

Die amtliche Grundstückswertermittlung in Niedersachsen Stand – Ziele, aktuelle Projekte

Reinhard Krumbholz

Zusammenfassung

Die Bedeutung des Immobilienmarktes in Deutschland hat sich in den letzten Jahren durch die Internationalisierung des Marktes und durch demografische Einflüsse deutlich erhöht. Es entstehen verstärkt heterogene räumliche Märkte und stärker ausdifferenzierte Teilmärkte.

Die Transparenz des Immobilienmarktes ist ein bedeutsamer Faktor für den Standort Deutschland. Die 1960 durch das Bundesbaugesetz eingerichteten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben die Aufgabe, als behördliche Einrichtungen der Bundesländer für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Sie reagieren auf die Veränderungen des sich erweiternden Marktes und passen sich den neuen Anforderungen an. Am Beispiel des Gutachterausschusseswesens in Niedersachsen werden die erforderlichen Schritte deutlich.

Summary

Due to an increased market internationalisation and demographic developments in Germany, its real estate market has been gaining more importance over the last years. Regionally,

heterogeneous markets as well as more intricate market sectors are emerging more strongly.

Transparency of the real estate market is an important consideration for business and socio-political location of Germany. In 1960, the German »Bundesbaugesetz« instituted the establishment of expert committees for property values. As an administrative body of the state it is their function to ensure transparency of the real estate market. Thus, committees are responding and adjusting to new demands of the enlarging globalising markets. Drawing upon the example of the German state of Lower Saxony, the essential steps therefore are laid out.

1 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GAG)

1.1 Organisation

Die Gutachterausschüsse sind in Niedersachsen Landesbehörden. Sie bedienen sich Geschäftsstellen, die bei den 14 Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) eingerichtet sind. Die Zuständigkeitsbereiche in Niedersachsen ergeben sich aus der Abb. 1.

Die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse erstrecken sich über mehrere Landkreise bzw. kreisfreie Städte (Ausnahme Hannover: zuständig für die Region Hannover).

