

Herausforderung Demografie - Demografie in Gutachten - notwendig, aber wie?

Die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (ImmoWertV) macht es in ihren Bestimmungen der §3 i.V.m. §14 zur Pflicht, die Einflüsse des demografischen Wandels auf die zu bewertende Immobilie angemessen zu berücksichtigen; allerdings sagt die ImmoWertV nicht, wie dies genau zu geschehen hat. Aus den bisherigen Erfahrungen heraus ist festzustellen, dass die bis dato üblicherweise herangezogene Datenbasis die für die begründbare und nachvollziehbare Würdigung demografischer Einflüsse notwendigen Daten und Erkenntnisse nicht liefern kann. In der Methodik wird dies explizit behandelt.

Mit der hier vorgestellten "Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels Fassung 02/2013", seit Juli 2014 beim Wichmann Verlag als Fachbuch unter dem Titel „Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse – Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis“ erhältlich, bekommen Sie eine zuverlässige und systematische Antwort auf diese Frage. Dieses Instrument - aus der Praxis für die Praxis entwickelt - ist ohne unverhältnismäßigen Mehraufwand universell und regional unabhängig einsetzbar und erleichtert die Erstellung sach- und fachgerechter Gutachten.

Verfasst wurde das Werk von Dipl.-Betriebswirt (FH) Lothar Scharold und Dipl.-Ing. Roland Peter.

Die Autoren, beide schon seit vielen Jahren aktiv in die Arbeit der Gutachterausschüsse eingebunden, befassen sich seit 2009 intensiv mit dem Problem und der Notwendigkeit, die Einflüsse des demografischen Wandels auf den Wert der Immobilie im Rahmen der Erstellung eines Wertgutachtens gemäß der ImmoWertV zu erfassen und darzustellen. Die Zusammenarbeit mit der Stiftung Schloss Ettersburg (<http://stiftung-ettersburg.de>) war und ist hierbei sehr förderlich.

Dieses mittlerweile in der Praxis bewährte und auch empirisch untermauerte Instrument (siehe hierzu die Rubriken Fachmeinungen/-beiträge und Herausforderung Demografie) bietet auf viele Fragen, nicht nur von Gutachtern, sondern auch für die Schätzabteilungen von Banken oder für interessierte Verantwortliche aus dem kommunalen Bereich, interessante Antworten bzw. - speziell für Kommunen - die Möglichkeit, als Basis weiterer städtebaulicher Planung, günstig und in Eigenleistung sich die dafür notwendige, selbst erstellte Entscheidungs- und Datengrundlage zu schaffen. Außerdem ermöglicht die Methodik den Gemeinden die Nachhaltigkeit von Maßnahmen - qualitativ und quantitativ - kontrollieren zu können.