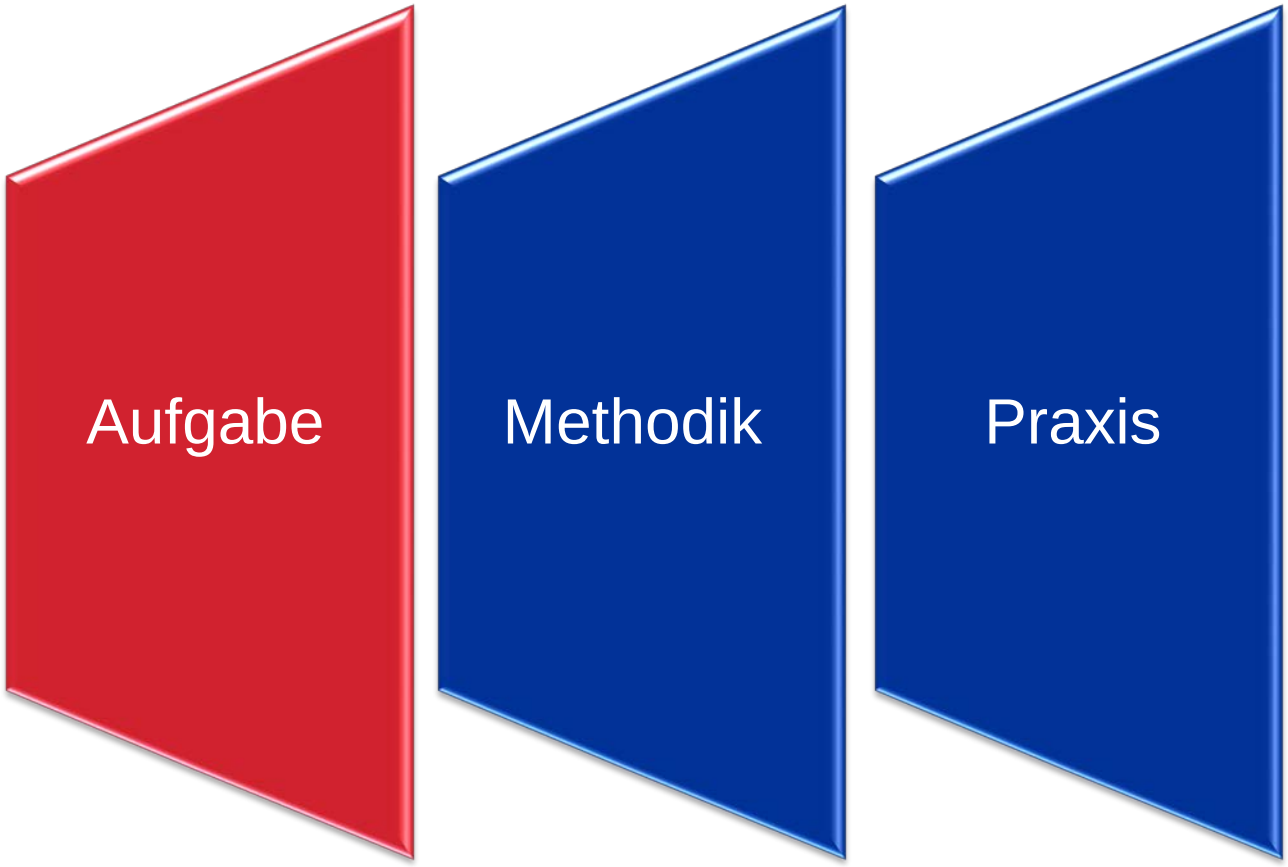
HESSEN

Demografischer Wandel - Berücksichtigung in der Verkehrswertermittlung

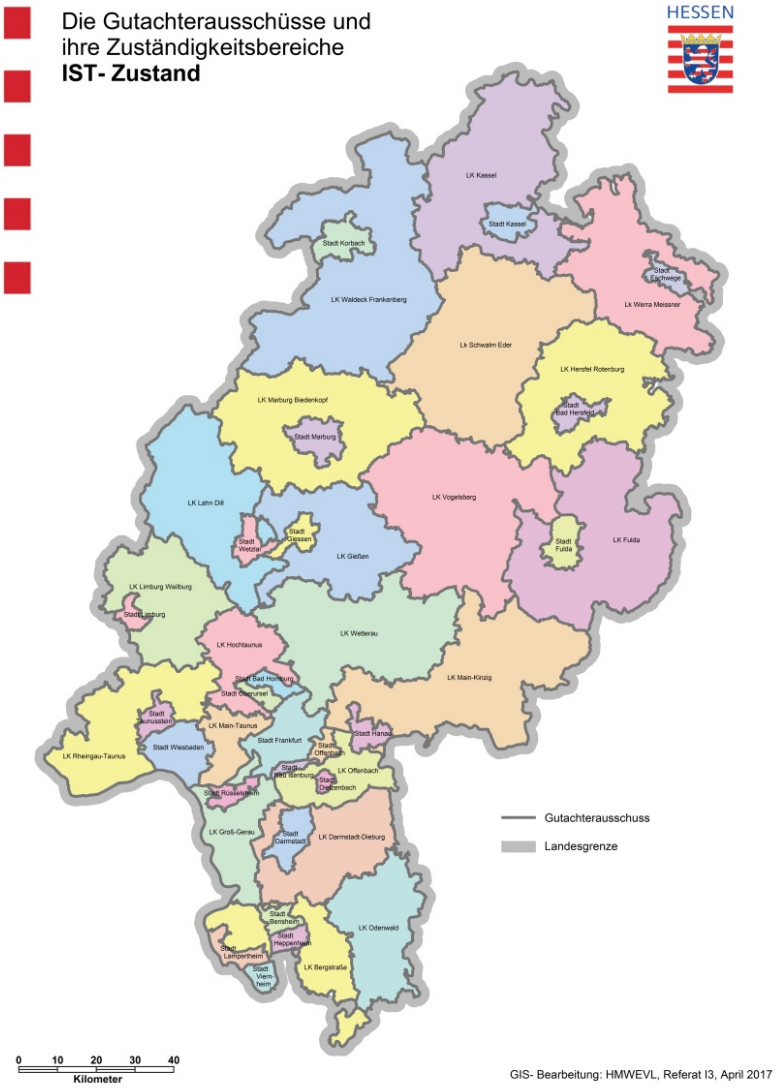
Dipl. Ing. (FH) Oliver Leitsch
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen
Amt für Bodenmanagement Fulda

innovativ.bodenständig.amtlich.
www.hvbg.hessen.de

0,- EUR???


Aufgabe
Methodik
Praxis

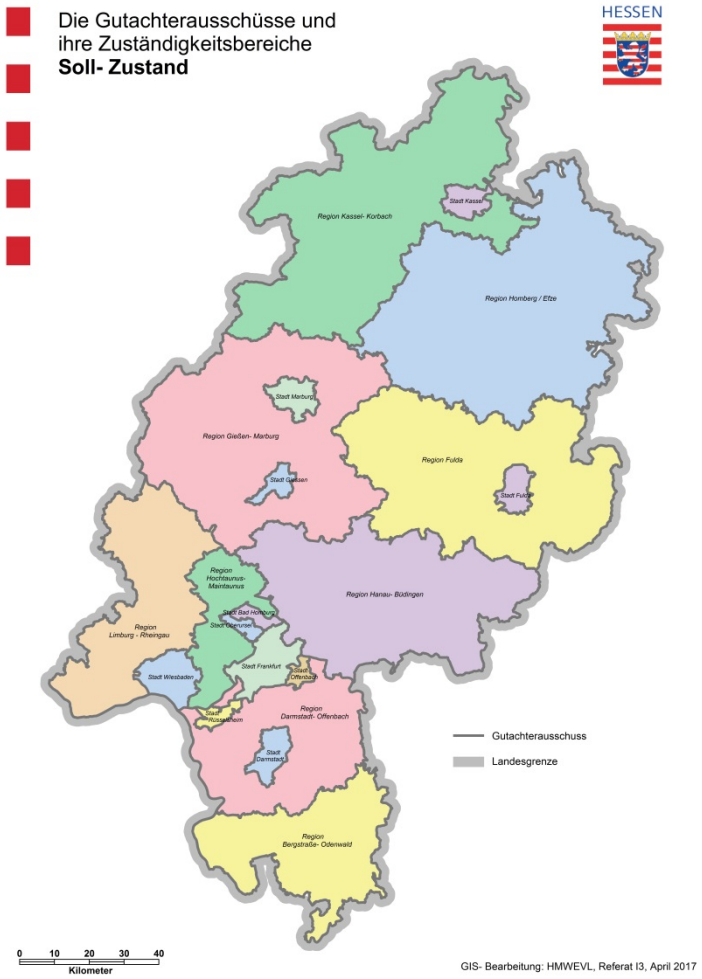
Die Gutachterausschüsse und
ihre Zuständigkeitsbereiche
IST- Zustand



44 Gutachterausschüsse

- 21 Landkreise
- 5 kreisfreie Städte
- 18 kreisangehörige Städte

AV-BauGB - 01.12.2018



18 Gutachterausschüsse

- 11 Städte
- 7 Ämter für Bodenmanagement
  - zuständig für 21 Landkreise

- **Baugenehmigungen gingen 2017 deutschlandweit zurück**
  - **dennoch wurden über 300.000 Wohnungen erstellt**
- **Bundesbank, internationaler Währungsfond und OECD warnen in manchen Metropolregionen vor größeren Preisblasen**
- **Knappheit an verfügbarem Bauland**
- **Handwerker fehlen**

DEM DEUTSCHEN VOLKE

Großer Wohngipfel am 21.09.2018

„…Die Frage des Wohnens wird in den unterschiedlichen Regionen Deutschlands zum Teil sehr unterschiedlich gesehen, weil wir ländliche Regionen haben, in denen es zum Teil Wohnungsleerstand gibt, aber auf der anderen Seite eben auch Ballungszentren, in denen die Mieten steigen und die Wohnungen knapp werden…“

Großer Wohngipfel am 21.09.2018

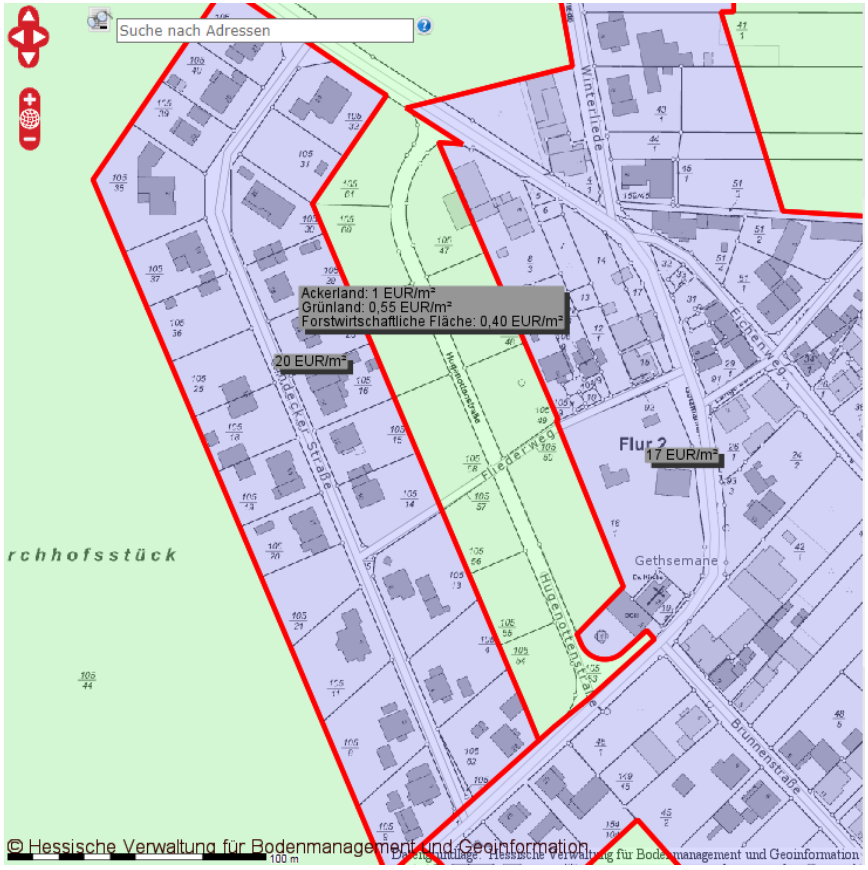
„… Wohnraumoffensive, die die Bundesregierung mit … 1,5 Millionen Wohnungen formuliert hat. ….Schulterschluss aller Akteure … Es ist nach meiner Kenntnis in der Politik die größte Anstrengung, die je in dieser Breite unternommen wurde, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu schaffen….“

Großer Wohngipfel am 21.09.2018

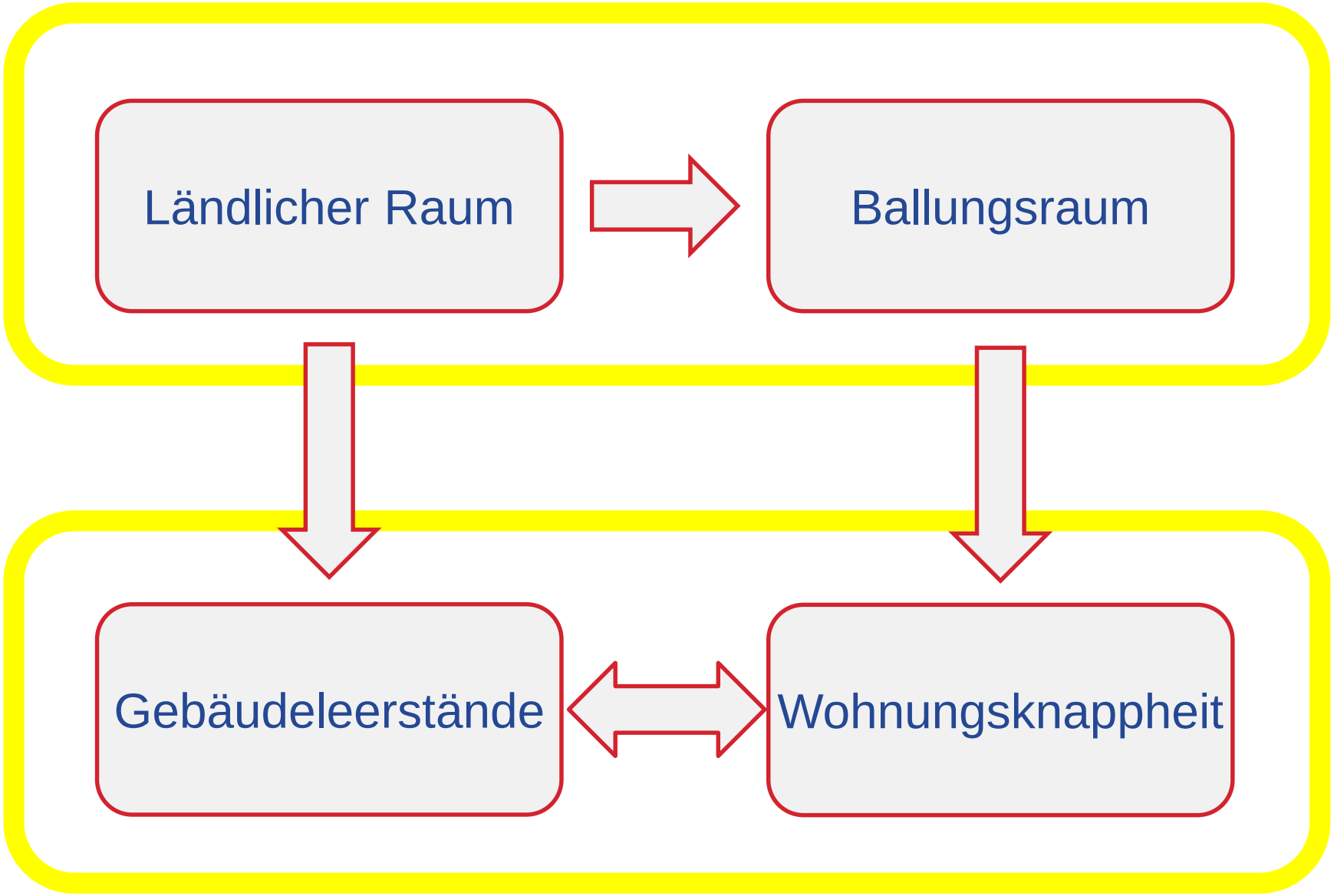
„… Deshalb ist es absolut notwendig, dass wir einen großen Zuwachs an neuen Gebäuden und neuen Wohnungen bekommen, dass wir aber auch dafür sorgen, dass sie bezahlbar sind…“

Ergebnisse:

- **5 Mrd. EUR für neue Wohnungen**
- **Bau von 1,5 Mio. Wohnungen**
- **Sozialer Wohnungsbau soll verstetigt werden**
- **Baukindergeld**
- **Bereitstellung von Bauland (Verbilligtes Bauland der BImA)**



Quelle: www.boris.hessen.de


Ländlicher Raum
Ballungsraum
Gebäudeleerstände
Wohnungsknappheit

Formen des Leerstands

- **Kurzfristiger Leerstand**
  (sporadisch, bis ca. 3 Monate, marktüblich)
- **Struktureller Leerstand**
  (langfristig, ab mind. 1 Jahr)
- **Latenter Leerstand**
  (versteckt, z.B. nicht mehr genutzte, noch vermietete Räume)
- **Leerstand in Schwellenimmobilien**
  (keine zügige Vermarktung möglich aufgrd. negativer Zustandsmerkmale)
- **Sockel-Leerstand**
  (dauerhaft, z.B. aufgrund Baumängel)
- **Potenzieller Leerstand**
  (noch genutzt, aber in absehbarer Zeit evtl. vom Leerstand betroffen)

Der Ländliche Raum – Schlagworte Negativ

- Strukturwandel in der Landwirtschaft
- Demografische Entwicklung
  - Verschlechterung des Ortsbildes (kleinräumig)
  - Steigende Infrastrukturkosten (Wasser, Abwasser, Müll, …)
  - Schwindende soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Vereine, …)

Der Ländliche Raum – Schlagworte Negativ

- Immobilienwerte sinken (lokal)
- Eigene Immobilie = Altersversicherung???
- Droht evtl. der Totalverlust?
- „Die die können, verkaufen rechtzeitig…“

- Verkehrswert der Immobilie hängt entscheidend von der Zukunftsfähigkeit des Dorfes ab!
- Zur Wertermittlung gibt es oft keine Vergleichswerte, da tlw. keine Verkäufe mehr stattfinden!

Der Ländliche Raum – Schlagworte Positiv

- Suburbanisierung im Umland der Metropolen
  - Ausweichen der Wohnungssuchenden auf das Umland
  - Steigende Mieten
  - Donut – Effekt
- Neubaugebiete und Geschosswohnungsbau entlang der Hauptverkehrsachsen
- Zur Wertermittlung gibt es oft genügend Vergleichswerte

Marktwert
???
10
EURO
5

Gesetzlicher Auftrag
§3 Satz 2 ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

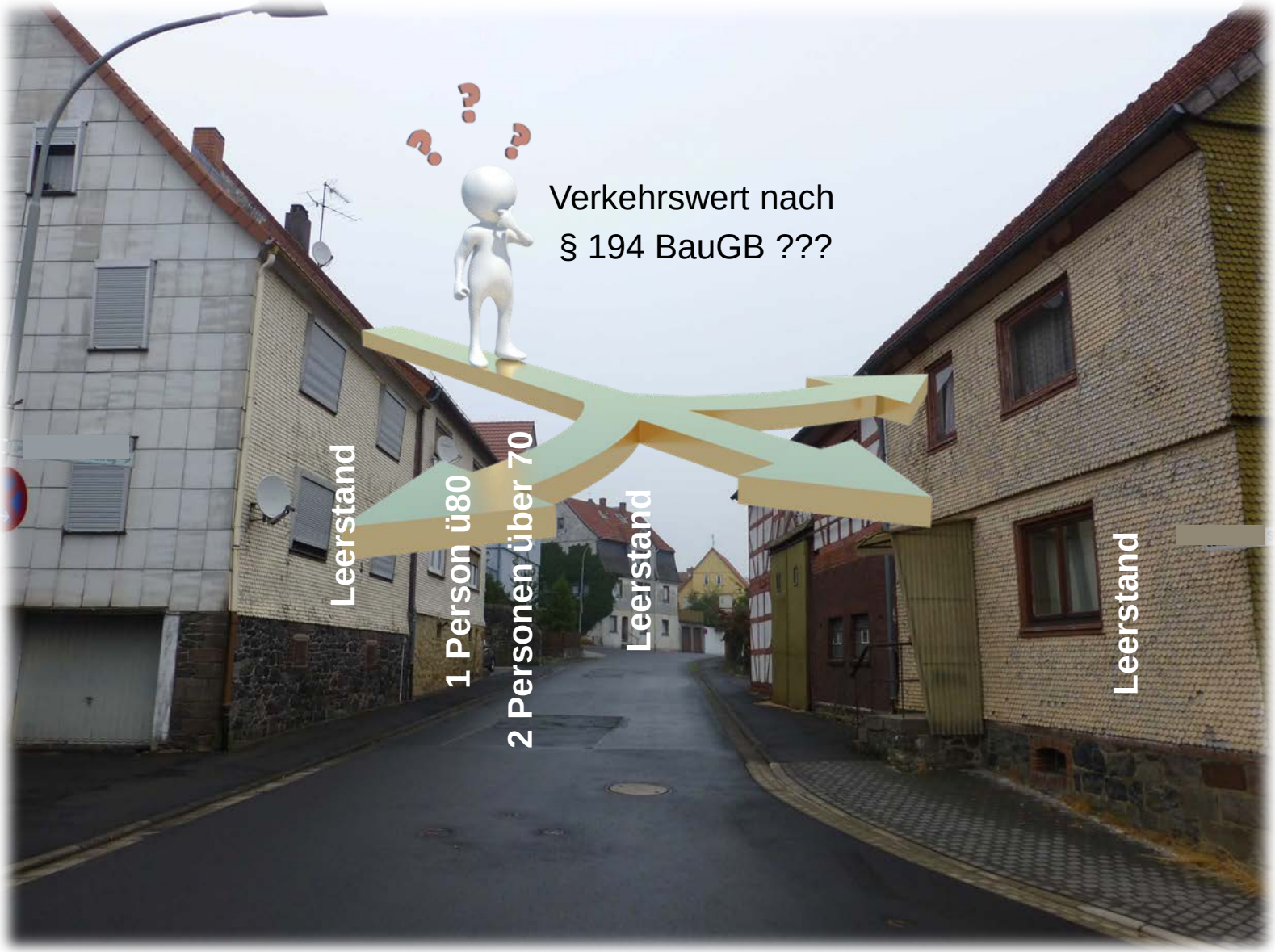
9.2.2.1 Vergleichswertrichtlinie

(1) Im Fall einer erheblichen Unterausnutzung ist eine Anpassung der Bebauung oder Nutzung bzw. eine alsbaldige Freilegung des Grundstücks zu prüfen. Ist eine Anpassung durch z. B. An- bzw. Aufbauten oder Modernisierung und/oder Instandsetzung oder Umnutzung wirtschaftlich vorteilhaft, ergibt sich in der Regel kein Einfluss auf den Bodenwert.

9.2.2.1 Vergleichswertrichtlinie

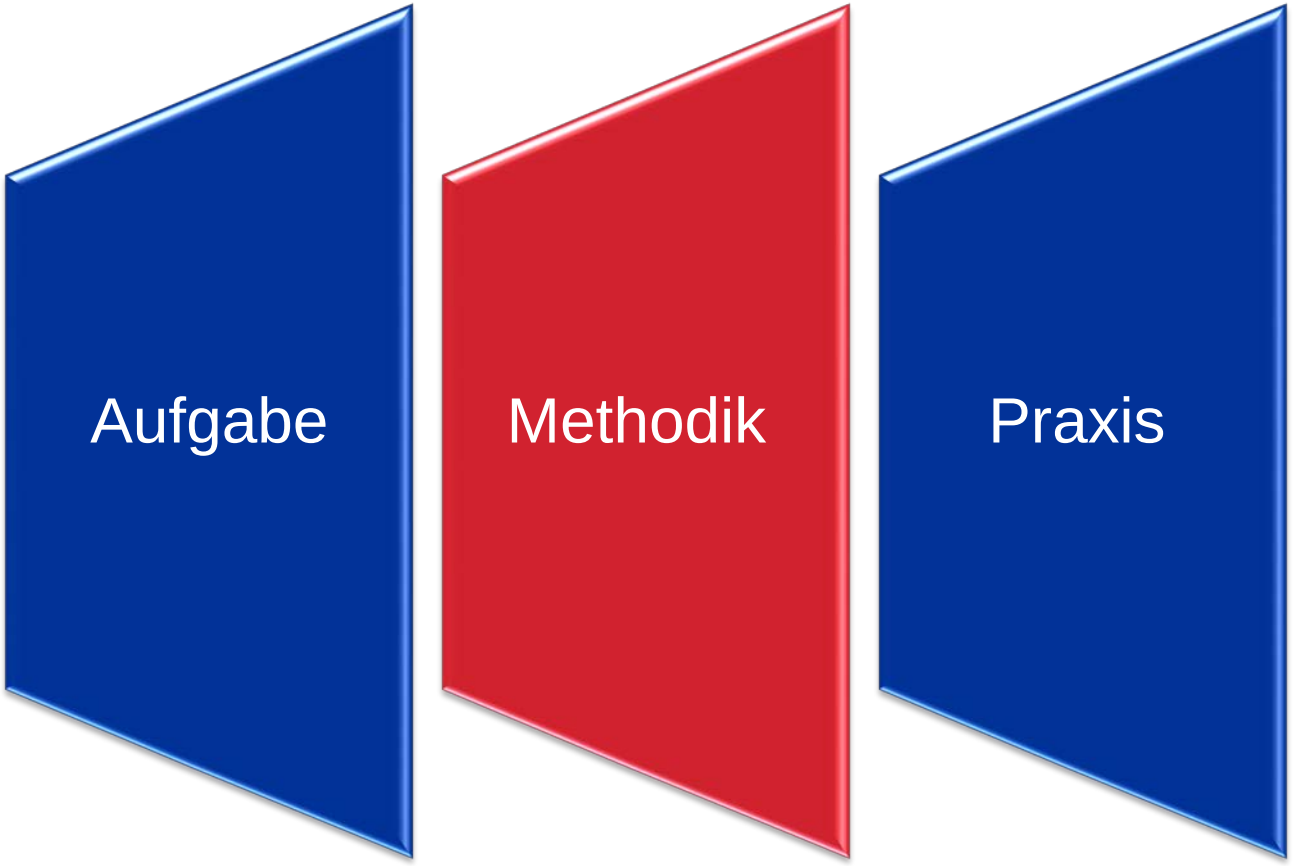
(2) Kann die Unterausnutzung nicht behoben werden und sind die baulichen Anlagen nicht mehr nachhaltig wirtschaftlich nutzbar (Liquidationsobjekte), ist von einem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Gebäude auszugehen, soweit dies rechtlich zulässig ist. In diesem Fall ist der Bodenwert um die ortsüblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit dies marktgerecht ist (§ 16 Absatz 3 ImmoWertV).

(4) Ist insbesondere aus rechtlichen oder sonstigen Gründen auch langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen (z. B. wegen Denkmalschutzes), ist der sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebende Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) anzusetzen.


Verkehrswert nach
§ 194 BauGB ???
Leerstand
1 Person ü80
2 Personen über 70
Leerstand
Leerstand

- **Anfrage beim Gutachterausschuss:**
  - **Auskunft aus der Kaufpreissammlung?**
  - **Sachwertfaktoren?**
  - **Liegenschaftszinssätze?**
  - **Mieten**
  - **Vergleichsfaktoren?**
- **Immobilienportale**
  - **Angebotspreise?**

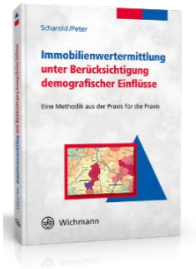
Verkehrswert nach § 194 BauGB


Aufgabe
Methodik
Praxis

Methodik

Methodik

- **Datenermittlung**
  - **Immobilienmarktberichte**



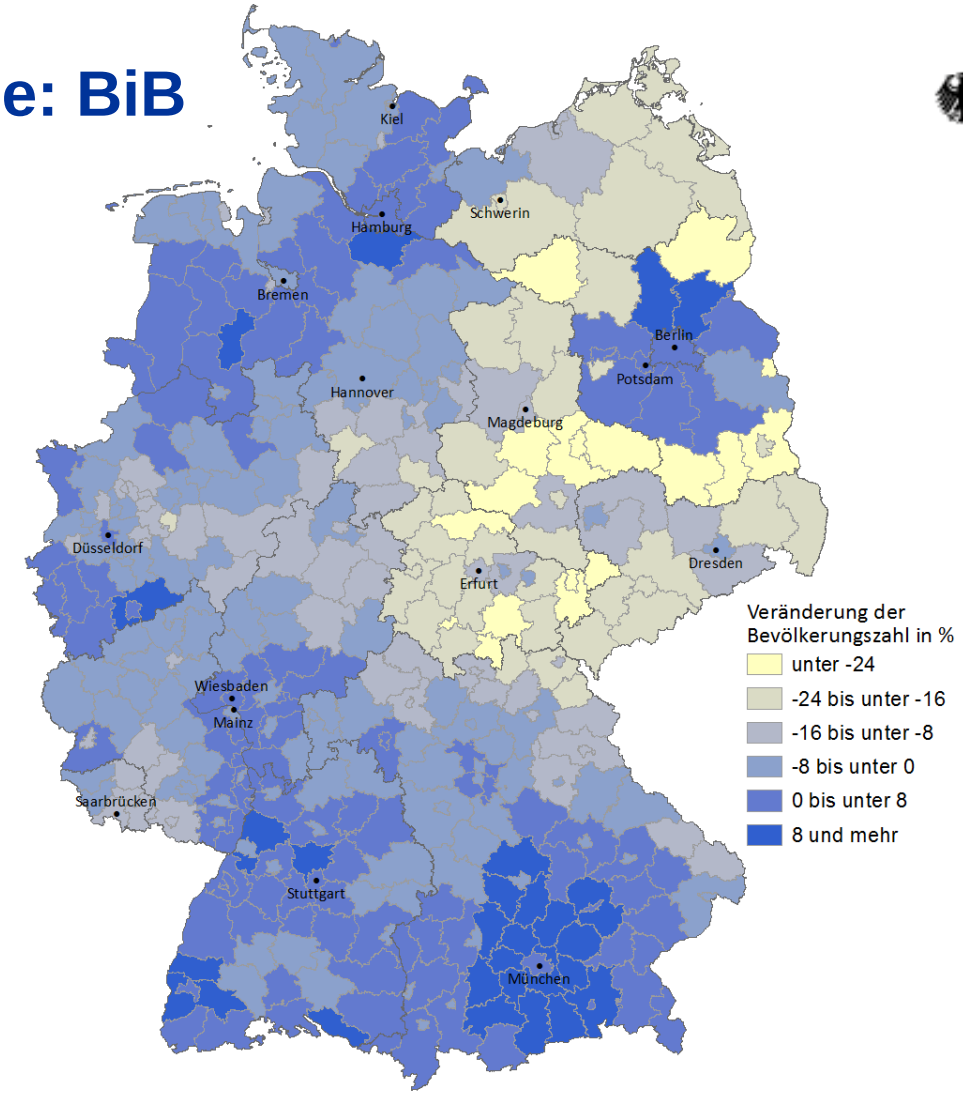
- **Methodik Scharold/Peter**
- **Demografiefaktor der DIA**

DIA
Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

Datenquelle: BiB

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung

Bevölkerungswachstum nach Kreisen, 2012-2035



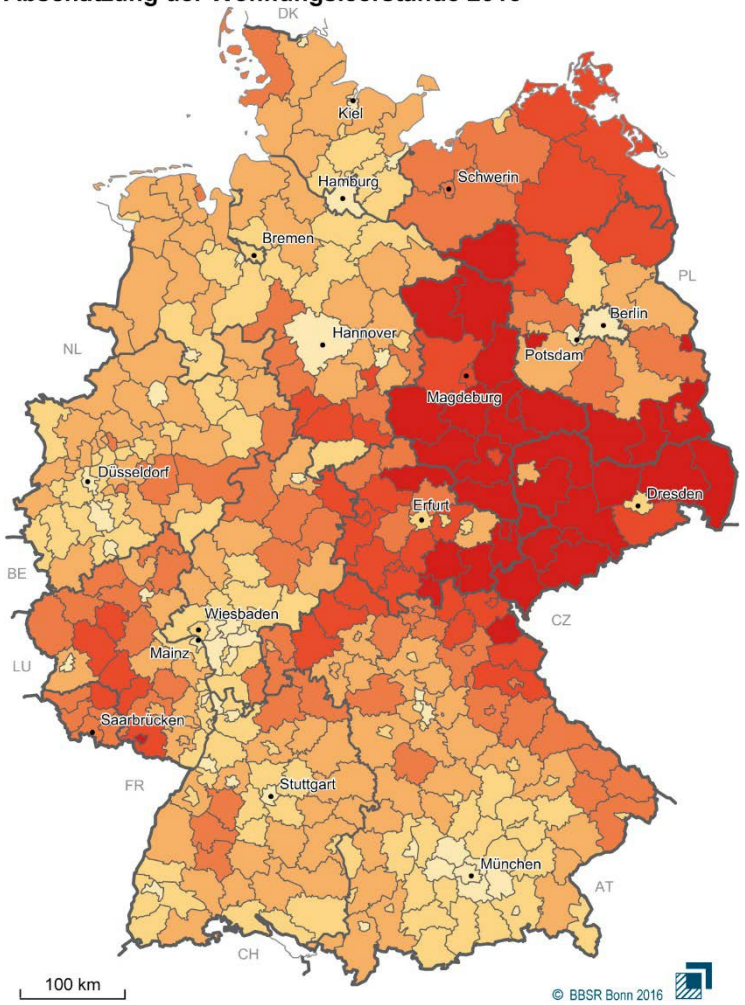
Datenquelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Geometrische Grundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2015)

