
Herzlich Willkommen

Festveranstaltung 50 Jahre Gutachterausschuss

**Verkehrswertgutachten der
Gutachterausschüsse in Zeiten von
Immobilienkrisen**



Ausgewählte Finanz- und Wirtschaftskrisen seit 1920

Bezeichnung	Zeitpunkt	Typ	Gründe
Inflation im Deutschen Reich	1923	Hyperinflation	Inflation von Schulden
Weltwirtschaftskrise	1929	Finanz- und Wirtschaftskrise	Schwerer Einbruch mehrerer Volkswirtschaften
Erste Ölkrise	1973	Wirtschaftskrise	Stagflation und Schuldenkrise/ Ölembargo der OPEC und amerikanische Staatsverschuldung
Zweite Ölkrise	1979/1980	Wirtschaftskrise/Schuldenkrise	Ausweitung von Kreditausfällen
US-Sparkassenkrise	1981	Bankenkrise	Deregulierung des amerikanischen Bankensektors
Japankrise	ab 1991	Immobilien- und Wirtschaftskrise	Immobilienblase
Tequila-Krise	1994/1995	Währungskrise	Wechselkurs-Probleme
Asienkrise	1997/1998	Finanz- und Wirtschaftskrise	Überhöhe Renditeversprechen an ausländische Investoren und massiver Abzug von Liquidität
Dotcom-Blase	2000	Wirtschaftskrise	Spekulationsblase auf Aktienmarkt
Finanz- und Wirtschaftskrise	ab 2007	Banken- und Finanzkrise	Subprime-Krise und Vertrauenskrise nach Untergang von Lehman Brothers
Euro-Schuldenkrise	ab 2010	Schuldenkrise	Verschuldungsgrad von Staaten

Club of rome - Die Grenzen des Wachstums

(1972 veröffentlichte Studie zur Zukunft der Weltwirtschaft)

„Unser Ziel ist die gemeinsame Sorge und Verantwortung um bzw. für die Zukunft der Menschheit!“

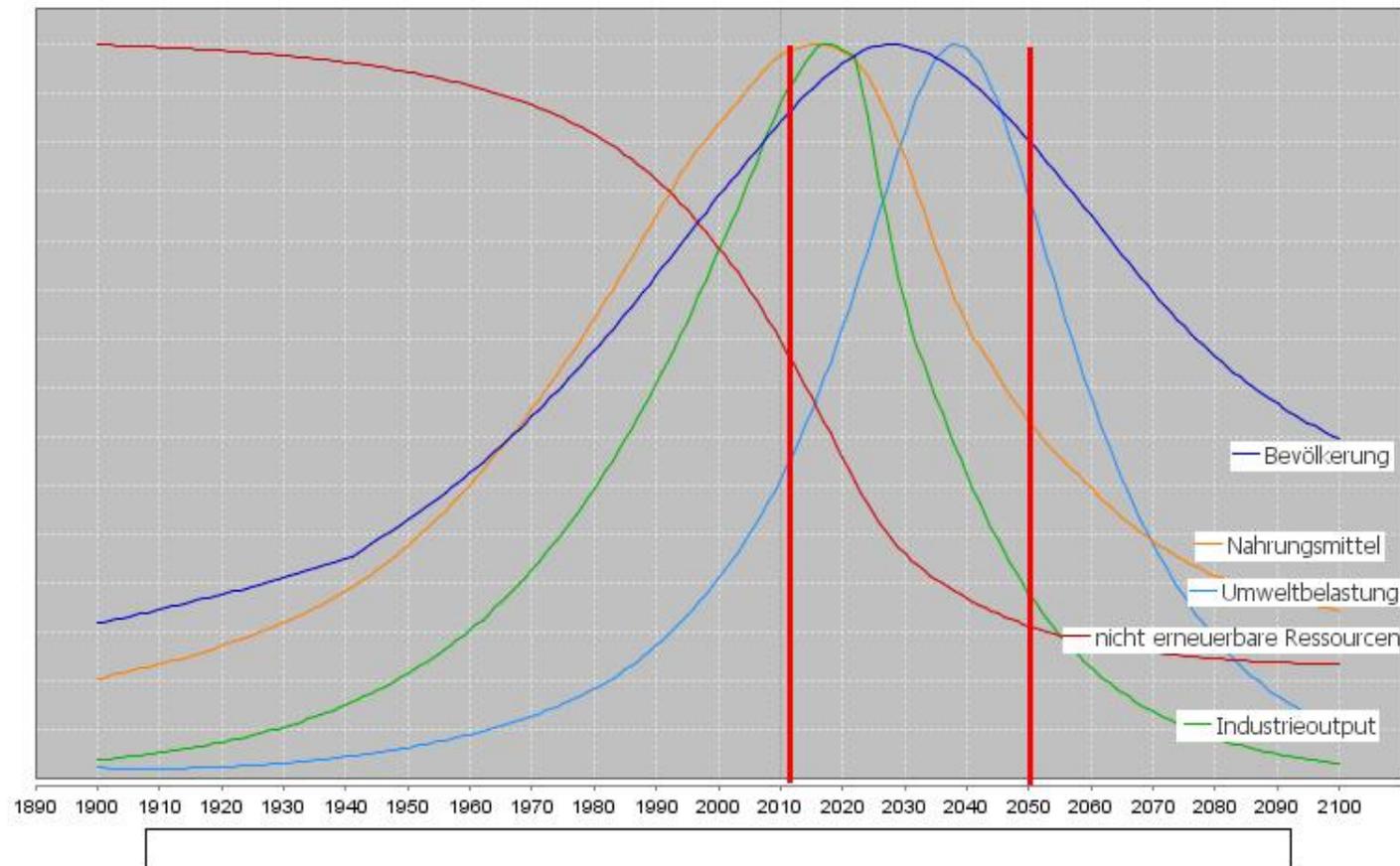
Das benutzte Weltmodell diente der Untersuchung von fünf Tendenzen mit globaler Wirkung:

