

Informationsveranstaltung – Offenbach, 2. November 2023

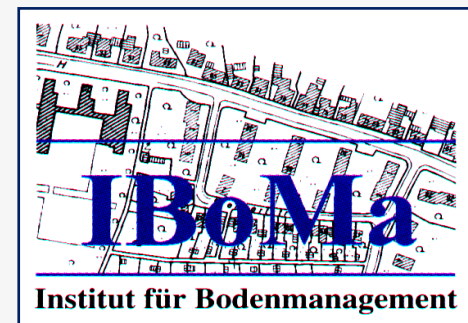
„**Entwicklungsunbeeinflusste Anfangswerte**“ Voruntersuchungsbereich „Bieber Waldhof- West“

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Institut für Bodenmanagement

Stadtplanung Stadtforschung
Bodenordnung Wertermittlung

Deggingstraße 81, 44141 Dortmund
Tel. 0231/952975-0, www.iboma.de



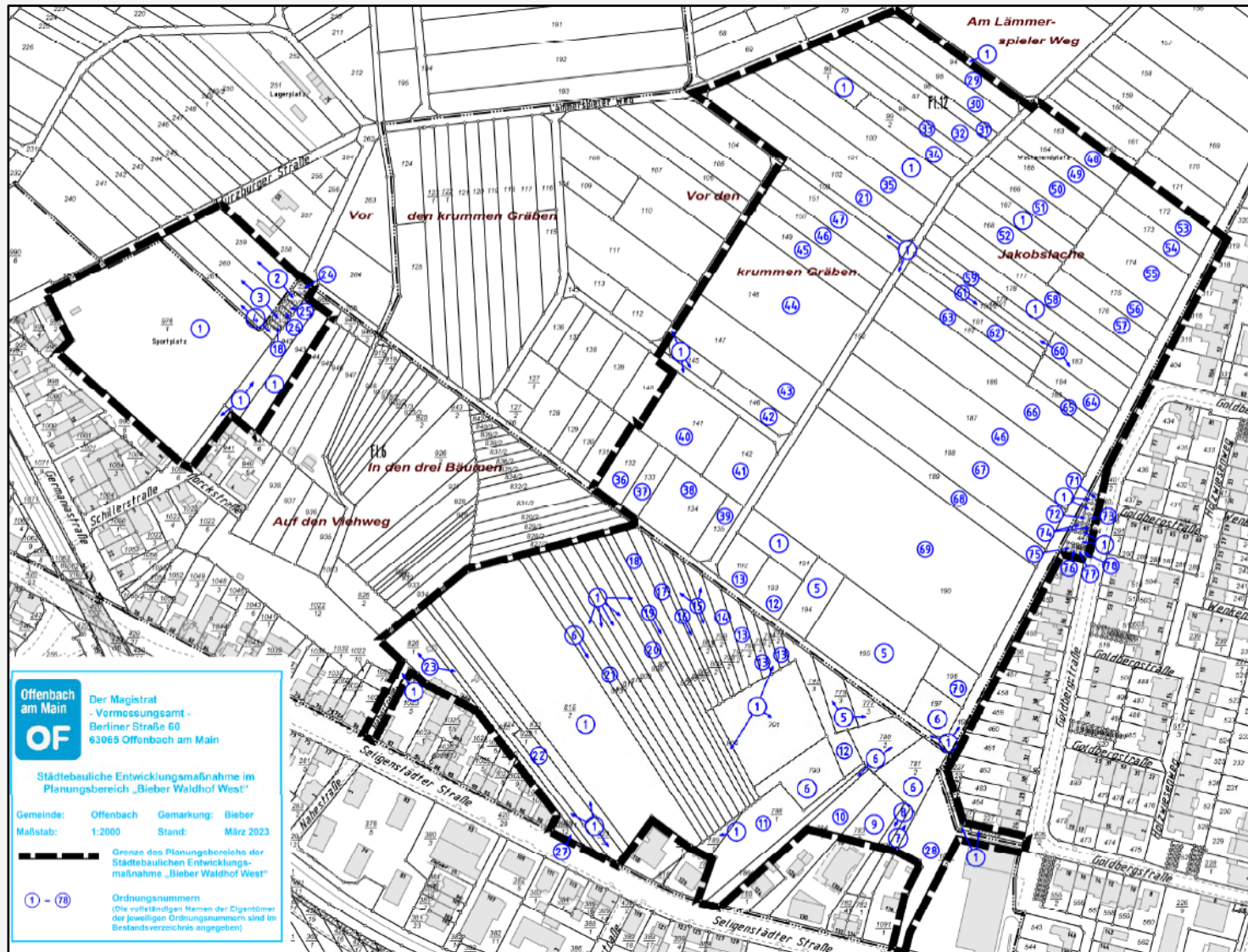
- Steigende Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen in Offenbach in den vergangenen Jahren und auch mittelfristig prognostiziert
- Erhöhter Bedarf insbesondere an Wohnbauflächen
- Vorbereitende Planungen (Flächennutzungsplan) bereits in den 1980er Jahren
- Städtebaulicher Wettbewerb 2019
- Bestreben der Stadt, alle Grundstücke für eine erfolgreiche Baulandentwicklung zu erwerben
- Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff. BauGB) im Voruntersuchungsbereich „Bieber Waldhof-West“

„Waldhof-West“ Luftbild



„Waldhof-West“

Bewertungsbereich (Voruntersuchung)



- **Anfangswerte**

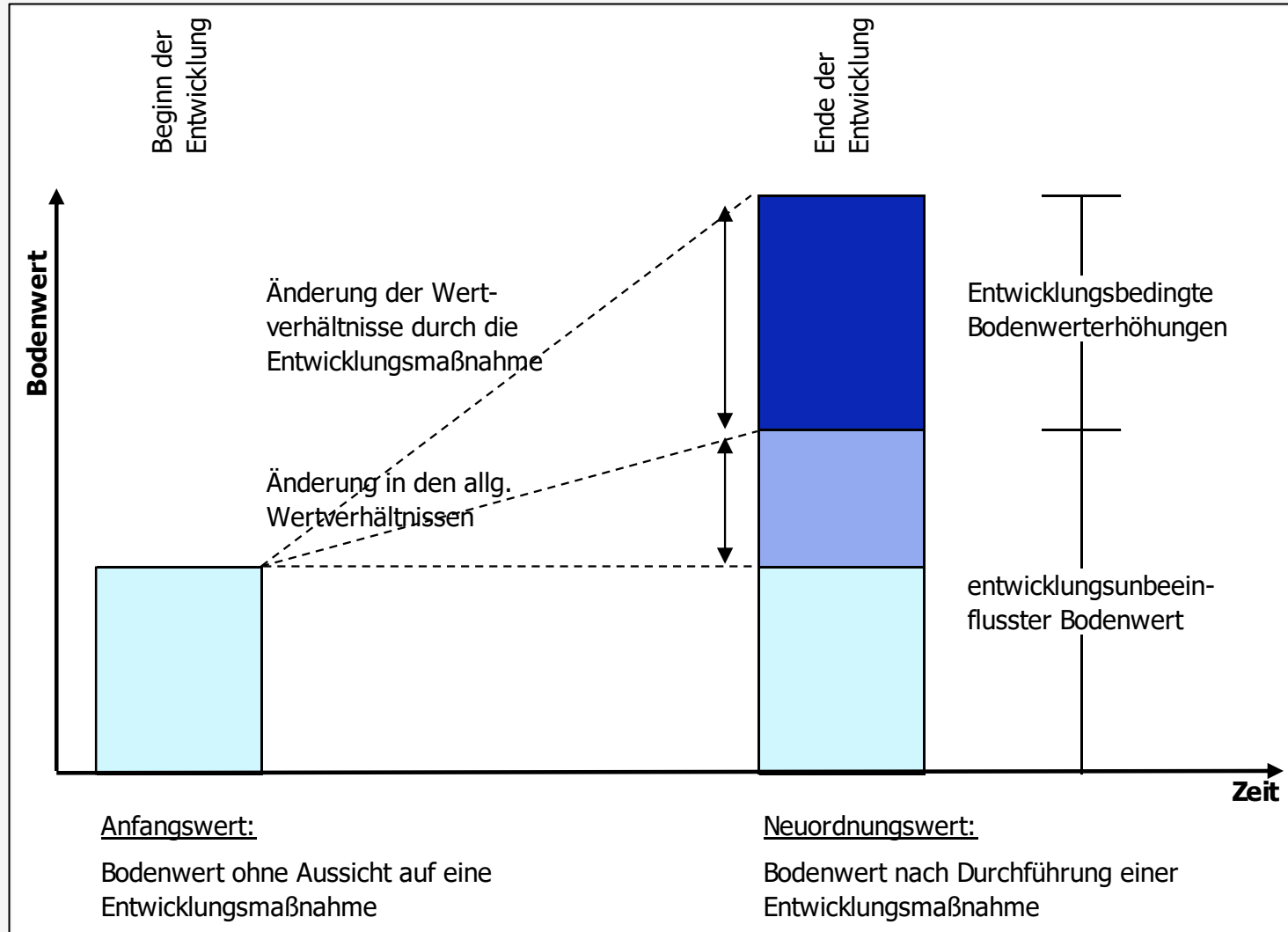
- a) Bestimmung des Stichtages (Ausschluss der Entwicklungserwartung)
- b) Ermittlung der Grundstücksqualität
- c) Ermittlung des (entwicklungsunbeeinflussten) Verkehrswertes zum aktuellen Wertermittlungstichtag

