

Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse

Neuerscheinung. 107 Seiten, Preis 24,80 EUR. Wichmann, eine Marke der VDE VERLAG GMBH, Berlin und Offenbach, www.wichmann-verlag.de. 2014. ISBN 978-3-87907-544-7.

Die Autoren widmen sich in ihrem an die Praxis gerichteten Leitfaden den mittlerweile bei jeder Wertermittlung zu würdigenden demografischen Einflüssen auf den Immobilienmarkt. Ausgehend von eigenen Untersuchungen und einer Masterthesis wird ein Modell zur nachvollziehbaren Ermittlung und methodischen Berücksichtigung vorgeschlagen.

Zu Beginn erfolgt eine Einführung in die Thematik und eine Definition der verwendeten Begriffswelt.

Die Grundüberlegung der Autoren findet sich in Kapitel 3. Da es sich bei der demografischen Entwicklung entsprechend § 3 ImmoWertV um einen Aspekt der allgemeinen Wertverhältnisse handelt, wird eine Modifikation der Marktanpassung – hier am Beispiel des Sachwertverfahrens – angeregt und ein Anwendungsrahmen vorgeschlagen. Die Anwendbarkeit als generelle zusätzliche Marktanpassung auch in anderen Wertermittlungsverfahren wird angedacht. Die Ermittlung der *demografisch bedingten Anpassung* ist Gegenstand der weiteren Ausführungen.

Ausgehend von einem hierzu entwickelten Fragebogen und allgemein zugänglichen statistischen Informationen werden Kriterien zur Beurteilung der demografischen Entwicklung einer Gemeinde beschrieben (Kapitel 4 bis 6). Dabei stellt sich als Schlüsselkriterium die Bevölkerungsentwicklung heraus. Sie bildet die Grundlage des vorgeschlagenen Modells und wird mittels bestimmter Kenngrößen für die jeweils zu betrachtende Gemeinde charakterisiert. Die Autoren beschreiben dabei das Verfahren zur Ermittlung dieser Parameter und geben Hinweise für die Anwendung in der Praxis (Kapitel 7 und 8). Weitergehende Erläuterungen und Darstellungen der besprochenen Daten sind im ausführlichen Anhang zu finden.

Die folgenden beiden Kapitel erläutern die Anwendung des Modells. Die zuvor ermittelten Parameter bilden die Eingangselemente für die Ermittlung einer vorläufigen demografischen Anpassung. Hierbei stützen sich die Autoren auf einen von ihnen in früheren Veröffentlichungen erarbeiteten funktionalen Zusammenhang, der aber an dieser Stelle nicht näher erläutert wird. Ausgehend von der vorläufigen demografischen Anpassung werden an mehreren Beispielen standortabhängige Zu- und Abschläge, beispielsweise für die Arbeitsplatzentwicklung in der Gemeinde, dem Leerstand und für weitere Faktoren aus dem Fragebogen dargestellt. Diese basieren auf einem vorgeschlagenen Schätzungsrahmen, der die vorgenommenen Anpassungen objektivieren soll. Die Beispiele beschreiben dabei die Anwendung sowohl bei einer sachwert- als auch einer ertragswertorientierten Bewertung.

Einschränkend weisen die Autoren in Kapitel 3 auf die Notwendigkeit einer (empirisch ermittelten) Marktanpassung des vorgestellten Modells hin. Diese kann sich nur auf eine entsprechende Auswertung getätigter Verkäufe stützen.

Das vorliegende Buch richtet sich an die Anwender. Anliegen der Autoren ist es, eine verständliche Darstellung der Daten und deren Bewertung vorzunehmen, um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. Im Ergebnis ermöglicht es dem Sachverständigen die anschauliche Darstellung seiner Bewertung des demografischen Einflusses im Gutachten.