

Standards für die Bereitstellung von amtlichen Wertermittlungsdaten – eine Analyse mit Handlungsempfehlungen

Standards for the Provision of Official Valuation Data – An Analysis with Recommendations for Action

Matthias Soot | Sebastian Zaddach | Andreas Teuber | Martin Homes |
Christian Schweden | Alexandra Weitkamp

Zusammenfassung

Aufgabe der Gutachterausschüsse in Deutschland ist in erster Linie die Schaffung einer Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt. Neben der Ableitung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte ist es insbesondere ihre Pflicht, die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten auf Grundlage der Kaufpreissammlung abzuleiten und zu veröffentlichen. Die Art und Weise, wie diese Daten bereitgestellt werden, ist von Gutachterausschuss zu Gutachterausschuss unterschiedlich. Der Beitrag stellt dar, in welcher Form die Daten derzeit in einzelnen Bundesländern bzw. ausgewählten Gutachterausschüssen bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck wird zunächst aus der Literatur sowie nationalen und internationalen Bewertungsvorschriften ein Kriterienkatalog erarbeitet, anhand dessen die unterschiedlichen Veröffentlichungsarten bewertet werden können. Anschließend werden die einzelnen Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse nach diesen Kriterien vergleichend gegenübergestellt. Daraus können Allgemeinbeurteilungen des aktuellen Bereitstellungsstands gegeben und Handlungsempfehlungen abgeleitet werden. Zum Abschluss wird ein Best Practice für eine Veröffentlichung vorgestellt.

Schlüsselwörter: Standardisierung, Wertermittlung, Datenbereitstellung, Markttransparenz, Grundstücksmarktberichte, Marktdaten

Summary

The primary task of the valuation expert committees in Germany is to create market transparency in the real estate market. In addition to deriving and providing the standard land values, it is in particular the task of the expert committees to derive and publish the other data required for the valuation on the basis of the purchase prices database. The way in which these data are made available varies from one expert committee to the next. This article presents the form in which the data are currently provided in individual federal states or selected expert committees. For this purpose, a catalog of criteria is first compiled from the literature as well as national and international valuation regulations, on the basis of which the different types of publication can be evaluated. The individual publications of the expert committees can be compared according to these criteria. From this, a general assessment of the current state of provision can be

given and recommendations for action derived. Finally, a best practice for a publication is presented.

Keywords: *standardization, real estate valuation, reporting, market transparency, real estate market reports, market data*

1 Einleitung

Für eine marktkonforme Immobilienbewertung und damit eine bestmögliche Abbildung des Marktgeschehens sind zuverlässige und qualitativ hochwertige Informationen über den örtlichen Immobilienmarkt zwingend notwendig. In Deutschland sind die Gutachterausschüsse gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Führung der Kaufpreissammlung und insofern mit der Beobachtung des Immobilienmarkts beauftragt. Die Ableitung und Bereitstellung der Bodenrichtwerte und der sogenannten sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (szWeD) ist hierbei eine der Kernaufgaben der Gutachterausschüsse (§ 193 Abs. 5 BauGB) mit dem Ziel, die Markttransparenz sicherzustellen (Ziegenbein et al. 2015, S. 591). Während die genannten Daten gesetzlich definiert sind, ist deren Bereitstellung indes als inhomogen zu beurteilen und unterliegt zudem einem grundlegenden Wandel durch Digitalisierung (Krägenbring 2019). Im Rahmen dieses Beitrags soll mit Blick auf den deutschen Immobilienmarkt erarbeitet werden, welche Anforderungen an eine Bereitstellung der Wertermittlungsdaten bestehen und wie diese Anforderungen (zum Stand Sommer 2022) erfüllt werden. Dabei stehen zwei leitende Forschungsfragen im Fokus:

- Welche Anforderungen an die Wertermittlungsdaten werden durch rechtliche und anwendungsspezifische Gegebenheiten gestellt?
- Welche Formen der Bereitstellung existieren zum Stand 2022?

Auf Basis dieser Fragen wird im Rahmen des Beitrags eine Bewertung (Benchmarking) der heutigen Bereitstellung in den einzelnen Bundesländern durchgeführt. Als Handlungsempfehlung wird auf Basis der Erkenntnisse ein Best Practice-Beispiel definiert.

2 Prozess zur Ableitung der Wertermittlungsdaten

Der Prozess der Immobilienbewertung lässt sich grundsätzlich in drei Phasen einteilen (siehe Abb. 1) und setzt sich – wie auch im Bereich Data Science praktiziert (vgl. Wickham und Grolemund 2017) – aus folgenden Schritten zusammen:

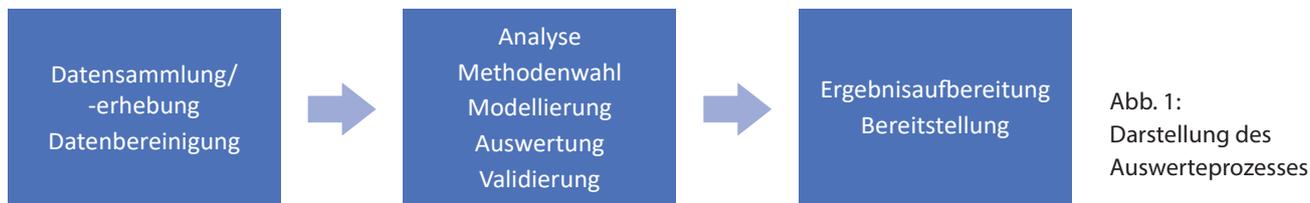


Abb. 1:
Darstellung des
Auswerteprozesses

1. der Sammlung von Informationen und Daten einschließlich deren Aufbereitung,
2. der Datenanalyse (deskriptive und explorative Statistik), Modellierung (deduktive Statistik) und Interpretation der Ergebnisse sowie
3. der Aufbereitung und Bereitstellung der Ergebnisse.

Der Schritt der Datenanalyse kann insbesondere bei einer explorativen Vorgehensweise iterativer Natur sein (Wickham und Grolemund 2017). Ebenso kann im explorativen Analyseprozess festgestellt werden, dass weitere Daten notwendig sind und die erste Phase des Prozesses erneut durchlaufen werden muss.

Dieser Beitrag fokussiert dabei auf den letzten Schritt im Sinne der Bereitstellung. Speziell die Dokumentation ist im Schritt der Bereitstellung essentiell, um die Daten auf der Nutzerseite sachgerecht anwenden zu können und die geforderte Transparenz herzustellen.

3 Methodik der Untersuchung

Im Rahmen dieses Beitrags werden zunächst Anforderungen an die Bereitstellung von Wertermittlungsdaten auf Basis der Auswertung nationaler und internationaler Immobilienwertermittlungsstandards formuliert. Darauf aufbauend werden die Aussagen zur Bereitstellung systematisch analysiert und parallel allgemeine Anforderungen zur Thematik der Bereitstellung von Daten aus der Literatur abgeleitet, die für eine adäquate Würdigung der bereitgestellten Datenquellen und Nutzbarkeit durch den Endanwender gegeben sein müssen (Minimalanforderungen für eine adäquate Nutzung). Da derartige Kriterien in der Regel quantifizierbar sind, können die derzeitigen Veröffentlichungen durch die Gutachterausschüsse darauf basierend untersucht werden. Hierzu werden die Veröffentlichungen in Landesgrundstücksmarktberichten (LGMB) und örtlichen/lokalen Marktberichten ausgewählter Gutachterausschüsse kriteriengeleitet untersucht und bewertet. Abschließend wird eine Gesamtbewertung

durchgeführt. Zu diesem Zweck werden die einzelnen gesammelten Kriterien in der vorliegenden Analyse ungeachtet gegenübergestellt, obwohl zu vermuten ist, dass eine zielgruppenabhängige Gewichtung vorliegt. So kann beispielsweise angenommen werden, dass Sachverständige aufgrund ihres Ermessensspielraums ein höheres Interesse an der Ableitungsmethodik zeigen als bspw. Personen auf Seiten der Finanzverwaltung, denen ein deutlich geringerer

Ermessensspielraum bei der Anwendung der Daten eingeräumt ist. Diese Zielgruppenabhängigkeit muss in weiteren Arbeiten empirisch bestätigt werden, um zielgruppenabhängige Aussagen ableiten zu können.

