

Lothar Scharold, Roland Peter

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

Wichmann Verlag 2014, Berlin
112 Seiten, Broschur
ISBN 978-3-87907-544-7
24,80 €



Es ist ein Verdienst von Lothar Scharold, Berater von Unternehmen, Behörden und Kommunen sowie Sachverständiger für Immobilienbewertung, seit Jahren den Einfluss demografischer Entwicklungen auf den Verkehrswert in den Fokus zu rücken. Nach einigen Veröffentlichungen in Fachzeitschriften hat er seine Methodik nunmehr zusammen mit Roland Peter, Leiter der Abt. Geoinformation beim Amt für Bodenmanagement Homburg (Efze), in Buchform herausgegeben. Bevölkerungsverluste und eine Überalterung der Gesellschaft sind vor allem im ländlichen Raum eine Herausforderung für Kommunen und Land. Mit § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurde erstmals normiert, dass die demografischen Entwicklungen ein Umstand sind, der die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag bestimmt. Ein Umstand, der – so die Autoren – in der Immobilienwertermittlung allerdings bisher nicht ausreichend berücksichtigt wird. Diesem Defizit wollen sie mit ihrer Methodik begegnen.

Das Buch gliedert sich in drei Teile. Im ersten Teil wird die Methodik vorgestellt und an Beispielen erläutert, während der dritte Teil hierzu Anlagen, z. B. Beispieltabellen für die Entwicklung von Bevölkerung, Arbeitsplätzen und der Anzahl der Kaufverträge, enthält. Im zweiten Teil werden Erfahrungsberichte Dritter zur Anwendung der Methodik präsentiert sowie die Kurzfassung eines methodischen Leitfadens der Stiftung Schloss Ettersburg zur „Bestimmung der Zukunftsfähigkeit ländlicher Siedlungsstrukturen“.

Ausgehend davon, dass der Marktanpassungsfaktor im Sachwertverfahren den Einfluss der demografischen Entwicklung nur unzureichend

berücksichtigt, ergibt sich nach Scharold und Peter die Ausgangsformel ihrer Methodik zu: $VW = SW \times MA \times DA$ (mit VW = Verkehrswert, SW = Sachwert, MA = Sachwertfaktor, DA = Demografisch bedingte Anpassung). Die Ermittlung von DA wird von den Autoren vorgestellt und deren Anwendung an praktischen Beispielen verdeutlicht. Dabei wird von den Autoren aufgezeigt, dass die bestehenden Wertermittlungsverfahren durch die demografisch bedingte Anpassung ergänzt werden und sich die Methodik daher auch zur Ergänzung des Ertragswertverfahrens eignet. An dieser Stelle hätte man sich eine Auseinandersetzung mit und eine Einordnung in die §§ 8 und 14 ImmoWertV gewünscht, um die Rechtskonformität der Methodik zu prüfen. Die Eignung für die Praxis soll durch die Anhänge 1 (Auszug aus einer Masterarbeit) und 2 (Erfahrungsbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Homburg (Efze)) bestätigt werden, wobei der Erfahrungsbericht der Geschäftsstelle wenig aussagekräftig ist (ein ausführlicher Bericht kann allerdings angefordert werden). Durch den Leitfaden zur „Bestimmung der Zukunftsfähigkeit ländlicher Siedlungsstrukturen“ wird der Ansatz der Kriterien in der Methodik weiter untermauert. In ihrem Fazit betonen Scharold und Peter die universelle und bundesweite Einsetzbarkeit ihrer Methodik, verweisen jedoch gleichzeitig darauf, dass weitere praktische Umsetzungen die Methodik verfeinern und empirisch untermauern sollten. Ein Appell an Gutachter, die Methodik auszuprobieren und anzuwenden. Tatsächlich wäre es von besonderem Interesse, hierzu Erfahrungen in den neuen Bundesländern zu gewinnen. Denn der von Scharold und Peter betrachtete Zeitraum ab 1990 repräsentiert hier häufig keine kontinuierliche Entwicklung.

Insgesamt wird das Buch seinem Untertitel gerecht: „Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis“. Es hat den Charakter eines Werkstattberichts und soll zur Anwendung der Methodik animieren (ergänzend wird durch den Verlag 2015 ein Seminar angeboten). Ob die hierfür erforderliche differenzierte Datenerhebung jedoch von den Gutachterausschüssen und Sachverständigen geleistet werden kann, ist zumindest fraglich. Andererseits stellt sich die Frage nach Alternativen für eine transparente und nachvollziehbare Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in der Verkehrswertermittlung. Mit der von Scharold und Peter entwickelten Methodik sollte man sich daher kritisch auseinandersetzen – in der Wertermittlungstheorie und in der Praxis.

(Beate Ehlers, MI)