

Die Berücksichtigung von künftigen Entwicklungen in der Immobilienwertermittlung

The Consideration of Future Developments in Real Estate Valuation

Jürgen Goldschmidt

Zusammenfassung

Der vorliegende Beitrag fasst wesentliche Forschungsergebnisse aus der Dissertation von Goldschmidt (2022) zusammen und zieht Konsequenzen aus der Tatsache, dass sich die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt in den letzten Jahrzehnten tiefgreifend verändert haben. Kürzer werdende Nutzungszyklen von Immobilien, heterogene gesellschaftliche Entwicklungsprozesse, wachsende Anforderungen an die Stadtentwicklung, eine abnehmende Konstanz der rechtlichen Rahmenbedingungen verbunden mit zunehmenden Entwicklungsbrüchen und schwer zu kalkulierenden Ereignissen führen zu höheren Anforderungen an die Immobilienbewertung. Daraus ergab sich die Notwendigkeit der Berücksichtigung von künftigen Entwicklungen in der Wertermittlung und ihre Umsetzung im Wertermittlungsrecht. Die Regelung zu künftigen Entwicklungen wurde bisher in der Praxis allerdings nur zögerlich aufgenommen. Eine entsprechende empirische Auswertung belegt den Befund.

Künftige Entwicklungen unterscheiden sich von immobilienwirtschaftlichen Erwartungen grundsätzlich dadurch, dass diese über die Erwartungen, so wie sie bei der Verkehrswertermittlung der normierten Wertermittlungsverfahren bereits durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt sind, qualitativ und quantitativ deutlich hinausgehen können. Besonders deutlich wird dies, wenn eine bisher »normale« Entwicklung nicht fortgesetzt wird bzw. nicht fortgesetzt werden kann.

Spezielle Instrumente, die mit Bezug auf künftige Entwicklungen einzusetzen sind, wurden analysiert und bewertet. Dies sind insbesondere Prognosen, Risikobewertungen, Szenarien, Entwicklungskorridore, Marktanalysen und SWOT-Analysen. Diese Instrumente haben entsprechend des jeweiligen Immobilientyps ihre Berechtigung. Durch die vorgeschriebene Berücksichtigung künftiger Entwicklungen sind gerade Prognosen oft erforderlich. Die ImmoWertV setzt der Berücksichtigung von Prognosen allerdings Grenzen. Die Berücksichtigung von Risiken ist bei künftigen Entwicklungen erforderlich.

Schlüsselwörter: Immobilienwertverordnung, Wertermittlung, künftige Entwicklungen, Prognosen, Risiken, Szenarien

Summary

This paper summarizes key research findings from Goldschmidt's dissertation (2022) and draws conclusions from the fact that conditions in the land market have changed profoundly in recent decades. Shorter property uses cycles, heterogeneous social de-

velopment processes, growing demands on urban development, a decreasing constancy of legal framework conditions combined with increasing development disruptions and events that are difficult to calculate lead to higher demands on property valuation. This has resulted in the need to take future developments into account in the valuation and to implement them in the valuation law. However, this regulation on future developments has so far only been taken up hesitantly in practice. A corresponding empirical evaluation confirms the finding.

Future developments differ from expectations in the real estate industry in that they can clearly exceed expectations in terms of quality and quantity, as these are already taken into account in the determination of the market value of the standardized valuation procedures through normal business transactions. This becomes particularly clear if a previously »normal« development is not continued or cannot be continued.

Specific tools to be used with reference to future developments were analyzed and evaluated. These are in particular forecasts, risk assessments, scenarios, development corridors, market analyses and SWOT analyses. These instruments have their justification according to the respective property type. Due to the prescribed consideration of future developments, forecasts in particular are often necessary. However, the ImmoWertV sets limits to the consideration of forecasts. The consideration of risks is required for future developments.

Keywords: Real estate value ordinance, valuation, future developments, forecasts, risks, scenarios

1 Ausgangssituation

Die Wertermittlung von Immobilien setzt insbesondere die Kenntnis des Marktes, die korrekte Einschätzung der Objekteigenschaften, aber auch der künftigen Entwicklungen voraus (Beyerle 2014).

Die Problematik der Wertrelevanz der künftigen Entwicklung von Immobilien hat spätestens seit der verstärkten Diskussion über demografische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen in Verbindung mit dem Klimawandel und deren Auswirkungen auf die Immobilienmärkte vor ca. 20 Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. In der Folge dieser Prozesse werden die Nutzungszyklen von Immobilien nicht selten kürzer. Einhergeht damit ein gesteigertes Risikopotenzial in Bezug auf die Werthaltigkeit von Immobilien. Damit werden auch erhöhte Anforderungen an die Wertermittlung gestellt.

In der Konsequenz wurde das Wertermittlungsrecht weiterentwickelt. Für die kreditwirtschaftliche Beleihungswertermittlung wurde 2006 mit der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) gerade auch aufgrund dieser Diskussion eine eigenständige Rechtsgrundlage für die Kreditwirtschaft erlassen. In Hinblick auf die zunehmende Volatilität der Immobilienmärkte und der veränderten Kreditbedingungen ist eine Änderung der BelWertV mit verschärfenden Regelungen im Jahr 2022 erfolgt.

Das Grundstückswertermittlungsrecht der Wertermittlungsverordnung (WertV 88/98) kam ebenfalls auf den Prüfstand und wurde durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) im Jahr 2010 abgelöst. Explizit wurde das Erfordernis der Berücksichtigung künftiger Entwicklungen in § 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 aufgenommen. Auch die Benennung von bestimmten besonderen Entwicklungs- bzw. Grundstückszuständen fand erstmalig Eingang in diese Vorschrift (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2010).

Mit Wirkung vom 1. Januar 2022 gilt eine neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). Die grundsätzliche Bedeutung künftiger Entwicklungen wurde in einem eigenständigen Paragraphen geregelt und damit besonders betont (§ 11 ImmoWertV 2021). Die ImmoWertV 2021 bewirkt eine Neuordnung des Wertermittlungsrechts mit partiellen inhaltlichen Änderungen und einer stärkeren Reglementierung. Die die ImmoWertV 2021 ergänzenden Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) sollen in der ersten Jahreshälfte 2023 fertiggestellt werden und unter anderem auch ergänzende Ausführungen zu künftigen Entwicklungen enthalten.

2 Verkehrswert und künftige Entwicklungen

Da die Legaldefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB keinen direkten Hinweis auf die Zukunft bzw. zukünftige Nutzungen beinhaltet (Reuter 2011), erfolgte eine Nennung erstmalig mit der ImmoWertV 2010 (§ 2 Satz 2 ImmoWertV 2010). Dass der Verkehrswert zudem der Wert zu einem festgelegten Stichtag ist und die Ermittlung nach dem Prinzip der Gegenwartsorientierung erfolgt, wobei wertrelevante Erkenntnisse aus der Vergangenheit eine bedeutende Rolle spielen, ist kein Widerspruch zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen. Die wertrelevanten Erkenntnisse aus der Vergangenheit beinhalten auch darauf aufbauende Erwartungen. Diese Erwartungen sind im Begriff des »gewöhnlichen Geschäftsverkehrs« enthalten. Die im Wesentlichen auf Marktkennntnis beruhenden Erwartungen vollziehen sich in weitgehender Anlehnung an die Vergangenheit in die Zukunft hinein (Reuter 2011) und gehören damit zum »gewöhnlichen Geschäftsverkehr«.

Diese immobilienwirtschaftlichen Erwartungen der Marktakteure wurden in der WertV und den nachfolgenden Verordnungen über kontinuierlich fortgeschriebene Vergleichswerte, Liegenschaftszinssätze oder Sachwert-

faktoren in den normierten Wertermittlungsverfahren regelmäßig marktkonform berücksichtigt, wobei immer davon ausgegangen wurde bzw. wird, dass eine »normale« Entwicklung im Sinne einer gewissen Nutzungskontinuität stattfindet (teilweise auch als »nachhaltige« Entwicklung bezeichnet, Kleiber 2020, S. 1721) und damit auch einen »gewöhnlichen Geschäftsverkehr« darstellt.

Künftige Entwicklungen können allerdings über die Erwartungen, so wie diese bei der Verkehrswertermittlung der normierten Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt sind, qualitativ und quantitativ deutlich hinausgehen (Freise 2021, § 2, Rd.-Nr. 15). Besonders deutlich wird dies, wenn eine bisher »normale« Entwicklung nicht fortgesetzt wird bzw. nicht fortgesetzt werden kann, zum Beispiel im Fall, wenn die Immobilie zur Umnutzung ansteht (»anderweitige Nutzung«), dauerhafte Funktionsverluste zu erwarten sind oder sich die Ertragsverhältnisse in der Zukunft wesentlich ändern (Kleiber 2020, S. 1721). Praktische Fälle sind Brachflächen/Konversionsflächen oder auch Stadtumbaugebiete, bei denen für viele Immobilien keine Nutzungskontinuität aufgrund der eingetretenen Funktionsverluste mehr gegeben ist. Auch einzelne Immobilienstandorte können davon betroffen sein. Immobilienwirtschaftliche Erwartungen müssen deshalb zwingend von den künftigen Entwicklungen abgegrenzt werden.

In Bezug auf die Erforderlichkeit einer möglichen Aufnahme von künftigen Entwicklungen in die Wertermittlungsvorschriften gab es eine breite Diskussion. Es wurde dabei die Auffassung vertreten, dass die Verkehrswertermittlung nur den Markt nachzeichnen kann, da die Zukunft nicht exakt integriert werden kann (Fischer 2009; Dieterich 2022, Rd.-Nr. 4a). Außerdem würde die Einführung von prognostischen Ansätzen dem Modell der Marktwertermittlung auf Basis der Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag widersprechen (Engel und Kieffer 2005). Darüber hinaus gab es Auffassungen, den Bodenwert als von der heutigen Nutzung und Grundrente, den Bodenpreis dagegen als auch von der zukünftigen, erwarteten Nutzung bestimmt zu sehen (Seele 1971). Weiterhin wurde die Ansicht vertreten, dass das bisherige Wertermittlungsrecht die künftigen Entwicklungen über die Vergleichswerte, die Marktanpassungsfaktoren und die Liegenschaftszinssätze, soweit sie der Immobilienmarkt abbildet, bereits (vollständig) berücksichtigt hat (Bischoff 2010). Die Diskussion erfolgte auch mit Bezug auf die internationalen Wertermittlungsverfahren, bei denen künftige Entwicklungen bereits besser berücksichtigt wurden.

Dieser Diskussionsstand wurde durch ein Sachverständigen-gremium (BMVBS 2008a) aufgegriffen und führte vor dem Hintergrund der damals intensiv erörterten Stadtumbau-problematik zu den neuen Regelungen über künftige Entwicklungen in der ImmoWertV 2010. Die Einführung erfolgte vor allem, um neuere Entwicklungen bzw. die grundlegenden Veränderungen durch den wirtschaftlichen, demografischen und gesellschaftlichen Wandel auf dem Immobilienmarkt zu berücksichtigen (Stemmler 2010; Mennig 2011). Eine wesentliche Änderung gegenüber der

WertV bestand deshalb darin, dass jetzt prinzipiell künftige Entwicklungen in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind, allerdings nur dann, »wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind« (§ 2 Satz 2 ImmoWertV 2010). Mit dieser 2010 geschaffenen Regelung wurde damit der weiter wachsenden Bedeutung von künftigen Entwicklungen und der zunehmenden Volatilität auf dem Grundstücksmarkt Rechnung getragen (BMVBS 2008).

Insbesondere wurde durch das Sachverständigenremium auf bevorstehende »immobilienwirtschaftlich bedeutende Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt« eingegangen. Die Entwicklung der »allgemeinen Wertverhältnisse« lässt sich allerdings aufgrund der komplexen Wirkzusammenhänge oft nicht sicher voraussehen (Kleiber 2020, S. 580). Deshalb sind diese Entwicklungen oft schwerlich zu prognostizieren (Bundrats-Drucksache 171/10 vom 26.03.2010). Bestimmte Entwicklungen der »allgemeinen Wertverhältnisse« können sich aber nach Auffassung des Sachverständigenremiums doch mit hinreichender Sicherheit abzeichnen (BMVBS 2008). Danach können bestimmte Entwicklungen, besonders auf dem regionalen Grundstücksmarkt, eine erhebliche Rolle spielen (BMVBS 2008). Genannt wurden dabei explizit: »demographische Aspekte, vor allem in vom Stadtumbau betroffenen Gemeinden, Entwicklungsplanungen (informelle Planungen), geplanter Ausbau der Infrastruktur, Ansiedlungsvorhaben größerer Art oder drohender Wegfall solcher Einrichtungen« (BMVBS 2008). Angesprochen wurden damit auch lokale in Aussicht stehende Entwicklungen, die nicht immer den immobilienwirtschaftlich bedeutsamen großräumigen Entwicklungstendenzen zuzuordnen sind. Kleinräumige künftige Entwicklungen werden zudem gerade durch die Lagemerkmale (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2010) und Nutzungspotenziale erfasst (Kleiber 2020, S. 571). Künftige Entwicklungen von Grundstückszuständen bzw. -merkmalen sind gleichfalls zu berücksichtigen; eine Doppelberücksichtigung in der Wertermittlung ist aber zu vermeiden (Reuter 2011). Diese künftigen Entwicklungen der allgemeinen Wertverhältnisse sowie auch der Grundstückszustände bzw. -merkmale müssen zudem auch »absehbar« sein und die Wartezeit bis zum Eintritt ist zu berücksichtigen (§ 2 Satz 3 ImmoWertV 2010). Die Bedeutung von informellen Planungen, die bei der Wertermittlung berücksichtigt werden sollen, wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls hervorgehoben.

Es erfolgte durch die ImmoWertV 2010 erstmalig die Benennung von spezifischen Grundstücksmerkmalen bzw. Entwicklungszuständen (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2010), die in der Wertermittlung besonders zu berücksichtigen sind und oft ein eigenständiges Entwicklungspotenzial besitzen. In der Literatur werden diese spezifischen Grundstücksmerkmale bzw. -zustände auch als »ergänzende Entwicklungsmerkmale« bezeichnet. Nicht sachgerecht wäre es, diese spezifischen Grundstücksmerkmale bzw. Entwicklungszustände in eine der normalen Entwicklungsstufen der ImmoWertV hineinzupressen (Freise 2021, § 4, Rd.-Nr. 15).

3 Die geänderten Regelungen der ImmoWertV 2021

Im Jahr 2021 erfolgte eine umfangreiche Überarbeitung und Erweiterung der ImmoWertV. Diese trat am 1. Januar 2022 in Kraft. Somit sind alle Gutachten im Anwendungsbereich der ImmoWertV ab diesem Zeitpunkt auf Basis der ImmoWertV 2021 zu erstellen (§ 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Die ImmoWertV 2010 beschränkte sich noch darauf, entsprechend der ihr zugrunde liegenden Ermächtigungsgrundlage des § 199 Abs. 1 BauGB die »Anwendung gleicher Grundsätze« bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte zu regeln und Weiteres in fünf Richtlinien zu empfehlen.

Die neue ImmoWertV 2021 geht darüber hinaus. Die wichtigsten Definitionen für Wertermittlungsparameter und Modellansätze sind jetzt in der ImmoWertV 2021 festgeschrieben. Die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sollen ergänzend dazu wirken. Trotz der umfangreichen Änderungen durch die ImmoWertV 2021 erfolgt keine materielle Änderung des Verkehrswertbegriffes. Nach § 10 ImmoWertV 2021 wird der »Grundsatz der Modellkonformität« besonders betont. Wenn Bodenrichtwerte oder sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten für eine Wertermittlung verwendet werden, so sind »dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen« (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Mit der neuen ImmoWertV 2021 wurden künftige Entwicklungen in »künftige Änderungen des Grundstückszustands« umbenannt (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Während nach § 2 Satz 2 ImmoWertV 2010 grundsätzlich künftige Entwicklungen zu berücksichtigen waren, ist dies nach der ImmoWertV 2021 nicht mehr der Fall. Künftige Entwicklungen werden auf »künftige Änderungen des Grundstückszustands« reduziert (§ 11 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Die Einschränkung erschließt sich nicht (Freise 2021, § 4, Rd.-Nr. 15) und wird durch die Regelung zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnissen (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021) auch wieder relativiert. Dieser Begriffsaustausch ist abzulehnen, da künftige Entwicklungen der allgemeinen Wertverhältnisse nicht mehr erfasst werden und der Begriff »Änderungen« im Vergleich zum Begriff »Entwicklungen« einschränkend wirkt (Freise 2021, § 4, Rd.-Nr. 15). Der Begriff »künftige Entwicklungen« sollte deshalb grundsätzlich weiter Verwendung finden, da dieser umfassender und eindeutiger ist. Auch ist der ausschließliche Bezug auf den Qualitätsstichtag bei § 11 Abs. 1 ImmoWertV 2021 nicht schlüssig (Bischoff 2021).

Künftige Entwicklungen sind nach der ImmoWertV 2021 jedoch nur dann zu berücksichtigen, wenn sie »mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind« (§ 11 Abs. 1 Halbsatz 2 ImmoWertV 2021). Durch diese Einschränkung soll damit zugleich der Gefahr einer spekulativen, von subjektiven Motiven geleiteten

Wertermittlung begegnet werden. Es muss sich dabei um qualifizierte künftige Entwicklungen handeln, auf bloße Hoffnungen und Wünsche oder vage Vorstellungen kommt es hierbei nicht an (Kleiber 2021, S. 565).

Erstmalig wird das Risiko, allerdings reduziert auf das Realisierungsrisiko, in der neuen Verordnung erwähnt (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Dies ist folgerichtig. Die spezifischen Grundstücksmerkmale bzw. Entwicklungszustände des § 4 Abs. 3 Nrn. 1-3 ImmoWertV 2010 wurden nicht mehr berücksichtigt. Gleiches gilt für bestimmte Flächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 4 Abs. 3 Nrn. 4-6 ImmoWertV 2010).

Die erfolgte Berücksichtigung künftiger Entwicklungen in der ImmoWertV ist deshalb nicht nur eine Klarstellung im Wertermittlungsrecht, sondern führt zu einer umfassenden Würdigung der wertrelevanten Entwicklungspotenziale der Immobilie im Gutachten. Diese Bewertungsansätze sind auch im Gutachten zu begründen. Es kann sich demzufolge um solche Potenziale handeln, die auf eine höher-, aber auch geringerwertigere als die am Wertermittlungstichtag vorhandene Nutzung ausgerichtet sind. Eine ausschließliche Berücksichtigung der bisher ausgeübten Nutzung ist jedenfalls oft nicht ausreichend.

4 Empirische Untersuchungen zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen

4.1 Übersicht

Empirische Untersuchungen zu einem Sachverhalt sollen zu mehr Transparenz und Akzeptanz verhelfen. Dazu sind repräsentative Erhebungen geeignet. Insbesondere seit der Einführung des neuen Wertermittlungsrechts im Jahr 2010 ist die Bedeutung der Berücksichtigung von künftigen Entwicklungen schon aufgrund der rechtlichen Verankerung gestiegen. Allerdings gibt es bisher kaum Untersuchungen, ob diese Wertermittlungsaufgabe in der Praxis angemessen berücksichtigt wird. Es bieten sich hierzu Expertenbefragungen, die Auswertung von aktuellen Wertgutachten, die Auswertung von Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse, aber auch die Auswertung anderer Datenquellen an.

4.2 Expertenbefragung

Im Allgemeinen ist es mit Hilfe von Befragungsmethoden möglich, Vorgänge in Personen oder Personengruppen zu erforschen oder auch Unterschiede im Entscheidungsverhalten über eine bestimmte Zeit hinweg oder in

unterschiedlichen Situationen zu ermitteln. Die Expertenbefragung zählt deshalb zur primären Daten- und Erkenntnisforschung (Steinbrecher 2017).

Im Rahmen eines DVW-Seminars 2021 zu der Thematik »Zukunftsprognosen für den Immobilienmarkt« wurde eine Expertenbefragung zu der Bedeutung von Prognosen von Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt durchgeführt. Diese Umfrage erfolgte als Einzelabfrage in Form einer Online-Abfrage. Unter Beteiligung von 58 Experten

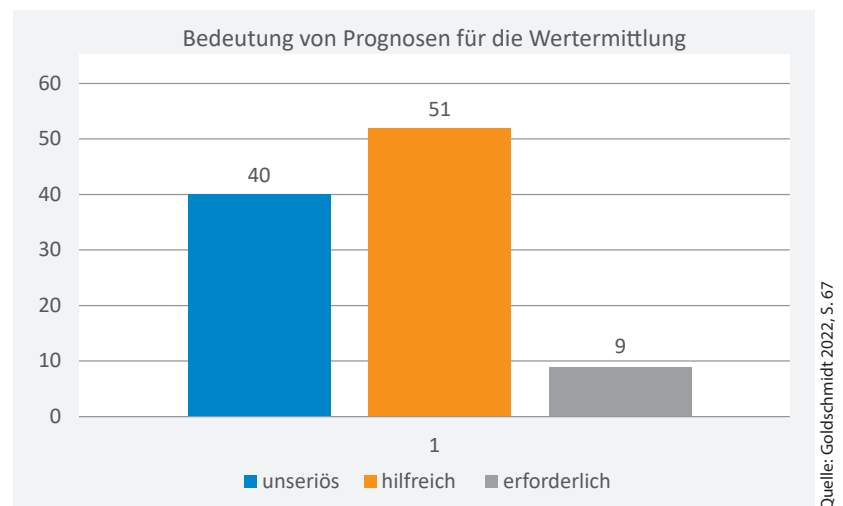


Abb. 1: Die Bedeutung von Prognosen in der Wertermittlung

der Wertermittlung insbesondere aus der Praxis (Sachverständige), der Wissenschaft sowie von Behörden (Gutachterausschüsse) wurde die Frage »sind Prognosen für den Immobilienmarkt sinnvoll« gestellt. Als Antwortmöglichkeiten waren vorgegeben: unseriös, hilfreich oder erforderlich. Das Ergebnis ist in Abb. 1 dargestellt.

Das Ergebnis zeigt, dass die Berücksichtigung von Prognosen der künftigen Entwicklungen in der Wertermittlung teilweise nach wie vor kritisch bewertet wird. Dies ist auf die tradierte Vorstellung zurückzuführen, dass Prognosen mit einem zu großen Unsicherheitsfaktor behaftet sind, und ist auch auf die Auffassung gestützt, dass Prognosen der Verkehrswertdefinition widersprechen (Steinbrecher 2017).

4.3 Auswertung von Wertgutachten

Die rechtlichen Rahmenbedingungen und die praktischen Erfordernisse der Verkehrswertermittlung fordern vom Sachverständigen die Kenntnis von zurückliegendem, gegenwärtigem und künftigem Marktgeschehen sowie die kritische Auseinandersetzung mit ihm (Weber und Gilich 2014). Deshalb erfolgte eine Auswertung, inwieweit künftige Entwicklungen in Wertermittlungsgutachten Berücksichtigung finden. Es wurde untersucht, ob und in welcher Art künftige Entwicklungen bzw. Prognosen bei der Erstellung der Gutachten Berücksichtigung fanden.

Die Sachverständigen der hier berücksichtigten Gutachten sind alle entsprechend qualifiziert (öffentlich

bestellter, zertifizierter oder freier Sachverständiger mit langjähriger Erfahrung). Es wurden Gutachten sowohl aus Hochpreisgebieten als auch aus Niedrigpreisgebieten ausgewählt und Gutachten für Wohnimmobilien, Spezialimmobilien, Liquidationsobjekte sowie Gutachten für unbebaute Grundstücke ausgewertet, um ein repräsentatives Bild zu erhalten. Die Anzahl der ausgewerteten Gutachten betrug 120. Die Ergebnisse sind in Abb. 2 dargestellt.

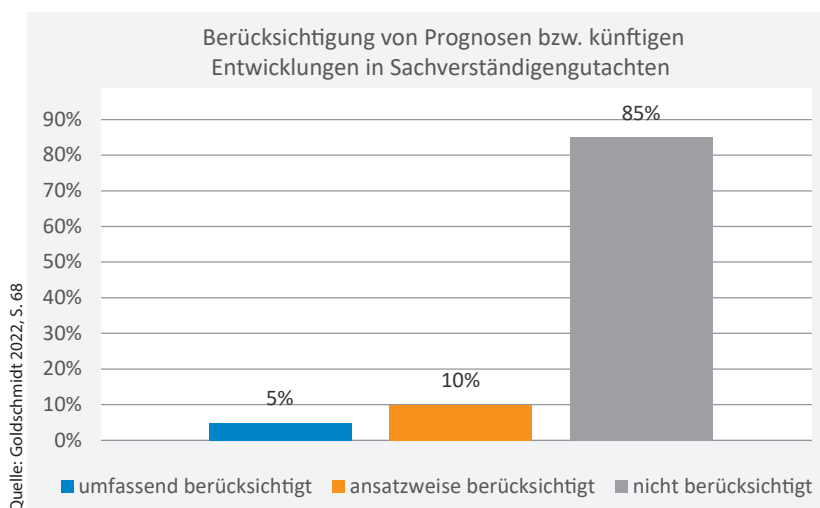


Abb. 2: Berücksichtigung von Prognosen bzw. künftigen Entwicklungen in Gutachten

Die geringe Berücksichtigung von Prognosen oder künftigen Entwicklungen im Rahmen der Gutachtenerstellung (18 von 120 Gutachten) ist insoweit nicht überraschend, da in der Praxis diesbezüglich erhebliche Anwendungsunsicherheiten bestehen. Teilweise ist auch das Problembewusstsein noch nicht entsprechend ausgeprägt. Allerdings ist bei der Auswertung der Untersuchungsergebnisse zu berücksichtigen, dass sich künftige Entwicklungen nicht bei jeder Immobilienart gleichermaßen auswirken.

Bei den wenigen Gutachten (sechs Gutachten), bei denen explizit eine künftige Entwicklung genannt und beschrieben wurde, wurde fast immer auf die demografische Entwicklung Bezug genommen, teilweise auch auf zukünftige planungsrechtliche oder nutzungsrelevante Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen, oder auf mögliche Aufwertungen oder Einschränkungen in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes.

Wenn die künftigen Entwicklungen in Gutachten ansatzweise berücksichtigt werden (12 Gutachten), betrifft dies zumeist Rohbaulandbewertungen oder die Bewertung von Ruinen bzw. abrisssreifen Grundstücken. Dort wird dann im Gutachten von einer möglichen künftigen Nutzung oder Nachnutzung ausgegangen, wobei Marktanalysen in diesem Zusammenhang sehr selten durchgeführt wurden (ansatzweise Berücksichtigung).

4.4 Auswertung von Grundstücksmarktberichten

Der Gutachterausschuss hat Feststellungen über den Grundstücksmarkt, insbesondere über Umsatz- und Preisentwicklung, in einem definierten Zeitraum in einer Übersicht über den Grundstücksmarkt nach den Gutachterausschussverordnungen der Länder zusammenzufassen. Dabei sind die Verhältnisse auf den Teilmärkten für unbebaute Grundstücke, Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Eigentumswohnungen und Ertragsgrundstücke gesondert darzustellen. Dies geschieht in der Regel in Form von Grundstücksmarktberichten. Bedingt durch die föderale Struktur der Bundesrepublik und aufgrund der Rechtsetzungskompetenz der Bundesländer bezüglich der Tätigkeit der Gutachterausschüsse haben sich die Aufgabenschwerpunkte und die daraus resultierenden Ergebnisse teilweise sehr unterschiedlich entwickelt (Gudat und Voß 2011).

Die meisten Grundstücksmarktberichte »sollen die Entwicklungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nachzeichnen, soweit sie sich aus den Grundstückskaufverträgen ableiten lassen« (Ehlers 2020). Dazu gehören in erster Linie auch die Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte und Indexreihen. Teilweise wird diese Herangehensweise direkt im Grundstücksmarktbericht beschrieben und konkretisiert. Eine Prognose über zukünftige Entwicklungen des Grundstücksmarktes erfolgt dabei regelmäßig nicht. Es werden lediglich die immobilienwirtschaftlichen Erwartungen der Grundstücksakteure erfasst, allerdings nicht mehr. Dies hat eine Auswertung von 50 Grundstücksmarktberichten aus sechs Bundesländern (Brandenburg, Sachsen, Thüringen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen) ergeben.

In wenigen Grundstücksmarktberichten werden Bevölkerungsprognosen, die gegenwärtig zumeist bis in das Jahr 2030 hineinreichen, nachrichtlich übernommen. Sachverständige sind somit auf eigene Erhebungen über künftige Entwicklungen angewiesen. Dazu werden unterschiedliche Datenquellen genutzt.

Entsprechendes gilt für die Grundstücksmarktberichte der Oberen Gutachterausschüsse nach § 198 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses Sachsen wird dazu explizit ausgeführt: »Prognosen über zukünftige Entwicklungen des Immobilienmarktes gehören ausdrücklich nicht zu den Aufgaben des oberen Gutachterausschusses und werden daher im Bericht nicht getroffen« (z. B. Freistaat Sachsen Oberer Gutachterausschuss, Grundstücksmarktbericht 2015). Nur in Einzelfällen sollen Auswertungen der Gutachterausschüsse für eine flächendeckende Markttransparenz sorgen (Gudat und Voß 2011).

4.5 Auswertung von anderen Datenquellen

Die Möglichkeiten der Beschaffung von Daten gerade auch über künftige Entwicklungen haben in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Die Qualität der Daten unterscheidet sich dabei oftmals deutlich und ist im Rahmen der Gutachtererstellung kritisch zu hinterfragen bzw. zu beurteilen (Weber und Gilich 2014). In diesem Zusammenhang ist außerdem die zeitliche, räumliche und sachliche Relevanz der zukunftsbezogenen Informationen zu würdigen, die präzise, belastbar und damit hinreichend sicher sein müssen. Geeignete Daten aus Datenquellen können verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Zu erforderlichen zukunftsbezogenen Daten werden auch in der ImmoWertV 2021 keine grundlegenden Aussagen getroffen.

Die Ermittlung bzw. Beschaffung von Daten mit Zukunftsbezug erfolgt anhand der Merkmale des Bewertungsobjektes bzw. des Immobilientyps. Es ist zu beachten, dass Daten immer in sehr unterschiedlicher Form und unterschiedlichem Umfang zur Verfügung stehen. Während für große Städte und Metropolregionen in der Regel eine ausreichende Datenbasis vorhanden ist, können für einige strukturschwache Regionen wesentlich seltener valide Daten ermittelt werden (Weber und Gilich 2014).

Einen guten Überblick zu künftigen Entwicklungen können Immobilienmarktberichte geben, in denen Trends, Marktstimmungen und langfristige Entwicklungen dargestellt sind. Diese gibt es für die gesamte Bundesrepublik, die Bundesländer, für Regionen sowie für große Städte. Zum Beispiel gibt der Immobilienmarktbericht 2020/21 für die Region Hannover neben der Bestandsanalyse explizit Marktstimmungen und Trends differenziert nach Büro-, Logistik-, Wohn-, Einzelhandels- und Hotelimmobilienmärkten wieder. Vorhandene spezifische Marktanalysen setzen sich oft mit der kurz- bis mittelfristigen Angebots- und Nachfragesituation in räumlichen und sachlichen Teilmärkten auseinander und beinhalten zumeist die Konkurrenzsituation und die Entwicklungspotenziale der Immobilien (Schulte und Schäfers 1999). Eine grundsätzliche Einschätzung, welchen Einfluss die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und immobilienwirtschaftlichen Trends für die zur Bewertung anstehende Immobilie haben, kann teilweise daraus abgeleitet werden. Dies gilt besonders für Ertragsimmobilien. Die Marktanalysen sind oft mit Standortanalysen verbunden und immobilientypspezifisch.

