



gutachterausschuss düsseldorf

1961

2021

Newsletter 02/2021

Sehr geehrte Newsletter-Abonnentin, sehr geehrter Newsletter-Abonnent,

sicherlich haben Sie es schon gesehen: Die Boden- und Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2021 sind bereits seit Anfang Februar unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Das Internetportal heißt ab sofort nicht mehr BORISplus.NRW, sondern nur noch BORIS.NRW. Daraus ergibt sich auch eine Änderung des zugehörigen Links. Dies ist z.B. bei ihren Lesezeichen oder anderen Verlinkungen auf Websites zu beachten.

Zusätzlich zu den neuen Daten und dieser Änderung stehen im Portal BORIS.NRW ab sofort die landesweiten historischen Grundstücksmarktberichte ab dem Jahrgang 2003 zum Download zur Verfügung. Für all diejenigen, die nicht auf eine analoge Richtwertkarte verzichten möchten, bieten wir den Druck der Karten für je 46,- EUR an. Die Karten sind bestellbar unter gutachterausschuss@duesseldorf.de.

Die aktuelle Ausnahmesituation lässt nach wie vor keine konkreten Auswirkungen auf den Immobilienmarkt abschätzen. Im Zuge von vermehrtem Online-Handel und der Ausübung von Homeoffice werden sich vermutlich Veränderungen insbesondere im Büro- und Handelsmarkt ergeben. Entwicklungen sind abzuwarten.

Für eine Einschätzung des Düsseldorfer Immobilienmarktes empfehle ich Ihnen einen Blick in den Grundstücksmarktbericht. Neben den für die Wertermittlung erforderlichen Daten finden Sie dort auch die Anzahl und den Umsatz der Kauffälle in den einzelnen Teilmärkten. Zugang zum topaktuellen Grundstücksmarktbericht erhalten Sie in den kommenden Tagen ebenfalls über BORIS.NRW.



Jubiläum-Folge 2 (von 6): Der Gutachterausschuss von 1971 bis 1981 - Der Fortschritt

Die Bodenrichtwertkarten entwickelten sich zu Kartenwerken im DIN-A0-Format auf der Grundlage der amtlichen Stadtkarte im Maßstab 1:25 000. Das Stadtgebiet konnte in dieser Zeitspanne rund 125 lagertypische Bodenrichtwerte (DM/ m² Grundstücksfläche) aufweisen. Die Bodenrichtwerte, welche hauptsächlich durch mündliche Auskünfte der Geschäftsstelle zugänglich waren, bewegten sich hier weitestgehend im dreistelligen Bereich.

Zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und durch die wachsende Nachfrage wertrelevanter Daten war neben der Erstellung von Verkehrswertgutachten, die Führung einer Kaufpreissammlung nicht mehr weg zu denken und erforderte weiteres Handeln.

Aus der Weiterentwicklung bei der Datenverarbeitung der Kaufpreissammlung resultierten die ersten digitalen Schritte wie zum Beispiel der Einsatz von Lochkarten und einem IBM-Bildschirm für die Datenerfassung unbebauter Grundstücke. Erstmals veröffentlichte Produkte wie der Grundstücksmarktbericht, Umrechnungskoeffizienten für die GFZ und das in Krafttreten der GAVO NRW am 12.12.1980 erleichterten das Arbeiten mit den Bodenrichtwerten.

Grundstücksmarktbericht (früher)

Grundstücksmarktbericht (heute)

Der Grundstücksmarktbericht ist nunmehr auf 60 Seiten angewachsen. Aus den wenigen Einzelseiten ist heute eine umfassende Broschüre mit ansprechendem Layout und zielgerichteten Inhalten geworden.

Die Mitarbeit im Arbeitskreis der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) fördert die Zusammenarbeit der Gutachterausschüsse und setzte sich Standardisierungen in der Wertermittlung und die Mitwirkung bei der Rechtsetzung zum Ziel. Der Gutachterausschuss in Düsseldorf konnte sich hierbei als Vorreiter vieler Funktionen gut einbringen. Die Geschäftsstelle entwickelte einen "Düsseldorfer Datenkatalog", der in der AGVGA NRW diskutiert und ergänzt wurde. Daraus entstand der Datenkatalog NRW, der dann im Jahr 1980 als digitale Kaufpreissammlung eingeführt wurde. Markttransparenz ohne eine Kaufpreissammlung ist nicht denkbar. Deshalb hat der Gutachterausschuss in der Landeshauptstadt Düsseldorf hier über Jahre investiert. Heute zählt die digitale Düsseldorfer Kaufpreissammlung aufgrund ihres jahrzehntelangen Bestehens mit rund 230.000 erfassten Kauffällen zu einer der umfassendsten in ganz Deutschland.

Was ist Düsseldorf wert? Der Gutachterausschuss stellt sich vor

Wie bereits angekündigt, sind für das Jahr 2021 vier verschiedene Veranstaltungen in Kooperation mit der Volkshochschule geplant. Die ersten beiden Termine sollen am 27.04.2021 und am 22.06.2021 stattfinden. Im Rahmen dieser Infoveranstaltungen wird neben der Historie des Gutachterausschusses, auch ein Blick auf die Entwicklung verschiedener Stadtteile geworfen, sowie praktische Anwendungen durchgeführt. Aufgrund der aktuellen Situation entnehmen Sie bitte aktuelle Informationen zur Veranstaltung und ihrer Durchführung der Internetseite der Volkshochschule Düsseldorf (<https://vhs.duesseldorf.de/vhs.html>).

Bis zum Erscheinen des Newsletters 03/2021 wünsche ich Ihnen alles Gute!



Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf