nutzen-Analyse – Abriss versus Teilabriss

Die folgende Simulation dient nicht dem Infragestellen der Entwicklung und ggf. erforderlichen Abrissnotwendigkeit von brachgefallenen Immobilien. Die Rechnung soll den Vergleich zwischen Teilabriss und Komplettabriss mit dem Hintergrund teilweise zu erhaltender Nutz- oder Wohnfläche ermöglichen. Es wird ein Szenario zugrunde gelegt und simuliert, welches davon ausgeht, dass ein Erhalt der Immobilien in Gänze nicht sinnvoll ist. Verglichen werden somit die Alternativen Abriss versus Teilabriss.

Grundparameter zu den Gebäuden A), B) und C)

A) 8.100 m ³	BRI	(Brutto Raum Inhalt)
2.160 m ²	NGF	(Nettogeschossfläche)
B) 4.500 m ³	BRI	
1.200 m ²	NGF	
C) 12.750 m ³	BRI	
3.400 m ²	NGF	

Kosten Abriss komplett = 126.750 Euro (Annahme 56 Euro/m³ BRI)

Kosten Abriss – Teilabriss = 126.750 Euro (der Kostenansatz ist für den Teilabriss in identischer Höhe aufrechtzuerhalten, da hierfür umsichtiger und damit aufwändigere Abrissmaßnahmen erforderlich sind.)

Kosten Neubau (12.675 m³ = ½ des ursprünglichen Bauvolumens vorausgesetzt; Annahme 300 Euro/m³ BRI Neubau)
= 3.802.500 Euro

+ ca. 20% BNK = 760.500 Euro

Summe Neubau = 4.563.000 Euro

Kosten Sanierung/Umbau/Verbesserungsmaßnahmen am bestehenden, teilabgerissenen Altbau ($16.900 \text{ m}^3 = \frac{2}{3}$ des ursprünglichen Bauvolumens vorausgesetzt; Annahme 200 Euro/ m^3 BRI Umbau)

= 3.380.000 Euro

+ 20% BNK = 676.000 Euro

Summe Umbau = 4.056.000 Euro

Verzinsungsannahme = 5% p.a.

Mietstruktur = 6,00 Euro/ m^2 (umgebautes Objekt)

= 6,50 Euro/ m^2 (neugebautes Objekt)

Kostenermittlung Neubauvorhaben (Komplettabriss und Neubau)

Kosten Neubau = 4.563.000 Euro

+ Abrisskosten = 126.750 Euro

Gesamtkosten Neubau = 4.689.750 Euro

Nutzenermittlung (monetär)

Verzinsung (5% p.a.) = 234.500 Euro p.a.

Kostenermittlung Umbauvorhaben (Teilabriss und Umbau)

Kosten Umbau = 4.056.000 Euro

+ Abrisskosten = 126.750 Euro

Gesamtkosten Umbau = 4.182.750 Euro

Nutzenermittlung (monetär)

Verzinsung (5% p.a.) = 209.100 Euro p.a.

Anstelle einer Sensitivitätsanalyse wurde der praxisbezogene Vergleich mit den Datenbanken der BKI herangezogen. Hierbei wurden zusammen 125 verschiedene Objekte ausgewertet. Dabei wurden die o.a. Kostenwerte in einer Bandbreite von +/- 15% vorgefunden.

Die Analyse zeigt, dass unter der Annahme des nicht kompletten Abriss-szenarios eine monetär interessantere Lösung zu erzielen wäre. Hierbei ist im Einzelfall eine differenzierte lokale Betrachtung der Immobilien erforderlich.

Energetische Qualität

Nach einer Untersuchung der Universität Tübingen sind 77% aller Gebäude in Deutschland Altbauten. Hier wären 95% aller Gebäudeenergieaufwendungen erforderlich. Die energetische Sanierung ergäbe eine Senkung des Energiebedarfs um 50–70%.

Vor diesem Hintergrund lässt sich natürlich die energetische Qualität bei der Betrachtung brachgefallener Immobilien nicht wegdenken. Die Sachwertermittlung gibt qualitative Antworten zum Gebäude. Ebenso ist die Betrachtung der energetischen Qualität wichtig und dient zusätzlich der zeitgemäßen Einordnung des Objektes.

Alle diese und weitere Aspekte sind bei einem Objekt rating zur Entscheidungsfindung, ob revitalisiert werden sollte, mit zu betrachten.

Wann sollte ein Objekt dergestalt (aufwendig) hinterfragt werden? So genannte Problemdruckindikatoren bieten hierfür Entscheidungshilfen. Die folgende Tabelle zur Branchenentwicklung gibt Anhaltspunkte, die deutlich machen, in welchem Stadium der Branchenentwicklung sich das Objekt befindet.