4 Ableitung der Anforderungen

Im folgenden Abschnitt werden die internationalen und nationalen Standards untersucht und Kriterien auf Basis der dort getätigten Aussagen getroffen.

4.1 Standards in der Wertermittlung (rechtliche Rahmenbedingungen)

Standards für die Wertermittlung sind sowohl auf internationaler als auch nationaler Ebene vorgegeben. Im internationalen Kontext gelten die »International Valuation Standards« (White Book) des International Valuation Standard Councils (IVSC 2022), die »Red Book Global Standards« der Royal Chartered Surveyors (RICS 2021) sowie die »European Valuation Standards« (Blue Book) der European Group of Valuers' Associations (TEGOVA 2020) als anerkannte Vorschriften der Immobilienbewertung (Linsin und Ritsch 2013).

Die internationalen Standards konzentrieren sich nicht auf die Bereitstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, sondern auf deren Anwendung in Bewertungsgutachten. Nichtsdestotrotz können auf der Grundlage der Vorschriften auch Aussagen für die Bereitstellung dieser Daten als Kriterien im Sinne des Kap. 3 detektiert werden:

- Grundlage und Zweck der Erstellung,
- Identifizierung der Zielgruppe/Nutzenden,
- genutzte Methoden inkl. Begründung,
- wesentliche Einflussgrößen,
- getroffene Annahmen,
- Aussagen über Limitierungen,
- Stichtage (der Bereitstellung und der Bewertung).

Auf nationaler Ebene ergibt sich aus der gesetzlichen Grundlage der »Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten« (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) im Kontext der sogenannten Modellkonformität eine Pflicht zur Angabe bestimmter Informationen, damit eine Anwendbarkeit gegeben ist. Dies ergibt sich aus § 10 in Verbindung mit § 12 Abs. 6 ImmoWertV. Demnach gehören zu der geforderten Modellbeschreibung insbesondere Angaben zu

- der verwendeten Stichprobe sowie den räumlichen und sachlichen Teilmärkten,
- dem Modell der Datenableitung, z. B. Sachwertfaktoren aus Kaufpreisen (inneres Modell) und
- der Methode zur Ableitung des funktionalen Zusammenhangs (äußeres Modell).

Zur Prüfung, ob eine zu bewertende Immobilie mit den bereitgestellten Informationen zutreffend bewertet werden kann (Vermeidung einer Extrapolation bzw. Einschätzung der Repräsentativität), ist die für die Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten verwendete Stichprobe durch den Sachverständigen zu prüfen. Die Stichprobe muss gemeinsam mit den Ergebnissen der Auswertungen bereitgestellt werden. Gegebenenfalls sollten auch die Korrelationen der verwendeten Einflussgrößen untereinander erläutert werden.

Essenziell für die Modellkonformität ist die Bereitstellung von Informationen über die Ableitungsmethode (Rückrechnung der Marktinformation aus den Kaufpreisen – inneres Modell) seitens der Gutachterausschüsse an die Nutzenden. Hierzu ist die Anwendungspraxis der Wertermittlungsvorschriften hinreichend transparent zu gestalten, sofern diese die Vorgehensweise nicht abschließend regeln. Wesentliche Informationen sind:

- die angesetzte Gesamtnutzungsdauer,
- die zugrundeliegende Vorschrift zur Ableitung der Wohnfläche,
- der Umgang mit ungewöhnlichen Grundstücksgrößen,
- die Normalherstellungskosten bzw. genutzten Kostenkennwerte,
- die Ableitung der Restnutzungsdauer, insbesondere die Anwendungspraxis der Modernisierungspunkte (nach Anlage 2 ImmoWertV),
- die angesetzten Erträge (ggf. inkl. genutzter Mietübersicht),
- die verwendeten Bewirtschaftungskosten,
- die Beschreibung der Anwendungspraxis in Bezug auf besondere Bauteile und
- die Beschreibung der Anwendungspraxis der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Die Methode zur Ableitung des funktionalen Zusammenhangs (äußeres Modell) sollte Anwendenden gegenüber ebenfalls dargestellt werden:

- Welche Methode wurde zur Modellierung des funktionalen Zusammenhangs der Daten genutzt?
- Warum eignet sich diese für die untersuchten Marktdaten?
- Welche Qualität weisen die Ergebnisse auf bzw.
- warum erfolgte keine Ableitung eines funktionalen Zusammenhangs?

4.2 Ableitung weiterer Kriterien

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich weitere Anforderungen für die Datenbereitstellung: Qualität, Zugänglichkeit und Aktualität sind wesentliche Merkmale der Markttransparenz (Voß 2011). Im Rahmen einer Bachelorarbeit an der TU Dresden (Lumpe 2021) wurden verschiedene Kriterien erarbeitet (Tab. 1).

Für die einzelnen Kriterien kann eine Bewertung im Sinne eines Benchmarkings durchgeführt werden. Benchmarking definiert sich allgemein als der kontinuierliche Vergleich von Produkten und Dienstleistungen sowie Prozessen und Methoden, um Leistungslücken systematisch zu identifizieren und zu schließen. Grundidee ist dabei, das Verbesserungspotenzial mit der Methode des Vergleichs zu ermitteln (vgl. Wübbenhorst 2023). In Kap. 5 werden die in Tab. 1 aufgeführten Kriterien – sofern sie nicht selbsterklärend sind – näher beschrieben und in Kap. 7 für die in Kap. 6 genannten Kommunen (Gemeinden bzw. Landkreise) systematisch analysiert. Eine Quantifizierung der Kriterien erfolgt dichotom (ja/nein) oder auf einer Ordinalskala (zwischen Minimum und Maximum).

Es kann vermutet werden, dass eine zusammenfassende Bewertung der einzelnen Kriterien eine Abhängigkeit

Tab. 1: Kriterien für die Datenbereitstellung der Gutachterausschüsse

1	Qualität	
2	Zugänglichkeit	Erreichbarkeit Zugangsberechtigung Kosten
3	Darstellung/ Bereitstellung	Visualisierung Dateiformate Auffindbarkeit
4	Geltungsbereich	Räumlich Sachlich
5	Notwendige Informationen	Stichprobenbeschreibung Modellbeschreibung
6	Verständlichkeit/ Nachvollziehbarkeit	
7	Aktualität	

hinsichtlich der Zielgruppen der Datennutzenden aufweist. In einem ersten Schritt wird die Gesamtbewertung jedoch – wie in Kap. 3 dargestellt – zunächst unter einer gleichgewichteten Würdigung der Kriterien vorgenommen.

5 Methodisches Vorgehen bei der Bewertung der bisherigen Bereitstellungen

Die Zugänglichkeit im Sinne der Erreichbarkeit, Zugangsberechtigung und der Auffindbarkeit wird systematisch untersucht und im Folgenden am Beispiel der Liegenschaftszinssätze (Lizi) verdeutlicht.

