

Wolfram-Alexander Adam

von der Industrie- und Handelskammer Kassel

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mietpreise
und Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Campingplätzen

Auditor BVCD/DTV

- Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Von 1982 bis 2010 Organmitglied in Unternehmen der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung
- Seit 1993 öffentlich bestellt und vereidigt
- Seit 1993 Mitglied in Gutachterausschüssen
- Von 2004 bis 2013 Mitglied im Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Thüringen

ergänzende Ausführungen zum Thema

Demografie in Wertgutachten

13.12.2013 LVS Hessen

§ 2 ImmoWertV

*„Der Wertermittlung sind
die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt*

... zugrunde zu legen.

Künftige Entwicklungen

*... sind zu berücksichtigen,
wenn sie mit **hinreichender Sicherheit***

auf Grund konkreter Tatsachen

zu erwarten sind.“

§ 3 Abs. 2 ImmoWertV

„Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich

-nach der Gesamtheit der am WET ... maßgeblichen Umstände

wie

- nach der allgemeinen Wirtschaftslage*
- den Verhältnissen am Kapitalmarkt*
- sowie den ... demographischen Entwicklungen des Gebiets.“*

Sachwertverfahren

$$VW_{\text{WET}} = (BW_{\text{BRW}} + v\text{GSW}) \times SWF_{\text{aWv}} \pm \text{boM} \quad \{\text{üblicher Ablauf}\}$$

Es reicht, hierfür den Sachwertfaktor (SWF) zu bestimmen, so der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz (IMB 2013, Blatt 146 f., Fettdruck OGA, {Anm. Adam}), denn:

„Die.. Abbildung {der Sachwertfaktoren} bringt .. die Ursache zur Geltung:

den demografischen Effekt.“

„Die Feststellungen des Oberen Gutachterausschusses machen aber auch deutlich, dass die Auswirkungen der Demografie in der Wertermittlung nur durch möglichst aktuelle Marktdaten erfasst werden können. Die Einführung von ‘demografischen Faktoren’ – wie in der Literatur zum Teil gefordert – sind hier fehl am Platz.“

„Folglich ist dem demografischen Wandel in der Wertermittlung künftig verstärkte Aufmerksamkeit zu widmen.“

„möglichst aktuelle Marktdaten“

Wie aktuell und wie zutreffend bzw. nachvollziehbar sind unsere Referenzdaten eigentlich?

seien wir ehrlich / realistisch:

WET

- | | |
|--------------------------|---------------|
| 1. Bodenrichtwerte | - 2 Jahre |
| 2. Sachwertfaktoren | - 3 Jahre |
| 3. Liegenschaftszinssatz | - 3 Jahre |
| 4. Miet“werte“ | - 2 Jahre |
| 5. statistische Daten | - x Jahre ??? |

Das mag bzw. wird in großen Städten wie Frankfurt oder Hamburg anders sein, aber Verkehrs- oder Marktwerte sind auch auf dem platten Land zu ermitteln.

Wie aktuell und wie zutreffend bzw. nachvollziehbar sind unsere Referenzdaten eigentlich?

1. Bodenrichtwert (Zitat aus ImmoWertV):

§ 16 Ermittlung des Bodenwerts

(1) Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Woraus ergeben sich geeignete Bodenrichtwerte, wenn nicht (vorrangig) aus der Auswertung von Verkäufen unbebauter Baugrundstücke?

Dem Gutachterausschusses der Stadt Marburg beispielsweise standen für seine Richtwerte zum 01.01.2012 lt. IMB 2012 (Ziffer 4.1 S. 9) als Grundlage zur Verfügung:

88 Verkäufe aus 2010/11 oder im Mittel 1 Datensatz / Richtwertzone

und Marburg ist Oberzentrum und Universitätsstadt in Hessen

Wie sehen die Verhältnisse wohl auf dem platten (nordhessischen) Land aus?

Wie aktuell und wie zutreffend bzw. nachvollziehbar sind unsere Referenzdaten eigentlich?

Fortsetzung 1. Bodenrichtwert

neu ist das Problem kaufpreisarmer Lagen nicht. Beispielhaft hat bereits Ende 2003 Professor Franz Reuter hierzu eine Umfrage bei 471 deutschen Gutachterausschüssen durchgeführt:

(s. Reuter, Franz: Zur Ermittlung von Bodenwerten in kaufpreisarmeren Lagen, Freie Universität Berlin 2006, S. 97-107)

Demnach werden „von der Wertermittlungspraxis .. Lagen als kaufpreisarmer charakterisiert, wenn innerhalb von zwei Jahren weniger als vier bis fünf Kaufpreise für unbebaute Grundstücke anfallen“.

