

# DVW-Arbeitskreis 6 „Immobilienwertermittlung“: Rasante Märkte – große Aufgaben

Die Immobilienbranche steht seit der Subprime-Krise in einem argwöhnisch und kritisch beachteten Fokus. Dieser skeptische Blick auf die Entwicklungen der Immobilienmärkte ist durchaus berechtigt, da die Weltwirtschaftskrise 2008 zunächst ihren Ursprung im Platzen einer Immobilienblase fand. Die Vergabe von Krediten in den USA und weiteren – auch europäischen – Ländern mit Wertansätzen, die mit dem Verkehrswert bzw. einem sicheren Beleihungswert nichts mehr gemein hatten, führte zu nicht mehr bedienbaren Krediten und damit zur Bankenpleite.

**S**either ist in diesem Bereich enorm viel geschehen. In Deutschland wurde im Zuge des Erbschaftsteuerreformgesetzes auch das BauGB angepasst. Die an sich bereits hohe Markttransparenz in Deutschland wurde durch die Einführung flächendeckender Bodenrichtwerte, einer Präzisierung von wertermittlungsrelevanten Daten und der Einführung von Oberen Gutachterausschüssen weiter gesteigert. Ein Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse wurde mit dem Ziel der Veröffentlichung eines „Immobilienmarktberichts Deutschland“ gegründet. Die gesetzlichen Vorgaben wurden mit der Immobilienwertermittlungsverordnung und Richtlinien zur Ermittlung des Sach-, Ertrags- und Vergleichswerts sowie zur Ableitung von Bodenrichtwerten ergänzt.

Ein riesiges Aufgabenspektrum für den Arbeitskreis (AK) 6, der sich insbesondere der Mitwirkung bei den Gesetzgebungsverfahren und der Aus- und Fortbildung von Sachverständigen und Beschäftigten in der amtlichen Wertermittlung widmet. Bereits zwischen 2010 und 2014 hat der Arbeitskreis verschiedene Seminare zur sachgerechten Anwendung der ImmoWertV und dem Sachwertverfahren angeboten, die von den Fachkreisen bestens besucht und bewertet wurden. Ergänzt wurden diese Seminare durch Vorträge und Podiumsdiskussionen im Rahmen der jährlichen Kongressveranstaltungen auf der Intergeo.

Die Aspekte der Vermittlung und Verbesserung der Markttransparenz der Immobilienmärkte sind auch ein Hauptthema der derzeit laufenden Arbeitsperiode

2015–2018. Die Seminare zur Ableitung von Bodenrichtwerten sind regelmäßig ausgebaut und werden angesichts der Brisanz des Themas auch in den Jahren 2017 und 2018 weitergeführt. Gerade auch die – nun hoffentlich – bevorstehende Reform der Grundsteuererhebung wird diesen Themenbereich eine zusätzliche Bedeutung verleihen.

Die Fortbildung von Sachverständigen bei der richtigen Anwendung des Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertverfahrens wird ebenfalls mit Einzelseminaren begleitet. Eine speziell für diesen Bereich ins Leben gerufene Arbeitsgruppe beschäftigt sich derzeit auch mit einer Ausarbeitung zur Konsolidierung der Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie.

Die sich seit etwa 2010 insbesondere durch die Niedrigzinspolitik der EZB teils rasant entwickelnden Immobilienmärkte mit einem enormen Umsatzwachstum der verschiedensten Marktsegmente haben bei den Sachverständigen und Gutachterausschüssen den Bedarf an spezieller Weiterbildung hervorgerufen. Aus diesem Grund hat der Arbeitskreis 6 einen weiteren Schwerpunkt mit den Seminaren für die Wertermittlung von Spezialimmobilien für die Arbeitsperiode 2015–2018 gesetzt. Das Seminar „Spezialimmobilien 1“ mit den Themen „Pflegeheime und Pflegeimmobilien, Hotels und Kirchengrundstücke“ ist bereits erfolgreich in Hamburg und Köln gelaufen. Dieses Seminar wird 2017 in weiteren Bundesländern angeboten. Das Seminar „Spezialimmobilien 2“ mit den Themen „Anlagen für erneuerbare Energien und Objekte mit Denkmalschutz“ wird erstmals ebenfalls 2017 ange-

boten. Mit dem Themenbereich „Logistikbetriebe und Fachmarktzentren“ soll im Jahr 2018 das Seminarangebot abgerundet werden.

Der Bereich der Internationalen Wertermittlung wird im Rahmen der F.I.G.-Veranstaltungen aus deutscher Sicht vom Arbeitskreis 6 repräsentiert. In der Commission 9 „Valuation of Real Estate“ wurden und werden die Themen „Markttransparenz in Deutschland“ sowie die „Besteuerungsproblematik bei Immobilien“ mit einhergehenden Massenwertermittlungsverfahren bearbeitet und runden so die Arbeit des Arbeitskreis 6 „Immobilienwertermittlung“ ab.

**Autor und Kontakt:**

Maximilian Karl, Ltd. Verm. Dir.  
Leiter des AK 6 „Immobilienwertermittlung“  
im DVW  
Stadt Landshut  
E: maximilian.karl@dvw.de



Bild: Maximilian Karl