© BiB 2016 / demografie-portal.de

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

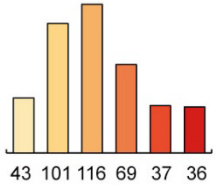
Datenquelle: BBSR

Abschätzung der Wohnungsleerstände 2015

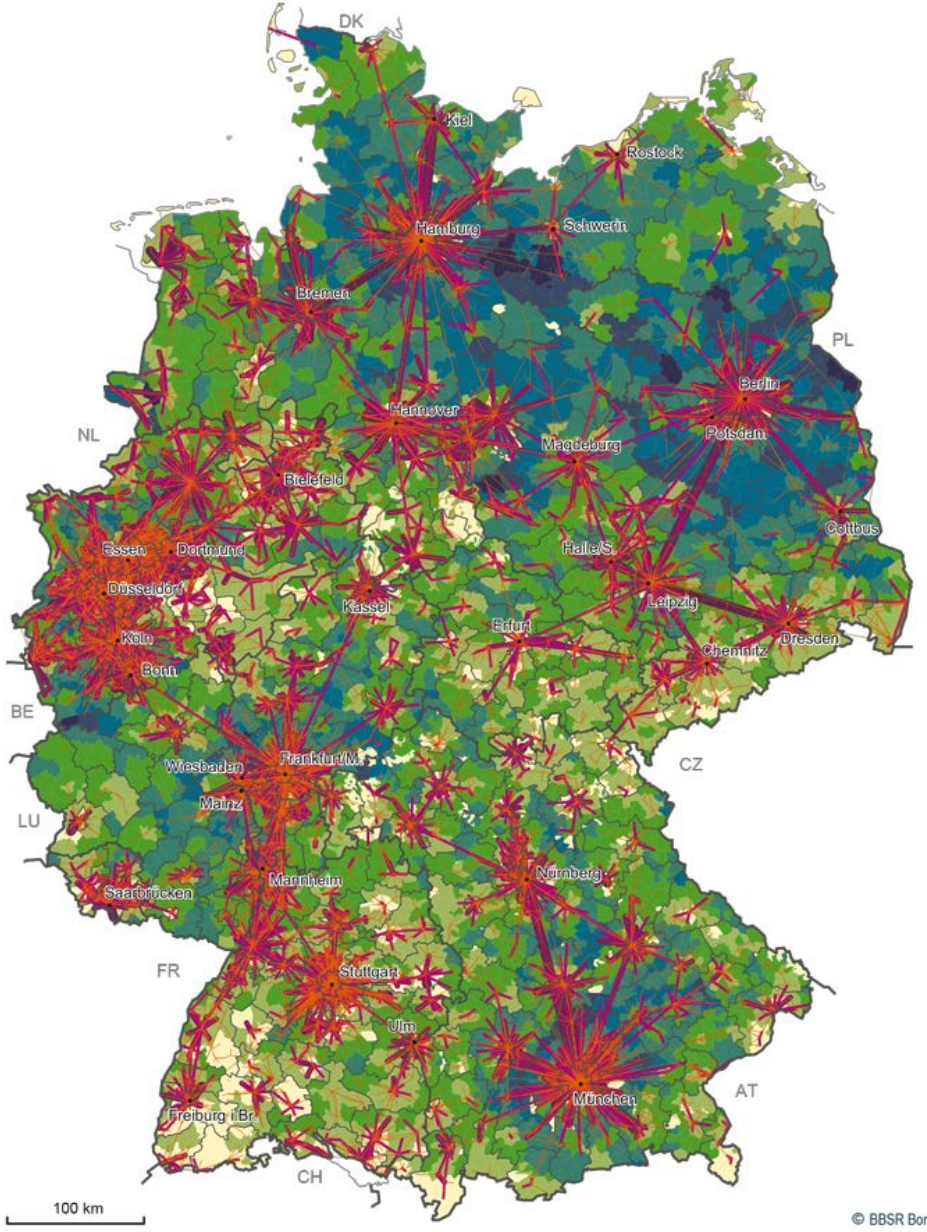


Anteil leerstehender Wohnungen an allen Wohnungen 2015 in %

- bis unter 2
- 2 bis unter 4
- 4 bis unter 6
- 6 bis unter 8
- 8 bis unter 10
- 10 und mehr



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstands basierend auf den Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung, Stand: 28.05.2014
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2014
Bearbeitung: J. Nielsen, M. Waltersbacher



Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Pendlerverflechtungen zwischen Gemeindeverbänden nach Anzahl der Pendler 2015

- 200 bis unter 500
- 500 bis unter 1.000
- 1.000 bis unter 2.000
- 2.000 und mehr

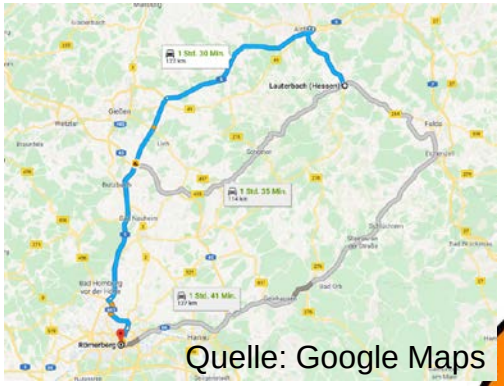
Datenbasis: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Ein- und Auspendler auf Gemeindeebene, Nürnberg 2016, Laufende Raumbeobachtung des BBSR Geometrische Grundlage: Gemeindeverbände, aggregiert aus Gemeinden (generalisiert), 31.12.2015 © GeoBasis-DE
Bearbeitung: T. Pütz

Durchschnittliche Pendeldistanzen aller SV-Beschäftigten am Wohnort 2015 in km

- bis unter 14
- 14 bis unter 18
- 18 bis unter 22
- 22 bis unter 26
- 26 bis unter 30
- 30 bis unter 34
- 34 und mehr

© BBSR Bonn 2

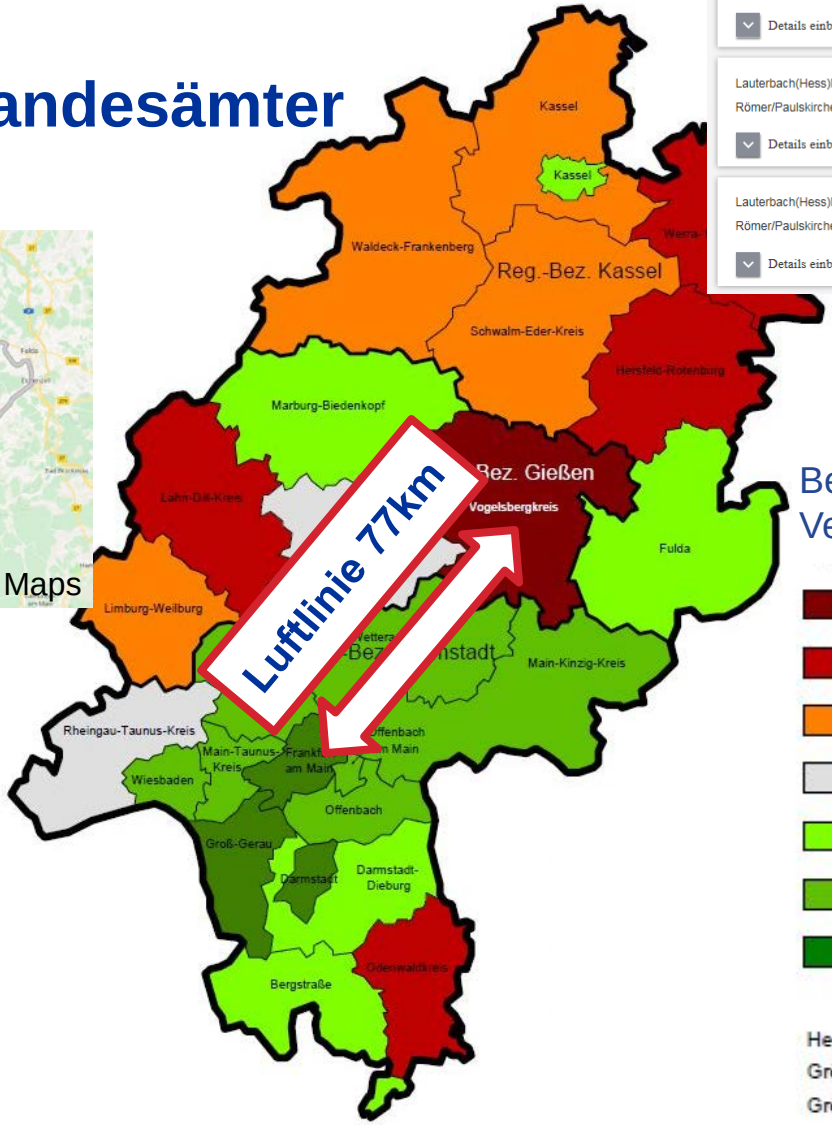
Datenquelle: Statistische Landesämter



Quelle: Google Maps

Lauterbach(Hess)Nord Römer/Paulskirche, Frankfurt a.M.	05:01 06:56	1:55	2	RB, IC, STR
Details einblenden		Rückfahrt hinzufügen		
Lauterbach(Hess)Nord Römer/Paulskirche, Frankfurt a.M.	05:29 07:48	2:19	3	RB, RE, U, STR
Details einblenden				
Lauterbach(Hess)Nord Römer/Paulskirche, Frankfurt a.M.	05:29 07:56	2:27	2	RB, RE, STR
Details einblenden				

Quelle: Bahn.de



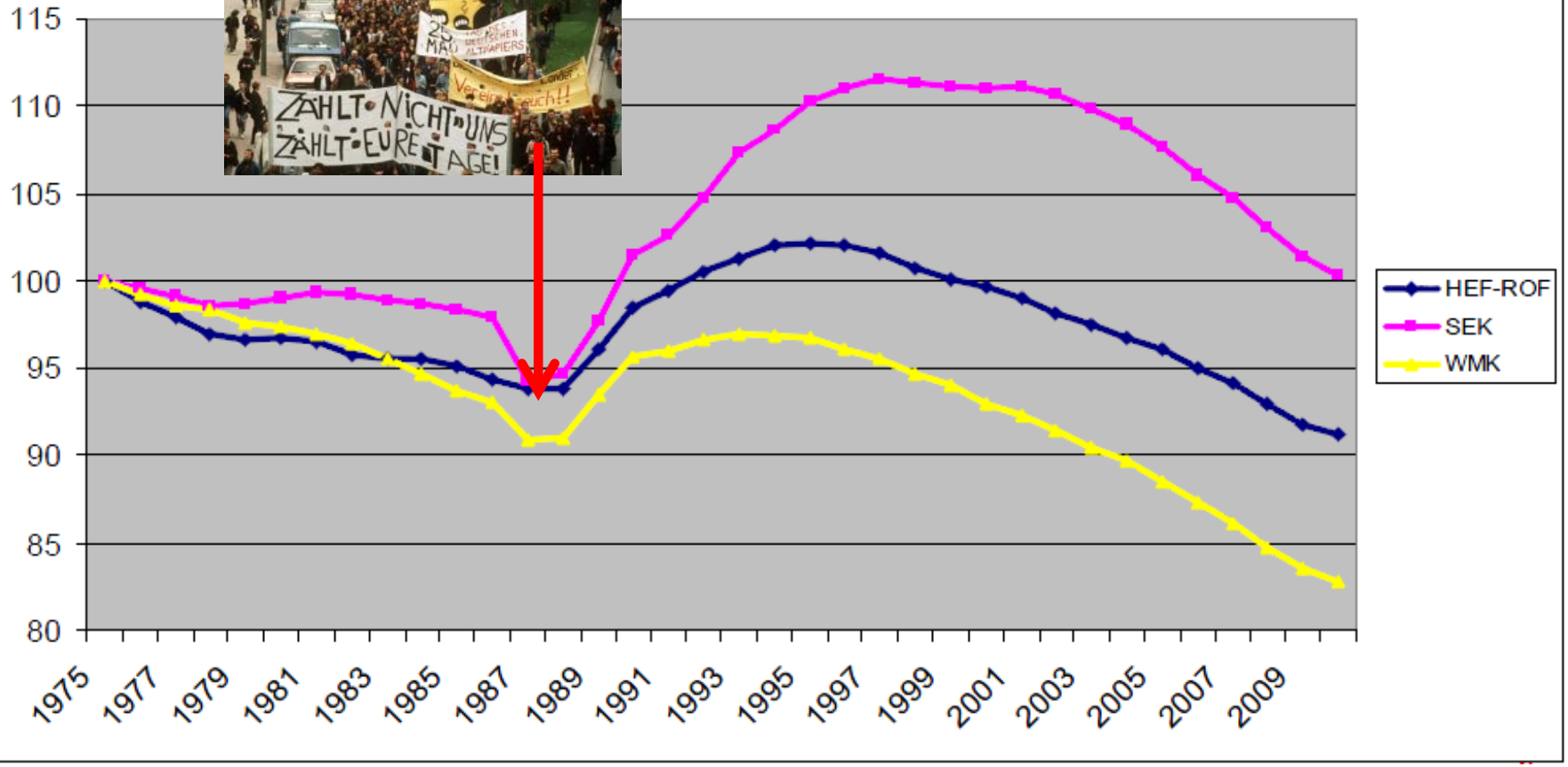
Bevölkerungsentwicklung in Hessen Veränderung 2030 - 2014 in Prozent

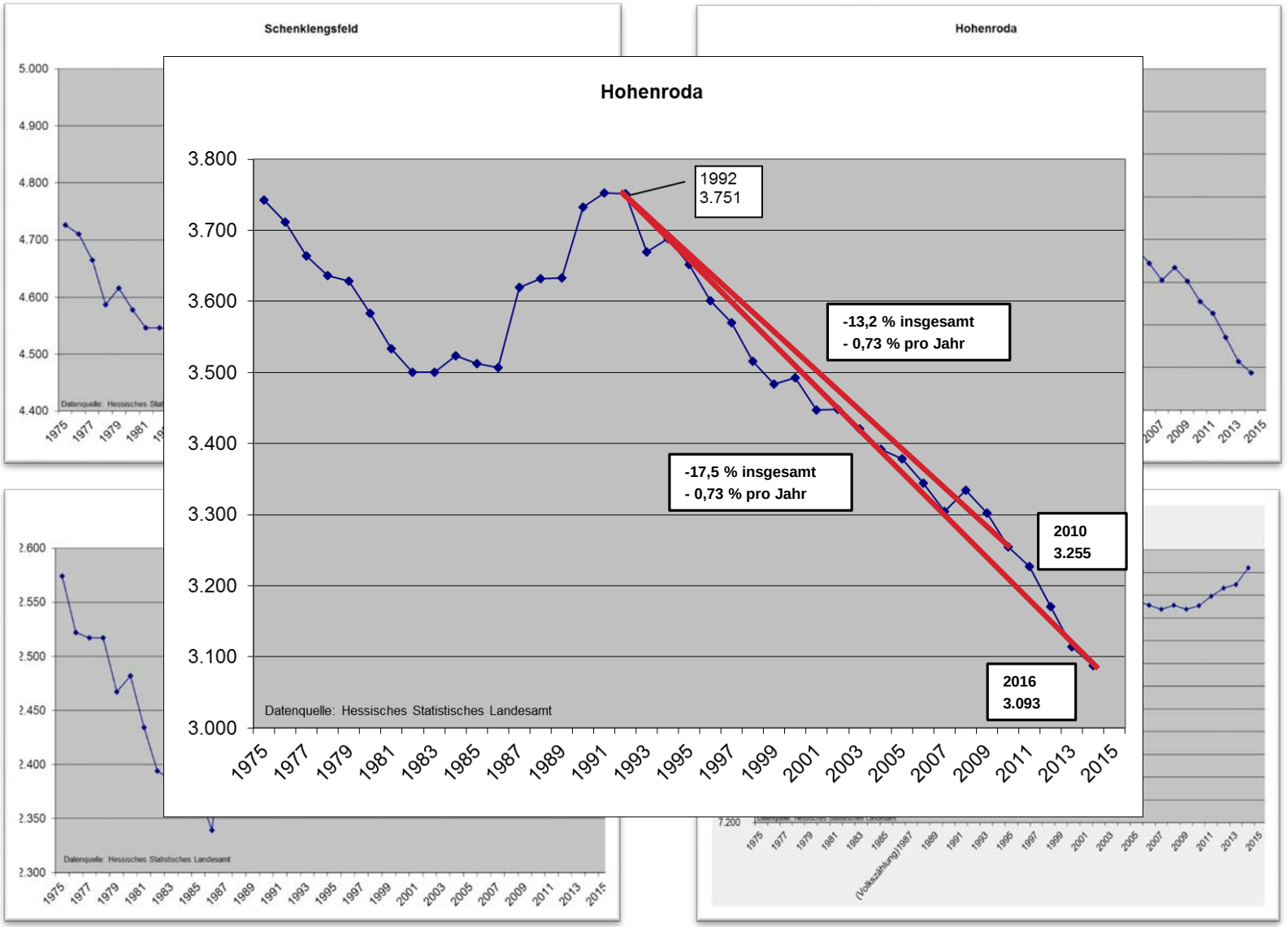
- mehr als –10,0
- –10,0 bis unter –5,0
- –5,0 bis unter –1,0
- –1,0 bis unter 1,0
- 1,0 bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 10,0
- 10,0 oder mehr

Hessen: 4,4 %
Größte Abnahme: Vogelsbergkreis – 14,4 %
Größte Zunahme: Frankfurt am Main 17,2 %

Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Normierte Bevölkerungsentwicklung seit 1975 in den Landkreisen Schwalm-Eder, Werra-Meißner und Hersfeld-Rotenburg

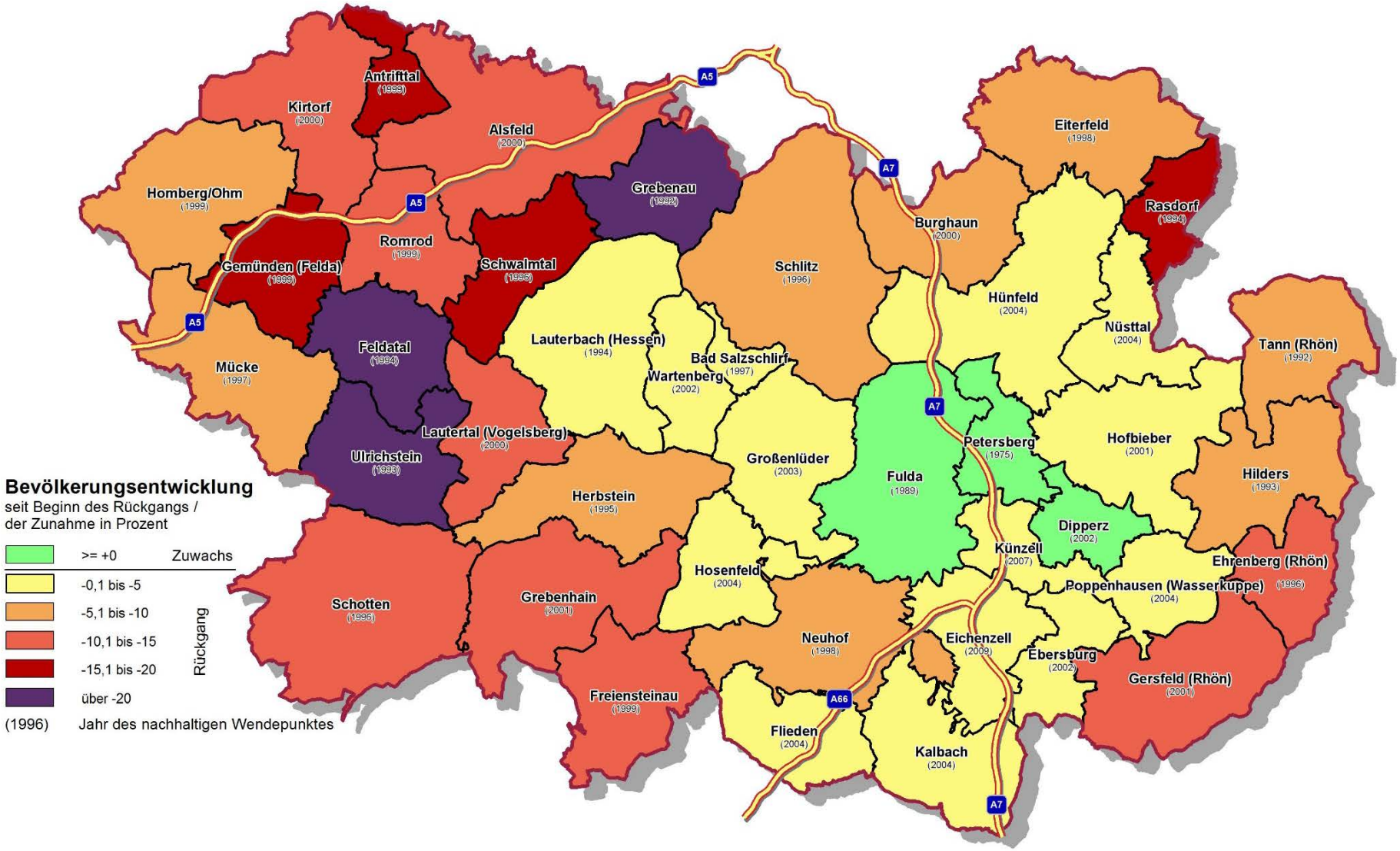



Schenklengsfeld
Hohenroda
Hohenroda
1992
3.751
-13,2 % insgesamt
- 0,73 % pro Jahr
-17,5 % insgesamt
- 0,73 % pro Jahr
2010
3.255
2016
3.093
Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Bevölkerungsentwicklung Landkreis Hersfeld-Rotenburg

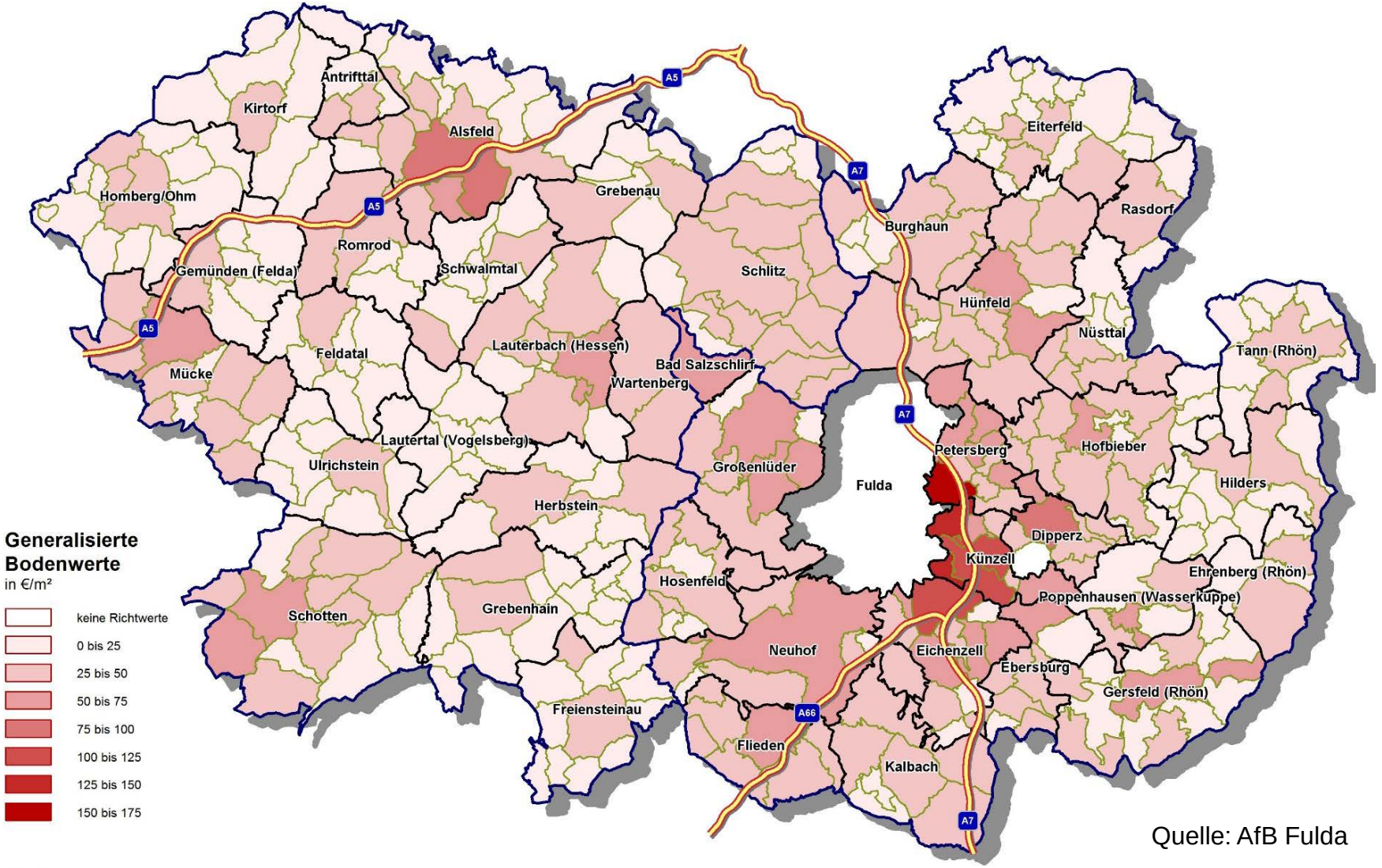
Basis 2010								
Kommune	Wendepunkt nachhaltiger Rückgang	Einwohner im Jahr der Wende	Einwohner im Basisjahr	Betrachtungs-zeitraum [Jahre]	Veränderung [%] gesamt	Veränderung [%] jährlich	50 % Rück-gang erreicht in Jahren	50 % Rück-gang erreicht im Jahr
Alheim	1997	5404	5077	13	6,1%	0,47%	94	2104
Bad Hersfeld, Krst.	1996	31403	30087	14	4,2%	0,30%	153	2163
Bebra, St.	1995	15976	13789	15	13,7%	0,91%	40	2050
Breitenbach a. Herzberg	1995	2127	1778	15	16,4%	1,09%	31	2041
Cornberg	1992	1922	1511	18	21,4%	1,19%	24	2034
Friedewald	1989	2511	2475	21	1,4%	0,07%	711	2721
Hauneck	1993	3503	3250	17	7,2%	0,42%	101	2111
Haunetal	1999	3253	3048	11	6,3%	0,57%	76	2086
Heringen (Werra), St.	1992	8965	7470	18	16,7%	0,93%	36	2046
Hohenroda	1992	3751	3255	18	13,2%	0,73%	50	2060
Kirchheim	1992	4201	3636	18	13,4%	0,75%	49	2059
Ludwigsau	2000	6038	5672	10	6,1%	0,61%	72	2082
Nentershausen	1990	3475	2897	20	16,6%	0,83%	40	2050
Neuenstein	1996	3290	3088	14	6,1%	0,44%	100	2110
Niederaula	2001	5677	5411	9	4,7%	0,52%	87	2097
Philippsthal (Werra)	1996	4914	4182	14	14,9%	1,06%	33	2043
Ronshausen	1991	2680	2384	19	11,0%	0,58%	67	2077
Rotenburg a.d.Fulda, St.	1997	15063	13640	13	9,4%	0,73%	56	2066
Schenklengsfeld	1994	4954	4619	16	6,8%	0,42%	102	2112
Wildeck	1996	5387	4964	14	7,9%	0,56%	75	2085
Landkreis	1995	133159	122233	15	8,2%	0,55%	76	2086