- Industrialisierung
- Bevölkerungswachstum
- Unterernährung
- Ausbeutung von Rohstoffreserven
- Zerstörung von Lebensraum

Wenn die gegenwärtige Zunahme der Weltbevölkerung, der Industrialisierung, der Umweltverschmutzung, der Nahrungsmittelproduktion und der Ausbeutung von natürlichen Rohstoffen unverändert anhält, werden die absoluten Wachstumsgrenzen auf der Erde im Laufe der nächsten hundert Jahre erreicht.

Club of rome - Die Grenzen des Wachstums

Standardszenario von World3-03



1939 Neue Heimat – Motor einer enormen wirtschaftlichen Expansion

Gründung von kommerziellen, nicht gemeinnützigen Tochtergesellschaften:

1962- Neue Heimat International

1964- Neue Heimat Kommunal

1969- Neue Heimat Städtebau

1982- Wirtschaftlicher Niedergang der zentralen Gesellschaften

Der "Neue-Heimat-Skandal" wird öffentlich

Die Neue Heimat macht 700 Millionen DM Verluste

Die Neue Heimat Städtebau will sämtliche Immobilien im In- und Ausland verkaufen

Bestand an Wohngebäuden in Deutschland

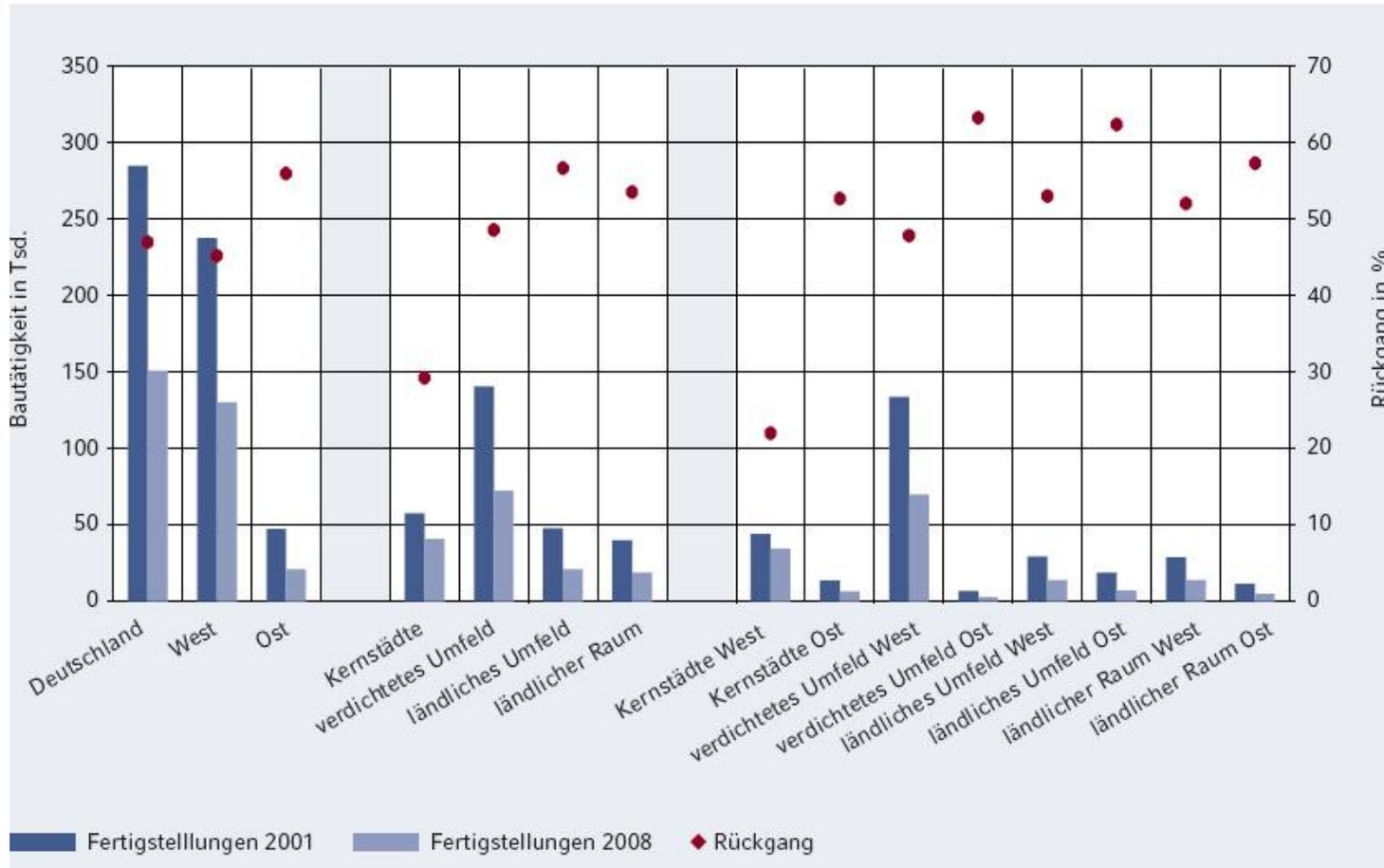


Rund 52 % (20.757.460) aller Wohnungen in Mehr- und 46% (18.362.369) in Ein- und Zweifamilienhäusern

