



# **Überlegungen zur zeitnahen, öffentlichen Berichterstattung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte**

Dipl.-Ing. **Wilfried Mann**

18.06.2003

---

c/o Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, 40200 Düsseldorf

Tel.: 0211/89-94281, Fax.: 0211/89-31244

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de>

Email: [wilfried.mann@duesseldorf.de](mailto:wilfried.mann@duesseldorf.de)



## Beschreibung von Zusammenhängen:

1. Zeit vergeht von der Beurkundung durch den Notar bis zum Eingang der Kaufverträge in der Geschäftsstelle
2. Zur korrekten Marktbeschreibung (gesetzlicher Auftrag) sind **alle** Kauffälle des Berichtsjahres zu erfassen
3. Die sachgerechte Ableitung der erforderlichen Daten, die Information und die Beschlussfassung durch den Gutachterausschuss benötigen einen angemessenen Zeitraum.
4. Erforderliche Daten, wie Richtwerte und Indizes, sind praktisch Jahresresmittelwerte
5. Zeit vergeht bis zur Vorlage der analogen / digitalen Veröffentlichungen



## Kaufpreisauswertung / Fallzahlen

### Zeiträume

S	vom Kaufvertragsabschluss bis zum Eingang in die Geschäftsstelle:	11 Kalendertage
S	Bearbeitung in der Geschäftsstelle für den Marktbericht:	1-3 Kalendertage
S	zusätzlich für die Ableitung erforderlicher Daten (z. B. auf die Bodenrichtwertnorm):	6 Kalendertage

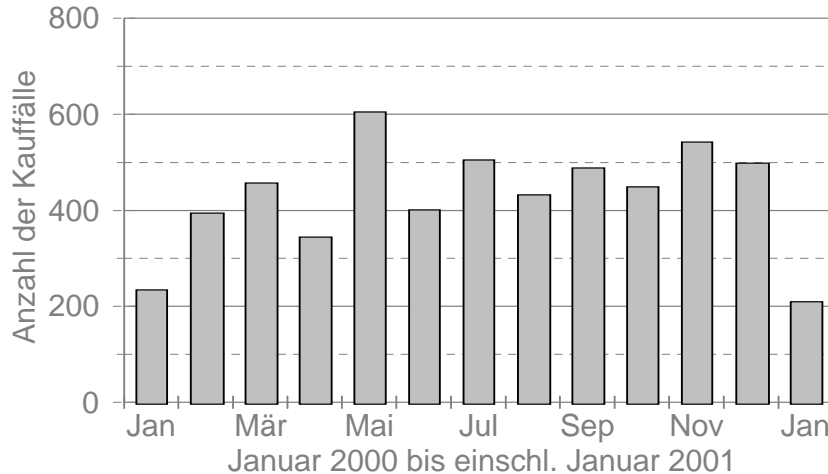
### Fazit:

**Circa 3-4 Wochen nach Kaufvertragsabschluss steht ein unbebauter  
Kauffall für die Bodenrichtwertermittlung zur Verfügung**