Bevölkerungsentwicklung



Quelle: AfB Fulda mit Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes

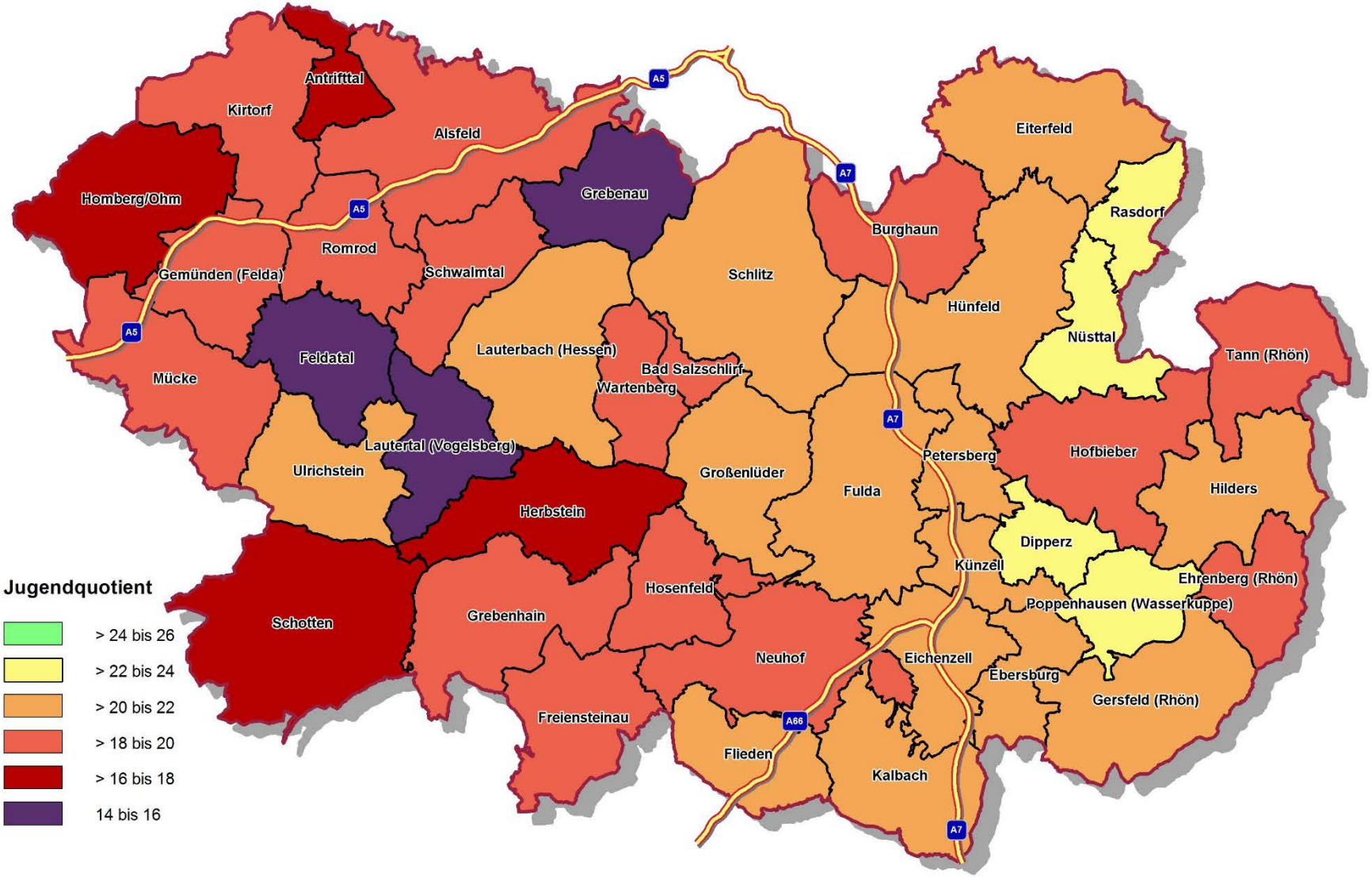
Bodenrichtwerte



Quelle: AfB Fulda

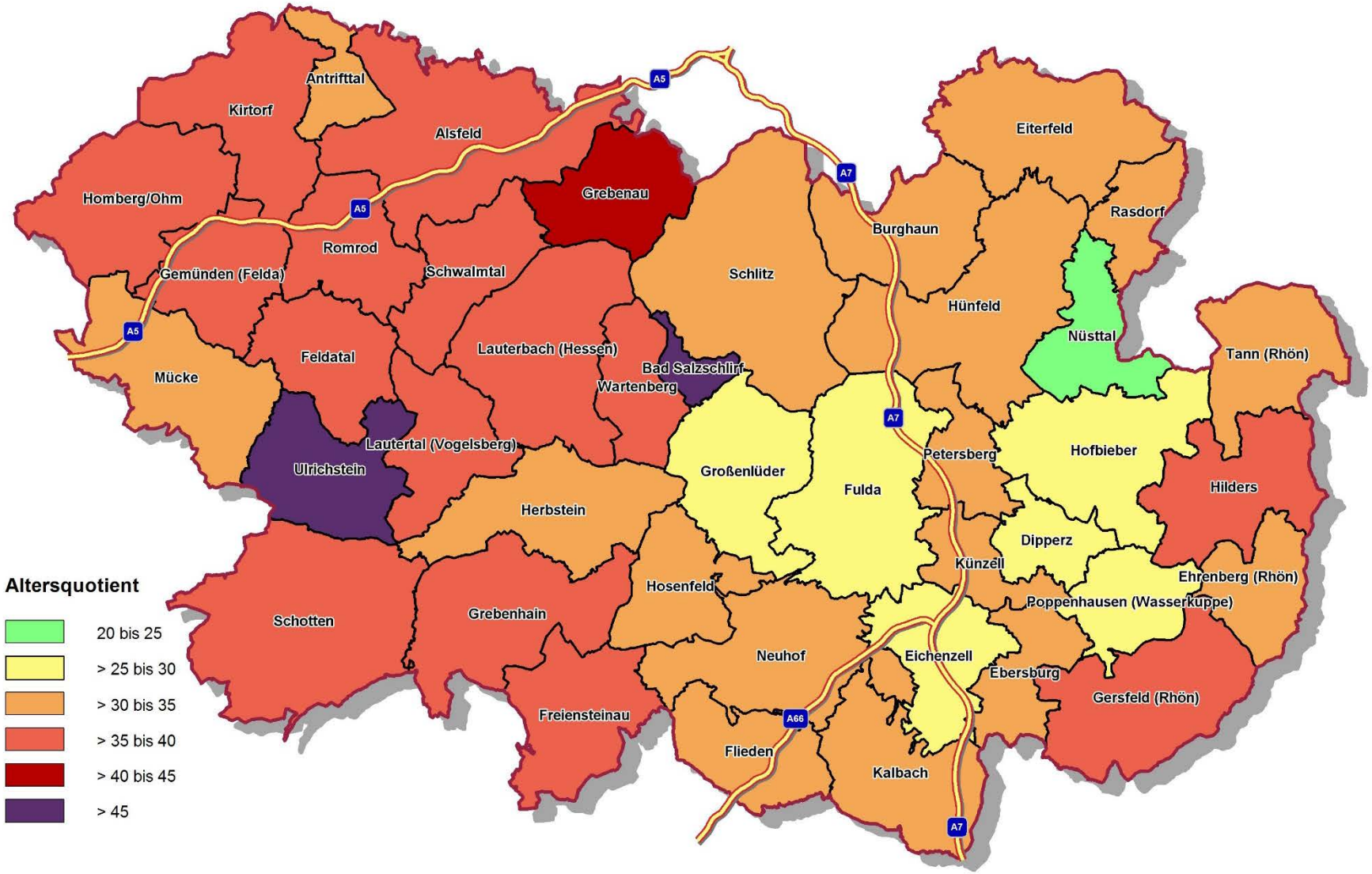
Stichtag: 01.01.2018

Jugendquotient



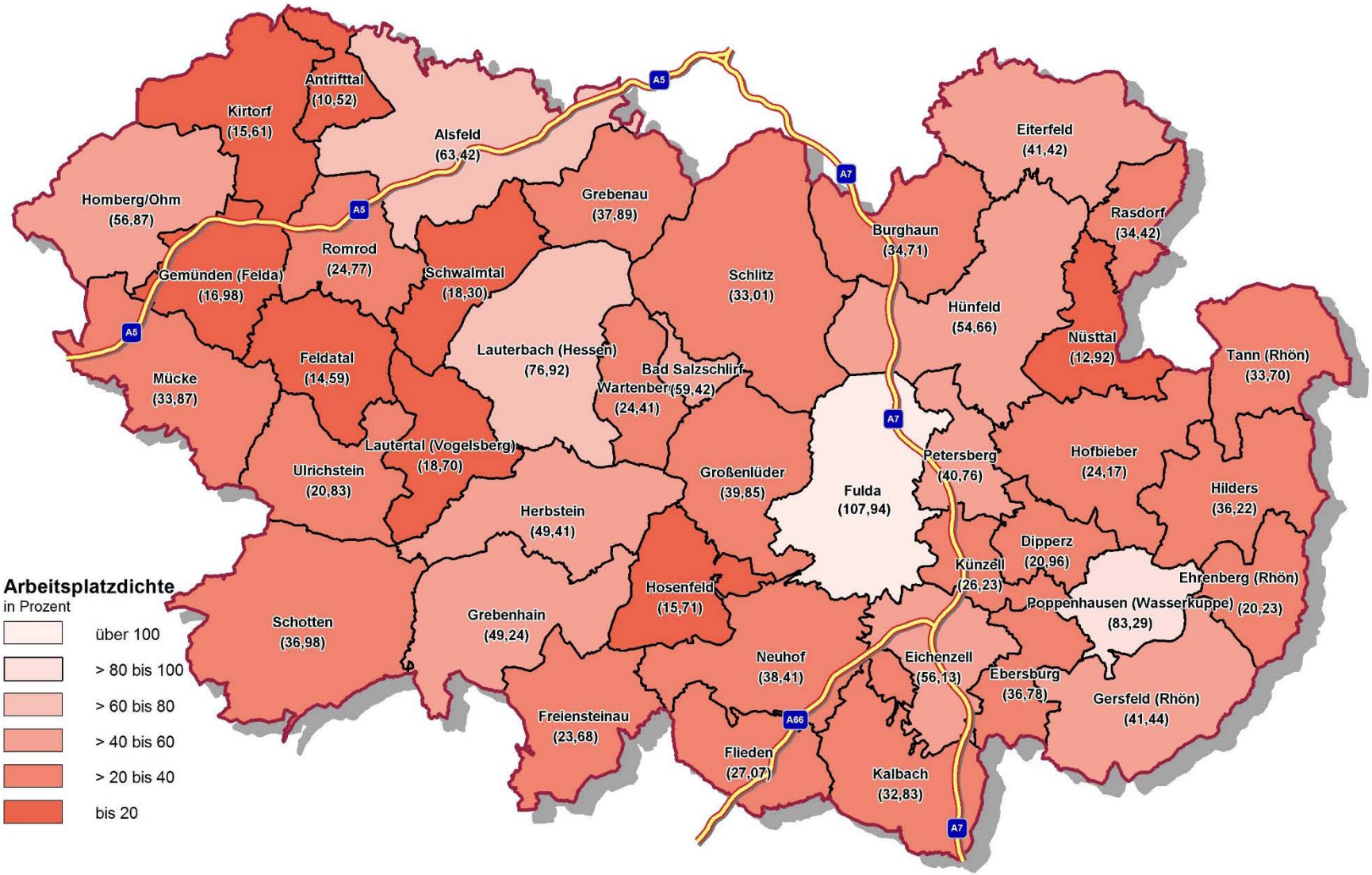
Quelle: AfB Fulda mit Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes

Altersquotient



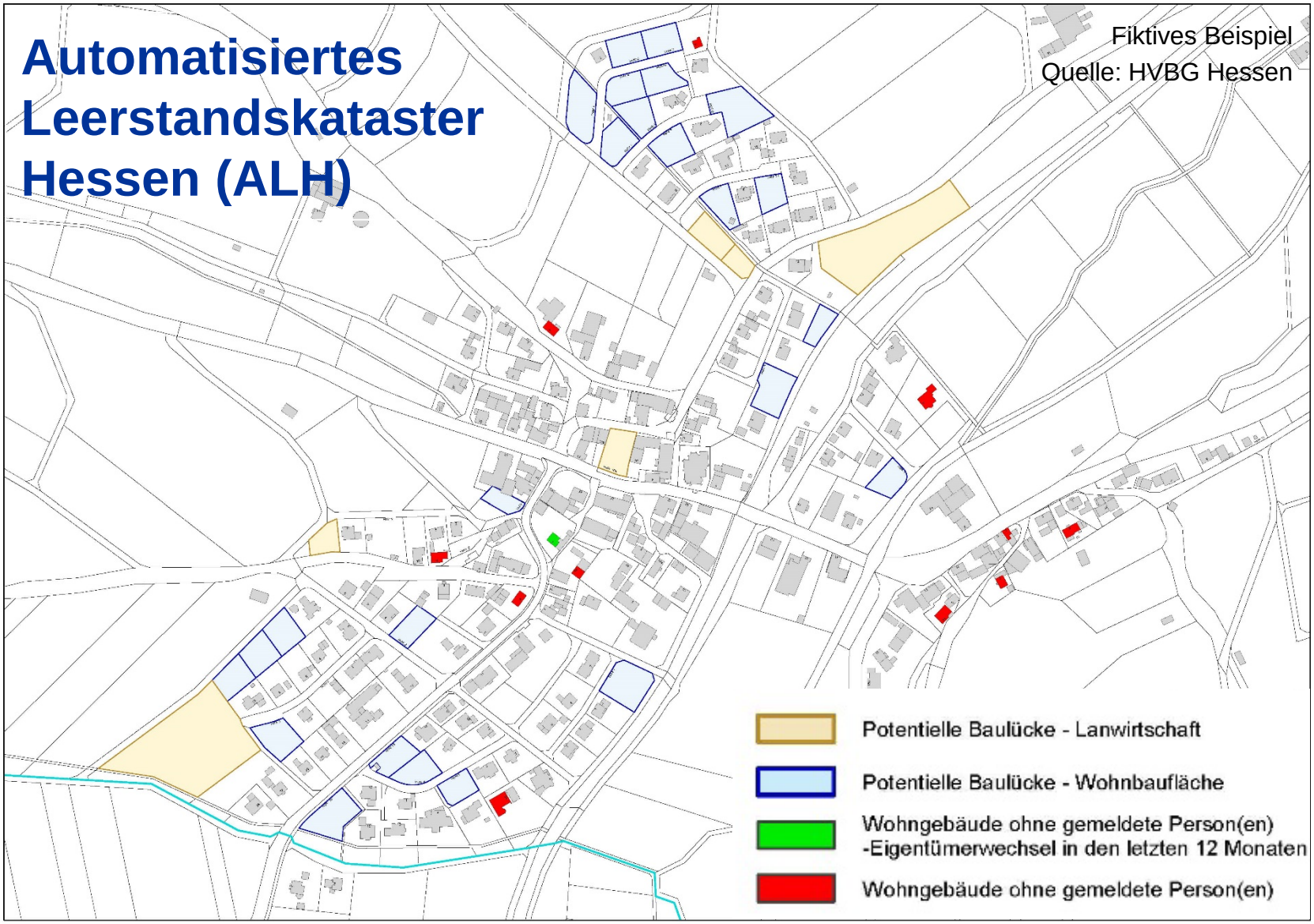
Quelle: AfB Fulda mit Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes

Arbeitsplatzdichte



Quelle: AfB Fulda mit Daten der Bundesagentur für Arbeit

Automatisiertes Leerstandskataster Hessen (ALH)



Automatisiertes Leerstandskataster Hessen (ALH)

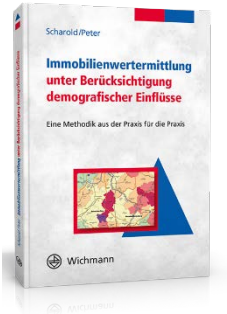
Prozentualer Anteil der Bewohner eines Hauses an den Lebenserwartungsstufen.

Fiktives Beispiel

Quelle: HVBG Hessen

Automatisiertes Leerstandskataster Hessen (ALH)

- **Automatische Ermittlung**
- **Grundlage insbesondere für Kommunen**
  → „Brutto-Baulücken“ & Potentielle Leerstände
- **Kontrolle und Anpassung vor Ort (z.B. durch Bauamt)**
  Baulücken: - Baurecht
  - Grenzabstände, Abstandsflächen
  - Mitnutzung durch Nachbar
  Leerstände: - Bewohner nicht gemeldet
- **Vergleichbarkeit durch objektive Kriterien**
- **einfache Aktualisierung möglich (i.d.R. jährlich)**



Methodik Scharold/Peter

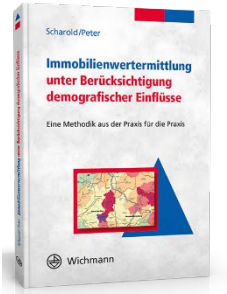
- Ermittlung von Daten und Fakten zur demografischen Entwicklung
- Bevölkerungsentwicklung und Schwellenwert
- Weitere Einflussgrößen:
  - Altersstruktur
  - Arbeitsplätze
  - Soziales Gefüge
  - Leerstände / Baulücken

Die Bewertung dieser Faktoren dient der
Stützung
Verstärkung
Abschwächung

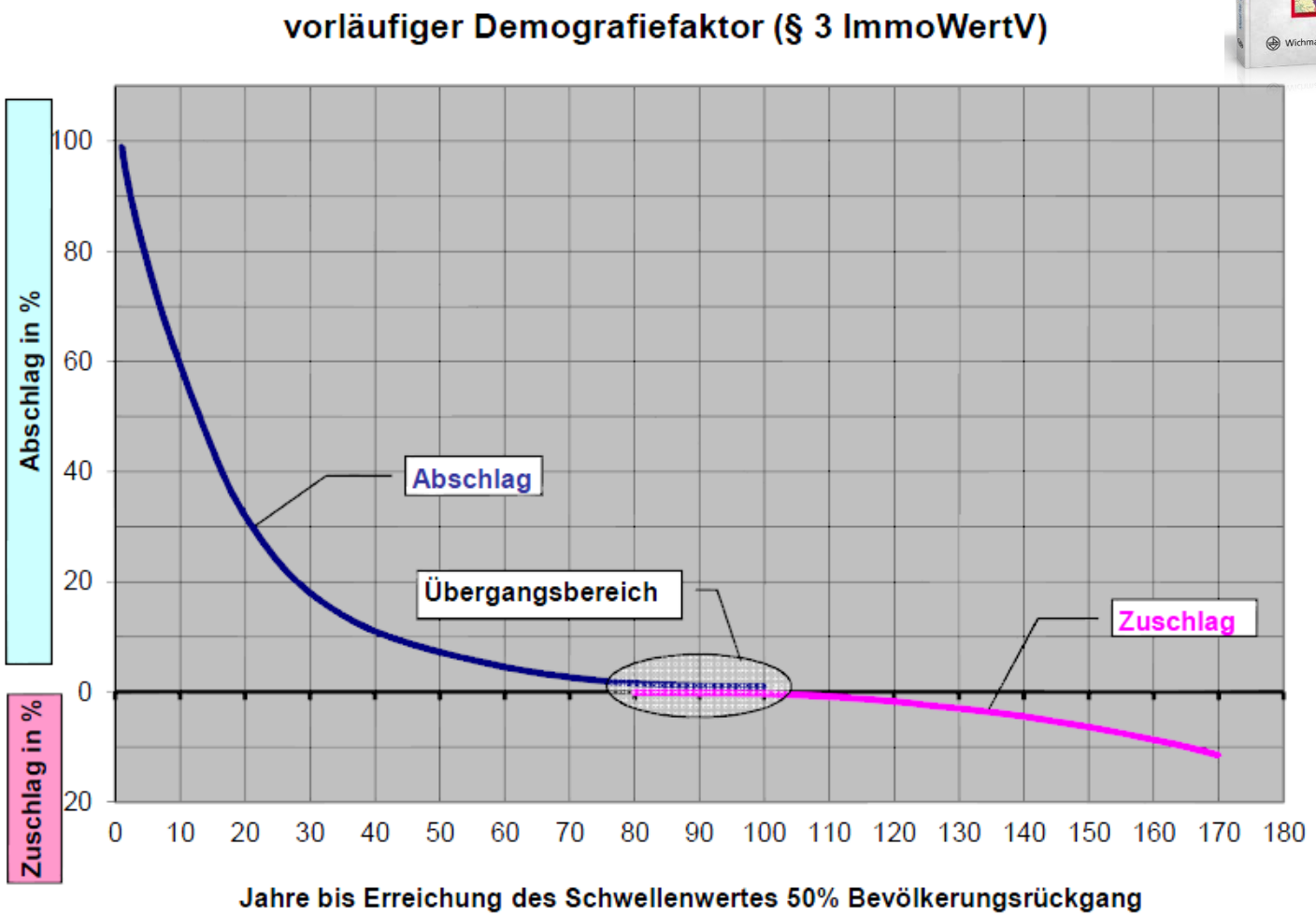
- Methodische Ergänzung des Sachwertfaktors

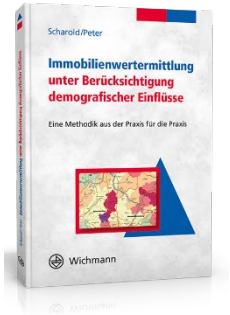
VW = SW x MA x DA (Demografisch bedingte Anpassung)

- Ableitung der demografisch bedingten Anpassung



Methodik Scharold/Peter





Methodik Scharold/Peter

Beispiel

Gemeinde A, Bevölkerungsrückgang moderat, Erreichung des Schwellenwertes in 100 Jahren (Prognose)

Verkehrswert des Beispielobjektes 90.000.- €

Gemeinde B, Bevölkerungsrückgang massiv, Erreichung des Schwellenwertes in 20 Jahren (Prognose) → Abschlag 30 %

Verkehrswert des Beispielobjektes 63.000.- €

Grundgedanke

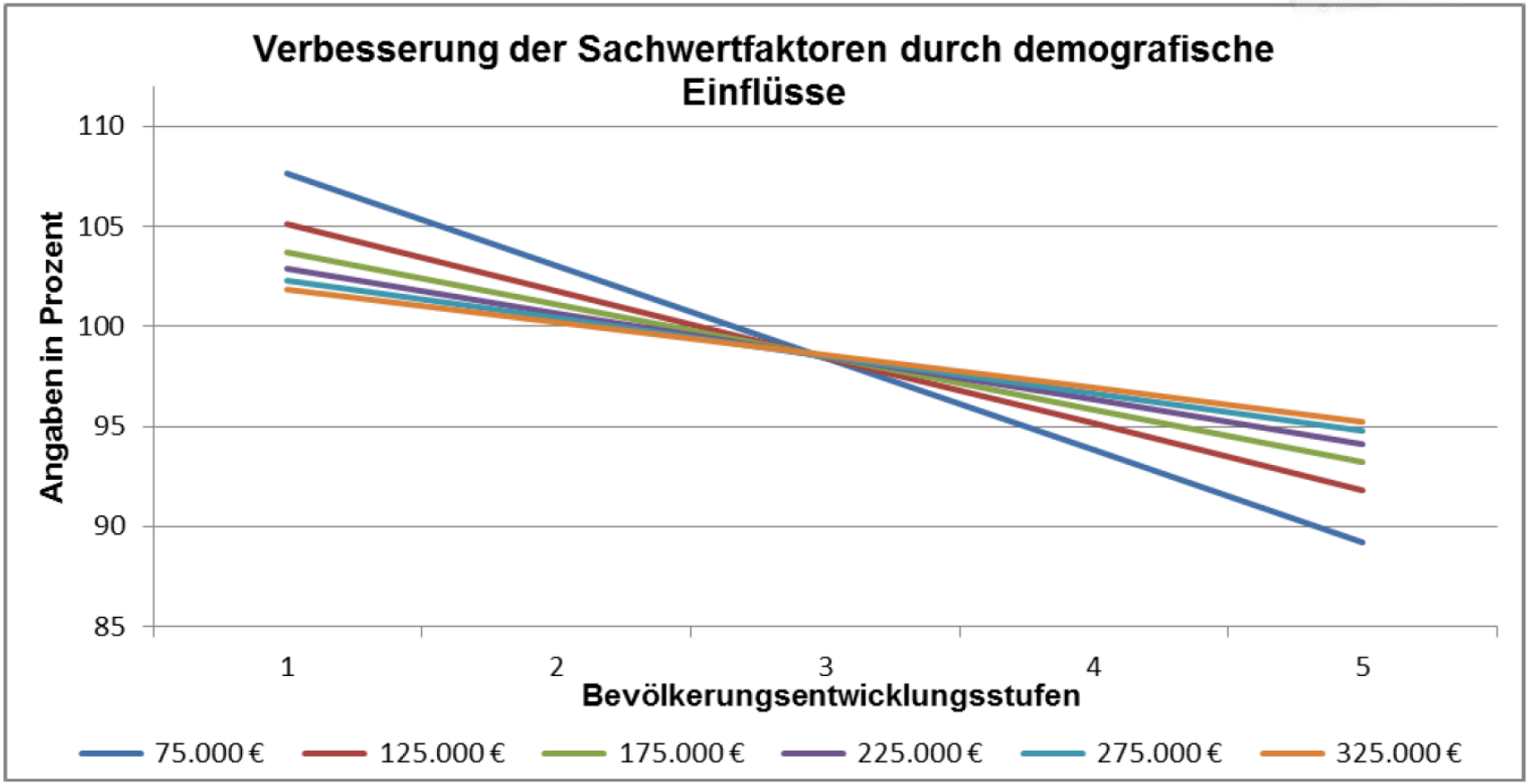
Bei Erreichung des Schwellenwertes geht der Immobilienwert gegen Null - die Immobilie ist unverkäuflich

