



Amtliche Gutachterausschüsse - Daten und Analysen zum Wohnungsmarkt -



von Peter Ache

Für transparente Immobilienmärkte...

Rechtsgrundlage...
...Baugesetzbuch



Zielsetzung...
...richtige
Investitionsentscheidung
braucht Transparenz

...Gutachterausschüsse

Fazit...

Die Bedeutung der amtlichen Gutachterausschüsse für die Immobilienmarkttransparenz ist unübersehbar und wird weiter zunehmen.
Der Immobilienmarkt ist Informations- und Preis-sensibel und muss transparent sein.
Probleme und Unsicherheiten werden durch die Erhebung und Analyse von Daten gelöst.
Der Immobilienmarkt ist ein Kapitalmarkt und muss transparent sein.
Die Bedeutung der amtlichen Gutachterausschüsse wird sich weiter erhöhen und die Transparenz des Immobilienmarktes wird weiter zunehmen.



...Immobilien sind keine Waschmaschinen



Daten verstehen...

Datenumfang in Nds...
...100.000 Transaktionen
pro Jahr



Kaufverträge mit "Neuen Sugeln"
...Erwerbsvertrag

...sonst werden Fragen beantwortet,
die keiner stellt.

Der Markt der Wohnimmobilien...



...Investment und Daseinsfürsorge



Niedersachsen

Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Amtliche Gutachterausschüsse - Daten und Analysen zum Wohnungsmarkt -



von Peter Ache

Für transparente Immobilienmärkte...

Rechtsgrundlage...



...Baugesetzbuch



Zielsetzung...



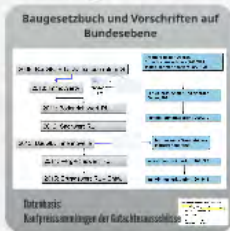
...richtige
Investitionsentscheidung
braucht Transparenz

...Gutachterausschüsse



Für transparente Immobilienmärkte...

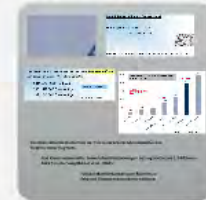
Rechtsgrundlage...



...Baugesetzbuch

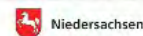


Zielsetzung...



...richtige
Investitionsentscheidung
braucht Transparenz

...Gutachterausschüsse



Daten verstehen...

Datenumfang in Nds...



...100.000 Transaktionen
pro Jahr



Kaufverträge mit "sieben Siegeln"

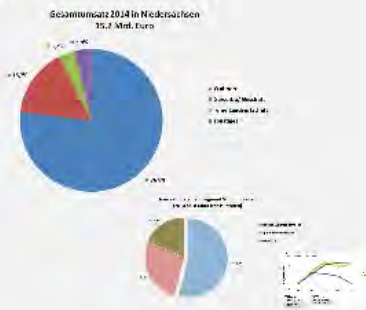


...Erwerberbefragung

...sonst werden Fragen beantwortet,
die keiner stellt.

Der Markt der Wohnimmobilien...

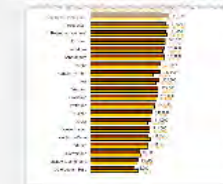
Transaktionen



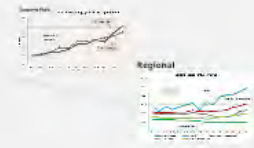
Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt
in Niedersachsen /
Landesgrundstücksmarktbericht 2015

**heute Focus:
Wohnimmobilien**

Preisniveau ("Tops und Flops")



Eigenheime



Wohnbauplätze



Eigentumswohnungen



...Investment und Daseinsfürsorge

Fazit...

Die Bedeutung der Gutachterausschüsse für die Immobilienmarkttransparenz ist vom Gesetzgeber seit 2009 gestärkt worden.

Der Immobilienmarkt ist inhomogener geworden, Preise entwickeln sich unterschiedlich.

Preise von Immobilien zu vergleichen braucht Erfahrung und eine gute Datenbank

Eine Immobilienblase ist in Niedersachsen nicht erkennbar.

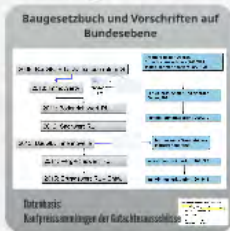
- Die Entwicklung der Transaktionszahlen steigt nicht signifikant an (keine Spekulationskäufe).
- Die Preissteigerungen entsprechen dem Phänomen von Angebot und Nachfrage.



...Immobilien sind keine Waschmaschinen

Für transparente Immobilienmärkte...

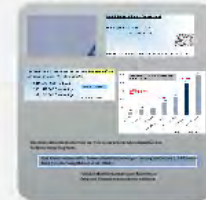
Rechtsgrundlage...



...Baugesetzbuch

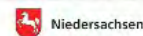


Zielsetzung...

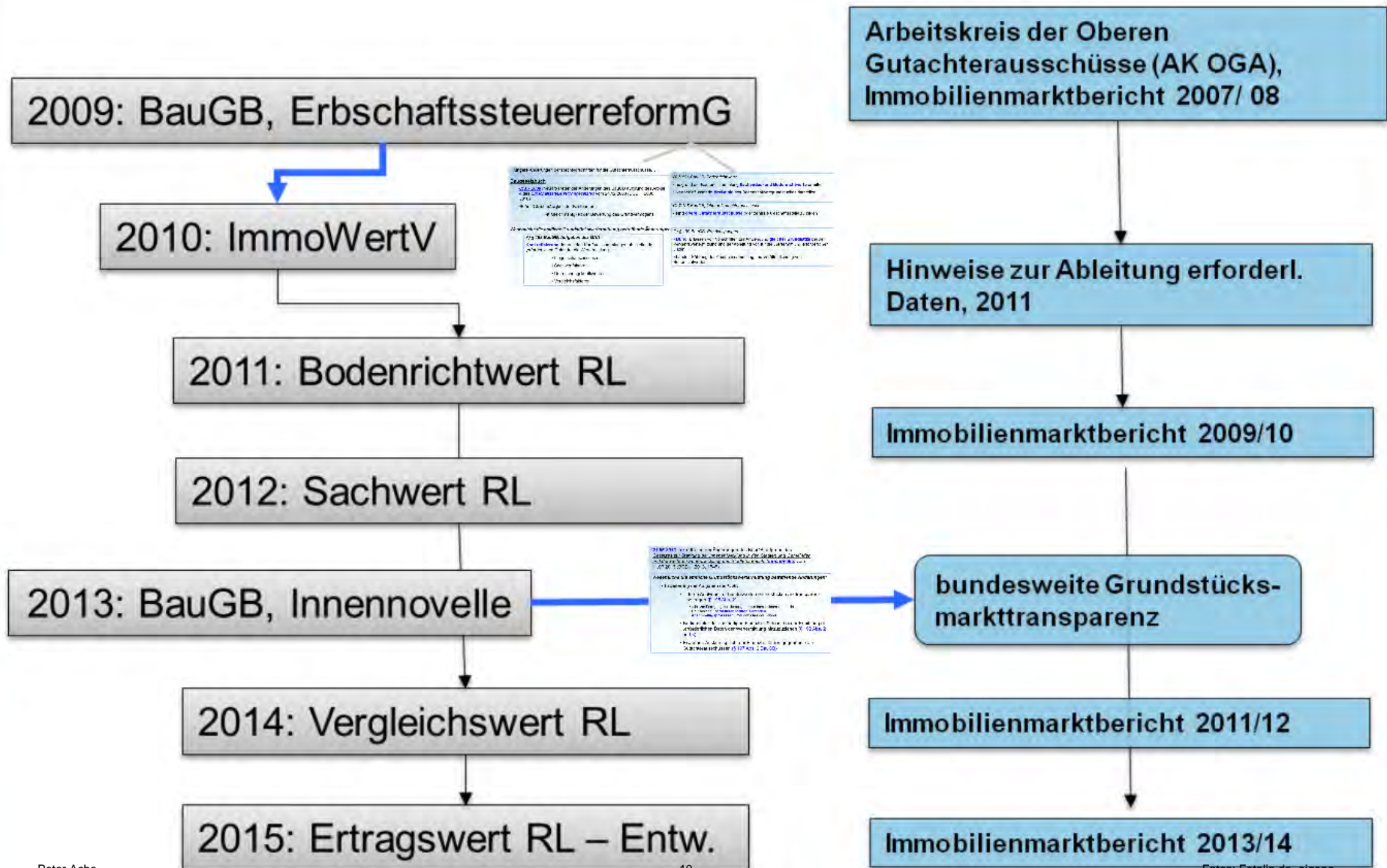


...richtige
Investitionsentscheidung
braucht Transparenz

...Gutachterausschüsse



Baugesetzbuch und Vorschriften auf Bundesebene



§ 195 BauGB Kaufpreissammlung (der Gutachterausschüsse)

- jeder Vertrag mit Verpflichtung zu einer Grundstücksübertragung ist von der beurkundenden Stelle an den Gutachterausschuss zu übersenden
 - auch Tausch
 - auch Enteignung
 - auch Zwangsversteigerung
- Auskünfte nur bei berechtigtem Interesse nach landesrechtlichen Vorschriften

Zielsetzung...

