

## **Erfahrungsbericht zu meiner Diplomarbeit mit dem Titel „Die Immobilie als Kreditsicherheit unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung im Geschäftsgebiet der VR Bank HessenLand eG“**

Zum Abschluss meines betriebswirtschaftlichen Studiums an der VWA in Gießen habe ich meine Diplomarbeit zu dem o. g. Thema geschrieben; dabei sollte die Möglichkeit der Anwendung der „Methodik“ bei der Ermittlung von Beleihungswerten untersucht werden. Meine tägliche Arbeit in der Bank inspirierte mich zu diesem Thema. Einen Auszug aus der meiner Arbeit finden Sie im Anschluss an diesen Bericht.

Zwischen Immobilien in ländlichen Regionen, wie sie z.B. im Geschäftsgebiet der VR Bank HessenLand eG zu finden sind und Immobilien in städtischen Gebieten lassen sich immer größer werdende Preisdifferenzen feststellen.

Ebenso kommt es aufgrund der demografischen Entwicklungen, wie z.B. dem Älterwerden der Bevölkerung oder der Bevölkerungsentwicklungen in dem Geschäftsgebiet zu immer mehr leerstehenden, insbesondere älteren Häusern, für die es aktuell keine bzw. begrenzte Nachfrage auf dem Immobilienmarkt gibt. In meiner Diplomarbeit wird die mögliche Berücksichtigung demografischer Entwicklungen innerhalb von Beleihungswertermittlungen aufgezeigt.

Recherchen über hierzu hilfreiche Fachliteratur bzw. mögliche Verfahren, solche demografischen Entwicklungen entsprechend zu berücksichtigen, gestalteten sich sehr schwierig. Sowohl in der Literatur als auch im Internet wird zwar von „demografischen Entwicklungen“ im Allgemeinen gesprochen, ohne jedoch diese genau zu definieren. Auch zur möglichen Berücksichtigung bei der Ermittlung von Beleihungswerten ließen sich kaum geeignete Informationen finden. Scheinbar hat sich - mit einer Ausnahme - bisher niemand näher mit dieser Thematik beschäftigt oder etwas darüber niedergeschrieben. Nur die „Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß § 3 ImmoWertV“ von Scharold/Peter bietet die Möglichkeit, die demografischen Entwicklungen, greifbar und damit handhabbar zu machen und so im Ergebnis berücksichtigen zu können.

Zu Beginn der Arbeit war mir zwar bewusst, welche Faktoren für die Berücksichtigung des demografischen Wandels von zentraler Bedeutung sind. Es fehlte aber die Möglichkeit, die demografischen Entwicklungen methodisch zu qualifizieren und zu quantifizieren und so passend berücksichtigen zu können; diese Anwendungsmöglichkeit habe ich erst mit der Methodik von Scharold/Peter gefunden. Ohne diesen Leitfaden wäre es mir nicht möglich gewesen, meiner Aufgabenstellung in dieser Weise gerecht zu werden.

Dieser bezieht sich zwar nicht direkt auf die Ermittlung von Beleihungswerten, doch kann es hilfreich sein, bei einer Beleihungswertermittlung einen Blick auf die Grundlagen der Marktwertermittlung zu werfen, da es sich bei einem Beleihungswert um einen nachhaltig erzielbaren Wert einer Immobilie handelt, der den aktuellen Marktwert nicht übersteigen darf.

Die Methodik ist übersichtlich und gut nachvollziehbar aufgebaut. Der Vorteil des von Scharold/Peter entwickelten Leitfadens ist, dass er einem zeigt, wie man aus mehreren ausgewählten und voneinander unabhängigen Puzzleteilen ein aussagekräftiges Mosaikbild zusammensetzt. Selbst wenn dem Ermittler eines Beleihungswertes einzelne Puzzleteile noch fehlen sollten, ist es ihm dennoch möglich, ein besseres Bild darzustellen als zuvor. Es ist hierbei wichtig festzuhalten, welche Daten vorlagen und wie und in welcher Gewichtung sie in den Wertermittlungsprozess eingeflossen sind.

