



50 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

50 Jahre Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Verantwortlich
Wilfried Mann

Redaktion
Ramona Elbruda

Gestaltung
Corinna Hartmann

Auflage
500

Nachdruck und Vervielfältigung einzelner Teile wie des
kompletten Werkes, analog wie digital, nur mit schriftlicher
Zustimmung des Herausgebers.

Grußwort	6
Vorwort	8
50 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf	10
Stationen des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle - Chronologie	13
Messen und Ausstellungen	18
Verkehrswertgutachten	20
Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung	24
Produkte des Gutachterausschusses	32
Service für unsere Kunden	40
50 Jahre Grundstücksmarkt in Düsseldorf - Beispiele	44
Der Verkehrswert im Wandel der Zeit/Ausblick	46
Mitglieder des Gutachterausschusses, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle	48

Grußwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen, war und ist seit nunmehr fünfzig Jahren das Ziel des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Mit dem Bundesbaugesetz von 1960 ließ der Gesetzgeber einen freien Grundstücksmarkt zu und ordnete die Einführung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte an. Durch den Wegfall der bis dahin geltenden Preis-Stopp-Verordnung vom 26. November 1936 entwickelte sich der nun freie Immobilienmarkt zügig und ungeahnt schnell. Die Nachfrage nach Verkehrswertgutachten stieg so rasant an, dass diese Arbeit zunächst im Fokus des Gutachterausschusses stand.

Im Lauf der Jahre gewann dann die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung immer größere Bedeutung. Die Veröffentlichung der damals bundesweit einmaligen Marktrichtwertkarte im Jahr 1998 setzte von Düsseldorf aus Maßstäbe. Heute nutzen ganz selbstverständlich Fachleute wie Laien das Bodenrichtwertinformationssystem (BORISplusNRW) mit Immobilienrichtwerten aus verschiedenen Städten Nordrhein-Westfalens, um sich zu orientieren und einen schnellen Marktüberblick zu erhalten. Dienstleistungen und Produkte des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle bieten Sachverständigen, Behörden und Gerichten ebenso wie Bürgerinnen und Bürgern Hilfe bei erb-, familien- und verwaltungsrechtlichen Vorgängen an.

In Düsseldorf trat der erste Ausschuss im Jahr 1961 zusammen. Neben dem ehrenamtlichen Kreis der Gutachterinnen und Gutachter nimmt die Geschäftsstelle mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sich unter anderem der Auskunftserteilung und der Komplettierung der Kaufpreissammlung an. Obwohl der Gutachterausschuss mit seiner Geschäftsstelle in das Vermessungs- und Liegenschaftsamt integriert ist, handelt es sich um eine unabhängige Behörde des Landes, die von der Bezirksregierung bestellt wird. Die anfängliche Skepsis gegenüber einer Landesbehörde unter dem Dach der Stadtverwaltung Düsseldorf wandelte sich im Lauf der Jahrzehnte in die Anerkennung einer bewährten Einrichtung.

Durch die Erstellung von Verkehrswertgutachten und der Auswertung von Kaufverträgen sowie die Ermittlung der Bodenrichtwerte leisten der Ausschuss und seine Geschäftsstelle einen wesentlichen Bei-

trag im verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden. Dieses Wirtschaftsgut bedarf einer besonders sorgsam Pflege, weil es nicht vermehrbar ist. Der hohen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Bedeutung trug der Gesetzgeber mit der Einführung der Gutachterausschüsse Rechnung.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht als selbständige und unabhängige nebengeordnete Landesbehörde unbeeinflusst von politischen und fiskalischen Gesichtspunkten marktkonforme Daten für die Wertermittlung. Ganz wesentlich schrieb der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf an der Erfolgsgeschichte dieser Institution mit. Dazu haben sicherlich die ehrenamtlichen Mitglieder des Ausschusses wesentlich beigetragen.

Ihnen allen danke ich für das Einbringen Ihrer Erfahrung, Ihrer Fachkunde und Ihrer Marktkenntnisse. Besonders den Ehrenamtlern, die im Laufe der Jahrzehnte ihr Wissen zur Verfügung gestellt haben, ohne auf einen persönlichen Vorteil bedacht zu sein, spreche ich meine Anerkennung aus. Dem Gutachterausschuss in Düsseldorf wünsche ich weiterhin viel Erfolg und regen Zuspruch!

Ich grüße Sie herzlich

Ihr



Dirk Elbers
Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Düsseldorf

Vorwort



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf leistet seit nunmehr 50 Jahren einen wichtigen Beitrag zu einem funktionierenden Grundstücksmarkt. Durch die umfassende Kenntnis der Kaufpreise in Düsseldorf trägt er durch die Ableitung der erforderlichen Daten für die Wertermittlung, durch Veröffentlichung von Boden- und Markttrichtwerten und Erstattung von Verkehrswertgutachten maßgeblich zur Transparenz auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt bei.

Der Gesetzgeber hatte mit Inkrafttreten des damaligen Bundesbaugesetzes die staatliche Reglementierung der Grundstückspreise aufgehoben und somit die Kräfte des freien Marktes auch auf diesem Feld zugelassen. Mit der Einrichtung der Gutachterausschüsse hatte er zugleich eine der wichtigen Voraussetzungen für das Funktionieren des Grundstücksmarktes geschaffen: Die Markttransparenz.

Immobilien-Sachverständigen, Kommunal- und Finanzbehörden, Banken und Investoren und gerade auch den meist unkundigen Marktteilnehmern und Kaufwilligen bieten die Produkte des Gutachterausschusses bis heute Orientierung und Hilfe bei Immobilienangelegenheiten.

Darüber hinaus erstattet der Gutachterausschuss ausführliche Verkehrswertgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken. Diese werden nach den einschlägigen Grundsätzen der Deutschen Wertermittlung erstellt. Das ehrenamtliche, unabhängige und sachverständige Kollegialgremium trägt dazu bei, dass bei der Wertfindung ein fiskalisches oder politisches Interesse keine Rolle spielt.

Die Weitsicht des Gesetzgebers und die Fähigkeiten und Kenntnisse der in der Wertermittlung tätigen Sachverständigen, nicht zuletzt die ehrenamtlichen Mitglieder des Gutachterausschusses und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Geschäftsstellen, haben das Projekt Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu einem 50-jährigen Erfolgsmodell gemacht.

Der hohe Standard der Wertermittlung und Markttransparenz in der Landeshauptstadt Düsseldorf ist ohne den Gutachterausschuss auch in Zukunft nicht denkbar.

Die folgenden Seiten geben einen Überblick

- zum Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle
- zur Bearbeitung von Verkehrswertgutachten und Auswertung von Kaufverträgen
- zu Produkten und Leistungen des Gutachterausschusses und
- zum Verkehrswertbegriff im Wandel der Zeit

Ich wünsche der Leserin und dem Leser dieser Broschüre, Ihnen, die aktiv am Geschehen der letzten 50 Jahre beteiligt waren, dass gute Erinnerungen wieder wach werden und Ihnen, die mit uns als Kunden verbunden sind, dass Sie neue Erkenntnisse zur Arbeit des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle gewinnen können.

Ich danke allen, die sich mit ganzem Engagement im Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle eingebracht haben und unseren Kunden, die mit Ermutigung, konstruktiver Kritik und Anregungen zum positiven Bild des Düsseldorfer Gutachterausschusses bundesweit beigetragen haben.

Ihr



Wilfried Mann
Vorsitzender und Geschäftsführer des
Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Düsseldorf, 2. September 2011

50 Jahre Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

Im Jahr 1960 wurden durch die Vorschriften im Bundesbaugesetz bundesweit Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingeführt und deren Geschäftsstellen bei Kommunen eingerichtet. Ziel war es, nach Freigabe des Immobilienmarktes eine auch für den unkundigen Bürger hohe Markttransparenz und somit Orientierungshilfe zu gewährleisten.

Der erste Ausschuss konstituierte sich in Düsseldorf im Jahr 1961, und die Geschäftsstelle wurde ins Vermessungs- und Katasteramt (heute Vermessungs- und Liegenschaftsamt) integriert. Eine unabhängige Landesbehörde innerhalb einer Stadtverwaltung mit einem Vorsitzenden, der gleichzeitig Amtsleiter war, stellte die Verwaltung vor neue Aufgaben. Der Briefkopf zeigt nicht das städtische Logo, sondern das Landeswappen als Hinweis auf die Unabhängigkeit der jungen Behörde.

Im Gutachterausschuss der „ersten Stunde“ waren die Berufsgruppen Architekten, Makler, Vermessungsingenieure und Wohnungswirtschaftler vertreten. Mit der Berufung der 17 ehrenamtlichen Gutachter durch die Landes-/Bezirksregierung begann auch der personelle und fachliche Aufbau der Geschäftsstelle. Fachkenntnisse wurden aus den zahlreichen bundesweit angebotenen Seminaren gewonnen. Aber nur aus der konstruktiven Zusammenarbeit zwischen den ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle konnten letztlich die Aufgaben vor Ort gelöst werden.

Der Hauptschwerpunkt des Gutachterausschusses war zunächst die Erstellung von Verkehrswertgutachten. Das Ende der reglementierten „Stopp“-Preise und die rasante Entwicklung des freien Grundstücks- und Immobilienmarktes der 1960er-Jahre musste bei der Verkehrswertschätzung (heute Verkehrswertermittlung) berücksichtigt werden. Dies konnte nur durch Sachverstand der Gutachter der ersten Stunde gelingen und war flankiert durch die beginnende Sammlung und Auswertung von Kaufverträgen, die die Notare per Gesetzesauftrag der Geschäftsstelle zusenden mussten.

Erst in den 1980er- und 1990er-Jahren änderte sich der Schwerpunkt. Die Gutachtenbearbeitung trat immer mehr zugunsten der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung zurück. Der Gesetzgeber unterstrich diese Entwicklung in den Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) des Jahres 2009, in dem die Aufgaben des Gutachterausschusses zur Ableitung erforderlicher Daten umfassender beschrieben wurden.

Heute arbeiten sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen der Kaufpreissammlung, Auswertung und Auskunftserteilung und drei Personen bei der Gutachtenerstellung; in den 1970er-Jahren war das Verhältnis umgekehrt. In den 1980er-Jahren bestand die Geschäftsstelle noch aus zwölf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, derzeit sind es nur noch neun Personen.

Die 21 Mitglieder des Gutachterausschusses sind heute mehr denn je gefordert, sich neben der klassischen Wertermittlung auch mit den Auswerteprinzipien zur Führung der Kaufpreissammlung auseinanderzusetzen. Dies geschieht in regelmäßigen projektbezogenen Arbeitssitzungen, in denen Statistikergebnisse der Geschäftsstelle durchaus kontrovers sachverständig diskutiert werden.

Markttransparenz ohne Kaufpreissammlung ist nicht denkbar. Deshalb hat der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf hier über Jahre investiert. Heute zählt die digitale Düsseldorfer Kaufpreissammlung zu einer der umfassendsten in ganz Deutschland. Seit 1980 liegen insgesamt 170.000 Kauffälle vor. Diese sind mit gleich bleibender Qualität in allen Teilmärkten bis zu 100 Prozent (Bauland) ausgewertet. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht zeigt die hohe Kompetenz des Gutachterausschusses in der Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung unter anderem durch die Veröffentlichung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen, nicht nur für unbebaute Grundstücke, sondern auch für Immobilien, wie Ein-/Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Ein Meilenstein zur Markttransparenz war die erste Veröffentlichung der Marktrichtwertkarte zum 31.12.1998 - mit Richtwerten auch für bebaute Grundstücke - durch den Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf - damals einmalig im Bundesgebiet. Immobilienrichtwerte werden heute in verschiedenen Städten von Nordrhein-Westfalen abgeleitet und stehen landesweit im Bodenrichtwertinformationssystem (BORISplus.NRW) zur Verfügung. In BORISplus.NRW sind auch zonale Bodenrichtwerte abzurufen. Bürger, Sachverständige und Finanzbehörden profitieren in starkem Maße von Richtwerten, die nicht nur den Boden (Bodenrichtwerte), sondern den Wert der gesamten bebauten Immobilie beschreiben.

Der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf genießt hohes Ansehen, besonders auch bei Behörden und Gerichten. Mit seinen unabhängigen, qualifizierten Verkehrswertgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum, Erbbaurechte, Mieten und Pachten, sowie Rechte und Belastungen an Grundstücken hat sich der Ausschuss einen guten Ruf erworben. Darüber hinaus auch durch die kontinuierlichen jährlichen Veröffentlichungen, bereitgestellt auch im Landesportal Nordrhein-Westfalens BORISplus.NRW.

Durch die aktuellen gesetzlichen Vorgaben im Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) der Jahre 2009/10 wird die Position der Gutachterausschüsse als Garant für die Veröffentlichung marktkonformer Daten für die Wertermittlung – nicht zuletzt auch als Grundlage für steuerliche Bewertungen – gestärkt. Die Wertermittlung in Deutschland, geprägt durch die unabhängigen kollegialen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen, ist eine Erfolgsgeschichte, auch in Düsseldorf.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf und seine Geschäftsstelle arbeiten auch heute gemeinsam an kundenorientierten Lösungen zur Transparenz im Umgang mit Informationen des Immobilienmarktes. Ein qualifizierter Gutachterausschuss vor Ort ist auch eine wesentliche Hilfe für die optimale Arbeit der kommunalen Bewertungsstelle der Stadt.