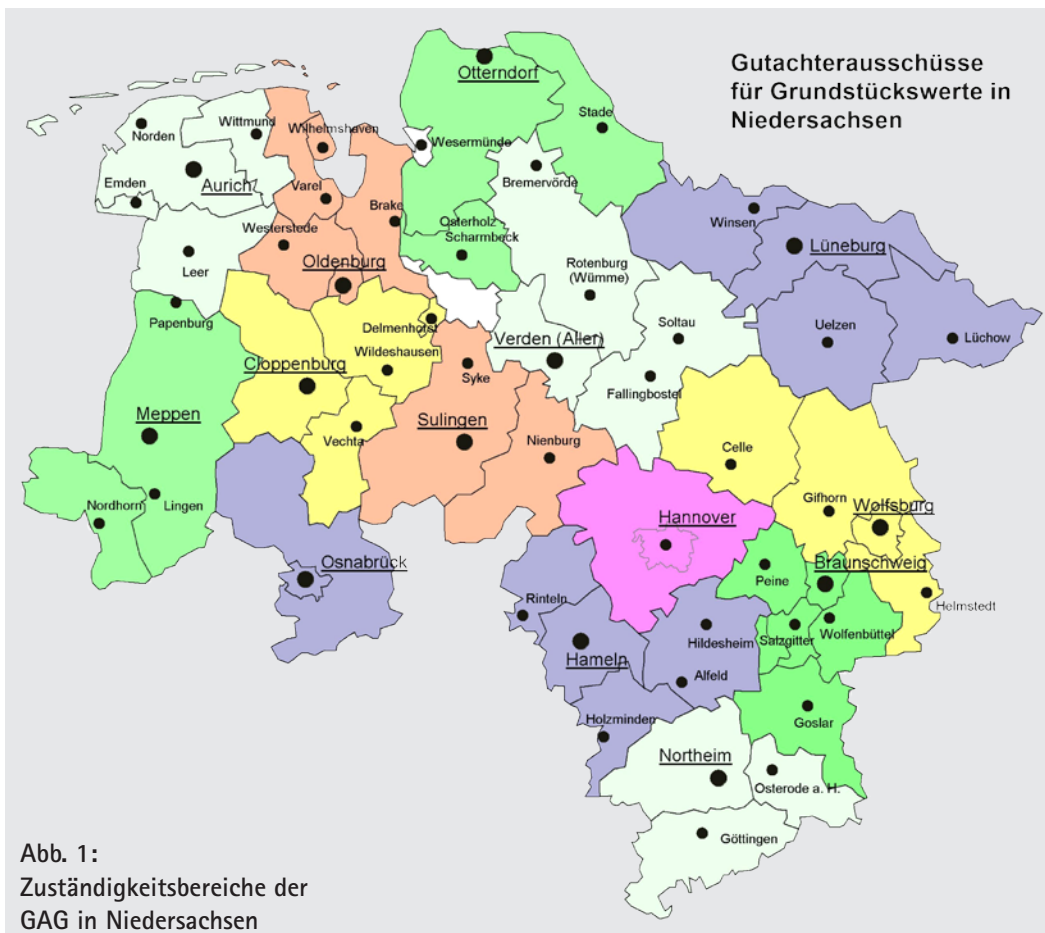


Abb. 1:
Zuständigkeitsbereiche der
GAG in Niedersachsen

In Niedersachsen sind sie damit zuständig für Gebiete mit

- 2 bis 5 Landkreisen bzw. kreisfreien Städten bzw.
- 2.200 bis 5.200 km² Fläche und
- 340.000 bis 1,1 Mio. Einwohnern.

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind als eigenständige Dezernate der Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften eingerichtet. Diese Organisationsstruktur besteht seit dem 1.1.2005 und hat sich bewährt. Auch durch die Präsenz der GLL in der Fläche (Standorte der Katasterämter als Dienststellen der GLL) ist der regionale und lokale Bezug der Gutachterausschüsse gewahrt; zudem sind durch den größeren regionalen Zuständigkeitsbereich die Möglichkeiten der Ableitung überregionaler Marktdaten verbessert worden. Insgesamt ist festzustellen, dass die Umstellung der Amtsbezirke der GAG auf größere Zuständigkeitsbereiche zu einer Stärkung der Gutachterausschüsse geführt hat und die Effizienz der amtlichen Wertermittlung in Niedersachsen weiter verbessern wird.

In Niedersachsen gibt es seit 1979 Obere Gutachterausschüsse; zunächst wurde für die Bereiche der damaligen vier Regierungsbezirke jeweils ein Oberer Gutachterausschuss eingerichtet. Ab 1999 sind diese zu nur noch einem landesweit zuständigen Oberen Gutachterausschuss zusammengeführt. Dieser hat seine Geschäftsstelle bei der GLL Oldenburg (Oldbg.)

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (OGA) mit seiner Geschäftsstelle

- nimmt die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben wie z.B. Erstattung von Obergutachten, Erstellung des Landesgrundstücksmarktberichtes und Ableitung erforderlicher Daten der Wertermittlung wahr;
- stellt die Immobilienmarktdaten Niedersachsens inklusive entsprechender Analysen zentral für die Öffentlichkeit und für Fachleute zur Verfügung;
- wirkt durch eine zentrale fachliche Koordinierung der amtlichen Wertermittlung in Niedersachsen qualitätsverbessernd und effizienzsteigernd.

1.2 Stand der amtlichen Grundstückswertermittlung in Niedersachsen

Entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuches stehen den Gutachterausschüssen sämtliche Kaufverträge über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte zur Auswertung und damit zur Analyse des Grundstücksmarktes zur Verfügung. Die Kaufpreissammlungen in Niedersachsen enthalten insgesamt etwa 1,8 Millionen Kauffälle seit 1981. Der reine Aufwand für die anonymisierte Erfassung dieser Kauffalldaten kann mit rd. 60 Millionen Euro beziffert werden. Die Wertschöpfung im Hinblick auf den gesetzlichen Auftrag zur Schaffung und Erhaltung von

Transparenz auf dem Immobilienmarkt liegt bei einem Vielfachen dieser Summe.

Zur Darstellung des Umfangs der amtlichen Wertermittlung in Niedersachsen einige Kennzahlen (Durchschnittszahlen je Jahr):

- 5.000 – 6.000 Gutachten
- 90.000 – 100.000 ausgewertete Kauffälle
- 7.000 – 8.000 schriftliche Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen und den Bodenrichtwertkarten
- Es liegen derzeit rd. 22.500 Bodenrichtwerte für Bauland (flächendeckend), für landwirtschaftliche Nutzflächen (flächendeckend) und teilweise für andere Entwicklungsstufen vor.
- Alle Gutachterausschüsse geben für ihre Zuständigkeitsbereiche Grundstücksmarktberichte heraus, deren Analysen auf die Ebenen der Landkreise/kreisfreien Städte, teilweise bis auf Gemeindeebene aggregiert sind.
- Der Obere Gutachterausschuss gibt für das Land Niedersachsen einen Landesgrundstücksmarktbericht heraus (Aggregationsebene: Landkreise/kreisfreie Städte/tlw. Gemeinden).
- Zentrale Online-Bereitstellung von Daten des Immobilienmarktes, dieser Internetservice wird laufend erweitert; die Zugriffe auf die GAG-Internetseite (www.gag.niedersachsen.de) liegen zurzeit bei 1.300 pro Tag.

