

- [16] *Snaveley N., S. M. Seitz, and R. Szeliski. (2008):* Modeling the world from Internet photo collections. *International Journal of Computer Vision*, 80(2):189-210, November 2008.
- [17] *Van Kranenburg R. (2008):* The Internet-of-Things, A Critique of Ambient Technology and the All-Seeing Network of RFID. *Network Netbooks*. Institute of Network Cultures, Amsterdam. ISBN/EAN 978-90-78146-06-3, 61 Seiten.
- [18] *Vidente (2009):* Vidente – Handheld Augmented Reality for Technical Infrastructure. <http://www.vidente.at/>
- [19] *Weiser Mark (1991):* The Computer for the 21<sup>st</sup> Century. *Scientific American*, vol. 265, no. 3, pp. 66–75.
- [20] *Wikipedia (2010):* [http://de.wikipedia.org/wiki/Ambient\\_Intelligence](http://de.wikipedia.org/wiki/Ambient_Intelligence). Last visited on 29 July 2010.

#### **Anschrift des Autors**

o. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Franz Leberl, Institut für Maschinelles Sehen und Darstellen, Technische Universität Graz, Inffeldgasse 16, A-8010 Graz.

E-Mail: [leberl@icg.tugraz.at](mailto:leberl@icg.tugraz.at)



## Wertermittlung in Begleitung der Stadtentwicklung

Walter Schwenk, Berlin

### Kurzfassung

Für die öffentlich beliehenen Vermessungsingenieure wird es zunehmend wichtiger, Kenntnisse über den Anwendungsraum zu erlangen, für den Vermessungsergebnisse benötigt werden. Dort, wo die Grundstücksvermessung der städtebaulichen Entwicklung dient, spielt die Ermittlung der Werte von Grundstücken eine wichtige, ergänzende Rolle. In dem Vortrag wird der Zusammenhang von Stadtentwicklung und Wertermittlung in Deutschland aufgezeigt und die Entwicklung der Wertermittlungsverfahren an den Veränderungen der Städte in den letzten sieben Jahren gespiegelt.

**Schlüsselwörter:** Stadtentwicklung, Immobilienwertermittlung, Sanierung, Baurecht, Berufsfelderweiterung

### Abstract

For publicly loaned geodesists, it has become of greater importance to obtain information on the application area, which is relevant for surveying results. Where surveying conduces to urbanistic development, the valuation of properties plays an important, supplementary role. In this speech, the correlation between urban development and valuation in Germany is presented; moreover the development of valuation systems and the changes of cities during the last seventy years are being reflected.

**Keywords:** urban development, Real Estate Valuation, refurbishment, building law, expansion of occupational fields

### 1. Einführung

Vermesser oder besser: Geodäten können nicht so einfach in ein Thema springen und „losplaudern“. Geodäten müssen immer definieren, ihren Raum abstecken und ausmessen. Folgen wir – anlässlich dieser Jubiläumsveranstaltung wohl auch angesagt – dieser geodätischen Vorgehensweise.

Zunächst **Wertermittlung:** Gemeint ist hier die Schätzung oder detaillierte Erkundung von städtebaulichen Werten an Grundstücken, an Nutzflächen, an Arealen mit einer spezifischen städtebaulichen Ausprägung. In Deutschland findet sich der Zusammenhang von Wertermittlung und Städtebau im Baugesetzbuch (BauGB). Durch die Aufnahme der städtebaulichen Wertermittlung in das planungsrechtliche Kompendium eines Landes wird deutlich, dass der Grundstücksverkehr sich im Rahmen der städtebaulichen Regelungen ereignet und der Stadtentwicklung dient.

