

Herausforderung Demografie – Praktische Erfahrungen mit der Berücksichtigung der demografischen Einflüsse bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien

Von Roland Peter

Vor dem Hintergrund der am stärksten von der Demografischen Entwicklung betroffenen Region in Hessen hat sich im AfB Homberg (Efze) schon vor der verbindlichen Vorgabe durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 die Frage gestellt, wie ist dieser Einfluss sachgerecht und nachvollziehbar in Gutachten zur Verkehrswertermittlung von Immobilien zu berücksichtigen. Erkennbares Zeichen für die Unvollständigkeit der bisher zur Verfügung stehenden Instrumente war der Umstand, dass bei Gutachten in bestimmten Fällen trotz der Ausschöpfung aller Möglichkeiten (einschließlich der Marktanpassung) ein Wert errechnet wurde, der den am Markt erfahrenen Gutachtern noch viel zu hoch erschien. Um dem „besonderen“ Markt gerecht zu werden, war eine spezielle Anpassung erforderlich, die in Größe und Begründung sehr unterschiedlich, vor allem aber nicht auf der Grundlage einheitlicher Kriterien erfolgte.

Die Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß § 3 ImmoWertV wird seit Beginn des Jahres 2012 vom Gutachterausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg angewendet. Das Vorgehen bei der Behandlung des Themas in den Gutachten wird in einem Erfahrungsbericht beschrieben, der seit Anfang 2013 vorliegt. Auch die vorbereitenden Arbeiten zur Datenbeschaffung und die begleitenden Maßnahmen wie die Öffentlichkeitsarbeit und die interne Informationsweitergabe werden darin dargestellt.

Die im Fazit des Berichtes formulierten Einschätzungen treffen auch nach nunmehr 3 Jahren Anwendung uneingeschränkt zu. Insbesondere die Akzeptanz der Methodik bei den Auftraggebern von Gutachten steht außer Zweifel. Die beteiligten Gutachter gehen sicher mit der Anwendung um, die erzielten Ergebnisse sind nach übereinstimmender Einschätzung plausibel. Nicht zuletzt haben dazu die in 2013 und in 2014 wiederholt durchgeführten empirischen Untersuchungen beigetragen, die den Ansatz der Methodik in den noch am Markt beteiligten Siedlungsgebieten bestätigt haben (siehe hierzu „Herausforderung Demografie - Empirik und Erfahrungen“). Der Aufwand für die Datenerhebung zur Fortschreibung der Basisinformationen ist Routine und mit geringem zeitlichen Aufwand verbunden. Inzwischen konnte auch erreicht werden, dass die Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes den Geschäftsstellen zentral noch vor der allgemeinen Veröffentlichung zur Verfügung gestellt werden.

Den Erfahrungsbericht mit Anlagen können Sie kostenlos unter folgender E-Mail-Adresse anfordern:

Roland.Peter@hvbh.hessen.de

R. Peter 12.02.2015

