

Immobilienmarkttransparenz – ihr Potenzial und eine neue Definition

Real Estate Market Transparency – its Potential and a New Definition

René Gudat | Peter Ache

Zusammenfassung

Angesichts der aktuellen politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen gewinnt die Transparenz des Immobilienmarktes an Bedeutung. Dabei müssen die Möglichkeiten der Digitalisierung und Vernetzung von Datenbeständen genutzt werden. Die Schaffung einer einheitlichen, bundesweiten Sekundärdatenbank für Kaufpreise, ergänzt um Daten aus Mietverträgen und anderen Verwaltungsdaten, könnte eine geeignete Lösung sein, um die Markttransparenz zu verbessern und wertermittlungsspezifische Fragestellungen zu untersuchen. Die Zusammenarbeit mit privatwirtschaftlichen Akteuren, eine verbesserte Kooperation der Behörden und die stärkere Einbindung der wissenschaftlichen Forschung erlangen zunehmend Bedeutung. Insbesondere die Gutachterausschüsse stehen zur Erfüllung ihrer gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben vor erheblichen Herausforderungen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Immobilienmarkttransparenz trotz einiger Fortschritte hinter den Erfordernissen und Möglichkeiten zurückbleibt. Eine Weiterentwicklung des Transparenzbegriffes und Anpassung des Gutachterausschusswesens sind schon vor diesem Hintergrund zwingend erforderlich.

Schlüsselwörter: Deutscher Immobilienmarkt, Immobilienmarkttransparenz, Gutachterausschusswesen, Kaufpreissammlung, Baugesetzbuch

Summary

In view of current political and social challenges, transparency of the German real estate market is becoming increasingly important. In this context, it is crucial to use possibilities of digitalisation and networking of data sets. The creation of a uniform secondary database for purchase prices, supplemented with data from rental contracts and other administrative data, could be a suitable solution to improve market transparency and to investigate valuation-specific issues on a nationwide or regional basis, but also across state borders. The cooperation with private-sector actors, improved cooperation between authorities and greater involvement of scientific research becomes increasingly important. In particular, the established expert committees face considerable challenges in fulfilling their legally prescribed tasks. These can only be overcome, if the tasks are approached in a more interdisciplinary manner and with the use of digitalisation and artificial intelligence.

Overall market transparency falls short to requirements and possibilities and a comprehensive improvement is necessary in order to meet the increasing demands and challenges of real estate market.

Keywords: German real estate market, real estate market transparency, expert committee system, purchase price collection, building code

1 Aktuelle Herausforderungen für den Immobilienmarkt

Spätestens der Umgang mit den Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Wirtschafts- und Finanzkrise um 2008 hat gezeigt, wie verflochten und hochkomplex internationale Wirtschaftssysteme sind. Aktuell prägen Nachwirkungen der Corona-Pandemie und vor allem die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine die gesellschaftspolitische Diskussion. Hinzu kommen auf dem Immobilienmarkt die Herausforderungen bei der Schaffung von klimafreundlichen Wohn- und Wirtschaftsimmobilien, die Sicherstellung einer nachhaltigen Verfügbarkeit von Energie und Trinkwasser und die Lösung des Themenkomplexes der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Fragen der Kompensation des Fachkräftemangels nach dem Ausscheiden der sogenannten »Babyboomer« aus dem Erwerbsleben und die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund in die Arbeitswelt erweitern die Herausforderungen.

Bezeichnend ist, dass die Immobilienmärkte eine besonders wichtige Rolle spielen. Vor dem Hintergrund des Flächenbedarfs für neue Infrastrukturtrassen (u. a. Eisenbahnausbau, erneuerbare Energieträger) oder den Wohnungsbau hat die Frage nach dem Wert der benötigten Flächen und der zu errichtenden Immobilien eine häufig unterschätzte Rolle erhalten. Die objektbezogene Verkehrswertermittlung ist allerdings nur eine Form zur Schaffung von Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt.

Schon bei der Bewertung der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt wurden die Schwierigkeiten deutlich, beispielsweise die Folgen der Pandemie einheitlich und transparent darzustellen. Derartige exogene Schocks können wirtschaftliche und gesellschaftspolitische Auswirkungen haben, die nur schwer

oder gar nicht prognostizierbar sind. Wichtig ist jedoch, die Datengrundlagen zur Beurteilung dieser Auswirkungen schnell, umfassend und in guter Qualität zur Verfügung stellen zu können. Die Corona-Pandemie hat erneut deutlich gemacht, dass es der deutschen Verwaltung an Schnelligkeit, Qualität und Flächendeckung bei der Bereitstellung der vorhandenen (Immobilien-)Marktdaten mangelt. Das heißt nicht, dass in den vergangenen Jahren in Deutschland nichts zur verbesserten Bereitstellung von Informationen über den Immobilienmarkt unternommen wurde. Eine Reihe von Experten hat sich mit den verfügbaren Immobilienmarktdaten, insbesondere im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, auseinandergesetzt (z. B. Ache und DVW e. V. 2020).

Bereits vor der Pandemie hat die damalige Bundesregierung zur Lösung der Problematik des leistbaren Wohnens eine Kommission zur »Nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (Baulandkommission)« eingesetzt, die im Juli 2019 ihren Abschlussbericht mit umfassenden Handlungsempfehlungen vorgelegt hat (Baulandkommission 2019). An dieser Stelle wurden konkret die Herausforderungen für politisches Handeln im Zusammenhang mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnbauland aufgearbeitet und Vorschläge unterbreitet. Mit Blick auf die Gutachterausschüsse wurde gefordert, die verfügbaren Datengrundlagen zu erweitern, die Aussagekraft der für den Wohnungsbau relevanten Informationen zu verbessern und die langfristige Preisentwicklung mit einer stärkeren räumlichen Differenzierung zur Verfügung zu stellen.

Die Folgen eines intransparenten Immobilienmarktes wurden in der Vergangenheit häufig unterschätzt. Im Zuge dessen spielten die Verfügbarkeit und die Qualität der Daten über den Immobilienmarkt jedoch eine wesentliche Rolle.

Mit den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse sind die Voraussetzungen, eine verbesserte Grundlage für Entscheidungen zu schaffen und die notwendigen Daten in geeigneter Weise zur Verfügung zu stellen, grundsätzlich gegeben. Der politische Wille zur Verbesserung der Markttransparenz dürfte auch vorhanden sein. Es kommt darauf an, die Vorschläge und Anregungen derart in konkretes Handeln umzusetzen, dass sie den aktuellen Herausforderungen, aber auch den aktuellen Anforderungen an einen transparenten Immobilienmarkt gerecht werden. Bei der Klärung der Frage, was einen Immobilienmarkt transparent macht, ist es hilfreich und sinnvoll, über die nationalen und europäischen Grenzen hinaus Anregungen zu erhalten. Beispiele für eine gute Bereitstellung von Immobilienmarktdaten finden sich in den Niederlanden, den skandinavischen Ländern sowie Australien.

Eine verbesserte Datenhaltung muss den Anforderungen an eine automatisierte Verarbeitung der Daten (Stichwort: Künstliche Intelligenz) Rechnung tragen. Diese Anforderung steht vor dem Hintergrund des auf Deutschland zukommenden Fachkräftemangels außer Frage.

2 Bedeutung von Immobilienmarkttransparenz und ihr Nutzen

2.1 Deutsche Immobilienmarkttransparenz im Vergleich

Auf dem deutschen Immobilienmarkt werden jährlich etwa 1 Mio. Kauffälle durch notariell beurkundete Verträge gehandelt (AK OGA 2021). Die Gutachterausschüsse erfassen diese Kauffälle auf Grundlage des § 195 BauGB in den Kaufpreissammlungen und werten diese aus. Nicht enthalten sind etwa Verträge über Share Deals, Verträge mit Architekten und Bauunternehmen über die Errichtung von Gebäuden auf erworbenen Grundstücken sowie Verträge über die Vermietung oder Verpachtung von Immobilien und landwirtschaftlichen Flächen. Der vom AK OGA ermittelte Geldumsatz für Immobilien in Höhe von rund 310 Mrd. Euro im Jahr 2020 (AK OGA 2021) umfasst somit nur einen Teil des Geldumsatzes des Immobilienmarktes.

Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt haben die von den Gutachterausschüssen erfassten Geldumsätze einen Anteil von ca. 9 %, Tendenz steigend. Auf dem Höhepunkt der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise (2008) lag dieser Anteil bei nur knapp 5 % (Ache und Waltersbacher 2022).

Der deutsche Immobilienmarkt wird im internationalen Vergleich zwar als »sehr transparent« eingestuft, liegt aber im »JLL Global Transparency Index« des weltweit tätigen Unternehmens Jones Lang Lasalle regelmäßig hinter Ländern wie Großbritannien, den USA, Frankreich und den Niederlanden (JLL 2022). Deutschland belegt hier mit einer Gesamtpunktzahl von 1,76 den 9. von 94 Plätzen. Dabei ist zu beachten, dass in Ländern wie Ruanda (Platz 75), Mexiko (Platz 40) oder Hongkong (Platz 16) andere Rahmenbedingungen herrschen als in Deutschland.

Die Annahme, dass ausgerechnet der deutsche Immobilienmarkt aufgrund strenger Wertermittlungsvorschriften und der Einrichtung von Gutachterausschüssen besonders transparent und gut auf bevorstehende Aufgaben gerüstet sei, führt mit Blick auf die zurückliegenden Jahre in die Irre. Vielmehr gilt es, die Vorteile von Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu erkennen und die Nachteile von Intransparenz stärker in den Fokus zu rücken.

2.2 Die Bedeutung von Transparenz und das Paradoxon der Intransparenz

Was aber genau ist der Nutzen eines transparenten Immobilienmarktes? Die rationale Ökonomie spricht von Markttransparenz, wenn umfassende Informationen über eine zu erwerbende Immobilie das mit dem Erwerb verbundene Risiko reduzieren. Versteht man das Risiko des Immobilienerwerbs als Kosten, so sind die risikobedingten Kosten des Immobilienerwerbs umso geringer, je transparenter der Markt ist. Allerdings stellen hierzulande

Notare sicher, dass eine zu verkaufende Immobilie tatsächlich dem Verkäufer gehört und dass der vereinbarte Geldbetrag tatsächlich fließt. Wäre der Erwerber nicht sicher, ob der Veräußerer Eigentümer des Grundstücks ist und ob der per Handschlag vereinbarte Kaufpreis zum Eigentumsübergang führt, so würde ein potenzieller Erwerber einen deutlich geringeren Preis für das betreffende Grundstück zahlen. Geringe oder gar fehlende Informationen über eine Immobilie mindern den Wert der Immobilie und produzieren im Ergebnis totes Kapital. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass Intransparenz gerade in ökonomisch orientierten Ländern ein Paradoxon darstellt (De Soto 2003).