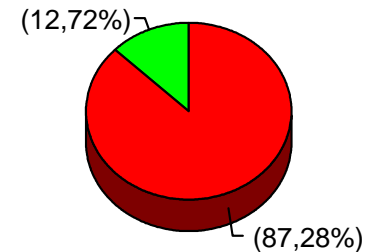


## Vergleich der Mengenverhältnisse am Jahresende

### Eingang der Kauffälle für 2000

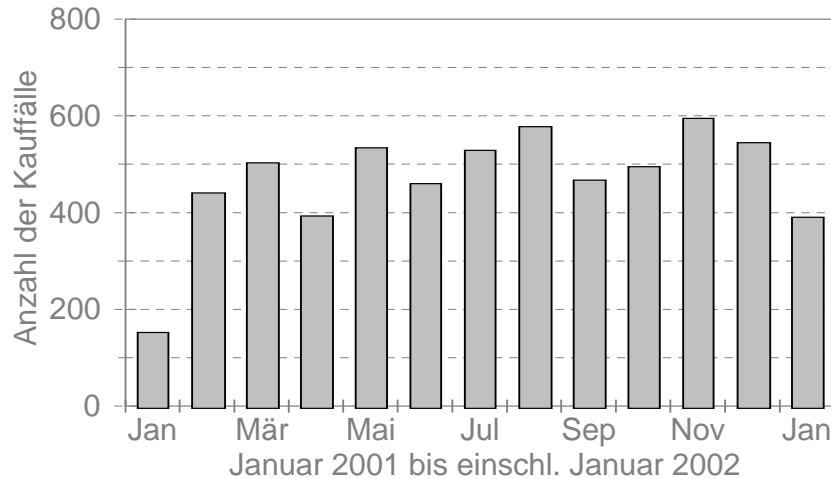


### Anteil der Kauffälle vor und nach November 2000

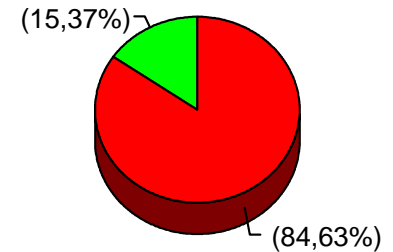




## Eingang der Kauffälle für 2001

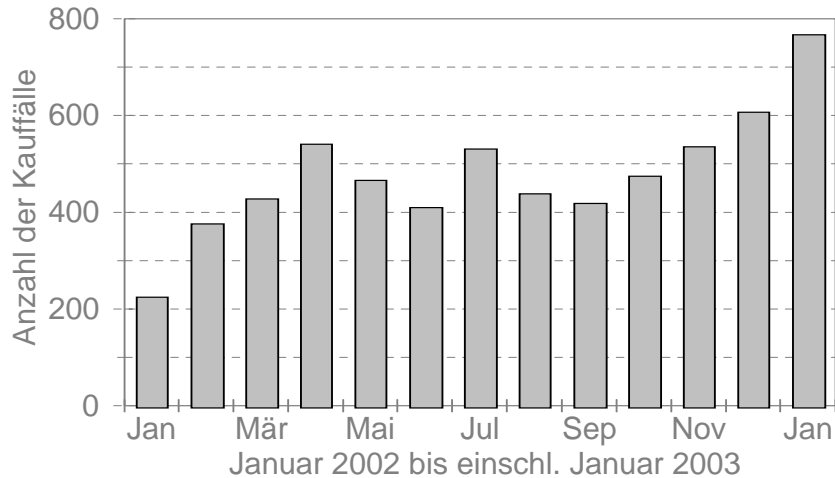


## Anteil der Kauffälle vor und nach November 2001

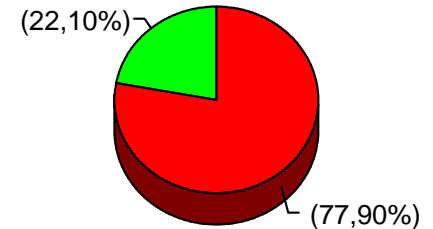




## Eingang der Kauffälle für 2002



## Anteil der Kauffälle vor und nach November 2002





## Ergebnisse der Auszählung

für den Jahresbericht zum 31.12. 2002

Kauffälle:	Anzahl	Umsatz In Mio.EUR	Entwicklungen nach Anzahl	zum Vorjahr nach Umsatz
Stand: 13.01.2003:	<b>4978</b>	<b>2.055</b>	<b>- 6 %</b>	<b>- 20 %</b>
Stand: 31.01.2003:	<b>5382</b>	<b>2.525</b>	<b>+ 2 %</b>	<b>- 2 %</b>



## Ergebnisse der Preisentwicklung zum 31.12.2002 für den Hauptteilmarkt der Eigentumswohnungen

Teilmarkt	Stichtag 25.11.2002		Stichtag 31.01.2003	
	Anzahl	Entwicklung	Anzahl	Entwicklung
Vorkriegsbauten	277	+ 3,8 %	340	+ 2,6 %
Nachkriegsbauten	1531	+ 0,2 %	1994	- 0,2 %
Neubauten	489	- 4,4 %	635	- 4,4 %





## Erkenntnisse aus den vorangestellten Zahlen

1. Die **Umsatz- und Fallzahlentwicklung** des Jahres muss mind. bis Ende Januar des Folgejahres beobachtet werden, um sachgerechte Aussagen über das Berichtsjahr geben zu können.
2. Die **Preisentwicklungen** können dagegen bereits im Dezember des Berichtsjahres ermittelt werden, da diese sich auf einen Durchschnittswert des Jahres beziehen. Gleiches gilt auch für die **Ableitung erforderlicher Daten**, wie Bodenrichtwerte.



