

# **Herausforderung Demografie - demografische Einflüsse – ist doch schon alles eingepreist – oder?!?**

Lothar Scharold / Roland Peter

## **Vorwort**

So oder sinngemäß so lautet der Einwand, mit dem die Autoren seit der Verfügbarkeit der „Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß § 3 ImmoWertV“ (August 2011) immer wieder landauf, landab konfrontiert werden. Er dient i.d.R. dazu, das „weiter so wie bisher“ zu begründen. Diese nach Auffassung der Autoren unzutreffende Ansicht wird interessanterweise - so unsere Erfahrung - vornehmlich von denjenigen vertreten, die sich mit diesem Thema bisher kaum auseinander gesetzt haben, die Methodik noch nicht kennen und/oder durch ihren eigentlichen Tätigkeitsbereich entsprechend weit von der praktischen Arbeit „vor Ort“ entfernt sind. Hier gilt es also, verstärkt Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit zu leisten, damit die Zahl derer, die sich mit dieser Thematik konkret beschäftigen, weiter zunimmt. Mit diesem Beitrag soll sachlich dargestellt werden, warum diese vorgenannte Ansicht nicht stimmt.

## **Die für die Wertgutachtenerstellung bisher übliche Datenbasis**

Zunächst kurz Folgendes zu den Daten und Informationen, welche bei der Erstellung von Gutachten in der Regel Verwendung finden und, soweit es sich um abgeleitete Daten handelt, wie diese eigentlich zustande kommen.

Die Datenbasis schlechthin bildet die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geführte Kaufpreissammlung. Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (damals Bundesbaugesetz) einmal in analoger Form entstanden, hat die Auswertung und Registrierung der Kaufverträge im Laufe der Zeit immer wieder Modifikationen zur Weiterentwicklung erfahren. Heute werden z.B. in Hessen zusätzlich Daten durch den Versand von Fragebögen erhoben; die mittlerweile digitale Führung der Kaufpreissammlung mit der Eingabemöglichkeit für (fast) alle denkbaren Parameter und zahllosen komfortablen Auswertevarianten lassen (kaum) noch Wünsche offen.

Das Thema „Demografie“ bzw. ihre Auswirkungen und Einflüsse sucht man indes vergebens. Die Kaufpreissammlung war und ist bisher nicht darauf ausgelegt, demografische Aspekte zu berücksichtigen. Dazu müsste der Kauffall zusätzlich den zuvor gezielt und systematisch auf demografische Einflüsse hin untersuchten Gemeinden, Ortsteilen oder Siedlungseinheiten zugeordnet werden. Die dazu in der Methodik dargestellten analytischen und spezifizierten Betrachtungen der „harten“ und „weichen“ Faktoren, die, zu einem Mosaikbild zusammengefügt, erst eine methodische Beurteilung und damit eine wertmäßigen Berücksichtigung der demografischen Situation erlauben, fehlen hier naturgemäß völlig.

Die bei der Gutachtenerstellung übliche Datenbasis besteht i.d.R. aus:

- Bodenrichtwerten,
- Vergleichswerten, auch aus Vergleichsrechnern für ausgewählte Marktsegmente wie z.B. BERTI in Hessen,
- Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen, Indexreihen und anderen wertrelevanten Daten
- Vergleichsmieten, auch aus Mietspiegeln, Mietwertübersichten und aus Vergleichsrechnern wie z.B. MIKA in Hessen

Diese Aufzählung erhebt selbstverständlich nicht den Anspruch auf Vollständigkeit; anhand der vorgenannten gängigsten Datengrundlagen soll der Sachverhalt - ob und inwieweit demografische Auswirkungen berücksichtigt sind - exemplarisch untersucht und dargestellt werden.

## **Bodenrichtwerte**

Die Bodenrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet; dazu werden die Kauffälle der vergangenen Periode zusammengestellt, entsprechend ausgewertet und schließlich mit den Richtwertreihen der Vorjahre abgeglichen. Die Festsetzung erfolgt alle 2 Jahre.

Die Suche nach geeigneten Kauffällen gestaltet sich immer schwieriger, besonders in den betroffenen ländlichen Regionen ist dies immer gravierender festzustellen. Geeignete Kauffälle können nur solche sein, die frei von besonderen persönlichen Umständen, spekulativen Absichten oder ähnlicher Einflüsse zu Stande gekommen sind. Da die Bodenrichtwerte mittlere Lagewerte einer Zone für das unbebaute Grundstück repräsentieren, fallen in der Regel Verkäufe bebauter Grundstücke für die Auswertung von vornherein heraus. Der oft ohnehin schwache Markt ist in den von der Demografie am stärksten betroffenen Siedlungsgebieten noch einmal gedämpft, praktisch geht er gegen Null. Für die Ableitung von Bodenrichtwerten geeignete Kauffälle stehen hier nicht mehr zur Verfügung.

