

# Herausforderung Demografie – Empirik und Erfahrungen

Roland Peter, April 2013

## Empirische Untersuchungen zur demografischen Ergänzung der Sachwertfaktoren

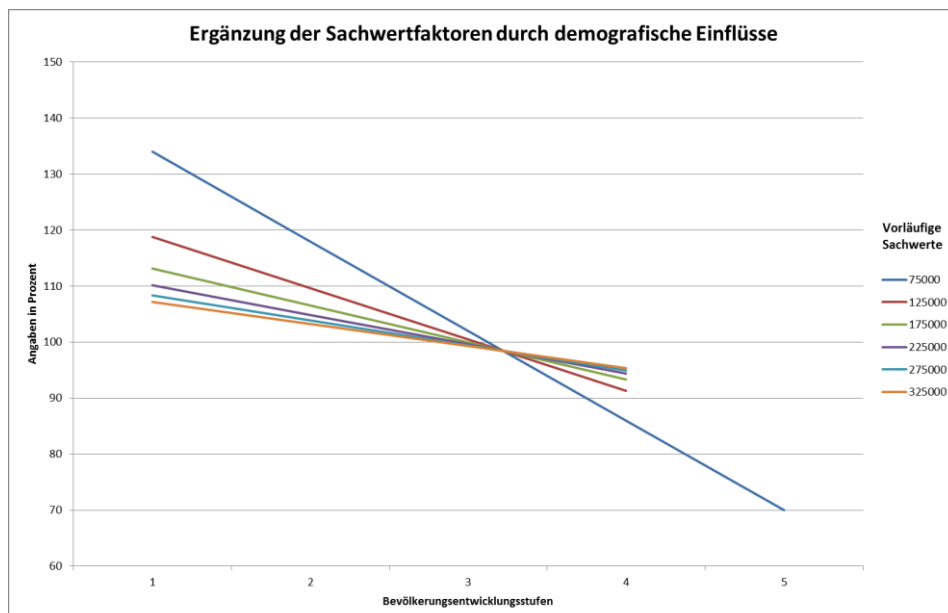
Nach § 3 Abs. 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl I S. 639) gehört zu den bei der Wertermittlung von Immobilien zu berücksichtigenden allgemeinen Wertverhältnissen auch die demografische Entwicklung des Gebietes. Wie diese Berücksichtigung stattfinden soll, ist nicht geregelt; mit der Arbeit von Lothar Scharold und Roland Peter<sup>1)</sup> wurde bereits in 2011 ein erster, für die Praxis tauglicher Ansatz veröffentlicht.

Aktuell bestätigen die Ergebnisse von empirischen Untersuchungen der Geschäftsstelle für die Gutachterausschüsse beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) die Zusammenhänge. Auf der Grundlage von mehr als 300 ausgewerteten Datensätzen aus den Landkreisen Werra-Meißner, Schwalm-Eder und Hersfeld-Rotenburg, die zur Ableitung von Sachwertfaktoren einer Nachbewertung unterzogen wurden, konnte mit einem zunächst einfachen Ansatz der Nachweis erbracht werden.

Dazu wird der demografische Einfluss durch die Bildung von fünf "Bevölkerungsentwicklungsstufen" repräsentiert, die nach dem von Scharold/Peter eingeführten Indikator (Schwellenwert von 50%, Rückgang erreicht in X Jahren) gebildet wurden:

- Stufe 1 – mehr als 110 Jahre (Zuschläge),
- Stufe 2 – 80 bis 110 Jahre (leichte Zuschläge),
- Stufe 3 – 55 bis 80 Jahre (Übergangsbereich),
- Stufe 4 – 30 bis 55 Jahre (leichte Abschläge),
- Stufe 5 – unter 30 Jahre (Abschläge).

Diese Entwicklungsstufen sind als zusätzlicher Parameter in die Regression zur Ermittlung der Sachwertfaktoren eingegangen.



Die Ergebnisse zeigen eindeutig die Zu- und Abschläge in Abhängigkeit der Entwicklungsstufen und in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte. Dabei wird deutlich, dass ein höherer vorläufiger Sachwert einen flacheren Linienverlauf zur Folge hat, d. h. der demografische Einfluss wird geringer. Allerdings wurde ebenfalls festgestellt, dass hochpreisige Immobilien in den von der Demografie am stärksten betroffenen Regionen in der Regel nicht mehr gehandelt werden.