Da das Geschäftsgebiet der VR Bank HessenLand eG Teilbereiche aus drei verschiedenen Landkreisen umfasst, ist ein weiterer großer Vorteil, dass die Methodik, bis auf die einzelnen Ortsteile der Gemeinden untergliedert, angewendet werden kann.

Das in meiner Diplomarbeit ausgeführte Anwendungsbeispiel der Methodik hat gezeigt, dass innerhalb des Geschäftsgebietes der VR Bank HessenLand eG deutlich niedrigere Beleihungswerte als mit der bisher üblichen Berechnungsweise ermittelt werden. Die Auswirkungen daraus sind jedoch nicht zu vermeiden; wichtig ist doch allein, dass der Realität ins Auge geblickt wird, demografische Veränderungen und ihre Auswirkungen frühzeitig erkannt werden und entsprechend geschäftspolitisch darauf reagiert werden kann.

Wenn Sie an meiner vollständigen Diplomarbeit Interesse haben, freue ich mich über Ihre Anfrage unter [Jennifer.Koch1988@gmx.de](mailto:Jennifer.Koch1988@gmx.de).

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Jennifer Koch

Im Folgenden ein Ausschnitt der Diplomarbeit, in dem die Arbeit mit der Methodik sowie mein abschließendes Fazit dargestellt werden:

## 6.2 Methodik von Scharold und Peter

Bei der Recherche über die Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen bei Immobilienwertermittlungen lässt sich die Wichtigkeit dieses Themas feststellen. Es ist allerdings nicht leicht gefallen, passende bzw. geeignete Lösungsansätze zur Berücksichtigung der Demografie in der Bewertung von Immobilien zu finden. Über eine mögliche Handhabung in der Praxis haben sich der Dipl.-Betriebswirt (FH) Lothar Scharold und der Dipl.-Ing. Geodäsie Roland Peter Gedanken gemacht. Sie haben eine „Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß § 3 ImmoWertV“ entwickelt. Durch die Anwendung dieser Methodik ist es möglich, demografische Entwicklungen direkt bei der Immobilienwertermittlung zu berücksichtigen.

Die Methodik bezieht sich auf § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in welchem explizit darauf eingegangen wird, dass sich die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt auch durch die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebietes bestimmen.<sup>143</sup>

Obwohl sich die ImmoWertV nicht auf die Ermittlung von Beleihungswerten bezieht, schadet es dennoch nicht einen Blick auf die Grundlagen der Ermittlung von Marktwerten zu werfen. Der Grund hierfür ist, dass es sich bei dem Beleihungswert um einen nachhaltig erzielbaren Wert einer Immobilie handelt, der einen auf transparente Weise ermittelten Marktwert nicht übersteigen darf.<sup>144</sup>

In der Methodik werden verschiedene Kriterien genannt, welche zur Berücksichtigung des demografischen Wandels behandelt werden.

Darunter zählen:

- die Bevölkerungsentwicklung,
- die Altersstruktur,
- die Arbeitsplatzentwicklung,
- Leerstände,
- Bodenrichtwerte,
- die Anzahl der Kaufverträge für Immobilien.<sup>145</sup>

Auf einige der genannten Kriterien wurde bereits in bisherigen Kapiteln ausführlicher eingegangen. Sie werden hier der Vollständigkeit halber erwähnt.

---

143 Vgl. ImmoWertV § 3 (2)

144 Vgl. PfandBG, § 16 (2)

145 Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), S. 17 (Kapitel 7)

## Bevölkerungsentwicklung

Ergänzend zu dem bereits beschriebenen Kapitel 4.3 über die Bevölkerungsentwicklung haben Scharold und Peter einen Wendepunkt definiert. Dieser stellt den Zeitpunkt dar, an welchem der Bevölkerungsrückgang einer Kommune nachhaltig einsetzt. Der durchschnittliche Trend des Bevölkerungsrückgangs soll ermittelt werden. Ziel ist es den Zeitpunkt zu bestimmen, an dem der Bevölkerungsrückgang einen vorher festgelegten Schwellenwert überschritten hat.<sup>146</sup>