- **Neuordnungswerte (nicht Bestandteil der Arbeit)**

- Bestimmung der Grundstücksqualität entsprechend der Neuplanung
- Ermittlung des Verkehrswertes zu einem vorgegebenen Stichtag (z.B. Abschluss der Entwicklungsmaßnahme)

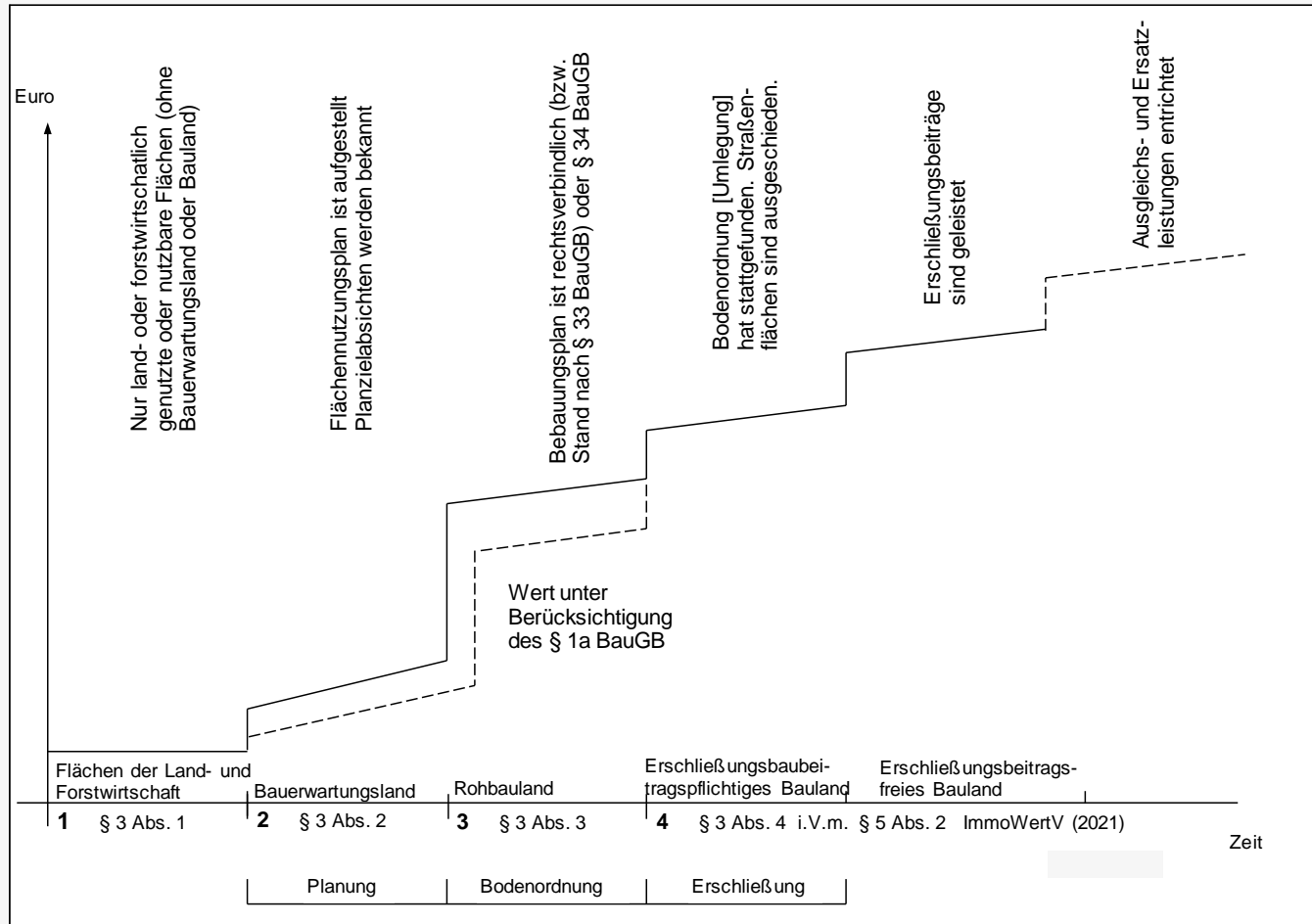
Wertermittlung

Modell entwicklungsbedingter Bodenwerterhöhungen

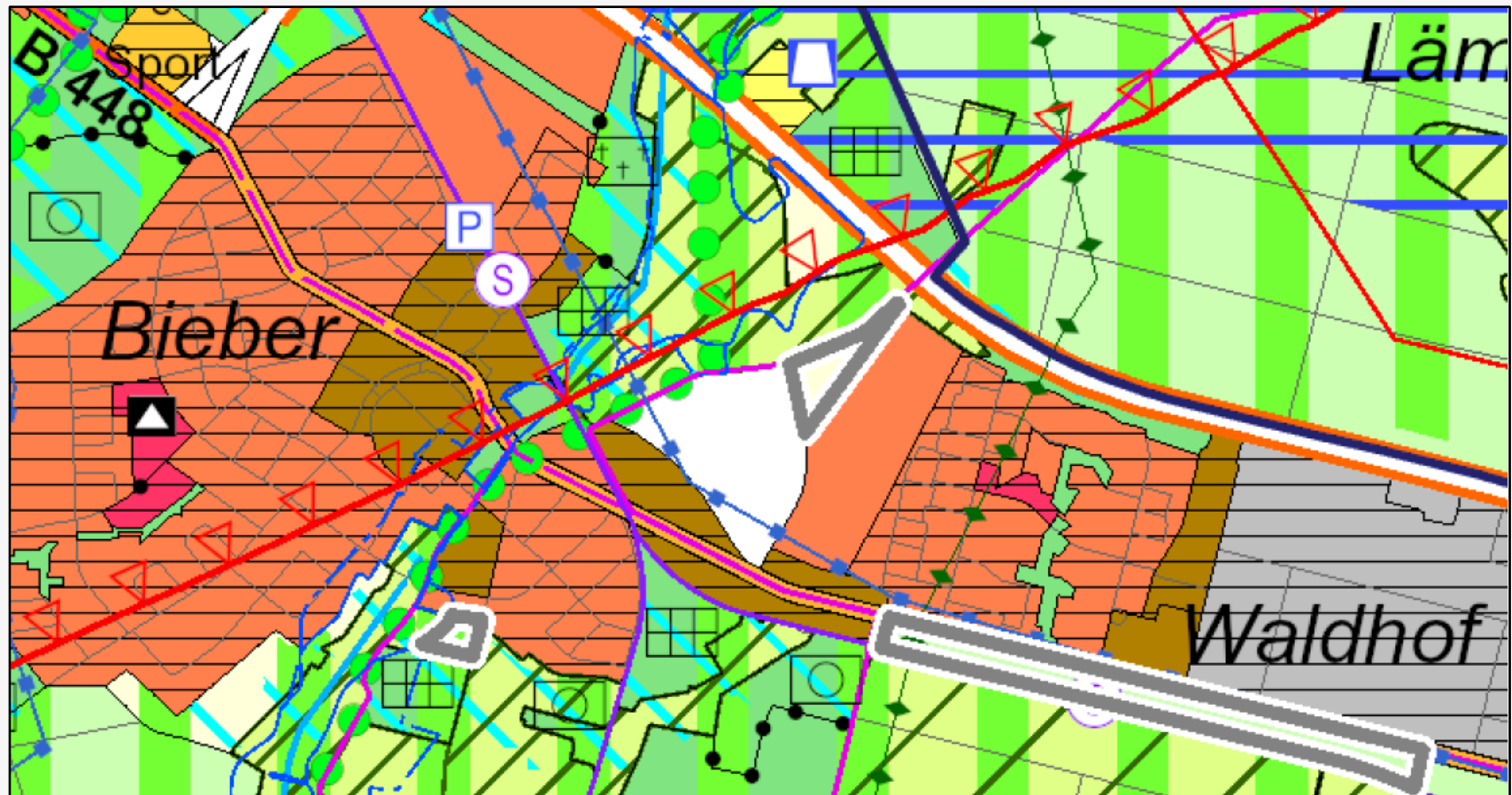


- Darstellung der Flächen im regionalen FNP teils als Wohnbauflächen, teils als Grün oder ohne Planaussage; wechselnde Darstellung im Laufe der Jahre
- Städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb »Entwicklung Bieber Waldhof West«; öff. Ausstellung der Ergebnisse Ende Oktober 2019 im Foyer d. Rathauses
- Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB vom Rat am 09.09.2021 beschlossen und am 05.10.2021 öffentlich bekanntgemacht
- **Qualitätsstichtag 05.10.2021**