**Stadtentwicklung** ist ein dynamischer Begriff, der deutlich macht, dass es den Lebensraum Stadt nur im „Werden“ gibt. Die Stadt, in der wir leben und arbeiten oder die wir als Touristen besichtigen, ist immer nur eine Momentaufnahme. Die Architektur, die Stadtgestalt lässt die Täuschung zu, als handle es sich bei den Ballungsräumen um fest gefügte, kaum veränder-

bare Räume. Dem ist nicht so. Stadt entwickelt sich: gesellschaftlich, sozial, wirtschaftlich – in den Wohnbedürfnissen jedes einzelnen Einwohners, in den Arbeitsbedingungen der Unternehmen in den Lebensstrukturen der Bevölkerungsgruppen. Die Gestalt einer Stadt ist – wenn es gut geht – ein Ausdruck der Lebensbedürfnisse ihrer Einwohner.

Und nun die Behauptung, die Wertermittlung stünde in einem Zusammenhang mit der Stadtentwicklung, ja, würde sie begleiten. Und wir fügen hinzu: Wertermittlung ist für die Stadtentwicklung unerlässlich. Wertermittlung stellt, im städtebaulichen Kontext, ein Regularium für den Grundstücksverkehr dar. Sie schafft Transparenz, etwa durch kommunale Kaufpreissammlungen, durch Bodenrichtwerte oder durch rechtliche Bedingungen für den Grundstücksverkehr. Wertermittlung ist der Bevölkerung, den Teilnehmern am Grundstücksmarkt und den Stadtplanern ein Spiegel für den Erfolg oder Misserfolg von Stadtpolitik. Prosperierende Städte lassen sich auch an der Entwicklung der Grundstückspreise erkennen. Das Schrumpfen von Städten ist an den fallenden Bodenpreisen ablesbar.

*Und schließlich vor Abschluss der Einführung noch ein Exkurs:*

*Warum sollen sich Vermessungsingenieure für die Wertermittlung und Stadtentwicklung interes-*

sieren. Für jemanden, der seit Jahrzehnten in diesem Spannungsraum arbeitet, entbehrt die Fragestellung nicht einer gewissen Trivialität. Aber dennoch: Zahlreiche Berufskollegen, ob in der Verwaltung oder im Freien Beruf, verstehen unter Vermessung (immer noch) ein eng abgestecktes Feld, natürlich abgemarkt mit Granitgrenzsteinen, rechtlich ausgewiesen im Grundbuch und dokumentiert über mehrere Jahrhunderte im Liegenschaftskataster. Aber, Vermessung ist mehr – viel mehr. Aus der Sicht des Wertermittlers mit geodätischem Hintergrund hängt die Reputation der Vermessung in Zukunft auch davon ab, wie gut es den Vermessungsingenieuren, den Zivilingenieuren, gelingt, sich in das gesellschaftliche Geschehen – hier: Stadtentwicklung, einzumischen.

Wichtige und durchaus erfolgreiche Schritte der Einbringung vermessungstechnischer Kompetenz sind bereits die Beteiligungen an der flächenhaften Bereitstellung von Bauland oder Landwirtschaftsflächen in Umlage- oder Flurbereinigerungsverfahren, zumeist allerdings im Tätigkeitsrahmen des Messens und Registrierens.

Sucht man darüber hinaus nach Anknüpfungspunkten zu anderen Berufsfeldern, so mag es hilfreich sein, nachzulesen, dass beispielsweise die Katastervermessung in Preußen eine späte Folge des staatlichen Versuchs war, eine gerechte Steuererhebung an die Verteilung des

Grund und Bodens zu binden. Vermessung und Bewertung, oder wie wir heute sagen: Immobilienwertermittlung, sind, richtig verstanden, Teile eines Dienstleistungsangebots für Bürger und Staat.

Und warum sollten die österreichischen Ingenieure sich dieses Berufsfeldes annehmen: Einmal, weil – wie oben dargestellt – das Berufsfeld Wertermittlung dem Vermessungswesen auch in Österreich eine ganz andere, erweiterte gesellschaftliche Kompetenz befördern könnte. Und zum anderen: weil in Europa der Spezialist immer weniger gefragt ist. Stattdessen wird in vielen Ländern der „breit aufgestellte“, die Belange des Grundstückswesens in ihrer Gesamtheit abbildende Beratende Ingenieur nachgefragt.