## Zum Gelingen des Vorhabens der zeitnahen, öffentlichen Berichterstattung:

- 1. Controlling bei der Führung der Kaufpreissammlung**  
über das ganze Jahr verteilt
- 2. Organisation des Arbeitsablaufes**  
Die Abläufe beginnen im November des Vorjahres mit dem Ziel:  
Beschluss im Januar des aktuellen Jahres



## Controlling:

- S Bei der Kaufpreisauswertung des Einzelfalles (logische Prüfung im Erfassungs-Screen), täglich
- S Fehlerabfrage über Gesamtdaten der Kaufpreissammlung, alle 1/4 Jahre
- S Prüfung der untypischen Fälle im Haus bei Eigentumswohnungen, alle 1/2 Jahre
- S Prüfung aller ausgewerteter bebauter und unbebauter Fälle anhand von Listen mit den wertrelevanten Merkmalen, alle 1/2 Jahre
- S Mengenübersicht zum Bearbeitungsstand der Teilmärkte pro Monat
- S Prognose am Jahresende zum Eingang der noch zu erwartenden Kauffälle

**ZIEL: Preis-/Wertabfragen jederzeit „fehlerfrei“ möglich**

---



# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf

# Thema: Berichterstattung Ein Weg zur zeitnahen Veröffentlichung

## Beispiel zur Verteilung der Wohnungspreise im Haus

WE-KAUFPREISVERTEILUNG INNERHALB EINES GEBÄUDES vom 17.06.2003  
BASIS: KOMPLETT BEREINIGTE KAUFPREISE (KP1) DER JAHRE 2002 bis 2003

LEGENDE: ! = 5-jähr. Mittel (+/-50%) der Analysegruppe  
\* = Mittel im Gebäude (KP1\_X)  
L = LOW - kleinster Wert (KP1\_L)  
H = HIGH - höchster Wert (KP1\_H)  
X = Überlagerung von Werten

ANALYSEGRUPPE=WE-Vorkriegsbauten

STRASSE/WOHNLAGE	ANZAHL	KP1_X	KP1_L	KP1_H	min	max
					511.15146307	3295.1393331
FRANKLINSTRASSE 26 23	1	1815	1815	1815		
FRANKLINSTRASSE 42 23	1	1150	1150	1150		
FRIEDENSTRASSE 46 23	2	1275	1234	1516		
FRIEDENSTRASSE 20 33	1	2359	2359	2359		
FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 7 13	5	1381	1217	1719		
GERHARDSSTRASSE 4 23	5	1490	1070	1724		
GERHARDSSTRASSE 9 23	4	2564	2222	2946		
GERHARDSSTRASSE 7 23	1	1747	1747	1747		
GEISTENSTRASSE 6 23	1	932	932	932		
GLÜCKENSTRASSE 23 23	1	2277	2229	2229		
GOEBENSTRASSE 42 23	2	2277	2277	2277		
GOEBENSTRASSE 10 23	2	1775	1165	2384		
GOEBENSTRASSE 12 23	3	1535	1403	1668		
GRAFENBERGER ALLEE 77 23	15	1767	1395	2168		
GRÜNERSTRASSE 24 23	14	1779	1426	2156		
GUTENBERGSTRASSE 71 22	1	976	976	976		
HÜTTENSTRASSE 125 24	1	1103	1103	1103		
HALLBERGSTRASSE 1 22	1	1968	1406	2551		
HAMMER STRASSE 24 24	1	1704	1704	1704		
HAMMER STRASSE 28 23	1	1231	1231	1231		
HELMHOLTZSTRASSE 59 15	1	1531	1531	1531		
HERESBACHSTRASSE 18 23	1	1690	1690	1690		
HERESBACHSTRASSE 14 13	2	974	974	974		
HIMMELGEISTER STRASSE 62 23	1	1627	1627	1627		
HINTER DEN HOFFEN 52 33	2	1686	1648	1705		
HÖHERWEG 1 23	1	1301	1301	1301		
HÖHERWEG 51 23	1	1858	1844	1900		
HÖHERWEG 53 23	8	1858	1844	1900		
HÖHERWEG 55 23	7	1844	1732	1900		
HÖHERWEG 57 23	1	1836	1786	1864		
HÖHERWEG 59 23	11	1856	1837	1889		
ITTERSTRASSE 158 33	1	2902	2902	2902		
JULIACHER STRASSE 18 23	1	2004	2004	2004		
JÄHNSTRASSE 27 15	1	1017	1017	1017		
JOACHIMSTRASSE 1 22	1	1328	1328	1328		
JOACHIMSTRASSE 2 22	1	2165	2165	2165		
KÜHLWETTERSTRASSE 1 22	1	1959	1959	1959		
KÜHLWETTERSTRASSE 38 22	1	1407	1407	1407		
KÜHLWETTERSTRASSE 6 22	1	2304	2304	2304		
KAISERSWERTHER STRAB 130 23	3	1263	1263	1263		
KAISERSWERTHER STRAB 408 23	1	1409	1409	1409		
KAISERSWERTHER STRAB 69 23	1	1497	1497	1497		
KANONIERSTRASSE 6 23	1	2143	2143	2143		
KAPPELLSTRASSE 17 23	1	1415	1415	1415		
KAROLLINGERSTRASSE 73 23	4	1024	802	1133		
KETTWIGER STRASSE 11 24	8	2045	2032	2086		
KETTWIGER STRASSE 15 24	8	2050	2028	2082		