Beim Umgang mit kaufpreisarmen Lagen im Zusammenhang mit der Ableitung von Bodenrichtwerten haben die Gutachterausschüsse unterschiedliche Strategien entwickelt. Im ungünstigsten Fall findet seit Jahren eine Fortschreibung der bestehenden Werte statt; Anpassungen durch Quervergleiche sind zumindest Versuche, den Verhältnissen besser gerecht zu werden. In manchen Fällen werden die Quervergleiche systematisch und unter Berücksichtigung einheitlicher Kriterien durchgeführt, etwa durch Anwendung der Zielbaumethode. Eine spezifizierte und damit darstellbare Einbeziehung von vorhandenen demografischen Einflüssen findet dabei allerdings nicht statt.

Diese Hintergründe bleiben dem Sachverständigen, der die zonalen Bodenrichtwerte aus dem Internet abrufen oder in die Bodenrichtwerttabellen Einsicht nimmt, ohnehin verborgen. Sollten in den wenigen Kauffällen des Marktes noch demografische Anteile enthalten sein, ist dies bei den abgeleiteten Bodenrichtwerten eher unwahrscheinlich. Dort, wo es wirklich interessant wird, nämlich in den von der Demografie am stärksten beeinflussten Regionen, kann mangels Datengrundlage keine Aussage mehr getroffen werden. Dies sind z. B. Kommunen in Nordhessen mit bereits eingetretenem (nicht prognostiziertem) Bevölkerungsrückgang von mehr als 20% und einem zusammengebrochenen Grundstücksmarkt. Wie hoch ist hier der Bodenrichtwert noch ansetzbar? Vermutungen jedoch helfen bei der Gutachtenerstellung bestimmt auch nicht weiter.

### **Der Schluss aus dem bisher Dargestellten muss also lauten:**

Dort, wo der demografische Einfluss gering und die Zahl der Kauffälle noch hoch ist, wird der (geringe) demografische Einfluss auch in den statistisch gut ableitbaren Bodenrichtwerten (irgendwie) in unbekannter Größe enthalten sein. Dort, wo der demografische Einfluss durch entsprechenden Rückgang groß und die Zahl der Kauffälle klein oder sogar schon „0“ ist, wo also die statistisch gesicherte Ableitung von Bodenrichtwerten gar nicht mehr möglich ist, ist der demografische Einfluss nicht enthalten.

Die Autoren sehen darin kein Manko, da es durchaus von Vorteil ist, die demografischen Einflüsse - wegen der dadurch möglichen Verwendbarkeit in anderen Wertermittlungsverfahren - methodisch separat zu erfassen und zu würdigen. Damit wird ausgeschlossen, dass ein ggf. bereits demografisch angepasster Bodenrichtwert im Rahmen der Sach- und/oder Ertragswertberechnung etc. im Wertgutachten nochmals modifiziert wird.

## **Vergleichswerte, auch aus Vergleichsrechnern für ausgewählte Marktsegmente wie z.B. BERTI in Hessen**

Die Heranziehung von Vergleichswerten ist nach herrschender Meinung die am besten geeignete Methode, zu einem gesicherten Verkehrswert zu gelangen, wenn verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden. So muss eine ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise vorliegen, die Vergleichsfälle müssen hinsichtlich der wertbeeinflussenden Faktoren hinreichend übereinstimmen und einiges mehr. Unterschiede zwischen Vergleichsgrundstücken und Bewertungsobjekten müssen vor allem aber angemessen ausgeglichen werden können. Bezogen auf den demografischen Einfluss ergibt sich daraus direkt die Notwendigkeit, die Gebietseinheiten möglichst kleingliedrig zu kategorisieren und die Einflüsse z. B. durch statistische Verfahren zu quantifizieren. Bisher gibt es solche Untersuchungen nur sehr vereinzelt (siehe z. B. den Beitrag „Herausforderung Demografie – Empirik und Erfahrungen“ auf der Internetseite „[demografie-wertgutachten.de](http://demografie-wertgutachten.de)“), In aller Regel scheitert das Vergleichswertverfahren aber an einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichswerte.