## 2. Stadtentwicklung in Deutschland

Wenn man die letzten 60 Jahre der Stadtentwicklung in Deutschland – ich muss Ihnen zumuten, meine Ausführungen auf die Verhältnisse in Österreich zu transformieren – in einem Kurzdurchlauf verfolgt [1], dann wird deutlich, dass man, auf den Vorkriegsstrukturen aufsetzend, die Städte eigentlich nur erneuert, erweitert, verdichtet und repariert hat. Ein Bedarf für Neukonzeptionen bestand kaum, wenn man einmal von den Gründungen ideologisch geprägter Städte in der DDR absieht. Diese Feststellung sei erlaubt, weil heute vielerorts das Ende der

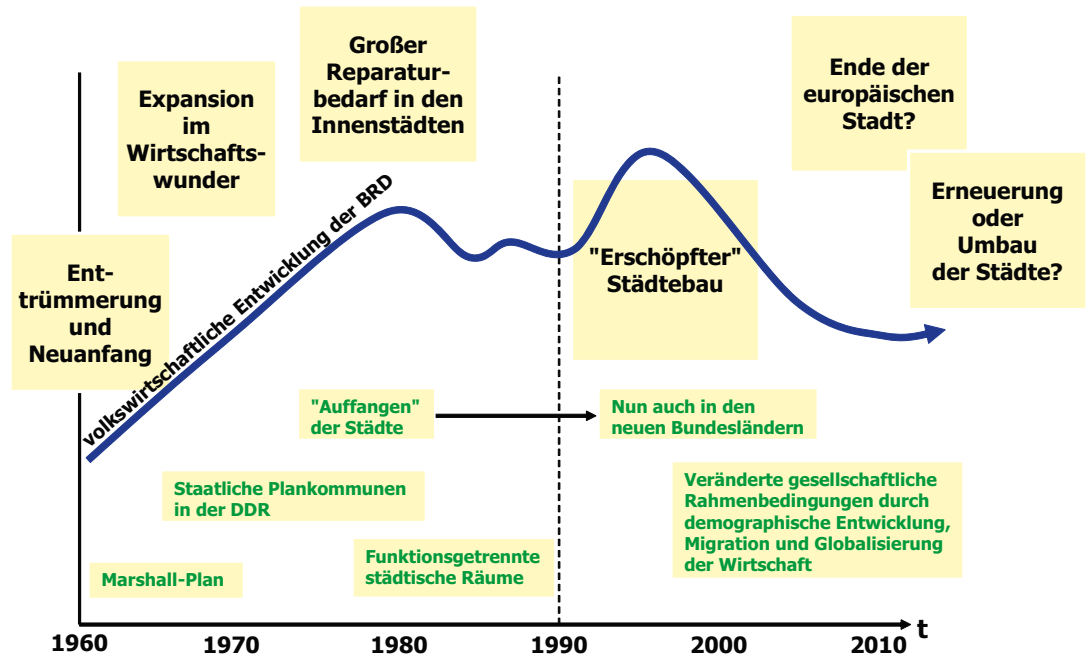


Abb. 1: Stadtentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland

europäischen Stadtstruktur befürchtet und eine städtebauliche Neuorientierung angemahnt wird.

Zurückblickend waren die ersten Nachkriegsjahre in vielen deutschen Städten durch große Flüchtlingsströme, weitgehende Zerstörung der Industrieanlagen, der technischen Infrastruktur sowie der Wohngebiete in den Innenstädten geprägt. Während nach der Enttrümmerung die Wirtschaft im Westen durch den „**Marshall-Plan**“ gestützt und entwickelt wurde, hatte die DDR einen reparationsbedingt schwierigeren Start. Beide deutsche Staaten standen jedoch vor der Herausforderung, die Wohnungsnot durch umfassende Ankerbelung des Wohnungsbaus zu überwinden. In der BRD wurden während der Wiederaufbauphase mit staatlichen Programmen 5 Mio. Wohnungen gebaut. Die „gegliederte und aufgelockerte Stadt“ mit viel Grün und nur wenigen Geschossen wurde in beiden deutschen Staaten zum vorherrschenden städtebaulichen Leitbild der 50er Jahre. Erwähnenswert ist auch, dass die an die „Charta von Athen“ anknüpfenden Überlegungen der Stadtplaner zu städtischen Funktionstrennungen von Wohnen, Arbeiten und Erholung führten. Und noch ein zukunftsweisender Unterschied: In der BRD bekamen die Kommunen die Planungshoheit. Demgegenüber wurde die Stadtplanung in der DDR zentralisiert und in die Hände der „staatlichen Plankommission“ gelegt. Ein Kardinalfehler.