Geschäftsstelle GA Düsseldorf - Nur für den Dienstgebrauch (Zi.2009 Herr Mann, Ausgabe vom 17.06.2003)

## Beispiel von Mengenabfragen zur Liegenschaftszinssatzermittlung

Übersicht der Fälle zur Liegenschaftszinssatz-Ermittlung

Bearbeitungsstand des Jahres 2003 am 17.06.2003	01/06 EW	01/06 mit SW	04-kurz Anzahl	Zusammen Anzahl
Gebäudegruppe	Baujahrggruppe	Anzahl	Anzahl	Anzahl
GEINFAMILIENH.	-1947 (n. renov.)	31		31
	-1947 (renov.)	151		151
	bis 1947			11
	1948-74	191		191
	1975-heute	81	21	101
REIHENHAUS	-1947 (n. renov.)			11
	-1947 (renov.)	31		31
	1948-74	59		59
	1975-heute	121		121
GEINFAMILIENH	bis 1947	21	21	51
	1948-74	31		61
MIETWOHNHAUS	-1947 (n. renov.)	21	61	71
	-1947 (renov.)	21	61	81
	1948-74	71	91	171
GEM.GEN.-HAUS	-1947 (n. renov.)	11	31	41
	-1947 (renov.)		21	21
	1948-74	31	51	91
GESCHAFTSFTSH.	1948-74	11	61	71
	1975-heute			11
ISOZ./Wohnhaus	1948-74	11		11



## Arbeitsabläufe

zum Halbjahresbericht

- 15.06. Controlling-Abschluss
- 01.07. Ausgaben zu den Halbjahres-Berichten der Teilmärkte, wie Indexermittlungen und Auszählungen
- 10.07. Flyer zum Halbjahresbericht zur Druckerei
  
- Ende Juli
  - Pressebericht
  - Internetauftritt aktuell
  - Versand Flyer (Service des GA und Werbung)



Flyer zum Halbjahresbericht (Ausschnitt)



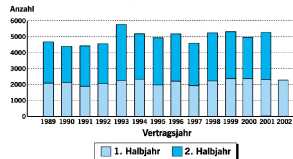
**Immobilienmarktentwicklung in Düsseldorf**

**Marktanteile** (Anzahl je Teilmarkt)  
1. Halbjahr 2002



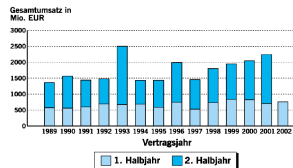
**Anzahl der Kauffälle**

Die Anzahl der Kauffälle des ersten Halbjahres 2002 ist um 1 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2001 gefallen.



**Kaufpreissatz**

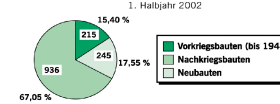
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2002 hat um 8 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2001 zugenommen.