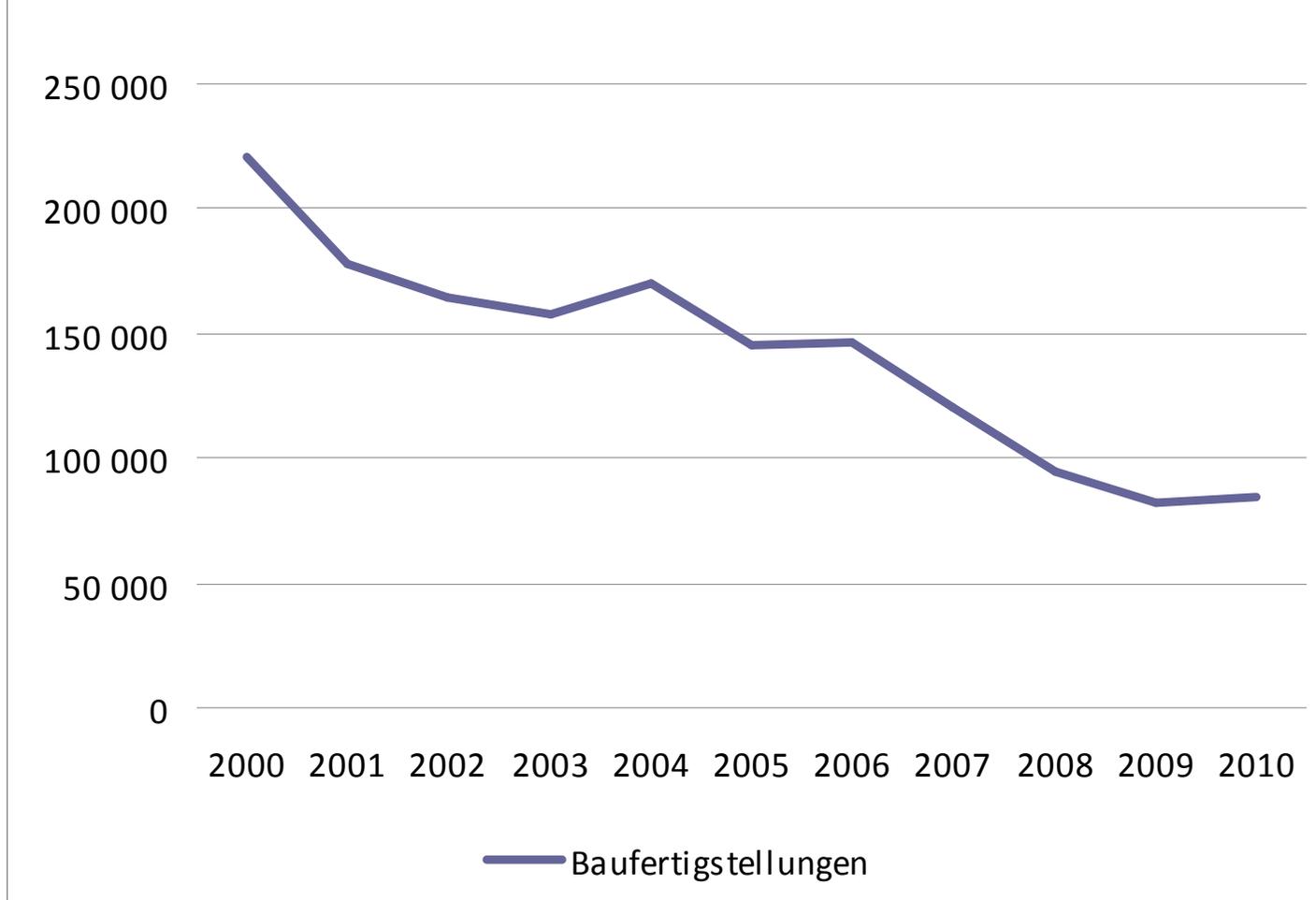
Am 31.12.2007 lebten 82,21 Millionen Menschen in 39.918.193 Wohnungen

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung führt zum Rückgang auf 69 bis 74 Millionen im Jahr 2050.

Veränderung der Bautätigkeit in Deutschland, West/Ost und nach Kreistypen



Baufertigstellungen in Deutschland



Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungsbestand

Unterschiedliche Entwicklung von Ost- und Westdeutschland nach dem Zweiten Weltkrieg nach Umfang, Struktur der Wohnungsbautätigkeiten, Baualters- und Gebäudestrukturen, sowie bewohnte Wohnflächen

→ **Umbauprozesse organisieren und als langfristige Prozesse begreifen!**

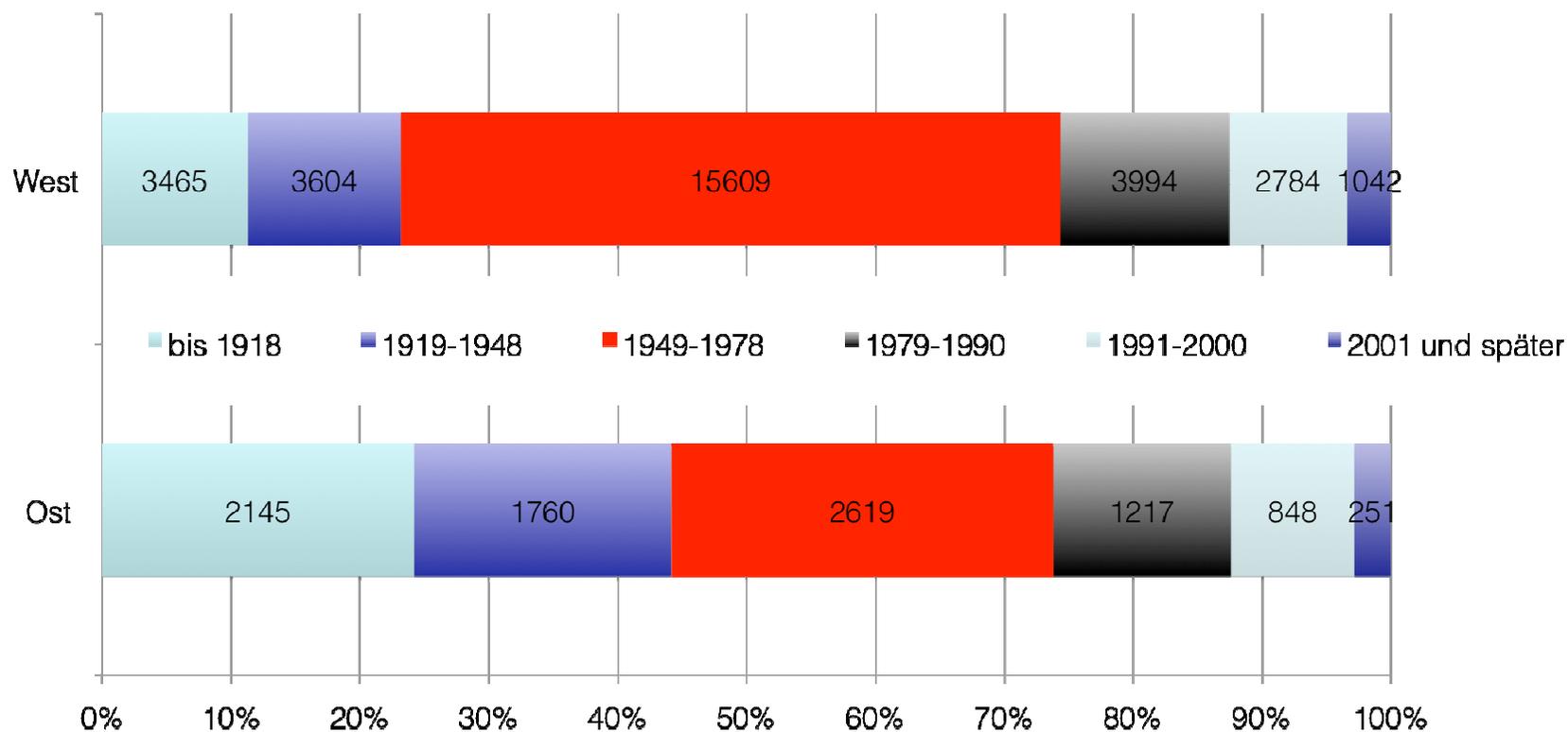
Ost-

- bis 2050 trotz fortschreitender Haushaltsverkleinerung wird die Anzahl der Haushalte abnehmen.
- Wohnungsleerstand ist zu stabilisieren
- Halbierung der Wohnungszugänge und Abgang von 50.000 Wohnungen jährlich bis zum Jahr 2050 notwendig.

