

Herausforderung Demografie – Betrachtungen des Themas 2011 bis 2021

Ergänzende Ausführungen zu dem Beitrag über „Die Notwendigkeit, ihre Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien zu berücksichtigen“ von Lothar Scharold und Roland Peter

Vorwort

Die Ereignisse seit 2019 haben auch uns – wie viele von Ihnen – aus dem gewohnten Lebens- und Arbeitsalltag herausgerissen und die Arbeitsabläufe, auch die Zusammenarbeit, beeinträchtigt. Vorhaben mussten geändert oder sogar aufgegeben werden, Prioritäten mussten angepasst werden. Diese Ausführungen sind für Jene die sich fragen: „Gibt’s die Autoren überhaupt noch?“

Die Antwort ist eindeutig: Zweimal „Ja“; d. h., die demografischen Entwicklung mit ihren Auswirkungen und den regionalen Unterschieden in ihrer Ausprägung läuft weiter und wir sind nach wie vor im Rahmen unserer Möglichkeiten an dem Thema dran - wie dieser Beitrag zeigt.

Teil 1: An der Notwendigkeit der Berücksichtigung hat sich nichts geändert

Vor allem Ereignisse wie die Flutkatastrophe in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen, aber auch die Corona-Pandemie sind u. E. evidente Beispiele dafür, wie bestimmend der Zustand sozialer kommunaler Strukturen, sichtbar gemacht durch die Evaluierung der „weichen Faktoren“ des Fragebogens, dafür sein kann, wie schnell sich betroffene Orte von einem solch einschneidenden Ereignis - auch aus eigener Kraft - erholen können. Nur wenn ausreichendes soziales Potenzial vor Ort noch vorhanden ist, kann dies gelingen. Allein Unterstützung von außen kann nichts bewirken, weil im Sinne des Wortes die Basis fehlt.

Die Auswirkungen der Pandemie sind ebenfalls ein krasser Test der Stabilität des Gemeinwesens mit allen seinen sozialen Strukturen, die - deutlich sichtbar - ebenfalls räumlich stark differieren. Das Ladensterben in den Innenstädten, die Folgen für ganze Branchen wie z. B. Veranstalter, Hotellerie und Gastronomie, etc. sind derzeit in ihrer gesamten Tragweite noch gar nicht abzusehen.

Gemeinsam haben diese Ereignisse, dass sie sich, unterschiedlich schnell bzw. stark, auf die wertrelevanten Aspekte auswirken können. Deshalb sei jedem SV empfohlen, diese Punkte bei der Ausarbeitung eines GA im eigenen Interesse ins Auge zu fassen, wenn die Nachhaltigkeit der Auswirkung sich bestätigt hat.

Teil 2: Erfahrungen

Eine Berücksichtigung der Demografischen Einflüsse ist unabhängig der zuvor geschilderten Ereignisse unverändert erforderlich. Auch in der neuen

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV) wird in § 2 Absatz 2 festgestellt, dass die demografische Entwicklung des Gebietes zu den allgemeinen Wertverhältnissen gehört, die nach § 1 der Wertermittlung zugrunde zu legen sind.

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

(1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

*(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen **und demografischen** Entwicklungen des Gebiets.*

(3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen

- 1. der Entwicklungszustand,*
- 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,*
- 3. die tatsächliche Nutzung,*
- 4. der beitragsrechtliche Zustand,*
- 5. die Lagemerkmale,*
- 6. die Ertragsverhältnisse,*
- 7. die Grundstücksgröße,*
- 8. der Grundstückszuschnitt,*
- 9. die Bodenbeschaffenheit,*
- 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich a) die Art der baulichen Anlagen, b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, c) die Größe der baulichen Anlagen, d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,*
- 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,*
- 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.*

(4) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

(5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Teil 3: Fazit

Die Erkenntnisse daraus sind schnell beschrieben:

Die auf der Grundlage der Demografischen Entwicklung vorzunehmenden Anpassungen haben in der überwiegend ländlich geprägten Region Nordhessens eine Niveauverschiebung erfahren (bei 30 Kommunen haben sich die Werte verbessert) und gleichzeitig hat sich die Bandbreite vergrößert (Zuschläge von 15% und Abschläge bis 35%).

Und es bleibt festzuhalten:

Auch bei den zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklungen mit Einfluss auf den Immobilienmarkt, die so nicht vorauszusehen waren, und bei der gebietsweisen starken Dynamik des Marktes liefert unsere praxisorientierte Methodik zur Berücksichtigung der Demografie gute und plausible Ergebnisse. Die notwendige Differenzierung der Teilmärkte kann dabei umso besser berücksichtigt werden, je differenzierter die Daten für die Bevölkerungsentwicklung und andere Indikatoren vorliegen. Ohne die auf Basis der Methodik erstellte Datensammlung und ihrer jährlichen Fortschreibung blieben viele Zusammenhänge so nicht erkennbar.