

Die Methodik in der Praxis

Im Rahmen meiner Masterthesis „Untersuchung des Wertverlustes von Immobilien in ländlichen Räumen aufgrund der demographischen Entwicklung“ an der Fachhochschule Mainz wurde die Methodik von Scharold und Peter erstmalig – von den Autoren abgesehen – praktisch eingesetzt und unabhängig getestet. Zur Vorgehensweise lässt sich sagen, dass die Methodik leicht verständlich und modular aufgebaut ist, sodass die einzelnen Analyseabschnitte unabhängig voneinander durchgeführt werden können. Die Analysetabellen sind im Großen und Ganzen nach dem gleichen Schema aufgebaut und mit Hilfe der schriftlichen Ausführungen der Methodik schnell und intuitiv zu bedienen.

Ein großer Vorteil zeigt sich darin, dass die Tabellen mit Beispieldaten aus dem Amtsbezirk Homberg (Efze) zur Verfügung stehen, leicht verständlich sind und schnell auf die eigenen Bedürfnisse angepasst werden können. So macht es von der Vorgehensweise her keinen Unterschied, auf welcher Ebene die Analysen durchgeführt werden sollen. Die Kreisebene mit ihren einzelnen Städten und Gemeinden kann genauso analysiert werden, wie beispielsweise eine einzelne Gemeinde mit ihren zugehörigen Ortsteilen. Zu erwähnen wäre hier allerdings, dass die Analysen umso sinnvoller werden je kleinräumiger und flächendeckender die Gebiete untersucht werden. Schließlich ist es durchaus gegeben, dass sich einzelne Ortsteile innerhalb einer Gemeinde gegensätzlich entwickeln bzw. die Entwicklungen von anderen Gemeinden ebenfalls ihren Einfluss ausüben. Dies ist nur deutlich zu erkennen und entsprechend zu würdigen, wenn die durchgeführten Analysen es ermöglichen.

Nachfolgend soll hier nun ein Ausschnitt der Masterthesis, die Beispielanwendung der Methodik in der Gemeinde Jossgrund des Main-Kinzig-Kreises (Hessen), dargestellt werden:

Ausschnitt_aus_der_Masterthesis.pdf

Zusätzlich zur reinen Anwendung der Methodik wurden im Anschluss daran Überlegungen durchgeführt, ob sie Verbesserungs- und Erweiterungspotential bietet. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die Methodik einen – eigentlich schon überfälligen – ersten Ansatz liefert, um den demographischen Wandel regional in Zahlen zu fassen und die zukünftige Entwicklung einschätzbarer zu machen.

Potential bietet die Methodik dahingehend, dass beispielsweise die Aufstellung eines Leerstandskatasters kombiniert mit dessen jährlichen Fortschreibung ebenfalls Einstufungen in „positive“, „negative“ oder „stagnierende“ Entwicklung ermöglicht. Sinnvoll wäre an dieser Stelle allerdings nicht nur die reinen Leerstände sondern das Verhältnis zwischen Leerstand zu bewohnten Immobilien zu betrachten, was im Rahmen einer Umfrage meiner Masterthesis bestätigt wurde.

Ein weiterer Punkt zur Modifizierung der Methodik wäre möglicherweise die unterscheidende Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Geschlechter. Die Ortschaften, welche viel Lebensqualität für junge Familien bieten (Arbeitsplatz, Kinder- und Jugendbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) könnten trotz Bevölkerungsrückgang einen geringeren Rückgang bei gebärfähigen Frauen verzeichnen und somit mehr Chancen in der Zunahme der Geburten gewinnen. Ortschaften, die aufgrund der äußeren Gegebenheiten vermehrt von jungen, berufstätigen Frauen verlassen werden, verlieren hingegen gleichzeitig ihr Potential zum Abschwächen/ Auffangen des demographischen Wandels.

In der derzeitigen Fassung der Methodik ist es vorgesehen, dass der ermittelte Demographiefaktor am Ende des Wertermittlungsverfahrens angebracht wird. Diese Berücksichtigung ist universell, unabhängig vom verwendeten Verfahren, anwendbar. Allerdings setzt sich der gesamte Verkehrswert immer aus Bodenwert und Gebäudewert zusammen. Aus diesem Grund wurden in der Thesis Überlegungen dazu angestellt, ob eine getrennte Berücksichtigung des Demographiefaktors in der Immobilienwertermittlung sinnvoller wäre. Diese Entscheidung bleibt allerdings zunächst den Entwicklern der Methodik und später den Anwendern überlassen.

Abschließend möchte ich noch ein paar Worte zu den Vorüberlegungen sagen, auf deren Basis Scharold und Peter ihre Methodik entwickelt haben. Ohne die bereits durchgeführten Überlegungen zu den Fragen „Welche Daten beinhalten den demographischen Wandel?“ und „In welcher Art und Weise lässt dieser sich am Effektivsten abbilden?“, wäre mir meine Masterthesis in dieser Form nicht

möglich gewesen. Diese von Scharold und Peter geleistete Arbeit bildet den Grundstein für die Überlegungen zur Einbeziehung des demographischen Wandels in die Immobilienwertermittlung.

Wenn Sie, lieber Leser, an meiner vollständigen Thesis interessiert sind, können Sie sich gerne unter kerstin_moeck@gmx.de an mich wenden!

Vielen Dank für Ihr Interesse!
Kerstin Möck