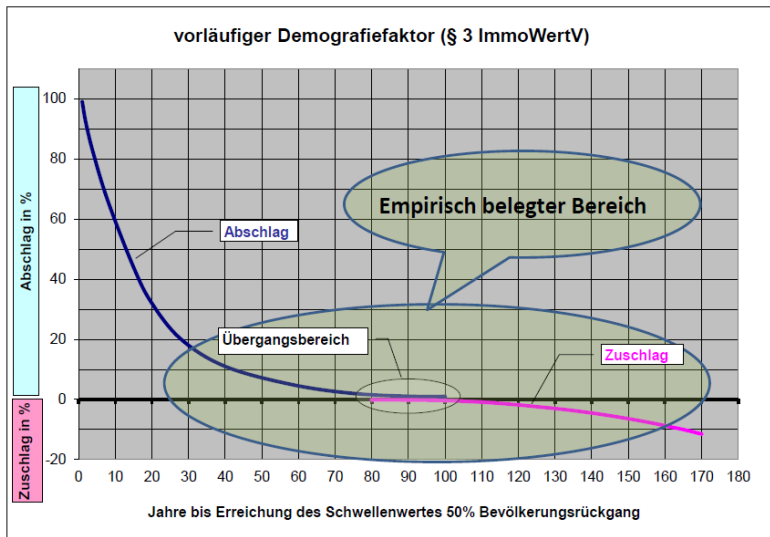
Für die zahlreichen auf dem Markt befindlichen Immobilienrechner oder Preiskalkulatoren ist in der Regel das zugrunde liegende statistische Modell der Auswertung mit der zugehörigen Datengrundlage nur unzureichend oder gar nicht bekannt. Über die Berücksichtigung von demografischen Einflussfaktoren kann daher nichts ausgesagt werden.

Das in Hessen inzwischen flächendeckend vorliegende Verfahren der Berechnung von typspezifischen Immobilienwerten (BERTI) basiert auf regionalen Kaufpreisanalysen für bestimmte Immobilientypen wie z.B. freistehendes Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte oder Eigentumswohnung. Weitere Einschränkungen gibt es beim Baujahr, der Wohnfläche und der Grundstücksfläche, so dass in die Berechnung für die Auswertung mittels multipler Regression und bei der Bestimmung von Vergleichspreisen Standardfälle enger Marktsegmente abgebildet werden. Die Einbeziehung von Daten in Regionen mit stärkerem demografischem Einfluss kann - mangels Kauffällen und damit Datengrundlage - ausgeschlossen werden.

## **Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren**

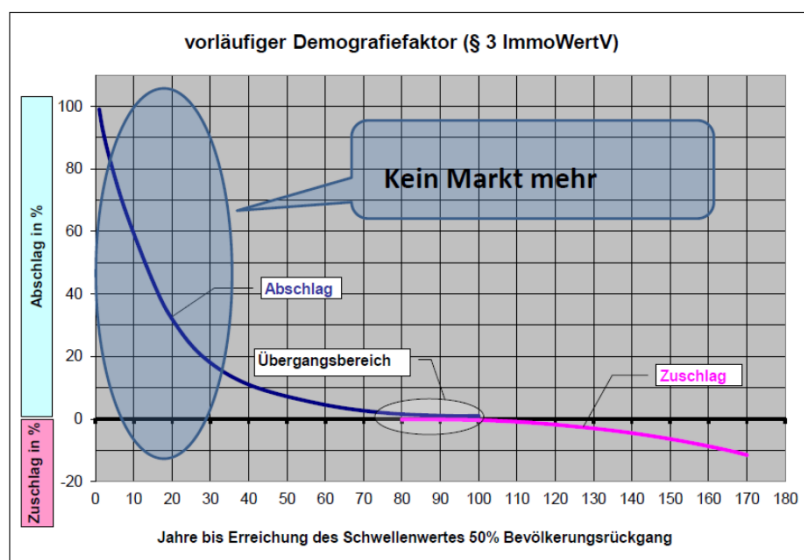
Die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren basiert ebenfalls auf geeigneten Daten aus ausgewerteten Kaufverträgen. Dazu werden die in den wertbestimmenden Attributen als „Standard“ eingestufteten Objekte einer Nachbewertung unterzogen und der Faktor aus dem Quotienten „Kaufpreis geteilt durch vorläufigen Sachwert“ ermittelt. Bekanntermaßen ist dabei das verwendete Sachwertmodell zu beachten, das i.d.R. in den Immobilienmarktberichten der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse veröffentlicht ist. Aus einer Vielzahl solcher Ermittlungen lassen sich mittels Regressionsverfahren regionale Durchschnittswerte ableiten, die, je nach zugrunde liegendem Datenmaterial, bezüglich der bestimmenden Parameter (z.B. vorl. Sachwert, Bodenwert, Gebietsgröße), variieren können. Allen Auswertungen ist aber eines gemeinsam: sie enthalten keine spezifizierten Daten aus den von der demografischen Entwicklung entsprechend stark betroffenen Regionen (siehe auch die Ausführungen auf Seite 3, 2. Absatz), weil die dafür notwendige Datengrundlage dort nicht mehr vorliegt.