Über die rein ökonomische Betrachtung hinaus gibt es weitere Aspekte, weshalb die Transparenz des Immobilienmarktes von besonderer Bedeutung ist. Das wird bei der Untersuchung der Renditen beim Erwerb von Mehrfamilienhäusern deutlich. In einigen Regionen hat sich in der jüngeren Vergangenheit gezeigt, dass sich die (modellhaft ermittelten) Liegenschaftszinssätze und damit die Näherungswerte zur Nettoanfangsrendite um 0 % bewegen. Das bedeutet, dass Käufer Immobilien erworben haben, obgleich für diese langfristig keine nennenswerten Gewinne zu erwarten sind. Bei solchen Erwerbsvorgängen wird davon ausgegangen, dass die Erwerber den Immobilien entweder einen mittel- bis langfristigen Verkaufsgewinn (Wertsteigerungs-Rendite) zutrauen oder eine besonders emotionale Beziehung zur Assetklasse »Immobilie« haben.

Damit kann die Formel für den Nutzen von Transparenz wie folgt gefasst werden:

Je höher die Markttransparenz, desto geringer das Risiko, desto höher der Wert der Immobilie für den Eigentümer.

Diese Formulierung ist ein Ergebnis einer intensiven Diskussion zum Thema »Definition und Messung von Transparenz auf den Immobilienmärkten« auf der internationalen Arbeitswoche der FIG – International Federation of Surveyors im Juni 2023 in Orlando, USA.

2.3 Immobilienmarkttransparenz im Detail

Immobilienmarkttransparenz lässt sich gleichwohl nach den staatlichen Rahmenbedingungen einerseits, aber nach den Anforderungen der jeweiligen Akteure andererseits differenzieren (Gudat und Voß 2011). Markttransparenz erstreckt sich dabei bereits auf die dem eigentlichen Immobilienmarkt vorgelagerten Boden-, Bauleistungs- und Kapitalmärkte (Gudat et al. 2008). Vorgelagerte Märkte sind solche, die für die Produktion des Gutes »Immobilie« bzw. für das Funktionieren des Marktes wesentlich sind (Gudat und Voß 2011).

Nach dem klassischen immobilienökonomischen Marktmodell gliedert sich der Immobilienmarkt in den Nutzungs-, Bestands- und Projektmarkt (Dipasquale und Wheaton 1996). Der Nutzungsmarkt umfasst den Handel

mit Nutzungsrechten: Mieten, Pachten und Nutzungsentgelte. Der Bestandsmarkt wird durch den Handel von Immobilien, d. h. den Eigentumsübergang beschrieben; dabei werden vorhandene Gebäude mit den Grundstücken veräußert. Neben dem Kaufpreis der Immobilie ist das Verhältnis der erzielbaren Mieten zu den Kaufpreisen von Bedeutung. Der Projektmarkt stellt die Erstellung neuer Immobilien dar, die nach Fertigstellung in den Bestandsmarkt übergehen. Die Entwicklung des Projektmarktes wird einerseits von der Entwicklung der Immobilienpreise auf dem Bestandsmarkt und andererseits von den Herstellungskosten und -risiken bei neuen Immobilien beeinflusst. Daraus ergibt sich ein Bestandsanpassungsprozess zwischen dem Projektmarkt und dem Nutzermarkt (Dipasquale und Wheaton 1996).

Die Komponenten des immobilienwirtschaftlichen Marktmodells lassen sich im Sinne der klassischen, ausschließlich rational dominierten Markttheorie in Angebot und Nachfrage sowie den daraus entstehenden Markt unterscheiden. Auf einem funktionierenden Grundstücks- und Immobilienmarkt sorgt für rational handelnde Marktteilnehmer insbesondere die Kenntnis über das verfügbare Angebot auf den entsprechenden räumlichen und sachlichen Teilmärkten für wirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen. Dazu gehören Informationen über die Transaktionen sowie qualitative Informationen (z. B. Preisvorstellungen der Angebots- und Nachfrageseite oder Marktabschlüsse) oder quantitative Informationen (z. B. Angebotsvolumen oder Marktabschlüsse). Für einen ökonomisch handelnden Vermieter kann das Wissen um einen Nachfrageüberhang bei geringem Leerstand zu der Entscheidung führen, die Miete zu erhöhen, um den eigenen Gewinn zu erhöhen.

Durch die Eigenschaften von Grundstücken und deren Bebauung im Zusammenspiel mit rein ökonomischen und verhaltensökonomischen Faktoren der Akteure auf dem Immobilienmarkt entstehen sachliche und räumliche Teilmärkte. Daraus ergibt sich bisweilen die Notwendigkeit der Zuordnung von Immobilientransaktionen zu einem Erwerberteilmarkt. Sachliche Teilmärkte ermöglichen die Zuordnung von Immobilien nach ihrer baulichen Ausführung und der damit zusammenhängenden Nutzung. Räumliche Teilmärkte erlauben die Zuordnung von Immobilien in ein geographisches System und damit der Lage der Grundstücke. Erwerberteilmärkte ermöglichen die Unterscheidung von Transaktionen zu unterschiedlichen Kategorien der Erwerber (z. B. öffentliche Hand, private Erwerber, Wohn- oder Geschäftssitz der Erwerber o. ä.).

Eine Kategorisierung von Erwerberteilmärkten liegt aktuell nicht vor. Ein Vorschlag zur Kategorisierung von sachlichen Teilmärkten für Gewerbeimmobilien wurde hingegen unter Mitwirkung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA) im Mai 2023 durch den Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) e. V. veröffentlicht (Ache et al. 2023).