Als Beispiel wird ein Bevölkerungsrückgang von 50 % ab dem Zeitpunkt des Wendepunktes genannt. Es wird davon ausgegangen, dass die betrachtete Kommune ab diesem Zeitpunkt nach menschlichem Ermessen nicht mehr in der Form weiter existieren kann, in der sie sich jetzt noch darstellt.<sup>147</sup> Die Grundlage bilden die Bevölkerungszahlen der Kommunen zum Jahresende. Es ist wichtig, auf eine jährliche Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung zu achten. Der ermittelte Wendepunkt und Schwellenwert ist jährlich zu überprüfen. Da einzelne jährliche Abweichungen in der Bevölkerungsentwicklung noch keinen Trend darstellen, werden regelmäßige Überprüfungen vorgegeben. Sobald beispielsweise 5 Jahre in Folge ein Rückgang der Bevölkerung zu beobachten ist, wird von einem negativen Trend ausgegangen. Nur durch regelmäßige Überprüfung können Auswirkungen auf bereits eingeführte Maßnahmen der Kommunen festgestellt werden.<sup>148</sup>

## Altersstruktur

Ein weiteres von Scharold und Peter genanntes Kriterium, bildet die Altersstruktur. Um eine Überalterung einer Kommune zu bestimmen, werden der Altenquotient und der Jugendquotient<sup>149</sup> dieser Kommune zu einem bestimmten Zeitpunkt ermittelt und ins Verhältnis zueinander gesetzt. Da es sich um Daten zu einem bestimmten Zeitpunkt handelt, ist auch hier eine regelmäßige Überprüfung bzw. Aktualisierung der Daten notwendig.<sup>150</sup>

Wünschenswert wäre eine Entwicklung entgegen dem allgemeinen Trend, statt eine Verkleinerung des Altenquotienten und eine Vergrößerung des Jugendquotienten. Die benötigten Daten zur Altersstruktur können über die Internetseite des jeweiligen statistischen Landesamtes abgerufen werden.

## Arbeitsplatzentwicklung

Die Arbeitsplatzentwicklung steht in wechselseitiger Wirkung zu der Bevölkerungsentwicklung. Bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung wird auch die Zahl der Arbeitsplätze geringer. Sie lässt sich jedoch auch bei erhöhtem Wegfall von Arbeitsplätzen beobachten.

---

146 Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), S. 9 (Kapitel 3.4)

147 L. Scharold / R. Peter (2013), S. 10 (Kapitel 3.5)

148 Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), S. 23f (Kapitel 9.1)

149 Die Berechnungen der Quotienten befinden sich im Anhang unter 8.4

150 Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), S. 10 (Kapitel 3.6)

Nach Scharold und Peter sind für eine Auswertung der Daten die Ursachen einer negativen Arbeitsplatzentwicklung zu berücksichtigen. Ein Grund für eine rückläufige Arbeitsplatzentwicklung kann neben einer negativen Bevölkerungsentwicklung z. B. auch der Wegzug von Firmen aus betrieblichen Gründen sein. In der entwickelten Methodik sind die Daten ab dem Jahr des Wendepunktes jährlich fortzuschreiben.<sup>151</sup>

### Leerstände

In Bezug auf Leerstände von Immobilien sehen Scharold und Peter in der Methodik folgende Berechnung vor:

$$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Hauptgebäude}}{\text{Gesamtzahl der Hauptgebäude}}$$

Es muss zwischen gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien unterschieden werden. Eine jährliche Fortschreibung der Daten wird empfohlen.<sup>152</sup> Augenmerk wird hauptsächlich auf die Hauptgebäude gelegt, da wegen eines leerstehenden Nebengebäudes keine Gemeinde in Schwierigkeiten geraten wird. Der Fragebogen Teil B<sup>153</sup> sieht neben der Unterteilung in Wohngebäude, gewerblich und gemischt genutzte Immobilien eine zusätzliche Unterteilung vor. Es wird zwischen Leerstand, welcher länger als ein Jahr besteht und davon baufälligen Immobilien unterschieden.<sup>154</sup>

In Kapitel 4.5 wurde bereits auf die Immobilienleerstände eingegangen. Da es bisher noch keine flächendeckende Erfassung solcher Leerstände gibt, ist die Datenerfassung mühsam. Um eine genaue Einschätzung treffen zu können, müssten durch die Bank eigene Auswertungen vorgenommen werden.