4.6 Auswertung von informellen Planungen

Informelle Planungen, insbesondere die der Gemeinden, erlangen in diesem Zusammenhang zunehmende Bedeutung. Diese haben zwar nicht die rechtliche Bedeutung der förmlichen Bauleitplanung, sind aber aufgrund ihrer Bestandsanalysen, Prognosen und der räumlichen und sachlichen Aussagetiefe für die Wertermittlung von besonderer

Bedeutung, da diese auch künftige städtebauliche Entwicklungen beschreiben. Dazu werden zudem prognostische Einschätzungen getroffen, die immobilientypspezifisch beachtlich sein können. Zur Einschätzung der Bedeutung künftiger Entwicklungen für die zur Bewertung anstehende Immobilie können solche Planungen von großer Bedeutung sein.

5 Systematisierung von künftigen Entwicklungen

5.1 Übersicht

Eine tiefgreifende Systematisierung von künftigen Entwicklungen ist bisher, soweit ersichtlich, nicht erfolgt. Diese Systematisierung ist aber erforderlich, um die künftigen Entwicklungen zu erfassen und deren Einfluss auf den Grundstückswert beurteilen zu können. Offensichtlich ist bisher nur bei Reuter eine Differenzierung und damit eine einfache Systematisierung zwischen konjunkturbedingten und qualitätsbedingten künftigen Entwicklungen erfolgt (Reuter 2011). Diese Differenzierung war auch unter Berücksichtigung des Berichts des Sachverständigenremiums (BMVBS 2008) entstanden. Eine diesbezügliche Weiterentwicklung im Sinne einer umfassenden, praktischen und tiefer strukturierten Systematisierung erfolgte bisher offensichtlich nicht.

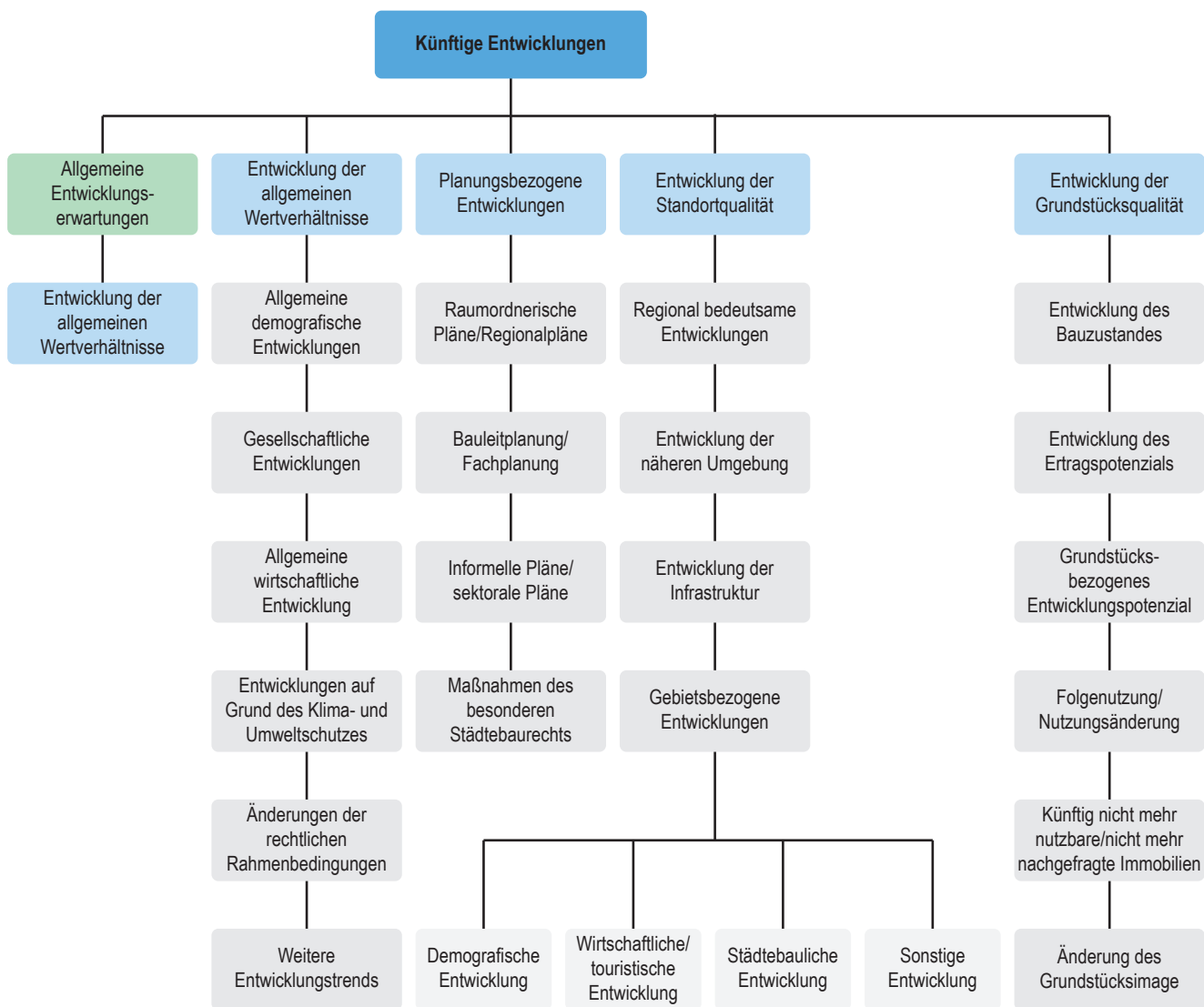
5.2. Systematisierung

Die Systematisierung erfolgt in mehreren Ebenen, wobei für die Hauptkategorien räumlich-sachliche Kriterien zur Anwendung kommen. Die Abgrenzung einzelner künftiger Entwicklungen in den Hauptkategorien lässt sich wie folgt darstellen (Abb. 3):

- künftige Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (ohne Erwartungen),
- planungsbezogene künftige Entwicklungen,
- standortqualitätsbezogene künftige Entwicklungen,
- grundstückqualitätsbezogene künftige Entwicklungen.

Ferner bestehen die allgemeinen immobilienwirtschaftlichen Erwartungen, die eine Besonderheit darstellen, da diese über das gewöhnliche Preisverhalten der Marktteilnehmer (Reuter 2011) abgebildet werden.

Die allgemeinen immobilienwirtschaftlichen Erwartungen der Marktteilnehmer sind oft mit der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse identisch. Allerdings kann es bezüglich der allgemeinen Wertverhältnisse auch zu unerwarteten und tiefgreifenden Veränderungen und Entwicklungsbrüchen kommen, wie die Corona-Pandemie gezeigt hat. Diese Entwicklungen der allgemeinen Wertverhältnisse werden dann nicht durch den »gewöhnlichen Geschäftsverkehr« erfasst und müssen somit als eigenständige Kategorie geführt werden.



Quelle: Goldschmidt 2022, S. 74

Abb. 3: Systematisierung künftiger Entwicklungen

Planungsbezogene Entwicklungen, standortqualitätsbezogene Entwicklungen oder grundstückqualitätsbezogene Entwicklungen als weitere Kategorien fließen nur teilweise und situationsbedingt in den »gewöhnlichen Geschäftsverkehr« und die daraus resultierenden Erwartungen ein. Sie sind eigenständige Kategorien der künftigen Entwicklungen. Allerdings sind wertermittlungsrelevante sachliche und räumliche Überschneidungen bei diesen Kategorien grundsätzlich nicht auszuschließen. Zu beachten ist, dass alle künftigen Entwicklungen, selbst wenn sie mit hinreichender Sicherheit und aufgrund konkreter Tatsachen erfolgen, mit Eintrittunsicherheiten (Risiko) behaftet sind. Auch sich bisher klar abzeichnende künftige Entwicklungen können sich zerschlagen.

1. Die Kategorie der Entwicklung bzw. Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt kann bei der Immobilienbewertung eine eigenständige Wirkung haben, wenn im Wertermittlungsverfahren signifikante Abweichungen in den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen zur Marktanpassung zu berücksichtigen sind. Diese Entwicklungen sind nicht durch die allge-

meinen Erwartungen abgedeckt. Problematisch ist dabei, dass Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse insgesamt und deren Auswirkungen auf den Wert der Immobilie in Form von Abweichungen oft schwer zu erfassen sind. Zu der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse gehören folgende Unterkategorien:

- allgemeine demografische Entwicklungen,
- gesellschaftliche Entwicklungen,
- allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen,
- künftige klimaschützende und umweltschützende Handlungserfordernisse,
- Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (ohne Bauleitplanung im Zusammenhang mit den Entwicklungsstufen),
- weitere allgemeine Entwicklungen und Entwicklungstrends.

Die allgemeinen demografischen Entwicklungen sind mit dem demografischen Wandel eng verbunden. Der bundesweite allgemeine Trend der Bevölkerungsentwicklung ist regional allerdings höchst unterschiedlich und deshalb auch zwingend regional zu berücksichtigen. Die

gesellschaftlichen Entwicklungen und Trends sowie die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen wirken sich in den Regionen und auf die Teilmärkte oft sehr differenziert aus. Zu den wirtschaftlichen Entwicklungen werden hierbei auch die Entwicklungen am Kapitalmarkt und die Beleihungswertregelungen hinzugezählt, die durchaus einen signifikanten Einfluss auf den Immobilienmarkt haben können. Die Umsetzung der künftigen klima- und umweltschützenden Handlungserfordernisse erfolgt nicht nur durch Rechtsetzung, sondern auch durch die Anpassung technischer Vorschriften, Subventionen oder Innovationen und Verhaltensänderungen. Aus diesem Grund bildet sie eine eigenständige Unterkategorie. Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen (Steuerrecht, Mietrecht, Subventionsrecht) gehören ebenfalls zu den allgemeinen Wertverhältnissen, wenn der Grundstücksmarkt darauf reagiert und die Vergleichsdaten bzw. der Wertermittlungsgegenstand von den Änderungen berührt ist (Freise 2021, § 3, Rd.-Nr. 16). Weitere allgemeine immobilienwirtschaftlich relevante Entwicklungen sind zum Beispiel das Aufkommen einer Sachwertpsychose (Kleiber 2020, S. 571) oder das Ausbrechen einer lange wirkenden Pandemie.