3 Definition des Begriffs

»Transparenz auf dem Immobilienmarkt«

3.1 »Immobilienmarkttransparenz« ein Begriffsphantom

Wenn es um die Definition des Begriffs »Transparenz auf dem Immobilienmarkt« geht, wird in der Regel zunächst auf die allgemeinen Definitionen von Markttransparenz der Ökonomen zurückgegriffen oder auf die speziellen Regelungen zur amtlichen Wertermittlung gem. §§ 192 ff. BauGB verwiesen. Leitgedanke der Regelungen des im Jahr 1960 erlassenen Bundesbaugesetzes (BBauG) war die Aufhebung des staatlich verordneten Preisstopps, um die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt dem sog. »freien Spiel des Marktes« zu überlassen. Dieser Grundansatz konnte jedoch nur funktionieren, wenn den Akteuren auf dem Immobilienmarkt umfassende Informationen über die jeweiligen Objekte zur Verfügung stehen. Mit der Einführung der Gutachterausschüsse und ihren Kaufpreissammlungen sowie der damit verbundenen Verpflichtung der Notare zur Übermittlung der beurkundeten Kaufverträge sollte dazu eine geeignete Datenbasis geschaffen werden.

Für den Bundesgesetzgeber stand die Erstellung von Verkehrswertgutachten auf möglichst einheitlicher Grundlage, die zu bundesweit vergleichbaren Verkehrswerten führen, im Vordergrund. Damit reduzierte sich die Grundstücksmarkttransparenz in den folgenden Jahrzehnten stark auf Fragen der Wertermittlung; andere Formen zur Schaffung von Markttransparenz wie Mietspiegel und Marktberichte waren damals nicht verbreitet. An eine maschinelle und digitale Datenverarbeitung bei der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung war zu diesem Zeitpunkt noch nicht zu denken. Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen waren vielerorts aber dennoch Vorreiter beim Einsatz moderner Rechentechnik sowie der statistischen Auswertung von Grundstücksmarktdaten (Ziegenbein 1977, Uhde 1982).

An den grundsätzlichen Regelungen des Bundes und der Länder hat sich bis heute nichts Wesentliches geändert. Besonders bemerkenswert ist jedoch, dass der wichtige Gedanke der Transparenz auf dem Immobilienmarkt von 1960 bis heute keinen nachhaltigen Niederschlag und keine inhaltliche Fortentwicklung in Gesetzen, in Verordnungen (z. B. die aktuelle Immobilienwertermittlungsverordnung) oder in Anwendungshinweisen gefunden hat. Auch die Suche nach einer einschlägigen Definition in Gutachterausschussverordnungen der Länder bleibt erfolglos. Zunehmend wird aber deutlich, dass die Vermutung, Markttransparenz könne allein durch die Verkehrswertermittlung von Grundstücken gewährleistet werden, unnötig einengt.

Vor dem Hintergrund der genannten Herausforderungen, vor denen Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Forschung in Deutschland stehen, erscheint es umso erstaunlicher, dass eine eindeutige Definition noch keinen

Eingang gefunden hat. Das hat mancherorts zur Folge, dass so gehandelt wird, als befänden wir uns in den sechziger Jahren.

3.2 Immobilienmarkttransparenz: eine neue Definition

Aktuell bemühen sich verschiedene Akteure, eine allgemein anerkannte Definition des Begriffs »Transparenz auf dem Immobilienmarkt« zu erarbeiten. Auf Ebene der Bundesrepublik Deutschland diskutiert der DVW e. V. mit Experten aus Verwaltungen der Kommunen, Länder und des Bundes sowie mit Forschenden und Unternehmen, die sich mit diesen Fragen befassen. Auf internationaler Ebene führt die FIG – International Federation of Surveyors mit weiteren global agierenden Institutionen wie dem International Valuation Standards Committee (IVCS), der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und der European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) diese Diskussion.

Immobilienmarktinformationen

1. **Rohdaten**, z.B.:
Kaufpreise, Mieten oder Angebotspreise
2. **Aggregierte Daten**, z.B.:
Immobilienmarktberichte, Bodenrichtwerte, Online-Darstellungen, Veröffentlichungen zu sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
3. **Gutachten**, z.B.:
Immobiliengutachten über den Verkehrswert von Einzelobjekten

Abb. 1: Immobilienmarktinformationen in drei Kategorien

Den Stand einer neuen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Definition fassen Ache und Krägenbring (2023) zusammen. Demnach sind Immobilienmarktinformationen Rohdaten, Aggregierte Daten und Gutachten (vgl. Abb. 1). Die Qualität von Immobilienmarktinformationen richtet sich nach deren Aktualität, deren Granularität und der Vergleichbarkeit der Methoden und Modelle für ihre Ermittlung (vgl. Abb. 2). Die Immobilienmarkt-

Qualität von Immobilienmarktinformationen

- **Aktualität**
- **Granularität**
auf den sachlichen und räumlichen Teilmärkten
- **Vergleichbarkeit**
der Methoden und Modelle der Ermittlung

Abb. 2: Qualität von Immobilienmarktinformationen

Immobilienmarkttransparenz

- Art des Zugangs zu
- Verfügbarkeit von
- Qualität von
Immobilienmarktinformationen

Abb. 3: Immobilienmarkttransparenz – eine Definition

transparenz lässt sich nach der Art des Zugangs sowie der Verfügbarkeit und Qualität von Immobilienmarktinformationen beurteilen (vgl. Abb. 3).

Die Diskussion fokussiert sich auf ein Bewertungssystem, das auf Grundlage dieser oder ähnlicher Kriterien eine Aussage über die Qualität der Transparenz von Immobilienmärkten erlaubt. Dabei erscheint es maßgeblich, inwieweit die Realisierung der Qualitätsanforderungen gesetzlich oder in anderen Regelungen verankert ist und ob es einheitliche Regelungen hinsichtlich des Zugangs und der Verfügbarkeit von Immobilienmarktinformationen gibt. Vor allem aber kommt es darauf an, inwieweit diese Anforderungen konkret und für die Nutzerinnen und Nutzer wahrnehmbar umgesetzt worden sind.

Der vorgenannte Ansatz einer Neudefinition von Immobilienmarkttransparenz befindet sich, wie bereits erwähnt, in der nationalen und auch internationalen Diskussion. Anregungen und Diskussionsbeiträge hierzu sind ausdrücklich erwünscht.

