

Die Sachwertfaktoren – Faktoren mit deren Hilfe marktangepasste Sachwerte ermittelt werden – sind im ländlichen Raum in den Jahren 2011 und 2012 durchschnittlich um 8 % gefallen und in städtischen Bereichen durchschnittlich um diesen Prozentsatz gestiegen (vgl. Abb. 8.2-1). Die Ursache dieses Schrumpfungsprozesses liegt – zumindest zu einem großen Teil – in der Abnahme der Bevölkerungszahlen im ländlichen Raum und dem damit einhergehenden Rückgang der Nachfrage nach Immobilien. Da die Einwohnerverluste insbesondere verstärkt die Dörfer und Kleinstädte in peripherer Lage und sogar Dörfer im Umfeld von Verdichtungsräumen trifft und zudem die Nachfrage in den Städten die Nachfrage in den ländlichen Bereichen i. d. R. weit übersteigt, werden die Auswirkungen dieses Schrumpfungsprozesses zuerst in den Dörfern und Kleinstädten spürbar. Nicht zuletzt auch deshalb, weil der Zuwanderungsüberschuss sich insbesondere auf die Städte konzentriert. Jedoch gilt der starke Rückgang der Immobilienpreise im ländlichen Raum nicht generell. Weist eine Immobilie ein geringes Alter und/oder eine zeitgemäße Ausstattung auf, hat sie **auch** im ländlichen Raum wesentlich bessere Vermarktungschancen als ältere Objekte mit vernachlässigter Unterhaltung und Modernisierung (vgl. links stehender Hinweis in Abbildung 8.2-1). Dies gilt insbesondere für **gut unterhaltene Objekte** in den seit den sechziger Jahren entstandenen Neubaugebieten am Rande des Ortes. Diese Interpretation des Grundstücksmarktes wird durch Ziegler in [26], S. 220 und Seite 221, Abschnitt 6.2 gestützt:

„In exemplarischen Untersuchungen konnte aber festgestellt werden, dass sich Aufgaben der Leerstandsbewältigung vor allem auf die alten, historischen Ortsbereiche konzentrieren werden. Im Gegensatz zu den klassischen Eigenheimgebieten, die ab den 20er Jahren in den Städten und ab den 50er Jahren verstärkt auch in den Dörfern entstanden sind, werden Gebäude und Grundstücke in Ortskernlagen künftigen Bedürfnissen kaum mehr gerecht. Denn wichtige Qualitätsindikatoren, wie z. B. Grundstücksgröße/-zuschnitt, Bauzustand, Ausstattung, Veränderbarkeit der Gebäude und Vorbelastungen aus dem Umfeld (Straße, Nachbarschaft) stellen oft unüberwindbare Hemmnisse dar“.

„Auch die oft akzentuierte Aussage, dass in den nächsten Jahren wegen starker Überalterung in den Eigenheimgebieten der 60er – 70er Jahre der anstehende Erstgenerationenwechsel zu hohen Leerstandszahlen innerhalb kurzer Zeit führen wird, kann nicht bestätigt werden. Denn nicht nur die dargestellte Marktfähigkeit aufgrund von guten Objektqualitäten garantiert eine hohe Nachnutzungsrate, sondern auch die Feststellung, dass sich der Generationswechsel bei Seniorenhaushalten sehr dynamisch über Jahre und nicht abrupt vollzieht. So betrug selbst in der Siedlung mit dem höchsten Durchschnittsalter von 67 Jahren (Siedlung „Am Allerheiligenberg“ - Lahnstein), der Anteil an freiwerdenden Eigenheimen innerhalb von vier Jahren weniger als 5 %“.

Die aktuelle Auswertung des Immobilienmarktes für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke (Ermittlung von Sachwertfaktoren) zeigt zwar gegenüber der Auswertung im Landesgrundstücksmarktbericht 2013 einen weiteren Rückgang der Preise für Immobilien in ländlichen Regionen mit Bodenwerten bis 60,- €/m², der Vergleich konnte aber nicht unmittelbar erfolgen, da ein Modellwechsel durchgeführt werden musste (zur Ermittlung der Sachwerte wurden die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) durch die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ersetzt). Daher ist die Aussagekraft des aktuellen Vergleichs nur eingeschränkt.