**Teilmarkt Wohnungs-/Teileigentum**

Die Anzahl der Kaufverträge des ersten Halbjahres 2002 ist um 5 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2001 gestiegen.  
Der Umsatz der Verkäufe des ersten Halbjahres 2002 hat um 8 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2001 zugenommen.

**Verteilung der Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen**  
1. Halbjahr 2002



Eigentumswohnungen nach Baujahrsgruppen	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2002	Kaufpreisspanne in EUR/m <sup>2</sup>	Preisentwicklung gegenüber 2001
Wohnungen bis 1947 erstellt	215	1.300,- bis 2.100,-	↗
Wohnungen 1949 bis 1992 erstellt	936	1.100,- bis 2.100,-	→
Wohnungen im Neubau	245	1.600,- bis 2.700,-	→

Teileigentum (Garagen/Einstellplätze) nach Lagebezirken	Anzahl der Kauffälle aus dem 1. Halbjahr 2002	Kaufpreisspanne in EUR
City	4	11.000,- bis 21.000,-
Citynah	127	7.000,- bis 16.000,-
Randlage	96	5.000,- bis 12.000,-
Vorort	28	5.000,- bis 13.000,-

**Indizes für Eigentumswohnungen:**  
Die Entwicklung für Eigentumswohnungen ist seit 1980 im **Düsseldorfer Grundstücksmarktbericht** enthalten.



## Arbeitsabläufe

zum Jahresbericht

- 15.11. Controlling - vorläufiger Abschluss
- 01.12. Ausgaben der Boden-/Marktrichtwertlisten der Kauffälle  
Indexermittlungen der Teilmärkte UB - BB - WE
- 05.01. Entwurf der Boden- /Marktrichtwerte in der Geschäftsstelle  
Ableitung erforderlicher Daten, wie  
Liegenschaftszinssätze, Sachwertkorrekturfaktoren usw.
- 15.01. Entwürfe an Kartenherstellung und Druckvorbereitung im Hause  
Einladung der Gutachter und Versand der Beschlussunterlagen
- 30.01. Gutachterausschuss-Sitzung  
mündlicher Bericht zur aktuellen Entwicklung unbebauter Preise



- 01.02. Vorbereitung Boden-/Markrichtwertkarten - Internet, CD, Papier  
Controlling-Abschluss  
Erstellen der Mengenauszahlungen für den Marktbericht
- 10.02. Endgültige Unterlagen zur Druckvorbereitung im Hause
- 15.02. Unterlagen zur Druckerei / CD-Rom-Hersteller / Internet
- Ende Februar: - Pressekonferenz (erste März-Woche)  
- Internetauftritt aktuell  
- Infoblatt (Werbung)  
- Versand der Veröffentlichungen





## Zuständigkeiten

Arbeitsbereich	Ltd. Mitarbeiter	zuständiger Sachbearbeiter	Alle MA
Controlling	x (Steuerung)	x Überprüfung / Berichtigung der Daten	
Kaufpreisauswertung		x ab 15.12. nur als 04er-Fall, außer bei unbebauten Grundstücken	
Wesentliche Daten	Unterstützung	x keine neuen Untersuchungen - nur Interpretation in Standardanwendungen	
Boden-/Marktrichtwerte	Unterstützung	x Preisdurchsicht, Plausibilitäten	x

In der Zeit vom 05.01. bis zum 15.02. kann nur in zwingenden Ausnahmefällen Urlaub erteilt werden, da alle Mitarbeiter gebraucht werden.



**Werbe-Flyer zum Jahresbeginn mit Bestellzettel (Ausschnitte)**



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

### Marktrichtwertkarte

Inhalt dieser Karte, die jährlich zum 31.12. vom Gutachterausschuss beschlossen wird, sind Richtwerte für unbebautes Bauland, bebauete Grundstücke sowie für Eigentumswohnungen. Maßeinheit ist immer der **Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche** des geplanten oder vorhandenen Gebäudes, bzw. der Eigentumswohnung. Auf der Grundlage der Amtlichen Stadtkarte 1:25 000 wurden für ca. 120 Gebiete ca. 350 Marktrichtwerte ermittelt.



