

# Immobilienbanken

Wilfried Mann,  
Mettmann

**Immobilienbanken sind die Grundlage für die Beschreibung des Immobilien-Marktgeschehens. Eine Sonderstellung nimmt hier die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse ein.**

## 1. Immobilienbanken

Die unterschiedlichen Informationen zu Transaktionen auf dem Immobilienmarkt, das können Angebotsdaten für Immobilien oder auch Daten von Kaufvertragsabschlüssen sein, werden in einem System zur elektronischen Datenverwaltung, den sog. Immobilienbanken, erfasst und abgelegt. Ziel ist es die Datenmengen effizient, dauerhaft und widerspruchsfrei zu speichern.

Die Auswertung der Daten mit Hilfe bedarfsgerechter Darstellungsformen richtet sich nach der jeweiligen Aufgabenstellung. Insofern ist es trivial (aber leider nicht immer gegeben), dass die hierfür benötigten Informationen nach Qualität, Quantität bzw. Auswertetiefe und zeitnah in der Datenbank vorhanden sein müssen!

## 2. Kaufpreissammlungen

Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse basieren auf beurkundeten Grundstückskaufverträgen, die nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) in der sog. Kaufpreissammlung zu führen sind (amtliche Daten). Hierbei regeln Verordnungen der Bundesländer die Inhalte der jeweiligen Sammlungen, um neben den fachlichen Anforderungen auch dem Datenschutz gerecht zu werden.

### 2.1 Anforderungen/Ziele

- Darstellung von örtlichen Transaktionen je Teilmarkt und Jahr.
- Ableitung von erforderlichen Daten für die Wertermittlung. Dazu gehören Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte und Markt Komponenten für die Wertermittlungsverfahren, wie Umrechnungskoeffizienten im Vergleichswertverfahren, Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren und Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren u.a.
- Bereitstellung von Daten für überörtliche Aufgaben, wie Häuserpreisindex und Grundstücksmarktberichte der Bundesländer und für Deutschland insgesamt.
- Zeitnahe Veröffentlichung der Zahlen zur Markttransparenz für Bürger, Sachverständige, Institute, Finanzämter und Behörden.

### 2.2 Datenstruktur/Erfassungsaufwand

Zwei Beispiele zu typischen Fragestellungen an die Kaufpreissammlung machen die Zusammenhänge deutlich:

- Wie viele Einfamilienhäuser wurden im aktuellen Jahr im Gutachterausschussgebiet bei welchem Preis verkauft?  
Benötigte Daten: Jahr des Vertragsabschlusses, Gebäudeart, Kaufpreis.  
Diese Informationen lassen sich relativ einfach in der Datenbank erfassen, da diese (bis auf die Gebäudeart) im Kaufvertrag verankert sind. Eine zeitnahe Markttransparenz ist somit gegeben.
- Wie hoch ist der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser im aktuellen Jahr im Gutachterausschussgebiet?  
Benötigte Daten: Neben dem Jahr des Vertragsabschlusses, der Gebäudeart und dem Baujahr werden weitere Daten benötigt, die zum einen das Ertragswertverfahren abbilden und zum anderen auch etwaige Effekte auf den Liegenschaftszinssatz beschreiben (Miete, Baujahr, Ausstattung, Bodenwert, Wohnlage usw.).  
Es wird sehr schnell deutlich, dass hier umfangreichere Informationen gebraucht werden, die kaum in den Akten der Verwaltung vorliegen und teils zeitaufwändig über Erwerberfragebögen eingeholt und im Ertragswertverfahren, das im Datenbanksystem mit hinterlegt ist, zu erfassen sind. Eine zeitnahe Markttransparenz kann somit nur bedingt erfüllt werden.

### 2.3 Gliederung

Die Auswertetiefe der Kaufpreissammlungen bestimmt sich durch

- Vertragsinformationen,
- Kaufpreisdaten,
- beschreibende Daten (für einfache Transaktionsauszählungen),
- beschreibende Daten für das Vergleichswertverfahren,
- ergänzende Daten für das Sachwertmodell,
- ergänzende Daten für das Ertragswertmodell,
- sonstige Daten für Erbbau- (Rechte, Grundstücke, Bestellungen).

Aus den Vertragsinformationen lassen sich für die Auswertung geeignete und ungeeignete Fälle (ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, Zwangsversteigerungen usw.) trennen.

Die beschreibenden Daten geeigneter Kauffälle gliedern sich dann weiter in die Hauptteilmärkte unbebaute Bauland- und Nichtbauland-Grundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen.

Für jeden Teilmarkt ist ein anderer Datensatz in einer bestimmten Tiefe zu definieren und zu erfassen.

### 2.4 Kritik/Herausforderung

Die Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse bieten zwar einen sehr fundierten Einblick in das örtliche Kaufgeschehen, aber amtliche, örtliche und deutschlandweit aggregierte Immobilienmarktdaten liegen nur mit einer großen Verzögerung und auch nicht unterjährig vor. Hier stehen die Daten der behördlichen Gutachterausschüsse in Konkurrenz mit anderen Immobiliendaten, die von Banken und Privatangebietern, z.B. aus Angebotspreisen, generiert und veröffentlicht werden. Deshalb müssen die örtlichen Gutachterausschüsse, die nach wie vor die besten Basisinformationen besitzen, weiter nachbessern, um zeitnah bei hoher Qualität die amtliche Markttransparenz zu gewährleisten. Das kann durch folgende Optimierungen gelingen:

- Schwerpunkt vor Ort: Erheben von möglichst vielen beschreibenden Merkmalen je Hauptteilmarkt, dabei Vernetzung mit anderen digital vorliegenden Daten der örtlichen Verwaltung sowie eine direkte Online-Erfassung von Notarverträgen.
- Fragebögen der Kauffall-Erwerber online beantworten und diese effektiv automatisiert integrieren.
- Reduktion der Datenstruktur auf eine notwendige Datentiefe, dadurch mehr »ausgewertete« als »nur registrierte« Fälle.
- Zentrale (überörtliche) automatisierte Berechnungen und Datenergänzungen für das Sach- und Ertragswertverfahren mit gemeinsamen standardisierten Auswerteroutinen. Zwei bis drei Geschäftsstellen arbeiten hier effektiv zusammen mit einem Statistik-Tool. Bei geringem Personal bzw. Statistik-Knowhow können diese Aufgaben auch extern vergeben werden. Die Ergebniskontrolle bleibt beim jeweiligen Gutachterausschuss.
- Optimierungen der Schnittstellen bei der Weitergabe der örtlichen Daten an übergeordnete Stellen (Obere Geschäftsstellen/Gutachterausschüsse der Länder, bundesweiter Häuserpreisindex [Destatis], Grundstücksmarktbericht Deutschland).

Durch die konsequentere Nutzung der heute zur Verfügung stehenden intelligenten Datenbanksysteme in Verbindung mit geeigneten (auch Freeware-) Statistik-Tools, in Verbindung mit optimierten Verwaltungsabläufen und einer kleinräumigen engeren Zusammenarbeit der Geschäftsstellen bei der Ableitung von Marktdaten, wird der Datenschatz der Kaufpreissammlung dem Konkurrenzdruck aus den Privatangebietern überstehen.