

Festveranstaltung
50 Jahre Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
in Niedersachsen

15. November 2011

DEMOGRAFISCHER WANDEL - IMMOBILIENPREISE IN LÄNDLICHEN GEBIETEN

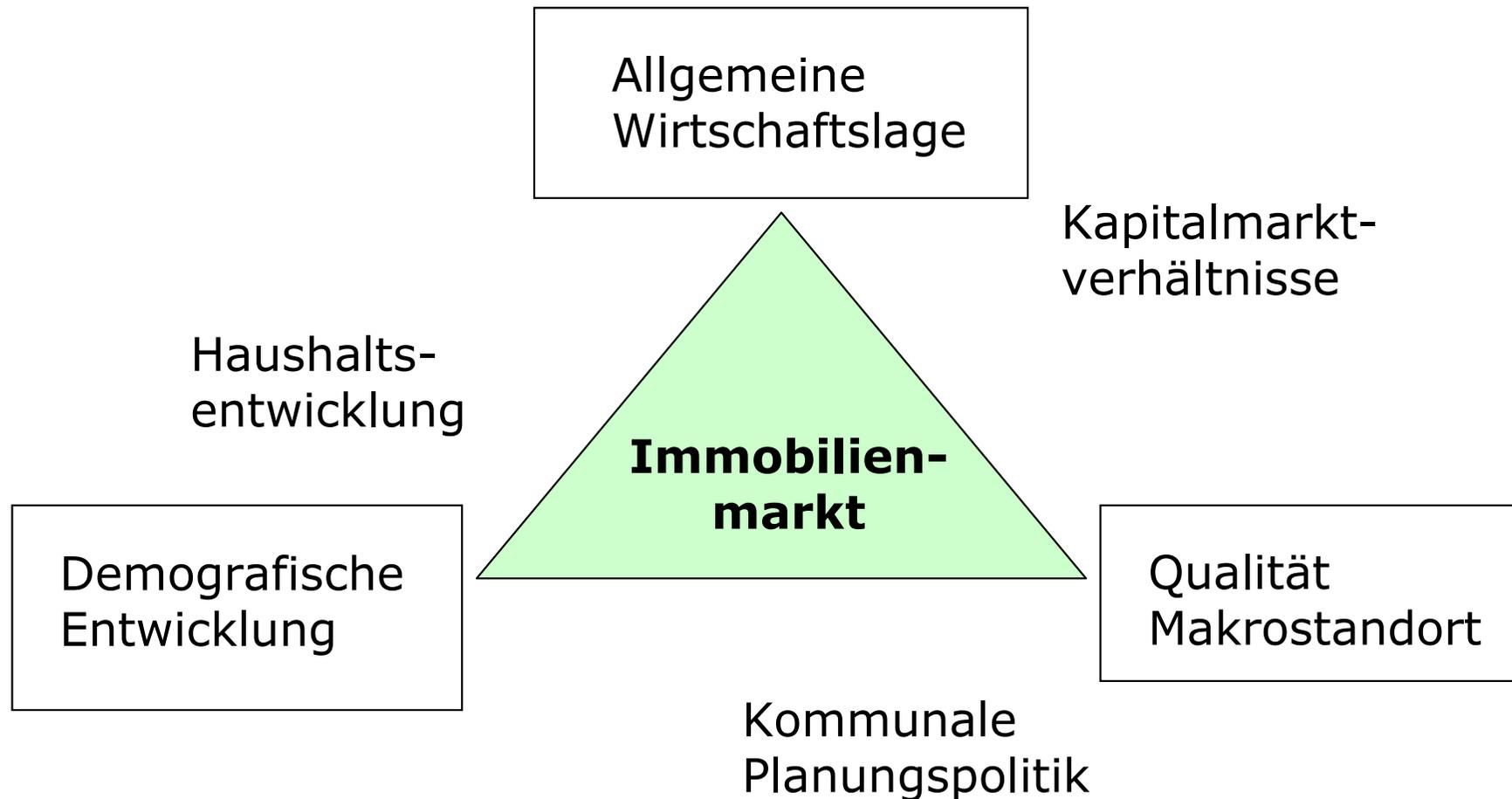
Prof. Dr.-Ing. Winrich Voß
Flächen- und Immobilienmanagement
Geodätisches Institut der Leibniz Universität Hannover

Demografischer Wandel – Immobilienpreise in ländlichen Gebieten

Agenda

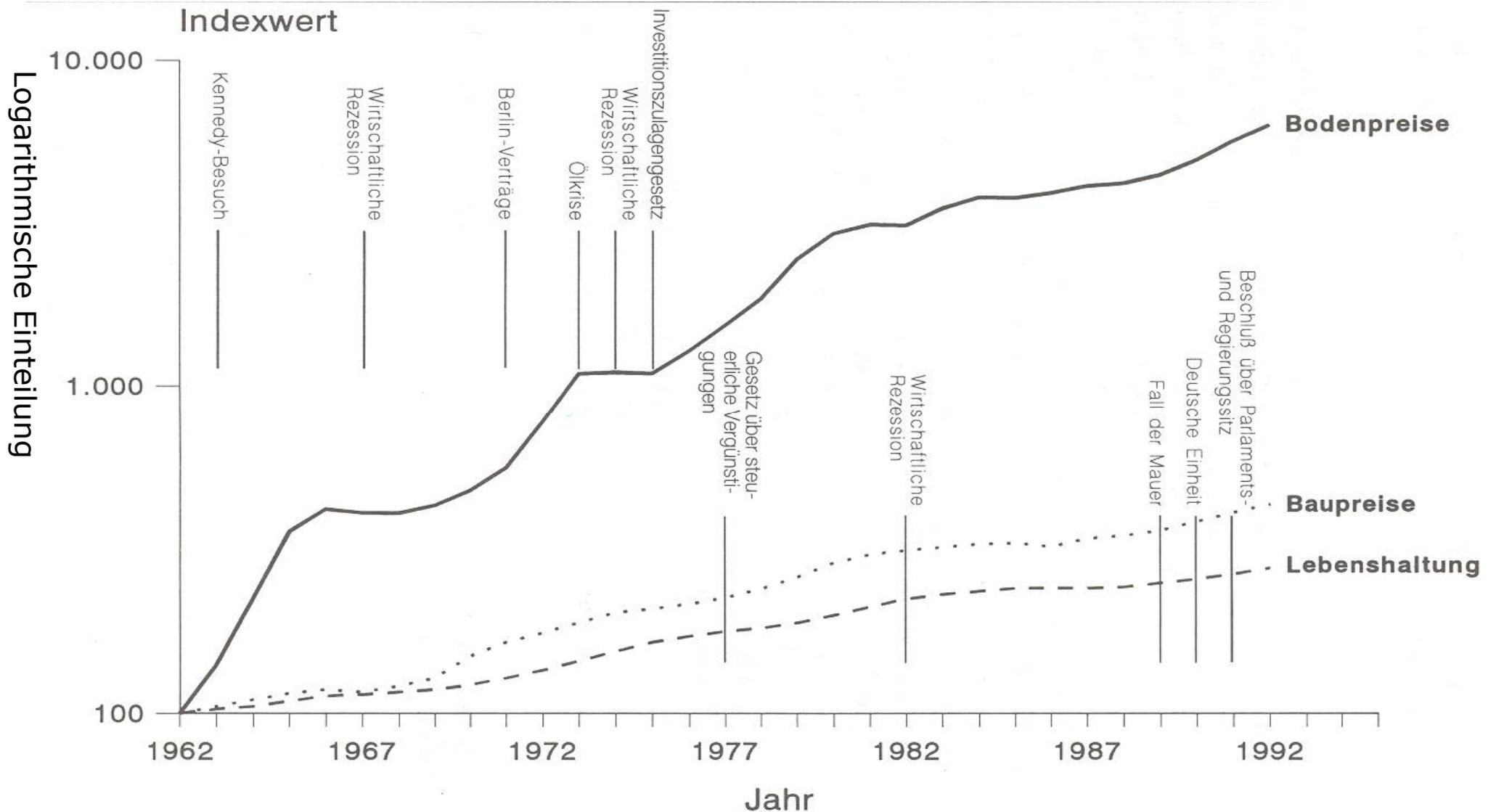
1. Bevölkerungsentwicklung und Immobilienmärkte
 - Rückblick und Folgerungen
2. Marktsituation heute
3. Fünf Aspekte des Demografischen Wandels
4. Entwicklungsstrategien in ländlichen Gebieten
5. Fazit: Wertermittlung 2025