Im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit gilt der Marktanpassungsfaktor immer uneingeschränkt für die Kommunen in einer Region, die im statistischen Mittel liegen. Das bedeutet aber, dass es Kommunen gibt, die sich besser darstellen und solche, die unter dem Durchschnitt liegen. Die möglichen, in der Realität oft kleinräumig starken Unterschiede bezüglich der Auswirkungen von demografischen Einflüssen sind für den Bereich der „mittleren“ Einflüsse inzwischen empirisch belegt (siehe Grafik) und weisen nach, dass bei Abweichungen vom Mittelwert eine demografisch verursachte Korrektur - nämlich der „Demografiefaktor“ - noch anzubringen ist.



An dieser Stelle soll auch nochmals auf die Frage “Warum ist die Kurve nicht symmetrisch?” eingegangen werden. Bei der Betrachtung der Grafik stellt sich sofort die Frage, ob sich Zu- und Abschläge nicht die Waage halten müssten. Dies wäre tatsächlich so, wenn die Daten zur Ermittlung der mittleren Marktanpassungsfaktoren über die gesamte Bandbreite der Kommunen gestreut vorlägen und damit die Unterschiede in den Bevölkerungsentwicklungen abgebildet wären. Dies ist aber in der Realität nicht der Fall! Kaufverträge von Objekten, die zur Nachschätzung geeignet sind, die also zur Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren herangezogen werden können, liegen dort vor, wo noch ein Markt existiert. Kommunen mit einer prognostizierten Dauer von 30 Jahren und weniger bis zum Erreichen des Schwellenwertes gehören nicht mehr dazu. Klammert man den markierten Bereich aus und betrachtet die Kurve jenseits der Marke von 30 Jahren, also in dem Bereich, der auch empirisch belegt werden konnte, weist die Kurve durchaus eine Symmetrie auf.

Dort, wo kein Markt mehr existiert, versagt jeder empirische Nachweis aus den herkömmlichen Datenquellen. Auch die Marktanpassung funktioniert nicht mehr, da die durch den demografischen Einfluss prägnant bestimmten Verhältnisse in die Bestimmung der Marktanpassungsfaktoren nicht mit eingeflossen sind.



Somit lässt sich festhalten, dass nur die mit der Methodik ermittelten Abschläge aufgrund der demografischen Entwicklung eine “Verbesserung”, ab einer gewissen Marktsituation gar einen Ersatz des Marktanpassungsfaktors darstellen.

## Liegenschaftszinssätze

„Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit § 193 Abs. 5 BauGB sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, abzuleiten.“

Die hier aus dem Immobilienmarktbericht 2013 des AfB Homberg (Efze) zitierten allgemeinen Ausführungen müssen noch näher beleuchtet werden. So lassen es z.B. die regionalen Märkte in Nordhessen nämlich nicht zu, die Untersuchungen fundiert auf lokaler Ebene durchzuführen, weil es an der nötigen qualitativen und quantitativen Datengrundlage fehlt. Zur Verfügung stehen Daten aus landesweiten Auswertungen, Stichproben aus den von der Demografischen Entwicklung stark betroffenen Gebieten sind in diese landesweiten Mittelwerte nicht einbezogen. Im Gegensatz zu der Zeit, als die Zinssätze nur aus bundesweiten, nicht aktuellen Auswertungen der Fachliteratur entnommen werden konnten, ist dies ein großer Fortschritt. Zur Berücksichtigung demografischer Einflüsse allerdings gilt auch für die Liegenschaftszinssätze die schon bei den vorhergehenden Daten gemachte Aussage: Demografische Einflüsse sind nicht enthalten.