Bei Leerständen ab 15% spricht man nach gängiger Fachmeinung von »Brache«. Die Beobachtung, dass schon bei einem Leerstand von 5–10% eine Investitionsapathie auftritt, macht das Erfordernis eines frühen Einschreitens deutlich.

Die auftretenden Probleme bis hin zur Existenzgefährdung können an der Tabelle zur Darstellung der Verlustgrößenordnung abgelesen werden. Die Ausgaben und »Ohnehin-Kosten« berücksichtigen nicht die Finanzierungsbelastung, sondern ausschließlich die Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser, in der Annahme, dass diese bei Leerstand nicht anfallen. Diese Annahme erfolgt zur Vergleichbarkeit. In der Regel ist natürlich auch bei Leerstand von Heizungskosten und Finanzleistungen auszugehen.

Phase 1	Leerstände max. 2–4%
	Objektnutzung entsprechend der potentiellen Lagegunst Weitere Entwicklung: Normale Mieten, allenfalls stagnierende Mieteinnahmen, geringe Mietausfälle aufgrund normaler Mieterwechselsituationen
Phase 2	Leerstände 5–10%
	Objekt zeigt sich in Ansätzen unwirtschaftlich Weitere Entwicklung: notwendige Bestandsinvestitionen bleiben aus, entstehende Investitionsapathie Hinweis: Nach gängiger Fachmeinung ist ab 15% von »Brache« zu sprechen.
Phase 3	Leerstände 25%–50%
	Objektleerstände werden größer/beginnende erkennbare Brache Weitere Entwicklung: Zunahme der Leerstände, Unterauslastung der Infrastruktur durch Einwohnerrückgang, negative Ausstrahlung auf benachbarte Objekte bzw. Eigentümer und damit weiterer Verzicht auf dringend notwendige Bestandsinvestitionen
Phase 4	Leerstände 50–75%
	Objekt mit großen Leerständen/Brache in starker Entwicklung Weitere Entwicklung: benachbarte Bestände haben die Brachenentwicklung in Kettenreaktion der negativen Ausstrahlung übernommen, die Entwicklung zur Brache ist stark beschleunigt
Phase 5	Leerstände bis zu 100%
	Objektbrache vorhanden bzw. deutlich erkennbar Weitere Entwicklung: Objekt nicht mehr gemäß der potentiellen Lagegunst nutzbar, ggf. noch suboptimale Nutzungen vorhanden oder sich entwickelnd

Abbildung. 8.4: Mögliche Brachenentwicklungsstadien

Tabelle zur Darstellung der Verlustgrößenordnung (Kosten-/Einnahmebetragung)

Situationsbetrachtung/Darstellung des Ist-Zustandes in Anlehnung an die Arbeitshypothese »mögliche Branchenentwicklung«

Beispiel anhand der Größenordnung Großsiedlung Duisburg-Homberg, Ottostraße

Grunddaten		Anzahl WE	Wohnfläche (Mietfläche) qm	Mietpreis pro qm i. M. KM in Euro	Mieteinnahme gesamt in Euro	Warmmiete pro qm i. M. in Euro	Warmmiete ohne Hz/WW... in Euro	Gesamtverlust pro Jahr in Euro
		1.125	84.375	4,25	358.600	1,75	0,85	
			A	B	C	D	E	F
	Leerstand	Anzahl Leerstand WE	Wohnflächen-ausfall qm	Mietausfall KM pro Jahr in Euro	Mietausfall WM pro Jahr in Euro	Ersparnis WM durch Nicht-bewohnung 0,90 Euro/qm	Zusatzkosten WM für Leerstand 0,85 Euro/qm	Ges.-Verlust KM + ZK WM in Euro
Phase 1 (2–4%)	3%	34,00	2.531,00	10.758,00	4.429,00	2.278,00	2.151,00	12.909,00
Phase 2 (5–10%)	7,50%	84,00	6.328,00	26.895,00	11.074,00	5.695,00	5.379,00	32.274,00
Phase 3 (25–50%)	37,50%	422,00	31.641,00	134.475,00	55.372,00	28.477,00	26.895,00	161.370,00
Phase 4 (50–75%)	62,50%	703,00	52.734,00	224.125,00	92.285,00	47.461,00	44.824,00	268.949,00
Phase 5 (bis 100%)	100%	1.125,00	84.375,00	358.600,00	147.656,00	75.938,00	71.719,00	430.319,00

Die unter E genannten Kosten sind »Ohnehin-Kosten« die auch bei Leerstand anfallen – z. B. Aufzugwartung u. w.
Die unter D genannten Kosten sind tatsächlich wegfallende Kosten für Heizung, WW, Wasser u. w.

Tabelle 8.6: Beispiel der Verlustgrößenordnung bei einem MFH mit 1.125 WE

Bewertungsmatrix

Um nun eine abschließende Beurteilung und Klassifizierung vornehmen zu können, wurde die folgende Bewertungsmatrix zum »Objektrating« erstellt, die excelbasierend in eine einfache Softwareroutine einzubetten und auch anderen Nutzern zur Verfügung zu stellen wäre.

Das hier vorgestellte Objektrating geht von den fünf Hauptbewertungsbereichen Mietstrukturen, Nutzwertanalyse, Risikoanalyse, (Sach-)Wertanalyse und energetische Qualität aus.

Es werden die maximalen Gewichtungspunkte (PZ) in die Bewertungsmatrix übertragen. Danach lässt sich eine maximale Gewichtung (MG) ablesen, die wiederum, aufgrund der differenzierten Gewichtung der jeweiligen Bewertungsbereiche, zu einer Erfüllungspunktzahl (EPZ) führt. Diese Erfüllungspunktzahlen ergeben addiert ein Gesamtergebnis, welches in einer Zuordnung eine differenzierte Beurteilung des Vorhabens erlaubt.

Die Anwendung der Beurteilungsmaske ist einfach und schnell möglich. So ist sie vielen Beteiligten – insbesondere einem fachlich eingebundenen Personenkreis – ein mögliches Hilfsmittel. Die Einschränkung »fachlich eingebundener Personen« ist nachvollziehbar, da die jeweilige Einordnung der Bewertungsbereiche nur einem Personenkreis mit entsprechender Fachkenntnis (Architekten, Bauingenieure, Kommunen u. ä.) vorbehalten bleiben wird.

Zur Einordnung in die Bewertungsmatrix ist festzuhalten, dass die Mietstrukturen mit ihrer Soll-/Ist-Mietabweichung einfließen. Die Unterteilung wurde in 25%-Schritten vorgenommen. Die Mietstrukturen fließen mit einer Gewichtung von insgesamt 25% in die Bewertung ein.

Die Nutzwertanalyse berücksichtigt zweifellos die umfangreichsten Parameter und ist mit 40% in die Bewertung eingeflossen. Sie stellt somit den stärksten Einflusspart dar.

Die Risikoanalyse (mit 15% beteiligt) und die Sachwertanalyse (mit 10% Anteil) stellen den unsichersten Beurteilungsteil und auch den geringsten Gewichtungsanteil dar. Auch wenn die Sachwertanalyse ein sehr genau messbares Medium ergibt, so sind die Beeinflussungsmöglichkeiten während der Anwendung zu groß, als dass sie als sicheres Medium selbst höher bewertet werden sollte.

Zum Abschluss des Objektratings zeigen die Erfüllungspunktzahlen an, ob eine Realisierung erstrebenswert ist.

	Punkteverteilung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Gewichtung	Gewichtung
	max. Gewichtung	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	in %	Ergebnis
1. Mietstrukturen												25,00	
Abweichung der Ist-/Sollmiete													
bis 25 %											10		
bis 50 %						5							6,25
bis 75 %				3									
bis 100 %		1											
2. Nutzwertanalyse												40,00	
ausgewählte Kriterien													
Maximalwert zu 100 % erreicht											10		
Maximalwert zu 50 % erreicht							6						
Maximalwert zu 25 % erreicht				3									10,00
Maximalwert zu 10 % erreicht		1											
3. Risikoanalyse												15,00	
Szenarioanalyse gewählt													
Vollvermietung erreichbar											10		
75 % Vermietung								7					
50 % Vermietung						5							3,75
25 % Vermietung				3									
10 % Vermietung		1											
4. Sachwertermittlung												10,00	
Abweichung des SW													
Sanierung/Neubau													
bis 10 %			2										
bis 25 %						5							
bis 50 %								7					3,50
bis 100 %											10		
5. energetische Qualität												10,00	
bis 50 kW/h/m ² a											10		
bis 100 kW/h/m ² a								7					
bis 150 kW/h/m ² a						5							
bis 200 kW/h/m ² a				3									
> 200 kW/h/m ² a		1											3,00
	Gewichtung										50	100,00	
	Summe der Erfüllungspunktzahlen												26,50
Bewertungsrechnung		Beispielrechnung: aus 1. Mietstrukturen											
MG × G (%) = EPZ		MG = 25, G (%) = 25											
Legende PZ = erzielte Punktzahl		25 × 0,25 = 6,25											
G = Gewichtung in %													
EPZ = Erfüllungspunktzahl													
MG = maximale Gewichtung													
		Zuordnung der Erfüllungspunktzahlen											
		1–3 Punkte EPZ = 5–12,5 Realisierung unrealistisch											
		4–6 Punkte EPZ = 12,5–25 Realisierung noch unüberschaubar und weiter zu prüfen											
		EPZ = 25–35 Realisierung interessant; Parameter kontrollieren											
		7–10 Punkte EPZ = 35–50 Realisierung erstrebenswert											

Tabelle 8.7: Bewertungsmatrix zum Objektrating