1.3 Aktuelle Projekte in Niedersachsen

Bereitstellung digitaler Daten über den Immobilienmarkt

Das Land Niedersachsen hat sich recht früh der digitalen Welt geöffnet und wird diesen Weg konsequent fortsetzen. Die folgenden Daten zeigen die Entwicklung auf:

- | | |
|----------------|---|
| 1998 | erste Bodenrichtwert-CD |
| 2000 | Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Flächen landesweit im Internet »online« abrufbar |
| 2003 | Grundstücksmarktberichte im Internet ganz oder in Teilen abrufbar |
| 2006 | Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können »online« angefordert werden; die Beantwortung solcher Anfragen erfolgt durch die örtlich zuständigen GAG |
| 2007/2008 | Immobilien-Kalkulator für Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen online verfügbar |
| 2008 (geplant) | Erweiterung des Immobilien-Kalkulators um Reihenhäuser und Doppelhaushälften |
| 2009 (geplant) | Erweiterung des Online-Angebots um eine internetbasierte (ggf. georeferenzierte) Bereitstellung von Daten des Immobilienmarktes wie z. B.: <ul style="list-style-type: none"> ■ Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren ■ Sachwert-Marktanpassungsfaktoren |

- Indexreihen
 - Umrechnungsfaktoren
- 2009
(geplant) Umstellung des vorhandenen Bodenrichtwertinformationssystems auf die AdV-konforme Lösung (VBORIS)

Weiterentwicklung der Darstellung komplexer Zusammenhänge auf dem Immobilienmarkt

Das Land Niedersachsen will seine Aktivitäten zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt weiter verstärken. Es fördert deshalb im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Geodätischen Institut der Leibniz Universität Hannover – Lehrgebiet Flächen- und Immobilienmanagement – das Forschungsprojekt »Verbesserung/Erweiterung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt«. Wir erhoffen uns davon wissenschaftlich fundierte Erkenntnisse zu einer verbesserten Darstellung dieses komplexen Marktes und Hinweise für die Weiterentwicklung komfortabler und zeitgemäßer Online-Zugänge zu den entsprechenden Analysen und Daten. Dabei wird auch Wert auf die Beobachtung neu entstehender Märkte gelegt, die sich z.B. durch die Europäisierung und Internationalisierung von Investitionsvorhaben ergeben (z. B. Portfolioverkäufe).

Weiterentwicklung der automatisiert geführten Kaufpreissammlungen (AKS-Niedersachsen)

In Niedersachsen wird die Kaufpreissammlung bisher auf dem proprietären System »AKS-Niedersachsen« geführt. Das bisherige AKS-Programmsystem wurde mit INFORMIX-4GL und C entwickelt. Die Datenhaltung erfolgt in einer INFORMIX-SE-Datenbank. Die Anwendungen laufen unter dem Betriebssystem LINUX. Für die nächste Rechnergeneration werden die Programmiersprache INFORMIX-4GL und das Datenbanksystem INFORMIX-SE nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Umstellung auf die »weiterentwickelte AKS-Niedersachsen« erfolgt im Jahr 2008. Dabei wird auf allgemeine und zeitgemäße EDV-Standards und Open Source Produkte aufgesetzt. Wesentliche Ziele bei der Weiterentwicklung der AKS – mit der Konzentration auf die Kernfunktionalität – sind:

- Benutzerfreundlichkeit durch zeitgemäße Benutzeroberfläche und Benutzerführung,
- Bereitstellung von grafischen Auswertungen inklusive Übernahme in Publikationen wie Grundstücksmarktberichte,
- die Integration von Schnittstellen und von bestehenden »Extra-Programmen« wie die Digitale-Objekt-Dokumentation (DOD) sowie die automatisierte Kommunikation mit »Fremdsystemen«,
- die weitestgehende Unterstützung bei der Gutachtenerstellung.