Das Schlagwort „**Wirtschaftswunder**“ war Inbegriff des wirtschaftlichen Aufschwungs in Westdeutschland. Kräftiges Wirtschaftswachstum, Ausweitung und Industrialisierung der Güterproduktion, Arbeitskräftemangel, steigende Geburtenzahlen, Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sind weitere Schlagwörter dieser Zeit. Während sich in den westdeutschen Städten ökonomische und kulturelle Zentren mit Geschäfts- und Büronutzungen herausbildeten, setzte die DDR auf industrialisierten Wohnungsbau, um den großen Wohnungsbedarf zu decken. In der BRD setzte der Abzug der Bevölkerung aus den Innenstädten ein. Aus dieser Zeit stammt der Begriff „Suburbanisierung“. Die Kommunen waren mit den neuen Planungerfordernissen oft überfordert und überließen das Planungsgeschehen gern den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die wiederum die Stadtränder als wirtschaftlich interessante Wohnorte für Großwohnsiedlungen ausmachten.

Als sich der Blick der Stadtväter, erschreckt durch die erste Ölkrise Anfang der 70iger Jahre wieder auf die Innenstädte richtete, waren diese schon teilweise städtebaulich verwahrlost – „**Ret-**

**tet unsere Städte jetzt**“ war daher das Motto eines Deutschen Städtetages. Es wurden städtebauliche Missstände in erheblichem Umfang festgestellt, die der Markt außer Acht gelassen hatte und die nun von Staats wegen bekämpft werden sollten. Hierfür mussten Planungsziele formuliert, kommunale Stadtplanungsämter eingerichtet und gesetzliche Grundlagen geschaffen werden. Der Beginn der Stadterneuerungsphase wurde in der BRD durch eine flächenhafte, durchgreifende **Sanierung** auf kommunaler Ebene geprägt. In der DDR stand dagegen immer noch die „Lösung der Wohnungsfrage“ im Vordergrund. Im Zuge des industriellen Bauens, bei dem der Bauaufwand minimiert wurde, konnten insgesamt 2,1 Mio. Wohnungen errichtet werden. Auch hier konzentrierte sich der Wohnungsbau am Stadtrand. Auch hier wurden die Innenstädte – aus Geldmangel – zunehmend vernachlässigt.

Bereits in den 80iger Jahren deutete sich ein **Strukturwandel** in der BRD an. Eine zunehmende Rationalisierung und Automatisierung des produzierenden Gewerbes, ein expandierender Dienstleistungssektor und eine schon absehbare Alterung der Gesellschaft, dazu ein verändertes Wohn- und Freizeitverhalten der Bevölkerung setzten für die Städte Signale mit dem Primat der Funktionstrennung zu brechen. Die Großraumsiedlungen wurden nicht mehr als das städtebauliche Allheilmittel gegen Wohnungsnot gesehen. An ihrer Stelle traten kleinere Projekte des verdichteten Einfamilienhausbaus, zumeist in Form von zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern auf kleinen Grundstücken. In den Altbauquartieren wurden die Ansätze der Flächensanierung aufgegeben und durch Konzepte der **behutsamen Stadterneuerung** abgelöst. Nun standen der Erhalt und die Erneuerung vorhandener Bausubstanz sowie ergänzende Neubauten in Baulücken im Vordergrund. Seit dieser Zeit wurden auch verstärkt Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. In der DDR spitzte sich die Situation der leeren Kasernen zu, was sich städtebaulich in einer völligen Altbauvernachlässigung niederschlug. Es ging nun nur noch um die Grundversorgung mit Wohnungen und industriellen Einrichtungen bei einer fortschreiten der Qualitätsminimierung. Die zentrale Planung und Durchführung hatte versagt, die Kommunen waren entnervt.

Wenn man heute auf die 90iger zurückblickt, dann stehen einem zunächst die Jahre der Euphorie über die **Wiedervereinigung** Deutschlands vor Augen. Nach kurzem Staunen über den Grad der Vernachlässigung der Städte in

Ostdeutschland setzte eine Bauphase ein, bei der alle Fehler der Altbundesländer in den Neubundesländern wiederholt wurden. Die Baulandschaffung, für Wohnen oder Gewerbe, führte zu einer „Ausfransung“ der Städte. Wohnen in neuen Siedlungen an den Stadträndern war „in“, Gewerbeparks in Nähe der Autobahnen versprachen dauerhafte Prosperität. Erst später, in Folge einer wirtschaftlichen Ernüchterung durch die Globalisierung der Wirtschaftsmärkte, durch die Verlagerung von industriellen Produktionsstätten in Billiglohnländer richtete sich wieder der Blick auf die Struktur der Städte.

Und diese Ernüchterung hält in den „Nuller“ Jahren des neuen Jahrtausends an. Die erkennbaren Folgen einer fortschreitenden Zersiedlung des städtischen Umlandes durch immer neue Wohngebiete, insbesondere mit flächenintensiven Eigenheimen sowie durch Gewerbegebiete und großflächige Einzelhandelszentren mahnen ein Umdenken an. Konversion von Militärflächen, Umnutzung von Industriebrachen, Öffnung der Innenstädte sind nun die herrschenden Schlagwörter.

Aber inzwischen lassen sich die Städte nicht mehr allein mit städtebaulichen Mitteln um- und neu gestalten. Demographische Entwicklungen bewirken eine Schrumpfung der kleinen und mittleren Städte in Europa, die Arbeitsplatzverluste führen zur Migration der Arbeitskräfte von Ost nach West, von Nord nach Süd, die fehlende Integration der Ausländer vermindert das Wirtschaftspotential, eine Entmischung der Stadtgebiete führt zu neuen Spannungen. Der **Stadtumbau**, seit Ende des vergangenen Jahrhunderts als neues Instrument gegen den Zerfall der Städte umfasst daher Maßnahmen des sozialen Ausgleichs oder der sozialen Ertüchtigung von Stadtgebieten, die nicht mehr nur repariert, sondern inzwischen völlig neu gestaltet werden müssen. Wenn mittelgroße Städte wie Essen oder Schwedt, Hoyerswerda oder Halle in zwanzig Jahren 20 – 30% ihrer Bevölkerung einbüßen, verlieren die Städte ihre Funktion als zentrale Orte für die Region.

### 3. Das „nachfolgende“ Planungsrecht

Die Gesetzgebung ist der städtebaulichen Entwicklung immer gefolgt. Es ist interessant nachzuvollziehen, dass im Städtebau meistens der

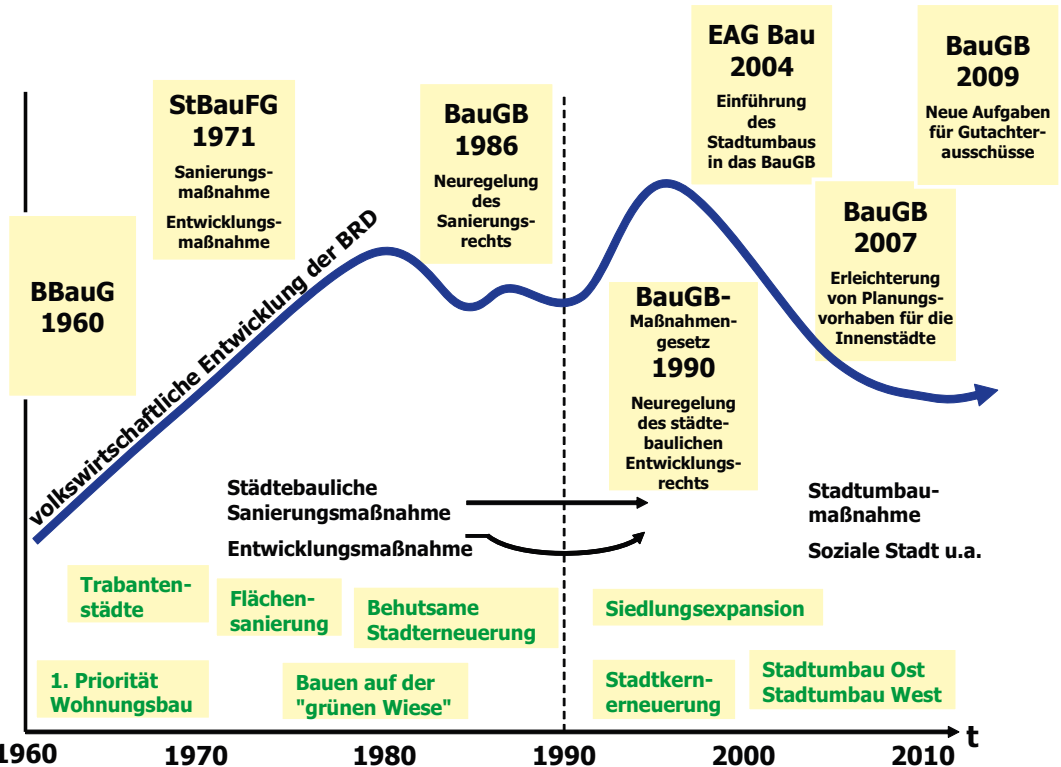


Abb. 2: Entwicklung der Gesetzgebung zum Planungsrecht

„Tatbestand“ zunächst vorlag, etwa der Bedarf an Wohnraum in den 50-60iger Jahren oder die mit Substanz- und Funktionsschwächen versehenen Stadtgebiete, und sich die Fördermaßnahmen und schließlich die gesetzlichen Regelungen angeschlossen. Dass sich die Väter des **Bundesbaugesetzes** 1960 durchsetzten und erstmalig in der deutschen Geschichte ein bundeseinheitliches Planungsrecht schufen, bedeutete in einem föderal aufgebauten Gemeinwesen mit einem ausgeprägten Landesstolz viel. Diese Entscheidung erwies sich auch als sinnvoll, als nämlich neue städtebauliche Gestaltungsmittel gefunden werden mussten, um die im Wirtschaftswunderland vernachlässigten Stadtgebiete und Ortsteile wieder einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Der bundesdeutsche Eigentümer und Investor war nämlich in erster Linie an Neubau und Expansion interessiert, nicht an Reparatur und Auseinandersetzungen mit Altmietern und Hausbesetzern. Die im Städtebauförderungsgesetz von 1971 verankerten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen setzten die Gemeinden in die Lage, ungesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse mit einem räumlich und sachlich begrenzten Sonderrecht zu bekämpfen oder Ortsteile im öffentlichen Interesse neu zu entwickeln. Kernpunkte dieses besonderen Städtebaurechts waren Kontrollmechanismen für den Grundstücksverkehr innerhalb der betroffenen Gebiete, Instrumentarien der Bau-, Modernisierungs- und Abbruchgebote und Abschöpfungsregeln der durch die Maßnahme bewirkten Bodenwerterhöhungen. Die Wichtigkeit des Zusammenspiels von Bauleitplanung und Sondermaßnahmen unter Berücksichtigung des Umweltschutzes führte dann 1986 zum **Baugesetzbuch**, das nun beide, das allgemeine und das besondere Städtebaurecht enthielt. Die zeitlich begrenzten Gesetze und Verordnungen der „Nachwendezeit“ waren dem Einigungsvertrag geschuldet und mündeten Mitte der 90iger Jahre ins Baugesetzbuch. Und wieder folgte der Gesetzgeber den städtebaulichen Entwicklungen und Erfordernissen. Zunächst galt es 2004 den Stadtbau als neues Sonderrecht zu installieren und diesen durch Maßnahmen der sozialen Stadt und weitere Gestaltungsinstrumente zu erweitern. Zugleich waren die Veränderungen in Europa im Baugesetzbuch zu berücksichtigen.