Festlegung der Qualitätsstufe nach § 3 ImmoWertV



regionaler Flächennutzungsplan, Stand 2020



Wertermittlung

Bestimmung der Anfangsqualitäten zum Stichtag

Städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb: Siegerentwurf

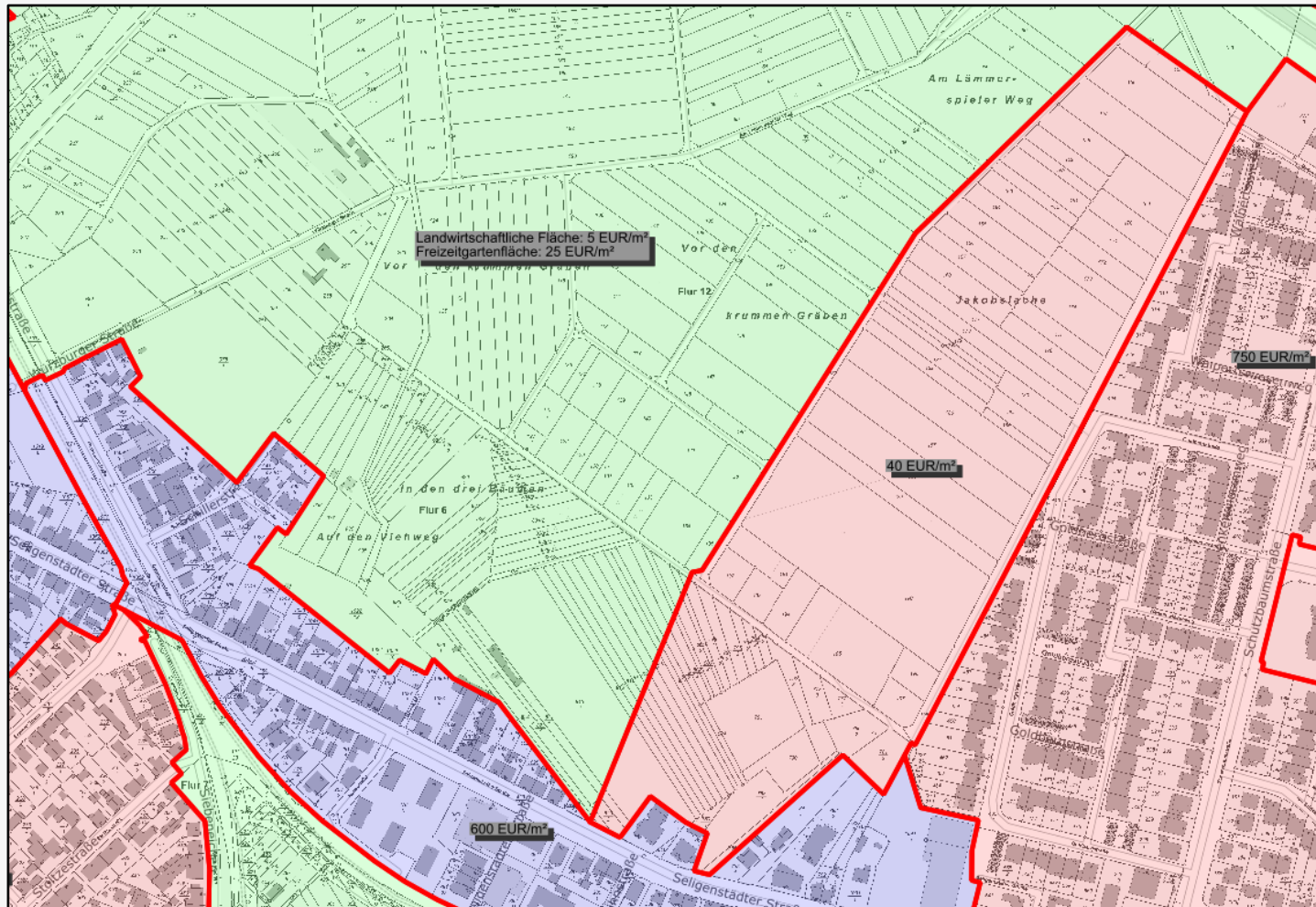


Abgeleitet insbesondere aus:

- Darstellung im Flächennutzungsplan
- Kontinuierlich voranschreitender Rahmenplanprozess
- Aussagen in der Bodenrichtwertkarte als Indikator
- Aussagen des städtebaulichen Wettbewerbs 2019
- Allgemeines / sonstiges Verhalten der Stadt Offenbach am Main

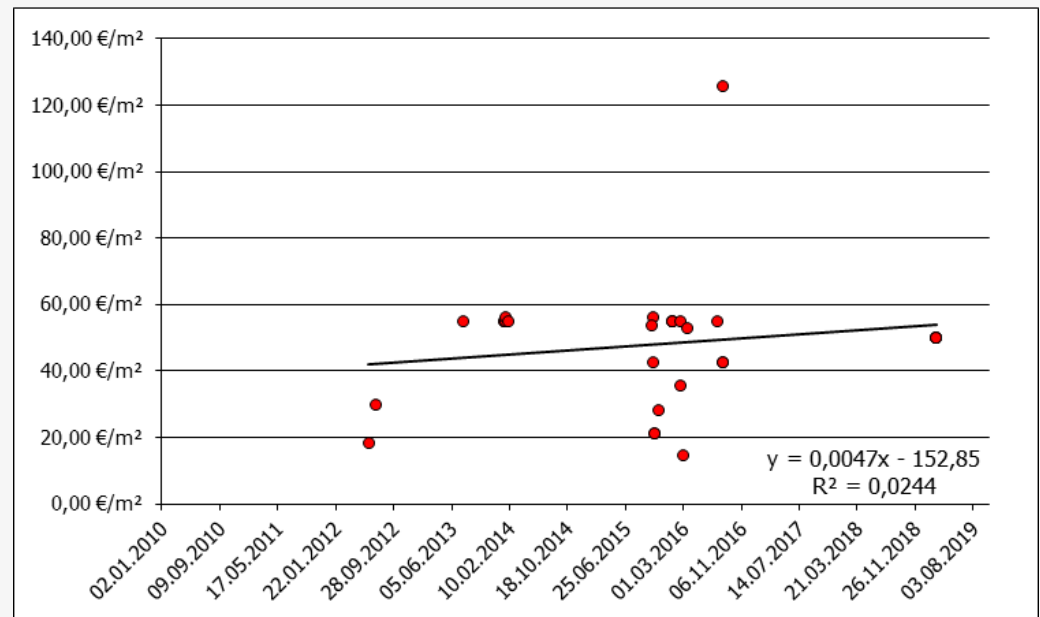
- a) Bodenrichtwertanalyse
- b) Vergleichspreisanalyse
- c) Deduktives Verfahren

- Heranziehen der Bodenrichtwertkarte



- Ausgangswerte für die Deduktion des Bauerwartungsland-Wertes (Wohnen)
- Berücksichtigung der historischen Entwicklung der Kaufpreise im Lichte der aktuellen politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen
- **Fiktives Beispiel:**

Kauffall	Datum	Preis in €/m ²
1	13.06.2012	18,52
2	12.07.2012	30
3	15.10.2015	53,72
4	20.10.2015	42,5
5	28.10.2015	21,25
6	29.10.2015	28,25
7	12.11.2015	52,9
8	17.03.2016	42,5
9	18.08.2016	42,5
10	18.08.2016	-
11	05.10.2016	-
12	05.10.2016	125,88



- Deduktive Wertermittlung werdenden Baulands

- **Fiktives Beispiel:**

Bauerwartungsland Wohnen		
Ausgangswert		500,00
Baureifmachung	-	150,00
Zwischenergebnis		350,00
Flächenabzug 'f'	40% -	140,00
Zwischenergebnis		210,00
Diskontierung		
Entwicklungszinssatz		6,0%
Wartezeit		6 Jahre
Entwicklungsrisiko		5 Jahre
Gesamtwartezeit (inkl. 3 Jahre Risikozuschlag)		11 Jahre
Diskontierungsfaktor		0,5268
Zwischenwert		110,63
Nebenkosten	10% -	11,06
Bodenwert Bauerwartungsland Wohnen		99,56
Bodenwert Bauerwartungsland Wohnen, rund		100,00



Gibt es Fragen oder Anmerkungen?

Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Deggingstraße 81, 44141 Dortmund

Tel. 0231/952975-0, www.iboma.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