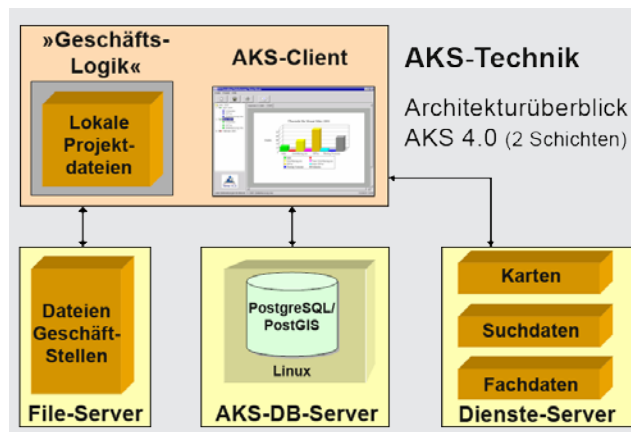


Abb. 2: Programmarchitektur AKS

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist in Niedersachsen das Programmsystem »Niedersächsisches Wertermittlungs-Informationssystem« mit dem Kern »Weiterentwickelte AKS« entstanden.

Die Kernanwendung »AKS« und das Open-Source-Programm »OpenJump« für die grafische Darstellung befinden sich auf einem vernetzten Arbeitsplatz-PC. Die erforderlichen Fachdaten stehen auf zwei Servern bereit: die Dateien mit den Geschäftsstellendaten und die GIS-Projektdateien auf einem »WindowsServer«, die Kauffälle in einer PostgreSQL/PostGIS-Datenbank auf einem LinuxServer. Die Kartengrundlagen und Adresssuchdaten zur Navigation werden über einen MAP-Server bereitgestellt.

2 Amtliche Wertermittlung »bundesweit«

2.1 Organisation

Die amtliche Grundstückswertermittlung ist durch die Regelungen des BauGB dem Grunde nach bundesweit geregelt. Die Ausgestaltung im Einzelnen jedoch obliegt den Landesregierungen.

In der Abb. 3 ist die Organisation der Gutachterausschüsse der Bundesländer dargestellt.

Die Zuständigkeit der Länder für die amtliche Grundstückswertermittlung führt zu vielen, meist auch kreativen Lösungen, hat aber auch nachteilige Wirkungen:

- durch unterschiedliche Organisation stark differierende Größenordnungen der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse
- teilweise ausgeprägter Individualismus der Gutachterausschüsse
- keine bundesweite Flächendeckung der Immobilienmarktdaten wie z.B. Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, etc.
- wenig bundesweite Standards für Immobilienmarktdaten