#### 4. Wertermittlung für die Stadtentwicklung

Und die Wertermittlung? Genauer: die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken im

städtebaulichen Kontext. Auch diese steht in engem Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung und den gesetzlichen Regelungen, die zunächst allerdings nur den Rahmen für die Grundstücksgeschäfte in der (alten) Bundesrepublik Deutschland schaffen konnten, seit 1990 dann für ganz Deutschland gelten. Nach Aufhebung des Preisstopps in den 50iger Jahren wurde in Anlehnung an das Steuerrecht eine Definition für den Wert von Grundstücken gefunden, die für das Wirtschafts- und Rechtsleben eine zentrale Bedeutung erlangte.

Nach §194 Baugesetzbuch wird der **Verkehrswert (Marktwert)** durch den Preis bestimmt, 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.

Die Definition des Verkehrswerts und seine Ableitung aus dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt setzt grundsätzlich einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus, wobei für die Verkehrswertermittlung nur die Preisbildung im „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ maßgeblich ist.

Der Verkehrswert wurde in die Zeit des Wiederaufbaus und der stürmischen Entwicklung Westdeutschlands hinein gestellt und mit der Einrichtung von selbstständigen und unabhängigen Gutachterausschüssen regelnd gestützt. Zu den vornehmlichen Aufgaben dieser auf Kreis- oder Kommunalebene eingerichteten Ausschüsse gehören die Führung einer Kaufpreissammlung, die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die Ermittlung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten, aber auch die Erstellung von Gutachten über die Höhe von Entschädigungen infolge von Grundstücksenteignungen.

Das Bundesbaugesetz enthielt nur die materielle Definition des Verkehrswerts, ohne seine Ermittlung verfahrensmäßig zu regeln. Dies geschah zunächst 1961, unmittelbar im Anschluss an das Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes durch Erlass einer **Wertermittlungsverordnung**. Die Anpassung an das Städtebauförderungsgesetz, bei dessen Anwendung in Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gleiche Grundsätze gelten sollten, erfolgte 1972. Im Jahre 1988 konnte man schon auf genügend Erfahrungen im Umgang mit der Verkehrswertermittlung bli-





sich nach der „Wende“. In den neuen Bundesländern konnte man Immobilien besichtigen, die ihre bisherige Funktion als Hotel oder Betriebsferienstätte verloren hatten und für deren zukünftige Nutzung noch keine Vorstellungen, geschweige denn Planungen existierten. Da bislang die Verkehrswertermittlung auf den zum Wertermittlungsstichtag feststellbaren Zuständen und Nutzungen beruhte, stand die Frage im Raum: Welchen Wert hat eine Immobilie, die ihre Nutzung verloren hat und für die auch keine Nachnutzung genannt werden kann? Verkehrswert gleich Null?

Hier schlug die Stunde der Sachverständigen, die gelernt hatten, die Rechtssituation, die Planungsgrundlagen und die tatsächlichen Eigenschaften eines Grundstücks sorgfältig zu erheben, zu dokumentieren und damit eine umfassende Grundstücksbeschreibung zu liefern. Die Stunde der Vermessungsingenieure, z.B. bei der Treuhandanstalt in Erkundung der Grundstücksobjekte bis hinein in den „sensiblen“ Bereich des ehemaligen Staatswesens der DDR. Einen Grundstücksmarkt gab es in den neuen Bundesländern (noch) nicht. Die Bausubstanz war häufig armselig. Der Ertrag der Immobilie war null. Im Bemühen um Aussagen zu einer zukünftig möglichen und unter bestimmten Voraussetzungen zu beschreibenden Nutzung entstanden Nutzungsszenarien mit Alternativen, Abschätzungen von wirtschaftlichen Risiken, Kosten-Nutzen-Analysen und schließlich Benennungen von Grundstückswerten. War das noch der gute, alte Verkehrswert?