2. Künftige Entwicklungen werden auch durch Planungen initiiert und realisiert. Planungsbezogene Entwicklungen haben deshalb eine herausragenden Bedeutung für die Wertentwicklung und bilden eine eigenständige Kategorie. Sie sind auch von den Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen abzugrenzen. Diese planungsbezogenen Entwicklungen zählen nicht zu den allgemeinen Entwicklungserwartungen und zum großen Teil auch nicht zu den künftigen Entwicklungen im Sinne des § 11 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (vgl. dazu die spezielle Regelung des § 3 ImmoWertV 2021). Zu den planungsbezogenen Entwicklungen gehören folgende Unterkategorien:

- raumordnerische Pläne; Regionalpläne,
- Bauleitplanung; Fachplanung,
- informelle Pläne; sektorale Pläne,
- gebietsbezogene Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts.

Im Wesentlichen werden planungsbezogene Entwicklungen hoheitlich initiiert. Wobei der Anstoß zur Planung durchaus von privaten Marktakteuren erfolgen kann. Einzelne Planungen erfolgen auch im Rahmen öffentlich-privater Partnerschaften, wie die Planungen in Gebieten der »Privaten Initiativen der Stadtentwicklung« nach §§ 171 f. BauGB. Die planbezogenen Entwicklungen können wert erhöhend, aber auch wertmindernd wirken, wobei im Falle von spürbaren planungsbedingten Wertminderungen Entschädigungs- und Ausgleichleistungsansprüche beachtlich sein können (§§ 39 ff. BauGB). Auch eine sogenannte Rückentwicklung von Bauland zu land- oder forstwirtschaftlichen Flächen bzw. zu Grünland ist möglich.

Eine besondere Stellung nehmen hierbei die informellen Entwicklungsplanungen sowie sektorale Planungen ein. Diese entfalten für sich selbst keine Rechtswirkung

keit, können aber künftige Entwicklungen erheblich beeinflussen bzw. befördern. Im direkten sachlichen Zusammenhang dazu stehen städtebauliche Verträge, die zur Planverwirklichung beitragen. Einen Sonderfall stellen die gebietsbezogenen Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB) dar, die neben planungsrechtlichen Instrumenten auch bodenrechtliche und abgabenrechtliche Regelungen enthalten.

3. Die künftige Entwicklung vollzieht sich nicht nur nach planerischen oder rechtlichen Entwicklungen, sondern oft auch nach tatsächlichen räumlichen Entwicklungen, die vielfach auch deutlich über die allgemeinen Erwartungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs hinausgehen können. Die tatsächlichen Entwicklungen der Standortqualität, die insbesondere durch die Lageabhängigkeit der Immobilie sowie den betroffenen Immobilientyp gekennzeichnet ist, erfolgt durch:

- regional bedeutsame Entwicklungen,
- gebietsbezogene Entwicklungen,
 - demografische Entwicklungen,
 - wirtschaftliche/touristische Entwicklungen,
 - städtebauliche Entwicklungen,
 - sonstige Entwicklungen (Umwelt; Immissionen),
- Entwicklungen in der näheren Umgebung,
- Entwicklungen der kulturellen, technischen und sozialen Infrastruktur.

Regional bedeutsame immobilienwirtschaftliche künftige Entwicklungen können zum Beispiel durch bedeutende arbeitsplatzwirksame Ansiedlungen – auch im Nachbarort – stattfinden. Dies zeigt zum Beispiel die Ansiedlung von Tesla in Grünheide, wovon die gesamte Region profitiert. Dies gilt ebenfalls für den sogenannten Kohleausstieg, der ganze Regionen betrifft und einen Strukturwandel erfordert. Regionale Einflüsse auf die Immobilie sind zudem stark abhängig vom Immobilientyp. Allerdings können diese regional bedeutsamen immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen Schnittmengen mit den allgemeinen Wertverhältnissen haben.

Gebietsbezogene, nicht in der unmittelbaren Nähe der Immobilie stattfindende, tatsächliche Entwicklungen können ab einer gewissen Qualität auch eine Veränderung des Gebietscharakters bewirken. Derartige städtebauliche Entwicklungen können einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienwert haben, zum Beispiel bei großflächigen Abrissen im Gebiet des Bewertungsobjektes, bei einer heranrückenden Wohnbebauung an einen vorhandenen Gewerbebetrieb oder durch das »Umkippen« des Gebietscharakters selbst durch das Eindringen von gebietsfremden Nutzungen. Eine Änderung der Baurechtslage oder eine Änderung des Erscheinungsbildes des Gebietes kann die Folge sein, die dann die Lagequalität beeinflusst. Regionale oder gebietsbezogene besondere demografische Entwicklungen können einen hohen Werteeinfluss haben. Wirtschaftliche und touristische Entwicklungen sind oft regionalbezogen. Die Auswirkungen können allerdings auch

nur gebietsbezogen sein. Zum Beispiel kann die Aberkennung des Kurstadtstatus (Schubert 2014) einer kleineren Stadt für diese selbst, aber auch nur für einzelne Stadtteile, mit Auswirkungen auf den Immobilienmarkt verbunden sein. Die Entwicklung in der näheren Umgebung der Immobilie ist insbesondere durch die Quartiers- und Nachbarschaftslage (Bischoff 2017) gekennzeichnet. Hier kann es von dritter Seite im rechtlich zulässigen Rahmen zu einer Beeinträchtigung der Lageverhältnisse kommen, wie zum Beispiel eine mögliche Schmälerung des Ausblickes oder eine mögliche Verschattung. In diesem Zusammenhang eventuell zunehmende Geräuschmissionen und weitere Umwelteinflüsse sind ebenfalls beachtlich. Auch die Entwicklung der kulturellen, technischen und sozialen Infrastruktur kann regelmäßig einen hohen Einfluss auf die Standortqualität haben. Die Schaffung oder der Wegfall von Infrastruktur ist wertbeeinflussend. Zum Beispiel kann sich die Schaffung einer Haltestelle für den ÖPNV oder zusätzliche Parkmöglichkeiten in der Nähe positiv auswirken. Negative Auswirkungen dagegen wird die Schließung von Schulen des Einzugsgebietes oder gar des regionalen Krankenhauses haben. Inwieweit diese Auswirkungen tatsächlich den Wert des Grundstückes beeinflussen, hängt von weiteren Faktoren ab.

4. Die Grundstücksqualität wird durch künftige Entwicklungen der Immobilie selbst beeinflusst. Diese künftigen Entwicklungen werden anders als die anderen künftigen Entwicklungen in der Regel vom Verfügungsberechtigten initiiert oder von ihm verursacht. Die künftige Entwicklung der Grundstücksqualität erfolgt insbesondere durch:

- Entwicklungen des Bauzustandes/Unterhaltungszustandes,
- Entwicklungsmöglichkeiten des Ertragspotenzials,
- Aktivierungsmöglichkeiten von grundstücksbezogenen Entwicklungspotenzialen,
- geplante Folgenutzungen/Nutzungsänderungen,
- künftig nicht mehr nutzbare/nachgefragte Immobilien,
- Änderung des Grundstücksimage.

Die künftige Entwicklung des Bau- bzw. Unterhaltungszustandes kann durch aktives oder durch passives Handeln beeinflusst werden. Absehbare künftige aktive Werterhaltungsmaßnahmen sind ebenso wertrelevant wie die Untätigkeit des Verfügungsberechtigten in Bezug auf einen möglichen witterungs-, nutzungs- oder alterungsbedingten Verfall der baulichen Anlage.

Die künftige Entwicklung des Ertragspotenzials kann zum Beispiel durch Ausnutzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten, der Vermietung von Nebengebäuden oder von Untervermietungen erfolgen. Die Aktivierung von grundstücksbezogenen Entwicklungspotenzialen kann im Rahmen des Baurechts durch geplante An- und Umbauten oder durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen auf dem Grundstück erfolgen, falls die Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Künftig rechtlich zulässige und angestrebte Folgenutzungen oder Nutzungsänderungen können ebenfalls

zu einer Werterhöhung der Immobilie führen. Die künftig nicht mehr nutzbaren bzw. künftig nicht mehr nachgefragten Immobilien (Täffner 2017) haben aufgrund des Strukturwandels und der immer kürzeren Nutzungszyklen eine zunehmende Bedeutung. Diese Immobilien mit den dann zu erwartenden Funktionsverlusten können großflächige Brachen verursachen. Auch eine bevorstehende Änderung des Grundstücksimage kann vielfältige Ursachen haben. Dieser zu erwartende Imagegewinn oder -verlust kann auch standortbezogen sein, oft ist er aber grundstücksbezogen, wie zum Beispiel die Zustandsentwicklung eines Grundstückes durch Verwahrlosung oder Vermüllung. Unter Umständen kann dies auch zu einem merkantilen Minderwert führen.

6 Allgemeine Instrumente zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen

6.1 Übersicht

Um künftige Entwicklungen angemessen zu berücksichtigen, muss das der Immobilie innewohnende Potenzial bewertet werden und es muss das rechtliche und tatsächliche nähere und weitere Umfeld mit einbezogen werden. Dabei kann nur bedingt auf vorhandene Datenquellen zurückgegriffen werden. Während Daten aus der zurückliegenden Zeit in der Regel belegbar und nachvollziehbar sind, müssen künftige Entwicklungen meist prognostisch erfasst werden. Prognosen sind aber von der Natur der Sache her mit substantiellen Unsicherheiten behaftet (Naubereit 2009). Eine Immobilienbewertung unter der Berücksichtigung künftiger Entwicklungen steht somit offenbar im Interessenkonflikt zwischen der geforderten bzw. gewünschten Sicherheit in Verbindung mit dem Ausschluss spekulativer Elemente gegenüber einer umfassenden Würdigung und Berücksichtigung von künftigen Nutzungspotenzialen.

6.2. Prognosen

6.2.1. Allgemeines

Über die Notwendigkeit und Eignung von Prognosen im Rahmen der Wertermittlung wurde viel gestritten. So ist noch aktuelleren Veröffentlichungen zu entnehmen, dass die Wertermittlung sich von »Prognoseberechnungen« distanzieren soll (Simon 2016). Auch die Praxis folgt dieser Auffassung noch relativ oft. Dem wurde allerdings auch in der Fachliteratur widersprochen (Schwenk 2013). In der wissenschaftlichen Forschung hat sich die Erkenntnis über die Erforderlichkeit von Prognosen im Rahmen der Wertermittlung dagegen durchgesetzt (Lockemann 2016; Steinbrecher 2017).

»Eine Prognose ist eine Aussage über die noch nicht feststehende Entwicklung einer Variablen in einem spezifizierten Zeitraum oder ihres noch unbekanntem Zustands

an einem bestimmten Zeitpunkt, die aus unserem Erfahrungswissen mit Hilfe geeigneter Methoden abgeleitet wurde« (Döhrn 2014). Eine Prognose bezeichnet demzufolge Aussagen über Ereignisse, Zustände oder Entwicklungen in der Zukunft (Barthel 2010).