4 Entwicklungen zur Verbesserung der Markttransparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt

Dransfeld und Voß stellten 1993 den deutschen Grundstücksmarkt in einer Evaluation verschiedener westeuropäischer Länder vor. Die Transparenz auf dem deutschen Grundstücks- und Immobilienmarkt fassten im Jahr 2005 Schulte et al. in einem immobilienökonomischen Kontext zusammen. Im Rahmen eines Forschungsprojektes stellten Gudat und Voß im Jahr 2011 die Transparenz des deutschen Grundstücks- und Immobilienmarktes erneut zusammen und regten angesichts gewandelter Herausforderungen eine Weiterentwicklung an (Gudat und Voß 2011, Gudat et al. 2008, Gudat und Voß 2009). Die Technische Universität Dortmund untersuchte die staatlichen Marktinformationen ebenfalls im Jahr 2011.

Durch eine Vielzahl von Publikationen zu dieser Frage hat sich die Auffassung von Markttransparenz in den zurückliegenden 15 Jahren erheblich weiterentwickelt. Im Folgenden werden einige konkrete Beispiele der Umsetzung aufgeführt. Einen Niederschlag in gesetzlichen Regelungen und anderen Normen in Deutschland hat dies jedoch nicht gefunden.

4.1 Vernetzung des amtlichen Gutachterausschusswesens

Im Jahr 2007 trafen sich Vertreter des amtlichen Gutachterausschusswesens mehrerer Bundesländer in Hannover mit dem Ziel, die Markttransparenz durch die zu diesem Zeitpunkt nur teilweise eingerichteten Oberen Gutachterausschüsse und durch die Datenerhebungen der lokalen Gutachterausschüsse auf Grundlage der Kaufpreissammlungen zu harmonisieren und weiterzuentwickeln.

Seit der Erbschaftssteuernovelle 2009 sind Obere Gutachterausschüsse oder Zentrale Geschäftsstellen verpflichtend zu bilden. Seit der Innenentwicklungsnovelle 2013 besteht deren Aufgabe auch darin, zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen (§ 198 Abs. 2 BauGB).

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) hat sich inzwischen auf Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung im Jahr 2016 formalisiert. Der Immobilienmarktbericht Deutschland ist das Ergebnis dieser bundesländerübergreifenden Zusammenarbeit, die 2007 in Hannover begann, und im Dezember 2023 in der achten Auflage erscheint. Seit der Erstauflage erkannte das Gutachterausschusswesen, dass Verfügbarkeit und Zugänglichkeit der Marktinformationen einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Markttransparenz leisten: Während die erste Auflage des Immobilienmarktberichtes Deutschland im Jahr 2009 noch 90 Euro (Druckversion) kostete, ist der Immobilienmarktbericht Deutschland heute in der digitalen Fassung kostenfrei verfügbar. Seit 2021 betreibt die AdV mit der Arbeitsgruppe Immobilienwertermittlung (AG ImmoWert) zudem Überlegungen, die bundesweite Zuständigkeit für die amtliche Wertermittlung stärker als bislang zu institutionalisieren. Inwieweit dies tatsächlich umzusetzen ist, bleibt abzuwarten und wird sich an der konkreten Herangehensweise und der Zusammenarbeit des AK OGA und der AG ImmoWert der AdV messen lassen müssen.

Neben dem AK OGA hat sich der Arbeitskreis Wertermittlung (AK Wertermittlung) des Deutschen Städtetages etabliert. Der AK Wertermittlung beschäftigt sich mit den fachlichen Fragen der kommunalen Wertermittlung. Sofern in den Bundesländern die Aufgaben der Gutachterausschüsse den Kommunen oder den großen kreisfreien Gemeinden zugeordnet sind, ergeben sich hier personelle Überschneidungen mit dem AK OGA und der AG ImmoWert. Der AK Wertermittlung veröffentlicht jährlich das Ergebnis einer Blitzumfrage zum Markt für Wohnimmobilien und eine Prognose für das kommende Jahr.

Die Digitalisierung der Arbeitsweise wirkt sich auch auf die Arbeit des amtlichen Gutachterausschusswesens aus: Neben der reinen Datenverarbeitung innerhalb der Geschäftsstelle nutzen einzelne Gutachterausschüsse bereits automatisierte Datenerfassung von Kaufpreisinformationen und erheben Daten bei Kaufvertragsparteien für die

Kaufpreissammlung digital. Mit dem Elektronischen Notar-Verwaltungsaustausch (eNoVA) soll zukünftig der Vollzug notarieller Urkunden, insbesondere Grundstückskaufverträge, digitalisiert erfolgen. Eine Eigentumsüberschreibung soll so schneller, effizienter und kostengünstiger möglich sein. Die Gutachterausschüsse partizipieren an diesem Projekt, sodass Kaufvertragsunterlagen den Gutachterausschüssen datenschutzkonform und in digitaler Form zur Verfügung gestellt werden.

Eine tatsächliche Digitalisierung innerhalb des Gutachterausschusswesens steht damit noch aus, allerdings gehen mit eNoVA die Kaufverträge nicht mehr in Papierform bei den Geschäftsstellen zur Datenerfassung ein. Gleichwohl experimentieren einzelne Gutachterausschüsse und Hochschulen mit der automatisierten Texterkennung in der Kauffallerfassung und der Anwendung von künstlicher Intelligenz (Kopka und Weigt 2022).