Um die Erreichbarkeit zu messen, wird in einem ersten Schritt in einer einfachen Google-Suchanfrage der Begriff »Landesgrundstücksmarktbericht« in Verbindung mit dem jeweils untersuchten Bundesland gemeinsam mit der Jahreszahl 2022 eingegeben. Die Untersuchung wird dabei für jedes Bundesland in einem Chrome Browser nach Bereinigung sämtlicher Cookies und Verläufe aus dem allgemeinen Netz der TU Dresden (eduroam) durchgeführt. Die Bereinigung ist notwendig, um eine Personalisierung der Informationen auf Seiten der Suchmaschine zu minimieren (Lai und Luczak-Roesch 2019). Im Sinne der Erreichbarkeit werden untersucht:

- die Position des passenden Treffers (Marktbericht oder Dashboard) mit der notwendigen Information,
- die Anzahl der Klicks bis zur Erreichung der tatsächlichen Daten,
- das Vorliegen einer Verlinkung innerhalb des aufgefundenen PDF-Dokuments vom Inhaltsverzeichnis auf die relevanten Kapitel.

Die Landesgrundstücksmarktberichte werden zudem dahingehend untersucht, ob sie eine Aussage zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten treffen.

Als weitere Suche wird der Liegenschaftszinssatz für ausgewählte räumliche Teilmärkte mittels Google-Suche mit gleicher Methodik abgefragt. Dies erfolgt mit dem Suchbegriff »Liegenschaftszinssatz« in Verbindung mit dem Namen einer gewählten Gemeinde. Hierbei wird ebenfalls gemessen,

- an welcher Position der passende Treffer für den (lokalen) Grundstücksmarktbericht mit der entsprechenden Information steht und
- wie viele Klicks notwendig sind, um die Information zu erhalten.

Darüber hinaus wird für die Zugänglichkeit untersucht, ob die Marktberichte

- frei verfügbar oder kostenpflichtig sind (inkl. Höhe der Kosten) und
- per direktem Download oder per Bestellung (z. B. per E-Mail) bereitgestellt werden.

Ebenso wird geprüft, ob es in den einzelnen Bundesländern Einschränkungen hinsichtlich der Zugangsberechtigung gibt.

Für die Bereitstellung der Daten wird untersucht, in welchem Dateiformat die Marktberichte zur Verfügung gestellt werden. Ebenso wird eine Aussage darüber gemacht, ob Visualisierungen genutzt werden, um z. B. räumliche Verteilungen von genutzten Kauffällen oder funktionale Verläufe darzustellen.

Weiterhin wird untersucht, wie die Aussagen zu räumlichen und sachlichen Geltungsbereichen dargestellt werden und welche notwendigen Informationen zur Würdigung der Daten dem Nutzenden zur Verfügung stehen. Hierzu werden untersucht

- der Umfang der Modellbeschreibung der Ableitung der Liegenschaftszinssätze,
- der Umfang der Beschreibung der genutzten Stichprobe sowie
- Angaben zur Modellierung von Zusammenhängen der Daten und
- die Darstellung der Ergebnisse.

Für die Beschreibung der Stichprobe werden die Nutzung der deskriptiven statistischen Kenngrößen (Mittelwerte, Mediane, Spannen, Standardabweichungen, Korrelationsmaße) sowie genutzte Visualisierungen (Histogramme, Boxplots, Streudiagramme) geprüft.

Die Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit ist sowohl zielgruppenabhängig (Laie oder Experte) als auch subjektiv. Um die Nachvollziehbarkeit zu messen, kann der Umfang der einzelnen bereitgestellten Informationen bewertet werden. Hierzu wird zum einen bewertet, ob ein Hinweis zum Ableitungsmodell der Liegenschaftszinssätze vorhanden ist (z. B. genutzte Bewirtschaftungskosten, Mieten etc.). Zum anderen wird der Umfang der Stichprobenbeschreibung betrachtet, um nachvollziehen zu können, welche Immobilien die dargestellten Liegenschaftszinssätze repräsentieren. Zuletzt kann für die Gutachterausschüsse, die eine modellhafte Ableitung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes durchführen, die Angabe von Metainformationen zu den Modellen bewertet werden.

Grundsätzlich werden bei der Analyse der Kriterien die Ableitungsmethoden und Darstellungen der lokalen Gutachterausschüsse (lokale Grundstücksmarktberichte) analysiert und gegenübergestellt. Lediglich bei den Gutachterausschüssen, bei denen derzeit keine lokalen Marktdaten abgeleitet werden, wird auf die Darstellung der Ableitungen in den Landesgrundstücksmarktberichten (z. B. durch landesweite Auswertungen) zurückgegriffen.

6 Auswahl der betrachteten Gutachterausschüsse

Da mit vertretbarem Aufwand bundesweit nicht sämtliche Marktberichte der Gutachterausschüsse betrachtet werden können, wird je Bundesland eine Gemeinde bzw. ein Landkreis ausgewählt, für die ein Gutachterausschuss zuständig ist. Die Kommune soll dabei mindestens so groß sein, dass eine Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingerichtet wurde. Die Auswahl erfolgt dabei überwiegend zufällig. Es

Tab. 2: Übersicht der ausgewählten Kommunen je Bundesland und der zur Verfügung stehenden Versionen der Marktberichte (Stand Sommer 2022)

Bundesland	Gemeinde bzw. Landkreis Version des Marktberichts
Baden-Württemberg (BW)	Freiburg im Breisgau Immobilienmarktbericht 2021
Bayern (BY)	München Immobilienmarktbericht 2021
Berlin (BE)	Berlin Liegenschaftszinssätze 2021
Brandenburg (BB)	Frankfurt (Oder) Grundstücksmarktbericht 2021
Bremen (HB)	Bremen Grundstücksmarktbericht 2022
Hamburg (HH)	Hamburg Immobilienmarktbericht 2020
Hessen (HE)	Darmstadt Immobilienmarktbericht 2022
Mecklenburg-Vorpommern (MV)	Ludwigslust-Parchim Grundstücksmarktbericht 2021
Niedersachsen (NI)	Osnabrück Grundstücksmarktdaten 2022
Nordrhein-Westfalen (NW)	Detmold Grundstücksmarktbericht 2021
Rheinland-Pfalz (RP)	Mayen LGMB 2021
Saarland (SL)	Saarlouis Grundstücksmarktbericht 2022
Sachsen (SN)	Meißen Grundstücksmarktbericht 2019
Sachsen-Anhalt (ST)	Dessau-Roßlau Grundstücksmarktbericht 2021
Schleswig-Holstein (SH)	Plön Immobilienmarktbericht 2021
Thüringen (TH)	Gotha Liegenschaftszinssätze 2020

wird lediglich die Bedingung formuliert, dass der jeweilige Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für den sachlichen Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser ableitet. Allein bei Bayern (BY) und Schleswig-Holstein (SH) wurden die ursprünglich zufällig gezogenen Gutachterausschüsse geändert, da diese keine Informationen zu Liegenschaftszinssätzen bereitstellen. Eine Übersicht der ausgewählten Kommunen gibt Tab. 2.

7 Bewertung der Bereitstellung von Wertermittlungsdaten

Als erste Erkenntnis kann festgehalten werden, dass zum Stichtag der Untersuchung die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten noch überwiegend in Form von Marktberichten als Broschüren aufbereitet und veröffentlicht werden (Druckversionen und PDF-Dokumente).

7.1 Qualität

Die Qualität kann nur indirekt durch Vergleich mit in der Regel nicht vorhandenen Daten höherer Genauigkeit abgeleitet und bewertet werden. Die hier vorliegende Untersuchung klammert diesen Aspekt daher aus.

