

Herausforderung Demografie

Wie viel Demografie steckt in der Marktanpassung – wo liegen die Grenzen?

L. Scharold/R.Peter

Vorwort

Mit diesem Beitrag wollen die Autoren der Methodik Scharold/Peter das mit dem bereits veröffentlichten Beitrag „Herausforderung Demografie – Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien“ begonnene Auseinandersetzung mit dem hochwichtigen Thema „Demografische Wandel“ weiter fortsetzen.

Die schon fast als dramatisch zu bezeichnenden Bevölkerungsrückgänge in Teilen von Nordhessen zwingen dazu, die Einflüsse dieser Entwicklung auf den Immobilienmarkt zu bestimmen. Die am stärksten betroffenen Kommunen im Amtsbezirk des AfB Homberg (Efze) haben seit Anfang der 90er Jahre, als dort der nachhaltige Rückgang einsetzte, mehr als 20% ihrer Bevölkerung verloren. Die regionalen Akteure, allen voran die Bürgermeister, beklagen, dass der Vorteil eines niedrigen Bodenpreisniveaus nicht mehr zieht, manche Objekte sind auch unterhalb der „Schmerzgrenze“ kaum mehr zu veräußern.

Lösungsansatz für die Immobilienbewertung

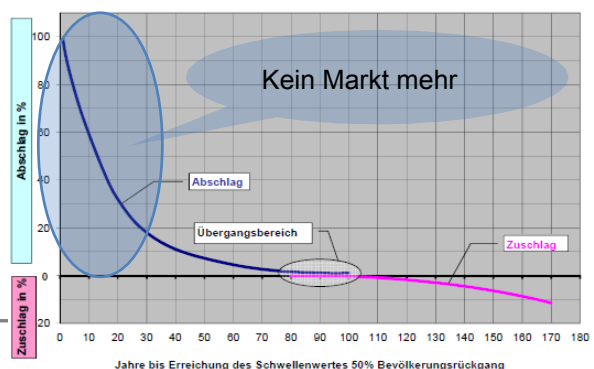
Es ist wohl tatsächlich davon auszugehen, dass ab einer bestimmten Größenordnung des Rückgangs der Immobilienmarkt praktisch zusammenbricht und damit die Werte der Immobilien, unabhängig von den sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren, gegen Null gehen. In der Abhandlung „Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß § 3 ImmoWertV“ gehen Scharold/Peter von einem Schwellenwert von 50% aus und geben in einer Kurve die Abschläge an, die im Vorfeld bis zur Erreichung des Schwellenwertes anzubringen sind. Maßgeblich für die Höhe des Abschlags ist der Zeitraum in Jahren, bis der Schwellenwert voraussichtlich erreicht sein wird. Diese Prognose wird aus der Entwicklung in der Vergangenheit abgeleitet und jährlich überprüft. Damit werden sowohl positive Ansätze in der Gemeinde, die zu einer Abschwächung oder gar Umkehr der Talfahrt führen, als auch eine mögliche Beschleunigung des Abwärtstrends berücksichtigt. Sind es nach der Prognose noch 75 Jahre, bis der 50 prozentige Rückgang erreicht ist, wäre nach dem theoretischen Ansatz ein nach üblichen Methoden ermittelter Verkehrswert um 2%, zusätzlich zu mindern, bei nur noch 20 Jahren, die bis zur Erreichung des Schwellenwertes verbleiben, beträgt der Abschlag bereits 32%.

Dabei wird unterstellt, dass die Abschläge aufgrund der demografischen Entwicklung eine „Verbesserung“, ab einer gewissen Größenordnung gar einen Ersatz des Marktanpassungsfaktors darstellen. Demzufolge müsste es auch Zuschläge geben, nämlich dort, wo durch die mittlere Marktanpassung die tatsächlichen Verhältnisse zu negativ gesehen werden. Diese Überlegungen greift die Darstellung von Scharold/Peter auf.

Warum ist die Kurve nicht symmetrisch?

Bei 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

voriläufiger Demografiefaktor (§ 3 ImmoWertV)



Bevölkerungsentwicklungen abgebildet wären. Dies ist aber 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 gehören nicht dazu. Klammert man den markierten Bereich aus und betrachtet die Kurve jenseits der Marke von 30 Jahren, weist die Kurve durchaus eine Symmetrie auf.

Warum liegt der Schwellenwert bei 50%?

Wir waren uns einig, dass ein spürbarer Rückgang der Bevölkerung mit all seinen Begleiterscheinungen auch zu einem Rückgang des Preisniveaus bei Immobilien führt. Offen war die Frage: Wann hat eine Siedlungseinheit praktisch keine Zukunft mehr? Oder anders ausgedrückt: Wann geht der Wert der betroffenen Immobilie praktisch gegen Null? Die Antwort ist nicht ganz leicht und sicher nicht abschließend zu geben. Aus den Erfahrungen in Sanierungsgebieten und aus den Erfahrungen, die im Osten Deutschlands zur Wendezeit gemacht wurden, war davon auszugehen, dass bei einem Bevölkerungsverlust von 50% eine kritische Grenze erreicht ist. Gestützt wird diese Aussage durch einen Folienvortrag von Prof. Bennert im Vorfeld der Studie „Die Zukunft der Dörfer“, die von der Stiftung Schloss Ettersburg in Zusammenarbeit mit dem Berlin Institut erarbeitet wurde. Schließlich gibt es Erfahrungswerte aus der Untersuchung von großen Mietobjekten, die insbesondere wieder in der Wendezeit im Osten Deutschlands gemacht wurden. Leerstände von unter 5% sind der normalen Fluktuation zuzuordnen und bleiben ohne Auswirkungen. Bei Leerständen über 10% sind bereits Veränderungen erkennbar indem sich die Mieterstruktur verschlechtert und die ursprünglichen Mieten nicht mehr erzielt werden können. Bei einer Quote von 50% sind die Wohnungen praktisch nicht mehr vermietbar; das Schicksal des Objektes ist besiegelt.

Eigene regionale Erfahrungen stützen diese Aussage: die am stärksten betroffenen Kommunen im Zuständigkeitsbereich des AfB Homberg sind Cornberg (-21,4%) und Schwarzenborn (-21,0%), die 50% - Schwelle ist in 24 Jahren bzw. in 22 Jahren (lineare Extrapolation! – siehe Pkt. 2)) erreicht. Das Marktgeschehen dort ist noch nicht gänzlich zusammengebrochen, die Verkaufsfälle (Marktbericht 2012 – liegt im Entwurf vor) gehen deutlich zurück; dabei liegen die Erlöse der wenigen Verkäufe deutlich unter dem Durchschnitt. Die anhand der Methodik ermittelten 25% Abschlag sind eher moderat. Insofern spräche einiges für eine Verschärfung, also ein früheres Erreichen des 100%igen Werteverfalls. An dieser Stelle war es uns jedoch wichtig, zunächst nicht unter den überregionalen Ansatz der 50% - Schwelle zu gehen, sondern dieses Thema mit aller Vorsicht und Zurückhaltung zu behandeln um die vorhandenen Negativtrends nicht noch zusätzlich zu beschleunigen.

Wie bereits oben ausgeführt, betrachten wir die Festlegung des 50% - Schwellenwertes nicht als endgültig. Eine Anpassung des Ansatzes sollte aber auf den gewonnen Erfahrungen aufbauen und ggf. aus empirischen Untersuchungen abgeleitet sein, auf jeden Fall aber stichhaltig begründet werden.

Wie gut ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung?

Um ein für die Praxis taugliches Instrument zu entwickeln, hat bei allen Überlegungen die Wirtschaftlichkeit und die Verfügbarkeit der Grunddaten eine übergeordnete Rolle gespielt. Unter diesem Aspekt wurde bewusst auch darauf verzichtet, die Entwicklung der Bevölkerung nach aufwendigen wissenschaftlichen Methoden unter Zuhilfenahme besonderer Modelle abzuschätzen. Vielmehr wird ein einfacher, auch für den Auftraggeber eines Gutachtens nachvollziehbarer linearer Ansatz gewählt, um damit die voraussichtliche Erreichung des Schwellenwertes zu ermitteln.. Der lineare Ansatz ist dabei aus der

vergangenen Entwicklung abgeleitet, und, dies ist ganz wichtig, er wird jährlich überprüft. Jede Maßnahme oder Veränderung, die eine Auswirkung auf die Bevölkerung hat, sowohl im positiven als auch im negativen Sinn, spiegelt sich in der jeweils aktuellen Prognose wider. Der von Scharold/Peter festgelegte Prüfzeitraum von 5 Jahren stellt hierbei sicher, die Nachhaltigkeit der Entwicklung – ob positiv oder negativ – zu untermauern.

Die lineare Vereinfachung ist auch deshalb zulässig, weil der tatsächliche Verlauf und alle bekannten, auf wissenschaftlicher Basis prognostizierten Verläufe eine noch stärkere Schrumpfung der Bevölkerungszahlen ausweisen. Für die Anwendung in der Immobilienbewertung ist zudem nicht der Verlauf der Entwicklungskurve von Interesse, sondern eine Einschätzung zum Zeitpunkt der Objektbewertung (Stichtag) – diesem Anspruch wird die Prognose gerecht.