Während eine Datenabgabe an das Statistische Bundesamt sowie die Statistischen Ämter der Länder für die amtliche Preisstatistik schon lange etabliert ist, erfolgt eine Datenabgabe an das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung – und nachgeordnet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) – weiterhin nur anlassbezogen für projektbezogene Forschung. Das BBSR unterstützte die Arbeit des AK OGA von Beginn an, sodass sich das Verständnis von Markttransparenz zunehmend angleicht. Das BBSR erhebt zudem seit 2007 mit seinem online-gestützten »Expertenpanel Immobilienmarkt« von Immobilienmarktakteuren jährlich eine Einschätzung zur aktuellen, makroökonomischen Marktentwicklung.

4.2 Bedeutung der Gutachterausschüsse für die Weiterentwicklung der Markttransparenz

Die Gutachterausschüsse verfügen mit der Kaufpreissammlung über eine enorme Datengrundlage (Gudat und Voß 2009). Aktuelle Bestrebungen des amtlichen Gutachterausschusswesens führen dazu, dass die Daten einheitlicher, flächendeckender und digitaler geführt werden sollen. Diese Arbeit wird durch den AK OGA, die AdV und gesetzgeberische Ansätze mit Blick auf Modellkonformität unterstützt, jedoch gleichermaßen durch Länderzuständigkeiten erschwert.

Einzelne Gutachterausschüsse entwickeln zunehmend ein Gespür für eine regionale Vernetzung mit Marktakteuren vor Ort, um die Kaufpreissammlung etwa durch Mietpreise von Wohnungsunternehmen, Maklern, Banken oder Vermietern anzureichern. Die teilweise von den Gutachterausschüssen an die Kaufvertragsparteien versandten Fragebögen unterstützen die Sammlung der Daten. Erst hierdurch lässt sich eine geeignete Grundlage schaffen, um Liegenschaftszinssätze, Bewirtschaftungskosten und Rohertragsfaktoren auf Grundlage einer geeigneten Datenbasis zuverlässig auszuwerten. Teilweise liefern die Gutachterausschüsse die Datengrundlage für die Ableitung von Mietspiegeln und Gewerbemietübersichten.

Allerdings begrenzt sich das Verständnis der Gutachterausschüsse in Bezug auf Grundstücksmarkttransparenz im Wesentlichen auf die Ermittlung von Verkehrswerten, die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, hierbei insbesondere auf den Wohnimmobilienmarkt und den unbebauten Bodenmarkt. Mit dieser (unnötigen) Einengung gelingt es den Gutachterausschüssen allerdings nicht, den Anforderungen an eine Markttransparenz aller Marktakteure gerecht zu werden (Gudat und Voß 2011).

4.3 Zusammenarbeit/Austausch mit privatwirtschaftlichen Akteuren

Die Vertreter des amtlichen Gutachterausschusswesens – allen voran die Redaktionsstelle des AK OGA – sind heute mehr als noch vor etwa zehn Jahren mit anderen amtlichen Akteuren, mit der Wissenschaft und mit privatwirtschaftlichen Unternehmen nicht nur um fachlichen und informellen Wissensaustausch, sondern auch um eine bedarfsgerechte Datenabgabe bemüht.

Während des Höhepunktes der Corona-Pandemie fand im Dezember 2020, ausgerichtet durch den Arbeitskreis 6 »Immobilienwertermittlung« des DVW e. V. – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement der erste DVW ImmoTALK zum Thema »Grundsteuer und Bodenrichtwerte« statt. Seit diesem Zeitpunkt werden in unregelmäßigen Abständen Veranstaltungen dieses Formates zu Themen des Immobilienmarktes durchgeführt. Mittlerweile sind die »ImmoTALKs« fester Bestandteil des fachlichen Austauschs zu Immobilienmärkten, Fragen der Wertermittlung und den damit zusammenhängenden Thematiken. Geplant ist die Weiterentwicklung oder Ergänzung des ImmoTALKS zu einem regelmäßigen Podcast.

Im Jahr 2011 startete die Immobilien-Vermarktungsplattform »Immobilien Scout GmbH« eine sogenannte Transparenzoffensive (Vetter 2011). Im Rahmen der wissenschaftlichen Forschung wurden Daten zu Angebotskonditionen und Nachfrageverhalten bereitgestellt und ausgewertet. Eine nachhaltige Zusammenarbeit mit den amtlichen Gutachterausschüssen konnte sich jedoch nicht etablieren. Gleichzeitig erreichen die von »Immobilien Scout« aus dem eigenen Angebotsdatenbestand abgeleiteten Marktinformationen heute für den Miet- und Bestandsmarkt eine hohe Verbreitung und weitreichende Akzeptanz für unterschiedliche Marktteilnehmer. Umso aufmerksamer wurde daher im Juni 2023 die mehrheitliche Übernahme der Sprengnetter-Gruppe durch die Muttergesellschaft der Immobilien Scout GmbH aufgenommen (Scout24 2023).

Die Sprengnetter-Gruppe hatte sich über Jahrzehnte um die Markttransparenz in Deutschland verdient gemacht und ist insbesondere für Softwarelösungen sowie die Sachverständigenausbildung bekannt. Mit den regionalen Expertengremien sind seit etwa 2007 zumindest in organisatorischer Hinsicht den Gutachterausschüssen vergleichbare Strukturen entstanden. Regional wird eine

Zusammenarbeit zwischen den Gutachterausschüssen und den an die Sprengnetter-Gruppe angegliederten Expertengremien mitunter kritisch betrachtet.

Der Zentrale Immobilien-Ausschuss ZIA hat im November 2020 eine Transparenzoffensive zur Verbesserung der Markttransparenz ausgerufen (ZIA 2020). Dabei unterscheidet der ZIA zwischen der Verbesserung der Markttransparenz und der Verbesserung der politischen Transparenz. Ferner benennt der ZIA Verbesserungspotenzial in Marktabdeckung, Datenverfügbarkeit und Datenqualität. Bereits zuvor hatte sich der ZIA mit verschiedenen Vorschlägen für eine verbesserte Markttransparenz eingesetzt (u. a. ZIA 2023). Der ZIA ist Mitherausgeber des »Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft des Ratens der Immobilienweisen«, das bereits seit 2003 veröffentlicht wird und in der Politik und der Immobilienwirtschaft eine hohe Akzeptanz erfährt.

