

Anfängern sollte aber ein gewisses Vorwissen, vor allem im Bereich von XML und GML, vorhanden sein, da diese Grundlagen nur sehr kurz und knapp erläutert werden.

Die Beschreibungen und die Beispiele sind sehr gut gewählt und erläutert, so dass ein leichtes Verständnis der teilweise komplexen Themen vermittelt wird.

Das vorliegende Buch basiert auf dem aktuellen Standard von CityGML 2.0, welcher bereits 2012 vom OGC verabschiedet wurde. Leider fehlt im Kapitel 2.8 „Ausblick“ ein Ausblick auf den zukünftigen CityGML 3.0 Standard. Dieser ist derzeit noch in der Bearbei-

tung, es sollte aber dennoch erwähnt werden, was zu erwarten ist.

Zudem ist es bei CityGML weit verbreitet, Erweiterungen zum Datenmodell zu verwenden. Das geschieht über diverse ADEs (Application Domain Extensions). Dazu gehören zum Beispiel ADEs für Umgebungslärm (Noise ADE), Fluten (Hydro ADE), Energie Simulationen (Energy ADE) und noch andere. Diese Erweiterungen hätten gerne in dem Buch Erwähnung finden sollen, da für viele Zwecke ein großer Nutzen vorhanden ist.

Dipl.-Ing. Mike Wickert
IT.NRW, Geoinformationszentrum

Scharold / Peter

Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse

Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis

Eine weitere Buchbesprechung zu dem Buch:

Lothar Scharold / Roland Peter
Auflage 2014
112 Seiten, Broschur
ISBN 978-3-87907-544-7
VDE-Verlag 2014
24,80 €



Die Autoren Scharold und Peter empfehlen, die bekannten Einflussfaktoren um einen sogenannten „Demografischen Faktor“ zu ergänzen.

Demografischer Faktor – Unsinn! Wozu? Ist doch alles in den von Gutachterausschüssen im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrages der Marktauswertung und -dokumentation in Bodenrichtwerten, Marktanpas-

sungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen berücksichtigt.

Ist das wirklich so? Seit wann und wie?

In seiner Einleitung weist beispielsweise der Immobilienmarktbericht Hessen 2014 darauf hin, dass er die vielfältigen Einflussfaktoren nicht umfassend widerspiegeln kann. Außer im Vorwort des Ministers sucht der Sachverständige Ausführungen zur „demografischen Entwicklung“ vergeblich.

§ 3 Absatz 2 der ImmoWertV verlangt seit 2010, sie zu berücksichtigen. Während aber in den Bereichen Verwaltung, Management, Betriebsrat und Versicherung dem Thema und der Zukunft in einer Vielzahl von Seminaren Aufmerksamkeit gewidmet wird, ist mir das - ich bin Mitglied mehrerer Gutachterausschüsse und war – solange er bestand – Mitglied im Oberen Gutachterausschuss in Thüringen - im Gutachterwesen nicht geläufig.

Weder im Baugesetzbuch noch in mir bekannten Durchführungsverordnungen der Länder findet sich eine Verpflichtung zur Weiterbildung, wie dies bei öffentlich bestellten und vereidigten sowie zertifizierten Sachverständigen der Fall ist. Selbst wenn sich vereinzelt (vor allem solche) Mitglieder eines Gutachterausschusses laufend fortbilden, führt das noch nicht zur einheitlichen Sichtweise im Ausschuss.

Wie sollen Themen, die zwingend einer gemeinsamen Einschätzung bedürfen, wie zum Beispiel die demografische Entwicklung, die erforderliche Beachtung und Aufmerksamkeit finden? Ohne geschultes Bewusstsein sind derart tiefgreifende Änderungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und ihre Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, wie sie seit Jahren stattfinden, nicht angemessen zu würdigen.

Meine Einleitung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit; sie soll lediglich das Bewusstsein dafür wecken, dass der Sachverständige nicht darauf vertrauen kann, dass die Gutachterausschüsse der Vorgabe in § 3 Absatz 2 ImmoWertV Rechnung tragen.

Ich formuliere es bewusst noch deutlicher: Wie könnten die überhaupt?

Außer in § 3 Absatz 2 der ImmoWertV selbst suchen der Gutachterausschuss, seine Geschäftsstelle und seine Mitglieder selbst den Begriff „demografische Entwicklung“ in den nachfolgenden Richtlinien zur Ermittlung von Ertrags-, Sach- und Vergleichswert vergeblich. Lediglich in der Bodenwertrichtlinie ist unter 4 Grundlagen Absatz 2 vermerkt, dass zweckdienliche sonstige Daten und Informationen unterstützend heranzuziehen sind, wozu als letzter Punkt auch „Daten zur demografischen Entwicklung“ beispielhaft angeführt ist.