Methodik Scharold/Peter

Betrachtungs-zeitraum [Jahre]	Veränderung [%] gesamt	Veränderung [%] jährlich	50 % Rück-gang erreicht in Jahren	50 % Rück-gang erreicht im Jahr	Prognose 2013	
22	17,7%	0,80%	40	**2054**	2054	
22	18,0%	0,82%	39	**2053**	2051	-12%
19	16,5%	0,87%	38	**2052**	2053	
20	17,9%	0,89%	36	**2050**	2051	
22	19,0%	0,86%	36	**2050**	2049	-13%
19	17,4%	0,92%	35	**2049**	2046	
21	18,6%	0,89%	35	**2049**	2048	
17	17,5%	1,03%	32	**2046**	2042	-16%
17	18,2%	1,07%	30	**2044**	2042	-18%
20	20,5%	1,03%	29	**2043**	2041	-19%
21	21,2%	1,01%	28	**2042**	2042	
13	15,9%	1,22%	28	**2042**	2042	-20%
21	21,6%	1,03%	28	**2042**	2043	
17	20,9%	1,23%	24	**2038**	2038	-25%
22	26,6%	1,21%	19	**2033**	2031	-32%

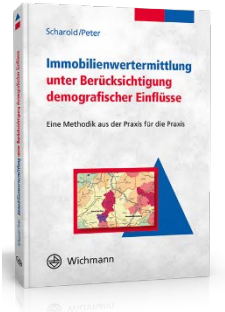
Reale Werte zum Stichtag 31.12.2014!

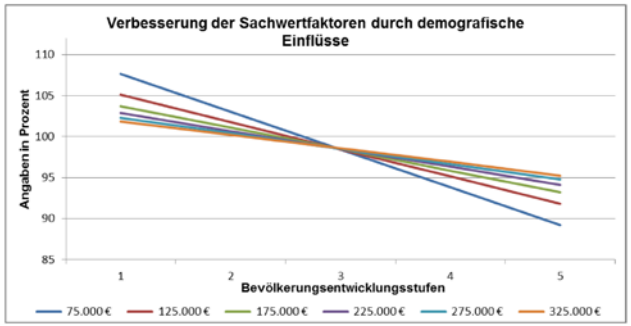
Methodik Scharold/Peter



Quelle: IMB 2018 AfB Homberg

Methodik Scharold/Peter

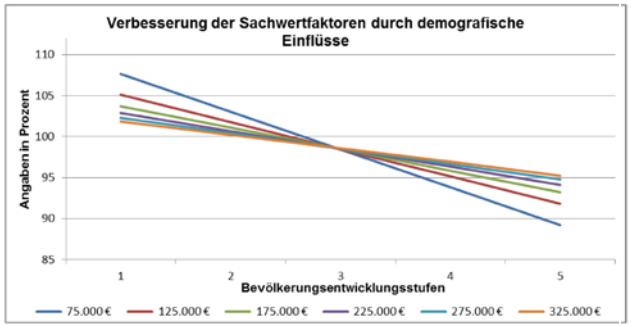




- Empirische Untersuchungen der Geschäftsstelle (Grundlage 297 Datensätze)
- demografische Einflüsse durch die Bildung von fünf „Bevölkerungsentwicklungsstufen“ repräsentiert
  Stufe 1 – mehr als 110 Jahre (Zuschlag);
  Stufe 2 – 80 bis 110 Jahre (leichter Zuschlag);
  Stufe 3 – 55 bis 80 Jahre (neutraler Bereich);
  Stufe 4 – 30 bis 55 Jahre (leichte Abschläge)
  Stufe 5 – unter 30 Jahre (Abschläge)
- Entwicklungsstufen ermittelt als zusätzlicher Parameter in der SWF-Regression
- Ergebnisse zeigen Zu- und Abschläge in Abhängigkeit der Entwicklungsstufen und in Abhängigkeit der vorläufigen Sachwerte.

Quelle: IMB 2018 AfB Homberg

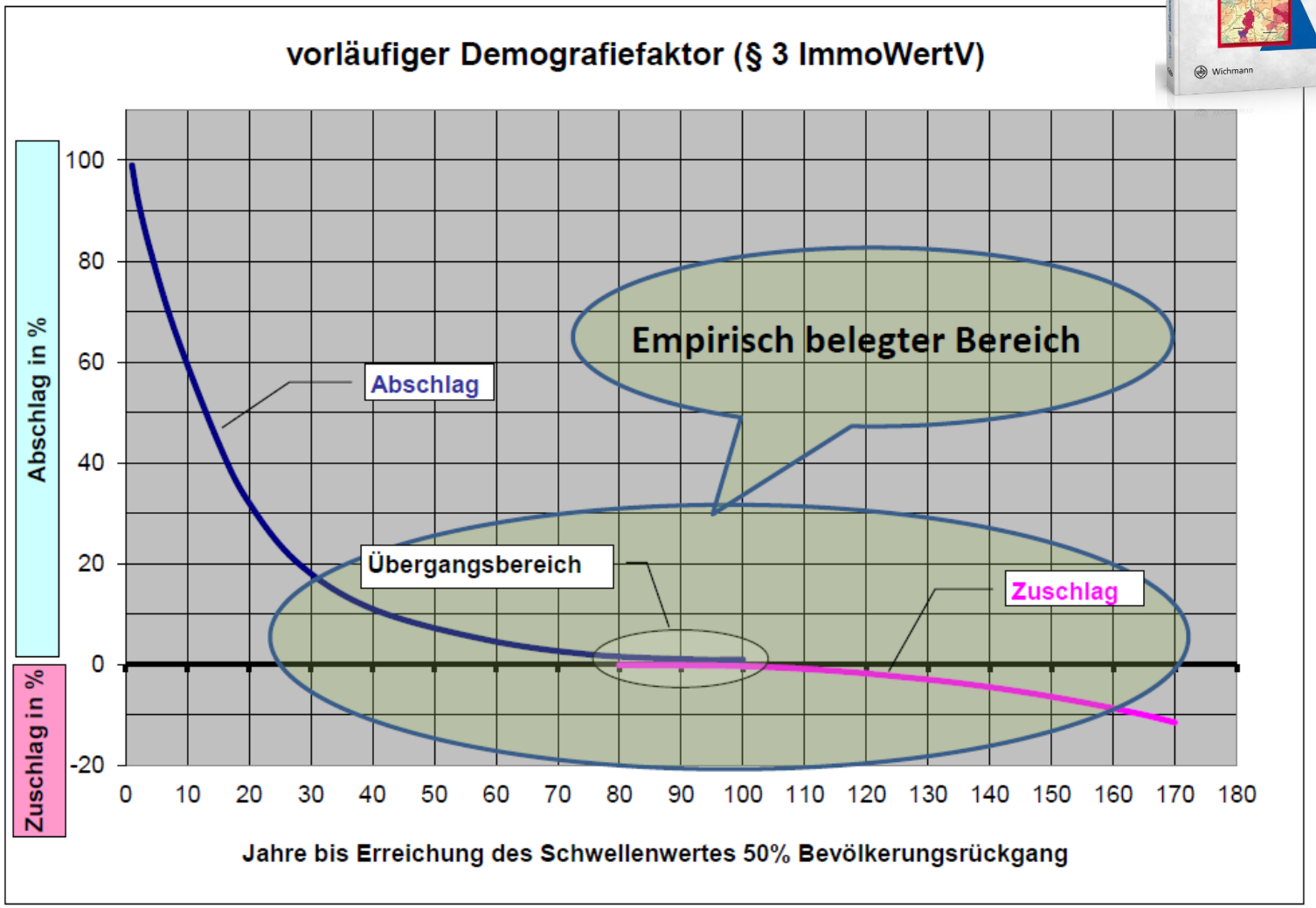
Methodik Scharold/Peter



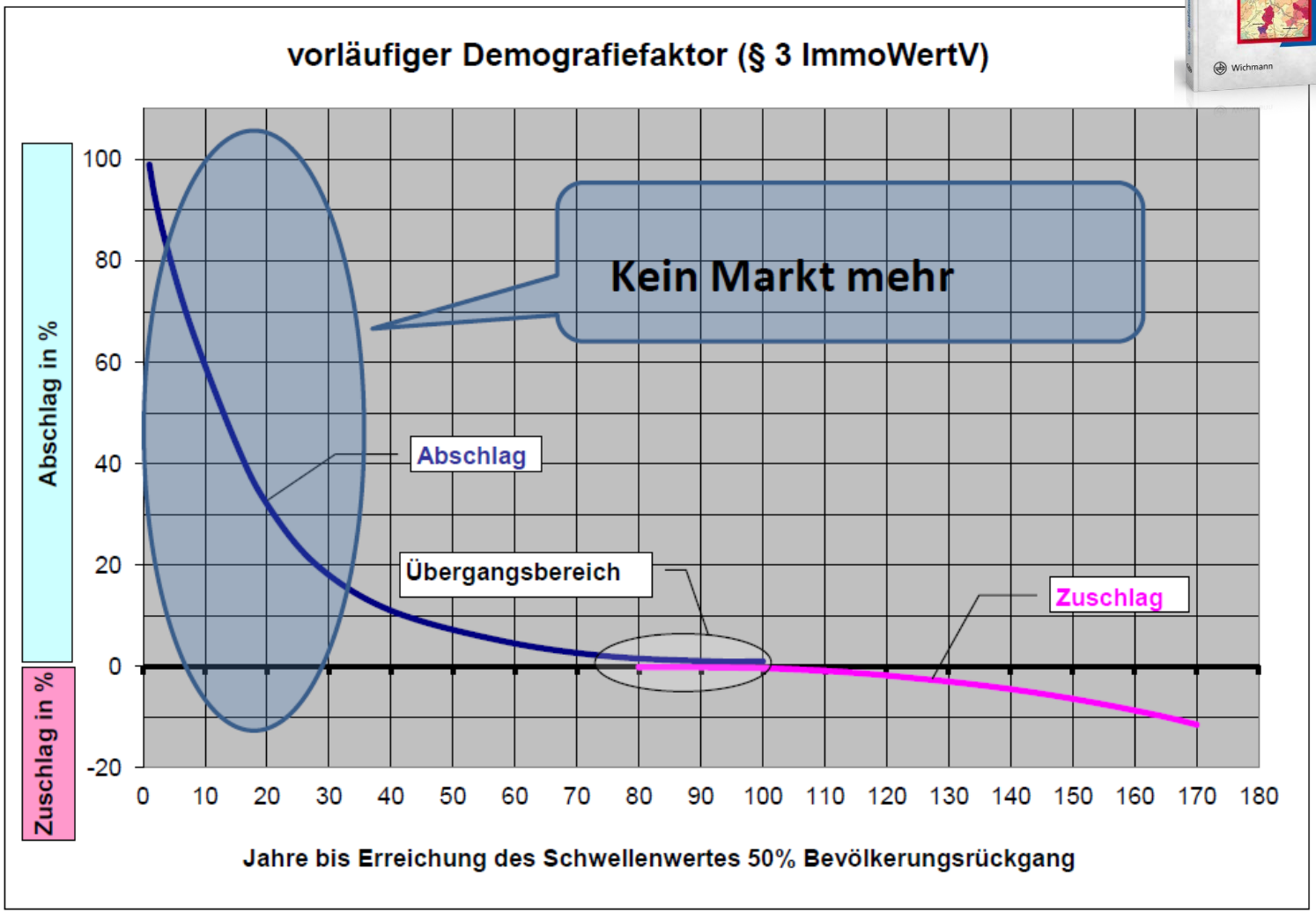
- höherer vorläufiger Sachwert = geringerer demografischer Einfluss, aber kaum Transaktionen von hochpreisigen Immobilien in den von der Demografie am stärksten betroffenen Regionen bekannt
- für eine Immobilie mit einem vorläufigen Sachwert von 75.000.- € ergibt sich in der Bevölkerungsentwicklungsstufe 1 ein Zuschlag von ca. 8% auf den mit dem Sachwertfaktor angepassten vorläufigen Sachwert, in der Entwicklungsstufe 5 ist ein Abschlag von ca. 11% anzubringen.
- Auswertungen pro Kommunen, daher ggf. für Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen notwendig

Quelle: IMB 2018 AfB Homberg

Methodik Scharold/Peter



Methodik Scharold/Peter

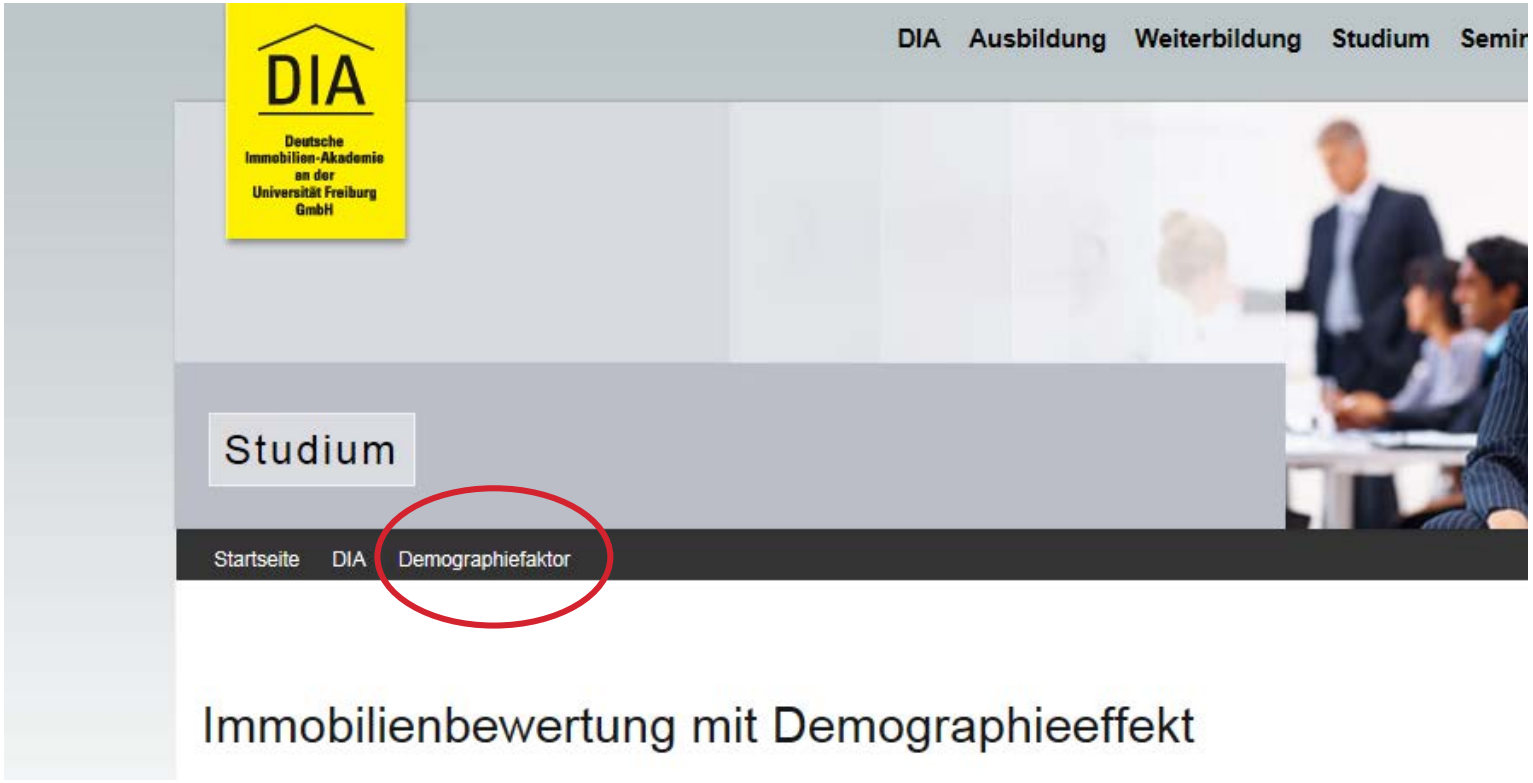


Methodik DIA - Prof. Dr. Marco Wölfle

- Deutschlandweite Ermittlung des Nachfrageüberhangs auf Landkreisebene (BBSR Analyse KOMPAKT 07/2015)
- Welche preisliche Wirkung steht dem Nachfrageüberhang gegenüber?
  - Angebotsmieten und –kaufpreise der IMV Marktdaten GmbH
- Kostenfreie Online-Ermittlung eines Veränderungsfaktors
- Vergleichs- und Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