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e. V.) fördert die Transparenz des Immobilienmarktes durch verschiedene Initiativen: Neben der regionalen Harmonisierung der veröffentlichten Marktdaten unterschiedlicher Marktakteure unterstützt die gif e. V. insbesondere mit immobilienwirtschaftlichen Veröffentlichungen sowie interdisziplinärem, wissenschaftlichem Austausch die Markttransparenz.

Trotz eines angewachsenen Interesses an Markttransparenz auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt ist keine verbesserte Primärdatenverfügbarkeit zu erkennen. Die Bestrebungen der vergangenen zwei Jahrzehnte lassen vielmehr eine verbesserte Standardisierung und Harmonisierung vorhandener Daten sowie eine bedarfsgerechte Datenbereitstellung erkennen. Ausreichend im Sinne eingangs angesprochener Herausforderungen scheinen die Fortschritte indes nicht.

5 Ausblick und Potenziale

Die Anforderungen an die Markttransparenz haben sich seit Einführung in das Bundesbaugesetz stetig weiterentwickelt. Der Bedarf an Markttransparenz ist unter den aktuellen Herausforderungen, wie der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere aus dem politischen Raum besonders hoch. Weiterer Bedarf wird aus der Finanzverwaltung und der Immobilienwirtschaft seit langem geäußert.

Fundierte und datenbasierte Lösungsansätze fehlen weiterhin. Das amtliche Gutachterausschusswesen hat vielmehr in der jüngeren Vergangenheit verschiedene Möglichkeiten verstreichen lassen, etwa mit einer adäquaten und zeitgemäßen Datengrundlage für die Grundsteuerbemessung (z. B. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke) oder mit einer inhaltlichen Weiterentwicklung des Transparenz-Begriffes den eigenen Stellenwert zu erhöhen.

Zeitgleich zeigt sich aber, dass es in den vergangenen zwei Jahrzehnten privatwirtschaftlichen Immobilienmarkt-

akteuren nicht gelungen ist, für eine nachhaltige Verbesserung der Immobilienmarkttransparenz zu sorgen. Während einzelne Impulse aus betrieblichen Gesichtspunkten eingestellt wurden, fehlt es vielen Vorhaben grundsätzlich an einer geeigneten Datengrundlage wie einer Kaufpreissammlung. Außerdem ist ein flächendeckender Ansatz unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch privatwirtschaftliche Akteure nicht darstellbar, da er der öffentlichen Daseinsvorsorge zuzuordnen ist. Der Bedarf an einer amtlichen Markttransparenz ist daher ungebrochen hoch.

Allerdings sind erhebliche Schwierigkeiten bei der Wahrnehmung des gesetzlichen Auftrags durch die Gutachterausschüsse angesichts von personellen Veränderungen und Wissensverlusten durch altersbedingte Personalabgänge vorhanden. Vorangegangene Entwicklungen sind unumkehrbar, ein Wissenstransfer und eine wertschätzende Abschiedskultur können allenfalls noch Auswirkungen abschwächen. Die fachliche Einengung auf vermessungstechnische Abschlüsse der Mitarbeitenden in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse ist daher schon lange nicht mehr sachgerecht. Ohnehin stellt sich die Frage, welchen immobilienwirtschaftlichen Bezug aktuelle geodätische Hochschulabschlüsse heute noch besitzen. Eine interdisziplinäre Aufgabenwahrnehmung ist daher in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse mehr als zeitgemäß.

Ohne eine fachliche Öffnung, ohne eine stärkere Vernetzung und ohne eine intensivere Nutzung der Potenziale von Digitalisierung und künstlicher Intelligenz ist eine künftige Aufgabenerfüllung mit ihren qualitativen Anforderungen nur schwer vorstellbar. Projekte wie eNoVA werden zu einer weiteren Standardisierung in der Datenerfassung führen. Gleichzeitig fällt durch eine immer stärker werdende Vernetzung der Datenbankstrukturen und steigende datenschutzrechtliche Anforderungen die Beibehaltung von eigenentwickelten Kaufpreisdatabanken als Softwarelösung zunehmend schwerer.

Aus Sicht der Autoren kann eine bundesweit einheitliche Sekundärdatenbank zu Kaufpreisen ein geeigneter Lösungsansatz sein, um die Weiterentwicklung des amtlichen Gutachterausschusswesens fachlich effizient zu gestalten. Gleichzeitig kann eine zunehmende Digitalisierung der Kauffallerfassung den personellen und zeitlichen Umfang reduzieren und die Qualitätssicherung unterstützen. Dazu bedarf es einer Harmonisierung der Erfassungstiefe bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen und der einheitlichen umfassenden Taxonomie der sachlichen und räumlichen Teilmärkte. Die erhobenen Marktdaten aus Grundstückskaufverträgen sind um Daten aus Mietverträgen, dem BIM sowie Daten anderer Verwaltungen zu ergänzen.

Unter diesen Voraussetzungen ließen sich besondere wertermittlungsspezifische Fragestellungen wie die wertbeeinflussende Wirkung einer Holzbauweise und der verpflichtenden Nutzung von erneuerbarer Energie auf das Immobilienwertniveau untersuchen. Ebenso ließen sich die Effekte von Fördermaßnahmen des Bundes und der

Länder evaluieren und würden es erlauben, frühzeitig und auf der Grundlage guter Daten nachzusteuern.