8.3 Zur Verkehrswertermittlung der „Leerstandsimmobilien“

Aus den dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung stehenden Stichproben von „Leerstandsimmobilien“ ist deutlich erkennbar, dass je älter die Wohnhäuser, je schlechter die Ausstattungen und die Lage der Objekte ist, desto eher besteht ein Leerstandsrisiko dieser Immobilien – Ziegler (a. a. O.) bezeichnet diese Leerstandsimmobilien als „Schrott-Problemimmobilien“. Er beschreibt sie wie folgt (a. a. O., Seite 222, Abschnitt 6.2):

„Innerhalb dieser Gruppe lassen sich 3 Typen mit folgenden Grundmerkmalen identifizieren:

1. Sehr kleines Grundstück, dicht bebaut, keine Zufahrt/Garage und private Freifläche.
2. Hohe Immissionsbelastung, vor allem durch direkte Lage an Hauptverkehrsachse (Straße, Schiene) oder sonstige Störquellen aus dem Umfeld (u. a. Gewerbebetriebe).
3. Sehr schlechter Bauzustand im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Abriss.“

Nach den Erfahrungen des Oberen Gutachterausschusses mischen sich die 3 Typen sehr häufig, d. h. die 3 Grundmerkmale kommen häufig allesamt bei einer Immobilie vor. Zudem gilt es ein weiteres Grundmerkmal zu berücksichtigen: Eigentümer, die solche Risikoimmobilien geerbt haben, leben oft in hochpreisigen Gegenden von Rheinland-Pfalz oder in anderen Bundesländern und übertragen dann ihre heimatlichen Verkehrswertvorstellungen auf die geerbte Immobilie.

Oftmals ist man erst nach Jahren und ggf. langwierigen Auseinandersetzungen mit den Miterben bereit, die Immobilie zu (vermeintlich) tragfähigen Preisen am Markt anzubieten. Allerdings ist die Immobilie durch langjährigen Leerstand dann in einem (so desolaten) Zustand, dass sie nicht selten unverkäuflich (geworden) ist.

Der Obere Gutachterausschuss hat in Zusammenarbeit mit den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse eine Stichprobe von Kaufpreisen solcher Immobilien „**im Spannungsfeld zwischen Instandsetzung/Modernisierung und Freilegung**“¹¹⁵ ausgewertet. Alle o. g. Grundstücksmerkmale (vgl. Ziegler a. a. O.) sind in der Stichprobe vorhanden (vgl. diesbezüglich Abb. 8.3-1).



Abb. 8.3-1: Eine Immobilie der Stichprobe im Spannungsfeld zwischen Sanierung und Freilegung

Zu einem großen Teil beinhaltet die Stichprobe Immobilien, die rein unter dem technischen Blickwinkel betrachtet, noch instand gesetzt werden könnten. Der Versuch, eine gewisse Konformität des Markthandelns aus den Kaufpreisen für den Wert des Gebäudeanteils herauszulesen, war aufgrund der geringen Stichprobe (128 Objekte), den vielen Annahmen und der hohen Streuung der Kaufpreise nicht möglich. Die Abbildung 8.3-2 zeigt jedoch, dass den Gebäudeanteilen überwiegend noch ein Wert beigemessen wurde. Die (positiven) Werte liegen - ausgehend vom Bodenwert („würde-wenn-Wert“) - durchschnittlich bei rd. 100 €/m² Wohnfläche (Spanne 0 bis 300 €/m²).

Zum Teil wurden den Gebäuden nur noch negative Wertanteile bei der Preisfindung beigemessen. In der Regel waren diese Minderungen des Bodenwerts geringer als die diesbezüglichen Freilegungskosten. Häufig wurden Kaufpreise in der Größenordnung des reinen Bodenwerts vereinbart.

Zum Teil wurden den Gebäuden nur noch negative Wertanteile bei der Preisfindung beigemessen. In der Regel waren diese Minderungen des Bodenwerts geringer als die diesbezüglichen Freilegungskosten. Häufig wurden Kaufpreise in der Größenordnung des reinen Bodenwerts vereinbart.