Welche Lösungen gaben die Gutachterausschüsse (ebda, S. 98) für das Problem an?

66% verwiesen auf die Fähigkeit der Ausschussmitglieder, die wenigen zur Verfügung stehenden Kaufpreise mit Marktgespür und Sachverstand zu verwerten	43% gaben an, ergänzend den Bodenanteil von Kaufpreisen heranzuziehen	28% gaben an, Lagewertverfahren einzusetzen	22% verwendeten bodenpreisrelevante Faktorleisten, insb. Mieten	12% gaben an, im Einzelfall auf die Ermittlung zu verzichten
---	---	---	---	--

Mir sind noch folgende weitere Verfahren geläufig:

1. Heranziehung älterer Kauffälle, gewichtet nach Zeitabstand
2. Heranziehung von Werten aus anderen vergleichbar erscheinenden Gemeinden
{Nur wie wird die Vergleichbarkeit beurteilt, außer mit Marktgespür am gleichen BRW?}
3. Zielbaummethode

Wie aktuell und wie zutreffend bzw. nachvollziehbar sind unsere Referenzdaten eigentlich?

4. Mieten

Inzwischen gibt es in Hessen den Miet“wert“kalkulator *Mika* für Wohnraummieten. Die Datenbasis ist aber höchst unterschiedlich:

-Das AfB Homberg/Efze vermerkt für seinen Mika 2013 insg. 1.301 geeignete Datensätze, d.s. 0,68% der Wohnungen in seinem Zuständigkeitsbereich, d.h. je nach Zeitraum 0,17-0,34%/a.

-Das AfB Korbach, das sehr eng mit der Wohngeldstelle zusammenarbeitet, vermerkt 4.000 DS

Zwar wird ausdrücklich in Marktberichten und Mika vermerkt,

„dass die ermittelte Wohnraummiete als statistisch abgeleiteter Wert unverbindlich und nicht repräsentativ und der Mika nicht als Mietspiegel zu verstehen ist‘,

-aber auf welche andere Information kann man sich als Gutachterausschuss, Finanzierungsinstitut oder Sachverständiger sonst z.B. bei Miet- oder Ertragswertgutachten stützen?

-aber welche andere scheinbar objektgenaue Information kann ein Marktteilnehmer nutzen?

Tatsächlich werden mir mit dem Mika ermittelte Miet“werte“in gerichtlichen Mietgutachten inzwischen von einer der Parteien fast regelmäßig vorgehalten.

Dabei ist nicht sicher, daß nur Veränderungsmieten aus dem 4-Jahreszeitraum des BGB eingeflossen sind und Art, Ausstattung, Leistungsverteilung und Vergütungen berücksichtigt werden konnten.

wie aktuell und wie zutreffend bzw. nachvollziehbar
sind unsere Referenzdaten eigentlich?