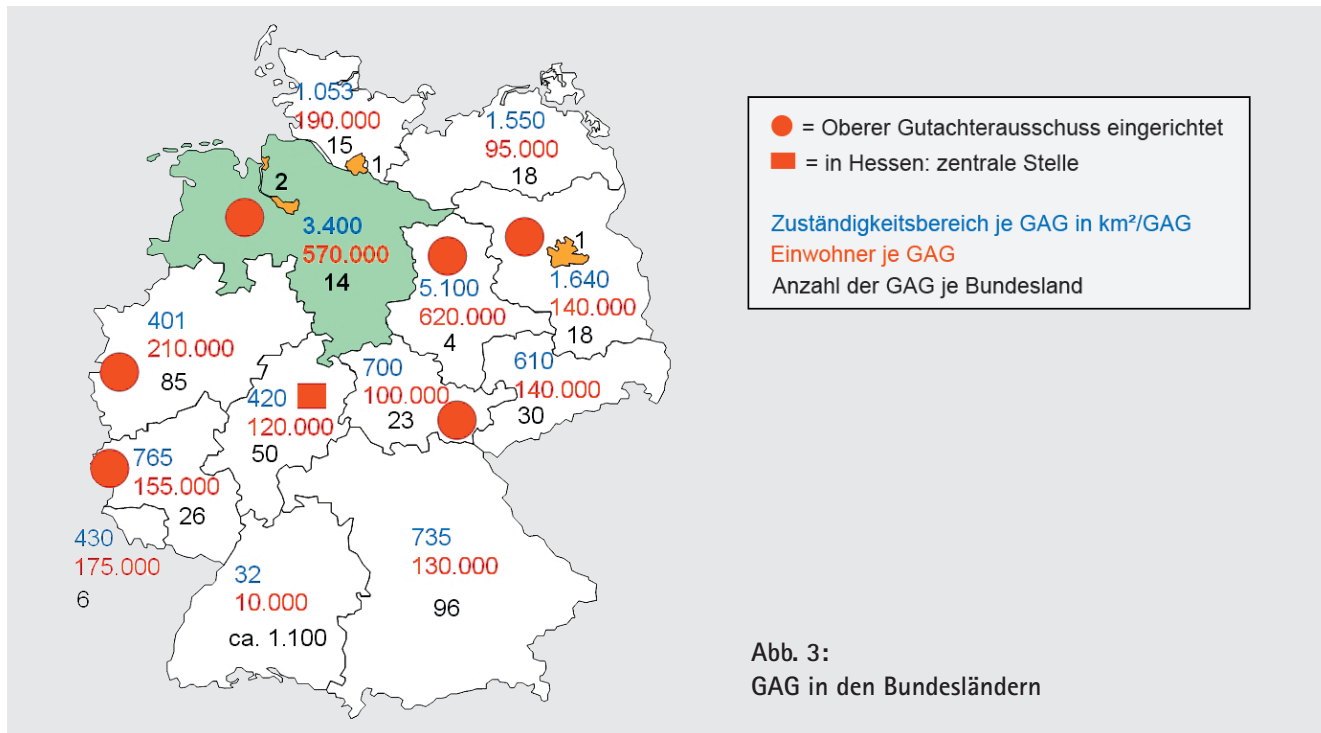


Abb. 3:
GAG in den Bundesländern

- nicht überall aktuelle und komfortabel zugängliche Bereitstellung der Daten des Grundstücksmarktes
- keine bundesweiten, teilweise keine landesweiten Standards für die Datenpräsentation

2.2 Fachliche Entwicklung

Wichtige Aktivitäten der amtlichen Wertermittlung bundesweit waren bislang

- die Erarbeitung der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte durch eine Arbeitsgruppe der Länderministerien und Senatsverwaltungen unter Beteiligung von Bundesministerien im Jahre 2000,
- die Erarbeitung eines Eckpunktepapiers »Bereitstellung von Wertermittlungsdaten« von einer Expertengruppe der AdV in 2002,
- die Entwicklung der Standards VBORIS für ein bundesweit einheitliches Bodenrichtwertinformationssystem in 2006,
- die Realisierung eines Bundesportals im Internet für alle Gutachterausschüsse der 16 Bundesländer in 2005 (www.gutachterausschuesse.de).

Aktuell hat sich seit 2007 der »Arbeitskreis der Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse« (AK OGA) zum Ziel gesetzt, einen bundesweiten Grundstücksmarktbericht zu entwickeln und herauszugeben. Zurzeit wird an der Struktur gearbeitet und es ist geplant, dass in 2009 der erste Immobilienmarktbericht Deutschland erscheint. Daneben werden bundesweite Standards für die Ableitung der Daten des Grundstücksmarktes erarbeitet und empfohlen.

Auch die zurzeit im Entwurf diskutierte Änderung des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes enthält Ansätze zur Einführung bundesweiter Standards für die Daten des Immobilienmarktes.

Insgesamt verstärkt sich in der Fachszene die Auffassung, dass der Bedarf nach bundesweiter Harmonisierung der amtlichen Wertermittlung steigt. Das Erfordernis ergibt sich in erster Linie durch die veränderten Bedingungen auf den Märkten Europas und die dadurch geprägten Nachfrage- und Anbieterstrukturen.

3 Zukünftige Entwicklungen und Anforderungen an die amtliche Grundstückswertermittlung

Der Immobilienmarkt ist von den Umsätzen her der weltweit größte Transaktionsmarkt. Damit sind die Kennzahlen zur Beschreibung der Geschehnisse auf diesem Wirtschaftssektor von großer gesellschaftlicher Relevanz. Die milliardenschweren Verlustabschreibungen durch falsche Ermittlung von Beleihungswerten in den USA machen deutlich, wie wichtig aktuelle und zutreffende Informationen über den Immobilienmarkt für jede Volkswirtschaft sind.