Aussagekräftiger und mit weniger Hypothesen behaftet ist jedoch die Auswertung, in der der Kaufpreis

¹¹⁵ Es handelt sich also um Immobilien mit der Nachfolgenutzung „nahe Liquidation“. Die Instandsetzung wäre aber - eine entsprechende Nachfrage unterstellt - rentierlich.

durch den Bodenwert dividiert wurde. Nach der Eliminierung von Ausreißern zeigt sich, dass überwiegend ein Kaufpreis in Höhe des einfachen bis doppelten Bodenwerts („würde-wenn-Wert“) gezahlt wurde¹¹⁶ (vgl. Abb. 8.3-3).

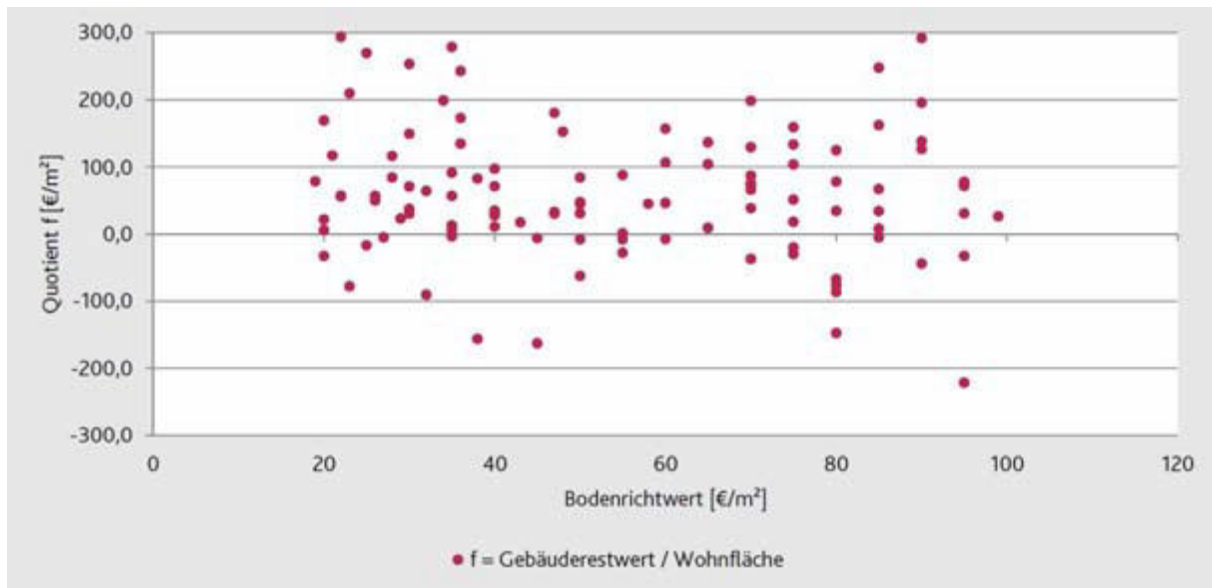


Abb. 8.3-2: Wert der aufstehenden Gebäude

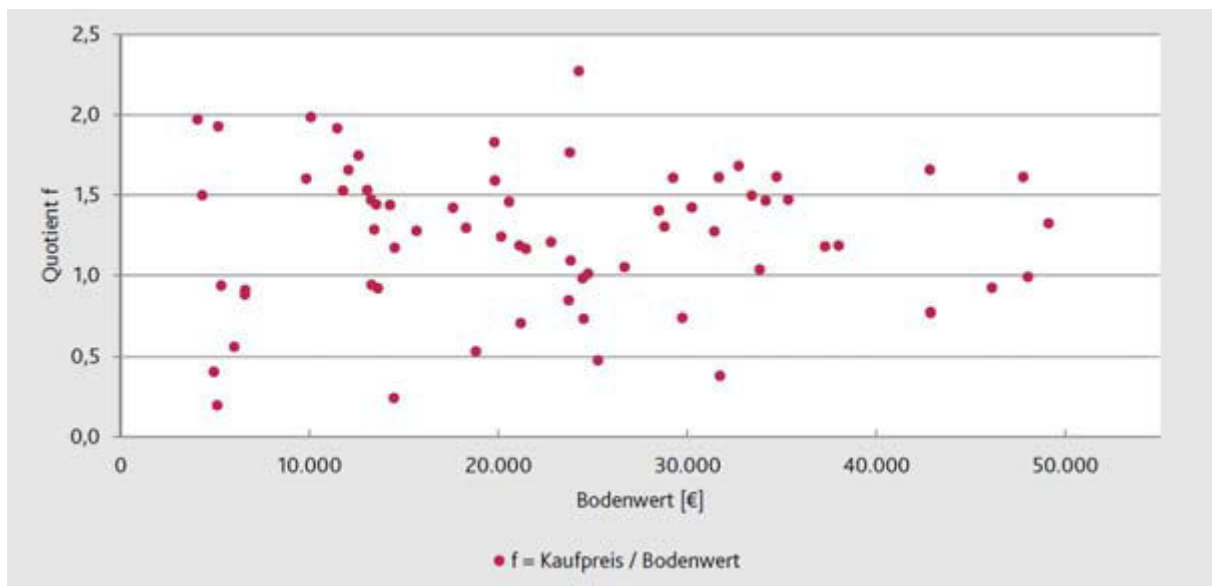


Abb. 8.3-3: Wert der Immobilien „nahe Liquidation“ in Abhängigkeit des Bodenwerts

Es wäre nun aber unzutreffend, dieses Ergebnis auf alle Leerstandsimmobilien der Gruppe der „Schrott-Problemimmobilien“ zu übertragen. Denn das Angebot ist wesentlich größer als die Nachfrage und mit jedem Tag des Leerstands wird die Möglichkeit der Instandsetzung geringer. Aus nicht repräsentativen Umfragen

¹¹⁶ Ziegler (vgl. [26], Seite 224) beklagt bzw. mahnt Überzeugungsarbeit an, dass „die Bewusstseinsbildung und Überzeugung der Eigentümer für Lösungen, die eine Bereitstellung solcher Immobilien auch zum Wert null oder reduziertem Bodenwert bedingen, weiter forciert werden müssen.“

ist bekannt, dass Verkäufe besonders vor dem Hintergrund zustande gekommen sind, dass unmittelbare oder auch mittelbare Nachbarn die Leerstandsimmobilie gekauft haben,

- um das Grundstück freizulegen und damit den „Schandfleck“ in unmittelbarer oder mittelbarer Nachbarschaft zu beseitigen¹¹⁷, oder
- um das Grundstück günstig als Baugrundstück in zentraler Lage zu erwerben.