5. statistische Daten

Der Vorgabe der ImmoWertV,

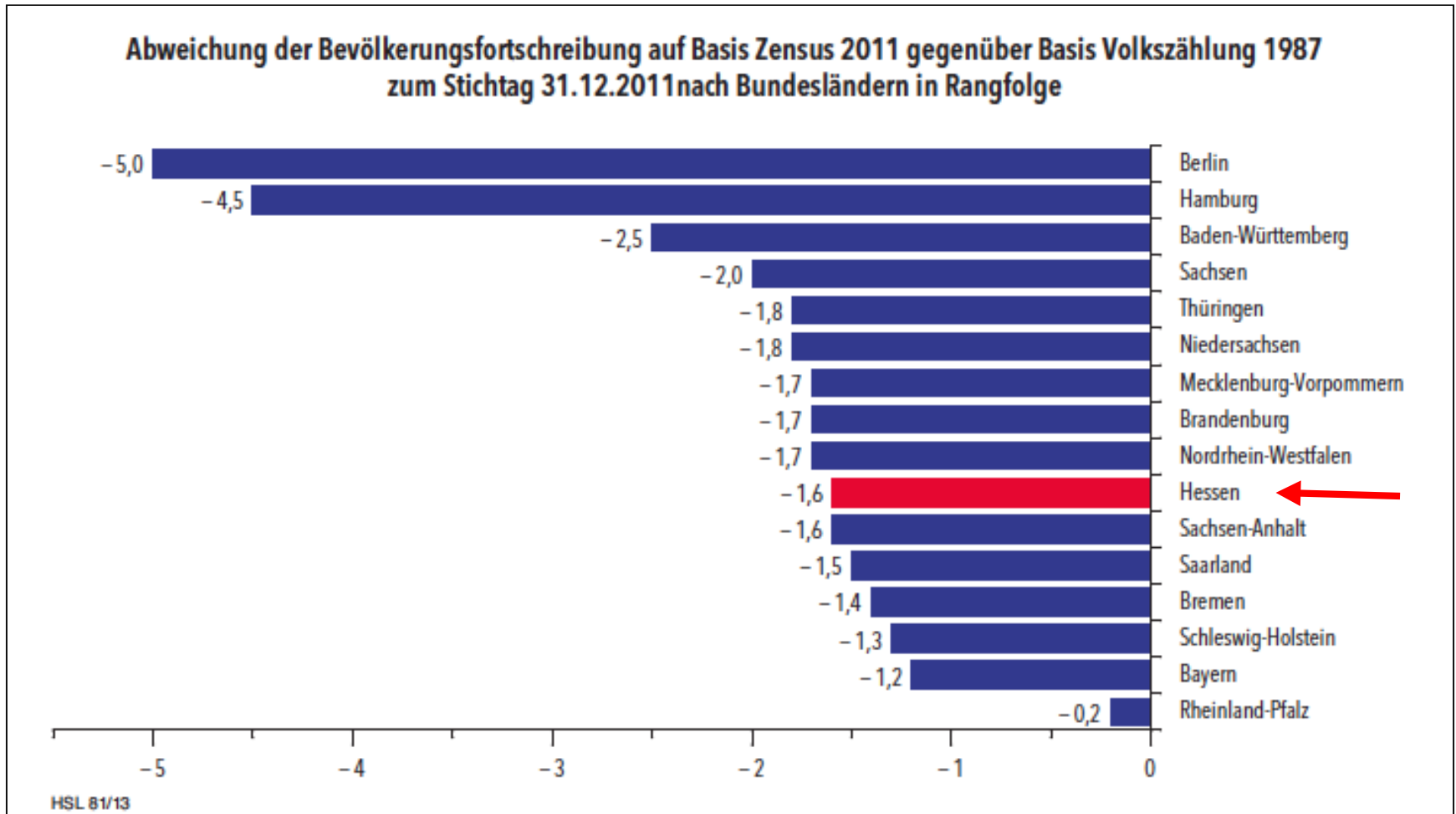
*„Der Wertermittlung die Wertverhältnisse {am WET} zugrunde zu legen
und künftige mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu
erwartende Entwicklungen zu berücksichtigen,“*

kann am besten dadurch entsprochen werden, daß die eingehenden Werte
aktuell und belastbar sind.

Dann stellen sich mir aber folgende Fragen:

