

### Vorwort und Einführung in das Thema

„Der Immobilienmarkt nimmt aufgrund seiner speziellen Merkmale eine exponierte Stellung in der sozialen Marktwirtschaft ein. Informationen über das Zusammenspiel der Kräfte auf diesem Markt sind unabdingbare Voraussetzungen für viele Stellen, sach- und fachgerechte Investitionsentscheidungen zu treffen.“

Diese beiden Sätze aus dem Vorwort des Immobilienmarktberichtes 2010 für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) verdeutlichen sehr klar, worum es den Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen geht: Ziel ist es, durch qualitativ hochwertige Gutachten und die bestmögliche Berücksichtigung der Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) Grundlagen für diese Entscheidungen zu liefern und damit einen Beitrag zur Verbesserung der Markttransparenz zu leisten (entsprechende Auszüge aus der ImmoWertV siehe Anlage 7).

Seit Ende 2009 beschäftigen sich die Autoren, beide schon viele Jahre aktiv in die Arbeit der Gutachterausschüsse eingebunden, mit dem Problem und der Notwendigkeit, die Einflüsse des demografischen Wandels auf den Wert der Immobilie im Rahmen der Erstellung eines Wertgutachtens gemäß der ImmoWertV zu erfassen und darzustellen. Welcher Gutachter hat noch nicht, wie wir auch, die Erfahrung gemacht – vor allem im ländlichen Bereich – vor einem Bewertungsobjekt zu stehen, alle bisher üblichen Fakten und Werte zusammengetragen zu haben und dennoch das Gefühl nicht loswerden zu können, dass der sich daraus rechnerisch ergebende Verkehrswert dem Bewertungsfall nicht wirklich gerecht wird, will sagen, dass er zu hoch ist, ohne dass man aber genau festmachen könnte, warum dies so ist. Einen weiteren deutlichen Impuls zur Umsetzung des Vorhabens bekam der Autor L. Scharold durch die Teilnahme an der Fachtagung am 22. und 23.10.2009 in Weimar zum Thema „Forum Schrottimmobilien“; veranstaltet durch die Stiftung Schloss Ettersburg. Schon bald nach dem Beginn ihrer Arbeit haben die Autoren festgestellt, dass es sich hierbei um ein

*sehr vielschichtiges und komplexes Phänomen*

handelt und dass in der gutachterlichen „Werkstatt“ dafür bisher tatsächlich

*kein geeignetes Werkzeug*

existiert. Eine sorgfältige Überprüfung der bisher verwendeten Faktoren und Daten hat dann auch ergeben, dass die bisherige Datengrundlage für die Wertermittlung (wie z. B. Vergleichsmieten, Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichswerte aus der Auswertung von Kaufverträgen etc.) in keiner Weise

mehr den neuen Anforderungen gerecht werden kann; zusätzlich begründet durch die oft zu geringe und unstrukturierte Würdigung der für das Gesamtbild unerlässlichen Wertung der „weichen Faktoren“! Weitere Ausführungen finden sich hierzu auch ab Seite 3, Abschn. 1.3. Als Ergebnis zeigte sich somit klar die Notwendigkeit, ein neues Instrument, zugeschnitten auf diese Aufgabenstellung, zu schaffen.

Daraufhin nahmen die Autoren die Aufgabe in Angriff, eine neue Methode „**aus der Praxis für die Praxis**“ zu entwickeln, um künftig den Wert eines Objektes unter angemessener Berücksichtigung der Zukunftsentwicklung der Kommune inklusive Umfeld ermitteln zu können. Dabei war von Anfang an nicht die Absicht verbunden, langfristige Prognosen abliefern zu können, sondern eine zuverlässige Beurteilung der Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Wertermittlung zu ermöglichen, die künftig einmal jährlich auf Veränderungen überprüft werden soll. Es hat sich, auch nach den bisher gemachten Erfahrungen und Erkenntnissen, kein Grund ergeben, daran etwas zu ändern.

Vorrangiges Ziel war es vielmehr, eine Methodik zur gutachterlichen Berücksichtigung der Auswirkungen des demografischen Wandels zu entwickeln, die universell durch den Personenkreis verwendbar ist, der Wertgutachten erstellt. Außerdem soll und muss sie regional ungebunden einsetzbar sein; und darüber hinaus gewährleisten, dass der Aufwand für den Gutachter stets in einer vernünftigen Relation zum eigentlichen Gutachten steht. Die aktuelle Fassung der ImmoWertV vom 19. Mai 2010 machte die Lösung des Problems aus Sicht der Autoren nur noch dringlicher. Wir sind der Überzeugung, dass die Verfasser der ImmoWertV sicher gute Gründe dafür hatten, warum sie die „demografischen Entwicklungen“ explizit in den § 3 aufnahmen. Wir sind weiter der Überzeugung, dass dadurch klar zum Ausdruck kommen soll, dass diese Entwicklungen selbst betrachtet, beschrieben und gewertet werden sollen. Es ist wohl unstrittig, dass die bisher gebräuchliche gutachterliche Verfahrensweise dies nicht leistet, ja nicht leisten kann, weil eben das dafür nötige Werkzeug fehlte.

Außerdem wird den Autoren durch die bisherigen Erfahrungen immer mehr bewusst, dass in der Methodik möglicherweise noch Entwicklungspotenzial für die Zukunft steckt; dieses wird konsequent weiter bearbeitet und in künftige Fassungen eingebracht.

Das Werk gliedert sich in drei Blöcke. Zunächst wird die oben skizzierte Methodik dargestellt und erläutert. Der zweite Block, der Anhang, präsentiert Beispiele für den praktischen Einsatz der Methodik in Form des Erfahrungsberichts und des Auszugs aus der Masterthesis von Frau Kerstin Käsemann (geb. Möck). Ein exklusiver Erfahrungsbericht „Berücksichtigung der demografischen Einflüsse bei der

Verkehrswertermittlung von Immobilien“, erstellt von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim AfB Homberg (Efze), sowie ein Exklusivbeitrag der Stiftung Schloss Ettersburg mit dem Titel „Kurzfassung des methodischen Leitfadens zur ‚Bestimmung der Zukunftsfähigkeit ländlicher Siedlungsstrukturen‘ “ runden den Anhang ab. Der dritte Block beinhaltet die Anlagen zur Methodik: Beispieltabellen für die Kriterien „Bevölkerungsentwicklung“, „Entwicklung der Arbeitsplätze“ und „Entwicklung der Kaufverträge“, eine Übersichtskarte zur Bevölkerungsentwicklung sowie weitere ergänzende Texte.