7.2 Zugänglichkeit

Die Auffindbarkeit der Marktberichte ist unterschiedlich zu beurteilen. Während die passenden Treffer per Google-Suchanfrage überwiegend bereits auf Platz 1 zu finden sind, sind teilweise bis zu zehn Klicks notwendig, um den eigentlichen Marktbericht zu erreichen bzw. eine Bestellung abzuschließen (Tab. 3). Oftmals werden Suchende auf die Seiten der Gutachterausschüsse bzw. Oberen Gutachterausschüsse oder Zentralen Geschäftsstellen geleitet. Dort ist ein umfangreicher Text dargestellt; der eigentliche Marktbericht ist zumeist in der Seitenleiste oder am Ende des Textes verlinkt. Teilweise werden Suchende vor dem eigentlichen Download noch auf diverse Unterseiten bzw. auf die Seite eines Web-Shops geleitet, auf denen eine detaillierte Auswahl getroffen werden kann. Die Anmeldung in einem Webshop (Bayern (BY), Sachsen-Anhalt (ST)) bedeutet einen signifikanten Mehraufwand. Ebenso sind die Bestellungen per E-Mail oder Telefon (Bremen (HB), Rheinland-Pfalz (RP), Saarland (SL), Sachsen-Anhalt (SH)), insbesondere außerhalb der Geschäftszeiten, mit einer Wartezeit verbunden, weswegen hier die Erreichbarkeit am schlechtesten beurteilt wird.

Eine Unterstützung bei einer geographischen Suche nach Daten bietet der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA),

Tab. 3: Gegenüberstellung der Erreichbarkeiten lokaler Marktinformationen und der Landesgrundstücksmarktberichte für die einzelnen Bundesländer und untersuchten Kommunen

Bundesland	Treffer Nummer		Klicks LGMB	Klicks Lokal	Verlinkung im Marktbericht		Besonderheiten
	Lokal	LGMB			Lokal	LGMB	
BB	1	1	2	3	✓	×	
BE	1		n. v.	2	× (Report)		
BW	1		n. v.	8	×		Bestellung per E-Mail/Telefon
BY	3	1	10	10	×	×	Web-Portal mit Konto
HB	1		n. v.	1	×		Bestellung per E-Mail/Telefon
HH	1		n. v.	3	×		
HE	3	1	7	2	×	×	
MV	1	1	3	2	×	✓	
NI	1	1	2	5	Dashboard		
NW	2	1	5	1	×	(✓)	
RP	n. v.	1	6	n. v.	n. v.	✓	Bestellung per E-Mail/Telefon
SL	1	1	2a	1a	n. v.		Bestellung per E-Mail/Telefon
SN	∞	1	1	n. v.	✓	×	
ST	2		n. v.	7	n. v.	✓	Web-Portal mit Konto
SH	1	2	5	2	✓	×	Lokal: Bestellung per E-Mail/Telefon
TH	1		2	3	✓ (Report)	Dashboard	

× = nicht enthalten, ✓ = enthalten, n. v. = nicht verfügbar

der auf seiner Web-Seite eine Deutschlandkarte mit der Übersicht sämtlicher Bundesländer darstellt (vgl. https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/startseite/service/online_dienste/grundstuecksmarktberichte/grundstuecksmarktberichte---online-72278.html, letzter Stand des Abrufs: 11.05.2023). Hier werden Nutzende auf die jeweils relevante Seite der Länder weitergeleitet.

Sachsen-Anhalt (ST) sowie die Stadtstaaten (Berlin (BE), Bremen (HB) und Hamburg (HH)) stellen keine lokalen Marktberichte zur Verfügung. In BE und TH werden die Liegenschaftszinssätze in Form von einem gesonderten Report außerhalb des Marktberichtes bereitgestellt. Weiterhin stellt Baden-Württemberg (BW) bisher noch keinen Landesmarktbericht bereit. In Rheinland-Pfalz (RP) werden nur für einige Bereiche lokale Marktberichte veröf-

fentlicht. Auch gehen nicht alle Landesgrundstücksmarktberichte ausführlich auf die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten ein, sondern fokussieren stattdessen auf die Umsatzstatistiken und die allgemeine Marktlage (Tab. 4).

Für die Zugangsberechtigung kann für alle Bundesländer festgestellt werden, dass jeder Bürger den Marktbericht erhalten kann. Anders als bei der Bereitstellung von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung ist keine Beschränkung auf Personen mit Nachweis einer Sachkunde (z. B. öffentliche Bestellung oder Zertifizierung) vorhanden.

In einigen Bundesländern sind die Landesgrundstücksmarktberichte frei verfügbar: So werden diese in Brandenburg (BB), Hessen (HE), Mecklenburg-Vorpommern (MV), Niedersachsen (NI), Nordrhein-Westfalen (NW),

Tab. 4: Gegenüberstellung der Preise und Inhalte der Landesgrundstücksmarktberichte und Berichte mit sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (szWeD) am Beispiel der Liegenschaftszinssätze (Stand 2022)

Bundesland	LGMB	LGMB mit szWeD	Lokale Marktberichte
BB	frei	×	PDF (frei)
BE	n. v.	n. v.	Lizi-Report (frei)
BW	n. v.	n. v.	PDF (40 €)
BY	PDF (frei/40 €)	×	PDF szWeD (70 €)
HB	n. v.	n. v.	PDF (60 €)
HH	n. v.	n. v.	PDF (frei)
HE	PDF (frei)	✓	PDF (frei)
MV	PDF (frei)	×	PDF (frei)
NI	Dashboard (frei)	✓	Dashboard (frei)
NW	PDF (frei)	✓	PDF (frei) + WebGIS
RP	PDF (frei/120 €)	✓	Umsatzstatistik (frei)
SL	PDF (75 €)	×	PDF (50 €)
SN	PDF (frei)	(✓)	PDF (90 €)
ST	PDF (30 €)	✓	n. v.
SH	PDF (frei)	×	PDF (40 €)
TH	Dashboard (frei)	✓	Lizi-Report (frei)

× = nicht enthalten, ✓ = enthalten, (✓) = indirekt enthalten, n. v. = nicht verfügbar

Sachsen (SN), Schleswig-Holstein (SH) und Thüringen (TH) ohne Gebührenerhebung zur freien Verfügung gestellt. In den weiteren Bundesländern werden Gebühren von bis zu 120 Euro erhoben (Tab. 4). In BY und RP wird eine kostenlose Version des Landesmarktberichts bereitgestellt, in der eine Vorschau enthalten ist (RP) bzw. die sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten nicht enthalten sind (BY). Sachsen gibt im Landesmarktbericht eine Übersicht zu den szWeD der lokalen Gutachterausschüsse.

7.3 Darstellung/Bereitstellung

Während TH und NI die Informationen in Dashboards bereitstellen, werden die Daten in den übrigen Bundesländern als PDF-Datei zur Verfügung gestellt. PDF-Dateien haben den Vorteil, dass sie eine für erfahrene Nutzende gewohnte Struktur aufweisen. Für fachkundige Personen verfügt ein Dashboard über den Vorteil, dass hier durch übersichtliche Visualisierungen eine gute Auffindbarkeit von Daten möglich ist und Lesezeichen gesetzt werden können. Sämtliche Marktberichte sind durchsuchbar, jedoch liegen innerhalb der Dokumente nur teilweise Verlinkungen zwischen dem Inhaltsverzeichnis und den Kapiteln vor (Tab. 3).

Als Nachteil der Dashboards ist die teils hohe Anzahl an Klicks bis zum gewünschten Ergebnis zu bemängeln. Diese entsteht insbesondere beim Aufruf komplex strukturierter Daten mit einer gestuften Gliederung. So werden bspw. die Daten zunächst nach der Art der szWeD (z. B. Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.), dann nach räumlichen Teilmärkten (bspw. der Auswahl einer Gemeinde auf einer Karte) und dann nach sachlichen Teilmärkten (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser etc.) strukturiert. Diese Gliederungsstufen müssen linear durchlaufen werden, um zu den interessierenden Daten zu gelangen. Im Inhaltsverzeichnis der PDF-Datei kann hier direkt zum entsprechenden Unterkapitel gesprungen werden.

7.4 Aussage über den Geltungsbereich

Die Aussagen über die sachlichen Teilmärkte finden sich in sämtlichen Marktberichten (Tab. 5). Die räumlichen Geltungsbereiche werden oftmals über die Gemeinamen abgebildet. Teilweise werden die räumlichen Geltungsbereiche auch mit einer zusätzlichen Karte dargestellt (TH, NW und NI auf Gemeindebasis, RP und HE auf Basis von Marktsegmenten/-regionen).