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 ImmoWertV)

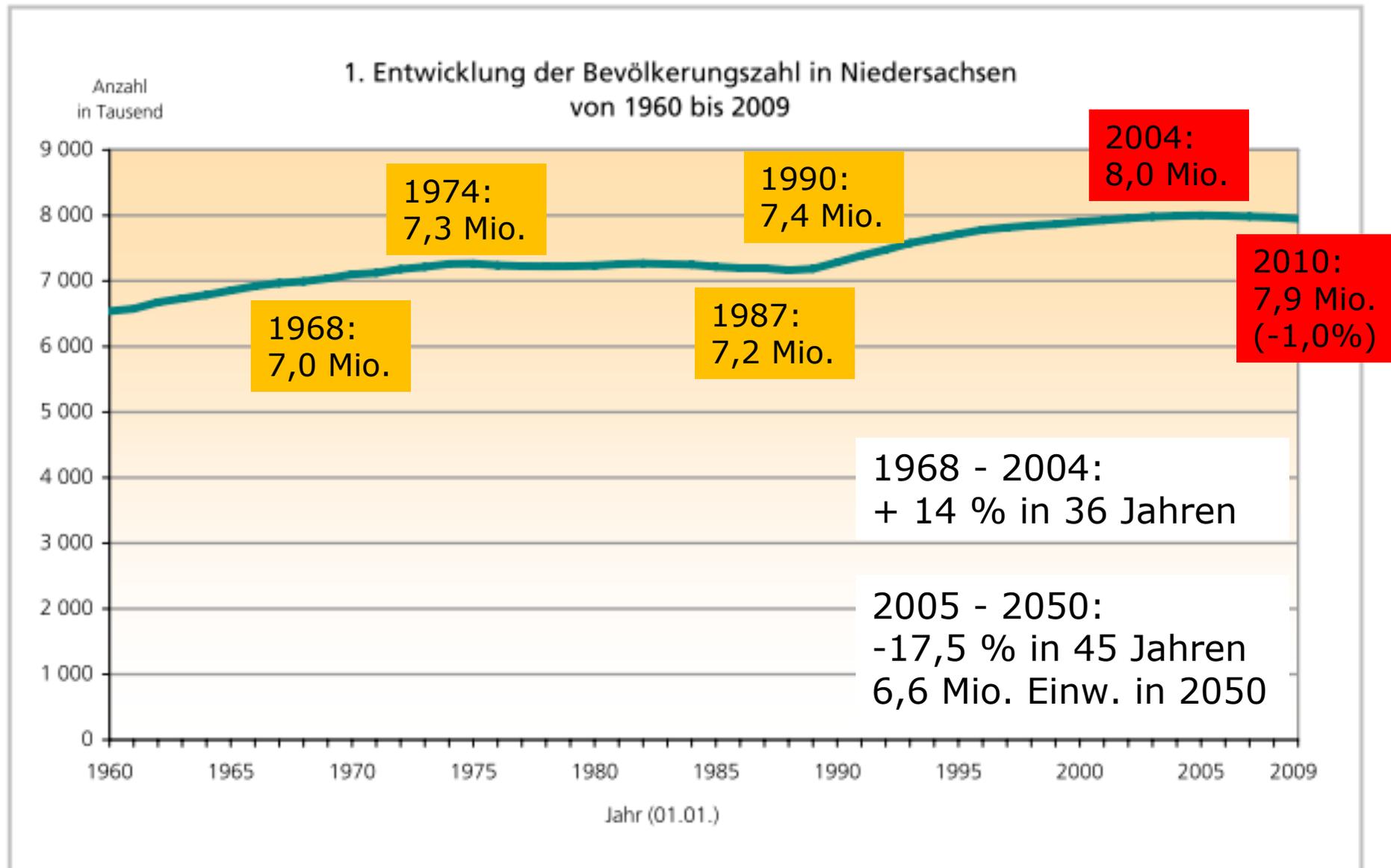


Demografische Entwicklung nicht alleine maßgebend!

Preisentwicklung 1962 – 1992 (Bodenpreise Berlin)

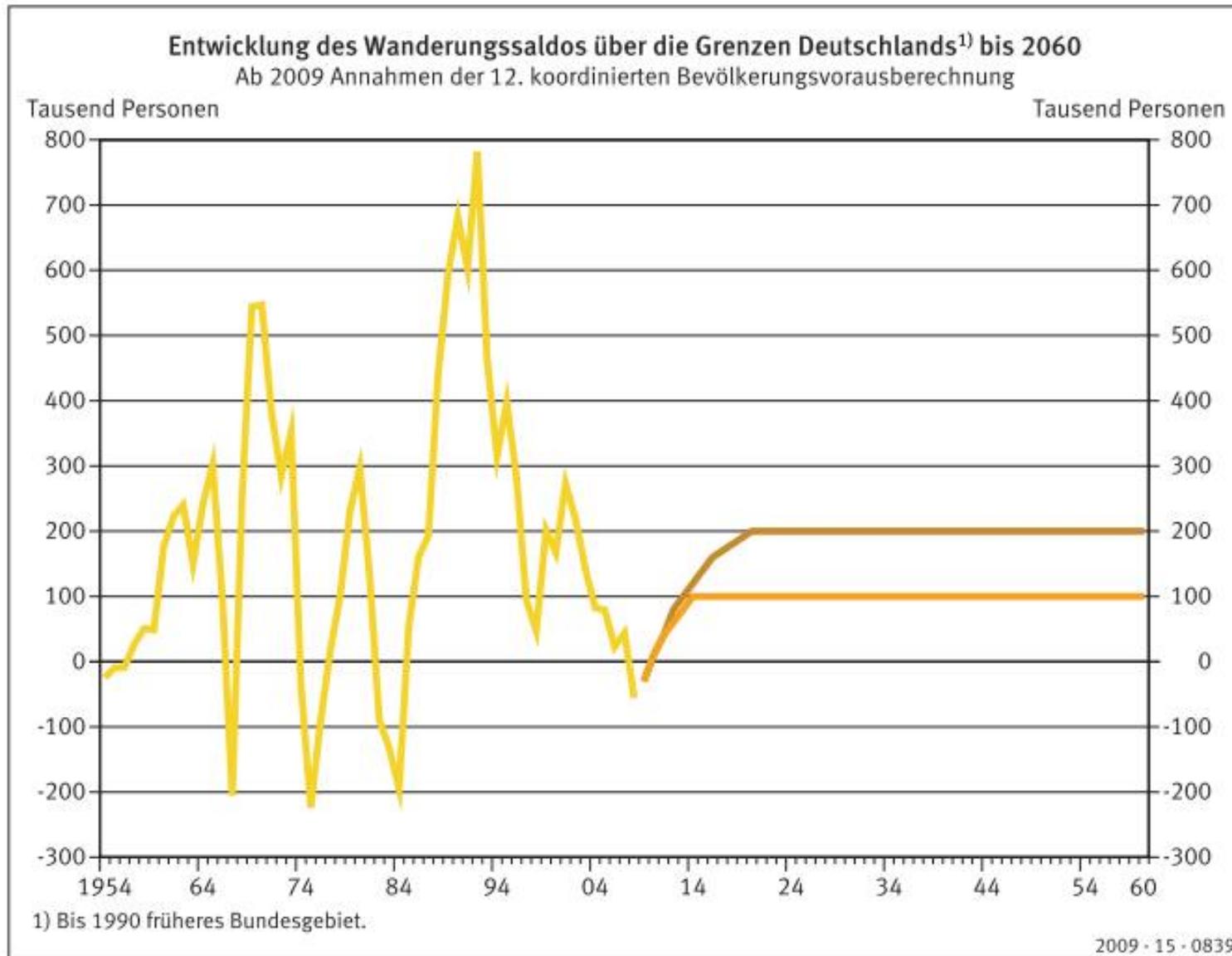


Quelle: Gerardy/Möckel/Troff: Praxis der Grundstücksbewertung (Stand 1994)