Inzwischen ist allen klar: Der Verkehrswert ist der Marktwert. Und wenn der Markt sich zum Wertermittlungsstichtag nicht durch Kaufpreise darstellen lässt, sind Gutachterausschüsse wie Sachverständige gehalten, diesen Markt mit anderen Methoden, mit sog. **alternativen Verfahren** zu erkunden [3]. Für „marktarmer“ Lagen sind in den letzten Jahren zahlreiche Verfahren entwickelt worden, die insgesamt in vergleichender Weise Daten des Grundstücksmarktes wie Mieten, Ausnutzung oder strukturelle und Lage bezogene Grundstücksmerkmale zur Wertermittlung heranziehen. Besonders in Sanierungs- und Stadtumbaugebieten, in denen der Grundstücksmarkt häufig zum Erliegen kommt, wird den Gutachterausschüssen und Sachverständigen eine neue Verfahrensbeweglichkeit abverlangt.

Mehr noch: Die Wertermittlung muss die zukünftige Entwicklung einer Immobilie bei der Bemessung des Verkehrswerts einbeziehen. Für

die heutige, einer schnelllebigen und Rendite orientierten Grundstückswirtschaft angepasste Immobilienwertermittlung gilt der Grundsatz: Der Wert einer Immobilie ergibt sich aus ihrer zukünftigen Marktfähigkeit. Bei einem repräsentativ gestalteten Neubau mit einem Entrée über mehrere Etagen, mit Freitreppen und gefälligen Galerien ist häufig schon bei der Einweihung absehbar, dass der wirtschaftliche Wert der Immobilie, sein **Ertragswert**, hinter den Baukosten weit zurückbleibt. Die Wertermittlung fragt nämlich heute nicht mehr nach dem Bauzustand und der Pflege der Immobilie, sondern nach der Wirtschaftlichkeit der Nutzung. Wie „nachhaltig“ kann die gegenwärtige Nutzung ausgeübt werden. Wie belastbar sind die abgeschlossenen Mietverträge? Sind neben der ausgeübten auch alternative Nutzungen denkbar? Es muss heute eingestanden werden, dass die Befürworter der angelsächsischen, stark ertragsbetonten Wertermittlung mit ihrer Infragestellung der deutschen Verkehrswertermittlung ein verändertes Verständnis für den Verkehrswert als Marktwert mitbewirkt haben. Was nicht bedeutet, dass in Mitteleuropa die Fehler einer Börse orientierten Grundstückswertermittlung nachgeahmt werden müssen.

Ganz im Gegenteil: Die am 01.07.2010 in Kraft tretende **Immobilienwertermittlungsverordnung** [4], mit der die Wertermittlungsverordnung 88 abgelöst wird, nimmt zwar die oben beschriebenen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte im Städtebau und in der Wirtschaft auf, sie bestätigt aber auf eindrucksvolle Weise die Sinnfälligkeit eines objektivierten Verkehrswerts, der sich als Maßstab für alle grundstücksbezogenen Ereignisse in Deutschland eignet.

Auch die Veränderungen im Städtebau werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt. Die demographische Entwicklung, der Einfluss soziologischer Faktoren auf den Städtebau und die Entwicklungstendenzen sind heute bei der Verkehrswertermittlung in geeigneter Weise abzubilden. Das bedeutet natürlich für die Gutachterausschüsse und Sachverständigen ein Umdenken, gewissermaßen ein neues „Hindendenken“ zu den Vorhaben der Städte.

Für „uns“ Sachverständige mit geodätischem Hintergrund bietet sich damit ein neues erweitertes Berufsfeld. Nicht allein, dass wir den Kommunen die für die Planung notwendigen Geobasisdaten bereitstellen oder die auch beim Stadtumbau erforderlichen Bodenordnungen durchführen. Wir sind gefragt in unserer Eigenschaft als „Intimkenner“ der Grundstücke, ihrer