Eine Stichprobe der verwendeten Daten, die zur Einordnung und Anwendbarkeit notwendig ist (Einordnung

Tab. 5: Aussagen der Marktberichte über die sachlichen und räumlichen Geltungsbereiche

Bundesland	Räumlicher Geltungsbereich	Sachlicher Geltungsbereich
BB	Gemeindenname	Stichprobe
BE	Stadtteile	Beschreibung (Baujahr, Mieten)
BW	nicht differenziert	Baujahres-/Lageklassen
BY	2 Lageklassen	Kreuztabelle (3 Einflussgrößen)
HB	keine Differenzierung	Beschreibung (Gewerbenutzung)
HE	keine Differenzierung	Kreuztabelle (7 Einflussgrößen)
HH	Stadtteilkoeffizienten	Umrechnungskoeffizienten (5 Einflussgrößen)
MV	Bodenwertniveau	Stichprobe
NI	Gemeinden/Kreise, Web-Karte	Selektionskriterien und Stichprobe
NW	WebGIS/Gemeindenname	Stichprobe
RP (LGMB)	Marktsegmente	Ausführliche Beschreibung und Stichprobe
SH	nicht differenziert	keine Differenzierung
SN	Regionen	NHK-Gebäudearten
SL	Lageklassen	Stichprobe
ST	Gemeinde-/Kreisname	Stichprobe
TH	keine Differenzierung	Stichprobe

innerhalb der Stichprobe und Vermeidung von Extrapolation), ist lediglich in einigen Grundstücksmarktberichten angegeben. Während einige Gutachterausschüsse nur eine Aussage zum Teilmarkt (»Mehrfamilienhäuser«) treffen, beschreiben andere, was darunter zu verstehen ist (z. B. renditeorientierte Objekte, Anzahl Wohneinheiten oder maximaler Gewerbeanteil). SN grenzt die genutzten Mehrfamilienhäuser nach den Abstufungen der NHK 2010 ab.

7.5 Notwendige Informationen

Der Umfang der Beschreibung in den untersuchten Marktberichten zu den veröffentlichten Daten ist sehr unterschiedlich (siehe Tab. 6). Bei den Beschreibungen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus den Kaufpreisen wird zum Teil lediglich auf die rechtliche Grundlage (Ertragswertrichtlinie bzw. Immobilienwertermittlungsverordnung) verwiesen und keine weitere Aussage über genau gewählte Ansätze getroffen.

Bei der Beschreibung der verwendeten Daten (Stichprobe) wird teilweise nur deren Anzahl, jedoch nicht deren Verteilung offengelegt. Nutzende sind dann nicht in der Lage, die Eignung der Daten begründen zu können; zudem fehlt ihnen die Grundlage zur Einordnung ihres Bewertungsobjekts innerhalb der vereinzelt angegebenen Spannen.

Auch bei den deskriptiven Beschreibungen der Stichproben sind erhebliche Unterschiede zu erkennen: Diese

reichen von der reinen Angabe der Anzahl der vorhandenen Fälle bis zu bivariaten Gegenüberstellungen (visuell oder in Form von Kreuztabellen).

Einige Gutachterausschüsse stellen Mietübersichten für die Nutzenden der Marktberichte bereit. Dies vereinfacht das Ansetzen einer modellkonformen Miete. Andere Gutachterausschüsse verweisen nachrichtlich auf die Mietpiegel.

Die Erläuterungen zu den Modellen (z. B.: wie werden ggf. Abhängigkeiten der Liegenschaftszinssätze modelliert bzw. welche Untersuchungen wurden durchgeführt, bei denen ggf. keine signifikanten Abhängigkeiten aufgedeckt werden konnten) sind überwiegend als oberflächlich zu beurteilen, geben aber oftmals einen ersten Eindruck über die Qualität der Analyse. Häufig wird aufgrund einer kleinen Stichprobe keine Untersuchung durchgeführt.

7.6 Verständlichkeit/Nachvollziehbarkeit

Allein im Marktbericht HE wird kein Hinweis auf die Grundlagen (Modell) der Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus den Kaufpreisen angegeben. Die für die Modellkonformität notwendige Angabe von (markt-)üblichen Mietübersichten erfolgt lediglich in drei Bundesländern. Die Stichproben werden teilweise nur in kleinem Umfang (ein bis zwei Einflussfaktoren) beschrieben. Die Beschreibung der Stichprobe reicht von der simplen Angabe zur Anzahl der vorhandenen Fälle (HH) bis zur Beschreibung

von zehn Einflussgrößen (SL). Die meisten deskriptiven Kenngrößen werden in BW angegeben. Vier Gutachterausschüsse teilen bereits die Regressionsformel mit. Fünf Gutachterausschüsse weisen die Gütemaße der Regressionsanalyse mit aus (Tab. 6). In Brandenburg erfolgt die Darstellung des Ableitungsmodells im Anhang. Teilweise erfolgt lediglich der Hinweis auf eine durchgeführte »mathematisch statistische Analyse« ohne nähere Angabe, welche Methode angewendet wurde (BE). BE und ST stellen Übersichten der Vergleichsmieten bereit. BW verweist bei der Auswertung explizit auf den Mietspiegel. HH stellt Umrechnungskoeffizienten für Vergleichsmieten zur Verfügung. BB, BY, HE, SN, ST und TH stellen, alternativ zu einer multivariaten Modellierung, Mittelwerte und Spannen der Liegenschaftszinssätze in Kreuztabellen zur Verfügung. BW erläutert die Beschränkung der Stichprobe hinsichtlich der Ausreißerbereinigung und visualisiert die

Daten nach Klassen. Die statistischen Maße wie Minimum, Maximum, Quantile und Median können bei der Visualisierung (Boxplot, Histogramme und Q-Q-Plot) auch aus dieser heraus abgelesen werden. MV, SH und SL stellen die Liegenschaftszinssätze in Punktwolken einer oder mehreren Einflussgrößen gegenüber.

7.7 Aktualität

Die Aktualität der Bereitstellung der Grundstücksmarktdaten ist sehr unterschiedlich. Während in vielen Ländern die Daten erst zum Ende des dem Berichtsjahr folgenden Jahres veröffentlicht werden, erfolgt die Veröffentlichung teilweise bereits rund vier Monate nach dem Ende des Berichtsjahres. Andere Länder verfügen zwar über eine akzeptable Aktualität, allerdings nicht in jedem Jahr, da die

Tab. 6: Darstellung der angegebenen Metainformationen zu den Liegenschaftszinssätzen (Stand 2022)

Bundesland	Verwendete Stichprobe												
	Modellansätze (Ableitungsmodell)	Anzahl der beschriebenen Parameter	Anzahl Fälle	Min & Max	Quantile	Arithmetischer Mittelwert	Median	Kreuztabelle, Korrelationen oder visuelle Gegenüberstellung	Räumliche Verteilung	Mietenübersicht	Erläuterung zur Modellierung	Regressionsformel	Gütemaß der Modellierung
BB	✓	6	✓	✓	×	✓	×	×	×	×	×	×	n. v.
BE	✓	7	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	✓	×	×	n. v.
BW	✓	2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	✓	×	n. v.
BY	✓	2	✓	✓	×	✓	×	×	×	×	×	×	n. v.
HB	✓	5	✓	×	×	✓	×	×	×	×	×	×	n. v.
HE	×	8	✓	(✓)	×	✓	×	(✓)	×	×	×	×	n. v.
HH	✓	×	✓	×	×	×	×	×	×	×	×	✓	×
MV	✓	1	✓	✓	×	✓	×	×	×	×	×	✓	✓
NI	✓	7	✓	✓	×	✓	✓	×	✓	×	✓	×	✓
NW	✓	8	✓	✓	×	×	×	×	×	×	✓	✓	✓
RP (LGMB)	✓	8	✓	✓	×	×	✓	×	×	×	✓	✓	✓
SH	✓	4	✓	×	×	✓	×	×	×	×	×	×	×
SL	✓	10	✓	✓	×	✓	✓	×	×	×	×	×	✓
SN	✓	4	✓	✓	×	×	✓	×	×	×	×	×	n. v.
ST	✓	8	✓	✓	×	✓	✓	×	×	✓	×	×	n. v.
TH	✓	9	✓	✓	✓	✓	✓	×	✓	×	×	×	n. v.

