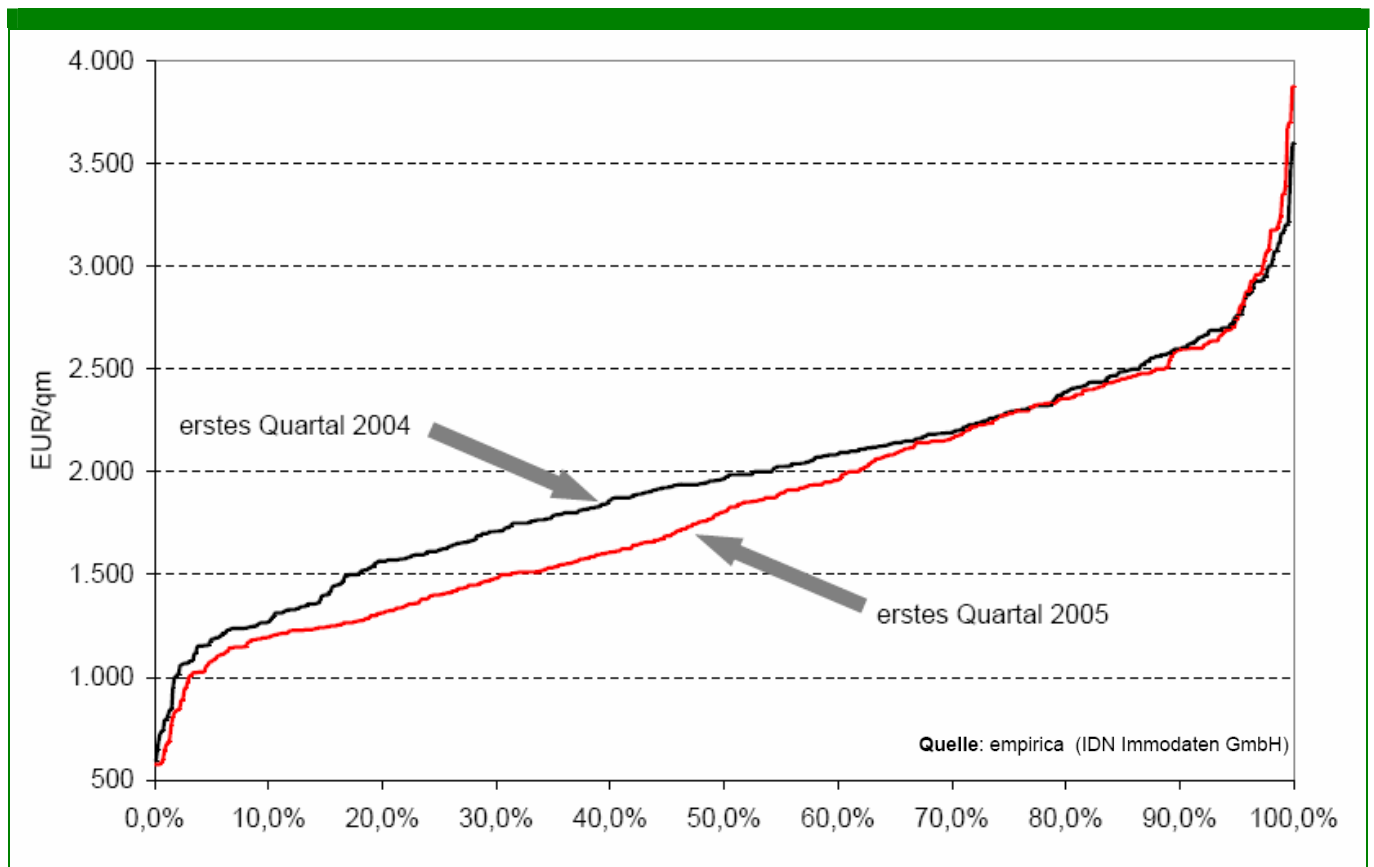




IK KomWoB • AG Methoden 12 Schwerpunktthema Preisdaten



Dokumentation des 12. Treffens
am 15. März 2006 in Mönchengladbach



Wohnungsbauförderungsanstalt
Nordrhein-Westfalen (Wfa)
Anstalt der NRW.BANK

Koordinationsstelle
IK KomWoB

Ulrich Kraus
Referat 101-66530

Telefon +0211 91741-7656
wfa-infocenter@nrwbank.de

Kavalleriestraße 22
40213 Düsseldorf

Telefax +0211 91741-1566

www.wfa-nrw.de
www.komwob.de
www.wohnungsmarktbeobachtung.de



Initiativkreis Kommunale
Wohnungsmarktbeobachtung
(IK KomWoB)

Koordination AG Methoden

Franz Beuels
Stadt Essen, Amt für Stadtforschung, Statis-
tik und Wahlen

Tel. 0201 / 88-12 30 6
Fax 0201 / 88-12 32 2

franz.beuels@amt12.essen.de

Sylvia Kahlert
Stadt Mönchengladbach
FB Stadtentwicklung und Planung

Tel. 02161 / 259-218
Fax 02161 / 259-249

sylvia.kahlert@moenchengladbach.de



Programm

Schwerpunkt Bauland-, Kauf- und Mietpreise

9.30 Uhr	Begrüßung und Einführung
9.40 Uhr	Aktuelle Kurzberichte aus den Städten <i>Zeitungsauswertung und Hartz IV, Leerstandsuntersuchungen etc.</i>
Preisdaten für die Wohnungsmarktbeobachtung	
10.10 Uhr	Miet- und Kaufpreisdaten aus dem Internet (Kleinräumige) Wohnungsmarktanalysen auf Basis von Online-Wohnungsanzeigen <i>Bernhard Faller, empirica Bonn</i>
11.00 Uhr	Kaffeepause
11.00 Uhr	Preisdaten der Gutachterausschüsse in NRW Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte/BORIS.NRW, Verfügbarkeit, Flächendeckung, Defizite und Entwicklungsbedarf <i>Andreas Pelke, Oberer Gutachterausschuss NRW</i>
12.15 Uhr	Indikatorenmodul zum Wohnen im Alter Bisherige Überlegungen der AG <i>Sylvia Kahlert, Stadt Mönchengladbach; Franz Beuels, Stadt Essen</i>
13.00 Uhr	Verschiedenes, Themen & Termine für AG Methoden
13.15 Uhr	Ende der Veranstaltung im Anschluss ggf. gemeinsames Mittagessen
Ort	Rathaus Abtei, 1. Etage, Raum 39 Rathausstr. 22, 41050 Mönchengladbach
Organisation	Sylvia Kahlert (Stadt M'gladbach), Franz Beuels (Stadt Essen), Ulrich Kraus (Wfa)
Teilnehmer	siehe Teilnehmerliste
Protokoll	U. Kraus, R. Späth
Verteiler	Teilnehmer, übrige IK-Mitglieder und assoziierte Städte, (ehem.) Referenten
Anhang	Teilnehmerliste Präsentationen Hr. Pelke, Hr. Faller

Einführung

Frau Kahlert begrüßt die eingeladenen Referenten und die Teilnehmer der heutigen Sitzung und stellt kurz die Tagesordnung vor.

Die heutige Sitzung widmet sich, wie beim letzten Mal angeregt, dem Schwerpunkt **Bauland-, Kauf- und Mietpreise**. Von den zahlreichen Neuerungen in den Datengrundlagen, berichten zwei Gastbeiträge: Andreas Pelke, Geschäftsführer des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-

Westfalen, wird die neuen Möglichkeiten der Bodenrichtwert- und Kaufpreisstatistik vorstellen. Bernhard Faller, Geschäftsführer der Empirica GmbH (Büro Bonn), stellt eine Preisdatenbank vor, die - ähnlich wie die Zeitungsanalyse - Mieten und Kaufpreise aus Internetanzeigen aufbereitet. Im Anschluss soll das weitere Vorgehen zum geplanten Indikatorenmodul „Wohnen im Alter“ besprochen werden. Zunächst aber berichten die Städte Aktuelles aus ihrer Arbeit.

Aktuelles aus den Städten

Die Stadt-Berichte sind in alphabetischer Reihenfolge dokumentiert.

Aachen

- In Aachen ist für 2006 ein Gesamtbericht zum Wohnungsmarkt geplant.
- Die Verwaltung hegte große Befürchtungen, was die Versorgung der Harzt-IV-Haushalte angeht. Die ersten Ergebnisse der Zeitungsanalyse haben aber noch keine spürbaren Wohnungsmarkt-Folgen gezeigt.
- WomBa und Zeitungsauswertung sind in der Erfassung.
- Das neue Handlungsprogramm Wohnungsbau liegt vor. Neuer Schwerpunkt ist das Thema „Neue Wohnformen“; eine Datenbank für Anbieter und Nachfrager ist in Vorbereitung.

Arnsberg

- Im Sommer soll der erste Wohnungsmarktbericht veröffentlicht werden.
- Das WomBa ist abgeschlossen
- Der Gutachterausschuss führt seit 2000 im wöchentlichen Turnus eine Zeitungsauswertung. Seit damals hat sich das inserierte Angebot fast verdoppelt, insbesondere bei 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen.
- Erste Ergebnisse einer Leerstandsuntersuchung auf Straßenebene über abgemeldete Stromzähler liegen vor. Trotz Problemen bei der kleinräumigen Auswertung werden Leerstands-

schwerpunkte deutlich. Die Quoten sind z.T. unerwartet hoch; eine Überprüfung steht noch aus.

- Arnsberg wurde ins Förderprogramm Stadtumbau West aufgenommen. InWIS wird in diesem Kontext eine Wohnungsbedarfsuntersuchung anfertigen, Empirica ein Gutachten zu Gewerbeimmobilien.

Bochum

- Das Handlungskonzept zum Thema Wohnen, die „Leitlinien für die Wohnungspolitik bis 2020“ ist fertig. Die AG integrierte Siedlungsentwicklung soll daraus bis Dezember 2006 Handlungsfelder entwickeln.
- Hartz IV: Die Stadt bzw. die ARGE haben 1.400 Bedarfsgemeinschaften zur Kostensenkung bzw. zum Umzug aufgefordert. Allerdings zeigt die Zeitungsauswertung, dass zumindest in den inserierten Marktsegmenten eigentlich kein ausreichendes Angebot an „angemessenen“ Wohnungen vorhanden ist. So sind weniger kleine Wohnungen im Angebot; und deren Preise sind, im Gegensatz zum Gesamtmarkt, deutlich gestiegen. Die WomBa-Experten schätzten das Angebot kleiner WE allerdings als ausreichend ein.
- Die Stadt hat nach dem Beispiel von Essen die Berechnung der Eigentü-

merquote auf Basis der Grundsteuerdatei in Angriff genommen.

- Gespräche zur Leerstandsanalyse laufen seit einem Jahr, aber die Stadtwerke haben personelle und technische Probleme bei der Bereitstellung der gewünschten Daten.

Dortmund

- Schwerpunktthema der Masterplan-Veranstaltungen 2006 ist die Wohnungsmarktbeobachtung. Veranstaltungseinladungen folgen.
- Die kleinräumige Beobachtung wird mit der Wissenschaft vorangetrieben. Derzeit wird die Methode der SWOT-Analyse (Stärken – Schwächen- Chancen - Risiken) von Stadtteilen getestet.
- Nach langen Vorbereitungen (Problemen mit der Datenqualität) läuft eine Leerstandsuntersuchung. Eine Ursachenanalyse ist mit den üblichen Daten aber nicht möglich; dazu wären neue Methoden erforderlich.
- Außerdem wird eine vertiefte Auswertung der Zwangsversteigerungsdaten überprüft.
- Das WomBa ist fertig (u.a. Fragen zur „Heuschrecken“-Problematik), der Marktbericht in Arbeit.

Düsseldorf

Die Stadt bereitet unter Federführung des Statistikamts eine nachfrageorientierte Wohnungsmarktanalyse vor; dazu ist eine Haushaltsbefragung in Planung.

Essen

- Essen nutzt die von der Wfa zur Verfügung gestellten Zeitungsdaten; das Wohnungsamt sollte für Hartz IV ursprünglich eine eigene Auswertung machen.
- Neue Leerstandsdaten wurden geliefert, jedoch noch nicht ausgewertet.
- Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts für den Stadtumbau, das das Planungsamt federführend betreibt, werden begleitende Arbeitsgruppen eingerichtet; eine davon zum Thema Wohnen. Die AG will einen Masterplan Wohnen erarbeiten, bis Dezember 2006 soll ein erstes Strategiepapier stehen.

Iserlohn

- Im Stadtentwicklungskonzept ist ein Handlungsfeld Wohnen ausgeführt. Bis Ende 1008 soll ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt werden.
- Eine kleinräumige Bevölkerungsprognose ist in Arbeit.
- Leerstandsuntersuchung: Die Verhandlungen mit den Stadtwerken zur Datenlieferung sind schwieriger als gedacht – nun wird zunächst nur für einen Stadtteil ausgewertet.
- Die Wanderungsmotivuntersuchung 2004 ist bisher noch nicht komplett ausgewertet, nur Teilauswertungen liegen vor.
- Eine AG Altenplan (Seniorenbeirat, Stadtentwickler) wurde gegründet.

Leverkusen:

- Der FNP, der viel Kapazitäten gebunden hat, ist gerade rechtskräftig geworden.
- Die nächste jährliche Wohnungsmarkttagung wird Wohnstandortqualitäten zum Thema haben („Bestandsqualitäten sichern und entwickeln“).
- Eine neue Wanderungsmotivuntersuchung wurde durchgeführt, die Auswertung läuft.
- Leerstände werden kleinräumig beobachtet, auch qualitativ (welche Entwicklungen laufen im Quartier X ab?).

Mönchengladbach

- Die Leerstandsuntersuchung über Stromzähler ist abgeschlossen; die gesamtstädtische Leerstandsquote beläuft sich auf 3,7 %, d.h. 4.700 WE.
- Im Rahmen von Hartz IV wurden in MG lediglich 160 von rd. 8.000 Bedarfsgemeinschaften zum Umzug bzw. zur Kostensenkung aufgefordert; das Wohnungsamt bietet ihnen eine Beratung an.
- Das Thema „Wohnen im Alter“ hat neue Impulse erhalten: eine AG für altengerechte Projekte gegründet wurde; eine Broschüre ist geplant, die Angebot und Bedarf in MG für Interessenten und Investoren darstellt.

Mülheim

- Eine Leerstandsanalyse ist in Vorbereitung
- Ebenso eine Zeitungsauswertung

- Für 2006 ist ein erster Wohnungsmarktbericht geplant.
- *Nachtrag UK*: Inzwischen gibt es in Mülheim neue Ansprechpartner für die KomWoB, nämlich Ralf Krapoth und Stabstellenleiter Rolf Hornbostel; Kontaktdaten siehe komwob.de

Oberhausen

- Auch in Oberhausen läuft eine neue Zeitungsauswertungsrunde.
- Daten zu Leerständen (die bereits einmal ausgewertet wurden) kann der Versorger derzeit nicht liefern.
- Für die Aufstellung des neuen regionalen FNP beschäftigt sich die Stadt wieder mit dem Wohnen und hat u.a. eine Wohnungsmarktprognose bis 2020 in Auftrag gegeben.

Paderborn

- Die Wanderungsmotivuntersuchung ist abgeschlossen, das WomBa 2006 läuft.
- Für die Zeitungsanalyse werden neben Zeitungsanzeigen nun auch Internetangebote (manuell) ausgewertet.

Unna

- Wohnen im Alter ist seit einiger Zeit ein wichtiger Schwerpunkt der Unnaer Wohnungspolitik. Ein Papier zur aktuellen und zukünftigen Situation ist in Vorbereitung. In einem Stadtteil laufen dazu kleinräumige Untersuchungen und Befragungen.
- Eine Leerstandsbefragung im Stimmungsbarometer hat ergeben, dass es in Unna noch keine strukturellen Leerstände gibt (< 1%).
- Für die Zeitungsauswertung werden laufend Angebote erfasst, aber aus Zeitgründen derzeit nicht ausgewertet. Genauso sieht es beim WomBa aus.

Wfa

Wohnungsmarktbarometer und wohnungswirtschaftliche Befragung laufen, ebenso die Frühjahrsrunde der Zeitungsauswertung.

Preisdaten aus dem Internet

Empirica nutzt die Daten der im IK schon vorgestellten Immobilienpreis-Datenbank von IDN-Immodaten. Dieser Anbieter liest Wohnungsangebote aus einer Vielzahl von Online-Quellen aus und bringt sie in eine einheitliche Form. Bernhard Faller berichtet von den Erfahrungen mit den Daten.

Preise in der Marktbeobachtung

Nach Herrn Fallers Einschätzung haben Preise in der Wohnungsmarktbeobachtung bisher zu wenig Beachtung gefunden. Preise sind zentrale Indikatoren des Marktgeschehens und spiegeln das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage sehr gut wider. Sie geben Auskunft über die relative Zahlungsbereitschaft / Akzeptanz in einzelnen Segmenten, z.B. in unterschiedlichen

- Bauformen, Siedlungstypologien
- Wohnungsgrößen
- Baualterklassen
- Lagemerkmale, Stadtteilen.

Preise im Zeitverlauf geben Auskunft über Marktanpassungsreaktionen, Knappheiten und Überschüsse in einzelnen Marktsegmenten sowie räumliche Stadtentwicklungstrends.

Doch gibt es Probleme bei der Preisbeobachtung: Wohnungen sind kein homogenes Gut; d.h. es sind unterschiedliche Lagen und Ausstattungsstandards zu berücksichtigen, sonst verfälschen Struktureffekte die Auswertung. Dem Problem kann man entgehen, in dem man entweder mit großen Beobachtungsmengen (Zeitungsanzeigen, Internet, Befragung) oder mit hedonischen Modellen arbeitet.

Letztere kommen aus der amerikanischen Statistik und versuchen, verschiedenen Merkmalen (z.B. der Lage und Ausstattung) bestimmten Einfluss aus den Preis zuzuordnen. So kann für jede Art von Wohnung ein Preis errechnet bzw. aus jeder Wohnung ein „Durchschnittspreis“ abgeleitet werden (ähnlich wie bei Miet spiegeln, die mit Zu- und Abschlägen oder Punkten arbeiten). Die Hypovereinsbank z.B. arbeitet mit solchen Modellen auf Basis eigener Hypotheken-Fälle sowie der Daten des Verbands deutscher Hypothe-

kenbanken. Hedonische Modelle sind aber komplex und erfordern Spezialknowhow. Für die kommunale Marktbeobachtung eignen sich daher andere Quellen besser.

Datenquellen für Preisdaten

Die **Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse** haben den Vorteil, dass es sich um tatsächliche Abschlusspreise handelt. Allerdings gibt es in der Regel nur Kaufpreise, keine Mieten-Daten; zudem stehen nur wenige Merkmale zur Verfügung. Problem ist auch die uneinheitliche Auswertung, Darstellung und Verfügbarkeit bei den einzelnen Gutachterausschüssen. Das Potenzial dieser Daten ist dennoch sehr groß, da diese Nachteile behoben werden könnten.

Die **Preisspiegel der Maklerverbände** und der **LBS** sind ganz anders aufgebaut. Vorteile: Sie sind preisgünstig oder kostenlos verfügbar, und wegen ihrer für ganz Deutschland einheitlichen Darstellung regional und im Zeitverlauf vergleichbar. Allerdings beruhen sie auf Expertenbefragungen, deren Treffsicherheit vor Ort kaum kontrollierbar ist. Zudem sind die Angaben für eine detaillierte Marktbeobachtung nur unzureichend differenziert (meist nur eine Wohnungsgröße), Veränderungen daher kaum interpretierbar.

Die Empirica-Preisdatenbank

Empirica arbeitet seit einiger Zeit mit der Datenbank des Betreibers IDN Immodaten GmbH. Diese Firma hat eine Internet-Suchmaschine entwickelt, die Angebote in zahlreichen (derzeit 95) Online-Immobilien ausliest und aufbereitet. Zu den Quellen gehören Internet-Immobilienbörsen wie Immoscout24, aber auch die Webportale zahlreicher Zeitungen. Aktuell sind 57 Millionen Inserate in der Datenbank, pro Monat kommen 1,7 Mio. hinzu.

Die gesamte Präsentation inkl. Abbildungen steht als eigene [PDF-Datei](#) unter [kwwob.de](#) → [AG Methoden](#) → [Material zur Verfügung](#).

Darunter sind 41 Mio. Wohnobjekte, davon 60% Verkauf, 40% Miete und rund 10 Mio. aus NRW.

Nachteile der Datenbank (viele davon gilt auch für Zeitungsanzeigen):

- Objekte mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis werden selten inseriert.
- Insbesondere bei Wohneigentum liegen die Abschlusspreise ggf. unter dem Angebotspreis

Die Vorteile sind

- die zeitnahe und flächendeckende Verfügbarkeit
- die Möglichkeit, Zeitreihen in beliebigem Rhythmus anzulegen
- dass die große Datenmenge eine hohe Differenzierung erlaubt (räumlich und nach Marktsegmenten).

Im Anschluss zeigt Herr Faller einige beispielhafte Auswertungsmöglichkeiten (s. Präsentationsfolien).

Diskussion

Die Städte im IK KomWoB haben in den letzten Jahren versucht, die Daten-Lücke Immobilienpreise mit Hilfe der Zeitungsauswertung zu füllen (s. AG Methoden 4 und 5).

Die meisten Städte haben damit, zumindest bei den Mieten, sehr gute Erfahrungen gemacht. Allerdings ist das Verfahren sehr aufwendig und hat insbesondere in kleinen Kommunen seine Grenzen, wo praktisch kontinuierlich ausgewertet werden muss, um eine ausreichende Fallzahl zu erreichen.

Insofern ist zu überlegen, ob Internet-Daten nicht eine Alternative sein könnten, da dort die aufwendige Erfassung entfällt. Die Aufwand für die Auswertung bliebe jedoch, außerdem kommen Kosten für den Datenankauf hinzu.

Herr Kraus gibt zu Bedenken, dass gemäß der Wfa-Mieterbefragung nach persönlichen Kontakten immer noch Tageszeitungen und Anzeigenblätter die wichtigsten Wege sind, eine neue Wohnung zu suchen. Lediglich 5-15 % der Mieter haben

im Internet gesucht; allerdings mit leicht steigender Tendenz. Die Qualität der Internet-Daten hängt also auch davon ab, ob die lokal bedeutenden Zeitungen ihre Anzeigen ins Internet stellen. Das ist nach den Ergebnissen eigener Recherchen zwar immer häufiger, aber nicht überall der Fall. Die Zeitungsanzeigen der gesamten Rheinschiene z.B. sind fast komplett Online. Im Ruhrgebiet ist die Situation sehr gemischt, ebenso in den ländlichen Räumen.

Herr Faller hebt die wachsende Bedeutung der Internet-Börsen hervor. Die Zahl der Angebot steige ständig. Der große Vorteil bestehe im übrigen auch darin, dass dort viel mehr und systematischer Zusatzinformationen abgelegt sind. Zunehmend ist auch die Adresse genannt, was die Möglichkeit kleinräumiger Aussagen deutlich verbessert. Oft reiche allein die Anzahl dieser Anzeigen für gute Ergebnisse aus. In Zeitungen seien dagegen oft nur vage, z.T. geschönte Stadtteil-Angaben üblich (Nähe Bahnhof für Rotlichtviertel etc.) bzw. für schlechte Lagen werden dann keine Angaben gemacht. Daher müsse in jeder Stadt überprüft werden, in welcher Tiefe und mit welchen Einschränkungen kleinräumige Auswertungen möglich sind.

Anmerkungen zum Techem-Empirica-Leerstandsindex

Der Leerstandsindex, den Empirica auf Basis von Daten der Firma Techem (Heizungsablese-Service) errechnet, hat nicht den Anspruch, flächendeckend repräsentative Ergebnisse zu liefern (auch wenn das für viele Regionen der Fall ist). Vor allem aber erlauben die Daten aufgrund der vielen Zusatzinformationen, die Techem hat, die Strukturen der Leerstände zu analysieren (welche WE-Typen, Bautypen, Baujahre, Lagen, in welchen Regionen etc.) und damit eine quantitativ abgesicherte Ursachenforschung zu betreiben (welcher Indikator hat welche Erklärungskraft?).

Rückfragen

Bernd Faller
Empirica GmbH
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Fon: 0228 / 914 89-0
Fax: 0228 / 217 410
bonn@empirica-institut.de

Daten der Gutachterausschüsse in NRW

Andreas Pelke vom Oberen Gutachterausschuss NRW stellt die Datengrundlagen der Gutachterausschüsse vor und berichtet von aktuellen Bemühungen zu deren Verbesserung.

Gutachterausschüsse in NRW

Andreas Pelke erläutert die Rechtsgrundlagen und Aufgaben der GA. Nach § 192 BauGB ist die Bildung selbständiger, unabhängiger Gutachterausschüsse vorgeschrieben, die Aufgaben bei der Wertermittlung von Immobilien übernehmen („offizielle“ Verkehrswerte). Mit Bodenrichtwertekarten, den Kaufpreissammlungen und den örtlichen Grundstücksmarktberichten fördern sie außerdem die Markttransparenz vor Ort.

In NRW gibt es 80 örtliche Gutachterausschüsse (davon 31 bei den Kreisen, 23 bei kreisfreien Städten sowie 26 bei großen kreisangehörigen Städten).

Eine Besonderheit in NRW ist der obere Gutachterausschuss, der die Daten der lokalen GA sammelt und daraus Produkte wie den Grundstücksmarktbericht Nordrhein-Westfalen und die Online-Übersicht über die Bodenrichtwerte (BORIS.NRW) erarbeitet. Derzeit laufen zudem die Vorbereitungen für IRIS.NRW, eine Online-Datenbank für Immobilienpreis-Richtwerte.

Kaufpreissammlungen

Die Kaufpreissammlungen sind Sammlungen aller Immobilientransaktionen mit eigener rechtlicher Grundlage. Für die allgemeine Auswertung werden erfasst (Details s. Präsentation):

- Daten zur Registrierung, Bearbeitung und Verwendung des Kaufalles
- Daten zum Rechtsvorgang
- Daten über den Gegenstand des Rechtsvorgangs
- Daten über Rechte und Belastungen
- Daten zur Kaufpreisfeststellung
- Lagemerkmale des Grundstücks

zusätzlich für die vertiefte Auswertung:

- Bewertungsmerkmale d. Grundstücks
- Daten zur Beschaffenheit der baulichen Anlagen

- Daten zur Wertermittlung bebauter Grundstücke sowie von Wohnungs- und Teileigentum

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind zu erteilen bei Darlegung eines berechtigten Interesses und gegen Zusicherung der Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen. Auskünfte in anonymisierter Form sind **ohne** Darlegung eines berechtigten Interesses zulässig, d.h. die Daten sind z.B. für die Wohnungsmarktbeobachtung verwendbar.

Probleme bei der Datenverfügbarkeit

- Die einzelnen GA verwenden verschiedene Softwaresysteme zur Erfassung und Auswertung der Daten. Das erschwert einheitliche oder zentrale Zusammenführungen und Abfragen, z.B. auch für den Landesgrundstücksmarktbericht.
- Viele GA sind personell schlecht ausgestattet (mit weiter negativer Tendenz), während die Zahl der Kauffälle eher zunimmt. Unterstützung/Vergabe der Arbeit nach außen ist aus Datenschutzgründen kaum möglich.
- In einigen Regionen liefern einige Rechtsanwälte oder Notare keine oder keine vollständigen Vertragsunterlagen bzw. die Verträge enthalten nicht alle notwendigen Informationen, so dass oft per Fragebogen nachgehakt werden muss. Auch das raubt Kapazitäten. Teilweise ist auch der Zugriff auf Bauakten erforderlich, was von vielen Verwaltungen nicht gerade erleichtert wird.

Daten zu Mieten und Bewirtschaftungskosten

Einige GA führen zusätzliche Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten, z.B. die Kreise Düren, Gütersloh, Heinsberg, Höxter, Lippe, Paderborn, Viersen und der Rheinisch-Bergische Kreis, die kreisfreien Städte AC,

Hier ist der Beitrag nur zusammengefasst. Die umfangreiche Präsentation steht als eigene [PDF-Datei](#) unter komwob.de
→ AG Methoden
→ Material zur Verfügung.

BO, BN, BOT, D, DU, GE, HAM, HER, K, MG, OB, RS, W sowie die großen kreisangehörigen Städte Arnsberg, Bergisch Gladbach, Dorsten, Düren, Iserlohn, Lippstadt, Moers, Neuss, Recklinghausen, Rheine, Unna, Velbert, Witten. Die Daten stammen aus Informationen zu verkauften Objekten, zum Teil auch aus eigenen Befragungen von Mietern, Eigentümern, oder Zeitungsauswertungen.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind lagetypische Vergleichswerte für Bodenpreise. Sie werden anhand von Vergleichsfällen und Indices aus tatsächlichen Transaktionen abgeleitet, sind aber keine statistischen Mittelwerte o.ä. Sie dienen – außer als Marktinformation – insbesondere der Verkehrswertermittlung und der steuerlichen Beurteilung (mehr s. Präsentation). Problematisch sei, dass immer weniger unbebaute Grundstücke verkauft werden und so die Ableitung reiner Bodenpreise immer schwieriger wird.

BORIS.NRW

BORIS.NRW ist ein gemeinsames Internetportal für Bodenrichtwerte von 80 Gutachterausschüssen und des Oberen Gutachterausschusses als Beitrag zum E-Government in NRW. Kooperationspartner sind das Innenministerium (Finanzierung der Softwareentwicklung, rechtliche Absicherung) für den Betrieb, das Geodatenzentrum bzw. LVermA (Gebäudereferenzen, Kartenwerk) sowie die örtlichen Vermessungs- und Katasterämter (Karten).

Ziel ist die Bereitstellung flächendeckender und einheitlicher Immobilienmarktdaten als

- Nutzen für Jedermann (kostenlose Auskunft über Bodenrichtwerte und Überblick über den Immobilienmarkt in NRW)
- Nutzen für die Fachkraft (zu geringen Kosten schneller Zugriff auf Daten der Verkehrswertermittlung)

Zu Grunde liegen ein einheitliches Datenmodell mit rd. 90 000 georeferenzierten Bodenrichtwerten (2004, 2005, 2006) und eine Adressnavigation mit Straßennamen und 3.9 Millionen Hausnummern. Die Gutachterausschüsse liefern nach einheitlichem Datenmodell.

Immobilienrichtwerte IRIS.NRW

In Anlehnung an BORIS.NRW ist derzeit das Projekt IRIS.NRW in Vorbereitung (Testbetrieb). Es gibt drei Produkte: Allgemeine Preisauskunft, qualifizierte Preisauskunft und Immobilienrichtwerte.

Für die **allgemeine Preisauskunft** werden die Daten der Kaufpreissammlungen online aufbereitet und zugänglich gemacht. Für ein bestimmtes Grundstück lassen sich dann Vergleichspreise ausgewählter ähnlicher Transaktionen aus den Kaufpreissammlungen inkl. weiterer statistischer Angaben (Streuung, Spannen) anzeigen. Die Datenbank ermöglicht es, die Plausibilität einer Kaufpreisvorstellung oder einer Wertangabe zu prüfen. Zielgruppe sind Käufer, Verkäufer, Makler, Kreditinstitute, Arbeits- und Sozialverwaltung, Finanzverwaltung etc.

Auch der **qualifizierten Preisauskunft** liegen die Daten von Kauffällen zugrunde, jedoch mit allen wertbestimmenden Merkmalen. Die Datenbank ist Sachverständigen als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren zugänglich, wenn sie berechtigtes Interesse nachweisen können. Bedingung sind also Authentifizierung und Verpflichtung auf den Datenschutz

Die Datenbank der **Immobilienrichtwerte** dagegen soll als Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren dienen. Zielgruppe sind Sachverständige, Käufer, Verkäufer, Makler, Kreditinstitute, Arbeits- und Sozialverwaltung, Finanzverwaltung etc.

Datengrundlage sind die von den Gutachterausschüssen beschlossenen, normbezogenen Gebädefaktoren gemäß Wertermittlungsverordnung sowie Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten.

Auf IRIS.NRW soll die allgemeine Preisauskunft ab Oktober 2006 mit Daten zu Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern in Produktionsstart gehen und ein Jahr später flächendeckend ausgeweitet werden. Die Immobilienrichtwertdatenbank soll Oktober 2007 mit verschiedenen GA starten und ebenfalls später erweitert werden. Zunächst sind 20 GA im Boot, mind. 50 sollen es werden.

Präsentation
als PDF-Datei für
BORIS und IRIS
unter komwob.de
→ AG Methoden
→ Material

www.boris.nrw.de
www.iris.nrw.de

Diskussion

Einige Teilnehmer berichten von schlechten, andere von guten Erfahrungen mit der Kooperationsbereitschaft der GA bei der Bereitstellung von Daten. Laut Herrn Pelke ist seit einiger Zeit ein Umdenken zu beobachten: Weg vom „Daten horten und schützen“ hin zum Auswerten und Publizieren, um flächendeckende Markttransparenz zu fördern. IRIS sei ein erster Schritt in diese Richtung. Hauptrestriktion bleibe jedoch die z.T. schlechte Personalausstattung bei wachsendem Arbeitsaufwand.

Wohnlagen(karten): Herr Pelke berichtet, dass viele Gutachterausschüsse im Rahmen der neuen Datenlieferungen und -auswertungen auch ihre Wohnlagenkarten abändern, weil vieles inzwischen unplausibel geworden ist. Insbesondere Gemengelagen oder zwiespältige bewertbare Lagen (z.B. laut aber zentral) stellen ein Problem dar.

Herr Faller empfiehlt als Vergleich und auch generell die Wohnlagenkarten, die die HVB Expertise GmbH in den kostenlosen Kurzexpertisen flächendeckend zur Verfügung stellt (www.hvbexpertise.de)

Kontakt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65,
40408 Düsseldorf
Fischerstraße 10,
40477 Düsseldorf

Tel.: 0211/4 75 41 50
Fax: 0211/4 75 59 76
oga@brd.nrw.de

Indikatorenmodul zum Wohnen im Alter und weitere AG-Arbeit

Wohnen im Alter

Herr Beuels und Frau Kahlert stellen eine erste Zusammenstellung von Indikatoren vor. Bei der Weiterentwicklung und Umsetzung wäre eine enge Kooperation mit der evtl. vorhandenen Sozial- bzw. Altenhilfeplanung wichtig, um doppelte Arbeit zu vermeiden. Die Vorlage wird aus Zeitgründen ansonsten nicht mehr diskutiert. Statt dessen soll eine **Unter-Arbeitsgruppe** ein **Indikatorenmodul zum Wohnen im Alter** erarbeiten. Interesse haben Mönchengladbach, Unna, Essen, Leverkusen, Arnsberg, Bielefeld und die Wfa bekundet. Die Gruppe trifft sich am **20. Juni 2006** in **Düsseldorf**.

Nächster AG-Termin

Die **nächste Sitzung der Gesamt-AG** wird am **16. August 2006** in **Essen** stattfinden. Themenvorschlag:

- Ergebnisse neuer Leerstandsuntersuchungen der Städte.
- Wohnsituation v. Studenten (Münster)
- Ergebnisse der Zeitungsauswertung (z.B. Bochum)

Teilnehmerliste

Stadt Aachen	Hans-Josef Hilgers	Fachbereich Wohnen
Stadt Arnsberg	Guido Gerte Bettina Dräger-Möller	Bürgermeisteramt - Zukunftsagentur u. Stadtentwicklung
Stadt Bochum	Wolfgang Loke Heike Feldmann	Amt f. Bauverwaltung u. Wohnungswesen Amt f. Statistik, Stadtforschung u. Wahlen
Stadt Dortmund	Dr. Helmut Westphal	Amt für Wohnungswesen
Stadt Düsseldorf	Jennifer Kühnel	Amt für Statistik und Wahlen
Stadt Essen	Franz-R. Beuels Christiane Heil	Amt für Statistik und Wahlen Büro Stadtentwicklung
Stadt Iserlohn	Olaf Pestl	Büro Stadtentwicklung
Stadt Leverkusen	Dr. Daniel Zerweck	FB Stadtplanung und Bauaufsicht Projekt Stadtentwicklung im Dialog
Stadt Mönchengladbach	Sylvia Kahlert Jürgen Schörnich	FB für Stadtentwicklung und Planung
Stadt Mülheim/Ruhr	Klaus Thoer	Stab Kommunale Entwicklungsplanung und Stadtforschung
Stadt Oberhausen	Dr. Norbert Marißen	Bereich Statistik/Wahlen
Stadt Paderborn	Hubert Robrecht	Amt f. Liegenschaften u. Wohnungswesen
Stadt Unna	Werner Neumann	Amt für Soziales und Wohnen
Empirica GmbH	Bernhard Faller	Geschäftsführung Büro Bonn
Oberer Gutachter-ausschuss NRW	Andreas Pelke	Geschäftsführung
Ministerium für Bau- und Verkehr NRW	Rainer Daams	Abt. Wohnen, Referatsleiter IV B5
Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa)	Ulrich Kraus	101-6653 Koordination IK KomWoB