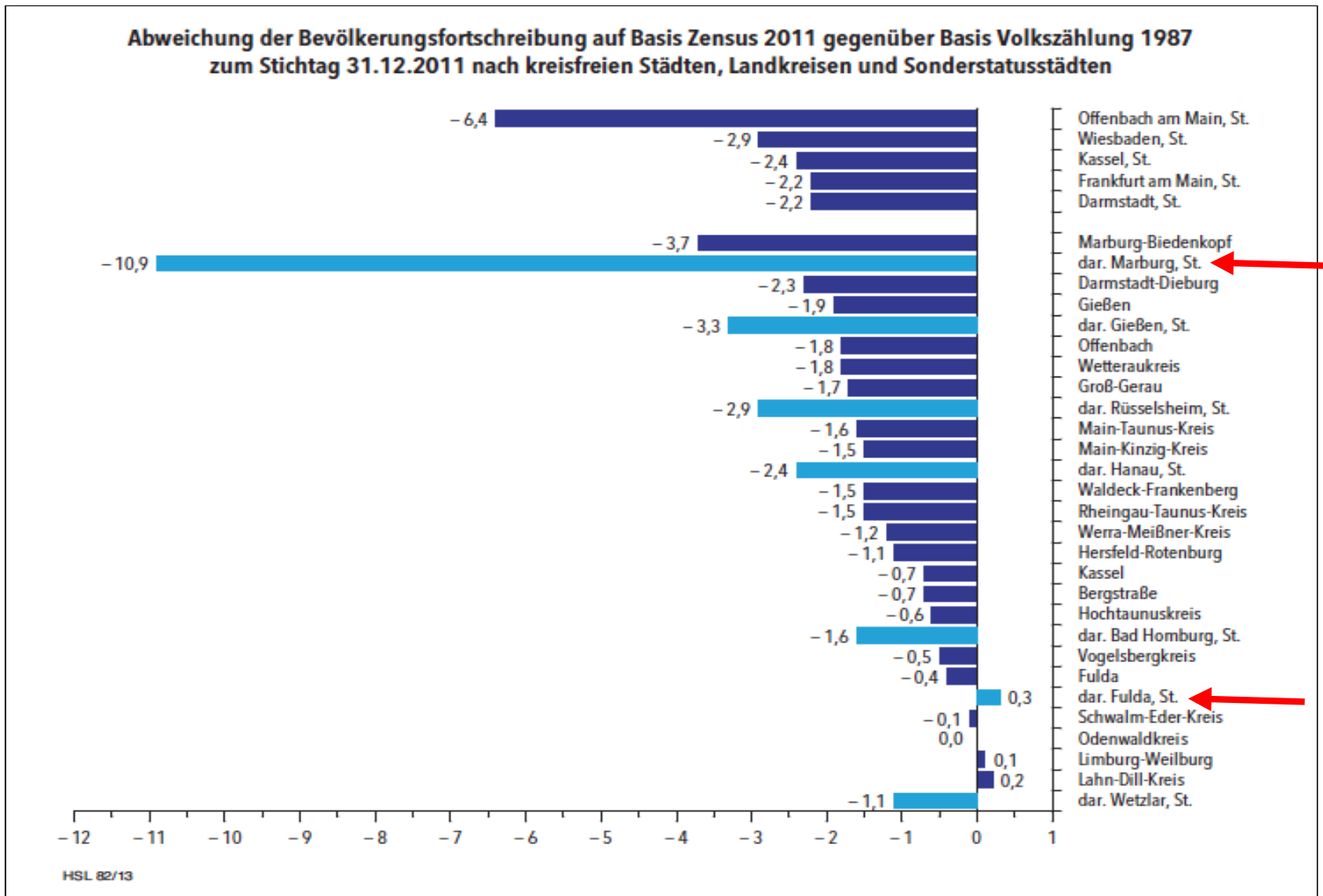
- ist eine im Schnitt 1 - 3 Jahre alte Datengrundlage (noch) hinreichend aktuell?
- Wie aktuell und belastbar sind eigentlich unsere demografischen Daten?

wie aktuell und wie zutreffend bzw. nachvollziehbar
sind unsere Referenzdaten eigentlich?



D.h. Hessen hatte bereits Ende 2011 nurmehr soviel Einwohner, wie nach der 11. koordinierten Vorausberechnung des StaBuAmtes eigentlich erst für 2020 erwartet wurde.

Das sah auf den ersten Blick für Hessen mit nur -1,6% doch ganz gut aus,
aber die Streuung innerhalb des Bundeslandes ist groß:



und wie sieht das noch kleinteiliger aus, z.B. für die einzelne Gemeinde oder Kernstädte und Außenstadtteile, wie gemarkungsfein?

Ich weiß es für Marburg beispielsweise nicht:

Seit die ersten Ergebnisse des Mikrozensus 2011 vorliegen, ist klar,

- daß Marburg 72.190 Einwohner mit Hauptwohnsitz hatte (hochgerechnet auf 31.12.11)
 - und nicht 79.603 laut Fortschreibung der Stadt selbst
 - und nicht 81.147 laut Fortschreibung des Hessischen Statistischen Landesamtes

Wann und wo sind in Marburg fast 9.000 Einwohner (rd. 11%) verschwunden?

Und in welchen Altersgruppen fehlen sie?

Was bedeutet es für die Wertermittlung, daß selbst die Daten der Vergangenheit („auf Grund konkreter Tatsachen“, § 2 ImmoWertV) grob falsch sind?

11% weniger Bevölkerung als angenommen = abnehmender Markt bzw. sinkende Preise?

Zitatauszug aus dem Immobilienmarktbericht 2013 für die Stadt Marburg, Blatt 2:

„Das Marburger Immobilienjahr 2012, ..., war hinsichtlich der Umsätze ein Jahr der Rekorde. Seit ... 1996 wurden noch nie so viele Kaufverträge über Immobilien im Stadtgebiet .. beurkundet wie im vergangenen Jahr. Insgesamt waren es 989, bei denen ein Rekordumsatz von ca. 180 Millionen Euro erzielt wurde. Dieser Umsatz lag rund 33% über dem Mittelwert der 5 vorangegangenen Jahre.“

Diese Diskrepanz zwingt uns als Sachverständige, wollen wir mit der Entwicklung Schritt halten und uns nicht auf die veröffentlichten Daten des oder der Vorjahre verlassen, uns mit den Gründen zu beschäftigen und diesen nachzuspüren. Denn natürlich gibt es Unterschiede:

So lagen beispielsweise 2012 nur 8 von 326 verkauften Eigentumswohnungen in 15 von 18 Außenstadtteilen, und ihr Preis lag im Mittel auch nur bei 52% der Kernstadt.