× = nicht enthalten, ✓ = enthalten, (✓) = indirekt enthalten, n. v. = nicht verfügbar

Tab. 7: Gegenüberstellung der rechtlich geregelten Turnusse zur Bereitstellung der Marktberichte bzw. der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (szWeD)

Bundesland	Turnus
BB	1-jährlich (§ 14 BbgGAV)
BE	1-jährlich (§ 18 DVO-BauGB)
BW	keine Regelung
BY	keine Regelung (§ 13 BayGutAV)
HB	1-jährlich (§ 13 VGGB)
HE	1-jährlich (§ 18 BauGB-AV)
HH	1-jährlich (§ 11 GrundstGutachtVO)
MV	2-jährlich (§ 15 GutALVO-M-V)
NI	mindestens 1-jährlich (§ 16 DVO-BauGB)
NW	mindestens 1-jährlich (§ 41 GrundWertVO NRW)
RP	2-jährlich (§ 18 GAVO)
SH	2-jährlich (§ 15 GAVO SH)
SL	2-jährlich (§ 17 GutVO SL)
SN	mindestens 2-jährlich (SächsGAVO)
ST	2-jährlich (§ 13 GutVO ST)
TH	2-jährlich (§ 15 ThürGAVO)

Berichterstattung zum Immobilienmarkt nicht jährlich, sondern zweijährlich erfolgt. Teilweise gelten diese Regelungen auch nur für den Oberen Gutachterausschuss bzw. die zentrale Geschäftsstelle (vgl. Tab. 7).

8 Gesamtbeurteilung und Handlungsempfehlungen

Zusammenfassend stellt die Zugänglichkeit zu den Wertermittlungsdaten in vielen Bundesländern für die Nutzenden noch immer eine große Herausforderung dar. Rund ein Drittel der Bundesländer verlangen eine Gebühr für den Marktbericht. Für Nutzende ist die Kostenpflicht oder gar die Notwendigkeit des Verfassens einer E-Mail an den Gutachterausschuss zur Bestellung eines Marktberichtes eine Hürde, welche die Transparenz der amtlichen Wertermittlung mindert. In den vergangenen Jahren wurde allerdings durch einige Bundesländer eine kostenfreie Bereitstellung der Marktberichte ermöglicht (zuletzt das Bundesland Hessen zum 1. Januar 2022). Dadurch wird die Erreichbarkeit der amtlichen Daten der Gutachterausschüsse deutlich erhöht. Die freie Erreichbarkeit der Marktberichte kann für alle Zielgruppen als positive Entwicklung angesehen werden.

Der notwendige Aufwand, um die Marktberichte in den einzelnen Bundesländern zu erreichen, ist sehr unterschiedlich. Durch die sogenannte Search Engine Optimization (SEO), bei der die Metainformationen der Dateien und Webseiten so optimiert werden, dass die Algorithmen der Suchmaschinen die entsprechenden Seiten besser an die üblichen Suchbegriffe anpassen, ist es möglich, das Resultat der Suche zu verbessern. Dazu ist ein höherer Aufwand in die Bearbeitung der Metadaten der PDF-Dateien und Webseiten nötig. Zukünftig würden so die Marktberichte der Gutachterausschüsse an erster Stelle in der Suche erscheinen. Auch bei der Nutzung von Dashboards empfiehlt es sich, zukünftig die Unterseiten der Dashboards für die direkte Auffindbarkeit durch Suchmaschinen zu optimieren. Nutzende sollten bei der Suche nach entsprechenden Namen und der Bezeichnung der Gemeinde (für die diese Daten abgeleitet wurden) direkt auf das passende Dashboard gelangen.

Die Autoren stellen bei der Anpassung der Bereitstellung der Daten in Dashboards fest, dass für viele professionelle Anbieter die Veränderung der bisher verwendeten Routine mit den PDF-Dateien nicht immer positiv aufgenommen wird. Während in der Vergangenheit mit dem PDF-Dokument einmalig im Bereitstellungszeitraum die Marktdaten lokal verfügbar waren (analog oder digital), muss bei der Umstellung auf die Dashboards eine Verbindung zum Internet bestehen, um die Informationen aufzurufen. Ebenso muss eine Einarbeitung in die neue Struktur der Daten erfolgen. Zielführend sind Dashboards insbesondere dann, wenn dadurch die Marktinformationen unterjährig schnell und einfach bereitgestellt werden können. Mit der Perspektive auf eine zukünftige Bereitstellung von Marktinformationen über maschinenlesbare Austauschformate, z.B. über Programmierschnittstellen (sogenannte Application Programming Interfaces (API)) zur Anbindung in Wertermittlungssoftware, können die Dashboards dann zukünftig als Werkzeug zur Lesbarkeit für den Menschen genutzt werden.

Fast alle Gutachterausschüsse geben eine Erläuterung zum allgemeinen Vorgehen bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen. Eine vorhandene Unklarheit bei der Erläuterung der Vorgehensweise führt häufig zu Abweichungen von einer modellkonformen Anwendung (z. B. bei der Vergabe von Modernisierungspunkten). Es sollten möglichst alle Informationen und Vorschriften bzw. internen Vereinbarungen der örtlichen Gutachterausschüsse, die zur Ableitung der szWeD aus der Kaufpreissammlung verwendet werden, auch den Anwendenden transparent zur Verfügung gestellt werden.

Fehlende Angaben zu (markt-)üblichen Miethöhen führen ebenfalls zu Problemen bei der Modellkonformität, da diese durch die Sachverständigen nur geschätzt werden können. Die Bereitstellung von Mietübersichten stellt für viele Gutachterausschüsse eine Herausforderung dar, da die Sammlung von Miethöhen nicht zu den eigentlichen Aufgaben der Gutachterausschüsse gehört und oftmals auch bei den Gutachterausschüssen keine genauen Kenntnisse

über Miethöhen existieren. Eine engere Zusammenarbeit mit den Finanzverwaltungen könnte hier jedoch einen großen Mehrwert für eine fundierte Datenbasis bieten (Ache und Krägenbring 2023).

Die für die Nutzenden zur Anwendung der Modelle notwendigen Informationen, die Informationen über die verwendete Stichprobe sowie die Darlegung der Modellierung funktionaler Zusammenhänge werden nur teilweise und oftmals lediglich oberflächlich dargestellt. Dies ist auch auf die oft kleinen Stichproben zurückzuführen.

Bei der Beschreibung der zur Verfügung stehenden Daten sollte die Stichprobe möglichst umfangreich dargelegt werden, um z. B., wie im vorliegenden Fall, die Spanne der untersuchten Liegenschaftszinssätze durch Sachverständige würdigen zu können. Auch wenn funktionale Zusammenhänge nicht signifikant nachgewiesen werden können, kann durch die Darstellung der Eigenschaften der Immobilien die Anwendbarkeit der Daten durch Nutzende plausibilisiert werden.

Bei der Darstellung der Modellierung erfolgen teilweise bereits Angaben zur Regressionsformel und zu Gütemaßen. Wird eine Regressionsanalyse oder sonstige Methode zur Ableitung von Abhängigkeiten durchgeführt, sollte auch die Vorgehensweise beschrieben werden, insbesondere der Umgang mit ungewöhnlichen Kauffällen (Ausreißer) und die Güte der Modellierung (z. B. durch das Bestimmtheitsmaß, Standardabweichungen oder Ergebnisse von Kreuzvalidierungen des Modells).