Der Beitrag zeigt zudem die Handlungsnotwendigkeit auf, die Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt neu und zeitgemäß zu definieren. Nicht nur aus Sicht der Verkehrswertermittlung ist eine Verbesserung der Markttransparenz zu erwarten. Der Stellenwert der Gutachterausschüsse für die Markttransparenz kann hierdurch erheblich gesteigert werden. Eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Markttransparenz in einem bundesweit einheitlichen Umfang erfordert einen umfassenden interdisziplinären Austausch. Im Ergebnis braucht es eine ergebnisoffene Diskussion, ob und wie sich die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse als Datengrundlage anpassen lassen. Ein »Klein-Klein« ist hier nicht mehr angebracht.

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.
- Ache, P., Georgi, S., Hellwig, M., Neubrand, E. (2023): Taxonomie der Wirtschaftsimmobiliien. Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V., Berlin.
- Ache, P., Waltersbacher, W. (2022): Der Markt für Wohnbauland – Preisentwicklung und Marktgeschehen unter besonderer Berücksichtigung der größten Städte. VJH – Vierteljahresshefte zur Wirtschaftsforschung, Heft 1/2022, 91. Jg., 9–28.
- Ache, P., DVW. e. V. (2020): Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt. DVW-Standpunkt. <https://ak6.dvw.de/6/aktuelles/2033-standpunkt-corona-krise>, letzter Zugriff 09/2023.
- Ache, P., Voß, W., Krägenbring, R. (2020): Immobilienmarkt – Auswirkungen der Corona-Pandemie. In: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 6/2020, 31. Jg., 339–346.
- Ache, P., Waltersbacher, M., Löhr, D. (2020): Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland: Expertise für die Expertenkommission »Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission«. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn.
- AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2021): Immobilienmarktbericht Deutschland 2021 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Oldenburg.
- Baulandkommission (2019): Kommission »Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik« – Handlungsempfehlungen. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Berlin.
- Bündnis bezahlbarer Wohnraum (2022): Maßnahmen für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Berlin.
- De Soto, H. (2003): The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. BasicBooks, New York City.
- Dipasquale, D., Wheaton, W. C. (1996): Urban Economics and Real Estate Markets. Prentice-Hall, Englewood Cliffs, New Jersey.
- Dransfeld, E., Voß, W. (1993): Funktionsweise städtischer Bodenmärkte in Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft – Ein Systemvergleich. Dissertation, TU Dortmund. Hrsg. vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn.
- Gudat, R., Kertscher, D., Liebig, S., Voß, W. (2008): Forschungsprojekt: Weiterentwicklung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt. In: NaVKV – Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/2008, 58. Jg., 15–22.

Gudat, R., Voß, W. (2009): Transparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt – Verlässlichkeit behördlicher und gewerbsmäßiger Marktinformationen. In: fub – Flächenmanagement und Bodenordnung, Heft 1/2009, 71. Jg., 19 – 33.

Gudat, R., Voß, W. (2011): Weiterentwicklung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt. Endbericht des gleichnamigen Forschungsprojekts, Leibnitz Universität Hannover.

JLL – Jones Lang LaSalle (2022): Global Real Estate Transparency Index, 2022 – Transparency in an age of uncertainty. 12th edition, Chicago, London, Singapore.

Kopka, J. R., Weigt, D. (2022): Potenziale von Machine Learning Methoden bei der Auswertung der Kaufpreissammlungen. In: fub – Flächenmanagement und Bodenordnung, Heft 3/2022, 84. Jg., 120–128.

Schulte, K.-W., Rottke, N., Pitschke, C. (2005): Transparency in the German real estate market. In: JPIF – Journal of Property Investment & Finance, Vol. 23, No. 1/2005, 90–108. DOI: 10.1108/14635780510575111.

Scout24 (2023): Scout24 übernimmt Sprengnetter Gruppe, einen führenden Anbieter von Immobiliendaten und -bewertungen in Deutschland. Pressemitteilung, Scout24 SE, Berlin.

Technische Universität Dortmund (2011): Markttransparenz auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt – Eine Analyse staatlicher Marktinformationen. Dortmund.

Uhde, C. (1982): Mathematische Modelle zur Analyse von Grundstücksmärkten. Dissertation. Wissenschaftliche Arbeiten der Fachrichtung Vermessungswesen der Universität Hannover, Nr. 178.

Vetter, M. (2011): Mehr Durchblick im Immobilienmarkt. In: IZ – Immobilien Zeitung, Ausgabe 46/2011, 4.

Voß, W. (2023): BauGB § 193 Aufgaben des Gutachterausschusses. In: Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W., Krautzberger, M. (Hrsg.): BauGB – Kommentar, 6. Ordner, Loseblatt. 149. Auflage 2023, C. H. Beck, München.

ZIA – Die Immobilienwirtschaft (2020): Transparenzoffensive. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Berlin.

ZIA – Die Immobilienwirtschaft (2023): Taxonomie der Wirtschaftsimmobiliien. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Berlin.

Ziegenbein, W. (1977): Zur Anwendung multivariater Verfahren der mathematischen Statistik in der Grundstückswertermittlung. Dissertation. Wissenschaftliche Arbeiten der Fachrichtung Vermessungswesen der Universität Hannover, Nr. 77.

Kontakt

René Gudat

Ehem. Mitarbeiter im Forschungsprojekt »Weiterentwicklung der Markttransparenz am Grundstücks- und Immobilienmarkt« (Leitung Prof. Dr. W. Voß) an der Leibniz Universität Hannover.

Heute u. a. stellvertretender Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

rene.gudat@web.de

Peter Ache

Leiter des DVW Arbeitskreises 6 – Immobilienwertermittlung

peter.ache@dvw.de

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