### Bodenrichtwerte

Um die demografischen Entwicklungen gut abbilden zu können, werden in der Methodik von Scharold und Peter die Bodenrichtwerte ins Verhältnis zu den Erschließungskosten gesetzt. Erschließungskosten werden pauschal mit 25 EUR pro Quadratmeter gerechnet. Es gibt Ortschaften, in denen der Bodenrichtwert von den Erschließungskosten überschritten wird. Hier kann es zu gravierenden Abweichungen kommen, welche auf Investoren berechtigterweise abschreckend wirken.<sup>155</sup> Wünschenswert wäre ein deutlich über den Erschließungskosten liegender Bodenrichtwert.

Es ist zu beachten, dass es sich bei Grund und Boden um ein unbegrenzt nutzbares Gut handelt. Da eine Immobilie und der dazugehörige Grund und Boden eine Einheit bilden,

---

151 Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), S. 18 (Kapitel 7.3)

152 Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), S. 18 (Kapitel 7.4)

153 Im Anhang unter 8.7. zu finden

154 Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), Anlage 6/2

155 Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), S. 18 (Kapitel 7.5)

müssen bei verfallenden oder bereits verfallenen Gebäuden evtl. anfallende Abrisskosten bzw. Kosten für die Freilegung des Grundstückes berücksichtigt werden.<sup>156</sup> Diese sind nicht zu unterschätzen, sie können den Bodenwert eines Grundstücks um einiges übersteigen. Aus Bankensicht handelt es sich bei dem Bodenwert um einen wichtigen Wertanteil. Sobald dieser gegen Null geht, muss umso stärker auf die Stellung anderer Sicherheiten und die Bonität des Schuldners geachtet werden.

#### Anzahl der Kaufverträge für Immobilien

Scharold und Peter haben sich die Anzahl der Kaufverträge u. a. im Schwalm-Eder-Kreis vom Jahr 2006 bis zum Jahr 2009 angesehen und beim Vergleich eine rückläufige Kaufaktivität für Immobilien und Grundstücke festgestellt. Sie gehen davon aus, dass in Kommunen, in denen keine Immobilienmarktaktivität mehr stattfindet, der Marktanpassungsfaktor nicht ansetzbar ist.<sup>157</sup>

Die Beschaffung der Daten über die Anzahl der Kaufverträge ist relativ einfach, da die Kaufverträge in Immobilienmarktberichten der Gutachterausschüsse enthalten sind. Auf das Geschäftsgebiet der VR Bank HessenLand eG bezogen, müsste bei den Gutachterausschüssen eine nach Gemeinden aufgeschlüsselte Aufstellung der Anzahlen der Kaufverträge angefordert werden.

#### Vorläufiger Demografiefaktor

Um die Methodik von Scharold und Peter anwendbar zu machen, haben sie ihre Marktbeobachtungen und persönlichen Einschätzungen in einer Grafik<sup>158</sup> wiedergegeben. Es wurde ein sogenannter vorläufiger Demografiefaktor eingeführt, welcher aus der entworfenen Grafik abgelesen werden kann. Die Grafik berücksichtigt neben einem Abschlag auch einen evtl. zu gewährenden Zuschlag. Durch den Zuschlag soll es möglich sein, positive Entwicklungen und Prognosen der oben genannten Kriterien entsprechend zu würdigen. Zuschläge als auch Abschläge können innerhalb einer Wertermittlung mit einer entsprechenden Begründung gerechtfertigt und berücksichtigt werden.<sup>159</sup>

Innerhalb des Geschäftsgebietes der VR Bank HessenLand eG ist nicht mit Zuschlägen zu rechnen. Es wird im besten Falle so sein, dass aufgrund positiver Entwicklungen auf die Anwendung eines Abschlages verzichtet werden kann. Mit einem Zuschlag ist lediglich in städtischen Gebieten zu rechnen, in denen Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist. In dieser Diplomarbeit wird daher nur der Bereich des Abschlages berücksichtigt.

---

156 Vgl. für diesen Absatz: B. Metzger (2013), S. 42

157 Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), S. 18 (Kapitel 7.6)

158 Diese Grafik befindet sich im Anhang unter Punkt 8.5

159 Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), S. 26 (Kapitel 10.0)

Nun sollen aber bei der Demografieanpassung mehrere Faktoren berücksichtigt werden. Der abgelesene vorläufige Demografiefaktor ist durch die Auswertungen der Ergebnisse aus den beschriebenen weiteren Faktoren anzupassen.

Hierfür wird folgendes Abschlags- bzw. Zuschlagsverfahren vorgeschlagen:

- Altersstruktur: + 10 % bis - 10%
- Arbeitsplatzentwicklung: + 10 % bis - 10 %
- Leerstände: + 10 % bis - 10 %
- Bodenrichtwerte: + 5 % bis - 5 %
- Kaufvertragsentwicklung: + 5 % bis - 5 %
- Faktoren Fragebogen Teil A<sup>160</sup>: + 15 % bis - 15 %

In dem Fragebogen Teil A werden u. a. die ärztliche Versorgung, Deckung des täglichen Bedarfs, Schulen, kirchliche und gemeindliche Einrichtungen, Gastronomie und Hotels, Vereinstätigkeiten, örtliche Aktivitäten sowie sonstige Besonderheiten abgefragt. Aufgrund des Fragebogens bleibt den Ermittlern des Immobilienwertes eine eigene Einschätzung überlassen.<sup>161</sup> In Gemeinden, in denen die demografischen Entwicklungen bereits stark spürbar sind, stellt die Kirche oft die letzte verbleibende amtliche Institution dar.

Anhand der Anpassung des vorläufigen Demografiefaktors mit den oben aufgeführten Zuschlägen und Abschlägen wird der endgültige Demografiefaktor bestimmt.

---

<sup>160</sup> Im Anhang unter 8.6. zu finden

<sup>161</sup> Vgl. für diesen Absatz: L. Scharold / R. Peter (2013), S. 30 (Kapitel 11)

## 7 Fazit und Ausblick

Ziel der vorliegenden Diplomarbeit war es, die Einflüsse der demografischen Entwicklungen innerhalb des Geschäftsgebietes der VR Bank HessenLand eG auf den Wert einer Immobilie, welche als Kreditsicherheit dient, aufzuzeigen. Zu diesem Zweck wurde zunächst auf die Vorgehensweise zur Ermittlung eines hierfür benötigten Beleihungswertes eingegangen. Es wurden die Einflussfaktoren auf den Beleihungswert vorgestellt und auf bereits einfließende demografische Entwicklungen geachtet. Im Zuge der Diplomarbeit ergab sich, dass der demografische Wandel bereits seit Jahrzehnten in vollem Gange ist. Die Bevölkerung wird innerhalb der nächsten Jahre rapide sinken und zusätzlich eine Überalterung der Bevölkerung stattfinden. Diese bringt ebenfalls eine Änderung der Wohnungssituation mit sich. Die Preisentwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt zeigen aktuell einen steigenden Trend, der sich allerdings hauptsächlich auf städtische Immobilien bezieht. In ländlichen Räumen werden die Immobilienpreise sinken, es ist mit wachsendem Immobilienleerstand und rückläufiger Immobiliennachfrage zu rechnen. Banken müssen diese Entwicklungen bereits heute erkennen und dementsprechend in ihren Beleihungswertermittlungen berücksichtigen. Anhand der Methodik von Scharold und Peter wurde eine Möglichkeit der Berücksichtigung dieser demografischen Entwicklungen dargestellt. Es ist festzuhalten, dass der Demografiefaktor aus mehreren Puzzleteilen zusammengesetzt wird. Selbst wenn einzelne Puzzleteile zur Erstellung eines kompletten Bildes fehlen, ist dennoch ein besseres Bild als zuvor erkennbar. Wichtig ist hierbei, dass bei der Beurteilung festgehalten wird, welche Daten zur Verfügung standen und als Grundlage der Bewertung dienen. Die Bedeutsamkeit der Methodik hat sich besonders durch das Anwendungsbeispiel hervorgehoben. Durch diese Methodik wurde es möglich gewonnene Erkenntnisse entsprechend abzubilden und in die Immobilienbewertung einfließen zu lassen.

Es wird empfohlen anstelle des ABC-Clusters mit der Anwendung von Marktanpassungsfaktoren, welche durch die Gutachterausschüsse zur Verfügung gestellt werden, zu arbeiten. Dort, wo noch ausreichend Kaufverträge geschlossen werden, spiegeln diese das aktuelle Marktgeschehen zutreffender wider. Neben der Anwendung von Marktanpassungsfaktoren wird vor allem aufgrund der vorhandenen Sachlage und sich ergebenden demografischen Entwicklungen im Geschäftsgebiet der VR Bank HessenLand eG wird die Anwendung des Demografiefaktors dringend empfohlen. Das Anwendungsbeispiel der Methodik von Scharold und Peter hat gezeigt, dass innerhalb des Geschäftsgebietes deutlich niedrige Beleihungswerte ermittelt werden, was aber nicht zu vermeiden ist. Es ist wichtig der Realität bereits jetzt ins Auge zu blicken, frühzeitig demografische Veränderungen zu erkennen und entsprechend zu reagieren. Bei Anwendung der Methodik ist die Vergleichbarkeit gewährleistet, sofern anhand eines einheitlichen Fragebogens bewertet wird. Meiner Kenntnis nach beschäftigen sich die VR Bank Hersfeld-Rotenburg eG sowie die VR Bank Schwalm-Eder Volksbank Raiffeisenbank eG ebenfalls mit dem Thema der

Demografie und einer entsprechenden Anwendung der Methodik. Da es sich um Banken handelt, deren Geschäftsgebiete an das der VR Bank HessenLand eG angrenzen, ist sogar ein Austausch zwischen den Banken denkbar.

Insgesamt lässt sich sagen, dass auf die Immobilie als Kreditsicherheit in der Bankenpraxis nicht verzichtet werden kann. Ein niedrigerer Beleihungswert bewirkt, dass die VR Bank HessenLand eG weniger Realkredite ausweisen kann und somit mehr Eigenkapital für die gewährten Darlehen hinterlegen muss. Dies würde die Kreditvergabe der Bank einschränken. Der Ausweis von Realkrediten ist für die Handlungsfähigkeit der Bank von entscheidender Bedeutung. Durch das Eigenkapital wird die Solvenz der Bank widergespiegelt. Ebenfalls wird der Beitrag, der in den Einlagensicherungsfonds des BVR zu leisten ist, mit sinkenden Realkreditausweisen ansteigen. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass keine Immobilienfinanzierungen in einzelnen, von den demografischen Entwicklungen stark betroffenen Ortschaften ausgeschlossen werden. Ebenso hat die Bank ihren Kunden gegenüber einen Förderauftrag zu erfüllen. Ob letzten Endes aufgrund des Beleihungswertes eine solche Immobilie alleine als Sicherheit dienen kann oder ob zusätzliche Sicherheiten gestellt werden müssen, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Zum Schluss bleibt zu sagen, dass sich der Demografische Wandel durch uns nicht aufhalten lässt, doch müssen wir in der Lage sein entsprechend zu reagieren und zu handeln. Es ist nicht die Besicherung alleine, die über die Kreditvergabe entscheidet; ausschlaggebend ist die Kombination aus der Kreditwürdigkeit des Darlehensnehmers und der Kreditbesicherung.