## Vergleichsmieten, wie z.B. aus Mietspiegeln, Mietwertübersichten und aus Vergleichsrechnern (wie z.B. MIKA in Hessen)

Die Ermittlung dieser Mietwerte erfolgt auf der Basis von ausgewerteten geeigneten Mietverträgen und den bekannten Mieten der letzten vier Jahre. Auch hier können möglicherweise demografische Einflüsse bereits enthalten sein; für eine aussagefähige und nachvollziehbare Berücksichtigung fehlen aber auch hier die dazu notwendigen entsprechenden vorherigen Untersuchungen (wie schon bei den vorgenannten Punkten ausgeführt). Dazu kommt, dass im ländlichen Raum eine geringere und im Vergleich zu städtischen Gebieten auch völlig anders strukturierte Mietsituation gegeben ist; so sind z.B. auf dem Land größere Mietwohnobjekte i.d.R. nicht vorzufinden. In den bereits nennenswert betroffenen Gebieten mit entsprechenden Leerstands-Quoten ist sicher auch der Mietmarkt beeinflusst, allerdings ist der Bedarf nach Mietwohnraum in den ländlichen Gebieten traditionell eher gering. Somit sind auch diese Datensammlungen nicht in der Lage, demografische Aspekte systematisch und plausibel darstellbar zu berücksichtigen, denn dazu müsste der jeweilige Ort zusätzlich **vorher** gezielt und systematisch auf demografische Einflüsse hin untersucht werden. Die möglichen Einflüsse bereits gegebener demografischer Einflüsse sind genauso wenig „eingepreist“ wie z. B. die individuell unterschiedlichen Eigenschaften von Mietobjekten im Hinblick auf Grundrissgestaltung, Lage im Objekt, Nachnutzungsmöglichkeiten und Mieterstruktur, etc.; auch hier ist **vorher** eine Einzelwürdigung vorzunehmen.

## Schlusswort

Zugegeben, hier handelt es sich um eine für viele Beteiligten neue notwendige Sichtweise, die nicht bequem am PC mit Knopfdruck in einem Programm läuft und so die richtige Antwort gleich mitliefert. Dazu noch eins: die gutachterliche Erfahrung, die für die vorgenannte Analyse und Würdigung Grundvoraussetzung ist, kann sowieso keinesfalls durch irgendein Wertgutachtenprogramm ersetzt werden, bzw. kann ein solches Programm nicht die fehlende Erfahrung eines Sachverständigen ausgleichen!

Vor allem jetzt am Anfang, wo die notwendige Datenzusammenstellung größtenteils erst noch erfolgen muß, haben wir wieder das „gute alte Schätzwesen zu Fuß“ (die Älteren unter

uns mögen das noch kennen). Die Demografie macht es uns leider nicht so einfach, sich leicht erkennbar und knapp an nur ein oder 2 Kriterien festzumachend zu erschließen. Das in der von uns in der Methodik entwickelte „Mosaikbild“ ist die u.E. kleinstmögliche Basis, um alle relevanten Facetten darzustellen und damit würdigen zu können. Diese Untersuchung ist selbst dann von Vorteil, wenn sich herausstellen sollte, dass in diesem Bewertungsfall noch keine relevanten Einflüsse vorliegen. Der beauftragte Sachverständige kann jedenfalls dem Auftraggeber zu jeder Zeit genau Auskunft über Art, Umfang und Ergebnis der Analyse aufgrund von **Sachdaten** geben.

Diese Arbeit verfolgt nicht den Zweck des erhobenen Zeigefingers eines „Oberlehrers“, sondern ist vielmehr als Appell an alle Beteiligten zu verstehen, sich endlich dieser Aufgabe anzunehmen. Dieser Appell lautet, wie auch bei dem Vortrag auf der diesjährigen InterGeo in Essen bereits ausgeführt:

„Die Damen und Herren Sachverständigen sind aufgerufen, sich dieser Herausforderung zu stellen. Denn wer sonst kann diese - volkswirtschaftlich so bedeutende - Aufgabe übernehmen und hier für die nötige Klarheit sorgen?“

Es liegt auf der Hand, dass es für alle ebenfalls von Vorteil ist, aufgrund einer gemeinsamen Herangehensweise sich mit dieser Aufgabe auseinanderzusetzen, weil die Daten wie auch die Ergebnisse dann regional übergreifend nachvollziehbar und wechselseitig austausch- und verwendbar sind. Dies ist deshalb notwendig, weil demografische Einflüsse sich nun einmal an keinen von Menschen gezogenen Begrenzungen (wie z.B. Kommunal-, Kreis- und/oder Bundeslandgrenzen) in ihren Auswirkungen orientieren, die Feststellung ihrer Herkunft jedoch für die Würdigung derselben aber unerlässlich ist.