Die Auswertung der 128 Vergleichskaufpreise musste wegen überwiegend fehlender Informationen über die Intentionen beim Kauf der Immobilien ohne die etwaige Berücksichtigung der Auswirkungen des besonderen Interesses (vgl. § 7 ImmoWertV) - z. B. wegen Zukauf - auskommen.

8.4 Fazit

Im ländlichen Raum wirken sich die Faktoren Demografie, Landflucht und geänderte Wertvorstellungen bereits sehr deutlich in der Zunahme von langfristig leerstehenden Wohnimmobilien aus. *Ziegler* (a. a. O.) hat festgestellt, dass besonders in kleinen Gemeinden der Leerstand zugenommen hat. Er macht dafür zusätzlich den „Totalverlust der Grundversorgung“ verantwortlich. Dieser Verlust begünstigt die Entstehung von Leerstand nicht nur in Dörfern in peripherer Lage, sondern auch in Dörfern im Umland der Verdichtungsräume.

Die Leerstandsimmobilien finden immer seltener einen Käufer, was durch die Zunahme der Leerstandsquote belegt wird. Die Auswertung einer Stichprobe von 128 geeigneten Kaufpreisen ergab, dass überwiegend dennoch mehr als der Bodenwert gezahlt wurde. Da die Zahl dieser Immobilien die Nachfrage deutlich übersteigt, ist es nach Auffassung des Oberen Gutachterausschusses nicht statthaft, dieses Marktverhalten zu verallgemeinern und die Ergebnisse auf alle Leerstandsimmobilien zu übertragen. Es muss vielmehr angenommen werden, dass der Verkehrswert dieser Immobilien i. S. d. § 194 BauGB noch unterhalb des aus der Stichprobe ermittelten Preisniveaus liegt.

¹¹⁷ Das Dorferneuerungsprogramm RLP fördert seit August 2010 den Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz auf der Grundlage eines Konzepts zur Innenentwicklung und Vitalisierung der Ortskerne.