Bevor weitere Auswertungen des Mikrozensus veröffentlicht sind, können wir uns nur auf die bislang veröffentlichten statistischen Zahlen stützen, und die zeigen, daß beispielsweise zwischen 2002 und 2011 die Zahl der Einwohner < 20 Jahren um 9,4% abgenommen hat.

demografischer Wandel am Beispiel sinkender Kinderzahl

Nicht nur auf dem platten Land gibt es inzwischen eine Verbundschule für drei Gemeinden im nordwestlichen Hinterland des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

Auch in Marburg selbst wurden mittlerweile die Grundschulen dreier Außenstadtteile verbunden.

Daß erste Schulen zusammengelegt werden müssen, weil es zunehmend weniger Schüler gibt, ist aber nicht etwa auf das Hinterland oder die Übergänge zum Oberzentrum oder Grundschulen begrenzt:

Zum Schuljahr 2013/14 wurden zwei weiterführende Schulen in der Kernstadt (ca. 3 km von einander entfernt) zu einer Schule zusammengeschlossen.

Aber hat das Auswirkung auf den Immobilienmarkt und falls ja, warum und welche?

Vorhandene Marktdokumentationen wie der Immobilienmarktbericht oder der Demographiebericht des Wegweisers Kommune helfen uns da nur bedingt, letztere z.B. fußen unverändert auf den statistischen Daten aus der Zeit vor dem Mikrozensus, d.h. der Bericht geht für Marburg immer noch von 9.000 Einwohnern mehr aus.

Aktualität und Belastbarkeit von Immobilienmarktberichten aus Sicht eines Finanzierungsinstituts

- die Postbank Hamburg bietet seit kurzem jedermann, nicht nur den an einer Finanzierung Interessierten an, ihre Immobilie durch öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige kostenlos und unverbindlich bewerten zu lassen
- Auf Nachfrage wurde dies wie folgt begründet {sinngemäß wiedergegeben}:

„Die Aussagekraft im Immobilienmarktbericht Hamburg ist für uns nicht ausreichend. Die Marktauswertungen spiegeln das Verhältnis von Boden- und Gebäudewert nicht nachvollziehbar wieder und geben zudem die aktuellen und erwartbaren Marktverhältnisse nicht ausreichend belastbar wieder.

Auch aufgrund des niedrigen Zinsniveaus können wir auf der veröffentlichten Grundlage Darlehen nicht mit der notwendigen Sicherheit vergeben.

Wir benötigen unbedingt zusätzliche Informationen.

Allein Sachverständigengutachten, die aktuelle Daten, den Gebäudezustand und absehbare Entwicklungen berücksichtigen, scheinen uns in der derzeitigen Situation geeignet, den nachhaltigen Finanzierungsbedarf und die daraus erwachsende nachhaltige Belastung einzuschätzen und das Risiko für uns und unsere potentiellen Kreditnehmer ausreichend zu verringern.

Und auch nur sie erlauben uns, aus ihnen eine eigene, ständig zu aktualisierende Datengrundlage zu entwickeln.’

Was folgt daraus für meine Sachverständigentätigkeit?

1. Ich muß die Aktualität und Belastbarkeit von statistischen Daten und Auswertungen grundsätzlich in Frage stellen.
2. Ich muß mir, wenn bzw. weil ich Zweifel an der Verwendbarkeit der Daten Dritter habe(n muß) und diese u.a. den demografischen Wandel nicht erkennbar berücksichtigen, selbst ein Bild von den am Wertermittlungstichtag standortbezogen maßgeblichen Verhältnissen und erwartbaren / absehbaren Entwicklungen machen, diese benennen und begründet berücksichtigen.

Und ich kenne derzeit kein Instrument außer der Methodik der Kollegen Roland Peter (Leiter Geoinformation AfB Homberg/Efze) und Lothar Scharold, das ich dafür nutzen könnte

(s. Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß § 3 ImmoWertV (i.d.F. 02/2013))

3. Ich muß dafür eintreten, daß die Datengrundlagen nach Anzahl, Erhebungszeitraum und sonstigen Rahmenbedingungen nachvollziehbar offengelegt werden, und zwar dort, wo die scheinbar belastbaren und verwertbaren Ergebnisse stehen, und daß diese die Möglichkeit der Differenzierung lassen, d.h. nicht nur Mittelwerte, sondern Bandbreiten ausweisen.