

Herausforderung Demografie -

Die Methodik*, ihre Entwicklung und Anwendung - eine Zwischenbilanz

von Lothar Scharold, April 2013

Die Rubrik "Herausforderung Demografie" auf dieser Internetseite ist das Forum von Herrn Peter und mir, auf dem wir uns wichtige Themen und Sachverhalte für den Leser einstellen.

Die "Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß § 3 ImmoWertV / Fassung 02/2013"* ist - naturgemäß - sehr sachlich, sehr kompakt und sehr fachspezifisch, also keine einfache Lektüre. Deshalb bin ich zu der Ansicht gelangt, dass eine Darstellung der Beweggründe und Umstände, die letztlich zu ihrer Entstehung beigetragen haben, den Zugang zu dieser Arbeit erleichtern kann. Dazu kam noch der Umstand, dass mir bei der Fertigstellung der aktuellen Fassung Ende 2012 erst bewusst wurde, wie viele Jahre dieses Thema mich schon beschäftigt und wie alles begann.

Rückblicke

Ein maßgeblicher Faktor war hierbei der Umstand, dass ich - als Gutachter - ab 1988 mit der aktiven Begleitung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen befasst war; eine Kombination, die wahrscheinlich nicht oft zu finden sein dürfte. Die Städte und Gemeinden, in denen solche Maßnahmen durchgeführt wurden, wiesen übereinstimmend, und doch individuell und kleinräumig unterschiedlich, sogenannte "städtebaulichen Mißstände" auf.

Allen gleichermaßen eigen war aber ein schleichender Prozess des "Ausblutens" der Gebiete und seiner Bewohner, begleitet von Symptomen wie z.B. Leerstand und Verfall von Gebäuden sowie Überalterung. Eine weitere wichtige Grundlage war aber, dass es hierbei nicht nur auf Missstände, Maßnahmen und Fördermittel ankam, sondern ebenso - untrennbar miteinander verknüpft - auf die Erfahrungen aus dem direkten Kontakt mit den Bewohnern der Sanierungsgebiete und ihren Schicksalen.

Ebenfalls allen Maßnahmen eigen war die Erfordernis, im Rahmen einzelner Projekte mit Wertgutachten zu arbeiten. Dazu kam schon bald die Erfahrung, dass die "Verwendbarkeit" dieser Wertgutachten im signifikant verbessern liess, je gründlicher die Vorbereitung und Information der zuständigen Gutachterausschusses über örtliche Besonderheiten im Vorfeld durchgeführt wurde. Dies führte wiederum zu der Erkenntnis, dass diese wohl bei der üblichen Erstellungsweise der Wertgutachten nicht "automatisch" berücksichtigt werden.

Eines der Ergebnisse dieser konstruktiven Zusammenarbeit war, dass ich 1991 in den Gutachterausschuss des Main-Kinzig-Kreises berufen wurde, dem ich bis heute mit gleichbleibender Freude an der Arbeit angehöre.

Den Blick für diese Besonderheiten erst einmal derartig geschärft, stellte ich auch in anderen Kommunen, vor allem im ländlichen Raum, trotz aller individuellen Unterschiede und kleinräumigen Facetten letztlich die selben Symptome fest: Leerstände, Verfall, Überalterung, etc. Das bewusste Erkennen dieser Symptome und ihrer Verbreitung, verbunden mit den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung der verschiedenen statistischen Ämter für Bund und Länder, hatte für mich die Erkenntnis zur Folge, dass es sich hier um eine zunehmend schwierige und - für uns alle - bedeutsame Entwicklung handelte. Diese Erkenntnis fiel in eine Zeit, als sich im Schätzwesen viel änderte und ich für mich den Eindruck gewann, dass die Erstellung von Wertgutachten zunehmend von EDV-Programmen übernommen wurde; mit der Entwicklung und ihren Folgen beschäftigte sich aber - soweit ich erkennen konnte - niemand. Parallel dazu stellte ich im Rahmen meiner eigenen Arbeit immer öfter fest, dass

die übliche Struktur und Arbeitsweise bei der Erstellung von Wertgutachten diesen neuen Sachverhalt nicht entsprechend einbezieht.

So begann ich vor rund 10 Jahren, mir Wege zur Lösung dieses Problemes zu überlegen - dabei entstand nach und nach die Grundstruktur der Methodik. Schon bald wurde mir aber bewusst, dass ich - im Hinblick auf das noch vor mir liegende "Aufgabengebirge" - und der sich als immer dringlicher abzeichnenden Erfordernis zur Lösung der Problematik Unterstützung benötigen würde.

Diese fand ich in 2008 in der Person meines geschätzten Kollegen Roland Peter, den ich bei der Lösung einer verfahrenen sanierungsrechtlichen Problematik in einer Stadt in seinem Amtsbezirk kennen lernte. Nach gelungener Erledigung gewann ich ihn bald als Mitstreiter; mit seiner tatkräftigen Zuarbeit war es möglich, die erste Fassung der Methodik (Berücksichtigung der negativen Auswirkungen) bis zum Sommer 2011 für den Einsatz in der Praxis verfügbar zu machen. Die in 2010 stattgefundene Fachtagung der Stiftung Schloss Ettersburg in Weimar zum Thema "Schrottimmobilien" machte uns hierbei zusätzlich die Eilbedürftigkeit der Fertigstellung deutlich. Die Einbeziehung von Erfahrungswerten sowie die endgültige Vervollständigung durch die Ergänzung des positiven Astes der Demografiefaktor-kurve führten dann zu der aktuellen Fassung 02/2013.

Gegenwart

Aus heutiger Sicht möchten die Autoren feststellen, dass die Methodik ihre in sie gesetzten Erwartungen vollumfänglich erfüllt hat. Die regional unabhängige und universelle Anwendbarkeit ist erwiesen; mittlerweile vorliegende Studien wie z.B. von Prof. Dr. Dr. Bennert (Stiftung Schloss Ettersburg) oder Steffen Kröhnert (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung) sowie weitere aktuelle Datenauswertungen des AfB Homberg/Efze (siehe hierzu den Beitrag "Herausforderung Demografie - Empirik und Erfahrungen" von R. Peter) stützen mittlerweile ebenfalls die Kernansätze der Methodik zu Schwellenwert und Kurve des Demografiefaktors.

In den Marktberichten für die Jahre 2011 und 2012 liefert das AfB Homberg/Efze ein gutes Beispiel dafür, wie künftig demografiespezifische Daten und Informationen auch anderen Sachverständigen verfügbar gemacht werden können. Der Gutachterausschuss des Kreises Hersfeld-Rotenburg, der seit Anfang 2012 mit der Methodik als Pilotprojekt gearbeitet hat, hat dieses nunmehr mit der Abgabe eines positiven Erfahrungsberichtes an die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen (ZGGH) erfolgreich abgeschlossen und will auf dem nun eingeschlagenen Wege weitermachen; andere Gutachterausschüsse Hessens haben bereits bekundet, sich dabei anschliessen zu wollen. In Rheinland-Pfalz ist mit dem Beginn der Untersuchung und Datenzusammenstellung für den Landkreis Bad Kreuznach ebenfalls ein Anfang gemacht.

Nach heutigem Kenntnisstand möchte ich die demografische Entwicklung und ihre Folgen für uns alle als eine der größten Herausforderungen unserer Zeit bezeichnen. Sie ist aus meiner Sicht weder aufzuhalten, geschweige denn zu beherrschen - auch wenn an dieser Stelle manche Politiker grundsätzlich anderer Auffassung sind. Ihre Auswirkungen überschreiten beliebig Länder-, Amtsbezirks- und Zuständigkeitsgrenzen; sie schreitet fort, völlig unberührt davon, ob wir sie zur Kenntnis nehmen wollen oder nicht. Wir selbst können m.E.

diese Entwicklung nur begleiten, analysieren und versuchen, die sich dabei bietenden Chancen bestmöglich zu nutzen.

Deshalb ist es m.E. so wichtig, zunächst möglichst viele Gebiete zu untersuchen, deren Daten zusammen zu stellen und auszuwerten. Die dann mit gleicher Systematik und Analytik erfassten und ausgewerteten Daten können dann untereinander "grenzübergreifend" ausgetauscht werden und so das sich abzeichnende Gesamtbild vervollständigen. Allen Sachverständigen kommt hier als Herausforderung die Aufgabe zu, sich mit diesem Sachverhalt zu beschäftigen, ihn darzustellen und so für die Klarheit zu sorgen, die sich letztlich zum Vorteil für viele von dieser Entwicklung Betroffenen auswirken wird. Dazu kommt noch, dass m.E. diese Aufgabe von keinem anderen Personenkreis oder einer anderen Institution übernommen werden kann.

Ausblicke

Ich wünsche mir, dass möglichst viele Kolleginnen und Kollegen die Relevanz des Themas und die Vorteile einer einheitlichen, vergleichbaren und verknüpfbaren Vorgehensweise erkennen.

Ich wünsche mir, dass Argumente wie z.B. "keine Zeit" oder "zu viel zu tun", etc. nicht mehr länger verhindern, dass man sich endlich - eigentlich schon überfällig - mit diesem Thema auseinandersetzt.

Ich wünsche mir schlussendlich, dass ich (als der Realist, der ich zu sein mich stets bemüht habe) das alles noch erleben darf.

Es geht nämlich auch hier bei unserer Arbeit - wie schon bei den Sanierungsverfahren - nicht nur um bloße Daten, Fakten und Wertgutachten, sondern um Menschen und ihre Schicksale.