Das NRW-Wappen und das Logo des Gutachterausschusses im Wandel der Zeit:

1970



1983



1996



1998



2005



2007



2006



**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf**



seit 2007

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf**





1960

Das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 sieht die Einrichtung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses vor. In Düsseldorf erfolgt dies zunächst beim Bauverwaltungsamt, Amt 60.

1961

Berufung des Gutachterausschusses ab 19.10.1961. Die Geschäftsstelle wird dem Vermessungs- und Katasteramt, Abteilung 5 - Kataster - zugeordnet, im alten Rathaus, Rheinfront/Anbau.

Vorsitzender ist der Amtsleiter: Dr. Werner Hensel, dessen Stellvertreter ist gleichzeitig der Geschäftsführer (Leiter der Abteilung 5 - Kataster): Rudolf Wendeler

1964

Erste Bodenrichtwertkarte zum 31.12.1963

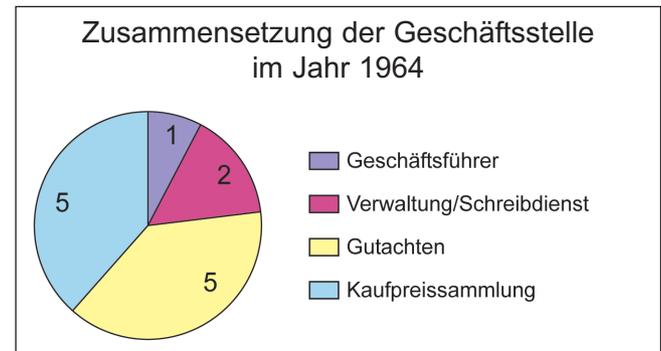
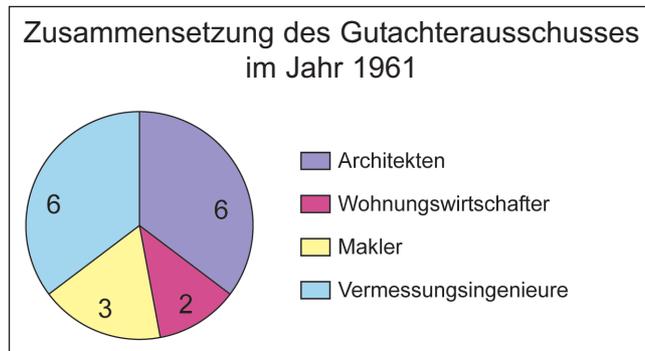
1968

Überalterung der Mitarbeiter, nicht zufrieden stellende personelle Situation in der Geschäftsstelle.

1969

Die Geschäftsstelle wird dem Liegenschaftsamt, Amt 23, zugeordnet, Stadthaus, Eingang Andreasstraße. Die Zusammenlegung der Geschäftsstelle mit der städtischen Bewertungsstelle des Liegenschaftsamtes war nicht gesetzeskonform. Folge: Eingliederung wieder bei Amt 62/5 Kataster, Burgplatz-Anbau, 3. Etage, in zwei Dienstzimmern.

Vorsitzender und Amtsleiter: Heinz Homburg. Der Neuaufbau der Geschäftsstelle beginnt.





1971

1/2 Verwaltungskraft und eine Schreibkraft arbeiten von 62/1 (Verwaltungsabteilung des Amtes) für die Geschäftsstelle. Junge Ingenieure und Techniker für die technischen Aufgaben werden eingestellt.

1974

Armin Stils wird Geschäftsführer und Martin Hölzer stellvertretender Vorsitzender.
Umzug zur Schulstraße 1

1976

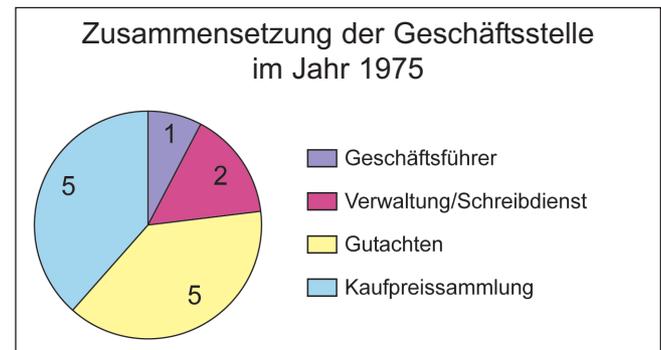
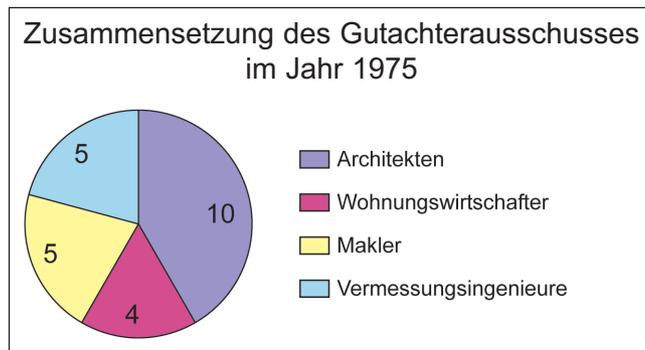
Umzug in das Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Burgplatz 1
Eingliederung von 62/5 nach 62/3 - Stadtvermessung
Neue, erweiterte Bodenrichtwertkarte zum 31.12.1975

1978

Umzug in die Hafenstraße 7
Einstieg in die Führung der Kaufpreissammlung mit Hilfe der Datenverarbeitung, Mitarbeit im Arbeitskreis der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW)

1980

Nach Verabschiedung des Datenkataloges in NRW im Juli 1979: Beginn der Programmierung für die Kaufpreissammlung mit Lochkarten und einem IBM-Großrechnerbildschirm





1981

Erfassung der Vertragsauszüge und Auswertung unbebauter Grundstücke

1982

Bodenrichtwerte zum 31.12.1981 mit Unterstützung durch die Datenverarbeitung,
Erfassung und Auswertung Wohnungs-/Teileigentum

1983

Erfassung und Auswertung bebauter Grundstücke,
1. Infoveranstaltung in Düsseldorf zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung

1984

Erfassung und Auswertung Erbbau, Einführung der Software SAS® zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Datenanalyse (das vorherige Produkt SPSS® wird nicht mehr eingesetzt)
Bodenrichtwertkarte zum 31.12.1983 mit Innenstadtausschnitt

1985

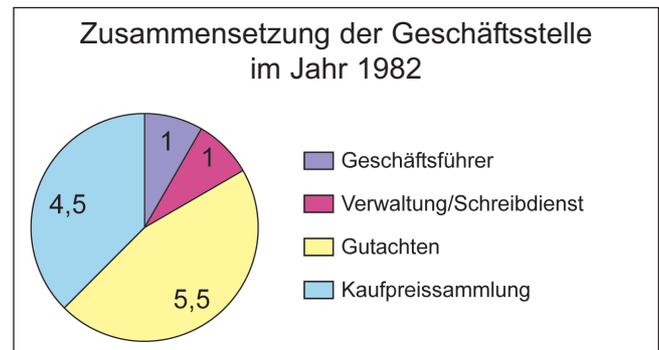
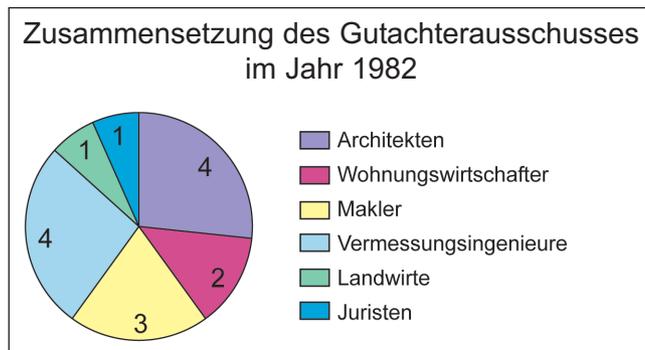
Umzug ins Technische Rathaus, TVG II, Brinckmannstraße 5

1987

Erster Marktbericht zum 31.12.1986 (lose Blätter)

1989

ADV-Ausstattung der Geschäftsstelle mit acht IBM-Großrechnerbildschirmen





1992

Komplett-Bearbeitung der Kaufpreissammlung mit SAS® am Bildschirm (IBM-Großrechnerschnittstelle zur Datenerfassung entfällt)

1994

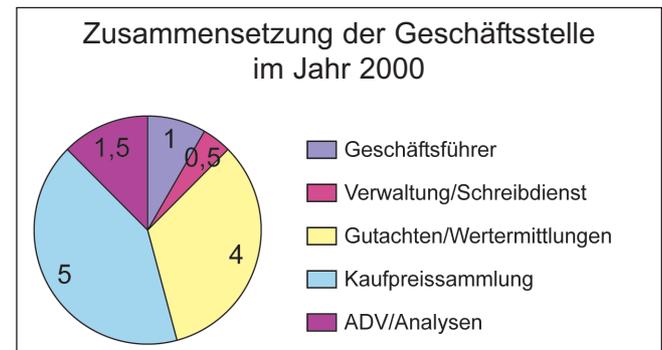
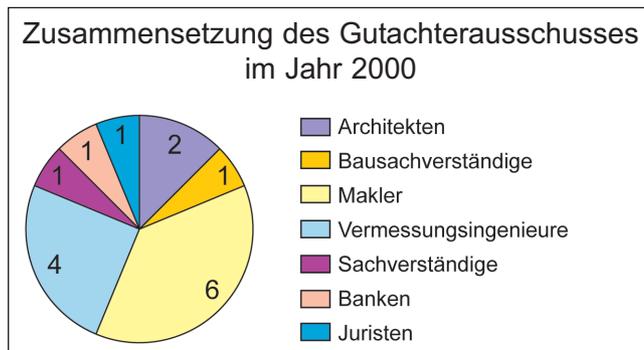
Wilfried Mann wird Geschäftsführer. Externe Organisationsuntersuchungen: 2,5 Stellen bleiben unbesetzt. Der gesamte Prozess zur Gutachtenbearbeitung und Sitzungsorganisation wird mit der Software SAS® entwickelt. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter verfügt über einen IBM-Großrechnerbildschirm.

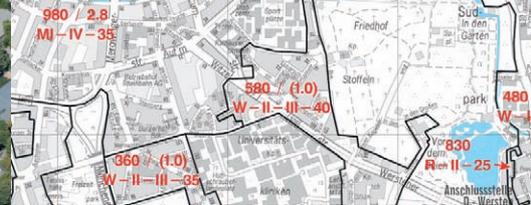
1998

Michael Zwirnmann wird Amtsleiter und Vorsitzender
Veröffentlichung des Vergleichs der Software-Produkte für Gutachterausschüsse in NRW (Intex.GA® - Integriertes Expertensystem für Gutachterausschüsse mit SAS® - wird bestes Produkt).

1999

Beschlussfassung der Markttrichtwerte zum 31.12.1998 (einmalig in der Bundesrepublik Deutschland)
Erweiterter Grundstücksmarktbericht als Broschüre, Halbjahresbericht als Faltblatt und Produktinformation,
Einführung von Controlling und Berichtswesen im Vermessungs- und Katasteramt im Rahmen des „Neuen Steuerungsmodells (NSM)“, Mitarbeit der Geschäftsstelle im Interkommunalen Vergleichsring der Städte und Kreise (KGSt IKO-Netz)





2001

Präsentation der Produkte des Gutachterausschusses im Internet. Neuorganisation des Vermessungs- und Katasteramtes: Die Geschäftsstelle wird als Stabsstelle unmittelbar der Amtsleitung unterstellt. Feier zum 40-jährigen Bestehen des Gutachterausschusses in der Landeshauptstadt Düsseldorf

2006

Arbeitskreis für Gewerbe-/Industrie-Grundstücke zur Überarbeitung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2007

2008

Arbeitskreis zur Überarbeitung der Innenstadt-Bodenrichtwerte zum 01.01.2009

2009

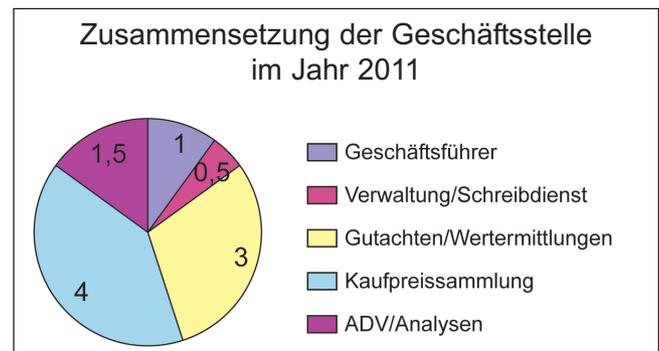
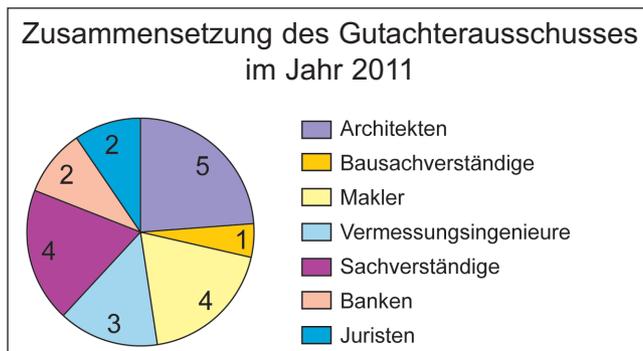
Neuorganisation des Amtes in Vermessungs- und Liegenschaftsamt: nach der Gutachterausschussverordnung (GAVO NRW) kann der Amtsleiter Michael Zwirnmann nicht mehr Vorsitzender des Gutachterausschusses sein. Wilfried Mann wird Vorsitzender (und bleibt Geschäftsführer). Fachseminar „Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung in Düsseldorf“

2010

Beschluss zonaler Bodenrichtwerte zum 01.01.2010
Umrechnungskoeffizienten und statistische Grundlagen im Grundstücksmarktbericht

2011

Marktrichtwerte zum 01.01.2011 überarbeitet und an zonale Bodenrichtwertgebiete angepasst. Düsseldorf Immobilienrichtwerte im Internet unter BORISplus.NRW.



Immobilienmessen

Der Gutachterausschuss wurde seit dem Jahr 2000 in verstärktem Maße von Banken und Immobilienmaklern angefragt, auf Immobilienmessen mit einem Stand präsent zu sein. Die Geschäftsstelle ist diesem Wunsch nachgekommen und präsentiert seitdem die Bodenrichtwertkarte, die Markttrichtwertkarte und den Grundstücksmarktbericht im Durchschnitt etwa zwei- bis dreimal im Jahr.

Die Kaufinteressenten von Immobilien und auch Hauseigentümer kommen zur Orientierung an den Stand, den der Ausrichter kostenlos zur Verfügung stellt.

Sogar Makler und Investoren schicken ihre Kunden zum Vergleich der Angebote mit den Richtwerten zum Stand des Gutachterausschusses. Die Gespräche machen zum einen deutlich, dass die veröffentlichten Werte „passen“, zeigen aber auch auf, wo der Gutachterausschuss noch einmal genauer hinsehen muss, um das Preisniveau zu überprüfen und die Verständlichkeit der Ausgaben zu verbessern.



Geodätika 1977



Geodätika 1985



Tag der offenen Tür 2000

Deutsche Bank 2004



Intergeo 2005



Haus und Grund 2009



- 1977 Messe Geodätika in Düsseldorf
- 1985 Messe Geodätika in Düsseldorf
- 2000 Tag der offenen Tür des Vermessungs- und Katasteramtes
- 2001 - 2004 Immobilienausstellung der Dresdner Bank (4)
- 2005 Messe Intergeo in Düsseldorf
- 2006 - 2007 Immobilienausstellung Ischerland (2)
- 2003 - 2010 Immobilienausstellung der Stadtparkasse Düsseldorf (8)
- 2003 - 2011 Immobilienausstellung der Deutschen Bank (9)
- 2003 - 2011 Immobilienausstellung von Haus und Grund (9)
- Mai 2010 Ausstellung im Stadtmuseum anlässlich des 125-jährigen Jubiläums des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes
- September 2011 Ausstellung „50 Jahre Grundstücksmarkt in Düsseldorf“ anlässlich des 50-jährigen Jubiläums des Gutachterausschusses in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Neben der Fachkompetenz ist auch Einfühlungsvermögen notwendig. Dies zeigt sich besonders bei den Ortsbesichtigungen, die für jedes zu bewertende Objekt obligatorisch sind. Die vielen Besichtigungen der letzten 50 Jahre haben immer wieder erstaunliche Erfahrungen mit sich gebracht. Manches Mal erlangte der Gutachterausschuss Einblicke in private Angelegenheiten der Beteiligten (darüber gilt es natürlich Stillschweigen zu bewahren). Manchmal glich die Ortsbesichtigung auch einer Dschungelexpedition oder einem Zoo-Besuch.

Das versuchte Einreden von Beteiligten, schlechtes oder zu schönes Wetter, persönliche politische Grundanschauungen, alles ist zurück zustellen, um den Verkehrswert zu ermitteln, der ohne persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Dieser anspruchsvollen Aufgabe haben sich die Kolleginnen und Kollegen des Gutachterausschusses seit ihrer ersten Berufung im Jahr 1961 bis heute ehrenamtlich und mit ganzem Einsatz gestellt.

Auszüge aus Verkehrswertgutachten

Erste Seite 1963

Zweite Seite 1963

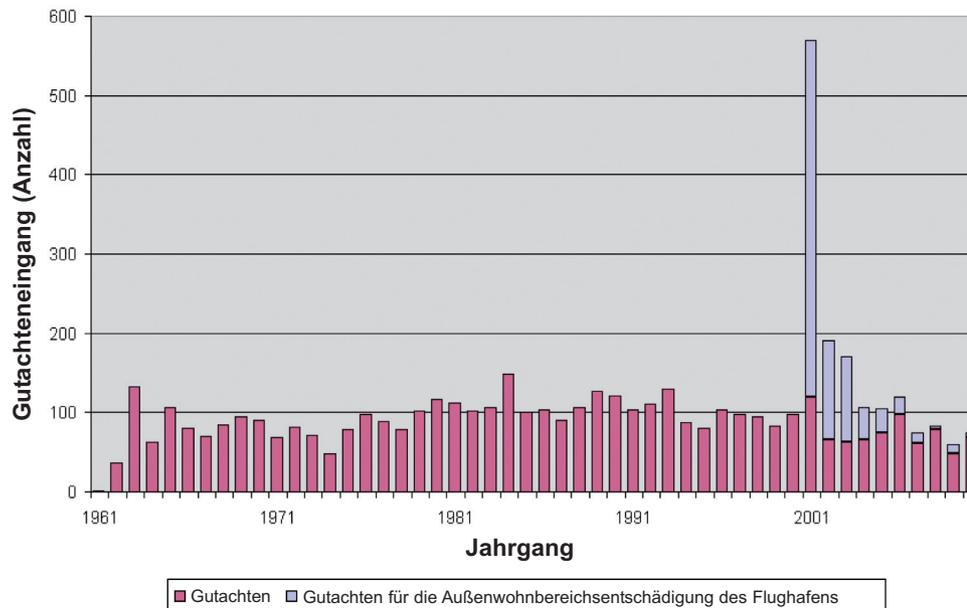
Titelseite 2011

Inhaltsverzeichnis 2011

Anzahl der Gutachtenanträge seit 1961

Insgesamt wurden von 1961 bis heute 5.288 Anträge auf Verkehrswertgutachten gestellt und bearbeitet. Überwiegend wurden Verkehrswerte für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erstattet. Auch Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbeobjekte, Erbbaurechte, Pachtzins- und Mietwertgutachten waren Gegenstand der Bewertungen. Sind Wohn- oder Nießbrauchrechte im Grundbuch eingetragen, wurden diese ebenfalls berücksichtigt.

In den Jahren 2001 bis 2006 - vereinzelt auch noch heute - wurden 815 Verkehrswerte als Grundlage des Verfahrens zur Außenwohnbereichsentschädigung des Flughafens erstellt. Darunter versteht man die Entschädigung in Höhe von 2 % des Verkehrswertes, die aufgrund der am 21.09.2000 der Flughafen Düsseldorf GmbH zur vollen Nutzung der Einbahnkapazität erteilten Genehmigung für die Beeinträchtigung der Nutzung von Außenwohnbereichen zu zahlen ist. Im Durchschnitt bearbeitet der Gutachterausschuss 90 Gutachten im Jahr (ohne Flughafen-Projekt).

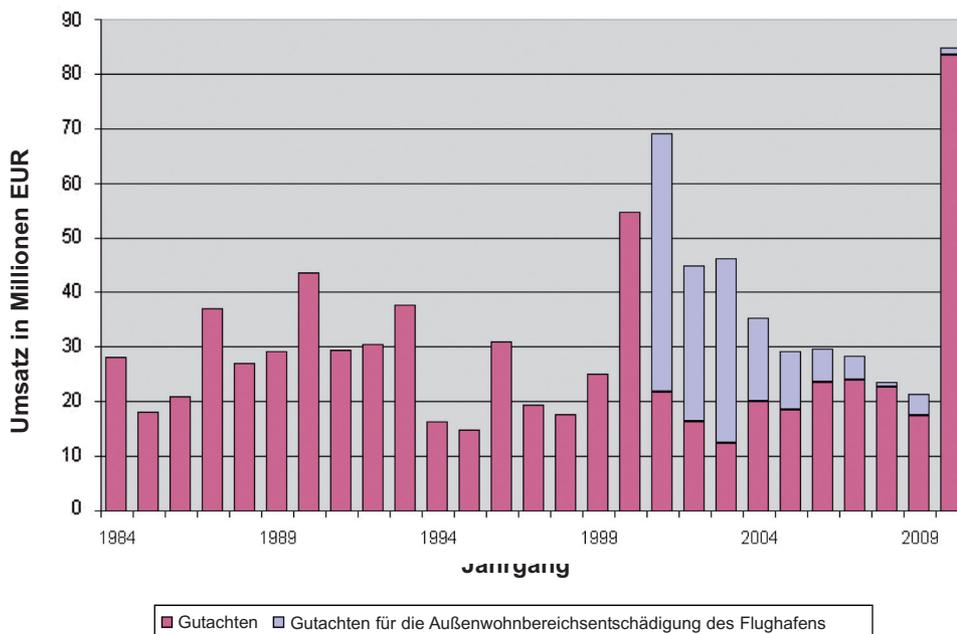


Umsatz der Verkehrswerte der Gutachten seit 1984

Insgesamt wiesen die Verkehrswerte der erstellten Gutachten seit 1984 einen Umsatz von 895,0 Millionen Euro aus.

Davon stammen 152,1 Millionen Euro aus den Verkehrswertgutachten im Rahmen des Verfahrens zur Außenwohnbereichsentschädigung des Flughafens.

Der weitaus höhere Umsatz von 742,9 Millionen Euro entfällt auf die übrigen Gutachten. Dies entspricht im Durchschnitt 165.000 Euro pro Gutachten. Aus diesem durchschnittlichen Verkehrswert ergibt sich nach heutiger Gebührenordnung eine Gebühr von rund 1.600,- Euro einschließlich Mehrwertsteuer.



Führung der Kaufpreissammlung

Als Basis für die Gutachtenerstellung, die Ableitung von Richtwerten und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung werden umfangreiche Informationen benötigt. Der Gesetzgeber regelt in § 195 Baugesetzbuch, dass die beurkundende Stelle jeden Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet Eigentum am Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, dem örtlichen Gutachterausschuss zuzusenden hat. Diese Kaufverträge sind die Basis der Kaufpreissammlung. Fälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen werden zwar gesammelt, aber bei der weiteren Auswertung zur Ableitung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten ausgeschlossen.

In den 1960er-Jahren wurden die wichtigen Informationen aus dem notariellen Kaufvertrag per Hand in einen sogenannten Vertragsauszug übertragen und in die Kaufpreissammlung - einem alphabetischen DIN-A4-Ordnernsystem - übernommen.

Geschäftsstelle
 des Gutachterausschusses
 zur Ermittlung von Bodenrichtwerten
 40101 1 61

Blatt 1
Kaufpreissammlung
 Vertragsauszug

Grundstück: 123456789 No. _____
 Gemarkung: 123456789 Flur: 123456789 Bl. 123456789
 Flurstück No. 123456789
 Größe: 123456789 m² Vertrag vom: 12.12.1961
 Veräußerer: 123456789 Einzel Mehr Kauf Erwerb
 Erwerber: 123456789 Einzel Mehr Kauf Erwerb

Der Fidejussorenvertrag erfolgt durch:
 Kauf Tausch Zusageerwerbvertrag Abtretung Einlegung Verkaufvertrag
 Restkaufvertrag Wohnkaufvertrag Teilkaufvertrag Erbschaft
 Schenkung Übertragung

Der Besitzübergang erfolgt am: 12.12.1961
 Für: 123456789 Wertungen: 123456789 DM Erbverwalter: 123456789 DM
 Meistbietender: 123456789 DM vom Gutachterausschuss: 123456789 DM
 Grund der Berechtigung: _____

Bezahlung erfolgt durch:
 a) Barzahlung 123456789 DM
 b) Hypothekendarlehen 123456789 DM
 c) Restkauf 123456789 DM Var. 123456789 % erfolgt durch: _____
 d) Rente / Lebensrente 123456789 monatlich 123456789 DM Barwert 123456789 DM
 für 123456789 monatlich 123456789 DM Verzinsung 123456789 %
 e) unregelmäßig 123456789 Wert 123456789 monatlich 123456789 DM Barwert 123456789 DM
 für 123456789 monatlich 123456789 DM Verzinsung 123456789 %
 f) _____
 g) _____

Mit dem Kaufpreis wird abgegolten die Vergütung für
 die Grunderwerbsteuer nach 123456789
 sonstige Vertragsbedingungen _____
 Die Wert beizubehaltende Laste und Bellen: _____

Angekommen am: 12.12.1961 durch: 123456789
 Grunderwerbsteuer:
 Last- und Fidejussorenhaftendes Grundstück Wohnkauf Grundstück Lebenskauf Grundstück
 Grunderwerbsteuer erfolgt am: _____
 für Kaufpreissammlung gemäß 123456789

1. Kaufpreis zusammen nach Bodenwert: 123456789 €
 2. Kaufpreis zusammen nach Grunderwerbsteuer: 123456789 €
 3. Der Kaufpreiskurs: 123456789 €
 40101 - 1 61

Vertragsauszug 1961

Kaufpreissammlung - Bodenwert

Anweisung: a) nach dem Flächenverzeichnis 123456789 b) nach der VO bzw. dem Situationsplan 123456789

Flächenverzeichnis: 123456789 m² Teil 123456789 m² Wohngebiet Wohngebiet Freizeitanlage
 Grundstücksart: 123456789 Wohngebiet Wohngebiet Freizeitanlage
 Bestehende Fläche: 123456789 m² Grundstück: 123456789 m² Anbau: 123456789 m²

Die Fläche ist: veräußert nicht veräußert
 Wohngebiet Freizeitanlage Wohngebiet Freizeitanlage
 Erwerbungsart: 123456789 Kauf Erwerb Kauf Erwerb

Grundstück: 123456789
 Grundstücksart: 123456789
 Baugebiet: 123456789
 Sonstige Bewertungsmerkmale: _____

Wegen bei Vertragsbedingungen
 bestehender Kaufpreise: _____
 Kaufpreiskurs: 123456789 € für 123456789 m²
 Bodenpreis (einschließlich Grunderwerbsteuer): 123456789 € für 123456789 m²
 i. Bodenpreis (einschließlich Grunderwerbsteuer): 123456789 €
 Wert: oder: 123456789 €
 durch: 123456789 m² Bodenrichtwert: 123456789 €

Kaufpreis	Fläche	Bodenpreis	Bodenrichtwert	Flächenrichtwert
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10

Bodenpreis zusammen: 123456789 € Bodenpreis je m²: 123456789 € Kaufpreiskurs: 123456789 €
 Wert: 123456789 €

Angekommen: 123456789 €
 Der Vorsitzende des Gutachterausschusses: 123456789

Rückseite (Bodenwert)

Ende der 1970er-Jahre tauchten, nicht zuletzt aus der praktischen Arbeit des Planungsamtes, Fragen auf: „Wie steigt der Kaufpreis in Innenstadtlagen in Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl (GFZ)?“ Hierauf eine Antwort zu finden, war äußerst schwierig. Wie sollten die geeigneten Grundstücksverkäufe aus den Ordnern selektiert und dann die Zusammenhänge zwischen Kaufpreis und GFZ abgeleitet werden? Nicht nur die GFZ hat Einfluss auf den Kaufpreis, auch die Lage und die Nutzungsart, also ein vielschichtiges Problem war zu lösen.

Kaufvertragsauszüge 1980

allgemeine Daten

unbebaute Grundstücke

bebaute Grundstücke

Eigentumswohnungen

Erbbaurechte

Hierzu gehörte erstmals die Anwendung mathematisch-statistischer Methoden, die durch Softwareprodukte, die die Stadtverwaltung Düsseldorf verwaltungsweit zur Verfügung stellte, einmalige und für die damalige Zeit erstaunliche Ergebnisse ermöglichten. Der Einfluss des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ) auf Baulandgrundstücke, konnte in den 1985er-Jahren erstmals aus dem örtlichen Markt nachge-

wiesen und auf der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden. Dieser Einfluss, ein Polynom mit einem ansteigenden S-förmigen Verlauf (mit steigender GFZ steigt auch der Preis), hat sich bis heute kaum verändert.

```

Kaufpreisbildung:
-33- BEZAHLUNGSART      : 1  (4 Perioden)
-34- BAR-RENTE-SONST    : 245000 EUR  0 EUR  0 EUR
-37- GESAMTKAUFPR.     : 245000 EUR
-   Währung in Vortreg : EUR

-301- ORTS.PLANUNG/BAUWEISE : 0 / 5      GEM.BAURE.
-303- VERKEHR/IMMISSIONEN  : 2 / 3
-305- MOHNLAGE/GESCH.LAGE  : 23 / 643
-307- GEB.ART/NEBENGEB.    : 20 / 1  (2 Perioden)
-309- GESCHOSSE           : NG 4 DG 0 TG 0 UG 1 Gg _ TG 1
-311- BAUJAHR/FIKT.BAUJAHR : 1935 / 1960
-310- Preisberkn./Mod.Grad : 8 UMHANDL-WE / 3 MITTEL 5-9

Wohnungsdaten:
-313- FINANZIERUNGSART     : 2      FREI
-314- WOHNFLÄCHE          : 04 qm
-315- GESCHOSSLAGE/AUSSTG. : 01 / 2 <
-317- GEMEINBEZUG./SONDEREIN. : / 2
-319- ANZ.WE/BEMERKUNGEN  : 9 / L00

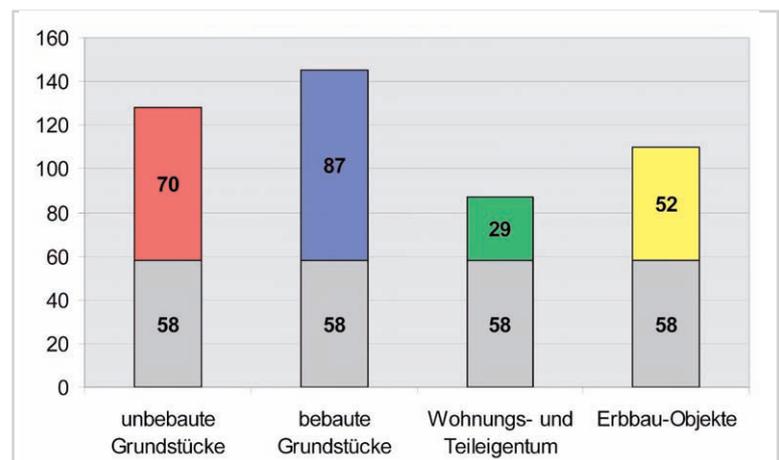
Wortierung:
-320- WERT GARAGE         : 0 EUR
-321- ART und WERT der ABST. : 26 30000 / _ / 0
-323- PREIS PRO QM / EIGNUNG : 2500 EUR/q2 / 1
-325- BODENRICHTERTGEBIET  : 1005 ACHENBACHSTR. GEEIGNET W-IV-40/ 1,7
Berechnung: ( 245000 - 0 - 30000 - 0 ) / 84 = 2500
    
```

Seit den 1990er-Jahren wird die Datenerfassung und -auswertung unmittelbar am Bildschirm durchgeführt. Papier gibt es nur noch als Arbeitshilfe. Mathematisch-statistische Auswertungen sind strukturiert und lassen sich auch wiederkehrend aufrufen und bearbeiten.

Variablenliste bebauter Grundstücke, als Beispiel für den großen Umfang der Informationen, die seit 1980 erfasst werden:

Datum der Ablösung öffentl. Mittel, Bauweise, mittlere Breite in (m), Finanzierungsart, Frontlänge-1 in (m), Frontlänge-2 in (m), Grundstücksart, Maßnahmegebiet, Nebengebäude-1, Nebengebäude-2, ortsrechtl. Planungsgrundlagen, preisbeeinflussend. Merkmal, Restbindung bei Soz. Wohnungsbau, mittlere Tiefe in m, Gebäudeabschreibung in %, Anzahl der Einheiten im Gebäude, Art der Abstellung-1, Art der Abstellung-2, Art der Abstellung-3, Baupreisindex, tatsächliches Baujahr, Baunebenkosten, Bau- und Unterhaltungszustand, Bemerkungen im Klartext, Baumassenzahl (BMZ), Bodenwert u. Bodenverzinsung, Gesamter Bodenwertanteil, Bewirtschaftungskosten in %, Bewirtschaftungskosten in DM bzw. Euro, Zahl der ausgebauten Dachgeschosse, Eignungsvermerk, Gebäudeertragswert, Ertragswert (freifinanziert), Ertragswert (Soz. Wobau - Ablösung geplant), Ertragswert (Soz. Wobau - Ablösung nicht geplant), fiktives Baujahr, Fläche für die Bodenverzinsung, Zahl der Garagengeschosse, Gebäudeausstattungs-kategorie, Gewerbeanteil in %, Beschreibung gewerblicher Räume, Geschossfläche in m², Geschossflächenzahl (GFZ), Gesamtgewerbe-Fläche in m², Grundfläche des Gebäudes in m², Grundflächenzahl (GRZ), Gesamtwohnfläche in m², Herstellungskosten zum Stichtag, Kaufpreis pro Bodenwert, Kaufpreis pro Ertragswert-1, Kaufpreis pro Ertragswert-2, Kaufpreis pro Ertragswert-3, Kaufpreis pro Herstellungswert, Kaufpreis pro Nutzfläche, Kaufpreis pro Rohertrag, Kaufpreis pro Rohertrag-soz. Wohnungsbau, Kaufpreis pro Sachwert, Kaufpreis pro umbauten Raum/Bruttogrundfläche, Liegenschaftszinssatz (ermittelt), Liegenschaftszinssatz (Vorgabe), Modernisierungsgrad, marktübliche Gewerbemiete, marktübliche Wohnungsmiete, Wohn-/Nutzfläche, Wohn-/Nutzfläche je Geschossfläche, Zahl der Normalgeschosse, Normalherstellungskosten 1995/2000, Normierter Kaufpreis, normierte Geschossflächenzahl, Normalherstellungskosten 1913, Restnutzungsdauer in Jahren, Netto-Rohertrag, Differenz zum Rohertrag (freifinanziert) in %, Netto-Rohertrag (sozialer Wohnungsbau), Gebäudesachwert, Sachwert, sonstige Einnahmen, Zahl der Terrassengeschosse, Zahl der Tiefgaragengeschosse, Zahl der bewohnten Untergeschosse, umbauter Raum in m³, umbauter Raum pro Nutzfläche, Wert der Abstellung-1, Wert der Abstellung-2, Wert der Abstellung-3, Wohnungsausstattung, Zinsvorteil beim soz. Wohnungsbau

Das nebenstehende Diagramm gibt eine Übersicht über die Anzahl der Variablen je Teilmarkt. Dabei entspricht der graue Anteil jeder Säule dem Mindestumfang der Kaufpreisauswertung für Grundauszählungen im Grundstücksmarktbericht. Der farbige Anteil jeder Säule gibt die Anzahl der zusätzlichen Variablen an, die für die Komplettauswertung benötigt werden, um die erforderlichen Daten für die Wertermittlung abzuleiten.



Auswertung der Kaufpreissammlung

Die Auswertung der Kaufpreissammlung erfolgt zunächst für jeden Einzelfall, immer auf den Teilmarkt (unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum, sowie Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke) bezogen. Alle unbebauten Kauffälle werden so weit ausgewertet, dass daraus Bodenrichtwerte abgeleitet werden können. Hierbei sind neben den Katasterdaten auch Planungsinformationen einzuholen und zu verarbeiten.

Bebaute Grundstücke, wie Ein- und Mehrfamilienhäuser werden in einer Tiefe ausgewertet, die es ermöglicht, Immobilienrichtwerte, Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze abzuleiten. Da das vorliegende Datenmaterial der Menge nach die unbebauten Kauffälle weit übersteigt und darüber hinaus eine umfassende Beschreibung des Gebäudes notwendig macht, können nicht alle eingehenden Fälle bis in die Tiefe ausgewertet werden - derzeit nur circa 30 Prozent.

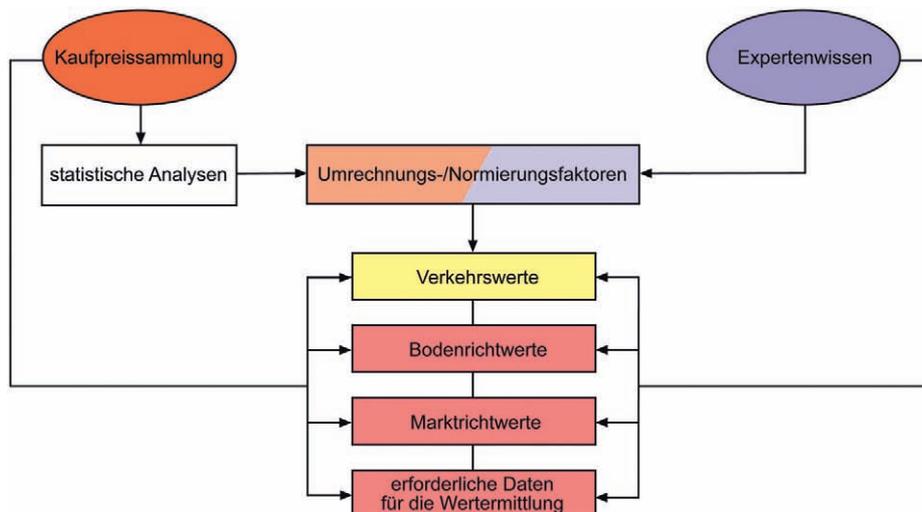
Eigentumswohnungen, mit 3.500 Fällen der größte Teilmarkt in Düsseldorf, werden so ausgewertet, dass hauptsächlich Immobilienrichtwerte abgeleitet werden können, im Durchschnitt 80 Prozent aller eingehenden Kaufverträge. Dieses gute Ergebnis wird durch einen optimalen Auswerteprozess möglich, der automatisch auf bekannte Gebäude- und Wohnungsdaten zurückgreift.

Der zweite Schritt ist die zusammenfassende Auswertung innerhalb eines Teilmarktes. Dies erfolgt mit Hilfe standardisierter mathematisch-statistischer Verfahren.

Zur Ableitung von Boden-, Markttrichtwerten und den erforderlichen Daten für die Wertermittlung, wie zum Beispiel Liegenschaftszinssätze oder Sachwertfaktoren, gibt es Anwendungen, die unter Berücksichtigung der aktuellen Kaufpreise, jährlich aufgerufen, zu den Beschlussvorlagen für den Gutachterausschuss führen. Hierbei prüft die Geschäftsstelle zunächst das Datenmaterial. Augenscheinlich untypische Fälle werden sichtbar gemacht und zur Überprüfung an den jeweiligen Sachbearbeiter des betroffenen Teilmarktes übergeben. Können Abweichungsgründe festgestellt werden, werden die betroffenen Einflussmerkmale korrigiert und die Fälle erneut der statistischen Auswertung zugeführt.

Diese Methodik ermöglicht es, die Qualität der Kaufpreissammlung kontinuierlich zu verbessern. Hierbei ist der Gutachterausschuss beteiligt, der in projektbezogenen Arbeitssitzungen Hinweise zu möglichen Einflüssen und deren Definitionen gibt, wobei auch die statistischen Ergebnisse sachverständig überprüft werden.

Das folgende Schaubild macht die Zusammenarbeit der Mitglieder des Gutachterausschusses mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle bei der Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung deutlich.



Die gewonnenen statistischen Erkenntnisse aus der Kaufpreissammlung werden mit dem Expertenwissen der Sachverständigen zusammengeführt, um im Einklang mit den Prinzipien der deutschen Wertermittlung zu den erforderlichen Daten der Wertermittlung zu gelangen.

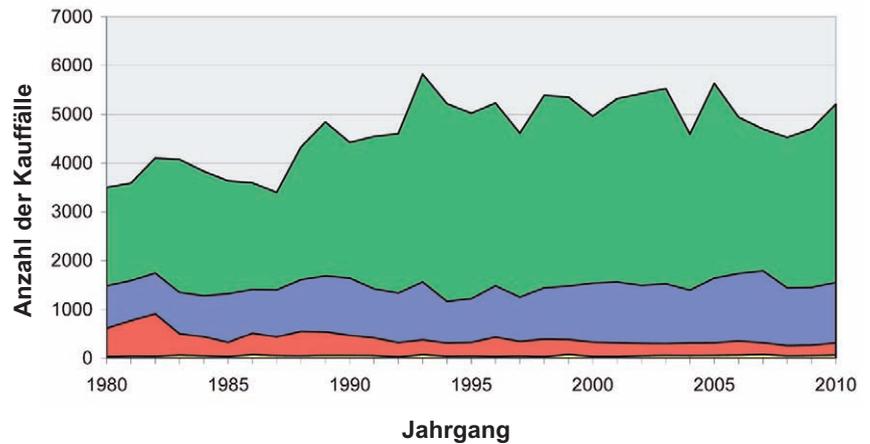
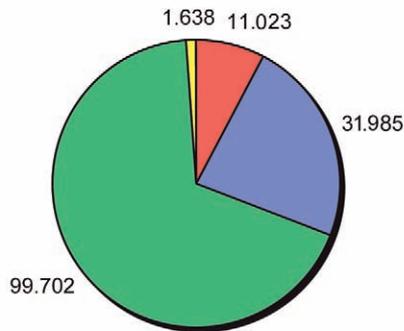
In Düsseldorf wurde eine Methode entwickelt, die es möglich macht, eine für den Nichtmathematiker nicht interpretierbare komplexe statistische Formel weiter zu entschlüsseln. Somit können Sachverständige die Ergebnisse mit Hilfe ihrer Sachkunde dennoch, und zwar zweidimensional, prüfen. Weitere Details können auf der Düsseldorfer Internet-Seite nachgelesen werden. Es freut die Geschäftsstelle, dass diese Methode auch in anderen Städten angewandt wird, um mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (auch Umrechnungs-/Normierungsfaktoren) Immobilienrichtwerte abzuleiten. Hierzu gehört unsere Partnerstadt Chemnitz.

Anzahl der digital erfassten Kaufverträge seit 1980

Insgesamt wurden circa 169.000 Kaufverträge in der digitalen Kaufpreissammlung seit 1980 erfasst. Dies entspricht im Durchschnitt circa 5.500 Kaufverträge im Jahr.

Bei 24.000 Fällen handelt es sich um ungeeignete Fälle, das heißt, diese circa 15 Prozent aller Fälle werden aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ausgeschlossen. Es verbleiben circa 145.000 geeignete Fälle (= Kauffälle), die für die weiteren Auszahlungen und Auswertungen zur Verfügung stehen. Die folgenden Grafiken machen deutlich, dass der größte Teil der Kauffälle Eigentumswohnungsverkäufe (grün) sind. Ganz untergeordnet sind Erbbaugrundstücke und -rechte (gelb). Ein stetiger Rückgang ist bei den unbebauten Kauffällen (rot) erkennbar.

Anzahl der Kauffälle

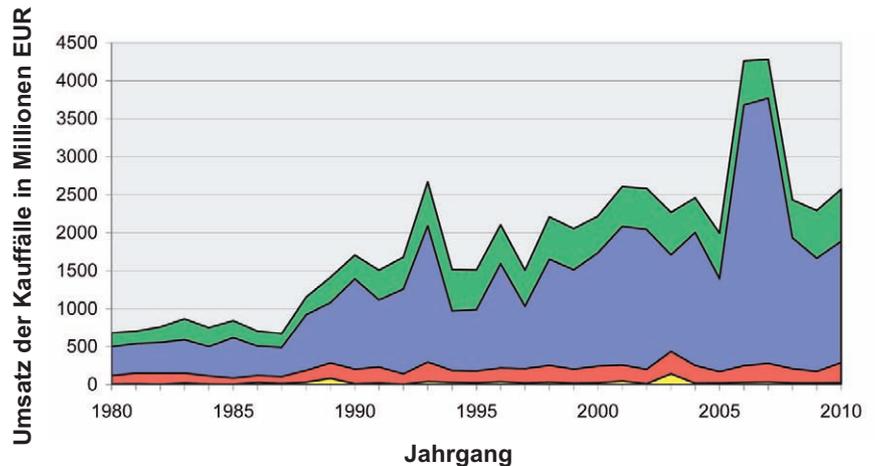
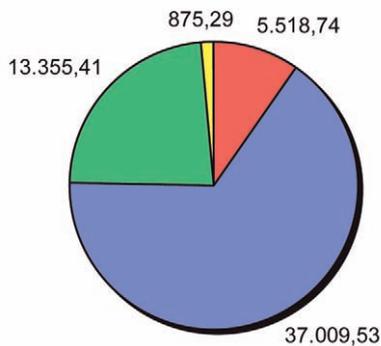


Umsatz der digital erfassten Kaufverträge seit 1980

Insgesamt wurden 62.100 Millionen Euro Umsatz seit 1980 in der digitalen Kaufpreissammlung erfasst. Dies entspricht im Durchschnitt circa 370.000 Euro pro Kaufvertrag.

Davon entfielen 5.300 Millionen Euro auf notarielle Verträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (circa 8 Prozent) und 56.800 Millionen Euro auf Kaufverträge, die für eine Weiterverwendung brauchbar sind (Kauffälle). Die folgenden Grafiken zeigen, dass der größte Umsatz durch bebaute Grundstücke erzielt wird. Die Jahre 2006 und 2007 waren geprägt durch große Umsätze in- und ausländischer institutioneller Investoren. Untergeordnet sind wieder Erbbau-Fälle, die allerdings 1989 und 2003 untypische Umsatzzunahmen verzeichneten.

Umsatz der Kauffälle in Millionen EUR



■ Unbebaute Grundstücke ■ Bebaute Grundstücke ■ Wohnungs-/Teileigentum ■ Erbbau-Fälle

Bodenrichtwertkarten

Bodenrichtwerte sind repräsentative Werte für ein definiertes, lagetypisches Grundstück innerhalb eines homogenen, sogenannten Bodenrichtwertgebietes. Diese Werte werden in einer Karte dargestellt und veröffentlicht. Die erste Richtwertkarte wurde im Juli 1964 zum Stichtag 31.12.1963 veröffentlicht. Die Karte bestand aus 18 Einzelblättern und enthielt lagetypische Bodenrichtwerte. Es wurden erschließungsbeitragspflichtige Richtwerte in Mark pro Quadratmeter Grundstücksfläche veröffentlicht, die jeweils über drei wertbestimmende Eigenschaften verfügten. Dabei handelte es sich um die Gebietsausweitung, die Geschossigkeit und die Grundstückstiefe (ab 31.12.1974 auch Geschossflächenzahl). Abweichungen von den wertbestimmenden Eigenschaften bewirkten auch damals schon Abweichungen zum Richtwert. Umrechnungstabellen gab es aber noch nicht.

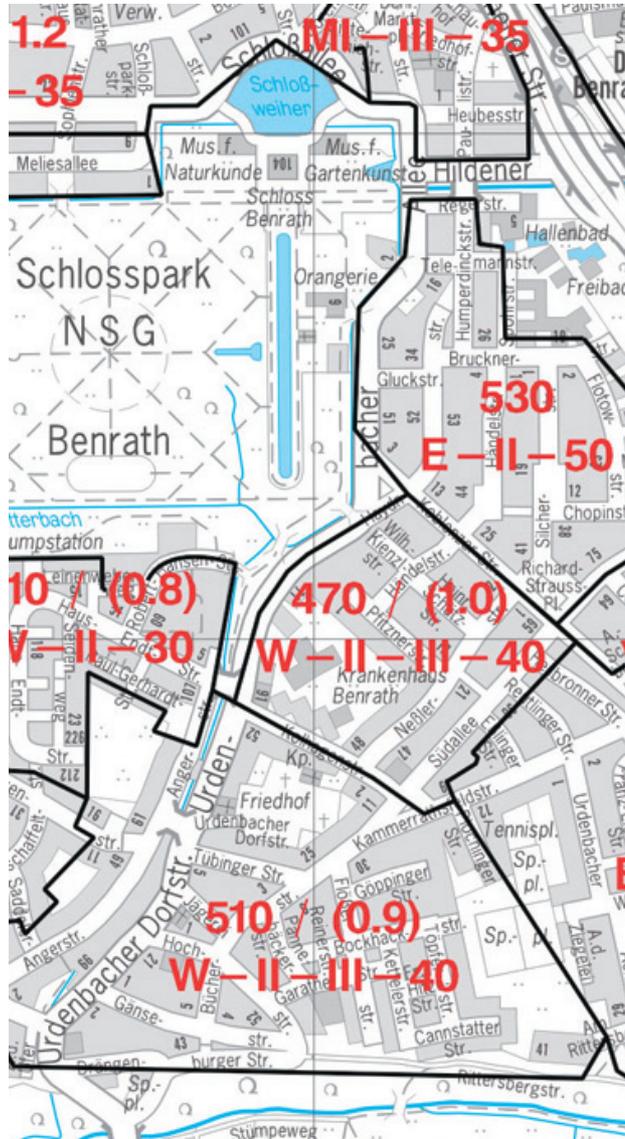
Bodenrichtwertkarte zum 31.12.1963 (in 18 Blättern)



Die nächste Bodenrichtwertkarte erschien zum 31.12.1970 „in einem Stück“ und löste die Einzelblätter ab. Seit 1974 ist die Bodenrichtwertkarte jährlich erschienen. Anfangs zum Stichtag 31.12. des Berichtsjahres, ab 2004 zum 01.01. des auf das Berichtsjahr folgenden Jahres. Ab 31.12.1983 ist die Bodenrichtwertkarte mit einem Innenstadtausschnitt veröffentlicht worden.

Im Laufe der Jahre sind - aufgrund tiefer greifender Kaufpreisauswertungen - ausführliche Definitionen des Richtwertgrundstücks und Hinweise zu Korrekturen bei Abweichungen von der Bodenrichtwertdefinition hinzu gekommen. Dazu gehören Umrechnungstabellen zur Grundstücksart und Geschossflächenzahl.

Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2011



Aufgrund der Änderungen/Ergänzungen im Baugesetzbuch wurden ab dem 01.01.2010 zonale Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Seit der Novellierung der GAVO NRW im Jahre 2004 wird die Bodenrichtwertkarte in digitaler Form veröffentlicht. Dies erfolgt über www.borisplus.nrw.de im Internet.

Die Papierausgabe der Karte hat sich darüber hinaus aufgrund des ansprechenden Formats und der daraus resultierenden Übersichtlichkeit auch im digitalen Zeitalter für die Kunden bewährt und wird gerne erworben.

Bei Abweichungen von der Geschosflächenzahl (GFZ) des Bodenrichtwertgrundstücks erfolgt eine Korrektur für W-, MI- und MK-Gebiete nach folgender Umrechnungstabelle.

Differenz zur Bodenrichtwert - GFZ	Bodenrichtwert - GFZ						
	0,7 0,6 - 0,8	1,0 0,9 - 1,2	1,5 1,3 - 1,7	2,0 1,8 - 2,3	3,0 2,4 - 3,5	4,0 3,6 - 4,5	5,0 4,6 - 5,5
+1,5					+32%	+25%	+25%
+1,2				+38%	+34%	+26%	+20%
+1,0				+36%	+28%	+21%	+17%
+0,8			+37%	+31%	+23%	+17%	+14%
+0,6		+34%	+28%	+23%	+17%	+13%	+10%
+0,4	+27%	+23%	+18%	+15%	+11%	+9%	+7%
+0,2	+13%	+11%	+9%	+8%	+6%	+4%	+3%
+0,1	+7%	+6%	+5%	+4%	+3%	+2%	+1%
-0,1	-7%	-6%	-5%	-4%	-3%	-2%	-1%
-0,2	-13%	-11%	-9%	-8%	-6%	-4%	-3%
-0,4	-26%	-22%	-18%	-15%	-11%	-9%	-7%
-0,6		-33%	-27%	-22%	-17%	-13%	-11%
-0,8			-35%	-30%	-22%	-18%	-14%
-1,0				-37%	-28%	-22%	-18%
-1,2					-33%	-26%	-21%
-1,5						-33%	-27%

Hinweis: Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Indizes und weitere Umrechnungskoeffizienten können dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

Beurkundungsvermerke zur Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf ermittelt und am 03.02.2011 beschlossen worden.

Der Vorsitzende

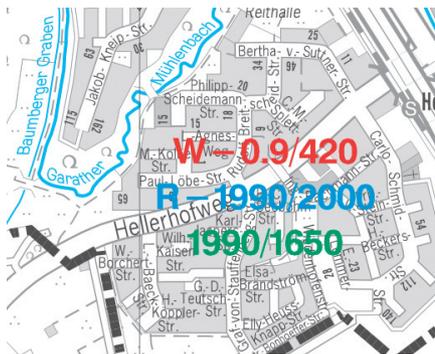
Mann

Anmerkung:
Diese Bodenrichtwertkarte (55,- EUR), die Marktberichtskarte (60,- EUR), die CD-ROM (140,- EUR), die CD-ROM mit allen Planungsdaten (100,- EUR) und der Marktbericht (52,- EUR) mit Informationen zum Grundstücksmarkt und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie zum Beispiel Liegenschaftsinsätze, Marktpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren sowie Indizes, sind im Service-Center des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes, Benckmannstr. 5, Düsseldorf erhältlich.

Marktrichtwertkarten

Marktrichtwerte sind, analog den Bodenrichtwerten, repräsentative Werte für ein definiertes, lagetypisches unbebautes, bebautes Grundstück oder einer Eigentumswohnung innerhalb eines homogenen, sogenannten Marktrichtwertgebietes. Diese Werte, für alle Teilmärkte immer im Wertverhältnis Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche ausgewiesen, werden in einer Karte dargestellt und veröffentlicht. Die Marktrichtwertkarte, erstmals mit Werten zum 31.12.1998, ging einen bundesweit einmaligen Weg. Anfangs mit Skepsis begegnet, mauserten sich die Marktrichtwerte in der Praxis zu einem Erfolgsmodell für Sachverständige und Bürger. Heute, im Jahr 2011, ist das Konzept als Immobilienrichtwerte (für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke und Eigentumswohnungen) auch auf Landesebene übernommen worden.

Neben der Lage, die durch die Darstellung des Richtwertes auf der Karte festgelegt ist, sind die Teilmärkte mit den Haupteinflussmerkmalen wie folgt beschrieben:

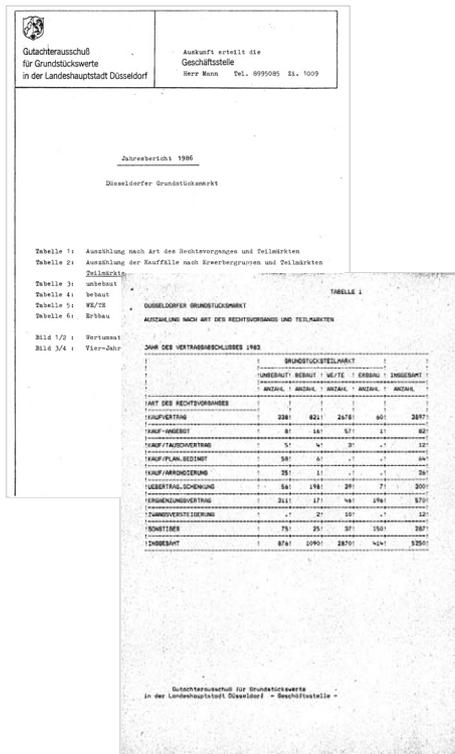


- rot: Baulandgrundstücke
Nutzungsart – GFZ / Wert
- blau: Bebaute Objekte
Gebäudeart – Baujahr / Wert
- grün: Eigentumswohnungen
Baujahr / Wert

Bei Abweichungen des zu bewertenden Objekts von den typischen Merkmalen des jeweiligen Marktrichtwertgrundstücks können die Richtwerte mit Hilfe der auf der Karte veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (Zu- und Abschläge in Prozent) angepasst werden. Dazu gehören beispielsweise Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücks- beziehungsweise Gebäudeart, die Geschossflächenzahl (GFZ) und das Baujahr.

Grundstücksmarktbericht

Im Grundstücksmarktbericht wird der Immobilienmarkt in Teilmärkten nach Mengen und Umsatz transparent gemacht. Darüber hinaus enthält dieser wesentliche Informationen für Sachverständige zur Begründung ihrer Gutachten. Der erste Grundstücksmarktbericht ist 1984 erschienen. Das damals noch interne Papier war sieben Seiten stark und beinhaltete sechs Tabellen mit Auszählungen zu unterschiedlichen Teilmärkten.



Grundstücksmarktbericht zum 31.12.1986

In die Öffentlichkeit gelangte der Grundstücksmarktbericht 1987. Die Auswertungen zum 31.12.1986 umfassten 13 Seiten und enthielten neben den Auszählungen noch eine Kaufpreisübersicht für Eigentumswohnungen. Somit handelte es sich hierbei um die ersten in Düsseldorf veröffentlichten erforderlichen Daten für die Wertermittlung.

Im Laufe der Jahre wurde der Grundstücksmarktbericht sukzessive ausgebaut. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten traten dabei immer mehr in den Vordergrund. Heute ist der Grundstücksmarktbericht dreigeteilt. Der erste Teil besteht aus allgemeinen Informationen und einer Übersicht über den Grundstücksmarkt (Auszählungen). Den meisten Raum nehmen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie beispielsweise Liegenschaftszinssätze, Rohertragsvervielfältiger und Sachwertfaktoren ein. Neu seit dem 01.01.2010 ist der Teil, der sich mit den statistischen Grundlagen der Kaufpreisauswertungen beschäftigt. Dieser gibt einen Einblick in Datenumfang und Kennzahlen und ermöglicht den Sachverständigen eine bessere Transparenz zur Beurteilung der Qualität der erforderlichen Daten für die Wertermittlung.

Der Grundstücksmarktbericht ist nunmehr auf 42 Seiten angewachsen. Aus den wenigen Einzelseiten ist heute eine umfassende Broschüre mit ansprechender Aufmachung und zielgerichteten Inhalten geworden. Neben der gedruckten Ausgabe ist der Grundstücksmarktbericht auch über das Internet (www.borisplus.nrw.de) und auf CD-Rom (zusammen mit allen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses) zu beziehen.

Erforderliche Daten für die Wertermittlung

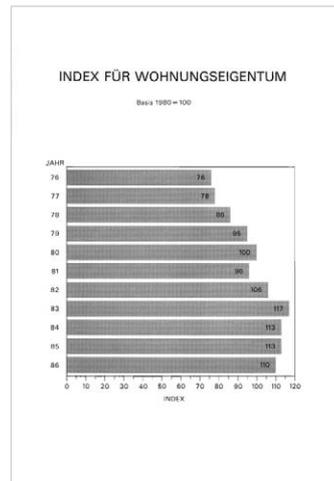
Die ersten erforderlichen Daten für die Wertermittlung, wie Liegenschaftszinssätze, wurden vom Gutachterausschuss sachverständig in Anlehnung an bundesweite Erfahrungswerte geschätzt. Erst seit der Einführung der digitalen Kaufpreissammlung mit neuen technischen Möglichkeiten und geeigneter Software konnten eigene Ergebnisse aus dem Markt abgeleitet werden. Dies geschah erstmals im Jahr 1987 mit der Veröffentlichung einer Kaufpreisübersicht für Eigentumswohnungen im Grundstücksmarktbericht, sowie im Jahr 1990 mit der Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen.

DURCHSCHNITTLICHE MARKTPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUMGEN 1986

WOHNLAGE BEZIRK	BAUJAHRSGRUPPEN				
	1880 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1979	1980 - 1986
	DM / m ²				
CITY	2.600,-	2.400,-	2.600,-	3.000,-	3.600,-
CITYNAH	2.100,-	2.300,-	2.600,-	2.600,-	3.300,-
RANDLAGE	1.400,-	1.900,-	2.000,-	2.600,-	3.100,-
VORORT	-	-	1.900,-	2.400,-	2.900,-

Folgende Wohnmerkmale wurden der Markterhebung zugrunde gelegt:

Wohnlage	mittel bis gut
	sehr gut - Zuschlag bis 40 %
	einfach - Abschlag bis 15 %
Größe	60 m ² bis 90 m ²
Ausstattung	neuartig, mit Bad und Zentralheizung
Umrandung	normal bis gut
Gebäudegröße	mehr als 4 Wohnungen
Finanzierung	mit freien Mitteln



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IN DER LANDESHAUPTSTADT DÜSSELDORF

LIEGENSCHAFTSZINSSÄTZE

zum 31.12.1989

GEBÄUDEGRUPPE	BAUJAHRGRUPPE	
	Vorkriegsbau Bauj. ab 1918 bis 1945 (Kriegsgebäude bis zu 45 Jahre)	Nachkriegsbau Bauj. ab 1946
Wohngebäude	5,0 %	5,5 %
Wohngebäude "mehrstöckig"	-	6,5 %
Gemeinnützige Gebäude (öffentlich oder ab 25 %)	5,5 %	6,5 %
Büro / Geschäftsbau	6,0 - 7,0 %	
Gewerkepark	6,5 - 8,5 %	

Folgende Merkmale erweisen sich innerhalb der Markterhebung als typisch und werden den Renditekapitalen, jedoch nicht dem Objekt im Gewerkepark, zugrunde gelegt:

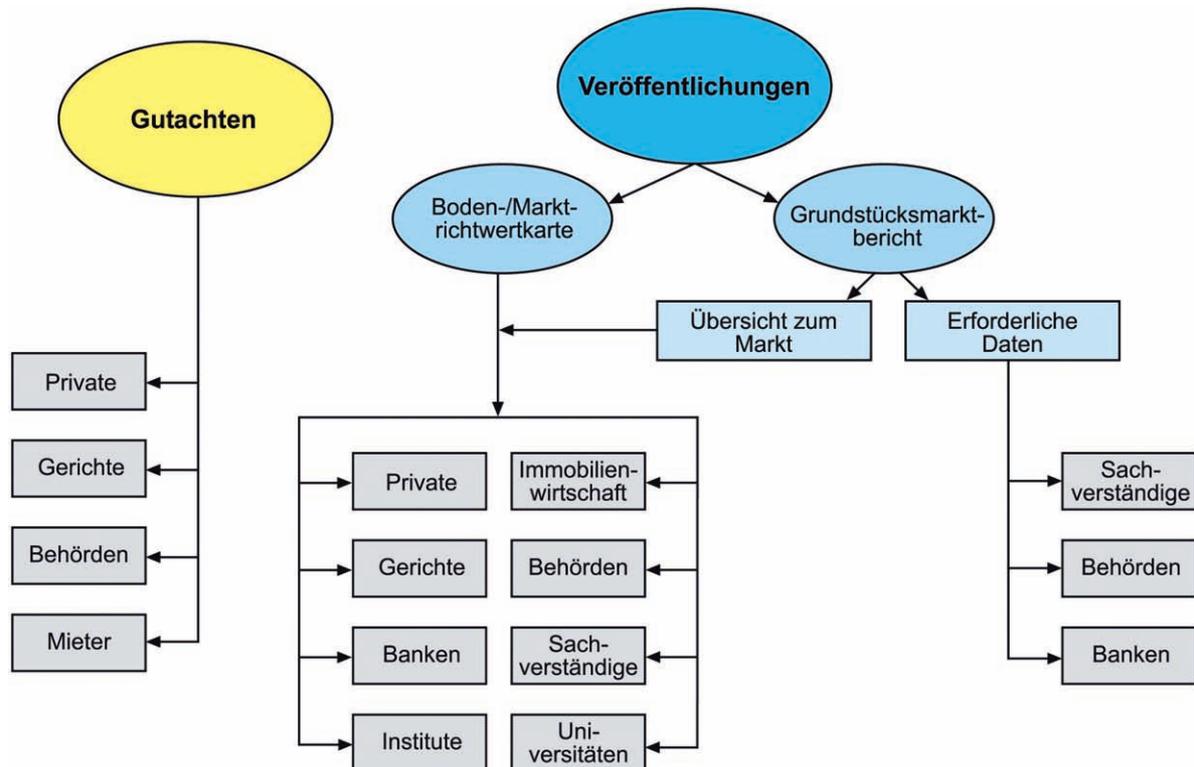
Wohn - / Geschäfte	mittlere, stadtkernnahe Lage
Grundstückgröße	300 m ² bis 500 m ²
Gebäudegröße	400 m ² bis 800 m ² Wohn - / Nutzfläche
Ausstattung	entsprechend dem Bauepoche
Mietgrundlage	Nachkriegsbau
Finanzierung	Nachkriegsbau, wie Freifinanzierung
	Bei Vorkriegsbau war die Abreibung bereits erfolgt oder geplant

Erforderliche Daten
für die Wertermittlung,
Grundstücksmarktbericht
zum 31.12.1986/1989

Der Gesetzgeber ergänzte im Jahr 2009 die Aufgaben des Gutachterausschusses. Neben der Ableitung von Bodenrichtwerten wurde die Ableitung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten detaillierter beschrieben. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf ist diesen (letztlich nicht neuen) Vorgaben im Grundstücksmarktbericht umfassend gefolgt und hat zum 01.01.2011 folgende erforderliche Daten für die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normierten Wertermittlungsverfahren veröffentlicht:

Kunden

So vielfältig wie die Produkte des Gutachterausschusses sind, so unterschiedlich sind auch dessen Kunden. Egal ob Laie oder Experte, Wirtschaft oder Forschung, Kommunal-, Landes- oder Bundesbehörden, der Gutachterausschuss bietet für jede Zielgruppe das passende Produkt an, um somit die Transparenz auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt zu gewährleisten.



Service der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle erteilt Auskünfte aus den Produkten des Gutachterausschusses für einen schnellen Marktüberblick bei Kauf oder Verkauf oder für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens:

- mündliche/schriftliche Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte
- nur schriftliche Auskünfte aus der Markttrichtwertkarte
- ausführliche Richtwertauskünfte (aus der Boden- oder Markttrichtwertkarte), wobei auf Basis der Angaben des Antragstellers eine Wertanpassung auf das Bewertungsobjekt erfolgt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt die Geschäftsstelle an Sachverständige zur Unterstützung ihrer Verkehrswertgutachten

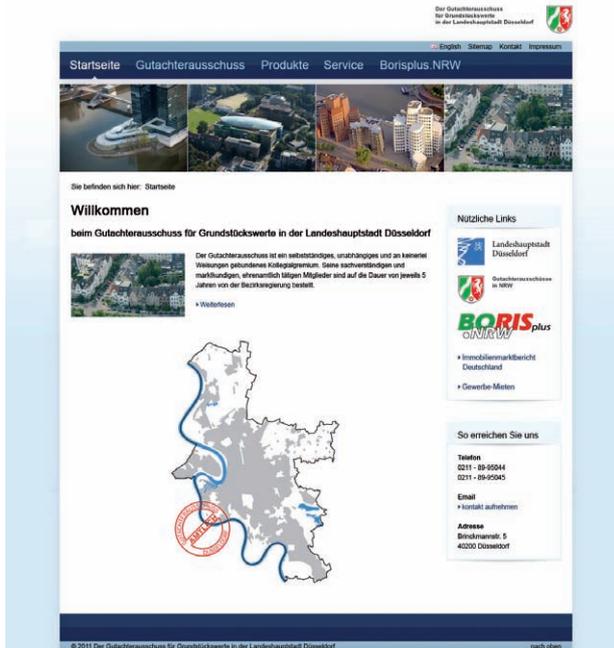
- in nicht anonymisierter Form.

Auswertungen der Kaufpreissammlung nach Kundenwunsch für einen individuellen Überblick über den Düsseldorfer (Teil-)Immobilienmarkt, zum Beispiel für Forschungsprojekte, für landes- oder deutschlandweite Vergleichsstudien, erteilt die Geschäftsstelle

- in anonymisierter, aggregierter Form.

Darüber hinaus kann sich der Kunde auch im Internet informieren.

Zum einen über die eigene Internetseite des Gutachterausschusses in der Landeshauptstadt Düsseldorf und zum anderen über den Link zu BORISplus.NRW.de, dem Internetportal der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen.



Startseite

**www.duesseldorf.de/
gutachterausschuss**
ist die Internet-Startseite
des Gutachterausschusses
Düsseldorf, welche in das
Internetangebot der Lan-
deshauptstadt Düsseldorf
eingebunden ist.
Diese Internetseiten infor-
mieren über den Gutach-
terausschuss an sich,
dessen Produkte und geben
Hilfestellungen für Sachver-
ständige und interessierte
Bürgerinnen und Bürger.
Es steht auch eine Englische
Version für unsere internati-
onalen Kunden zur Verfügung.

Antragsformulare

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

40200 Düsseldorf

Antrag zur Erstellung einer ausführlichen Marktbeschreibung zum Zeitpunkt der urbanen Bauleitungsentscheidung/Entscheidungsgrundstück

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf wird um die Erstellung einer ausführlichen Marktbeschreibung ersucht. Diese Marktbeschreibung soll auf Basis der im Antragsformular angegebenen Daten erstellt werden. Die Erstellung der Marktbeschreibung erfolgt auf Basis der im Antragsformular angegebenen Daten.

Lage des Objektes: Straße, Hausnummer oder Gemarkung, Flur, Flurstück. Bei Wohnungsgemeinschaft zusätzlich Nummer des Aufbaugeschäftes

Zum Zeitpunkt der Bewertung:
 Leerstand
 zuwiderlegender Bestand

Grundstück:
 Erbbaurecht
 Eigentumswohnung

Beschreibung zum Grundstück: (Bitte immer einen Lageplan beifügen)
 Gesamtfläche: ... m²
 Anbaufläche: ... m²
 Anbaufläche Brutto: ... m²
 oder ungenutzt

Bestandteile des Grundstücks (Bauverhältnisse):
 Wohnfläche
 Garagenfläche
 Stellplätze
 sonstige

Bestandteile des Grundstückes mit gewerblichem Anteil bis ca. 20 % des Flurstückes:
 Gewerbe
 Industrie
 sonstiges

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

40200 Düsseldorf

Antrag zur Erstellung einer ausführlichen Marktbeschreibung zum Zeitpunkt der urbanen Bauleitungsentscheidung/Entscheidungsgrundstück

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf wird um die Erstellung einer ausführlichen Marktbeschreibung ersucht. Diese Marktbeschreibung soll auf Basis der im Antragsformular angegebenen Daten erstellt werden. Die Erstellung der Marktbeschreibung erfolgt auf Basis der im Antragsformular angegebenen Daten.

Lage des Objektes: Straße, Hausnummer oder Gemarkung, Flur, Flurstück. Bei Wohnungsgemeinschaft zusätzlich Nummer des Aufbaugeschäftes

Zum Zeitpunkt der Bewertung:
 Leerstand
 zuwiderlegender Bestand

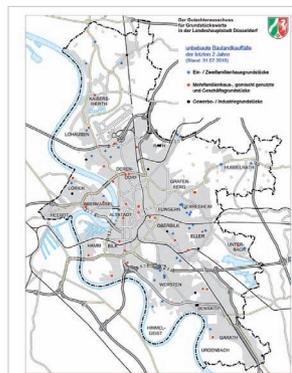
Grundstück:
 Erbbaurecht
 Eigentumswohnung

Beschreibung zum Grundstück: (Bitte immer einen Lageplan beifügen)
 Gesamtfläche: ... m²
 Anbaufläche: ... m²
 Anbaufläche Brutto: ... m²
 oder ungenutzt

Bestandteile des Grundstücks (Bauverhältnisse):
 Wohnfläche
 Garagenfläche
 Stellplätze
 sonstige

Bestandteile des Grundstückes mit gewerblichem Anteil bis ca. 20 % des Flurstückes:
 Gewerbe
 Industrie
 sonstiges

Sachverständigenservice



Fachbeiträge

Abhandlungen

»Düsseldorfer Türmchen«

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf wird um die Erstellung einer ausführlichen Marktbeschreibung ersucht. Diese Marktbeschreibung soll auf Basis der im Antragsformular angegebenen Daten erstellt werden. Die Erstellung der Marktbeschreibung erfolgt auf Basis der im Antragsformular angegebenen Daten.

1. Allgemeine Problematik der Ermittlung von Bodenwerten

Die Ermittlung von Bodenwerten ist ein komplexer Prozess, der von vielen Faktoren abhängt. In diesem Beitrag wird die Problematik der Ermittlung von Bodenwerten in Düsseldorf diskutiert.

2. Neue Methoden zur Ermittlung von Bodenwerten

Die Ermittlung von Bodenwerten ist ein komplexer Prozess, der von vielen Faktoren abhängt. In diesem Beitrag wird die Problematik der Ermittlung von Bodenwerten in Düsseldorf diskutiert.

3. »Düsseldorfer Türmchen«

Die Ermittlung von Bodenwerten ist ein komplexer Prozess, der von vielen Faktoren abhängt. In diesem Beitrag wird die Problematik der Ermittlung von Bodenwerten in Düsseldorf diskutiert.

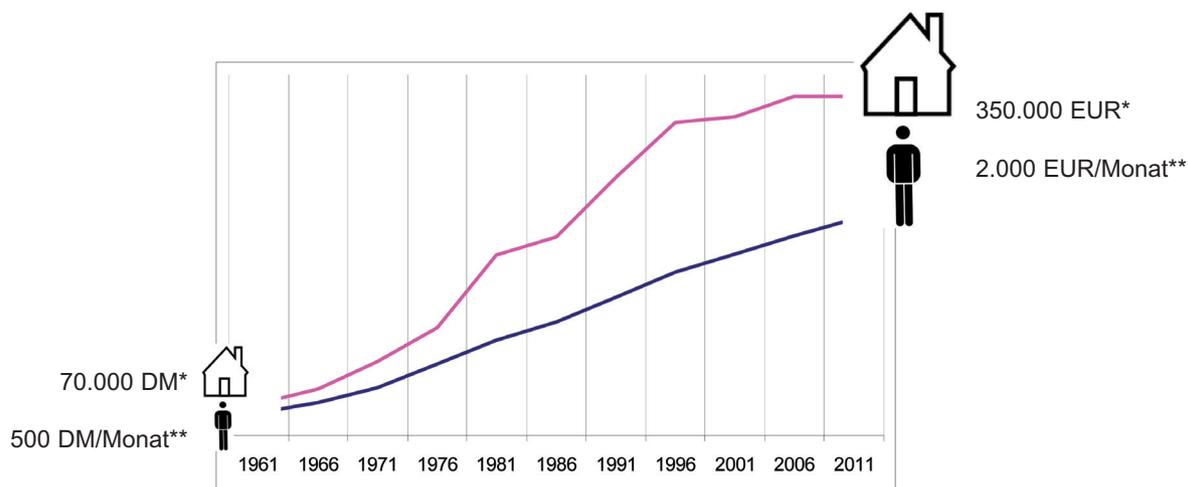
50 Jahre Grundstücksmarkt in Düsseldorf am Beispiel von Reihenhäusern

In **Garath** kostete ein neu erbautes Reihenhaus im Jahre 1963 durchschnittlich 70.000 Mark. Dagegen schlug in **Wersten** ein gleichwertiges Objekt im Durchschnitt mit 75.000 Mark zu Buche.

Heute muss man für den Neubau eines Reihenhauses einschließlich Grundstück in vergleichbaren mittleren Lagen durchschnittlich 350.000 Euro zahlen. Der Preis ist somit zehnmal so hoch wie vor 50 Jahren. Der Bruttomonatsverdienst vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer ist im gleichen Zeitraum lediglich um das Achtfache gestiegen (Index** 1963=13,1; 2010=107,9).

Das bedeutet, dass der Hauskauf für einen Arbeitnehmer des Jahres 1963 „erschwinglicher“ war, als heute.

Möchte man heute das zwischenzeitlich modernisierte Reihenhaus aus dem Jahre 1963 erwerben, zahlt man dafür durchschnittlich 200.000 Euro.



Quellen: * Gutachterausschuss - Index für bebaute Grundstücke (hier: Reihenhäuser)

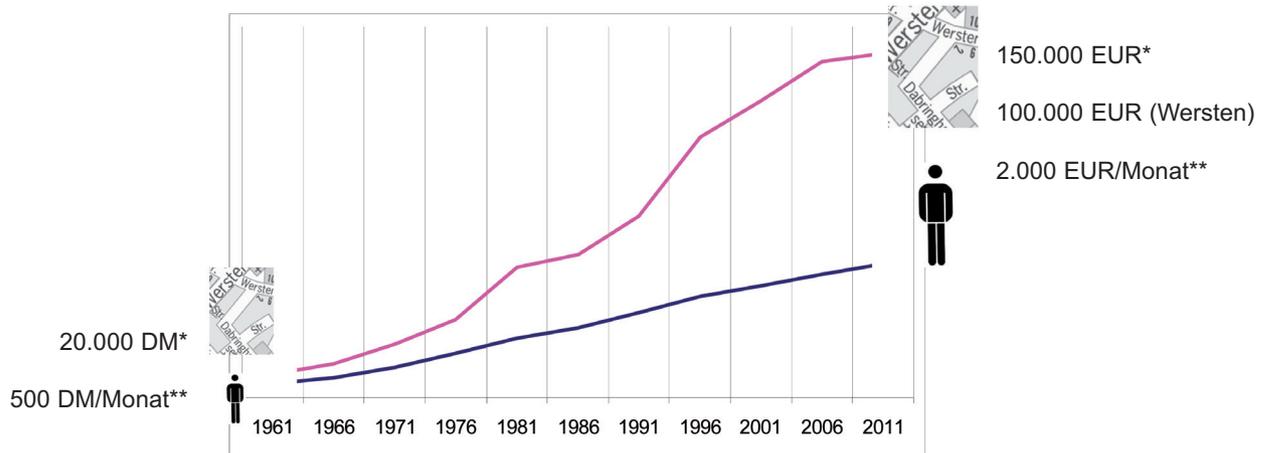
** Statistisches Bundesamt - Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen)

50 Jahre Grundstücksmarkt in Düsseldorf am Beispiel von unbebauten Reihenhausgrundstücken

Der Bodenrichtwert in **Wersten** betrug im Jahre 1963 80 Mark pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Heute, im Jahre 2011, beträgt der vergleichbare Wert 410 Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Das bedeutet, ein 250 Quadratmeter großes Grundstück kostete im Jahre 1963 20.000 Mark und heute 100.000 Euro. In **Wersten** sind also die Bodenpreise um rund das Zehnfache gestiegen.

Im gesamten Stadtgebiet sind die Bodenpreise in den letzten 50 Jahren im Durchschnitt um das circa Fünfzehnfache gestiegen (Index* 1963=19; 2010=278).

Somit ist für einen Arbeitnehmer der Erwerb eines Grundstücks heute unerschwinglicher als noch vor 50 Jahren. Das liegt auch darin begründet, dass es derzeit kaum noch unbebaute Flächen gibt. In der Regel erwirbt ein Erwerber sein Grundstück von der „Stange“ mit einem schlüsselfertigen Eigenheim.



Quellen: * Gutachterausschuss - Index für unbebaute Einfamilienhausgrundstücke (gesamtes Stadtgebiet)

** Statistisches Bundesamt - Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen)

Der Verkehrswert im Wandel der Zeit (vom gemeinen Wert zum Marktwert)

Im Jahr 1960 definierte der Gesetzgeber im Bundesbaugesetz den Verkehrswertbegriff neu.

Zuvor wurde im Preußischen Allgemeinen Landrecht von 1794 der „gemeine“ Wert wie folgt definiert:
„Der gemeine Wert einer Sache entspricht regelmäßig dem Kaufpreise, welcher dafür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach ihrer objektiven Beschaffenheit, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche, lediglich gewöhnliche Verhältnisse, also eben von jedermann, zu erzielen ist.“

Das Reichsbewertungsgesetz von 1934 stellte den „gemeinen“ Wert in den Mittelpunkt der steuerlichen Bewertung (als Grundlage des Einheitswertes) und definiert:

„Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.“

Das Bundesbaugesetz (BBauG) von 1960 formuliert im § 191 den Verkehrswert im Blick auf die Aufgaben des Gutachterausschusses:

„(1) Der Gutachterausschuss ermittelt den gemeinen Wert (Verkehrswert). (2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Weitere Novellierungen des BBauG und des nachfolgenden Baugesetzbuch (BauGB) führten im Jahr 2004 zu folgender Definition:

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

Diese interessante Übersicht der Definitionen zeigt, dass sich der Begriff Verkehrswert heute bereits wandelt. Auch wenn der Gesetzgeber im Jahr 2010 in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die „Ermittlung des Verkehrswertes“ beschreibt, wird deutlich, dass im Rahmen der internationalen Angleichung dem neuen Begriff Marktwert (Market Value) die Zukunft gehört.

Obwohl sich die Begriffe im Laufe der letzten 200 Jahre wandelten, und mit einer immer filigraneren und wissenschaftlicheren Definition unterlegt wurden, bleibt die Aufgabe für den Gutachterausschuss auch in Zukunft die gleiche: Den örtlichen Markt bei Einzelfallbewertungen - der Verkehrs- (Markt-) Wertermittlung - transparent zu machen und auch die erforderlichen Marktdaten für die Wertermittlungs-

verfahren abzuleiten. Zu diesen Kernaufgaben bleibt die Verpflichtung, allgemeine Transparenz auf dem Immobilienmarkt des Zuständigkeitsbereiches zu schaffen.

Hierzu dient die Kaufpreissammlung, die die Einzelfallbewertung mit Vergleichspreisen stützt und die erforderlichen Daten zur marktkonformen Durchführung von Ertrags- und Sachwertverfahren bereitstellt. Kaufpreise, beziehungsweise Boden- und Immobilienrichtwerte, bilden nicht nur die Grundlage zur Ableitung eines Marktwertes, sondern werden mehr und mehr auch als Basis für zukünftige steuerliche Bewertungen herangezogen.

Die im § 193 BauGB geregelten Aufgaben des Gutachterausschusses machen deutlich, dass in Zukunft die ehrenamtlichen, unabhängigen Gutachterausschüsse, neben der Erstellung von Marktwertgutachten (Verkehrswertgutachten), sich in verstärktem Maße als professioneller Vermarkter von Informationen verstehen müssen, die aus der Kaufpreissammlung gewonnen werden können. Durch Grundlageninformationen und die qualifiziert abgeleiteten erforderlichen Daten für die Wertermittlung profitieren Sachverständige, Kommunal- und Finanzverwaltung, Politik sowie weitere auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft tätigen Personenkreise.

Der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf und seine Geschäftsstelle stellen sich den hohen Ansprüchen, die der Gesetzgeber im Umgang mit Informationen über Immobilienwerte erwartet. Dazu gehören Vertrauenswürdigkeit und Fachkompetenz sowie Richtigkeit und Belastbarkeit der bereitgestellten Daten. Die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses sind gefragt, das belegen nicht nur Zugriffszahlen auf die Bodenrichtwertkarten im Internet und der Verkauf der Marktrichtwertkarte und des Grundstücksmarktberichtes (Jährlich circa 15.000 Zugriffe auf die Düsseldorfer Internetseiten und circa 6.000 mündliche Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle; darüber hinaus werden 900 Boden- und Markt-richtwertkarten und 500 Grundstücksmarktberichte abgegeben).

Kundinnen und Kunden erwarten auch in Zukunft immer umfassendere Auswertungen und Veröffentlichungen zum Boden- und Immobilienmarkt. Der Informationsbedarf beschränkt sich nicht nur auf die örtliche Ebene, sondern besteht längst auf Landes- und Bundesebene. Hier ist der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf bereits ein geschätzter Partner.

Kundenorientierte Lösungen im Umgang mit Informationen über den Immobilienmarkt erfordern weitere Anstrengungen. Diese Wege sind der Gutachterausschuss und die zuständigen kommunalen Stellen der Landeshauptstadt Düsseldorf bereit, auch in Zukunft zu gehen; zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger, der Investoren und Kaufwilligen, der Behörden, Verwaltungen und Institutionen.

Alphabetische Liste der Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle 1961 bis 2011

Vorsitzende:

Dr. Werner Hensel 1961 bis 1965 | Heinz Homburg 1974 bis 1997 | Wilfried Mann 2009 bis heute | Rudolf Wendeler 1965 bis 1974 | Michael Zwirnmann 1997 bis 2008

stellvertretende Vorsitzende:

Dr. Klaus Beisken 1990 bis 2011 | Heinz-Günter Cummerwie 1978 bis 2000 | Prof.-Dr. Günter Froberg 1978 bis 1990 | Martin Hölzer 1974 bis 2009 | Hermann Klusmann 1961 bis 1965 | Wilfried Mann 2002 bis 2009 | Dr. Georg Rotthege 2010 bis heute | Joachim Schmeck 2000 bis heute | Hans Schwebig 1965 bis 1974 | Peter Stroband 1965 bis 1982 | Rudolf Wendeler 1961 bis 1965

ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter:

Marcel Abel 2005 bis heute | Dr. Lutz Aengevelt 1974 bis 1982 | Hermann-Josef Baum 1974 bis 1995 | Wolfgang Becker 1995 bis heute | Emil Bergander 1961 bis 1974 | Franz-Josef Bergander 1974 bis 1978 | Günter Dietz 1961 bis 1965 | Dr. Günther Ehlo 1978 bis 1990 | Helmut Farr 1995 bis 2010 | Wilhelm Föllner 1961 bis 1965 | Dieter Gross 1995 bis 2000 | Dr. Erdmann Grünau 1961 bis 1978 | Florian Haeffs 2005 bis heute | Michael Haeffs 1961 bis 1974 | Peter Haeffs 1974 bis 2005 | Walter Hegel 1974 bis 1978 | Dr. Thilo Hiersig 2000 bis heute | Heinz Höhndorf 1974 bis 1990 | Klaus-Dieter Holst 2004 bis heute | Josef Horn 1990 bis heute | Michael Houben 1961 bis 1974 | Carlheinz Isken 1974 bis 1978 | Thomas Jansen 2004 bis heute | Leo-Engelbert Jung 1974 bis 1995 | Fritz Kämpf 1961 bis 1969 | Ulrich Kirchner 2010 bis heute | Otto Koch 1965 bis 1978 | Hermann Koop 1974 bis 1978 | Karl Krass 1974 bis 1978 | Paul Krevet 1965 bis 1978 | Franz Kubasch 1974 bis 1995 | Petra Küchenthal-Möller 2005 bis heute | Theodor-Heinz Menges 1961 bis 1974 | Dieter Muth 1990 bis 2004 | Josef Nagel 2000 bis 2011 | Dieter Negwer 1986 bis 2006 | Hartmut Nuxoll 2002 bis heute | Paul Ohly 1961 bis 1978 | Ernst Peterknecht 1961 bis 1965 | Lothar Philippsen 1990 bis 2000 | Rüdiger Reckling 1999 bis heute | Horst Rittershaus 1974 bis 2005 | Christian Schäfer 1961 bis 1974 | Jörg Schnorrenberger 2010 bis heute | Dr. Bernhard Schüttners 1978 bis 1982 | Jakob Siegers 1974 bis 1994 | Alfred Skorski 1961 bis 1974 | Christian Speckmaier 2002 bis heute | Wilhelm Steinfurth 1961 bis 1965 | Rolf Töpfer 1990 bis heute | Dr. Erich Voosholz 1974 bis 1990 | Adalbert Weber 1961 bis 1978 | Herbert Wedemeier 1994 bis 1999 | Andreas Wedemeier 2002 bis heute | Prof. Werner Weiers 1978 bis 1985 | Hans-Dieter Wenger 1974 bis 1978 | Hans Wibel 1974 bis 1986 | Anastasia Winandy 1999 bis heute | Bert Winterberg 1978 bis 1982



ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter des Finanzamtes:

jeweils ein Gutachter aus jedem Finanzamtsbezirk in Düsseldorf; aktuell:

Ilona Knebel - Nord | Paul Fink - Süd | Siegfried Müller - Mitte | Claudia Jäckel - Altstadt

Mitglieder des Gutachterausschusses 2011

v.l.n.r.: Dr. Georg Rotthege, Josef Horn, Ulrich Kirchner, Petra Küchenthal-Möller, Andreas Wedemeier, Thomas Jansen, Rolf Töpfer, Jörg Schnorrenberger, Claudia Jäckel, Anastasia Winandy, Hartmut Nuxoll, Joachim Schmeck, Wolfgang Becker, Wilfried Mann, Rüdiger Reckling, Josef Nagel, Klaus-Dieter Holst, Ilona Knebel, Florian Haeffs, Paul Fink, Dr. Klaus Beisken, Dr. Thilo Hiersig, Christian Speckmaier, Marcel Abel

Geschäftsführer:

Rudolf Wendeler 1961 bis 1974 | Armin Stils 1974 bis 1994 | Wilfried Mann 1995 bis heute

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle:

Franz Beutner 1964 bis 1977 | Hermann Brockhoff 1974 bis heute | Ramona Elbruda 2001 bis heute | Arndt Feige 1973 bis 1993 | Carlo Fornasari 2001 bis 2010 | Manfred Galli 1992 bis 2003 | Erich Gihl 1964 bis 1970 | Rita Göbel 2000 bis 2001 | Birgit Göritz 1989 bis heute | Carolin Grabowski 2007 bis heute | Herr Hahn 1961 bis 1964 | Udo Hartrampf 1985 bis 1993 | Dietmar Hoffmann 1973 bis 2005 | Egon Hollens 1963 bis 1969 | Anneliese Jakobowski 1963 bis 1967 | Annemarie Jügel 1998 bis heute | Norbert Jung 1980 bis heute | Heike Kirsch 1977 bis 1978 | Ute Koob 1975 bis 1980 | Karl Krause 1979 bis 1985 | Susanne Küppers 1997 bis 2006 | Gordon Lentz 1980 bis heute | Wilfried Mann 1975 bis 1994 | Sonja Möller 1997 bis 1998 | Bettina Mosler 1992 bis heute | Karl-Heinz Packeiser 1963 bis 1980 | Herr Pullig 1961 bis 1968 | Doris Radlinger 1994 bis heute | Karin Riedel 1977 bis 1985 | Saaed Romhi 2001 bis 2006 | Heinz Rustemeier 1977 bis 1991 | Berthold Schäfer 1975 bis 1979 | Karl Schiebener 1963 bis 1973 | Klaus-Dieter Schloots 1977 bis 1995 | Fritz Schulz 1962 bis 1973 | Rolf Schunke 1978 bis 1998 | Reinhold Schüssler 1975 bis 1979 | Wilhelm Spiewak 1961 bis 1968 | Armin Stils 1964 bis 1973 | Adolf Virnich 1972 bis 1977 | Herr Wichmann 1961 bis 1964 | Christoph Zara 1984 bis 1992



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle 1964
v.l.n.r.: Adolf Virnich, Karl Schiebener, Egon Hollens, Fritz Schulz, Wilhelm Spiewack,
Anneliese Jakobowski, Karl-Heinz Packeiser, Franz Beutner, Armin Stils



Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle 2011
v.l.n.r.: Wilfried Mann, Gordon Lentz, Bettina Mosler, Hermann
Brockhoff, Ramona Elbruda, Birgit Göritz, Annemarie Jügel,
Carolin Grabowski, Norbert Jung, Doris Radlinger