**Erklärung:**  
**Unbebaut (W-1.5/780)**  
W = Wohngebiet  
1,5 = realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ)  
780 = Marktwert EUR/m<sup>2</sup> (Wohn-/Nutzfläche)  
**Bebaut (W-1930/1150)**  
W = Mietwohnhaus  
1930 = Baujahr  
1150 = Marktwert EUR/m<sup>2</sup> (Wohn-/Nutzfläche)  
**Wohnungseigentum (1970/1900)**  
1970 = Baujahr  
1900 = Marktwert EUR/m<sup>2</sup> (Wohn-/Nutzfläche)

Abweichungen in GFZ, Gebäudeart, Baujahr und Grundstücksnutzung und Wohnungsgröße können gemäß den in der Karte eingearbeiteten Umrechnungstabellen berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind sachverständig Zu- oder Abschläge zum oder vom Marktrichtwert, z.B. wegen Lage, Ausstattung usw., vorzunehmen.

Diese **Marktrichtwertkarte** (50,- EUR) ist in der Kundenzentrale des Vermessungs- und Katasteramtes, Brinckmannstr. 5, Düsseldorf, erhältlich. Auskünfte aus dieser Karte werden, aufgrund der umfangreichen Erläuterungen, nur schriftlich erteilt (bis drei Werte pro Gebiet kosten 15,- EUR).

### CD-ROM

**Veröffentlichungen auf CD-ROM**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf bietet seine regelmäßigen Veröffentlichungen auch auf einer CD-ROM an. Dieser digitale Datenträger enthält:

- **Bodenrichtwertkarte,**
- **Marktrichtwertkarte,**
- **Marktrichtwertkarte und Luftbildkarte**
- **und den Grundstücksmarktbericht**

Ein Zusammenspiel von **Richtwerten, Karten und Luftbildern** soll Ihr besonderes Interesse wecken. Die Marktrichtwerte auf einer Luftbildkarte wird Sie begeistern, da Bebauungs- und Wertstrukturen somit im Zusammenhang sichtbar werden.



**Systemvoraussetzungen**  
IBM-kompatibler PC ab Pentium, 75Mhz, 16 MB Arbeitsspeicher (RAM), Grafikkarte mit 256 Farben, CD-ROM nach ISO 9660, Internet Browser: Microsoft Internet Explorer ab Version 4.0 oder Netscape Navigator 4.05 (beide im Lieferumfang enthalten) oder einen Java 1.1 kompatiblen Browser.

**Programmfunktionen**  
Blattschnittfreies Scrollen  
Freies Navigieren über alle Karten  
Automatische Suchfunktion für Straßen

Das **Gesamtpaket der Veröffentlichungen auf CD-ROM** (125,- EUR) ist in der Kundenzentrale des Vermessungs- und Katasteramtes, Brinckmannstr. 5, Düsseldorf, erhältlich.

**Anzahl**

Bodenrichtwertkarte (55,- EUR) ---

Marktrichtwertkarte (50,- EUR) ---

Grundstücksmarktbericht (20,- EUR) ---

Gesamtpaket CD-ROM (125,- EUR) ---

Gesamtpaket CD-ROM (145,- EUR) ---  
(incl. aller Papierausgaben)

Datum:.....Tel:.....

Unterschrift:.....

Stand 1.1.2003



## In eigener Sache:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf besteht aus:

- **1 Vorsitzender und 4 stellvertretende Vorsitzende**
- **15 ehrenamtliche Gutachter und 4 Gutachter des Finanzamtes**

Die Geschäftsstelle setzt sich zusammen aus:

- **1 Geschäftsführer**
- **4 Mitarbeiter zur Vorbereitung der Wertgutachten** 250 Fälle pro Jahr
- **3,5 Mitarbeiter zur Führung und Auswertung der KPS** 6000 Fälle pro Jahr  
( 0,5 UB - 500 / 1,5 BB - 1500 / 1,5 WE - 4000)
- **3,0 Mitarbeiter für Auskünfte / Wertanfragen** 9000 mündlich /
- **0,5 Mitarbeiter für Statistik / ADV** 650 schriftlich



## Was sie brauchen:

- S Umorganisation des Arbeitsablaufes in der Geschäftsstelle
- S Leistungsfähige Software, die standardisierte Ausgaben für den Marktbericht auf „Knopfdruck“ vorhält

### **Angebot:**

Expertensystem zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Gutachtenbearbeitung mit SAS - in der neuen Version, plattformunabhängig in JAVA-Technologie

- S **Keine Änderung des Geschäftsjahres**