Grundstücksmarkttransparenz ist ein Standortvorteil; seriöse, aktuelle, zutreffende und komfortabel zugängliche Daten des Grundstücksmarktes sind sowohl für den Endnutzer (individuelle Immobilien) als auch für die nationalen und globalen Akteure am Immobilien- und Finanzmarkt sehr wichtige Informationen. Der zurzeit

Chart 1: Immobilien-Transparenz-Index 2006

2006	2004	Country	Transparency Score 1-5 2006	2004 Tier	2006 Tier	Transparency Change
1	1	Australia	1.15	1	1	no change
1	3	United States	1.15	1	1	no change
3	2	New Zealand	1.20	1	1	no change
4	5	Canada	1.21	1	1	no change
5	4	United Kingdom	1.25	1	1	no change
6	7	Hong Kong*	1.30	2	1	★
7	6	Netherlands	1.37	1	1	no change
8	8	Sweden*	1.38	2	1	★
9	11	France*	1.40	2	1	no change
10	9	Singapore*	1.44	2	1	★
11	12	Finland	1.63	2	2	no change
12	10	Germany	1.67	2	2	no change
13	21	South Africa	1.77	2	2	★★★
14	16	Denmark	1.84	2	2	★
15	17	Austria	1.85	2	2	★★
15	14	Ireland	1.85	2	2	no change
17	15	Belgium	1.88	2	2	★
18	19	Spain	1.91	2	2	★★
19	13	Switzerland	1.94	2	2	no change
20	18	Norway	1.96	2	2	★
21	22	Italy*	2.14	3	2	★★★★
22	20	Malaysia	2.21	2	2	★★
23	26	Japan*	2.40	3	2	★★★★
24	23	Portugal*	2.44	3	2	★
25	29	Mexico	2.51	3	3	★★★★
26	24	Czech Republic	2.69	3	3	★

Abb. 4, Global Real Estate Transparency Index 2006, Jones Lang LaSalle

noch aktuelle RETI 2006 (Real Estate Transparency Index) der global agierenden Immobiliengruppe Jones Lang LaSalle sieht Deutschland auf Platz 12 (2004 noch auf Platz 10).

Wir gehören danach nicht zu den sehr transparenten Staaten, bewegen uns aber noch im »transparenten« Bereich. Dies liegt vor allem an fehlenden Daten des überregionalen/nationalen Immobilienmarktes und an teilweise mangelndem Komfort in der Zugänglichkeit der Daten.

Im Zusammenhang mit der zunehmenden Bedeutung des Immobilienmarktes und seiner Transparenz als Standortfaktor ergeben sich für Deutschland die folgenden Handlungsfelder:

- Flächendeckung der Immobilienmarktdaten verbessern
- Standardisierung der Daten bundesweit voranbringen, damit eine Vergleichbarkeit der Entwicklungen in den Ländern bis auf die Kreisebene möglich ist

- Ableitung amtlicher Marktdaten für Objekte des überregionalen/nationalen/globalen Marktes über z.B. Gewerbeimmobilien wie Hotels, Einzelhandel-, Logistik- und Freizeitimmobilien
- Forcieren der Erstellung von überregionalen und nationalen Marktberichten
- Verbesserung des Zugangs zu Daten des Immobilienmarktes über komfortable Internetdienste

Die »amtliche« Wertermittlung verfügt als Basis ihrer Arbeit über die »Schatztruhe« Kaufpreissammlung. Nur bei den Gutachterausschüssen in Deutschland werden quasi alle Transaktionen am Immobilienmarkt registriert und ausgewertet. Allein in Niedersachsen wurden im Jahr 2007 insgesamt 14 Mrd. Euro und 500km² Fläche umgesetzt. Bundesweit werden es um 200 Mrd. Euro sein. Analysen in Niedersachsen zeigen, dass mindestens ein Viertel dieses Marktes durch nationale oder globale Akteure bestimmt wird.

Mit den Kaufpreissammlungen, vervollständigt durch das Fachwissen der Mitglieder der Gutachterausschüsse und weiterhin ergänzt durch die Fachkenntnisse der Geschäftsstellen, lassen sich die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt auf breiter Basis beobachten und analysieren. Die Ergebnisse sind belastbar und spekulationsfrei. Die Gutachterausschüsse sollten zukünftig verstärkt überregionale Marktanalysen durchführen und der Öffentlichkeit die Untersuchungsergebnisse zur Verfügung stellen. So kann durch verbesserte Transparenz die Verkehrswertermittlung jedes einzelnen Objektes und die Einschätzung des Immobilienmarktes am Standort Deutschland verbessert werden.

Anschrift des Autors
 Reinhard Krumbholz
 c/o Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
 in Niedersachsen
 Geschäftsstelle bei der GLL Oldenburg
 Stau 3
 26122 Oldenburg