Quelle: LSKN: Statistisches Monatsheft Niedersachsen Nr. 1/2011, S. 5

Wanderungssaldo 1954 – 2008 – 2060



Quelle: Destatis:
 Bevölkerung Deutschlands bis 2060:
 12. koordinierte
 Bevölkerungsvoraus-
 berechnung, S. 33

Vergangene 50 Jahre:

Wirtschafts- und Einkommensentwicklung

→ kurzperiodische Veränderungen

→ unmittelbarer Einfluss auf allgemeine Wertverhältnisse

Demografische Entwicklung

→ langfristige Veränderungen

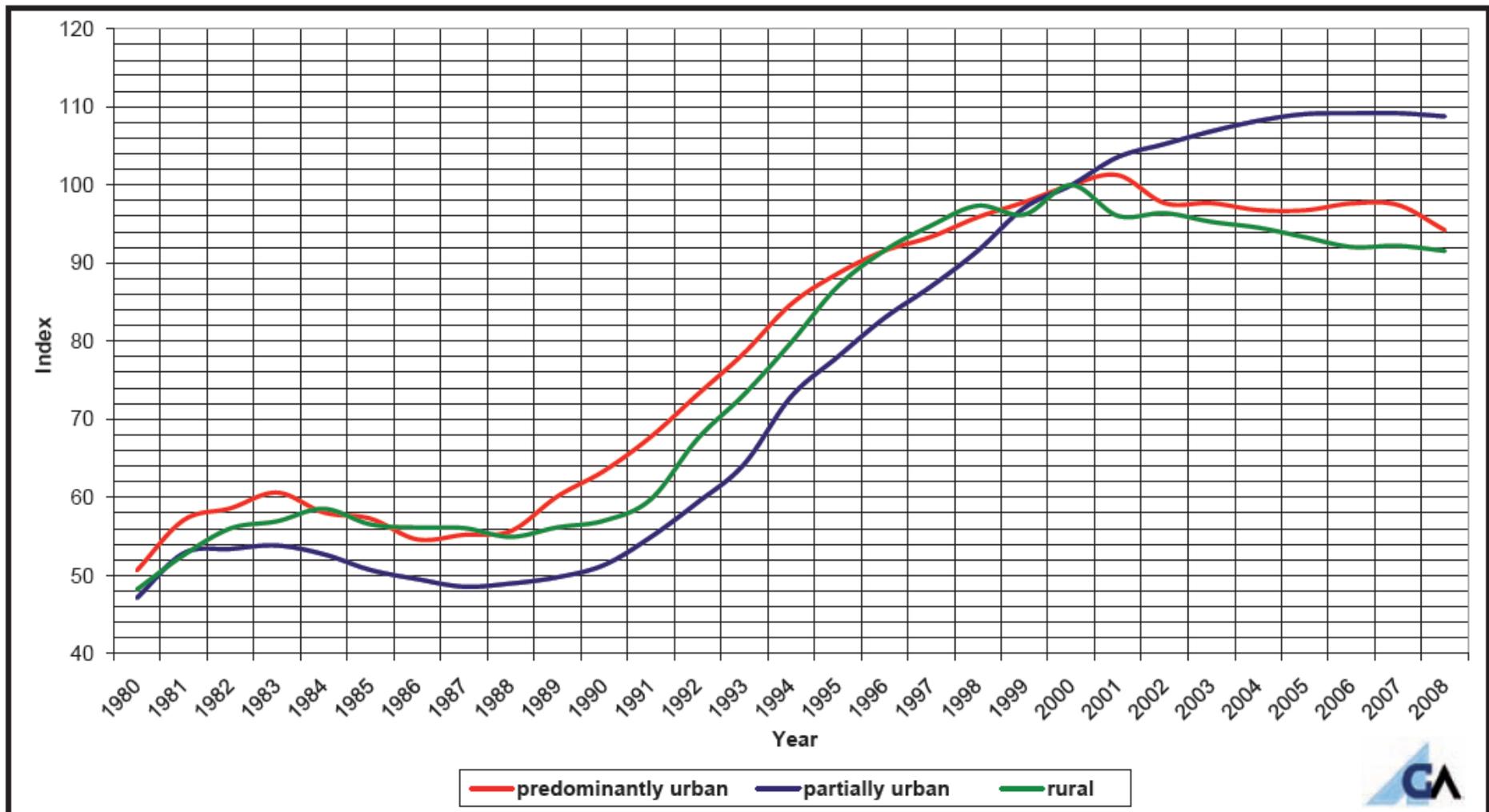
→ grober Trend erkennbar, Änderungsrate nicht erkennbar

→ Erwartungen werden frühzeitig „eingepreist“

Bisher: Bevölkerungsrückgänge und Rezessionen zeitgleich
(Grund: Wirtschaftslage bestimmt Wanderungssaldo)

Siedlungsstrukturelle Betrachtung

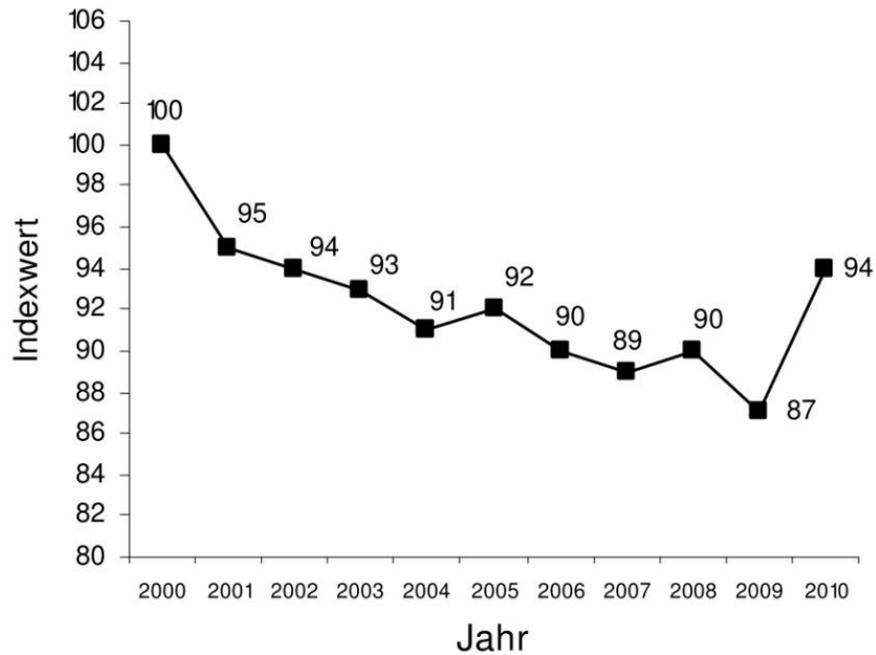
Bodenpreisindex Deutschland (West und Ost) (2000 = 100)