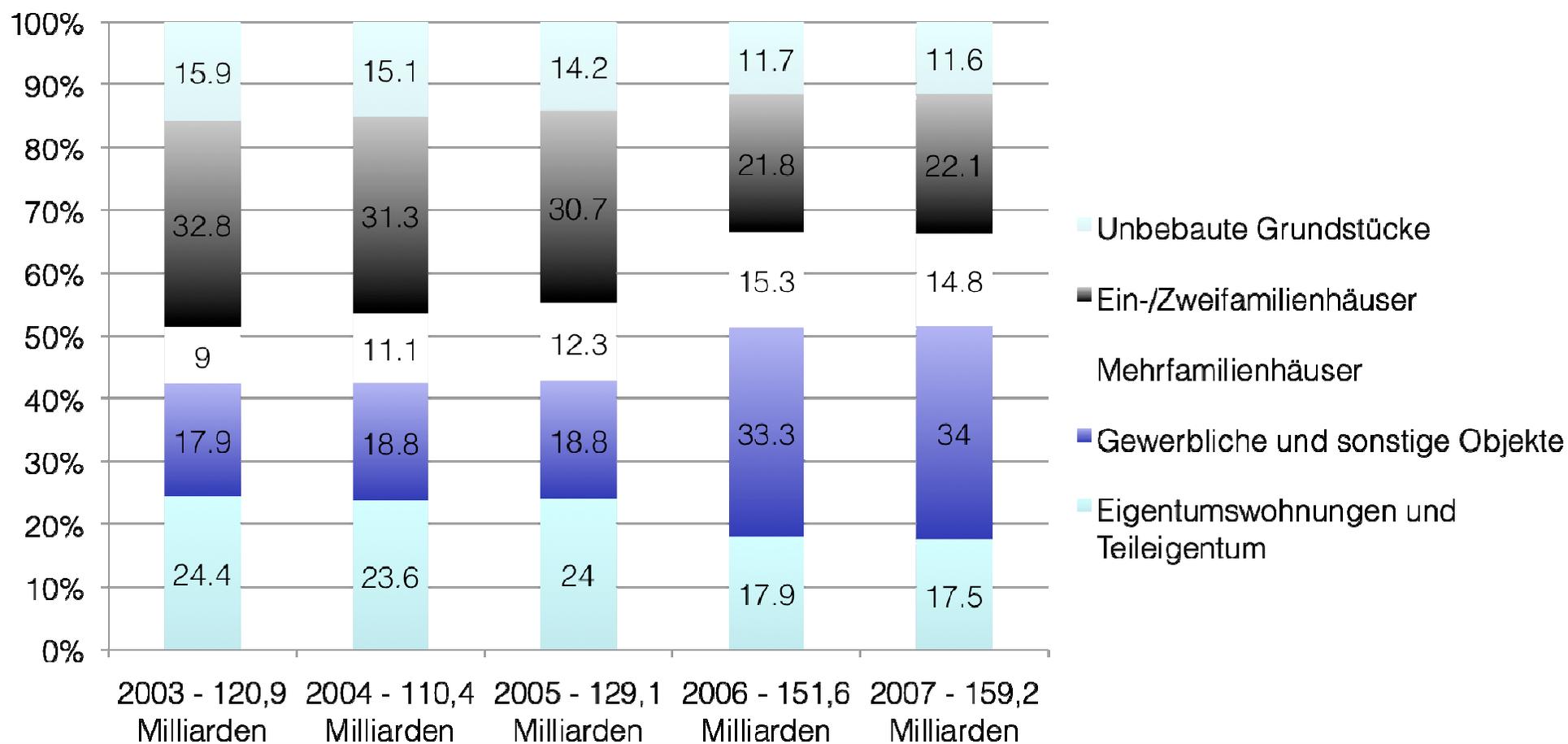
West-

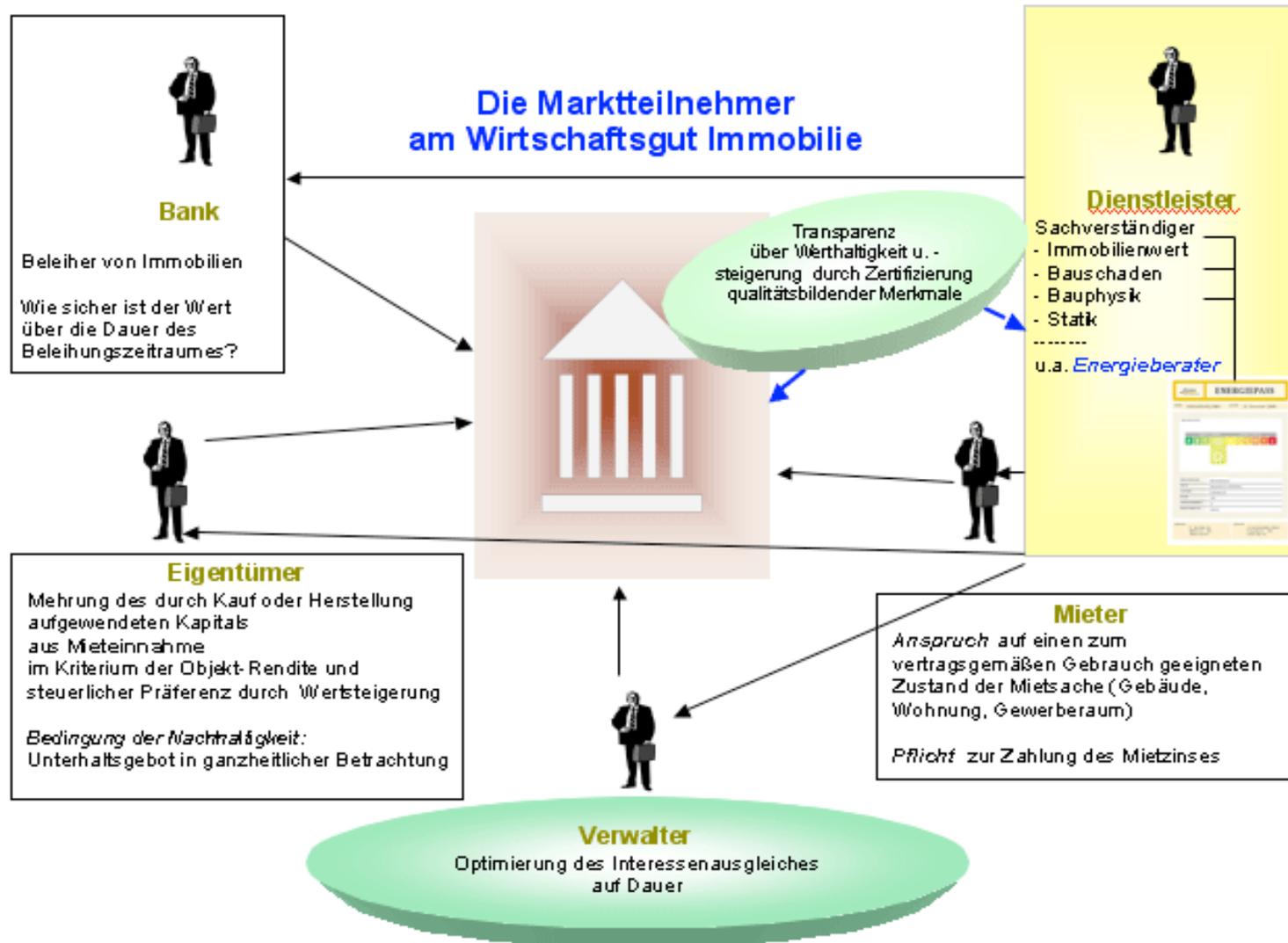
- bis 2020 Zunahme von 1,8 bis 3,0 Millionen Haushalten
- ab 2030 anwachsenden Wohnungsleerstandsquote zu rechnen

Bewohnte Wohnungen nach Baujahr des Gebäudes 2006 in % und absolut in 1.000



Struktur der Immobilientransaktionen 2003 bis 2007 In % des Gesamtvolumens





Wertbegriff im Vergleich

Verkehrswert (§194 BauGB)

Der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors)

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem kaufbereiten Erwerber und einem verkaufsbereiten Verkäufer nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Volkswirtschaftliche Relevanz

- **Jährlicher Umsatz rund 390 Mrd. EURO**
- **Immobilienvermögen 9 Billionen Euro**
- **3,4 Millionen Arbeitsplätze in der Immobilienbranche**
- **10% aller Beschäftigten**

Bodennutzung in Deutschland (insgesamt 357.031 qkm)

53,5 %	Landwirtschaftsfläche
29,5 %	Waldfläche
6,5 %	Gebäude und Freifläche
4,8 %	Straßen, Wege, Plätze
2,3 %	Wasserflächen
0,7 %	Erholungsflächen
0,7 %	Gewerbliche Flächen
2,0 %	sonstige Flächen

Verkehrswertgutachten der Gutachterausschüsse in Zeiten von Immobilienkrisen

Die solide **Ansammlung** von Verkaufswerten ist ausdrücklich **weiterhin** aufrecht zu erhalten. Die Kennzahlen der Gutachterausschüsse sind **stärker** in die **Handlungsprozesse der Entscheider** einzubinden, um aus den **Erkenntnissen** der **vorrangegangenen** Verwerfungen vor **Krisen frühzeitig gegenzusteuern** und entsprechende Hinweise zu geben.

Wir bedanken uns für Ihre Aufmerksamkeit!