

## Buchbesprechungen

Scharold/Peter (Hrsg.)

### Immobilienbewertung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse

Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis

*Herausgeber:*

*Lothar Scharold / Roland Peter*

*Auflage 2014*

*112 Seiten, Broschur*

*ISBN 978-3-87907-544-7*

*VDE-Verlag 2014;*

*24,80 €*



Die Autoren Lothar Scharold und Roland Peter, beide u.a. seit Jahren als Gutachter in der amtlichen Wertermittlung tätig, beschäftigen sich in ihrem Buch mit der Frage des Einflusses demografischer Merkmale auf den Wert einer Immobilie.

Das 107 Seiten umfassende Buch ist in drei Blöcke gegliedert. Im rund 50 Seiten starken Hauptteil stellen die Autoren ihr Modell zur Berücksichtigung demografischer Merkmale im Rahmen der Immobilienwertermittlung vor.

Der zweite Block beinhaltet drei Beiträge weiterer Autoren. Hiervon kommt insbesondere dem ersten Beitrag eine besondere Bedeutung zu. Es handelt sich

hierbei um den Auszug aus einer Masterthesis, in welcher das Verfahren von Scharold/Peter beleuchtet und beurteilt wird.

Der dritte Block liefert Arbeitshilfen in Form von Tabellen und Übersichten zur im ersten Block vorgestellten Methodik.

In ihrer Arbeit nehmen die Autoren Bezug auf § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dort wird die Berücksichtigung demografischer Entwicklungen als Merkmal der allgemeinen Wertverhältnisse ausdrücklich gefordert. Bislang liegen jedoch wenige Erkenntnisse vor, wie dieser Forderung in möglichst objektiver Weise entsprochen werden kann. Die Autoren möchten mit ihrem Beitrag diese Lücke schließen. Hierzu entwerfen sie folgendes Modell:

Der Verkehrswert einer Immobilie ergibt sich nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens aus dem Produkt des Sachwertes und des Marktanpassungsfaktors. Der empirisch ermittelte Marktanpassungsfaktor umfasst in unbekanntem Maß auch den demografischen Einfluss auf den Verkehrswert. Der Marktanpassungsfaktor wird jedoch aus Daten der Vergangenheit abgeleitet. Der demografische Einfluss auf den Verkehrswert sei jedoch in die Zukunft gerichtet. Nach Auffassung der Autoren sei dieser daher in der Verkehrswertermittlung unterrepräsentiert. Damit werde ein zusätzlicher Korrekturfaktor, welchen die Autoren als „Demografisch bedingte Anpassung“ bezeichnen, erforderlich.

Spezifische demografisch bedingte Anpassungsfaktoren liefern die Autoren in Form einer Grafik. Vor Verwendung der Grafik sind jedoch noch die folgenden beiden Arbeitsschritte durchzuführen: Zunächst ist die Bevölkerungsentwicklung in der Region des Bewertungsobjektes zu betrachten. Es ist zu ermitteln, wann der aktuelle, gleichzeitig jedoch längerfristig anhalten-

de Trend seinen Anfang genommen hat. Dieser Zeitpunkt wird als Wendepunkt bezeichnet. Anschließend ist der Zeitpunkt zu ermitteln, an welchem die Bevölkerung unter Annahme einer gleichmäßigen Entwicklung auf die Hälfte geschrumpft sein wird. Dieser Zeitpunkt wird als Schwellenwert bezeichnet. Die Zeitspanne zwischen Wendepunkt und Schwellenwert ist ausschlaggebend für die demografisch bedingte Anpassung. Beide Größen sind in der o.g. Grafik gegeneinander aufgetragen. In Abhängigkeit von der ermittelten Zeitspanne kann daher die individuelle demografisch bedingte Anpassung abgelesen werden.

Um dieses vorläufige Ergebnis noch etwas zu verfeinern, sind in Abhängigkeit von der Altersstruktur, der Arbeitsplatzentwicklung, des Leerstands usw. weitere pauschale Ab- oder Zuschläge in der Größenordnung von bis zu 15 % vorzunehmen.

Im Ergebnis liegt damit eine individuell modifizierte demografische Anpassung vor, welche als Korrekturfaktor der Verkehrswertermittlung zuzuführen ist.

Die Autoren widmen sich in ihrem Buch einem zu Unrecht lange vernachlässigten Thema. Ihre Arbeit ist auf jeden Fall ein wichtiger Beitrag zur Quantifizierung des Werteeinflusses demografischer Merkmale auf die Immobilienwertermittlung und ist daher sehr zu begrüßen. Dennoch darf nicht übersehen werden, dass die Autoren ihr Modell auf verschiedenen, noch nicht belegten Thesen aufbauen. Dessen sich aber auch vollkommen bewusst, machen Scharold und Peter dies durch die häufige Verwendung von Formulierungen wie „nach Auffassung der Autoren“ deutlich. Dies ist durchaus positiv hervorzuheben. Weisen die Autoren doch auf diese Weise den Leser immer wieder deutlich darauf hin, in welchem Stadium sich das vorgestellte Modell befindet. Es handelt sich nämlich offensichtlich nicht um ein umfassend erprobtes und anerkanntes Modell, sondern um einen Entwurf, welcher sicherlich noch die eine oder andere Weiterentwicklung erfahren dürfte. Somit darf es auch nicht überraschen, dass noch die eine oder andere Frage unbeantwortet bleiben muss. So konnte ich etwa keine Antwort darauf finden, wie bei Anwendung des Modells die anderen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Bodenrichtwerte, Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) zu behandeln sind. Denn auch diese sind, wie die Autoren selbst bemerken, durch die demografische Situation geprägt. Damit besteht m. E. die Gefahr einer (zumindest teilweisen) Doppelberücksichtigung.

Ferner bleibt die Frage, ob und ggf. wie die demografisch bedingte Anpassung teilmarktspezifisch zu modifizieren ist. Gibt es Unterschiede zwischen Sachwert- und Ertragswertobjekten, zwischen Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien?

Nicht zuletzt dürfte den Anwender interessieren, inwieweit die vorgestellten Erkenntnisse auf unterschiedliche Siedlungsstrukturen und andere Länder übertragbar sind, bzw. inwieweit eine Übertragbarkeit bereits nachgewiesen wurde.

#### **Fazit:**

Scharold und Peter nähern sich der oft angesprochenen, aber bisher kaum beantworteten Frage nach dem Einfluss demografischer Merkmale auf den Immobilienwert. Für Ihre Untersuchungen und Erkenntnisse gebührt den Autoren Anerkennung. Aber es ist zu unterstreichen, dass es sich um vorläufige Erkenntnisse handelt. Und genau dies könnte zu Missverständnissen in der Ansprache der Leserschaft führen. Der Untertitel "Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis" hat mich einen praktisch erprobten Leitfaden erwarten lassen, mit dessen Hilfe Sachverständige, Banken und Gutachterausschüsse ihre Wertgutachten aufwerten können. Nach dem Studium der Lektüre bin ich jedoch davon überzeugt, dass das Buch mehr den Theoretiker anspricht: die Hochschule, den mit entsprechender Kapazität ausgestatteten Gutachterausschuss – kurzum Stellen, welche die angesprochenen Methoden aufgreifen, verfeinern und durch eigene Untersuchungen ergänzen möchten. Der nach einer praktischen Hilfestellung Suchende könnte enttäuscht werden.

*Reinhard Walter Mundt  
Ratingen*

Mummenthey (Hrsg.)

## ArcGIS for Desktop - Basic 10

**Band 1: Anwendungsorientierte Grundlagen für Einsteiger und  
Band 2: Anwendungsbezogene ArcGIS-Geoverarbeitung**

*Herausgeber:*

*Rolf-Dieter Mummenthey*

*Bd. 1: Anwendungsorientierte Grundlagen*

*300 Seiten, Softcover*

*ISBN 978-3-87907-540-9*

*Herbert Wichmann Verlag, Berlin, 2014,*

*49,00 €*

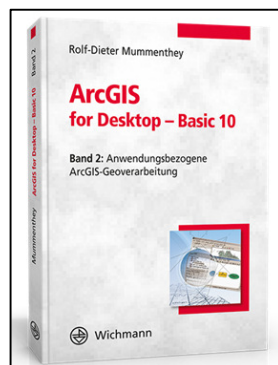
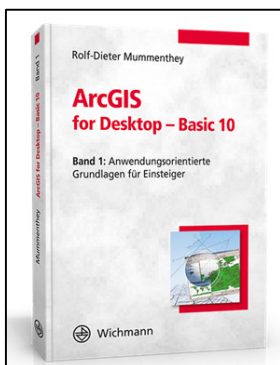
*Bd. 2: Anwendungsbezogene ArcGIS-Geoverarbeitung*

*296 Seiten, Softcover,*

*ISBN 978-3-87907-541-6*

*Herbert Wichmann Verlag, Berlin, 2014,*

*49,00 €*



Das Programm ArcGIS ist als Software für Geoinformationssysteme (GIS) in den verschiedensten Bereichen der Geodatenverarbeitung weit verbreitet. Für die derzeitige aktuelle Version 10 liegt nun mit ArcGIS for Desktop – Basic 10 ein Werk vor, das gemäß Klappentext den Anspruch erhebt, die Handhabung dieses Programmes auch Neulingen näher zu bringen.

Es richtet sich daher an alle, die raumbezogene Daten mit ArcGIS for Desktop 10.0 verarbeiten und die Handhabung der Software erlernen wollen, insbesondere an Studierende, Praktiker und Wissenschaftler aus den Bereichen der Geowissenschaften, Vermessung, öffentliche Verwaltung, des Geomarketing und weiterer Branchen, in denen Geodaten mit ArcGIS erhoben, bearbeitet und für weitere Anwendungen benutzt werden.

Rolf-Dieter Mummenthey hat als Mitautor der Vorgängerbücher ArcGIS-ArcView 8 und 9 bereits einen großen Erfahrungsschatz auf diesem Gebiet vorzuweisen. Gegenüber den Vorgängern erfolgte nun eine Aufteilung des Stoffes auf zwei Bände. Dies ist auf Grund der umfangreichen Funktionalitäten sinnvoll und im Zuge der Lektüre auch nachvollziehbar.

Band 1 „Anwendungsorientierte Grundlagen für Einsteiger“ vermittelt die Grundlagen der Bedienung und Anwendung von ArcGIS, während Band 2 „Anwendungsbezogene ArcGIS-Geoverarbeitung“ als Fortsetzung des ersten Bands zu verstehen ist und tieferführende ArcGIS-Methoden behandelt.

Band 1 widmet sich zunächst einer kurzen, aber umfassenden Einführung in die Welt der Geoinformationssysteme (GIS), bevor der Leser in das Programm ArcMap und die Geodatenverwaltungsanwendung ArcCatalog eingeführt wird. Im Folgenden werden die Möglichkeiten der Verarbeitung von Geometrie- und Sachdaten, das Anlegen von Symbolen und Beschriftungen sowie das Gestalten von Layouts und Legenden erläutert. Die Vorstellung der Software und ihrer Funktionen wird stets ergänzt durch realistische, leicht nachvollziehbare und aufeinander aufbauende Beispiele, die vom Leser jederzeit direkt am PC nachvollzogen werden können und so den Einstieg in die zum Teil komplexen Themen erleichtern. Der logische Aufbau und die Erläuterungen der einzelnen Funktionen werden der eingangs gestellten Anforderung daher immer gerecht. Als Leser gewinnt man schnell den Eindruck, dass man hier eine Schulungsunterlage in den Händen hält. Band 1 eignet sich daher besonders für Neueinsteiger in ArcGIS, denen das Buch als Leitfaden beim Erlernen der neuen Software dienen kann.

Band 2 ist als Weiterführung und Vertiefung von Band 1 zu verstehen. Weiterführende ArcGIS-Funktionen und deren anwendungsbezogene Nutzung werden an Hand wirklichkeitsnaher Projekte dargestellt und erläutert.

Die Geodatenverarbeitung mittels Toolbox und Model-builder wird ebenso beschrieben wie die erweiterte Geometrieverarbeitung, die Georeferenzierung von Rasterdaten oder Transformationen und Projektionen. Beschriftung und Symbologie werden vertieft und ein Einblick in die Behandlung von Topologie in ArcGIS und komplexere Analysemethoden gegeben. Mit diesen Themen werden sich auch Nutzer angesprochen fühlen, die schon über eine gewisse Erfahrung im Umgang mit ArcGIS und der Geodatenverarbeitung besitzen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Erfahrung des Autors als Mitautor der Vorgängerbücher, Initiator des ESRI-Anwendertreffens Norddeutschland sowie besonders als Schulungsleiter für ESRI-GIS-Software hier in ein handliches, leicht verständliches und immer nachvollziehbares Kompendium für den Einstieg in ArcGIS for Desktop münden. Aber auch der erfahrene Anwender wird beide Bände als sehr gute praxisbezogene Ergänzung zum Handbuch zu schätzen wissen.

*Christian Jentsch  
Bezirksregierung Köln*