Aufgabe der Ausschüsse ist die Dokumentation, häufig der Markthandlungen in den letzten beiden Jahren vor dem Bericht, in Gegenden mit zu wenig auswertbaren Kaufverträgen gelegentlich durch Übernahme von Werten aus dem Umfeld, aus der Vergangenheit oder durch Interpolation – und das dann der schwachen Datengrundlage geschuldet sehr, sehr vorsichtig. Welcher Ausschuss riskiert es schon, das dokumentierte Wenig bis Nichts gar noch in die Zukunft zu interpretieren?

Es ist den Kollegen Scharold und Peter zu verdanken, dass sie dies frühzeitig erkannt haben – lange vor der Ergänzung des § 3.2 der ImmoWertV. Sie bemerkten, dass die Auswirkungen von demografischen Entwicklungen mit der über Jahrzehnte in Wachstumsphasen entwickelten Arbeitsweise nicht mehr wird erfasst, verstanden und abgebildet werden können.

Wer Werte feststellte, ohne seine Haftungsrisiken zu erhöhen, tat schon längst gut daran, eine möglicherweise vorhandene örtliche demografische Entwicklung ernst zu nehmen. Natürlich gibt es beispielsweise die Kommunalen Demografieberichte der Bertelsmann Stiftung. Aber der übliche Marktteilnehmer kann mit

der Aussage, dass die Bevölkerung in den letzten 7 Jahren um 3,2 % abgenommen hat und bis 2030 voraussichtlich um 7,3 % weiter abnehmen wird, wenig anfangen. Ich habe deshalb in Gutachten häufig zu Formulierungen gegriffen wie: wenn die Entwicklung so eintritt, wie prognostiziert, dann verliert die Gebietskörperschaft die Einwohner der Orts- oder Stadteile xyz, dann stehen deren xxx Wohnungen und Häuser leer. Das versteht man.

So zu formulieren, brachte mich aber nicht wirklich weiter; denn wie trage ich dann der bisherigen und erwartbaren Entwicklung in meiner Wertermittlung Rechnung? und wie so, dass die beteiligten Marktteilnehmer und das Finanzierungsinstitut des Kaufwilligen – oder die Miterben - es auch verstehen? Und zwar so, dass ich nicht nachher für die nächste Immobilienkrise im Kleinen hafte oder eine Familie in's Unglück stürze?

Scharold und Peter geben darauf eine Antwort. Sie ist unbequem, denn sie macht Arbeit. Sie zwingt Sachverständige und Gutachterausschüsse nicht nur dazu nachzudenken, sondern Daten zu erheben und auszuwerten, die nicht in Kaufverträgen stehen, für die es keine gekaufte Erfassungsmatrix gibt. Sie zwingt Finanzierungsinstitute möglicherweise dazu, manche Finanzierung von nicht mehr marktgerechten Kaufpreisen oder Objekten abzulehnen, obwohl sich derzeit die Zinsen und damit die laufende Belastung doch auf historischem Tiefstand befinden.

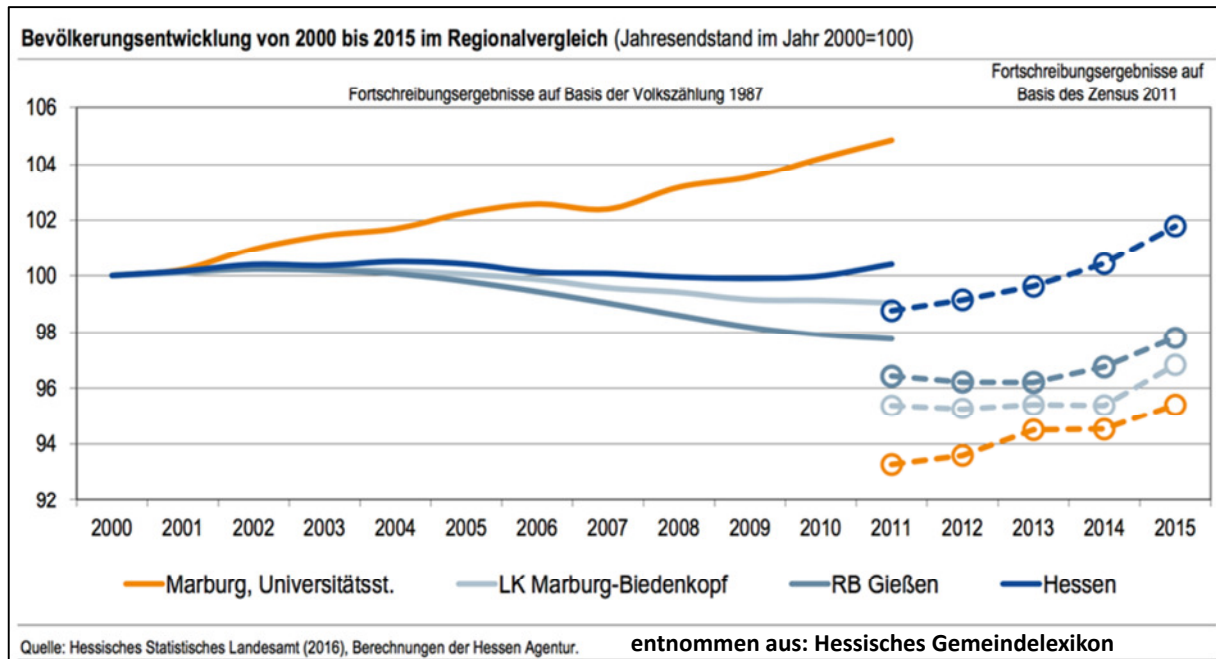
Die Empfehlung der beiden Kollegen ist andererseits ein Lichtstrahl, denn sie gibt uns die Möglichkeit, mit erprobten Methoden die Marktentwicklung nicht als prolongierte Vergangenheit darzustellen, sondern als dynamische Entwicklung zu verstehen, geschehen zu lassen und mit der jährlichen Datenfortschreibung nachvollziehbar zu begleiten.