Qualitative Prognoseverfahren sind subjektive Einschätzungen, die von Experten mit einem gereiften Fachwissen intuitiv erstellt werden (Barthel 2010). Quantitative Prognoseverfahren bestehen hauptsächlich aus der Aufarbeitung von Datenmaterial sowie Sachverhalten und geben konkrete, zahlenmäßige Resultate (Barthel 2010). Mit Hilfe von quantitativen Prognoseverfahren wird oft versucht, auf Basis von mathematisch-statistischen Prognoseverfahren, die zukünftige Entwicklung zu prognostizieren (Steinbrecher 2017). Expertenbefragungen als Prognoseverfahren sind eine weitere Möglichkeit (Steinbrecher 2017). Oft werden bei speziellen Immobilientypen Standort-, Konzept- oder Marktprognosen benötigt, die eine entsprechende spezifische Aussagekraft besitzen.

Zur Prognosebasis gehören alle bekannten und zuverlässigen Sachverhalte und Daten, die der Prognose zugrunde gelegt werden müssen. Es ist wichtig, dass die zugrunde liegenden Daten und Sachverhalte die Entwicklung der zu betrachtenden Prognosegröße realistisch abbilden, um eine Ableitung von validen Prognosewerten zu gewährleisten (Steinbrecher 2017). Schätzungen sind zwar als Prognosebasis denkbar, allerdings nur, wenn keine besseren Erkenntnismittel zur Verfügung stehen (Schmitz 2022, Rd.-Nr. 18).

Ein Prognoseverfahren oder eine Prognosemethode geben die ImmoWertV und die ImmoWertA (Entwurf) nicht vor. Das Prognoseverfahren ist in einer angemessenen und methodisch einwandfreien Weise mit den zu ihrer Zeit verfügbaren Erkenntnismitteln durchzuführen. Aber auch die Wahl eines Prognosemodells kann zu Fehlern in den Ergebnissen führen (Steinbrecher 2017). Aufgrund von Vereinfachungen bei der Formulierung des Modells oder durch fehlende Berücksichtigung wichtiger Einflussfaktoren bzw. Eingangsgrößen kann das Modell die Daten nicht richtig abbilden und zu Ungenauigkeiten in den Ergebnissen führen (Steinbrecher 2017). Von Prognosen kann erst dann gesprochen werden, wenn diese Einschätzungen gleichzeitig auch mit Angaben zu Eintrittswahrscheinlichkeiten versehen werden können (Ache et al. 2020).

Das Prognoseergebnis bzw. der Prognoseschluss ist zu begründen und transparent im Gutachten zu gestalten, sodass die Anwendung der Prognoseelemente erkennbar und nachvollziehbar ist (Plausibilität).

6.2.2 Prognoseermächtigung und -begrenzung in der ImmoWertV

Eine Prognoseermächtigung enthält jede Norm, die für die Anwendung eines unbestimmten Gesetzesbegriffs eine zukunftsorientierte Wertentscheidung voraussetzt oder die Einbeziehung (auch) zukünftiger Entwicklungen in eine Ermessensentscheidung verlangt (Jachmann 2011).

§ 11 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist eine Prognoseermächtigung, die in ihrer Reichweite allerdings eingeschränkt ist. Die Vorgaben der ImmoWertV lassen eine Einpreisung von Entwicklungspotenzial, das sich noch nicht in aktuellen Marktwerten niedergeschlagen hat, nur begrenzt zu (Kühnberger 2012). Künftige Entwicklungen können deshalb nur berücksichtigt werden, wenn konkrete Tatsachen vorliegen, die die Entwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarten lassen (Bischoff 2010) oder mit großer Wahrscheinlichkeit anzunehmen sind. Auch die geforderte »hinreichende Sicherheit« bedeutet keine 100-prozentige Sicherheit.

§ 11 Abs. 1 ImmoWertV 2021 regelt die Voraussetzungen für die Berücksichtigung künftiger Entwicklungen und begegnet damit zugleich der Gefahr einer spekulativen, von subjektiven Motiven geleiteten Wertermittlung (Bundesrats-Drucksache 171/10 vom 26.03.2010). Dies ist durch die einschränkende Formulierung nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 ImmoWertV 2021 geschehen, dass die künftigen Entwicklungen »mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind«. Künftige Entwicklungen müssen deshalb »absehbar« und »wahrscheinlich« sein.

Damit soll sichergestellt werden, dass nicht spekulative Einflüsse oder unbegründete Hinweise und Annahmen, vage Vorstellungen, Behauptungen oder Vermutungen Teil der Immobilienbewertung sind (Bischoff 2010). Schätzungen oder Erfahrungssätze können aber ausnahmsweise zulässig sein.

Die geforderte hinreichende Sicherheit erfordert vom Sachverständigen eine erhöhte Auseinandersetzung mit der Qualität der Daten und Sachverhalte, deren Datengrundlage und auch dem Zeitpunkt der Datenerhebung (Bischoff 2010). Sachverständige müssen ihre Bewertungsansätze in Bezug auf die künftigen Entwicklungen nachvollziehbar begründen; dazu ist eine fundierte fachliche Einschätzung gefordert (Mennig 2011).

Allerdings werden auch Gutachten erforderlich, wenn sich die künftige Nutzung noch nicht »mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen« abzeichnet. Dann muss mit Szenarien gearbeitet werden. Das verbleibende Restrisiko ist zu berücksichtigen und kann auch nicht in die Wartezeit integriert werden. Damit ist es auch möglich, unterschiedliche Szenarien mit entsprechenden Wahrscheinlichkeiten zu versehen, um so zu einem begründeten und abgewogenen Werturteil zu gelangen.

6.2.3 Prognosehorizont

Von erheblicher Bedeutung ist der (zeitliche) Prognosehorizont, zu dem keine Vorgaben im Wertermittlungsrecht erfolgt sind. Unter dem Prognosehorizont wird der Zeitraum verstanden, für den die jeweilige Prognose abgegeben wird (Steinbrecher 2017). Bei der Festlegung des Prognosehorizonts, für den ein Gestaltungsspielraum bestehen kann, ist die Umsetzung nur dann zu beanstanden, wenn diese als Ausdruck sachfremder Erwägungen zu werten ist.

Eine kurzfristige Prognose umfasst nach Steinbrecher einen Prognosezeitraum von zwei bis drei Jahren; unter einer mittelfristigen Prognose wird im Rahmen ihrer Arbeit ein Prognosezeitraum von fünf Jahren definiert (Steinbrecher 2017). In der Unternehmensbewertung erfolgt eine Einteilung in Phasen. Die erste Phase wird üblicherweise als Detailplanungsphase (bis zu fünf Jahren) bezeichnet. Die zweite Phase, bezeichnet als Restwertperiode, geht bis zu zehn Jahren (Barthel 2010). In der Stadtplanung wird üblicherweise von einem Planungshorizont von 15 Jahren ausgegangen.

Für die Prognosen im Sinne des § 11 ImmoWertV 2021 sollte in der Regel ein Prognosehorizont von fünf Jahren nicht überschritten werden, da die künftige Entwicklung »absehbar« sein muss. Die »hinreichende Sicherheit« wird damit auch erreicht. Sollten rechtliche oder tatsächliche Hindernisse einer künftigen Entwicklung entgegenstehen, kann auch ein längerer Zeitraum der Entwicklung Berücksichtigung finden, jedoch sollte der Zeitraum von zehn Jahren nicht überschritten werden. Dieser Sachverhalt ist dann auch explizit zu begründen. Der Zeitraum, der mindestens erforderlich ist, um die wertbeeinflussenden Faktoren vollständig zu erfassen, ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen (Reuter 2011).

6.3. Risikobewertung

Sachverständige müssen sich stärker als bisher mit den tatsächlichen Marktkräften auf dem Immobilienmarkt auseinandersetzen (Münchhof und Springer 2004) und die entsprechenden Risiken berücksichtigen und bewerten. Unter einem Risiko ist die aus Ungewissheit und Unsicherheit resultierende Wahrscheinlichkeit zu verstehen, dass ein Ereignis nicht oder nicht in der erwarteten Ausprägung eintritt (Kleiber 2020, S. 1593). Das Risiko stellt somit eine mögliche unsichere Abweichung von der Planung bzw. auch von Szenarien dar (Moll-Amrein 2021).

Zu unterscheiden sind hierbei das Marktrisiko, das Objekttrisiko (Moll-Amrein 2021) und weitere Risiken, wie Umgebungs- bzw. Lagerisiken oder rechtliche Risiken. Die Risiken sind nach den Risikoarten sachgerecht zu klassifizieren und in der Regel einzeln zu bewerten. Die einzelnen Risiken wirken sich meist unterschiedlich auf die Teilmärkte aus (Moll-Amrein 2021).

Die grundsätzliche Berücksichtigung von Risiken bei künftigen Entwicklungen steht nicht im Widerspruch zur ImmoWertV. Die geforderte »hinreichende Sicherheit« des § 11 Abs. 1 ImmoWertV 2021 bedeutet keine absolute Sicherheit. Die Risiken, die sich durch mögliche künftige Entwicklungen ergeben, sind besonders zu berücksichtigen und zu würdigen und unterscheiden sich von den allgemeinen Immobilienrisiken. Diese Entwicklungsrisiken treten zu den der Immobilie innewohnenden Risiken hinzu bzw. können sich auch überlagern. Besondere Schwierigkeiten der Risikobewertung können sich ergeben, wenn die Folgenutzung aufgrund der realen Gegebenheiten,

z. B. in einem Stadtumbaugebiet, unklar ist (Reuter 2011; Hendricks 2017).

Die Höhe der Risikoabschläge bei künftigen Entwicklungen ist insbesondere abhängig von der Immobilienart, vom Stand der Planung einschließlich des Planungsrisikos, des Standortrisikos, der zukünftigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, des Modernisierungsrisikos und des Realisierungsrisikos. Eine Festlegung zu Risikoarten bzw. -ursachen erfolgt in der ImmoWertV 2021 jedoch nicht. Dies würde den Rahmen der in der ImmoWertV zu regelnden Grundsätze der Wertermittlung sprengen.

Die ImmoWertV 2021 nennt in § 11 Abs. 2 nur allgemein das Realisierungsrisiko im Zusammenhang mit künftigen Entwicklungen. Das Realisierungsrisiko bezeichnet somit das Risiko, dass trotz überwiegender Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Änderung ein abweichender Verlauf eintritt. »Das Realisierungsrisiko ist in der Regel umso höher, je länger die Wartezeit ist« (Nr. 11.(2).2 ImmoWertA-E 2021). Die Risiken der künftigen Entwicklung müssen allerdings getrennt von der Wartezeit Berücksichtigung finden. Eine Vermengung von Wartezeit und Risiko würde zu fehlerhaften Ergebnissen führen. Dies wurde in der neuen ImmoWertV 2021 berücksichtigt (vgl. § 11 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

In der Praxis werden Risikoursachen auch gewichtet und mit objektspezifischen Risikopunkten versehen, um Risikoabschläge zu ermitteln. Allerdings ist die Bandbreite der Risikofaktoren nicht pauschal zu erfassen. Deshalb können derartige Klassifizierungen nur als Anhaltspunkte dienen.

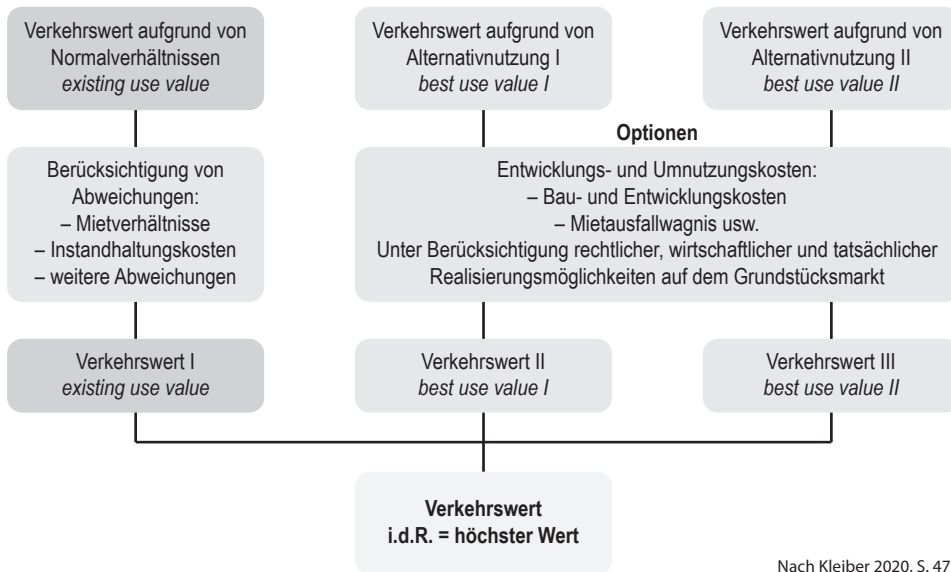
Eine Besonderheit stellt in diesem Zusammenhang ein möglicher merkantiler Minderwert für nicht quantifizierbare künftige Risiken dar, der durchaus über den sogenannten Stigma-Effekt hinausgehen kann (Bartke und Schwarze 2009).

Die Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Risiken auch künftiger Entwicklungen kann zudem durch Modifizierung des Liegenschaftszinssatzes (Münchhofe und Springer 2004), durch Modifizierung des Sachwertfaktors, durch entsprechende Anpassung von Vergleichswerten, aber auch durch Berücksichtigung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfolgen (Kleiber 2020, S. 1595). Dies sieht die ImmoWertV 2021 in §§ 26, 29 und 33 bzw. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 vor. Außerdem ist auch eine Erhöhung des Mietausfallwagnisses oder eine Verkürzung der Restnutzungsdauer möglich, um bestimmte Risiken zu berücksichtigen. In manchen Fällen ist es sogar geboten.

6.4 Szenarien, Entwicklungskorridore und Marktentwicklungsanalysen

Aufgrund der großen Anzahl von Einflussfaktoren kann es sich empfehlen, auf der Grundlage verschiedener rechtlich zulässiger und tatsächlich realisierbarer Nutzungsmöglichkeiten mit Szenarien, Entwicklungskorridoren oder

Verkehrswert von Immobilien mit Entwicklungspotenzial



Nach Kleiber 2020, S. 473

Abb. 4: Entwicklungspotenzial von Immobilien

Marktentwicklungsanalysen zu arbeiten, um die wahrscheinlichste bzw. wirtschaftlichste Nutzung in einer absehbaren Zeit unter Berücksichtigung der Wartezeit und der Risiken zu ermitteln. Dies gilt vor allem für Immobilien, bei denen die Berücksichtigung einer Nach- oder Folgenutzung für den Verkehrswert entscheidend ist, jedoch zum Zeitpunkt der Wertermittlung keine konkrete Nachnutzungsplanung für das Bewertungsobjekt vorliegt (Lockemann 2016). Entwicklungspotenzialanalysen auf der Grundlage verschiedener Methoden (z.B. die Zielbaumanalyse) oder auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen (z.B. Residualverfahren) können dabei unterstützend eingesetzt werden (Lockemann 2016). Neben rechtlichen Rahmenbedingungen sind in erster Linie auch vorliegende Planungen zu berücksichtigen.

Szenarien (z. B. unterschiedliche Nutzungskonzepte aufgrund einer Machbarkeitsstudie) müssen auf realistischen Nutzungsperspektiven basieren und die Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigen. Die Berücksichtigung und Bewertung von Entwicklungskorridoren kann insbesondere bei dynamischen Entwicklungspotenzialen und multi-komplexen Wirkzusammenhängen erforderlich sein. Diese müssen zudem eine realistische Bandbreite der künftigen Entwicklungen unter Berücksichtigung des Eintrittsrisikos enthalten. Marktentwicklungsanalysen müssen relevante wertbeeinflussende Daten enthalten, um zum Beispiel künftige Konkurrenzsituationen beurteilen zu können. Marktentwicklungsanalysen sind besonders bei Spezialimmobilien von hoher Bedeutung.

Bieten sich verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten an, wird von der Annahme ausgegangen, dass der rationale Entscheidungsträger (Nutzer, Eigentümer) die Alternative wählt, die den höchsten Nutzen verspricht (Erwartungsnutzentheorie; Barthel 2010), wobei die Risiken insgesamt erfassbar bleiben müssen.

Der Verkehrswertermittlung muss in solchen Fällen eine Kosten-Nutzen-Analyse vorausgehen (Kleiber 2020, S. 473). Deshalb sind die vorhandenen und aufgrund konkreter Tatsachen absehbaren rechtlichen und wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten realitätsbezogen ohne spekulative Momente einzuschätzen (Kleiber 2020, S. 473, Abb. 4). Weiterhin ist die Wartezeit angemessen zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Spätestens seit dem Inkrafttreten der ImmoWertV 2010 sind zudem auch die Sachverständigen angehalten, informelle städtebauliche

Planungen zu berücksichtigen. Teilweise werden dort unterschiedliche Szenarien und Nutzungsalternativen angegeben und Marktentwicklungsanalysen verarbeitet bzw. dargestellt.

Die Ergebnisse von Szenarien, Entwicklungskorridoren und Marktentwicklungsanalysen dienen dazu, die wahrscheinlichste Folgenutzung bzw. Nutzungsperspektive zu ermitteln, wobei die allgemeinen Wertverhältnisse, aber auch die grundstücksbezogenen Merkmale die künftige Nutzung beeinflussen.

6.5 SWOT-Analysen

Die SWOT-Analyse wird insbesondere zur Positionsbestimmung und Strategieentwicklung von Unternehmen genutzt. Sie kombiniert die priorisierten Stärken (S = Strengths) und Schwächen (W = Weaknesses) eines Unternehmens mit den Chancen (O = Opportunities) und Risiken (T = Threats) der Umwelt (Dillerup und Stoy 2011). Dieser Analysetyp findet auch in anderen Bereichen Anwendung, so auch zunehmend in der Wertermittlung, vor allem in der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung (Staiber 2009). Die SWOT-Analyse stellt zusammenfassend wesentliche relevante Aspekte für eine Immobilie transparent dar (Bobka 2019), wobei die Zukunftsperspektive der Immobilie durch datenbasierte prognostische Abschätzungen hierbei eine große Rolle spielt. In der Beleihungswertermittlung ist die SWOT-Analyse ein anerkanntes Instrument. In diesem Verfahren wird nach § 5 Abs. 3 Satz 1 und 2 BelWertV gefordert, »dass das Gutachten zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften und zur Beleihungsfähigkeit des Objekts, seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen muss. Das Gutachten hat sich auch damit auseinanderzusetzen,

ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und somit die nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit und ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist; ein im Zeitablauf zu erwartender Wertverlust ist darzustellen.« Dies geschieht in der Regel auf der Basis einer SWOT-Analyse.

Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist zudem die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zugrunde zu legen (§ 3 Abs. 2 BelWertV).

Die SWOT-Analyse ist somit ein weiteres mögliches Instrument, künftige Entwicklungen zu analysieren und komplexe Zusammenhänge aufzuzeigen und die Risikopotenziale aufzudecken. Dieses Instrument hat sich in der Beleihungswertermittlung bewährt und kann auch Anwendung bei der Immobilienbewertung, vorrangig bei Spezialimmobilien oder auch bei problembehafteten Immobilien, finden. Ein immobilienbewertungsrelevantes SWOT-Analysetool wurde von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. 2020 veröffentlicht (Grundsätze ordnungsgemäßer Marktwertermittlung).

7 Fazit

Die Bedingungen auf dem Grundstücksmarkt haben sich in den letzten Jahrzehnten tiefgreifend verändert. Ein umfassender Fortentwicklungsbedarf für das Wertermittlungsrecht war die Folge. Daraus ergab sich auch die Notwendigkeit der Berücksichtigung von künftigen Entwicklungen in der Wertermittlung. Der Ordnungsgeber ist dem mit der ImmoWertV 2010 und der neuen ImmoWertV 2021 nachgekommen. Die Regelung zu künftigen Entwicklungen und die Vorgabe, künftige Entwicklungen grundsätzlich zu berücksichtigen, wurden und werden in der Praxis nur zögerlich aufgenommen. Eine entsprechende empirische Auswertung belegt den Befund. Der Grund dafür ist auch, dass es nur wenige Untersuchungen zum Einfluss künftiger Entwicklungen auf den Verkehrswert von Immobilien gibt. Insbesondere ist die notwendige Abgrenzung von künftigen Entwicklungen zu den immobilienwirtschaftlichen Erwartungen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bereits berücksichtigt werden, oft nicht unproblematisch.

Künftige Entwicklungen unterscheiden sich von immobilienwirtschaftlichen Erwartungen grundsätzlich dadurch, dass diese über die Erwartungen, so wie diese bei der Verkehrswertermittlung der normierten Wertermittlungsverfahren bereits berücksichtigt sind, qualitativ und quantitativ deutlich hinausgehen können. Besonders deutlich wird dies, wenn eine bisher »normale« Entwicklung nicht fortgesetzt wird bzw. nicht fortgesetzt werden kann, zum Beispiel im Fall, wenn die Immobilie zur Umnutzung

ansteht (»anderweitige Nutzung«), dauerhafte Funktionsverluste zu erwarten sind oder sich die Ertragsverhältnisse in der Zukunft wesentlich ändern. Die Entwicklungsstufen des Baulandes der ImmoWertV bilden allerdings eine eigenständige Kategorie. Sie gehören nicht zu den künftigen Entwicklungen im Sinne von § 11 Abs. 1 ImmoWertV 2021.