Quelle: AGA (2009): Immobilienmarktbericht Deutschland, S. 203

Niedersächsischer Immobilienindex NIDEX (Einfamilienhäuser)

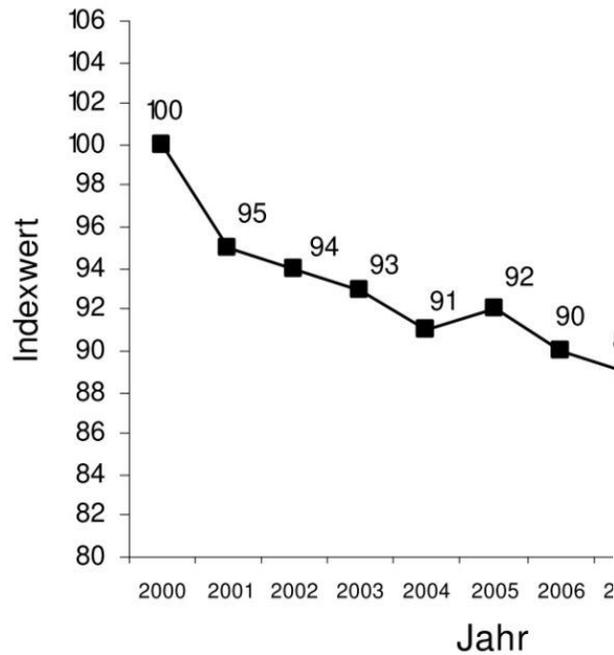
20 Jahre alte Gebäude



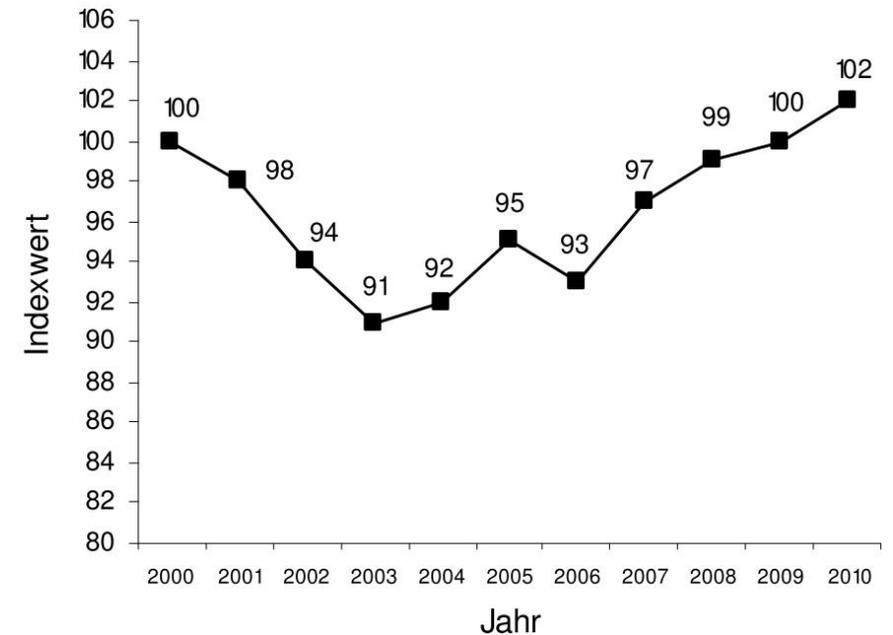
Quelle: OGA Niedersachsen:
Landesgrundstücksmarktbericht 2011

Niedersächsischer Immobilienindex NIDEX (Einfamilienhäuser)

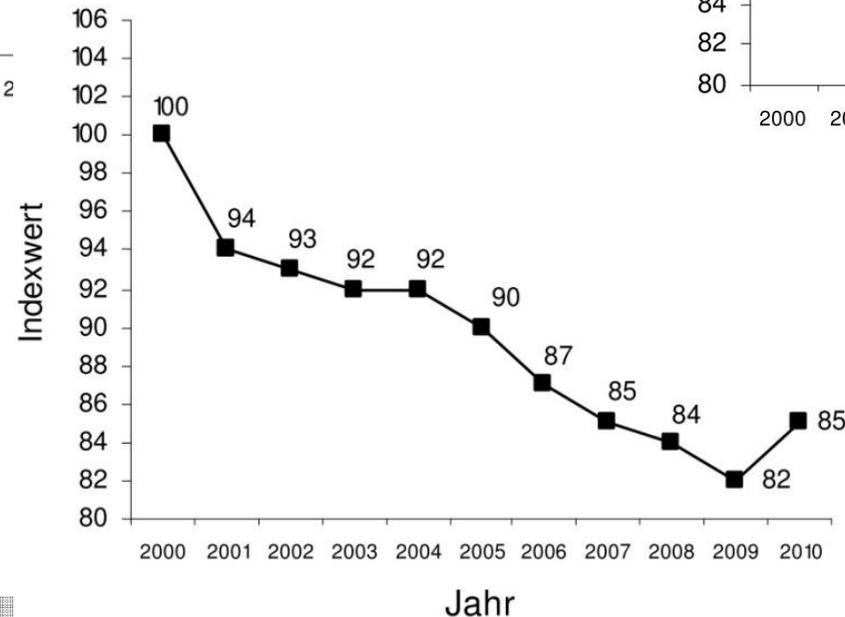
20 Jahre alte Gebäude



Neubauten



40 Jahre alte Gebäude



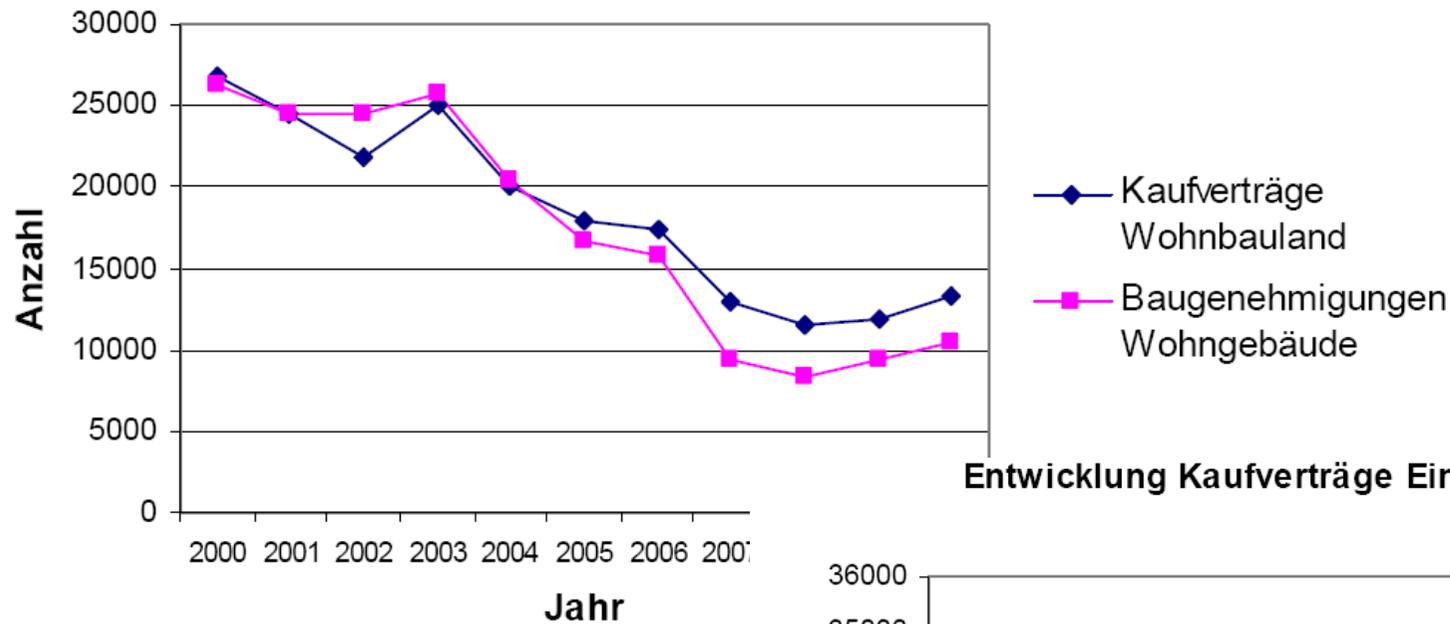
Quelle: OGA Niedersachsen:
Landesgrundstücksmarktbericht 2011

Marktsituation: Ausgewählte Kreise in Nds. (2000 – 2010)

Einfamilienhäuser (Mittlere Preise in T€)				Änderung (8 Jahre)	Änderung (11 Jahre)
	2000	2007	2010		
LK Nienburg	127	114	101	-10,0%	-20,5%
LK Holzminden	110	98	94	-11,0%	-14,5%
LK Osterholz	186	160	156	-14,0%	-16,0%
LK Oldenburg (o. Stadt)	167	132	145	-21,0%	-13,0%
LK Osterode/Harz	132	92	93	-30,0%	-29,5%
Stadt Hannover	259	250	261	-3,5%	+ 1,0%
Stadt Osnabrück	226	240	249	+ 6,0%	+10,0%
LK Grafschaft Bentheim	137	151	138	+10,0%	+ 1,0%

Quelle: OGA Niedersachsen: Landesgrundstücksmarktbericht 2011

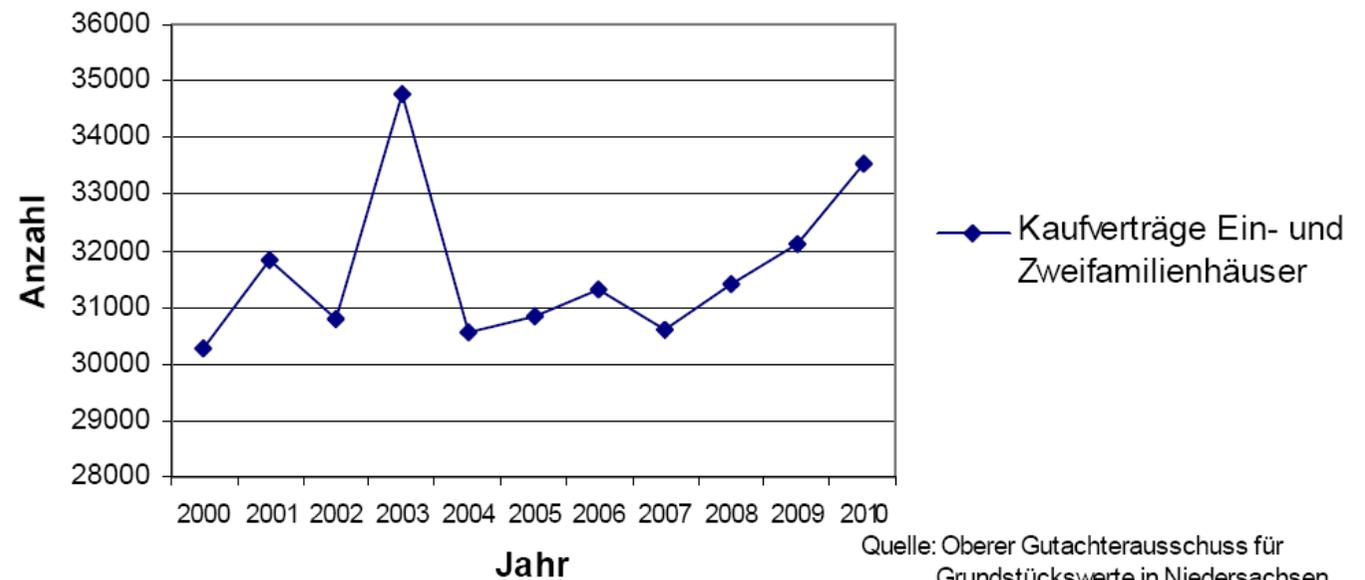
Entwicklung Baulandumsatz / Bautätigkeit Wohnbauland



Transaktionen

Anzahl Verträge 2000 - 2010

Entwicklung Kaufverträge Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Marktsituation Ländlicher Raum (2000 – 2010)

- Nachfrage und Transaktionen stark nachgelassen, trotz Wirtschaftswachstum und Rückgang der Arbeitslosigkeit
- Demografische Erwartung beeinflusst bereits die Preisbildung (wird „eingepreist“)
- Vielerorts Angebotsüberhang, jede weitere Neubaufläche erhöht das Überangebot und beschleunigt Preisverfall im Gebäudebestand
- Bauland: Die „4. Fruchtfolge“ wird vielerorts künftig keine Rolle mehr spielen.
- Bodenpreisindex als „Marktbarometer“ ?

Demografischer Wandel – Immobilienpreise in ländlichen Gebieten

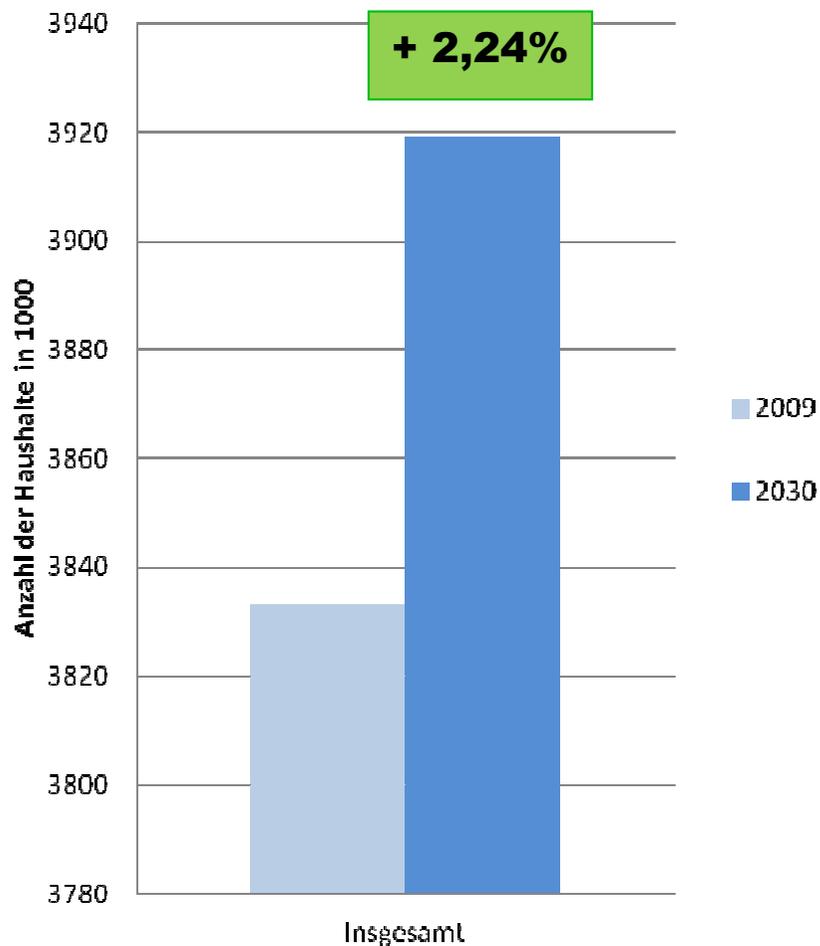
Agenda

1. Bevölkerungsentwicklung und Immobilienmärkte
 - Rückblick und Folgerungen
2. Marktsituation heute
3. Fünf Aspekte des Demografischen Wandels
4. Entwicklungsstrategien in ländlichen Gebieten
5. Fazit: Wertermittlung 2025

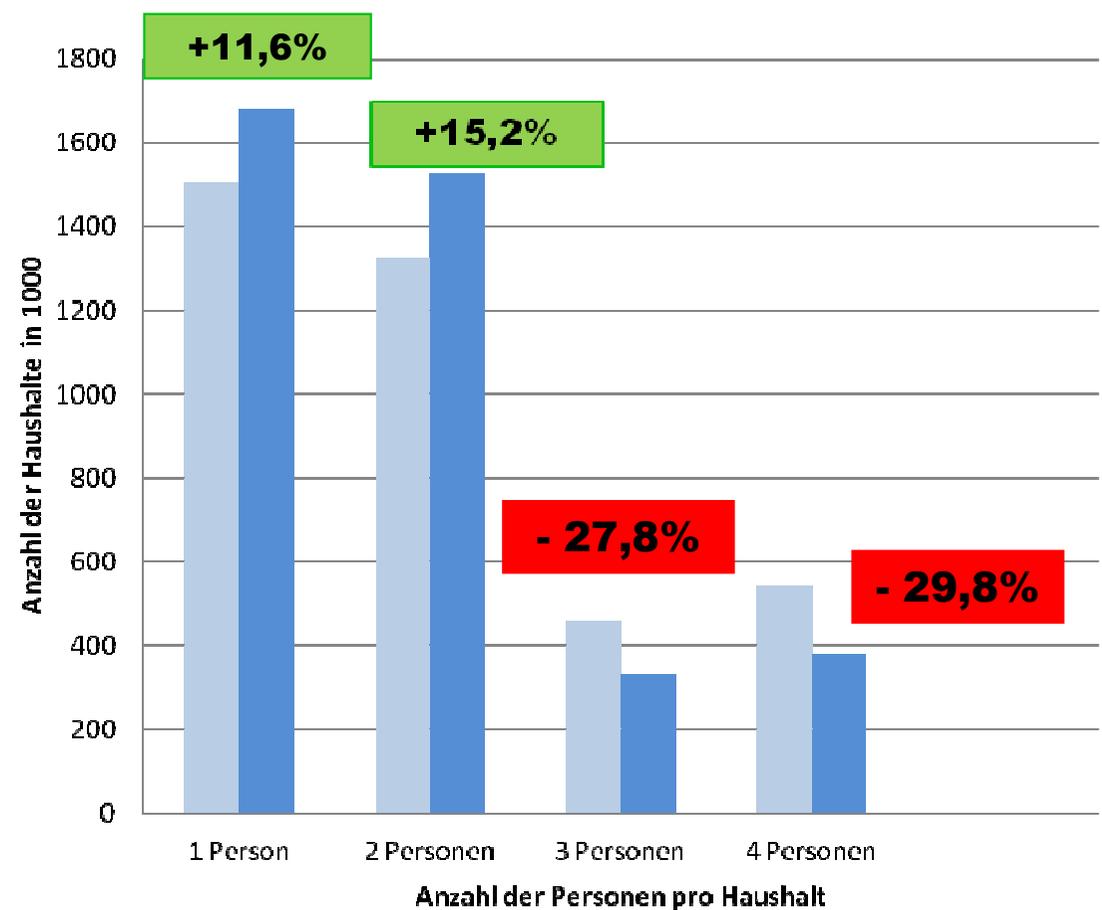
5 Aspekte des demografischen Wandels:

- Sterbeüberschuss seit ca. 30 Jahren
- Wanderungssaldo gleicht Sterbeüberschuss nicht mehr aus
→ Bevölkerungszahl sinkt, weniger Nachfrager
- Männerüberschuss in jungen Generationen
→ weniger neue Familien, weniger Nachfrager
- Zunahme Menschen mit Migrationshintergrund
→ mehr Nachfrager, eher in Städten und Grundzentren
- Mehr alte Menschen, Veränderung Altersstruktur
→ mehr Nachfrager, eher in Städten und Grundzentren
- Zunahme der Haushalte mit 1- und 2-Personen
→ mehr Nachfrager, eher in Städten und Grundzentren

Haushaltszahlen in Niedersachsen

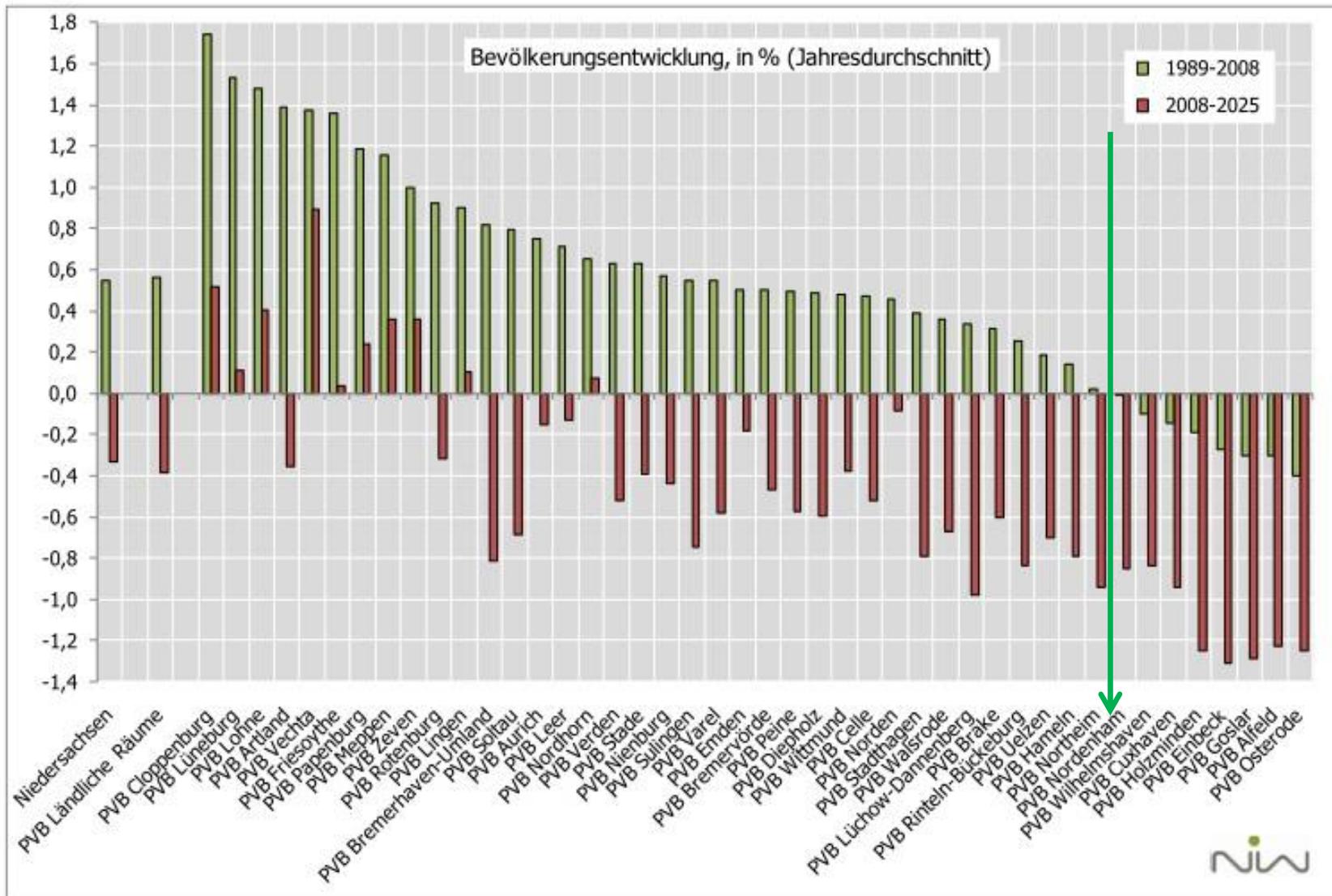


Personen pro Haushalt in Niedersachsen

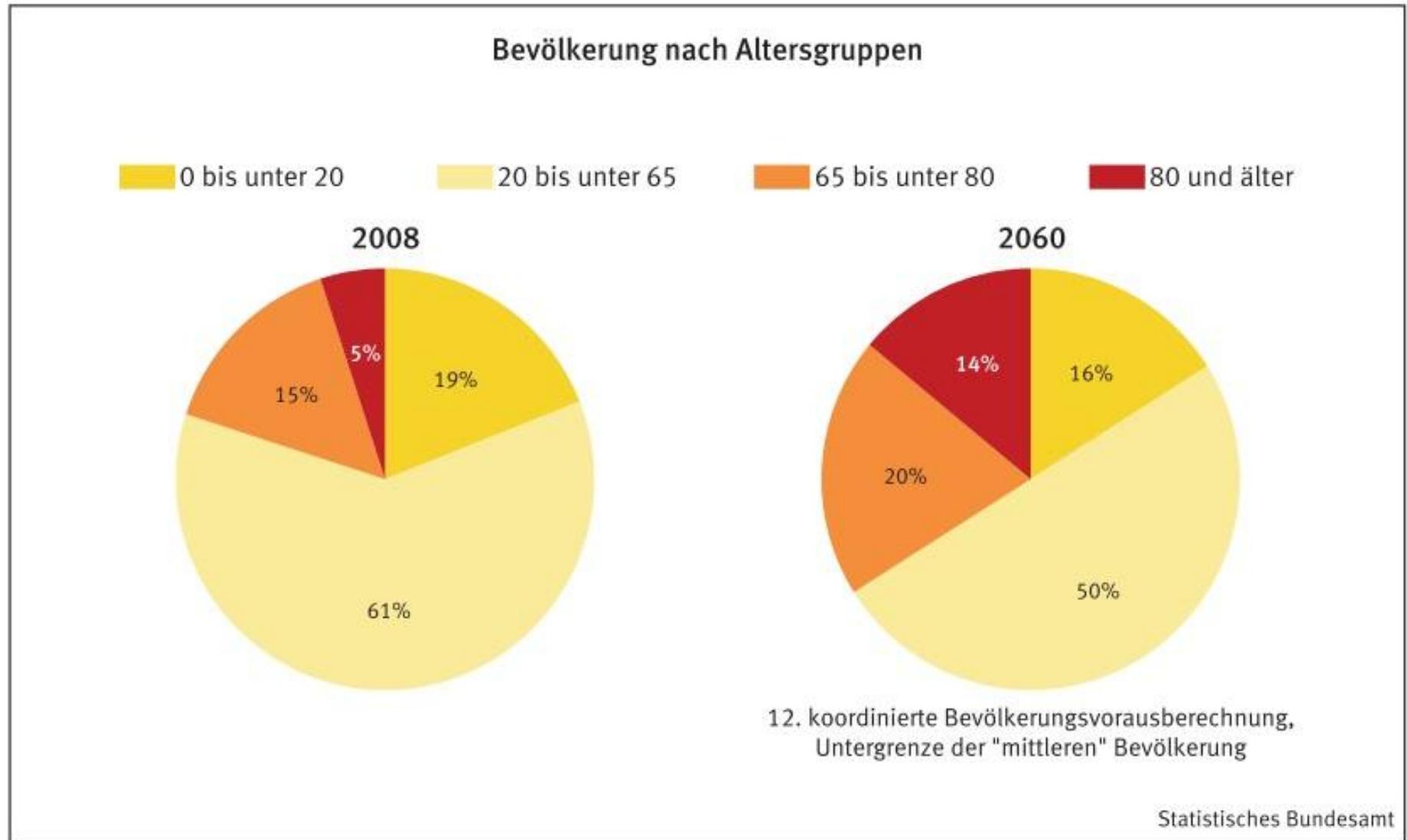


Destatis: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und den Ländern; Ausgabe 2011 Heft 1; S. 35 (eigene Darstellung)

Abb. 1.2-2: Bevölkerungsentwicklung 1989 bis 2008 und Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025 in den ländlichen Räumen nach Pendlerverflechtungsbereichen



Quelle: NIW Regionalmonitoring Niedersachsen; Regionalreport 2009; S.85



Destatis: Bevölkerung Deutschlands bis 2060: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung S. 16

Folgerungen für Dörfer in strukturschwachen Gebieten:

- Überangebot an Baulichkeiten
- Zunahme Gebäudeleerstände
- Verfall der Immobilienpreise
- Infrastrukturabbau bzw. -mehrkosten
- Identifikation mit Dorf nimmt ab
- zerfallende Siedlungsstrukturen

Gegen-/ Entwicklungsstrategie:

- Vitalisierung der Ortskerne + Abbau des Überangebots stabilisieren Immobilienwerte !

Entwicklungsstrategien Ländliche Räume

- Ländliche Räume sind sehr unterschiedlich
- Strategie anhand von Entwicklungspotentialen
 1. **Anpassen** an künftige geringere Bedarfe
 2. **Stabilisieren** der Verhältnisse
 3. Kontrolliertes **Wachsen**

Bewusstmachung und Prioritätensetzung sind entscheidend
(Quelle: Modelldörferprojekt Leibniz Uni Hannover und ML)
- Konkurrenz zur Stadt, andere Chancen als Städte, andere Herangehensweise nötig

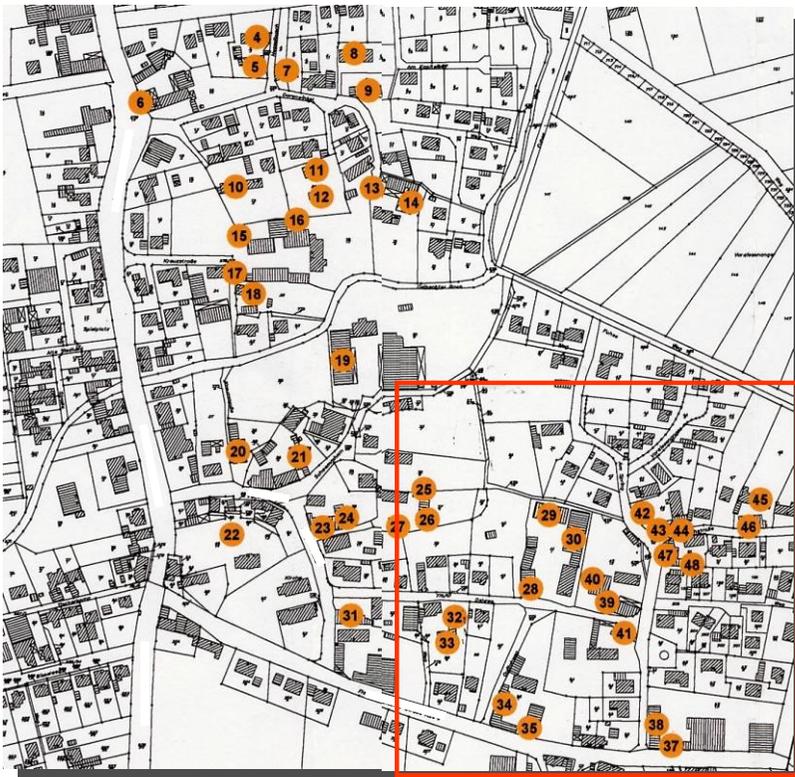
Überangebot? Beispiel Landkreis Goslar

- „im ländlichen Raum steht im Allgemeinen genügend Fläche zur Verfügung“
- 44 Verträge in 2010 über selbständig bebaubare Wohnbauflächen im LK. (Nachfrage)
- 220 Bauplätze im LK gelten als verfügbar. (Angebot)

(Quelle: GMB Braunschweig 2011, S. 12ff. !!)

- Genügend Fläche oder evtl. zu viel Fläche verfügbar?
(Wichtig für die Wertsicherung von Bestandsimmobilien)

Leerstände - Luftbildszenario

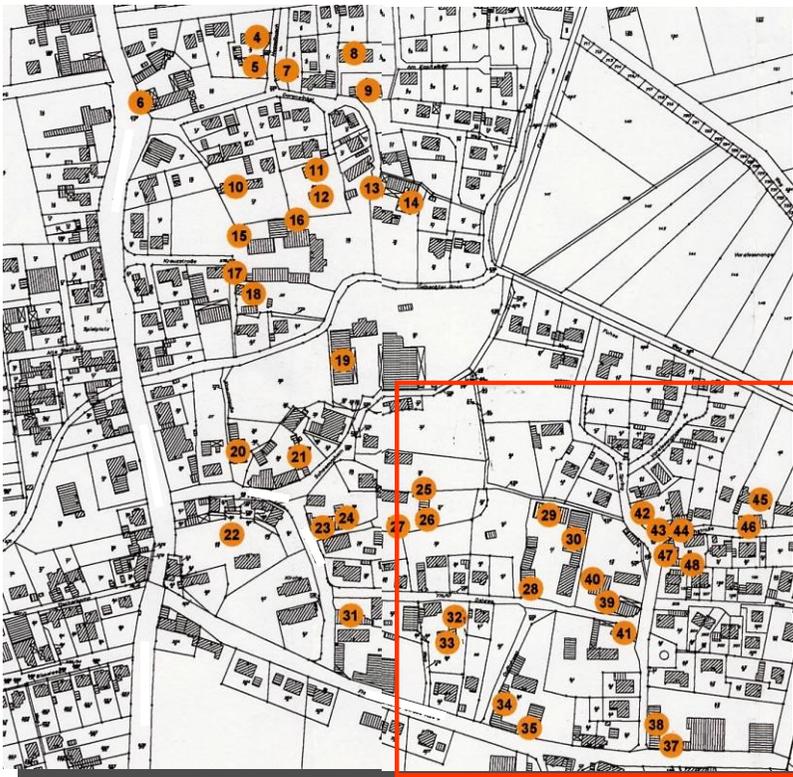


Leerstands-
Erfassung
notwendig



Leerstände - Luftbildszenario

Fiktiver Rückbau:
Änderung der
Ortsstruktur

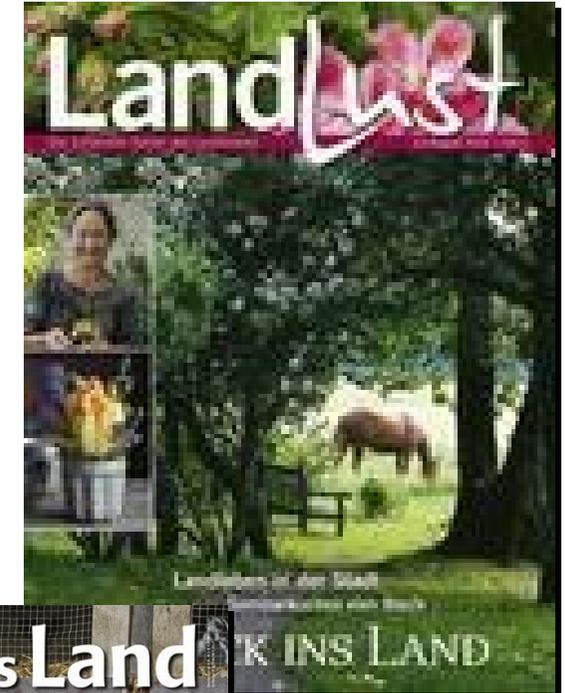


Leerstands-
Erfassung
notwendig



Das Dorfleben hat Konjunktur

Landleben als Lebensstil



Der ländliche Raum hat viele Stärken und bietet auch künftig viele Chancen !

Naturnähe



Dorfgemeinschaft



Regionales Gewerbe



Zufriedenheit der Bewohner

Ländliche Lebensstile



Demographischer Aufbau

Folgerungen

Überall im Land gilt – trotz regionaler Unterschiede:

- Innenentwicklung + Vitalisierung = Wertsicherung
- Innenentwicklung stabilisiert labile Marktverhältnisse, bringt Kostenvorteile (Gem./Eigent.), spart Natur- und Agrarflächen
- Infrastruktur mit Breitbandversorgung unverzichtbar
- Neubaumöglichkeiten sind überwiegend in den Ortskernen vorhanden; separate Neubaugebiete tabu
- Qualitäten herausstellen: Platz für ... (Unternehmen, Individualität, großzügiges Wohnen); ruhiger, naturbezogen und gesünder leben und arbeiten.

Demografischer Wandel – Immobilienpreise in ländlichen Gebieten

Agenda

1. Bevölkerungsentwicklung und Immobilienmärkte
 - Rückblick und Folgerungen
2. Marktsituation heute
3. Fünf Aspekte des Demografischen Wandels
4. Entwicklungsstrategien in ländlichen Gebieten
5. Fazit: Wertermittlung 2025

Grundstücksmarkt und Wertermittlung

- Arbeit der GAA basiert bisher auf der Analyse von Verkaufsfällen
- 1. Frage: Werden ausreichend Transaktionen vorliegen?
Wie wird Markt in kaufpreisarmen Lagen erfasst?
- 2. Frage: Wie repräsentativ sind die Fälle in Bezug auf den Gesamtmarkt?
- Soweit klassische Methoden scheitern: Alternativen?
Marktbedingungen und Marktumfeld einer Region analysieren und durch Standardindikatoren erfassen? U. a. Rahmenbedingungen, Entwicklungspotentiale, Leerstände, Attraktivitätsfaktoren usw., u. a. durch Geodatenbestand nutzen

Fazit – Immobilienmarkt in ländlichen Gebieten

- Seit 10 Jahren in vielen Regionen Niedersachsens rückläufige Preise (Bestandsimmobilien Wohnen)
- Demografie-bedingtes Überangebot wirkt bereits („eingepreist“)
- Problematik der kaufpreisarmen Lagen nimmt zu
- Umgang mit Vielzahl von Leerständen, z. B. für BRW-Bestimmung
- Erfassung der allgemeinen Wertverhältnisse
 - Geringe Zahl an Kauffällen, ggf. nicht ausreichend
 - Daten über räumliche Entwicklung zur Stützung einbeziehen
- Neue „Einflussfaktoren“ (neben den Klassischen) ?
 - Leerstandsrate, örtlicher Wanderungssaldo, Attraktivität, Engagementfaktor, usw.

Fazit – Gutachterausschüsse



Quelle: Schaar, H.W., AGVGA.NRW, GA Essen, Vortrag 04.11.2010

Fazit – Gutachterausschüsse

Gutachterausschüsse in Niedersachsen:

- Viel erreicht in letzten 50 Jahren.
- Sie beherrschen die Grundstücksmärkte.
- Das soll so bleiben in den nächsten 50 Jahren !
- Aber: Die Märkte ändern sich –

und eine interessante Arbeit braucht Fortsetzung!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr.-Ing. Winrich Voß
Flächen- und Immobilienmanagement
Geodätisches Institut der Leibniz Universität Hannover