Wer allerdings ein fertiges Programm, z.B. auf Excel-Basis, erwartet, den muss ich enttäuschen. Die Autoren sehen sich nicht als Verkäufer von Hilfsmitteln, sondern geben Starthilfe zur Selbsthilfe. In diesem Zusammenhang haben sie inzwischen auch ein Formulierungsbeispiel für ein vollständiges Gutachten entwickelt, das diesen neuen Gesichtspunkten an den relevanten Stellen Rechnung trägt. Die Vorschläge zu übernehmen ist zulässig, enthebt aber weder Sachverständige noch Ausschüsse der Notwendigkeit eigenständiger Bewertungsarbeit.

Noch ein kleiner Wermutstropfen. Auch mit den Methoden, die das Amt für Bodenmanagement Homberg (Ohm) in seinem Zuständigkeitsbereich nachvollziehbar anwendet und veröffentlicht, kann man die Auswir-

kungen der demografischen Entwicklung nur so gut beurteilen, wie die Datengrundlage ist. Und die ist leider nicht überall wirklich gut, wie die Ergebnisse des

Mikrozensus Mai 2011 gezeigt haben, denn der ergab erhebliche Abweichungen, wie die folgende Grafik der HessenAgentur beispielhaft verdeutlicht:



Nun zum Buch „Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse. Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis“:

Auf gut 100 Seiten legen die beiden erfahrenen Sachverständigen ihre Methodik dar. Spannend, aber Spannung allein brachte mich nicht weiter. Es ist wie überall: tiefgreifendes Verständnis eröffnete sich erst bei eigener Anwendung. Hilfreich war dabei die Kenntnis der zusätzlichen Artikel und Arbeiten, die sich auf der Internetseite www.demografie-wertgutachten.de finden.

Die Autoren haben ganz bewusst darauf verzichtet, ein Buch von epischer Breite zu erstellen. Die Methodik soll ein handlicher Leitfaden sein. Erst die eigenständige, anfänglich gelegentlich mühsame Besorgung der benötigten Daten machte mir deutlich, worum es geht und wie sich demografische Entwicklungen auswirken. Richtwerte, Vergleichspreise etc. erschließen sich häufig erst dann, wenn sich die kleinräumliche örtliche Entwicklung dem Sachverständigen in der Auswertung der besorgten Daten eröffnet.

Der Anwender tut im Übrigen gut daran, die Auswirkung demografischer Einflüsse wie z.B. die Entwicklung der Bevölkerung, ihrer Altersstruktur, der Arbeitsplätze, des Immobilienmarkts, der Mietenentwicklung und der Leerstände nicht als einmalige Aufgabe anzusehen, sondern – wie es die Gutachterausschüsse auch tun müssen – selbstständig fortzuführen.

Gerade das Leerstandskataster mit seinen Veränderungen oder die Dokumentation der Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung in größeren Städten liefern Hinweise auf wertrelevante Strukturveränderungen.

Ein derartiges Instrument kann im Übrigen auch von der lokalen und regionalen Politik für ihre Arbeit als Entscheidungsgrundlage und Controllinginstrument eingesetzt werden, ob die ergriffenen Maßnahmen greifen oder nicht. Voraussetzung ist, die örtlichen Verhältnisse nicht zu beschönigen, sondern korrekt darzustellen. Und damit nicht zuzuwarten, wie das BusinessMagazin für Unternehmer auf seiner Seite (www.foerderland.de) rät:

„Die ersten Auswirkungen der demografischen Entwicklung werden wohl erst in zehn Jahren sichtbar, bis dahin herrscht die sprichwörtliche Ruhe vor dem Sturm. ... Dies bietet der Politik die Chance, frühzeitig Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dies ist allerdings auch zwingend notwendig.“

Bleibt nur zu ergänzen, dass das für die Wertermittlung gleichermaßen gilt.

Wolfram-Alexander Adam
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Mietpreise und Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken