



gutachterausschuss düsseldorf

1961

2021

Newsletter 03/2021

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

nachdem im ersten Halbjahr 2021 aufgrund der Corona-Situation das Gebot galt, auf Distanz zu bleiben und persönliche Begegnungen zu minimieren, zeichnen sich durch die sinkenden Infektionszahlen und zunehmender Impfquote in der Bevölkerung nachhaltige Entspannungs-Signale ab.

So besteht die begründete Hoffnung, dass die angekündigten Termine in unserem Jubeljahr bei der Volkshochschule (VHS) zum Thema „Was ist Düsseldorf wert? Der Gutachterausschuss stellt sich vor!“, die bisher leider entfallen mussten, nun endlich im zweiten Halbjahr stattfinden können. Für weitere Informationen können Sie gerne das Vorlesungsverzeichnis der VHS unter <https://vhs.duesseldorf.de> nutzen.

Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen nun einen weiteren Einblick in die Historie des Gutachterausschusses in der 3. Folge unseres Jubiläums-Newsletters gewähren, dieses Mal durch ein Interview mit „Zeitzeugen“ aus der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der 1980er-Jahre.

Mit einem abschließenden Ausblick auf die aktuellen Zahlen des Immobilienmarktes in unserem Halbjahres-Bericht, den wir Ihnen mit unserem nächsten Newsletter 04/2021 zum Juli/August zukommen lassen, verbleibe ich

mit besten Grüßen

Thomas Weindel

Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Landeshauptstadt Düsseldorf



Jubiläum Folge 3 (von 6): Der Gutachterausschuss von 1981 bis 1991 – der Ausbau und die Automatisierung der Kaufpreissammlung

In den 1980er Jahren rückte die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung – als die Grundlage für die Schaffung einer Transparenz auf dem Grundstücksmarkt – immer mehr in den Fokus. So bestanden die Daten der Kaufpreissammlung nun nicht mehr nur aus dem Teilmarkt der „unbebauten Grundstücke“, sondern die Datensammlung wurde sukzessive auch für die Teilmärkte „Wohnungs- und Teileigentum“ (1982), „bebaute Grundstücke“ (1983) und „Erbbaugrundstücke“ (1984) ausgebaut.

Das Ganze wurde durch einen weiteren technischen Fortschritt unterstützt. Insbesondere ist hier die Einführung der Software SAS zur Führung, Auswertung und Analyse der Daten im Jahr 1984 zu nennen. Gerade diese neuen technischen Möglichkeiten führten dazu, dass erstmals die für die Wertermittlung erforderlichen Daten – wie z. B. eine Kaufpreisübersicht für Eigentumswohnungen (1987) und Liegenschaftszinssätze (1990) – aus dem Markt abgeleitet werden konnten.

Ein weiteres Produkt des Gutachterausschusses wurde erstmalig zum Stichtag 31.12.1983 veröffentlicht. Hierbei handelte es sich um die Bodenrichtwertkarte der Innenstadt. Da die Düsseldorfer Innenstadt signifikante Lageunterschiede aufwies, war es notwendig, in dieser Lage die Bodenrichtwerte in enger begrenzte Zonen abzuleiten.

Kommen wir nun aber zu den oben angesprochenen Zeitzeugen aus der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses: Norbert Jung und Gordon Lentz!

Antonia Frieling, seit gut zwei Jahren ebenfalls in der Geschäftsstelle tätig, hat das Interview mit ihren Kollegen für Sie geführt:



Interviewsituation: v.l.n.r.: Norbert Jung, Gordon Lentz und Antonia Frieling

Antonia Frieling (AF): Hallo ihr beiden! An dieser Stelle halten wir schon einmal direkt fest, wie lange ihr schon Teil der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses seid:
Und zwar 41 Jahre!

Aber beginnen wir mal vor dieser Zeit. Wie seid ihr zwei zur Geschäftsstelle gekommen?

Gordon Lentz (GL): Ich habe den Beruf des Photogrammetristen bei der Britischen Armee erlernt, war hier in Deutschland stationiert und habe nach meiner Zeit beim Militär, angefangen in der Geschäftsstelle zu arbeiten.

Norbert Jung (NJ): Ich habe meine Ausbildung 1975 als Vermessungstechniker bei der Stadtverwaltung Düsseldorf begonnen und bin dann 1980 zur Geschäftsstelle gewechselt.

AF: Eure erste Dienststelle lag in der Hafendraße 7 in der Altstadt. Wie war euer Beginn in der Geschäftsstelle und vor allem was waren damals eure Aufgaben?

NJ: Wie auch heute noch betreute ich den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke. Nur gab es damals kein Programm, was uns die Berechnungen abgenommen hat und mögliche Fehler beziehungsweise fehlende Daten aufgezeigt hat, sondern es wurde noch alles per Hand berechnet und auf Formularen dokumentiert. Und dann wurde jede Berechnung noch dem Geschäftsführer zur Kontrolle vorgelegt.

GL: Das stimmt, die automatische Datenverarbeitung kam erst im Laufe der Zeit, aber die Formulare zur Erfassung der Kauffälle und der Datenkatalog NRW, der vom Gutachterausschuss Düsseldorf mitentwickelt wurde, dienten als Grundlage für die heutige Programmierung zur automatischen Datenverarbeitung. Das ist auch der Fall in dem Teilmarkt, den ich damals und heute unter anderem auch noch bearbeite, die bebauten Grundstücke. Da habe ich in den ersten Jahren größtenteils Kauffälle erfasst, aber nicht vollständig ausgewertet. Die Auswertung rückte erst über die nächsten Jahre immer mehr in den Fokus. Vor allen Dingen im Hinblick auf die Entwicklung der Marktrichtwerte. Aber natürlich waren diese Kauffälle schon unerlässlich für die Bearbeitung von Verkehrswertgutachten.

NJ: Zu Beginn unserer Zeit ging es viel um die Bodenrichtwerte und somit auch um die Auswertung der unbebauten Grundstücke. Der Teilmarkt „unbebaut“ war immer der Vorreiter oder auch Versuchskaninchen, deswegen hatte ich auch den ersten PC und habe dort begonnen Daten elektronisch zu erfassen.

AF: Wie haben denn die anderen Kolleginnen und Kollegen reagiert, als du der Erste warst, der einen PC hatte?

NJ: Der große Aufschrei kam erst, als ich später Zugriff auf das Internet bekommen habe, da hieß es nur noch „Kannst du mal dies und das nachschauen?“ oder „Lass den PC gern an, wenn du Feierabend machst!“



Norbert Jung auf der Messe von Haus und Grund



Gordon Lenz auf der Geodätika (1985)

GL: Der Schritt zur Digitalisierung hieß für uns beide aber auch erst noch viel Arbeit. Um die Daten auf den Großrechner spielen zu können, wurden die ausgewerteten Fälle an eine Datenerfassungsfirma weitergeben und dort auf einem Magnetband gespeichert. Als Übersicht kam dann ein Stapel an „Endlospapier“ zurück, bei dem kontrolliert werden musste, ob alle Fälle auch vollständig erfasst wurden.

AF: Das heißt, eure Arbeit hat sich im Vergleich zu damals ganz schön verändert?

NJ: Die Auswertungsschritte sind recht ähnlich geblieben, allerdings laufen diese mittlerweile programm-basiert ab und es sind immer mehr neue spannende Aufgaben dazugekommen, wie beispielsweise die Erstellung der Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder gutachterliche Stellungnahmen.

GL: Das ist auch einer der entscheidenden Gründe, warum wir zwei schon so lange hier arbeiten, weil wir innerhalb der Geschäftsstelle Teil neuer Aufgaben werden oder so wie ich uns ganz umorientieren konnten. Als das Programm INTEX.GA immer weiterentwickelt wurde, habe ich viele Seminare und Schulungen belegt und bin seit Ende der 1990er Jahre der IT-Fachmann für das Programm.

AF: Ihr seid jetzt so lange Teil der Geschäftsstelle: Würdet ihr etwas anders machen oder etwas ändern wollen?

GL: Ein weiterer Schritt in Richtung papierloses Büro wäre wichtig, weil viele Sachen derzeit immer noch gedruckt und abgeheftet werden müssen, anstatt sie digital zu hinterlegen.

NJ: Ja, so ein paar Formulare haben wir immer noch, die vor allen Dingen zum besseren Verständnis und der Nachvollziehbarkeit genutzt werden. Das könnte noch besser in INTEX.GA eingebunden werden. Ansonsten ist die Düsseldorfer Kaufpreissammlung einer der umfassendsten und fungiert als Vorbild für viele Gutachterausschüsse.

AF: Vielen Dank für eure Zeit und den spannenden Austausch mit diesem Blick in die Vergangenheit!