Die Anforderungen der ImmoWertA reichen oft über die derzeit dargestellten Informationen hinaus (Ache und

Krägenbring 2023). Eine erneute Untersuchung der Entwicklung nach Einführung der ImmoWertA ist daher sinnvoll.

Im Rahmen der Bereitstellung von Liegenschaftszinssätzen in Niedersachsen sollen im Folgenden die Erkenntnisse als Best Practice umgesetzt werden.

9 Definition eines Best Practice

Am Beispiel der Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhäusern in Niedersachsen wird eine Best Practice-Anwendung formuliert und vorgestellt. Hierzu werden zunächst sämtliche für die Nachvollziehbarkeit notwendigen Informationen, die im Auswertungsprozess zur Verfügung stehen, gesammelt. Die Bereitstellung der Liegenschaftszinssätze erfolgt in einem WebGIS, das auf Basis der Bodenrichtwertanwendung erstellt wurde (Abb. 2). Hieran lässt sich der räumliche Geltungsbereich für die Informationen klar erkennen. Neben der Visualisierung der Höhe der Liegenschaftszinssätze je Gemeinde durch eine farblich abgestufte Darstellung wird per Klick auf einzelne Gemeinden oder Bodenrichtwertzonen der zugehörige Liegenschaftszinssatz angegeben. Neben dem Wert werden die Unsicherheitsbereiche (Konfidenzintervall von 95 %) und der zeitliche Verlauf der Änderungen dargestellt. Mit Klick auf das Info-Icon öffnet sich eine Seite mit den Metainformationen zu den Liegenschaftszinssätzen. Nutzende haben die Möglichkeit, die Höhe des

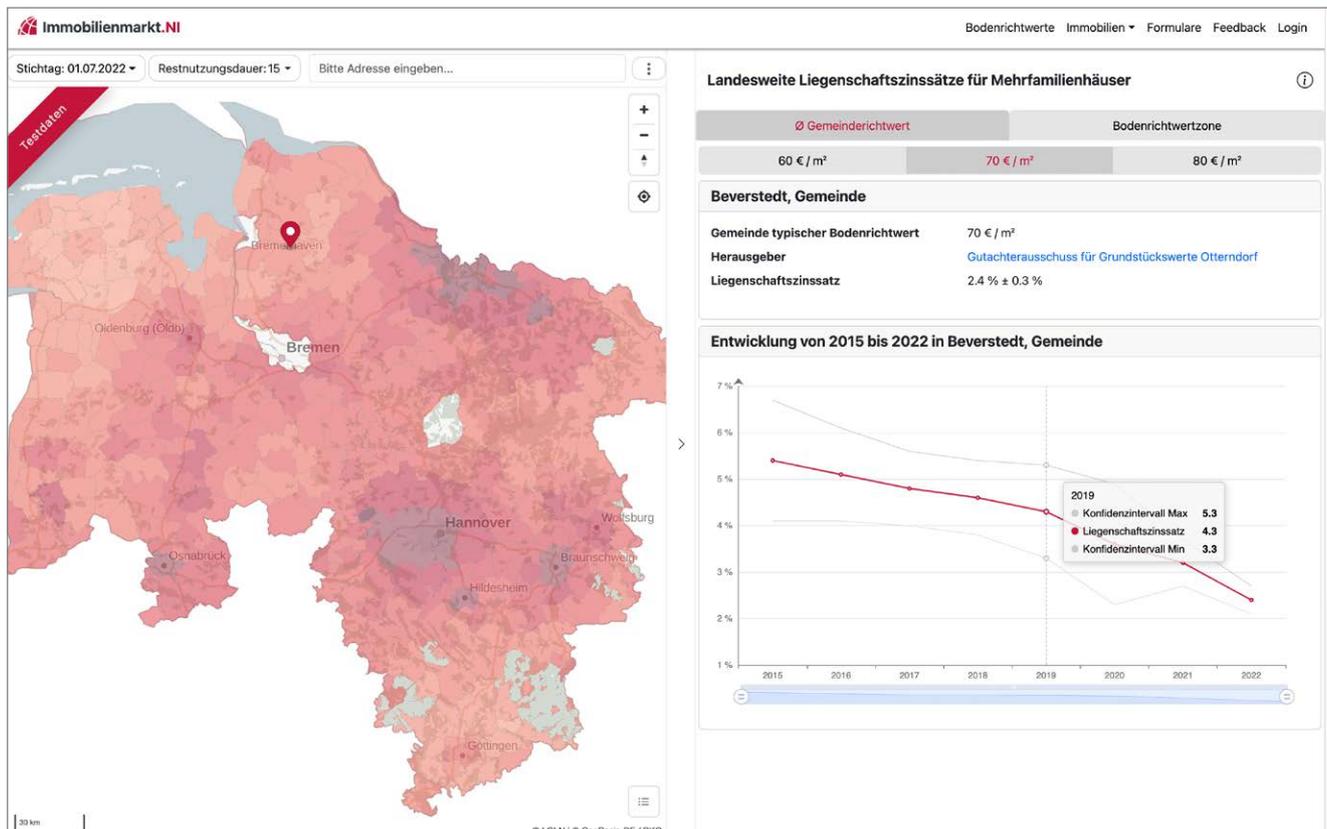


Abb. 2: Geplantes Dashboard der Liegenschaftszinssätze in Niedersachsen

Liegenschaftszinssatzes für verschiedene Variationen der Bodenwerthöhe (typische Bodenwerthöhen für die Gemeinden bzw. für bestimmte Bodenrichtwertzonen mit der Nutzung Mehrfamilienhaus) und unterschiedliche Restnutzungsdauern abzurufen.

9.1 Ableitung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Inneres Modell)

Am Beispiel der Liegenschaftszinssätze wird dargestellt, auf Grundlage welcher Methoden und Ansätze diese aus den Kaufpreisen abgeleitet werden. Dazu wird insbesondere auf die Kriterien der Modernisierungspunkte nach Anlage 2 ImmoWertV zurückgegriffen. Darüber hinaus werden die Informationen zu den Ansätzen bzw. Vorgehensweisen verwendet zur Ermittlung des

- Rohertrags,
- der Wohn- bzw. Nutzfläche,
- der Bewirtschaftungskosten,
- der angesetzten Gesamtnutzungsdauer,
- des angesetzten Bodenrichtwerts,
- der anzusetzenden Grundstücksfläche und
- des Umgangs mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

9.2 Teilmarkt

Der sachliche Teilmarkt kann durch die Visualisierung der Selektion nachvollzogen werden (z. B. die Information, dass Objekte mit einem Anteil von $\leq 20\%$ Nutzfläche in der Auswertung verwendet werden). Der räumliche Teilmarkt wird mittels Umring abgegrenzt. Je Samtgemeinde wird ein Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer und des Bodenrichtwertes für die einzelnen benannten Wertermittlungsstichtage dargestellt.

9.3 Anwendbarkeit der Daten

Neben den Selektionskriterien wird die Verteilung der bereinigten Stichprobe und deren wesentliche Einflussgrößen (Teilmarkt Mehrfamilienhäuser) aufgezeigt. So werden die Daten neben der deskriptiven Statistik, die die Spanne (Minimum und Maximum), den Mittelwert und den Median ausweist, in Form von Histogrammen dargestellt. Da die Standardabweichung nur bei normalverteilten Daten direkt interpretiert werden kann, bieten die Histogramme den Vorteil, dass die Verteilung und Streuung direkt erfasst werden können. Für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser werden folgende neun Ziel- und Einflussgrößen präsentiert:

- Liegenschaftszinssatz,
- Kaufpreis (gesamt),
- Wohn- und Nutzfläche,
- Restnutzungsdauer,

- Bodenrichtwert,
- Baujahr,
- Anzahl der Wohnungen,
- Anteil der Nutzfläche und
- monatliche Nettokaltmiete.

Neben der Stichprobe wird zur Abschätzung der Anwendbarkeit ebenfalls je Gemeinde das Bestimmtheitsmaß mit angegeben.

9.4 Stichtage

Für ein gerichtsfestes Gutachten sollten Sachverständige auf die aktuellen Marktdaten zurückgreifen können. Ob diese bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens zur Verfügung standen, ist oftmals unklar. Aus diesem Grund sollten zukünftig der Veröffentlichungszeitpunkt und ggf. der Anpassungszeitpunkt mit angegeben werden. Am Beispiel der Liegenschaftszinssätze wird der Prozess der Auswertung und der Bereitstellung demonstriert. Hierzu werden die Informationen dargestellt zu

- Abzug der Daten,
- Beschluss durch die Gutachterausschüsse,
- Veröffentlichung auf der Plattform und
- Veränderungen bei der Visualisierung.

9.5 Grundlage der Entstehung

Mit Blick auf die zukünftig aus der Praxis geforderte unterjährige Bereitstellung von Wertermittlungsdaten sollte die Ableitung auf Basis statistischer Methoden von den beschlossenen Daten (in der Regel in einer Sitzung des Gutachterausschusses zu Jahresbeginn) klar abgegrenzt werden. Im Beispiel der Liegenschaftszinssätze wird neben dem Datum der Berechnung auch das Datum des Beschlusses mit angegeben.

9.6 Verwendete Methodik und Vorgehensweise

Teilweise umfassen die Modelle zu den sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten eine sehr umfangreiche Zahl an erklärenden Variablen. Im Sinne einer Transparenz sollte Anwendenden gegenüber dargestellt werden, auf welcher Basis diese Modelle entstanden sind.

Für die Liegenschaftszinssätze kann im Rahmen von Kreuzvalidierungen gezeigt werden, dass die geographisch gewichtete Regressionsanalyse bessere Ergebnisse erzielt als die lineare Regressionsanalyse. Auch ist die multivariate Analyse in der Lage, die Streuung aus den angegebenen Spannen zu einem Teil zu erklären. Ebenso wird in einem Auswertereport dargestellt, welche weiteren Parameter in der Untersuchung getestet wurden.

Im Zusammenhang mit der Methode werden außerdem die gewählten Grenzwerte, methodischen Vorgehens-

weisen und Gütemaße angeben. Dies erfolgt in der Umsetzung des Best Practice durch die Erläuterung der Vorgehensweise zur Identifikation von Ausreißern sowie der Darstellung der Bestimmtheitsmaße für die einzelnen räumlichen Teilmärkte.

10 Fazit und Ausblick

Die Bereitstellung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten stellt sich in Deutschland sehr inhomogen dar. In den vergangenen Jahren haben viele Gutachterausschüsse ihre Datenbereitstellung geöffnet und bieten so eine Markttransparenz ohne direkte finanzielle Gegenleistung. Bei der Bereitstellung der Daten selbst sind zukünftig noch weitere Informationen zum Hintergrund der Daten notwendig, um diese besser würdigen zu können. Hierzu sind möglichst zeitnah die Anforderungen der ImmoWertV und der zu erwartenden ImmoWertA in die Praxis der Bereitstellung durch die Gutachterausschüsse aufzunehmen. Die Daten sollten zudem nach Möglichkeit ohne Ausfall für Nutzende zur Verfügung stehen (z. B. durch die Nutzung redundanter Server während notwendiger Wartungsarbeiten).

Für die erfolgreiche Digitalisierung der amtlichen Wertermittlung ist es notwendig, dass geeignete Standards zur Bereitstellung der Daten entwickelt werden. Hierzu ist den Gutachterausschüssen zu empfehlen, Schnittstellen bereitzustellen, über die Sachverständige die Informationen abrufen und diese ggf. über die gleichen Schnittstellen in ihre eigenen WebGIS- oder Dashboard-Anwendungen einbinden können. Diese Schnittstellen sollten in der Lage sein, die eigentlichen Marktinformationen (Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren etc.) gemeinsam mit den im Beitrag dargestellten notwendigen Metainformationen bereitzustellen.

Danksagung

Die Mitwirkenden des Beitrags danken den Gutachterausschüssen, die die Erarbeitung dieses Beitrags durch die Bereitstellung der Marktberichte ermöglicht haben.

Literatur

- Ache, P., Krägenbring, R. (2023): ImmoWertA – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlung. In: *zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement*, Heft 3/2023, 148. Jg., 137–146. DOI: 10.12902/zfv-0432-2023.
- IVSC (2022): International Valuation Standards. International Valuation Standard Council.
- Krägenbring, R. (2019). Immobilienmarkttransparenz durch die Gutachterausschüsse künftig online und interaktiv? In: *fub – Flächenmanagement und Bodenordnung*, Heft 2/2019, 81. Jg., 49–54.

- Lai, C., Luczak-Roesch, M. (2019). You Can't See What You Can't See: Experimental Evidence for How Much Relevant Information May Be Missed Due to Google's Web Search Personalisation. In: Weber, I., Darwish, K. M., Wagner, C., Zagheni, E., Nelson, L., Aref, S., Flöck, F. (Eds.): *Social Informatics – 11th International Conference, SocInfo 2019, Doha, Qatar, November 18–21, 2019, Proceedings*. Springer Nature Switzerland, 253–266.
- Linsin, J., Ritsch, S. (2013): Internationale Bewertungsstandards. In: Bobka, G., Simon, J. (Hrsg.): *Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten – Methoden, Regelwerke, Case Studies*. Bundesanzeiger Verlag, 91–112.
- Lumpe, B. (2021): Untersuchung zur Bereitstellung von zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Bachelorarbeit an der TU Dresden, unveröffentlicht.
- RICS (2021): *Red Book Global Standards*. Royal Institution of Chartered Surveyors.
- Rohweder, J. P., Kasten, G., Malzahn, D., Piro, A., Schmid, J. (2008): Informationsqualität – Definitionen, Dimensionen und Begriffe. In: Hildebrand, K., Gebauer, M., Hinrichs, H., Mielke, M. (Hrsg.): *Daten- und Informationsqualität – Auf dem Weg zur Information Excellence*. Vieweg + Teubner, 25–45.
- TEGOVA (2020): *European Valuation Standards – 9th Edition*. The European Group of Valuers' Associations.
- Wickham, H., Grolemund, G. (2017): *R for Data Science – Import, Tidy, Transform, Visualize, and Model Data*. O'Reilly Media.
- Wübbenhorst, K. (2023): Definition Benchmarking. In: *Gabler Wirtschaftslexikon*. <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/benchmarking-29988>, letzter Zugriff: 06/2023.
- Ziegenbein, W., Reuter, F., Voß, W. (2015): Immobilienbewertung. In: Kummer, K., Kötter, T., Eichhorn, A. (Hrsg.): *Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2015*. Wichmann, 589–666.

Kontakt

Dr.-Ing. Matthias Soot | Prof. Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp
Technische Universität Dresden
Geodätisches Institut – Professur für Landmanagement
Helmholzstraße 10, 01069 Dresden
matthias.soot@tu-dresden.de
alexandra.weitkamp@tu-dresden.de

Dr.-Ing. Sebastian Zaddach
Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport
Referat 44 – Vermessung, Geoinformation, Kampfmittelbeseitigung
Lavesallee 6, 30169 Hannover
sebastian.zaddach@mi.niedersachsen.de

Andreas Teuber | Martin Homes | Christian Schweden
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover
andreas.teuber@lgl.niedersachsen.de
martin.homes@lgl.niedersachsen.de
christian.schweden@lgl.niedersachsen.de

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter www.geodaesie.info.