Eine tieferegreifende Systematisierung von künftigen Entwicklungen ist bisher nicht vorhanden. Die Systematisierung in dieser Arbeit erfolgt in mehreren Ebenen, wobei für die Hauptkategorien räumlich-sachliche Kriterien zur Anwendung kamen. In den Hauptkategorien werden folgende künftige Entwicklungen voneinander abgegrenzt: die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse, planungsbezogene Entwicklungen, standortqualitätsbezogene Entwicklungen sowie die grundstückqualitätsbezogenen Entwicklungen. Eine besondere Bedeutung haben in diesem Zusammenhang informelle Planungen der Gemeinden.

Spezielle Instrumente, die in Bezug auf künftige Entwicklungen einzusetzen sind, wurden analysiert und bewertet. Dies sind insbesondere Prognosen, Risikobewertungen, Szenarien, Entwicklungskorridore, Marktanalysen und SWOT-Analysen. Diese Instrumente haben je nach Immobilientyp ihre Berechtigung. Durch die vorgeschriebene Berücksichtigung künftiger Entwicklungen sind gerade Prognosen oft erforderlich. Die ImmoWertV setzt der Berücksichtigung von Prognosen allerdings Grenzen. Prognosebasierte künftige Entwicklungen müssen »mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten« sein (§ 11 Abs. 1 Halbsatz 2 ImmoWertV 2021) um Berücksichtigung zu finden. Für die Prognosen im Sinne des § 11 ImmoWertV 2021 sollte ein Prognosehorizont von fünf Jahren nicht überschritten werden, da die künftige Entwicklung »absehbar« sein muss. Die Berücksichtigung von Risiken ist bei künftigen Entwicklungen erforderlich. Die geforderte »hinreichende Sicherheit« steht dem nicht entgegen, bedeutet aber, dass Risiken überschaubar, auch im Sinne von erfassbar, sein müssen. Die Risiken sind nach den Risikoarten sachgerecht zu klassifizieren und in der Regel einzeln zu bewerten. Die einzelnen Risiken wirken sich meist unterschiedlich auf die Teilmärkte aus. Die Risiken der künftigen Entwicklung müssen allerdings getrennt von der Wartezeit Berücksichtigung finden. Eine Vermengung von Wartezeit und Risiko würde zu fehlerhaften Ergebnissen führen. Dies wurde in der neuen ImmoWertV 2021 berücksichtigt.

Szenarien, Entwicklungskorridore oder Marktentwicklungsanalysen dienen auch dazu, um die wahrscheinlichste bzw. wirtschaftlichste Nutzung in einer absehbaren Zeit zu ermitteln. Deshalb sind dies auch Instrumente, um künftige Entwicklungen zu analysieren und wertmäßig zu qualifizieren. In einer SWOT-Analyse erfolgt eine Zukunftsperspektive der Immobilie durch prognostische Abschätzungen. Dieses in der Beleihungswertermittlung anerkannte Instrument sollte auch in der Verkehrswertermittlung Anwendung finden, wenn die Erforderlichkeit besteht.

Literatur

- Ache, P., Voß, W., Krägenbring, R. (2020): Immobilienmarkt – Auswirkungen der Corona-Pandemie. In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 6/2020, 31. Jg., 339–346.
- Barthel, C.W. (2010): Unternehmenswert: Prognosen, Phasen und Probleme. In: DStR – Deutsches Steuerrecht, Heft 23/2010, 48. Jg., 1198–1203.
- Barthele, S., Schwarze, R. (2009): Marktorientierte Risikobewertung vorzugsbelasteter Grundstücke – Neue Wege zur transparenten Quantifizierung merkantiler Minderwerte. In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 4/2009, 20. Jg., 195–202.
- Beyerle, T. (2014): Immobilienwirtschaftliche Marktforschung. In: Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Ausgabe 5/2014, 3–6.
- Bischoff, B. (2010): Neues Wertermittlungsrecht in Deutschland – Teil I – Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV. In: DS – Der Sachverständige, Heft 7-8/2020, 37. Jg., 215–224.
- Bischoff, B. (2017): Der Einfluss von Nachbarschaften auf den Immobilienwert. In: Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Ausgabe 3/2017, 3–5.
- Bischoff, B. (2021): ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung. Mediengruppe Oberfranken, Bamberg.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2008): Bericht des Sachverständigenremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts. Eigenverlag, Bonn.
- Bobka, G. (2019): Erfolgsmethode in der Marktwertermittlung. In: Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Ausgabe 6/2019, 13–12.
- Dieterich, H. (2022): Kommentierung von § 194 BauGB – Verkehrswert. In: Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W., Krautzberger, M. (Hrsg.): Baugesetzbuch – Kommentar. 147 EL, C. H. Beck, München.
- Dillerup, R., Stoi, R. (2011): Unternehmensführung. 3. Auflage 2011, Verlag Franz Vahlen, München.
- Döhrn, R. (2014): Konjunkturdiagnose und -prognose – Eine anwendungsorientierte Einführung. Springer Gabler, Berlin.
- Ehlers, B. (2020): Die Übersendungspflicht für Kaufverträge an die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. In: NotBZ – Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis, Heft 4/2020, 27. Jg., 128 ff.
- Engel, R., Kieffer, H. (2005): Nutzungsdauer bei der Wertermittlung »Hartnäckiger Autismus«. In: IZ – Immobilien Zeitung, Ausgabe 9/2005, 16.
- Fischer, R. (2009): Ist eine Neufassung der Wertermittlungsverordnung erforderlich? In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 2/2009, 20. Jg., 106–109.
- Freise, J. (2021): Kommentierung von §§ 1 ff. BauGB. In: Brügelmann, H. (Hrsg.): Baugesetzbuch – Kommentar, 120. EL, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart.
- Goldschmidt, J. (2022): Die Berücksichtigung künftiger Entwicklungen bei der Verkehrswertermittlung. Dissertation an der Gottfried Wilhelm Leibniz Universität Hannover, Fakultät für Bauingenieurwesen und Geodäsie, Wissenschaftliche Arbeiten der Fachrichtung Geodäsie und Geoinformatik der Leibniz Universität Hannover, Nr. 382.
- Gudat, R., Voß, W. (2011): Weiterentwicklung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt. Endbericht zum Forschungsprojekt der Leibniz Universität Hannover, Geodätisches Institut.
- Hendricks, A. (2017): Bodenrichtwertermittlung. Habilitationsschrift, Schriftenreihe des Instituts für Geodäsie der Universität der Bundeswehr München, Heft 93/2017.
- ImmoWertA-E (2021): Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA). Entwurf hrsg. vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit Schreiben vom 22.12.2021.
- Jachmann, M. (2011): Allgemeine Grundsätze zur Rechtsfiktion. In: DStR – Deutsches Steuerrecht, Beiheft 2011, 49. Jg., 77.
- Kleiber, W. (2020): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 9. Auflage, Reguvis Fachmedien, Köln.
- Kühnberger M. (2012): Die Bewertung nachhaltiger Immobilien: Scheinproblem oder Notwendigkeit einer Methodenanpassung? In: DStR – Deutsches Steuerrecht, Heft 8/2012, 50. Jg., 426–432.
- Lockemann, S. (2016): Methodenanalyse zur Ermittlung der verkehrswertrelevanten Nachnutzung eines Leerstandsobjektes. Dissertation an der Technischen Universität Darmstadt, Fachbereich für Bau- und Umweltingenieurwissenschaften, Schriftenreihe der Fachrichtung Geodäsie, Heft 49.
- Mennig, U. (2011): Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung – Was ist neu, was ist anders? In: fub – Flächenmanagement und Bodenordnung, Heft 1/2011, 73. Jg., 9–16.
- Münchehofe, M., Springer, U. (2004): Der Risikobezogene Ansatz der Immobilienbewertung (»RO-Verfahren«). In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 5/2004, 15. Jg., 257–263.
- Moll-Amrein, M. (2021): Glossar: Risiko. In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 4/2021, 32. Jg., 241.
- Naubereit, P. (2009): Harmonisierung internationaler Immobilienbewertungsansätze. Schriften zur Immobilienökonomie, Band 47.
- Reuter, F. (2011): Zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen in der Wertermittlung. In: fub – Flächenmanagement und Bodenordnung, Heft 1/2011, 73. Jg., 1–8.
- Schmitz, H. (2022): Kommentierung von § 165 BauGB – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. In: Spannowsky, W., Uechtritz, M. (Hrsg.): Beck Online Kommentar BauGB. 57. Edition, C. H. Beck, München.
- Schubert, E. (2014): Aberkennung des Titels Kurstadt. In: Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Ausgabe 1/2014, 3–7.
- Schulte, K.-W., Schäfers, W. (1999): Immobilienökonomie als wissenschaftliche Disziplin – 2. Teil. In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 2/1999, 10. Jg., 92–98.
- Schwenk, W. (2013), Praxishilfe Wertermittlung im Rahmen des besonderen Städtebaurechts. Olzog Verlag, München.
- Seele, W. (1971): Einfluss der Bodenpreise auf die Stadtentwicklung. In: Städtebauliche Beiträge 2/1971, hrsg. vom Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, München, 135 ff., zitiert nach Dieterich (2022, Rd.-Nr. 15).
- Simon, J. (2016): Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren. Reguvis Fachmedien, Köln.
- Stemmler, J. (2010): Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung. In: ZfBR – Zeitschrift für deutsches und internationales Bau- und Vergaberecht, Heft 7/2020, 33. Jg., 637–645.
- Staiber, M. (2009): Immobilienbewertung in der Kreditwirtschaft – Vorschläge zur Prozessoptimierung. Schriften zur Immobilienökonomie, Band 48.
- Steinbrecher, D. (2017): Prognose von Immobilienwerten – Die Expertenbefragung als Prognoseinstrument. Dissertation an der Technischen Universität Dresden, Fakultät für Umweltwissenschaften.
- Täffner, B. (2017): Wertermittlung von Immobilien ohne Nachfrage. In: Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Ausgabe 3/2013, 6–8.
- Weber, C., Gilich, T. (2014): Möglichkeiten der Datenbeschaffung für die Standort- und Marktanalyse als Grundlage für die Ableitung wertrelevanter Parameter. In: Der Immobilienbewerter – Zeitschrift für die Bewertungspraxis, Ausgabe 5/2014, 7–11.

Kontakt

Dr.-Ing. Jürgen Goldschmidt
jgforst@freenet.de

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter www.geodaesie.info.