<sup>1)</sup>Scharold/Peter, Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß § 3 ImmoWertV. <http://www.demografie-wertgutachten.de/>

Für eine Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert von 75.000.- € ergibt sich in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 2 ein Zuschlag von ca. 17% auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert. Die Berechnung zur Anpassung kann beispielhaft wie folgt dargestellt werden:

Vorläufiger Sachwert	75.000.- €
<b>Sachwertfaktor bei 50.-€/m<sup>2</sup> Bodenwert</b>	<b>0,65</b>
Marktangepasster Sachwert	48.750.- €
<b>Anpassung Demografie (Entwicklungsstufe 2)</b>	<b>1,17</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>57.037.- €</b>

Für die gleiche Immobilie in einer von der Demografie sehr stark betroffenen Siedlungseinheit (Entwicklungsstufe 5) würde die Berechnung dagegen wie folgt aussehen:

Vorläufiger Sachwert	75.000.- €
<b>Sachwertfaktor bei 50.-€/m<sup>2</sup> Bodenwert</b>	<b>0,65</b>
Marktangepasster Sachwert	48.750.- €
<b>Anpassung Demografie (Entwicklungsstufe 5)</b>	<b>0,70</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>34.125.- €</b>

Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten ("gemarkungsfeine Betrachtung") nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen. Der Wert der hier erfolgten Berücksichtigung der demografischen Situation in Ergänzung zur Anwendung des Sachwertfaktors wird hierbei deutlich.

Der gewählte einfache Ansatz bestätigt die von Scharold/Peter konzipierte Methodik in vollem Umfang. Für detailliertere Betrachtungen, etwa durch die Einführung noch kleiner gegliederter Entwicklungsstufen oder die Berücksichtigung weiterer Parameter wie Altersstruktur, Arbeitsplatzangebot usw. ist eine größere und möglichst weit gestreute Datenmenge erforderlich.

### ***Erfahrungen eines Gutachterausschusses für Immobilienwerte***

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Hersfeld-Rotenburg (mit Ausnahme der Kreisstadt Bad Hersfeld) wendet die von Scharold/Peter konzipierte Methodik seit Anfang 2012 konsequent an und kommt damit der nach § 3 ImmoWertV notwendigen Berücksichtigung der demografischen Entwicklung bei der Ermittlung von Immobilienwerten nach. Die dabei gemachten Erfahrungen sind in einem Bericht zusammengefasst, der seit Januar 2013 der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen (ZGGH) vorliegt.

Die Geschäftsstelle kommt dabei zu dem Ergebnis, dass eine sachgerechte und moderate Anwendung der vorgeschlagenen Zu- und Abschläge zu einer deutlichen Objektivierung der Wertfindung bei schwierigen Rahmenbedingungen führt. Die Ergebnisse kommen nur durch die Anwendung der Vorgaben der Methodik zu Tage. Durch die dadurch signifikant verbesserte Transparenz in den Gutachten, die Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit der Ergebnisse wird bei Gutachtern und Antragstellern eine hohe Akzeptanz geschaffen. Mit einer längerfristig angelegten Öffentlichkeitsarbeit konnte dabei die ohnehin zunehmende Wahrnehmung des Themas in der Gesellschaft unterstützt werden.

Die vorgelegten empirischen Untersuchungsergebnisse führen zu einem noch gefestigteren Umgang mit den Anpassungen; das sachverständige Ermessen, insbesondere bei der Einstufung des betroffenen Gebietes in Abweichung zu den "mittleren" Verhältnissen der gesamten Kommune muss nach wie vor gewissenhaft ausgeübt werden. Dem Wunsch, auf eine breitere Datenbasis und detailliertere Auswertungen zurückgreifen zu können, werden wir in dem Maße besser nachkommen können, je weiter die Anwendung der ersten Ansätze verbreitet ist. Für eine Ausweitung gibt es deutliche Indizien.

Der komplette Erfahrungsbericht kann auf Anfrage bei der Geschäftsstelle Gutachterausschuss beim Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) zur Verfügung gestellt werden.