

Buchbesprechung

Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse. Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis

Scharold, Lothar; Peter, Roland: Wichmann 2014, 107 Seiten, ISBN 978-3-87907-544-7

Die im Verkehrswertgutachten ermittelten Immobilienwerte sollten nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts von 2006 den „wahren“ Wert einer Immobilie mit einer Sicherheit von $\pm 20\text{-}30\%$ wiedergeben. In Regionen mit erheblichen Bevölkerungsverlusten und damit stark rückläufiger Nachfrage ist dies jedoch häufig nicht der Fall, da die Vorgaben der ImmoWertV für Wertermittlungsverfahren – außer über den Anpassungskoeffizienten – kaum Möglichkeiten bieten, diesen nachfragebedingten Wertverlust realitätsgetreu abzubilden. Gleichzeitig schreibt die ImmoWertV die ausreichende Würdigung demografischer Einflüsse in den Gutachten vor. An dieser Stelle setzen die Autoren, die beide als Gutachter tätig sind, an und entwickeln auf Basis ihrer Erfahrung und der Auswertung einer Fülle von Wertermittlungsgutachten einen Leitfaden zur transparenteren Berücksichtigung demografischer Einflüsse in der Immobilienwertermittlung.

Zunächst begründen Scharold und Peter die Auswahl der heranzuziehenden Kriterien wie Anzahl der Kaufverträge und Bevölkerungsentwicklung, geben eine Empfehlung für den festzulegenden Untersuchungszeitraum und Schwellenwerte für die Ausprägung des Kriteriums. Anschließend konkretisieren sie, wie Daten mittels Fragebögen erhoben und ausgewertet werden sollten, um schließlich zu einem „Demografieanpassungsfaktor“ als Ergänzung zum Marktangepassungsfaktor zu gelangen. Diese theoretische Methodenentwicklung untermauern die Autoren mit zahlreichen Beispielen und runden

das Buch mit konkreten Beispielen und einer Schritt-für-Schritt-Erläuterung für die Anwendung ab.

Die Methodik baut pragmatisch auf den Erfahrungen aus der Praxis auf. Tatsächlich besteht an manchen Stellen Konkretisierungs- und weiterer Entwicklungsbedarf und es können sich durch bekannte statistische Unsicherheiten wie die Abbildung der Bevölkerungsentwicklung vor und nach dem Zensus 2011 gewiss Detailfragen ergeben, die der einzelne Gutachter zu lösen haben wird. Zudem werden sich demografische Rahmenbedingungen der Gesamtgemeinde auf einzelne Lagen innerhalb der Gemeinde unterschiedlich auswirken. Die stärkere Berücksichtigung demografischer Einflüsse in der Verkehrswertermittlung ist jedoch dringend geboten, insbesondere um den in internationalen Wertermittlungsmethoden üblichen Einbezug künftiger Renditeerwartungen einzukalkulieren und um Auftraggeber von Wertgutachten für demografiebedingte Anpassungen zu sensibilisieren.

Das Buch richtet sich explizit an Gutachter, ist jedoch auch für Planer und Kommunalpolitiker empfehlenswert, da Veränderungen auf dem Immobilienmarkt bisher zu wenig in tägliches Handeln – beispielsweise in die Bauleitplanung von Kommunen mit Bevölkerungsverlust – einbezogen werden.

Tine Köhler, Aachen

Herbsttagung des Arbeitskreises Geodäsie/Geophysik 2014

Die Herbsttagung 2014 des Arbeitskreises Geodäsie/Geophysik fand vom 4. bis 7. November im Schloss Oppurg bei Pößneck in Thüringen statt. Insgesamt 34 Teilnehmerinnen und Teilnehmer folgten den diesmal 33 Vorträgen und beteiligten sich wie gewohnt intensiv an den zeitlich unbegrenzten Diskussionen. Frau Dr. Gwendolyn Läufer (ehem. TU Darmstadt) musste kurz vor der Tagung die geodätische Leitung des Arbeitskreises aus beruflichen Gründen ablegen. Der Arbeitskreis Geodäsie/Geophysik dankt Frau Läufer ganz herzlich für ihre mit der Leitung verbundenen Arbeiten während der letzten Jahre. Erfreulicherweise wurde die geodätische Leitung während unserer Tagung direkt von Herrn Dr. Ludger Timmen (Institut für Erdmessungen, Uni Hannover), der von den anwesenden Kollegen der Geodäsie nominiert wurde, übernommen.

Das Spektrum der Tagungsthemen war breit angelegt und reichte von den neuen Entwicklungen eines Atomgravimeters über mikrogravimetrische und wiederholte Schweremessungen, den Erdeigenschwingungen und GPS-Beobachtungen bis hin zu aktuellen

geodätisch/geophysikalischen Modellierungen. Die tagungsübliche Wanderung führte vom Seismologischen Kabinett der Burg Ranis über die vulkanische Struktur Limberg weiter zum Geodynamischen Observatorium Moxa. Für das gemütliche Kaffeetrinken im Observatorium sowie die abschließende Observatoriumsbesichtigung sei der Belegschaft von Moxa gedankt.

Die Herbsttagung 2015 wird vom 27.10. bis 30.10.2015 in der Evangelischen Akademie Rehburg-Loccum in der Nähe von Hannover stattfinden. Näheres dazu wird ab Frühjahr 2015 auf den Webseiten des Arbeitskreises (<http://www.ak-gg.de>) zu finden sein. Interessierte sind wie immer herzlich zur Teilnahme eingeladen – ganz besonders auch Bachelor-Absolventen und Master-Kandidaten sowie Diplomanden und Doktoranden, die ihre laufenden Arbeiten vorstellen und zur Diskussion stellen möchten.

Thomas Jahr, Jena