Methodik DIA - Prof. Dr. Marco Wölfle

www.dia.de



Methodik DIA - Prof. Dr. Marco Wölfle

DIA
Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

Landkreis*:	Werra-Meißner-Kreis
Art der Immobilie*:	Ein-/Zweifamilienhaus
Kategorie der Immobilienart*:	C: Mittlerer Demographieeffekt
Restnutzungsdauer*:	25 Jahre

Ermitteln

Ergebnis:

Landkreis	Werra-Meißner-Kreis
Gebäudeart:	Ein-/Zweifamilienhaus
Restnutzungsdauer:	25 Jahre
Nachhaltigkeitsfaktor:	1,004950047
Im Buch:	Seite 0

Methodik DIA - Prof. Dr. Marco Wölfle

DIA
Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

Anwendungshinweis:

Die ausgegebenen Werte enthalten Veränderungsfaktoren nach dem Prinzip des geometrischen Mittelwerts. Bitte beachten Sie folgende Ablaufschritte:

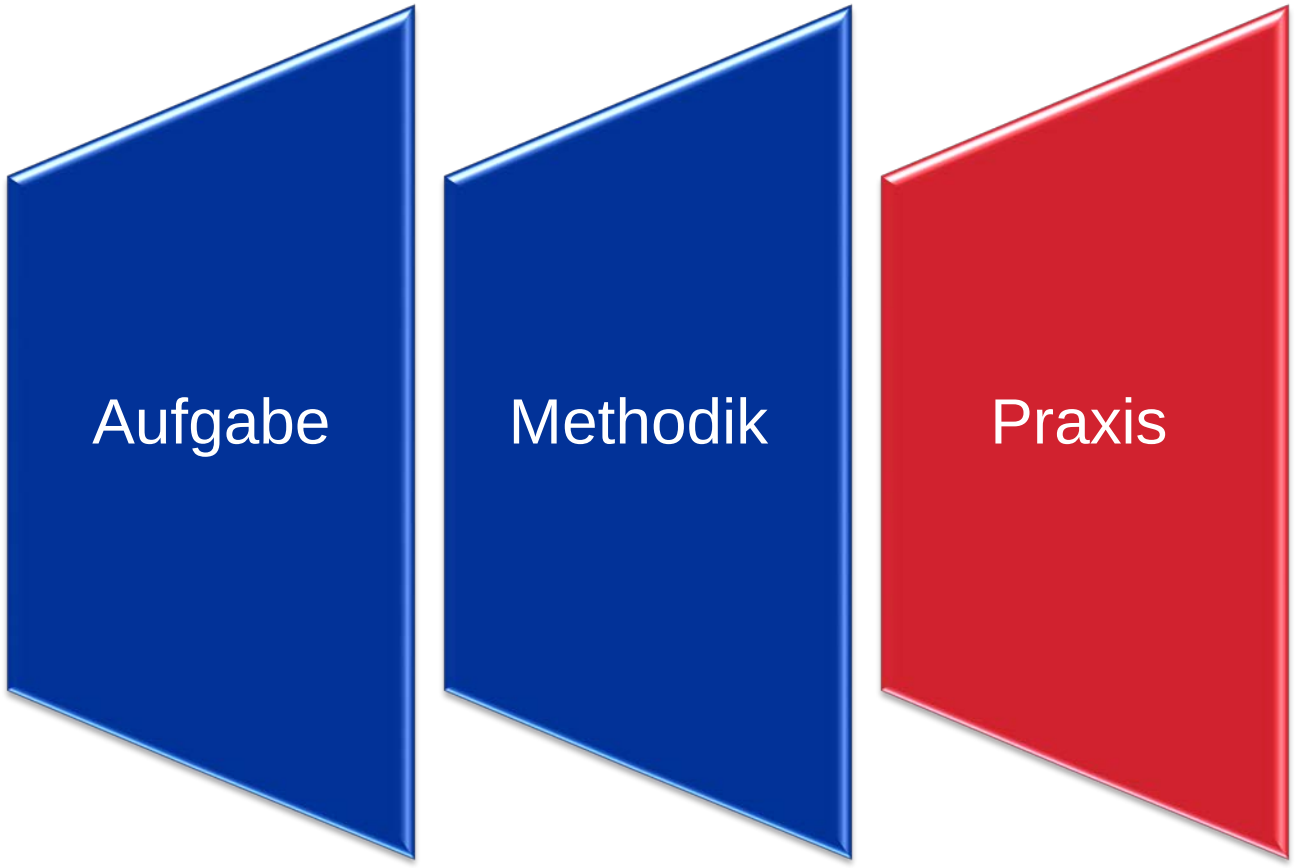
1. Restnutzungsdauer ist bekannt
2. Entscheidung, ob das Objekt kaum, mittel oder stark von Demographie oder Nachhaltigkeitseffekten betroffen sind
3. Suche nach dem Kreis hier im Buch, in dem das Objekt liegt
4. Entscheidung, ob der für die Restnutzungsdauer und gewählte Nachhaltigkeitsdynamik ausgewiesene Faktor marktkonform erscheint oder doch eine andere Kategorie gewählt werden muss
5. Anwendung auf das angemessene Wertermittlungsverfahren

Die Zahlen in den Tabellen können direkt als BOG-Faktor multipliziert werden:

$$100.000 \cdot \varepsilon = 100.000 \cdot 1{,}020000 = 102.000$$

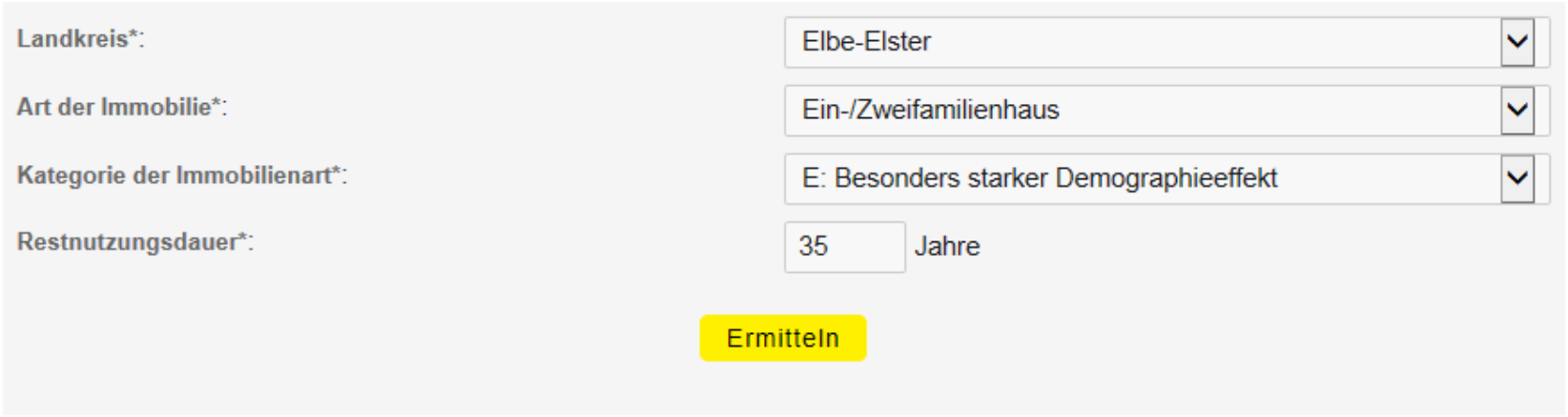
Die Zahlen in den Tabellen werden mit dem Kehrwert des Liegenschaftszins multipliziert:

$$LSZ \cdot \frac{1}{\varepsilon} = 0{,}04 \cdot \frac{1}{1{,}020000} = 0{,}039216$$


Aufgabe
Methodik
Praxis

- **Beispiele Methodik Scharold/Peter sowie Demografiefaktor der DIA**
- **Kritiken**
- **Ermittlung demografisch bedingter Sachwertfaktoren**
  - **Beispiele aus dem Vogelsbergkreis**
- **Fazit**

Beispiel Methodik DIA



Ergebnis:

Landkreis	Elbe-Elster
Gebäudeart:	Ein-/Zweifamilienhaus
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Nachhaltigkeitsfaktor:	0,983617723
Im Buch:	Seite 94

Vorläufiger Sachwert: 200.00,00 EUR
x Nachhaltigkeitsfaktor x 0,9836

Verkehrswert: 196.720,00 EUR

Wolfgang Seitz, Kundenrezension bei Amazon

DIA
Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

„Die Einbindung in ein Verkehrswertgutachten ist ohne sachverständige Erfahrung nicht ganz einfach zu lösen. Die Verfahrensvorschriften von ImmoWertV und der ergänzenden Richtlinien sehen die Einbindung des aus der Demografie abgeleiteten Faktors (Preiselastizität der Nachfrage) nicht vor. Eigentlich hätte er seinen Platz bei der Marktanpassung im Sachwertverfahren, bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren und bei der Indexierung im Vergleichswertverfahren. Der Autor schlägt teilweise einen anderen Weg vor, der im Vergleichswert- und im Sachwertverfahren zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) führt. Hier ist Augenmaß gefragt, SW-RL und VW-RL geben das ebenso wie die ImmoWertV so nicht vor. Eine entsprechende Begründung ist deshalb erforderlich.

Wer auf die Faktoren nicht verzichten möchte, kann nach Abschluss des Verfahrens den regelkonform ermittelten Vergleichswert, Ertragswert oder Sachwert anhand der Elastizität diskutieren und überprüfen.“

Zitat

Beispiel Methodik Scharold/Peter

Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus, Bj. 1970

Wfl.: 154 qm; BGF: 325 qm

Geb. Typ: 1.01, Gebäudestandardkennzahl: 2,2

Bodenwert: 30,- EUR/m², Fläche: 842 qm

GND: 70 Jahre, RND: 22 Jahre

Vorläufiger Sachwert: 118.361,00 EUR

Beispiel Methodik Scharold/Peter

2.3.6. Demografie

Die Grunddaten zur Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur werden vom Hessischen Statistischen Landesamt, die Arbeitsmarktdaten von der Bundesanstalt für Arbeit veröffentlicht. Auszüge davon und immobilienmarktrelevante Auswertungen sind im regionalen Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle dargestellt.

Bevölkerungsentwicklung:

Die Bevölkerung in der Gemeinde XY ist seit dem Jahr 1993 rückläufig. Der jährliche lineare Rückgang beträgt 0,94%, der Schwellenwert (vgl. Scharold/Peter) von 50% wird voraussichtlich in 30 Jahren erreicht sein. Der Trend hat sich gegenüber den Vorjahren verstärkt.

Altersstruktur (31.12.2016):

Gebiet	Altersquotient	Jugendquotient
Hessen	31,0	20,8
Schwalm-Eder-Kreis	35,1	19,6
Gemeinde XY	**36,5**	**17,9**

Quelle: AfB Homberg

Beispiel Methodik Scharold/Peter

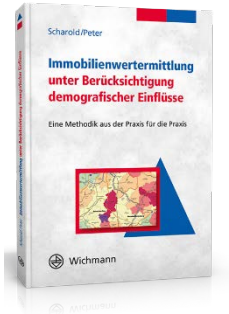
Die Altersstruktur wird durch den Altersquotient und den Jugendquotient dargestellt. Der Altersquotient ist das Verhältnis der älteren Bevölkerung (hier über 64) zu der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre). Der Jugendquotient setzt die junge Bevölkerung (bis 15 Jahre) ins Verhältnis zur Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 – 64 Jahre).

Die Altersstruktur der Gemeinde XY ist schlechter als die des Landkreises.

Arbeitsplätze:	Am 30.06.2017 hatte die Gemeinde XY 995 Arbeitsplätze. Die Tendenz war zuletzt neutral.
Leerstände:	In der unmittelbaren Nachbarschaft sind mehrere Leerstände erkennbar.

Quelle: AfB Homberg

Beispiel Methodik Scharold/Peter



4.2.10. Verbesserung der Sachwertfaktoren durch demografische Einflüsse

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.

Die für das Wertermittlungsobjekt relevanten Daten zur Demografie sind im entsprechenden Abschnitt in Kapitel 2 zusammengestellt. Bei der Ableitung, mit welcher Größenordnung die demografische Entwicklung den Verkehrswert beeinflusst, orientiert sich der Gutachterausschuss an der Methodik von Scharold/Peter. Die dazu notwendigen Daten (Erreichen des Schwellenwertes von 50% in x Jahren) werden regelmäßig auf der Grundlage der vergangenen Entwicklung abgeleitet und im regionalen Immobilienmarktbericht veröffentlicht. Eigene empirische Untersuchungen der Geschäftsstelle auf der Grundlage von mehr als 300 Datensätzen bestätigen grundsätzlich die von Scharold/Peter dargestellten Zusammenhänge.

Bei der Untersuchung der Geschäftsstelle sind die demografischen Einflüsse durch die Bildung von fünf „Bevölkerungsentwicklungsstufen" repräsentiert, die nach den Jahren bis zur Erreichung des Schwellenwertes von 50% Rückgang gebildet wurden:

Quelle: AfB Homberg

Beispiel Methodik Scharold/Peter

50 % Rückgang erreicht in	Stufe	Bemerkung
mehr als 110 Jahren	1	Zuschlag
80 – 110 Jahren	2	leichter Zuschlag
55 - 80 Jahren	3	neutraler Bereich
30 – 55 Jahren	4	leichte Abschläge
unter 30 Jahren	5	Abschläge

Diese Entwicklungsstufen sind als zusätzliche Parameter in eine separate Regression zur Ermittlung der Sachwertfaktoren eingegangen. Die abgeleiteten Demografie-Faktoren lassen im Untersuchungsbereich eine direkte Ableitung des Einflusses auf den Verkehrswert zu.

Da die Auswertungen auf der Ebene der Kommunen vorgenommen wurden, sind für die Ortsteile oder kleinere Gebietseinheiten nach sachverständigem Ermessen entsprechende Anpassungen vorzusehen. Ebenso sind weitere Indikatoren wie Altersstruktur, Arbeitsplatzsituation und vorhandene Leerstände nach sachverständigem Ermessen zu berücksichtigen.

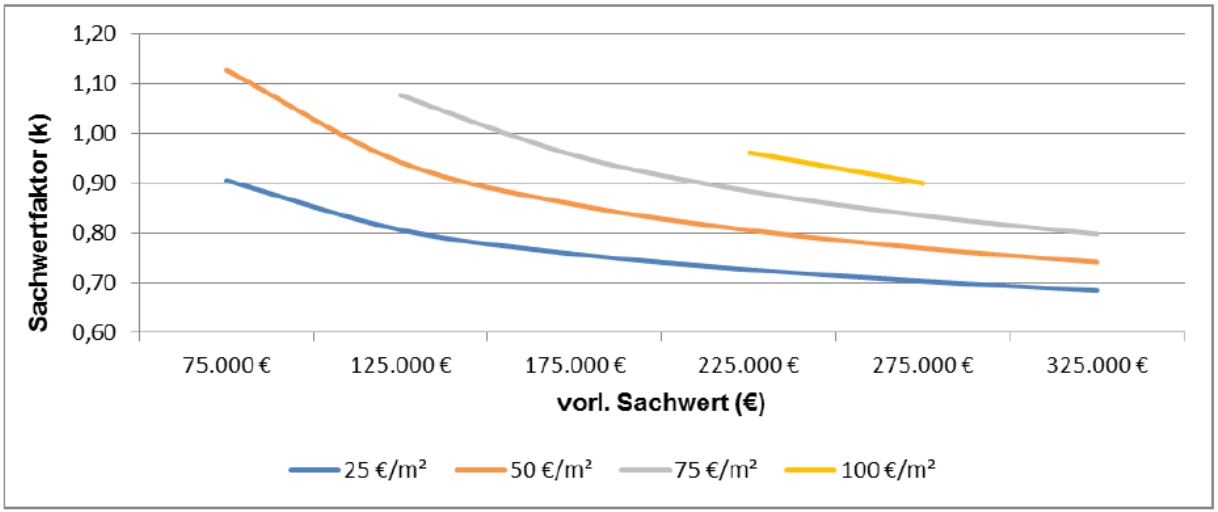
Quelle: AfB Homberg

Beispiel Methodik Scharold/Peter

Modell NHK 2010

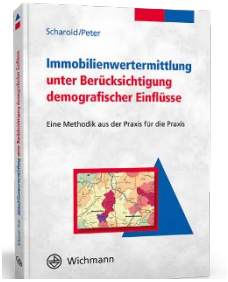
vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor (K) Bodenrichtwert 25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²
75.000	0,91	1,13	-	-
125.000	0,81	0,94	1,08	-
175.000	0,76	0,86	0,96	-
225.000	0,73	0,81	0,88	0,96
275.000	0,70	0,77	0,83	0,90
325.000	0,68	0,74	0,80	-
Anzahl Datensätze:		297		
Multipler Korrelationskoeffizient		0,85		

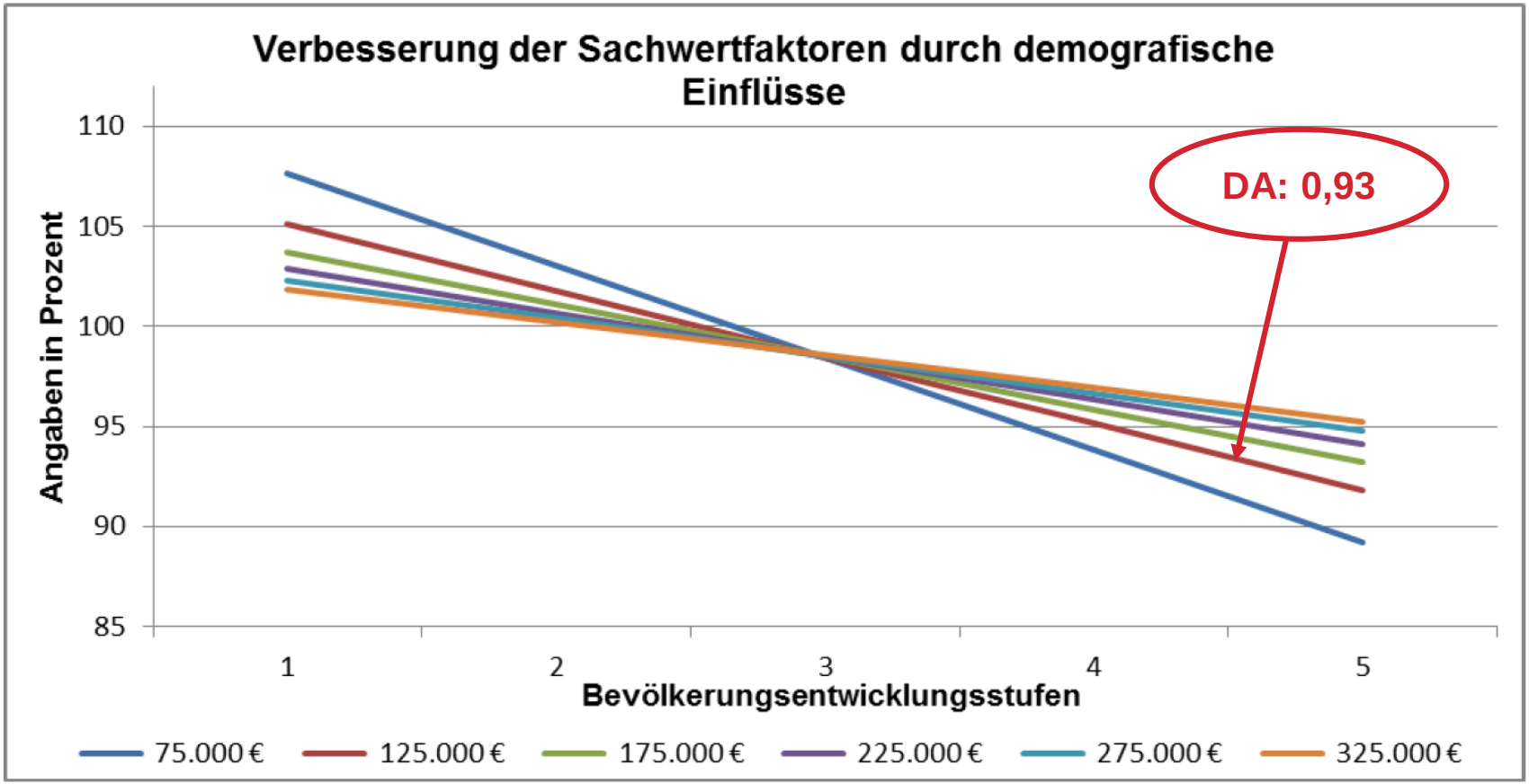
SWF: 0,85



Quelle: IMB 2018 AfB Homberg

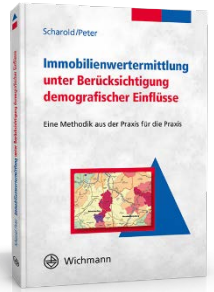
Beispiel Methodik Scharold/Peter





Quelle: IMB 2018 AfB Homberg

Beispiel Methodik Scharold/Peter



Berechnung

Sachwertfaktor lt. IMB: 0,85

Demografisch bedingte Anpassung (DA): 0,93

Zusätzlich Abschlag: schlechtere Altersstruktur (-0,01), sichtbare Leerstände in der Nachbarschaft (-0,02) sowie geringe Verkaufszahlen von bebauten und unbebauten Objekten im Ort → Abschlag DA von 0,93 auf 0,9

Vorläufiger Sachwert				118.361,00 €
Sachwert nach **SWF** (IMB)	118.361,00 €	x	0,850	100.606,85 €
Demograf. angepasster SWF	0,850	x	0,900	0,765
Sachwert nach **DA**	118.361,00 €	x	0,765	90.546,17 €
Verkehrswert				**90.500,00 €**

Kritik Methodik Scharold/Peter

Dr. Horst Grade, Bad Belzig

„M. E. ist die Methode der Autoren Scharold/Peter zur Berücksichtigung der demografischen Entwicklung gut geeignet, z. B. die Auswahl des Sachwertfaktors aus der enormen Spanne des GMB zu unterstützen. Letzteres kann empfohlen werden, da der SV in seinem Gutachten ohnehin sich mit der Spannbreite … der Sachwertfaktoren auseinandersetzen muss.“ Zitat

Kritik Methodik Scharold/Peter

Franz Reuter in fub 2_2015

„Mehr als fraglich ist jedoch, ob ausschließlich demografische und soziale Indizien zum Verkehrswert führen können, fehlt ihnen doch schlichtweg der unmittelbare Bezug zum Grundstückspreis. Außerdem ist die Prognose des Schwellenwerts spekulativ.

…gleichwohl sollte es auch mit den wenigen „(Vergleichsfällen in demografisch angespannten Gebieten)“ gelingen, demografisch bedingte Anpassungsfaktoren zumindest zu kalibrieren, damit sie zu der Verkehrswertdefinition entsprechenden Ergebnissen führen.“

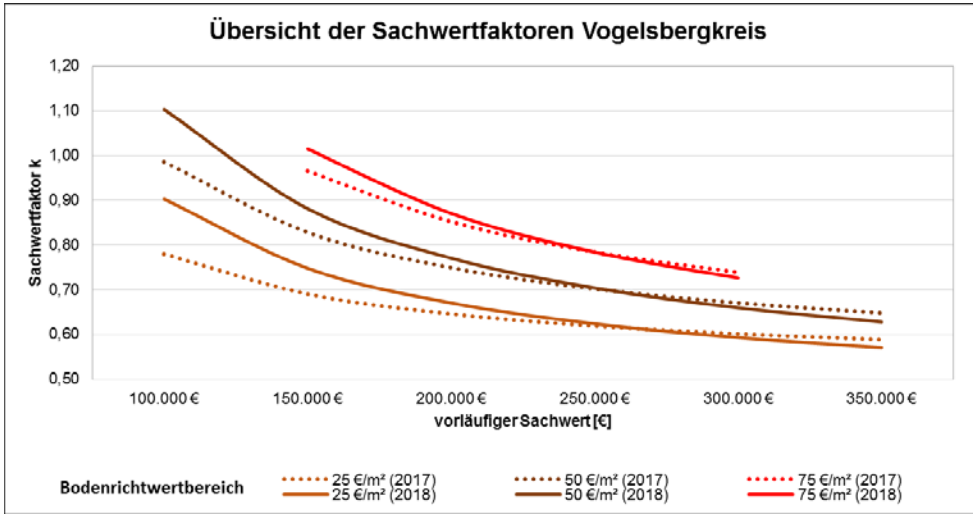
Zitat

Ermittlung demografisch bedingter Sachwertfaktoren

Vergleichsfälle

- **Selektion von 41 Kauffällen mit Kaufpreisen unter 50.000,- EUR in Orten mit starkem Bevölkerungsrückgang**
- **Ortsbesichtigung von „außen“**
- **Nachbewertung von 34 Vergleichsfällen**

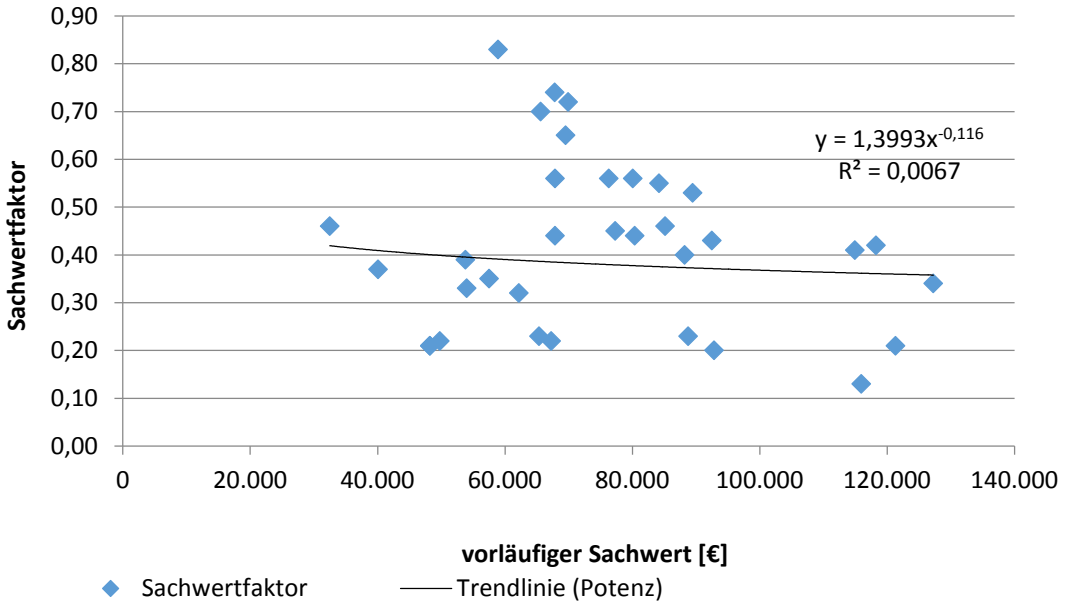
SWF IMB 2018



vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Vogelsbergkreis				
	25 €/m²	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	125 €/m²
100.000	0,90	1,10			
150.000	0,75	0,88	1,01		
200.000	0,67	0,77	0,87		
250.000	0,62	0,70	0,78		
300.000	0,59	0,66	0,73		
350.000	0,57	0,63			

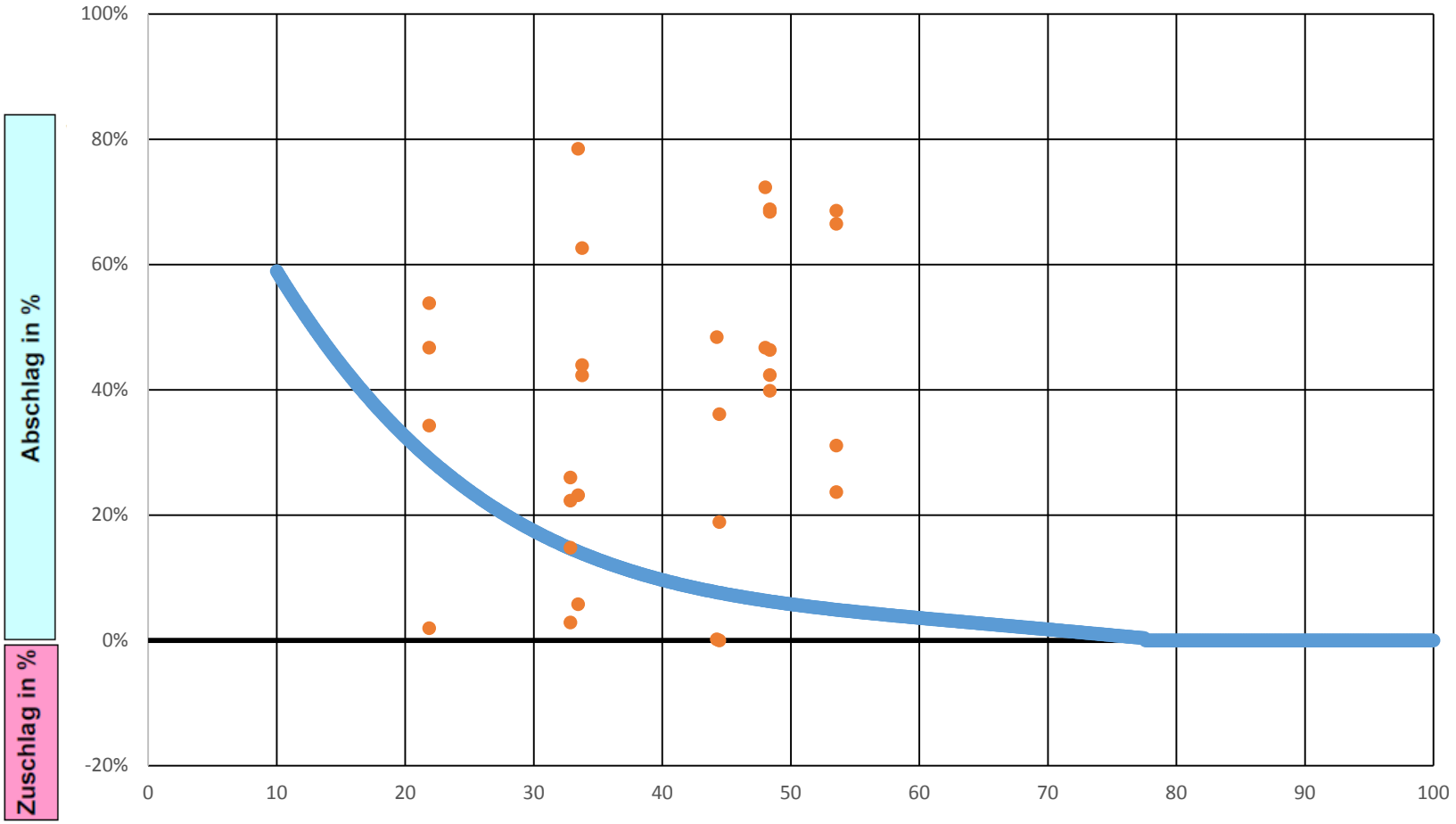
Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl Kauffälle	114
Multipler Korrelationskoeffizient	0,76
Ø vorl. Sachwert [€]	197.291
Ø Grundstücksgröße [m²]	860
Ø BRW [€/m²]	45
Ø RND [Jahre]	34
Ø Standardstufe	2,3
Ø BGF [m²]	356
Ø Wohnfläche [m²]	164
Ø Wert Außenanlage [€]	6.170
Ø Wert Nebengebäude [€]	3.961
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,27
Ø Gebäudefaktor [€/m²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	941

Vergleichsfälle



Merkmale der Datengrundlage	
Anzahl Kauffälle	34
Multipler Korrelationskoeffizient	-
Ø vorl. Sachwert [€]	75.859
Ø Grundstücksgröße [m²]	715
Ø BRW [€/m²]	25
Ø RND [Jahre]	14
Ø Standardstufe	1,5
Ø BGF [m²]	341
Ø Wohnfläche [m²]	133
Ø Wert Außenanlage [€]	1.677
Ø Wert Nebengebäude [€]	6.221
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,67
Ø Gebäudefaktor [€/m²] (bereinigter KP/Wohnfläche)	262

Vergleichsfälle



Fazit

- **Die alle Einflüsse berücksichtigende vollumfängliche Regression ist nicht bekannt, d.h. das zu bewertende Objekt ist mit den zur Verfügung stehenden Vergleichsfällen (auch SWF und LiZi) zu vergleichen**
- **Demografieeinflüsse im Verkehrswertgutachten per Knopfdruck zu bewerten ist nicht möglich**
- **Die vorgestellten Methoden sind nicht 1:1 auf das zu bewertende Objekt übertragbar und müssen sachverständig angepasst werden**

Fazit

- **Vorschlag zur Vorgehensweise in demografisch angespannten Gebieten:**

1. **Datenermittlung (Vergleichsdaten, Bevölkerungsentwicklung, …)**
2. **Angebotspreise sichten**
3. **Ortsbesichtigung inkl. Umfeld (Leerstände?)**
4. **Herkömmliche Wertermittlung (Vergleichswert, Sachwert, Ertragswert) – Angebote niedriger?**
5. **Ggf. Demografieabschlag nach Scharold/Peter**
6. **Erläuterung der demografischen Anpassung**

Vorgestellte Methoden:

- https://www.dia.de/de/578/Demographiefaktor.html
- www.demografie-wertgutachten.de

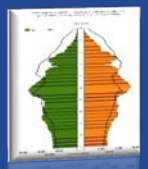
Fotos dieser Präsentation:

- Eigene Erhebungen
- https://pixabay.com/

HESSEN

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Fragen?



Internet:
www.hvbg.hessen.de

E-Mail:
oliver.leitsch@hvbg.hessen.de

Dipl. Ing. (FH) Oliver Leitsch
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen
Amt für Bodenmanagement Fulda