Immobilienvermögen in Deutschland
→ Knapp 9 Billionen Euro (2009)*
*Quelle: Voigtländer et al., 2009

Grundlagen: 100% nachhaltige Deckungsbeitrag des ersten Jahres: 2006

...zur Beschäftigte in Unternehmen der Immobilienbewirtschaftung!
* Vermessung, Verordnungsung, Verwaltung, Vermittlung

2011: 434.000 Erwerbstätige
2001: 422.000 Erwerbstätige
1991: 243.000 Erwerbstätige
+79 % in 20 Jahren

Glaubwürdigkeit im Branchenvergleich (30 Mio. Euro, 2009)

Branchenvergleich	Glaubwürdigkeit (30 Mio. Euro, 2009)
Banken	50,1
Werkstoffe	79,2
Handel	81,1
Quartiers- und Immobilien	84,0
Bank und Finanzdienst	85,0
Immobilienwirtschaft	85,0
Immobilienwirtschaft	85,0
Immobilienwirtschaft	85,0

Die Immobilienwirtschaft ist nach dem verarbeitenden Gewerbe das bedeutendste Segment.

Das Kreditvolumen für Immobilienfinanzierungen betrug 2009 etwa 1,3 Billionen Euro (Quelle: Voigtländer et al., 2009).

Falsche Marktinformationen können zu falschen Finanzentscheidungen führen.

...richtige
Investitionsentscheidung
braucht Transparenz

Unternehmen in der Immobilienbranche *)

	Anzahl	Umsätze in Millionen Euro	Erwerbstätige
Architekten und Ingenieure	70.555	16.897	178.000
Bauindustrie	336.131	205.075	2.226.000
Banken	2.088	-	197.000
Vermittler und Verwalter	51.015	27.575	146.400
Vermieter	198.733	89.176	232.300
Immobilienfonds	1.888	10.474	4.130
Sonstige	46.955	34.635	846.100
Gesamte Immobilienwirtschaft	707.365	383.832	3.829.930
Gesamtwirtschaft	3.099.493	4.930.000	39.097.000
Anteil Immobilienwirtschaft	22,8%	7,7%	9,8%

707 Tsd. Unternehmen

384 Mrd. Umsatz

3,8 Mio. Arbeitsplätze

*) Quelle: Voigtländer et al., 2009, Seite 56

Immobilienvermögen in Deutschland

→ Knapp 9 Billionen Euro (2008) *)

*) Quelle: Voigtländer et al., 2009



Grundlage: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des statistischen Bundesamtes (VWG)

Anteil Immobilienwirtschaft	22,8%	7,7%	9,8%
-----------------------------	-------	------	------

Grundlage:

*) Quelle: Voigtländer et al., 2009, Seite 56

.... nur Beschäftigte in Unternehmen der Immobilienbewirtschaftung^{*)}

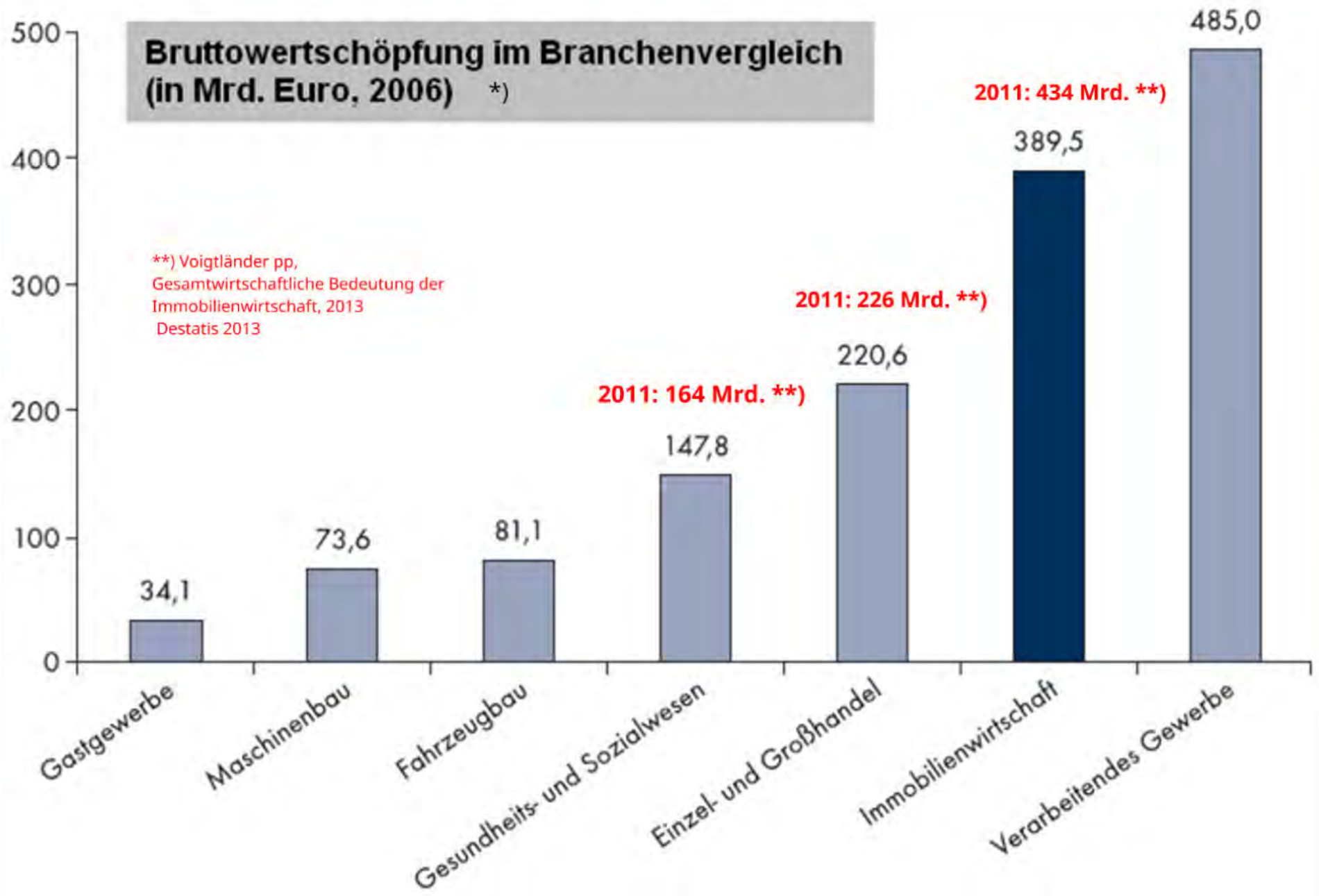
= Vermietung, Verpachtung, Verwaltung, Vermittlung

2011: 434.000 Erwerbstätige
2001: 422.000 Erwerbstätige
1991: 243.000 Erwerbstätige

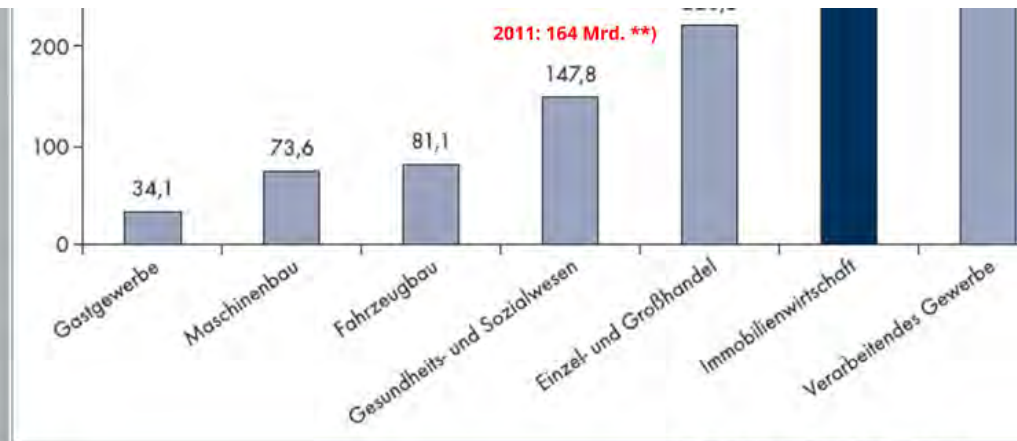


+ 78 % in 20 Jahren

*) Quelle: Deutscher Bundestag, 2012, S. 8f.



*) Quelle: Voigtländer et al., 2009, Seite 62



Die Immobilienwirtschaft ist nach dem verarbeitenden Gewerbe das bedeutendste Segment.

Das Kreditvolumen für Immobilienfinanzierungen betrug 2009 etwa 1,3 Billionen Euro (Quelle: Voigtländer et al., 2009).

Falsche Marktinformationen können zu falschen Finanzentscheidungen führen.

Daten verstehen...

Datenumfang in Nds...



...100.000 Transaktionen
pro Jahr



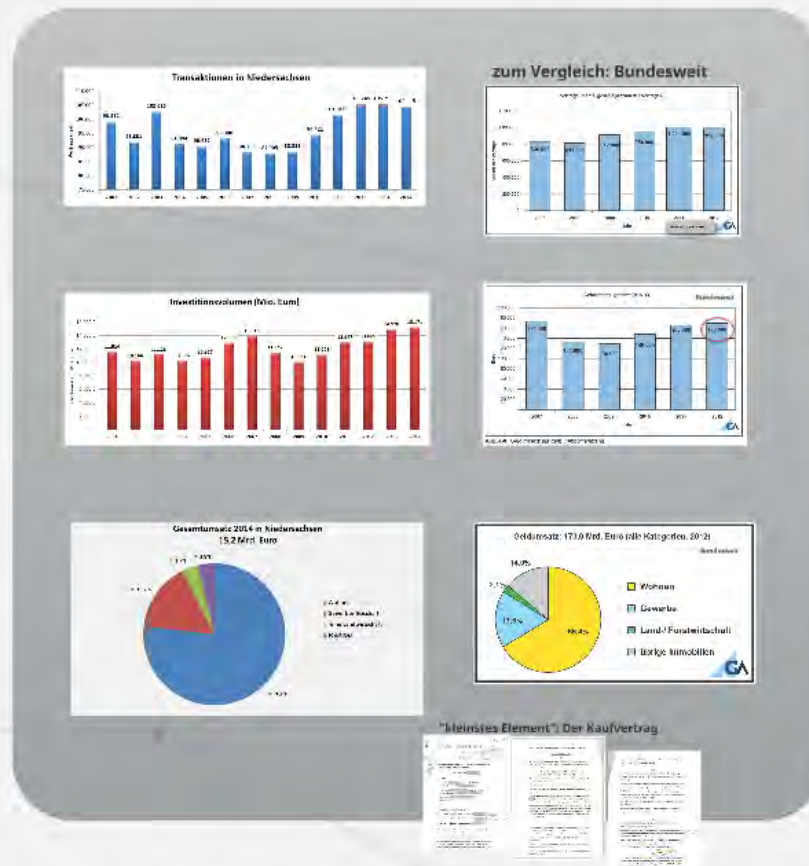
Kaufverträge mit "sieben Siegeln"



...Erwerberbefragung

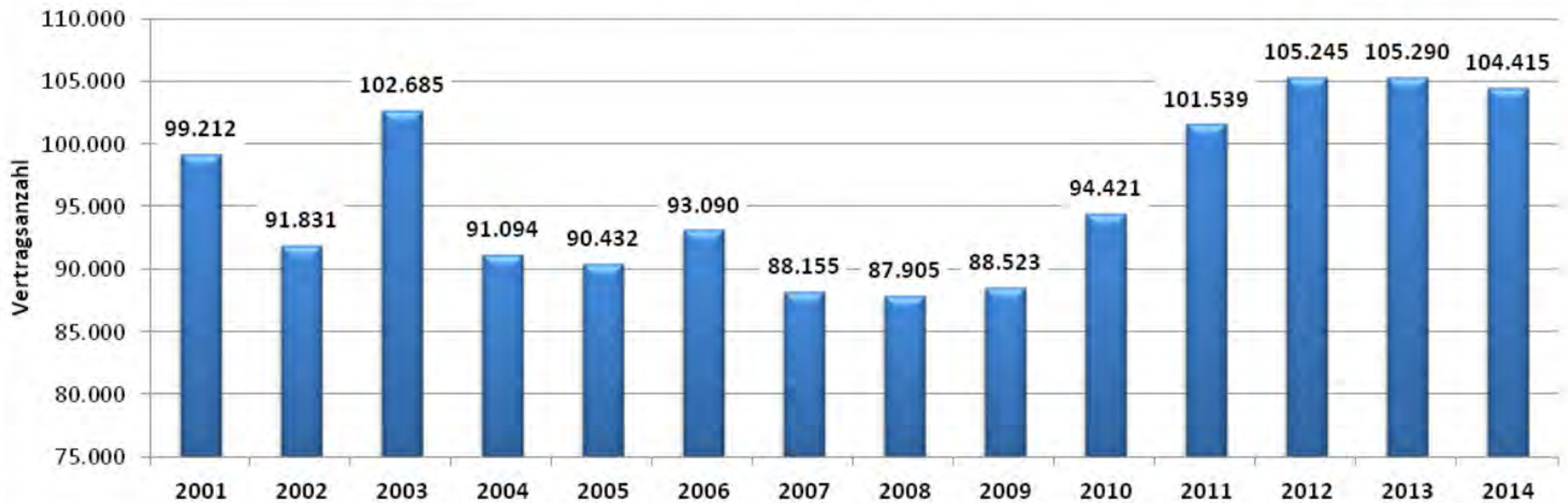
...sonst werden Fragen beantwortet,
die keiner stellt.

Datenumfang in Nds...

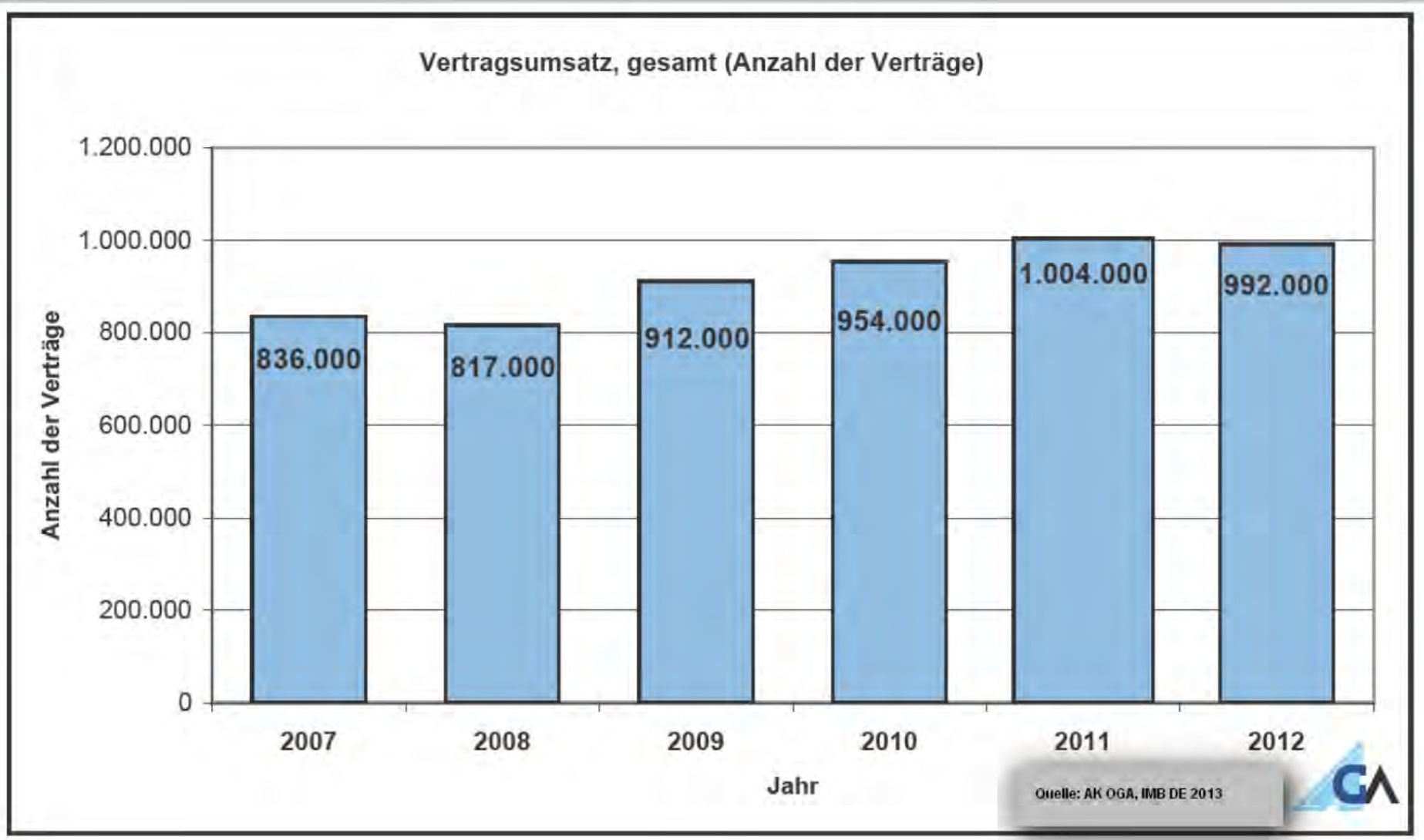


**...100.000 Transaktionen
pro Jahr**

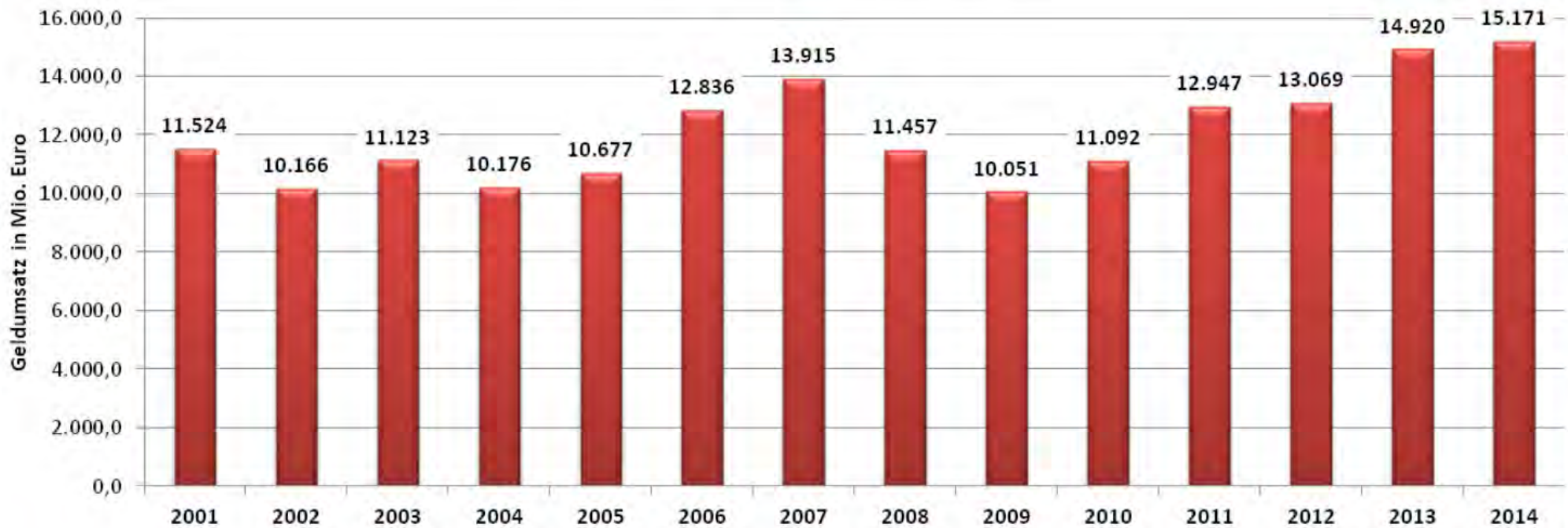
Transaktionen in Niedersachsen



zum Vergleich: Bundesweit



Investitionsvolumen (Mio. Euro)



Geldumsatz, gesamt (Mio. €)

Bundesweit

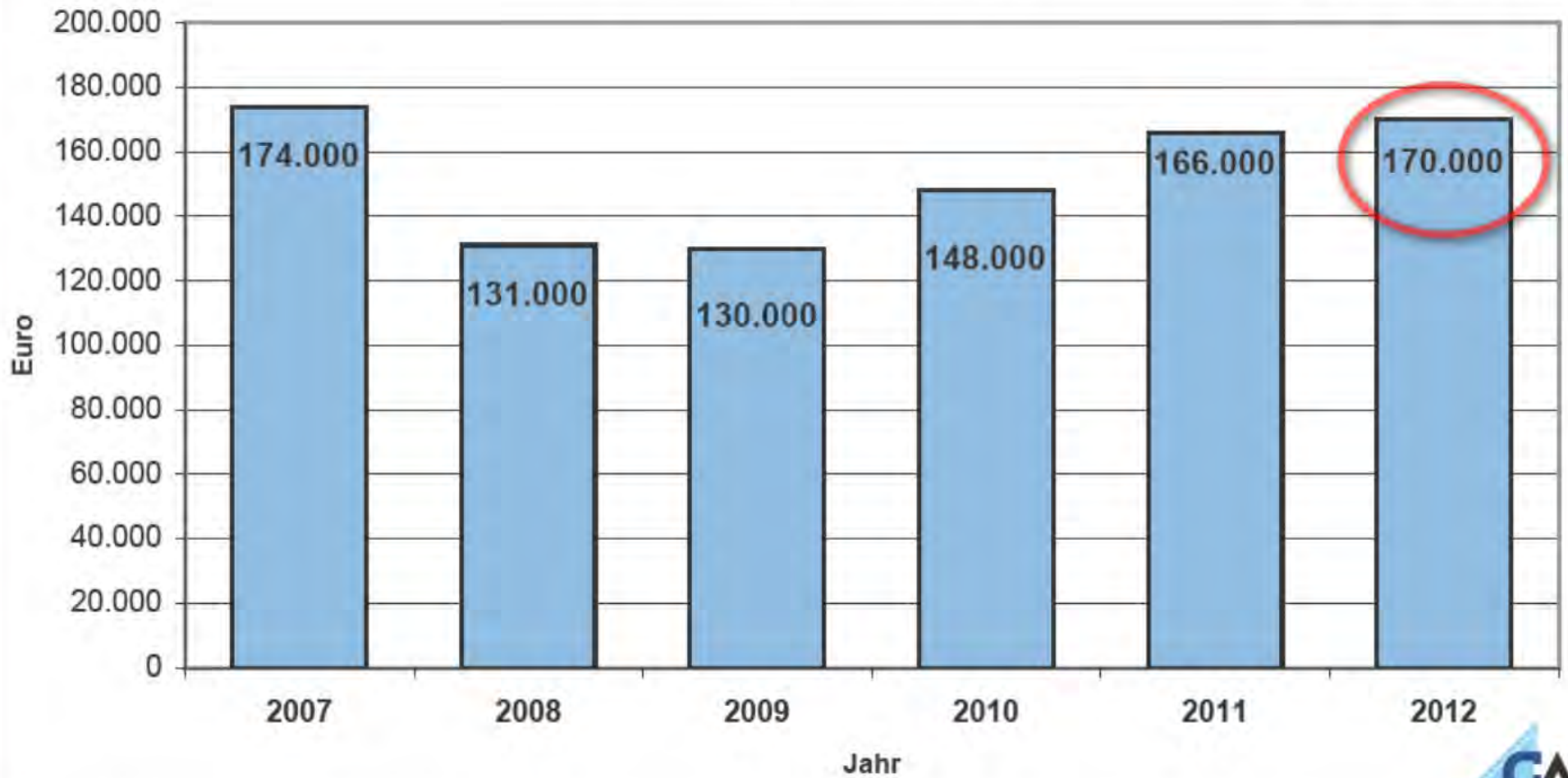
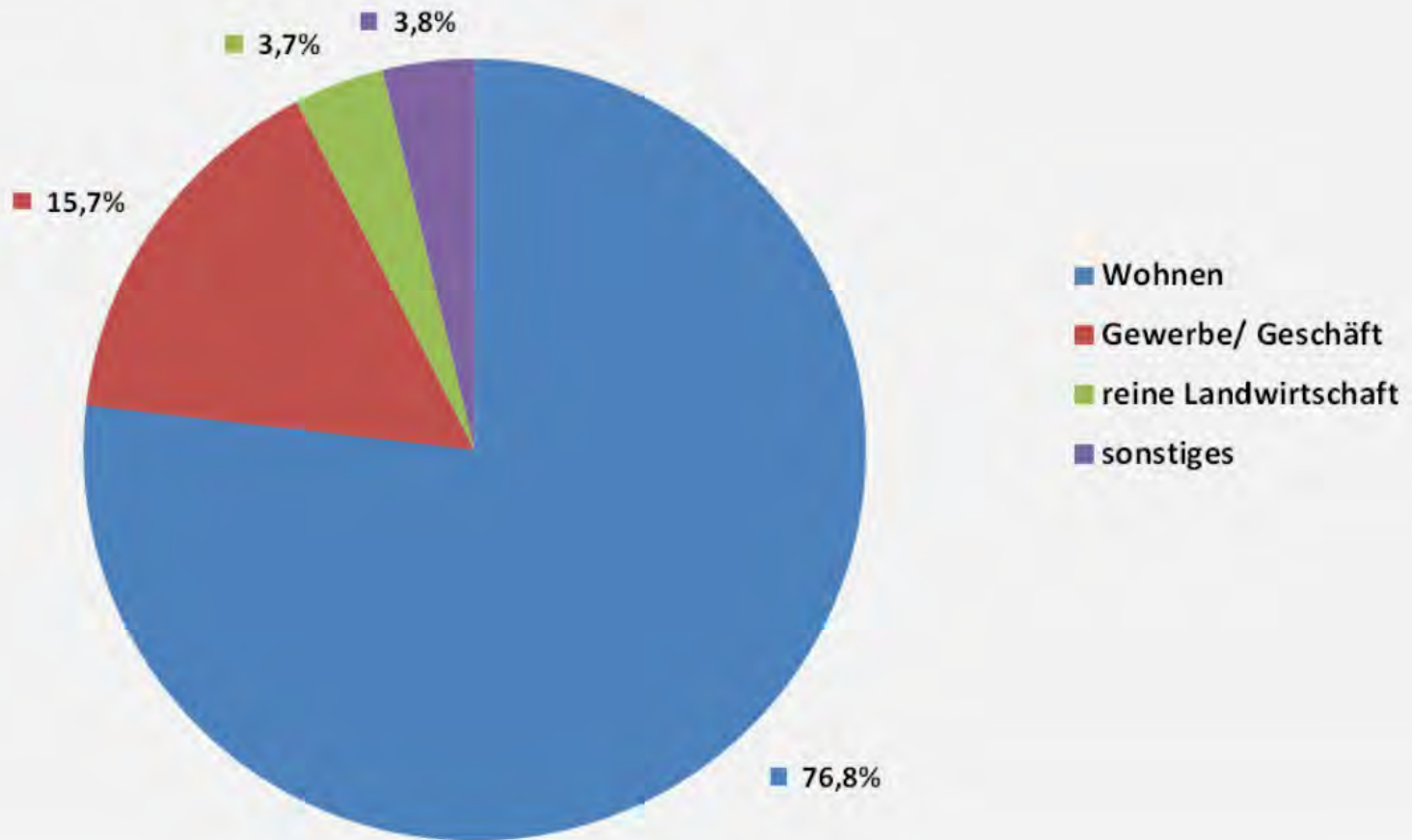


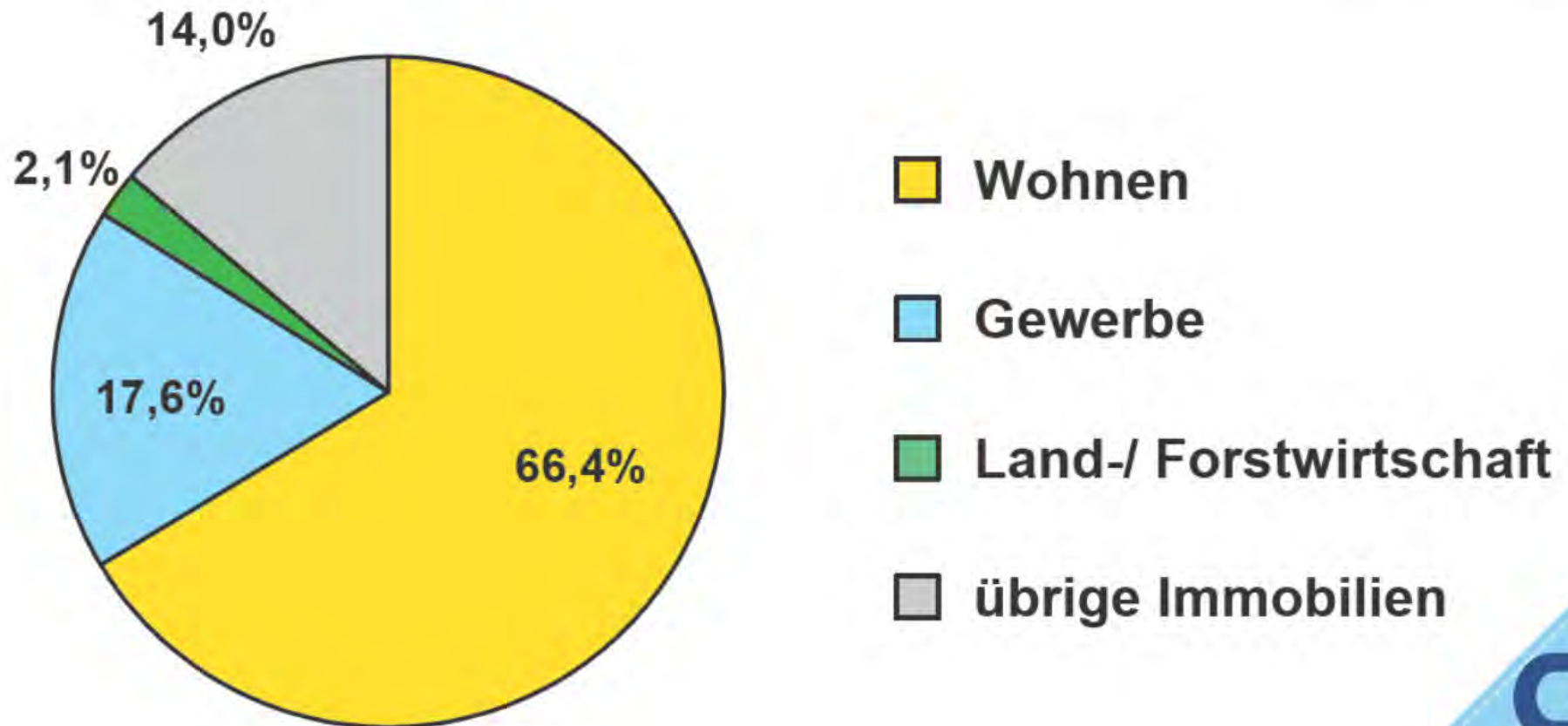
Abb. 4-8: Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt

Gesamtumsatz 2014 in Niedersachsen 15,2 Mrd. Euro



Geldumsatz: 170,0 Mrd. Euro (alle Kategorien, 2012)

Bundesweit



"kleinstes Element": Der Kaufvertrag

14.699

Nummer 1031 der Urkundenrolle für das Jahr 2014

Verhandelt zu Wasterstede

14. Dez. 2014
Notar Michael [redacted]

am 19. Dezember 2014

Var mir, dem unterzeichnenden Notar im Bezirk des Oberlandesgerichts Oldenburg, mit dem Amteissitz in Wasterstede:

Dr. Michael [redacted]

erschieden

1. Frau Britta [redacted] geb. am 05.05.1968, wohnhaft Gartenstraße 3, [redacted] ledig.
2. Frau Yvette [redacted] geb. am 20.03.1972, wohnhaft Schuiweg 1, [redacted]
3. Herr Stephan [redacted] wohnhaft ebenda

Die Erschienenen weisen sich aus wie folgt:

die Erschienenene zu 1.) durch Personalausweis Nr. [redacted]

die Erschienenene zu 2.) durch Personalausweis Nr. [redacted]

der Erschienenene zu 3.) durch Personalausweis Nr. [redacted]

(Erpöce vorhanden)

Die Erschienenen erklären vorab auf die entsprechende Frage des Notars: Weder der Notar noch einer seiner Sozian oder Mitarbeiter ist bisher in der hier zu beurkundenden Angelegenheit einseitig als Rechtsberater tätig gewesen.

Die Vertragsbeteiligten erklären nach Belehrung des Notars über § 17 Abs. 2 a Beurkundungsgesetz, den beabsichtigten Text des Rechtsgeschäftes vor mindestens zwei Wochen vom Notar zur Verfügung gestellt erhalten zu haben.

Die Erschienenen ersuchten mich um die Beurkundung eines Vertrages und erklärten folgenden

KAUFVERTRAG:

§ 1

Frau [redacted] nachstehend „Verkäuferin“ genannt, verkauft hiermit an die Eheleute [redacted] nachfolgend als „Käufer“ bezeichnet, folgenden Grundbesitz je zur übollen Hälfte:

den im Grundbuch von [redacted] zu Blatt 4912 verzeichneten Grundbesitz, Flurstück 193/6 der Flur 32 zur Größe von 3.665 m².

Mitverkauft werden die auf dem vorstehend näher beschriebenen Grundbesitz befindlichen Baulichkeiten.

Ebenfalls mitverkauft wird das Inventar gemäß Anlage I.

Die Käufer erklären, dass ihnen eine Kopie des gültigen Energieausweises ausgehändigt wurde.

Die am Zustandekommen dieses Vertrages mitwirkende Maklerfirma Hermann [redacted] Auktionator und Grundstücksmakler KG hat die Käufer darauf hingewiesen, dass sich das Kaufobjekt baurechtlich im sogenannten Außenbereich befindet. Bezüglich der damit verbundenen baurechtlichen Vorgaben hat die Maklerfirma den Käufern empfohlen, sich diesbezüglich bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Landkreises [redacted] zu erkundigen. Die Verkäuferin und die vermittelnde Maklerfirma haften nicht für die Verwertbarkeit des Kaufobjekts für die Zwecke der Käufer.

§ 2

Die Verkäuferin übernimmt für Größe, Güte und Beschaffenheit des Grundbesitzes keine Gewähr. Die aufstehenden Baulichkeiten und das mitverkaufte Inventar werden in ihrem jetzigen, den Käufern bekannten Zustand ebenfalls ohne Gewährleistung der Verkäuferin für offene oder verdeckte Mängel irgendwelcher Art verkauft.

Den Käufern ist bekannt, dass die Betriebslaubnis für die Hauskläranlage bis zum 31. Dezember 2017 befristet ist.

Von der vorstehenden Rechtsbeschränkung ausgenommen ist eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist.

§ 3

Die Verkäuferin versichert, dass ihr nicht erkennbare wesentliche Mängel, insbesondere auch Altlasten nicht bekannt sind.

§ 3

Der Antritt des Grundbesitzes durch die Käufer erfolgt am Tage der Kaufpreiszahlung. An diesem Tage gehen auch alle Nutzungen, Lasten und Gefahr auf die Käufer über.

Die Verkäuferin versichert, dass Anliegerbeiträge für die heute in der Örtlichkeit vorhandenen Erschließungsanlagen sowie Hauptleitungsbeiträge bezahlt sind.

Beiträge dieser Art, die durch die Verlegung neuer Ver- und Entsorgungsleitungen oder durch neue Straßenbaumaßnahmen künftig entstehen sollten, gehen vom heutigen Tage an zu Lasten der Käufer.

Die Verkäuferin versichert, dass sonstige bis heute fällige öffentliche Abgaben gezahlt sind.

Etwasige von der Verkäuferin über den Antrittstag hinaus geleistete Steuern, Abgaben und Versicherungsbeiträge sind von den Käufern zu erstatten.

§ 4

Der Grundbesitz ist den Käufern frei von allen im Grundbuch eingetragenen Lasten und Belastungen zu übereignen.

Demgemäß bewilligt und beantragt die Verkäuferin die Löschung der zu ihren Gunsten in Abt. II unter der Hb. Nr. 3 eingetragenen Auflassungsvermerkung im Grundbuch Blatt 4912 von Apen.

Absatz geschlossen
2.6.6

Sollten zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung von den Käufern veranlasste Grundpfandrechte vor Umschreibung eingetragen werden, so übernehmen die Käufer diese Belastungen ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

§ 5

Der Kaufpreis beträgt 238.150,00 € (in Worten: zweihundertachtunddreißigtausendeinhundertfünfzig Euro). Davon entfällt ein Betrag in Höhe von 7.800,00 € auf das mitverkaufte Inventar und ein Betrag in Höhe von 30.000,00 € auf den Wert der [redacted]

200.350,- €


~~Gunsten in Abt. II unter der lfd. Nr. 3 eingetragenen Auflassungsvormerkung im Grundbuch Blatt 4912 von Apen.~~

} P.h.

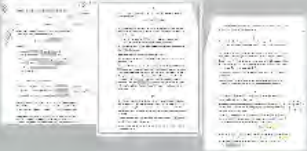
Sollten zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung von den Käufern veranlasste Grundpfandrechte vor Umschreibung eingetragen werden, so übernehmen die Käufer diese Belastungen ohne Anrechnung auf den Kaufpreis.

§ 5

200.750,- €

Der Kaufpreis beträgt 238 150,00 € (in Worten: zweihundertachtunddreißigtausendeinhundertfünfzig Euro). Davon entfällt ein Betrag in Höhe von 7 800,00 € auf das mitverkaufte Inventar und ein Betrag in Höhe von 30 000,00 € auf den Wert der 

Kaufverträge mit "sieben Siegeln"

 Fragen und Antworten bei der Analyse

- ...ja
- ...nein
- ...kommt drauf an

....ist der Vertrag zwischen Onkel und Nefte noch gewöhnlicher Geschäftsverkehr ?

...nein, denn die Immobilie wird tatsächlich nicht jedem angeboten, sondern in erster Linie dem Neffen

...aus diesem Vertrag kann keine Preisinformation für den Markt gewonnen werden, der Preis zwischen Verwandten wird in der Regel systematisch niedriger liegen

....kann die Wohnfläche aus der Erwerberantwort genutzt werden ?

...ja, die Wohnfläche wird in der Regel geschätzt oder vom Makler ermittelt.

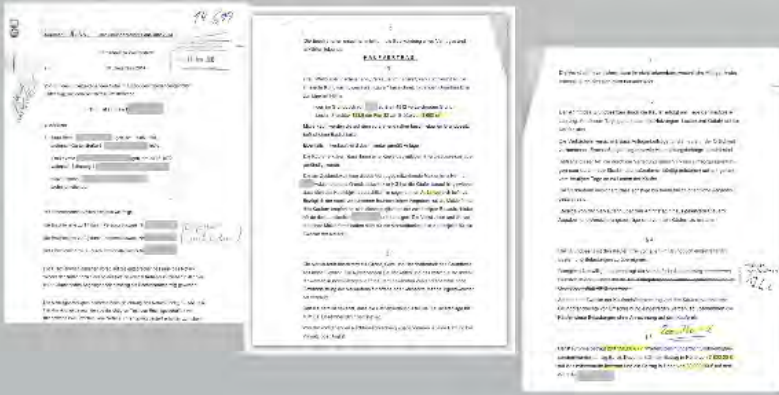
...die Fehler werden mal positiv und mal negativ von der tatsächlichen Wohnfläche abweichen

....ist das Baujahr wirklich relevant wenn zwischenzeitlich saniert worden ist ?

...kommt drauf an, in welchem Umfang die Sanierung vorgenommen wurde.

... eine Badsanierung wird das anzunehmende Baujahr nicht verändern, eine komplette Dachsanierung mit Erneuerung der Heizungsanlage ja

...Erwerberbefragung



Fragen und Antworten bei der Analyse

...ja
...nein
...kommt drauf an

...ist der Vertrag zwischen Onkel und Nefte noch gewöhnlicher Geschäftsverkehr ?

...**nein**, denn die Immobilie wird tatsächlich nicht jedem angeboten, sondern in erster Linie dem Nefen

...aus diesem Vertrag kann keine Preisinformation für den Markt gewonnen werden, der Preis zwischen Verwandten wird in der Regel systematisch niedriger liegen

...kann die Wohnfläche aus der Erwerberantwort genutzt werden ?

...**ja**, die Wohnfläche wird in der Regel geschätzt oder vom Makler ermittelt.

...die Fehler werden mal positiv und mal negativ von der tatsächlichen Wohnfläche abweichen

...ist das Baujahr wirklich relevant wenn zwischenzeitlich saniert worden ist ?

...ist der Vertrag zwischen Onkel und Neffe noch gewöhnlicher Geschäftsverkehr ?

...nein, denn die Immobilie wird tatsächlich nicht jedem angeboten, sondern in erster Linie dem Neffen

...aus diesem Vertrag kann keine Preisinformation für den Markt gewonnen werden, der Preis zwischen Verwandten wird in der Regel systematisch niedriger liegen

...kann die Wohnfläche aus der Erwerberantwort genutzt werden ?

...ja, die Wohnfläche wird in der Regel geschätzt oder vom Makler ermittelt.

...die Fehler werden mal positiv und mal negativ von der tatsächlichen Wohnfläche abweichen

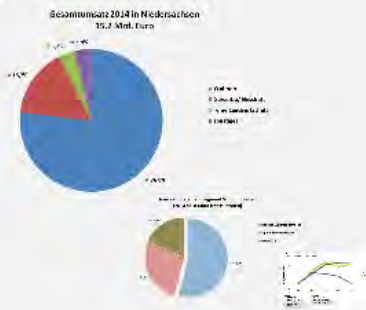
...ist das Baujahr wirklich relevant wenn zwischenzeitlich saniert worden ist ?

...kommt drauf an, in welchem Umfang die Sanierung vorgenommen wurde.

...eine Badsanierung wird das anzunehmende Baujahr nicht verändern, eine komplette Dachsanierung mit Erneuerung der Heizungsanlage ja

Der Markt der Wohnimmobilien...

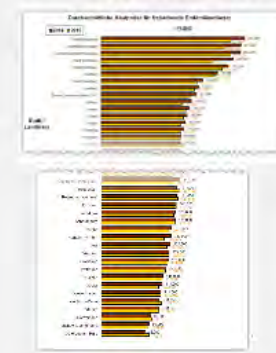
Transaktionen



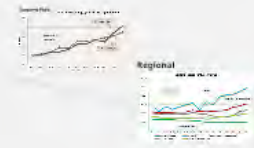
Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt
in Niedersachsen /
Landesgrundstücksmarktbericht 2015

**heute Focus:
Wohnimmobilien**

Preisniveau ("Tops und Flops")



Eigenheime



Wohnbauplätze



Eigentumswohnungen



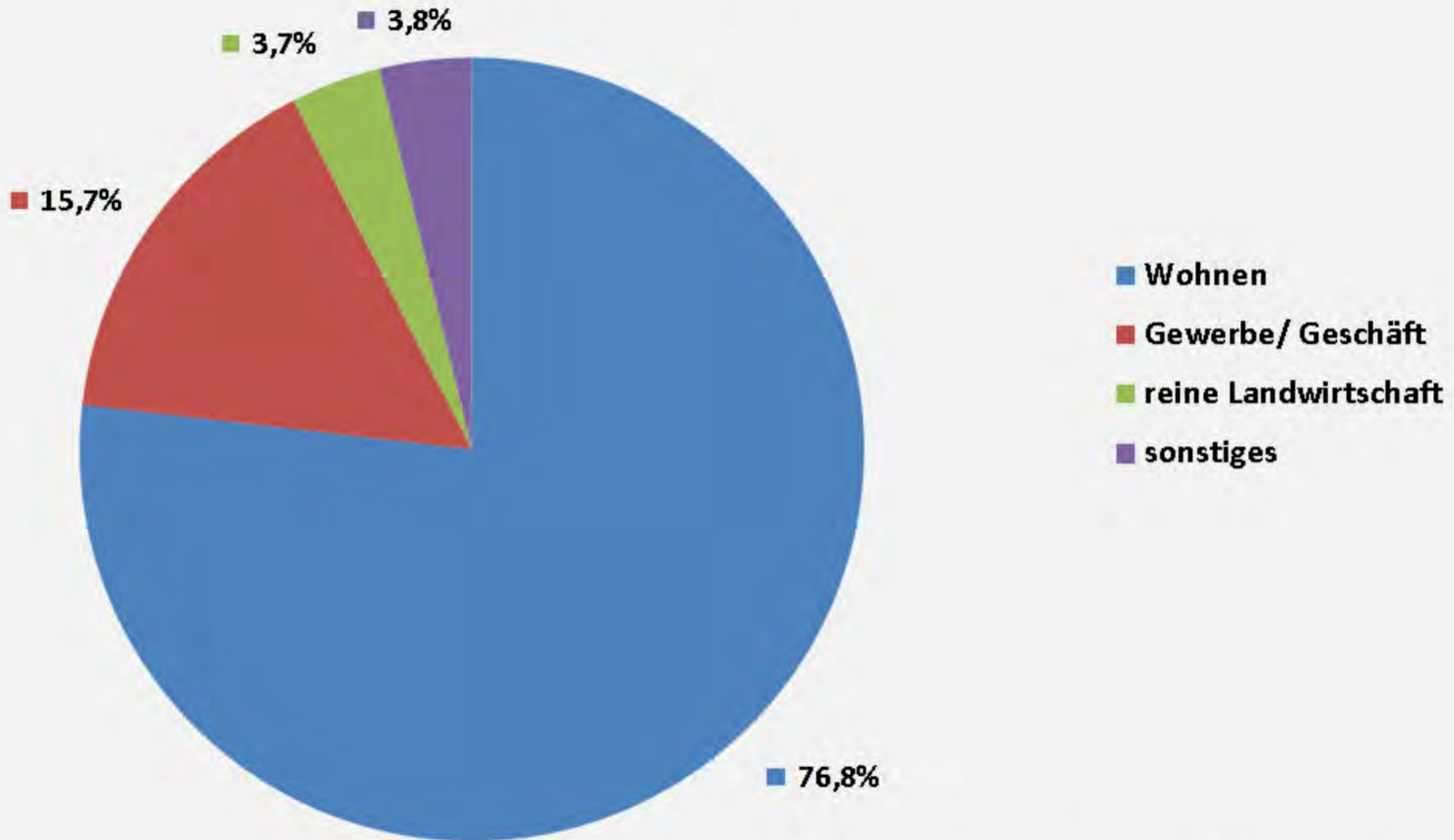
...Investment und Daseinsfürsorge



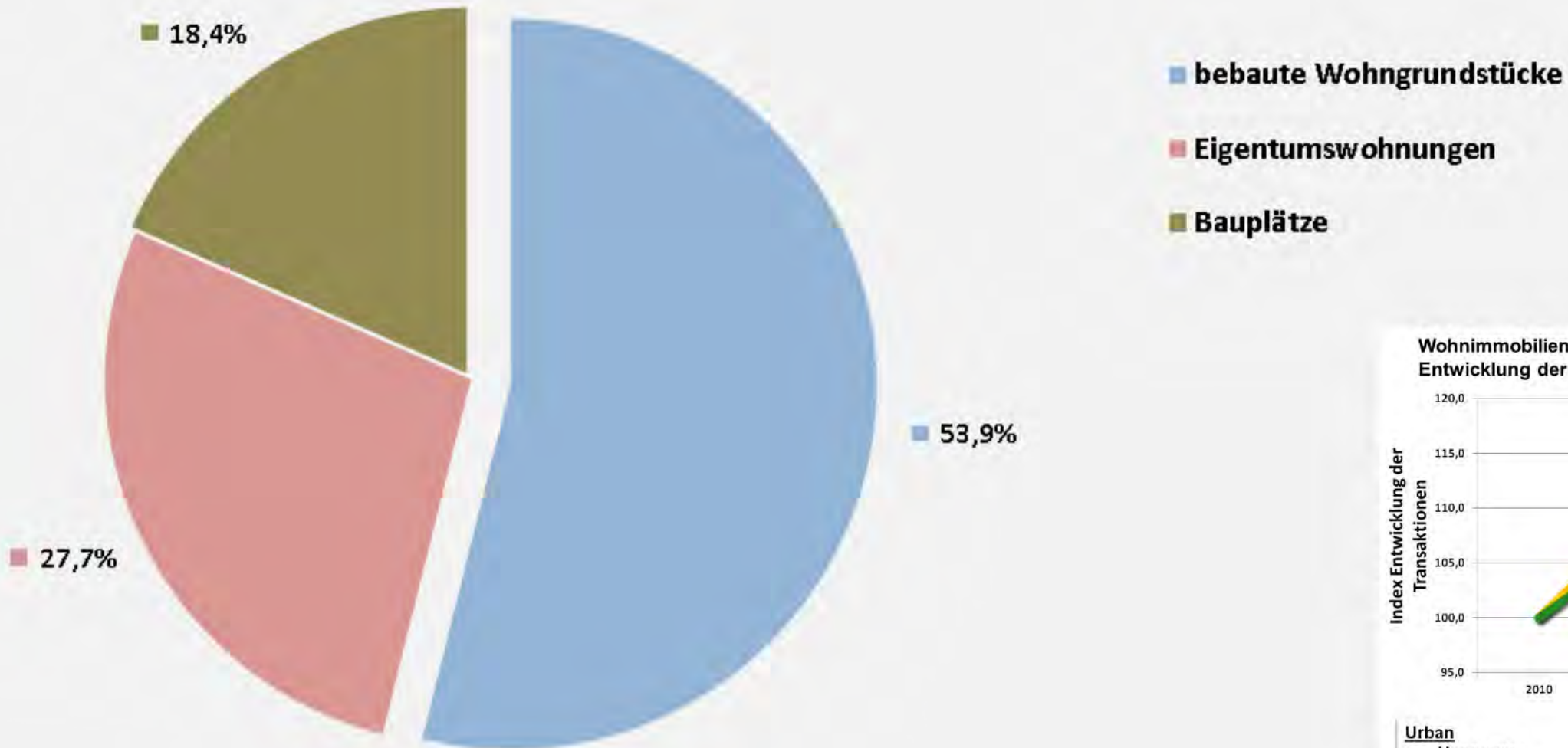
Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen / Landesgrundstücksmarktbericht 2015

**heute Focus:
Wohnimmobilien**

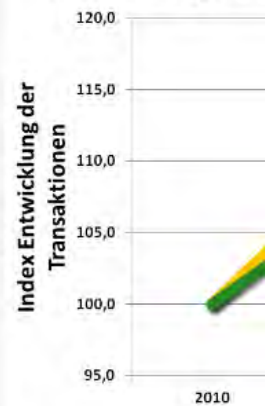
Gesamtumsatz 2014 in Niedersachsen 15,2 Mrd. Euro



Transaktionszahlen, Segment Wohnimmobilien (2014 ca. 83.000 Transaktionen)



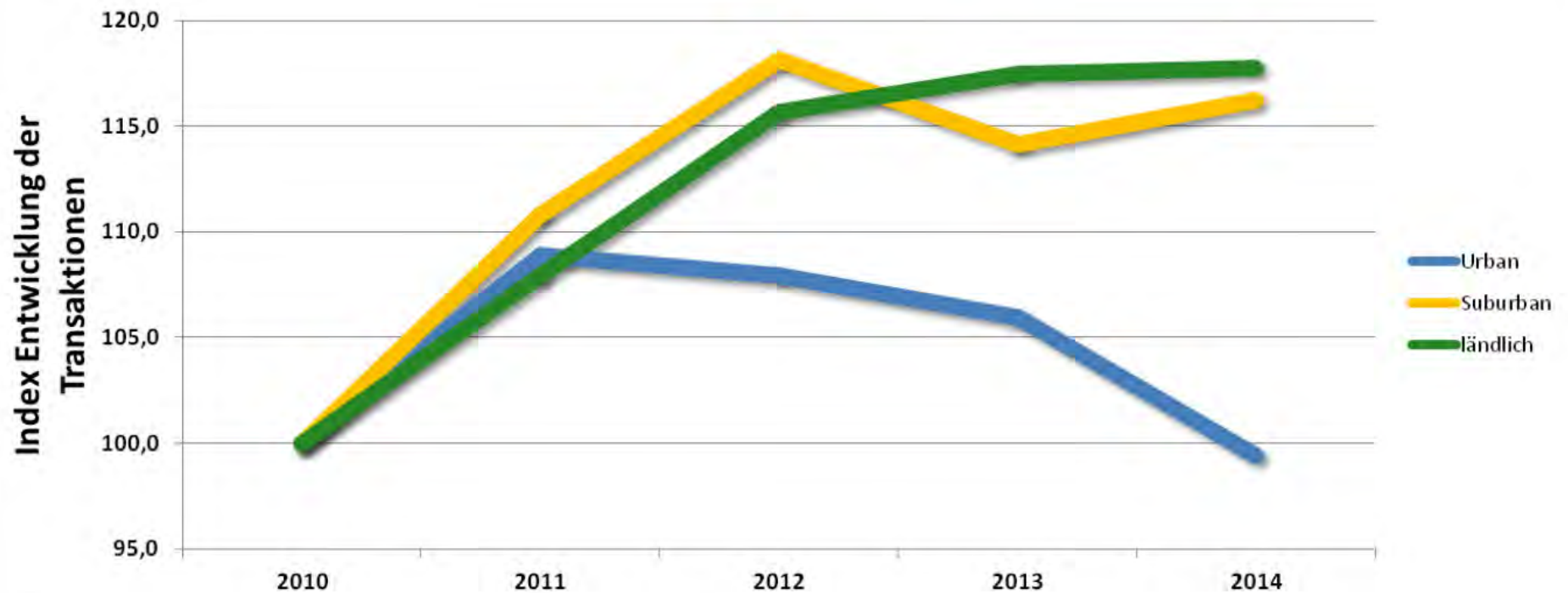
Wohnimmobilien:
Entwicklung der T



Urban

- Hannover
- Braunschweig
- Osnabrück
- Oldenburg
- Wolfsburg

Wohnimmobilien: Entwicklung der Transaktionen



Urban

- Hannover
- Braunschweig
- Osnabrück
- Oldenburg
- Wolfsburg

Suburban

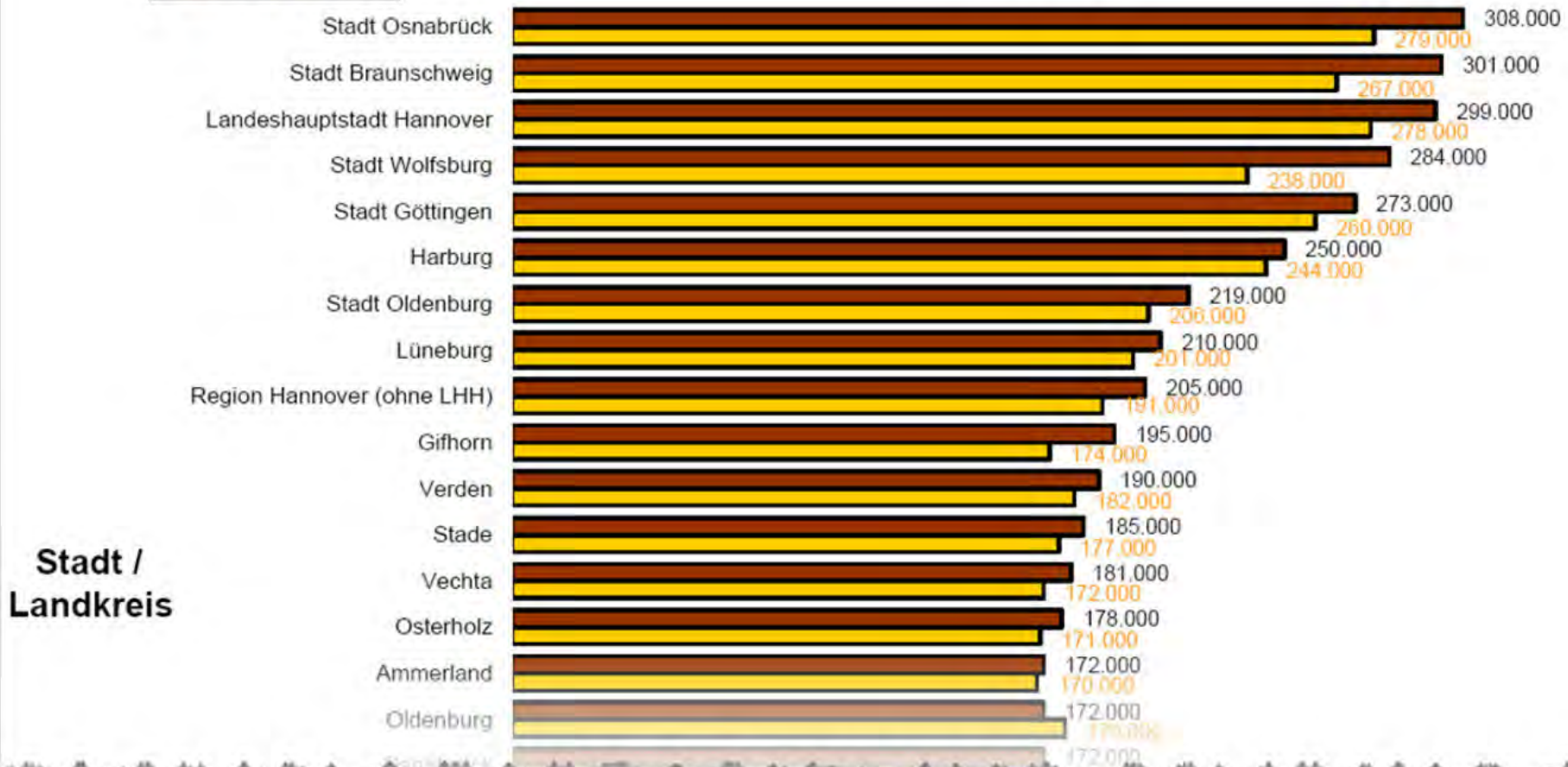
- Bremer Umland
- Hamburger Umland
- Hannover Umland

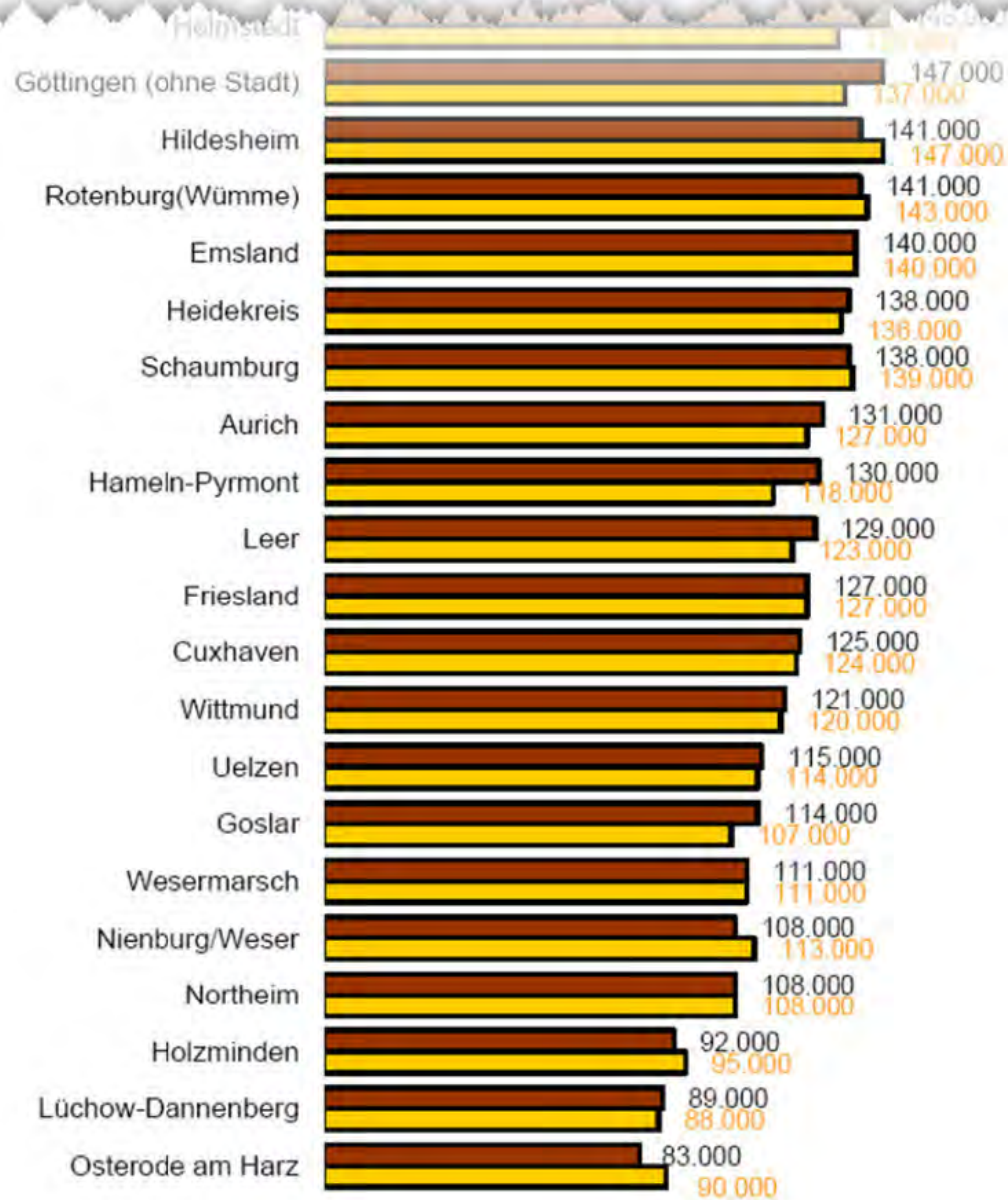
Preisniveau ("Tops und Flops")

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

■ 2014 ■ 2013

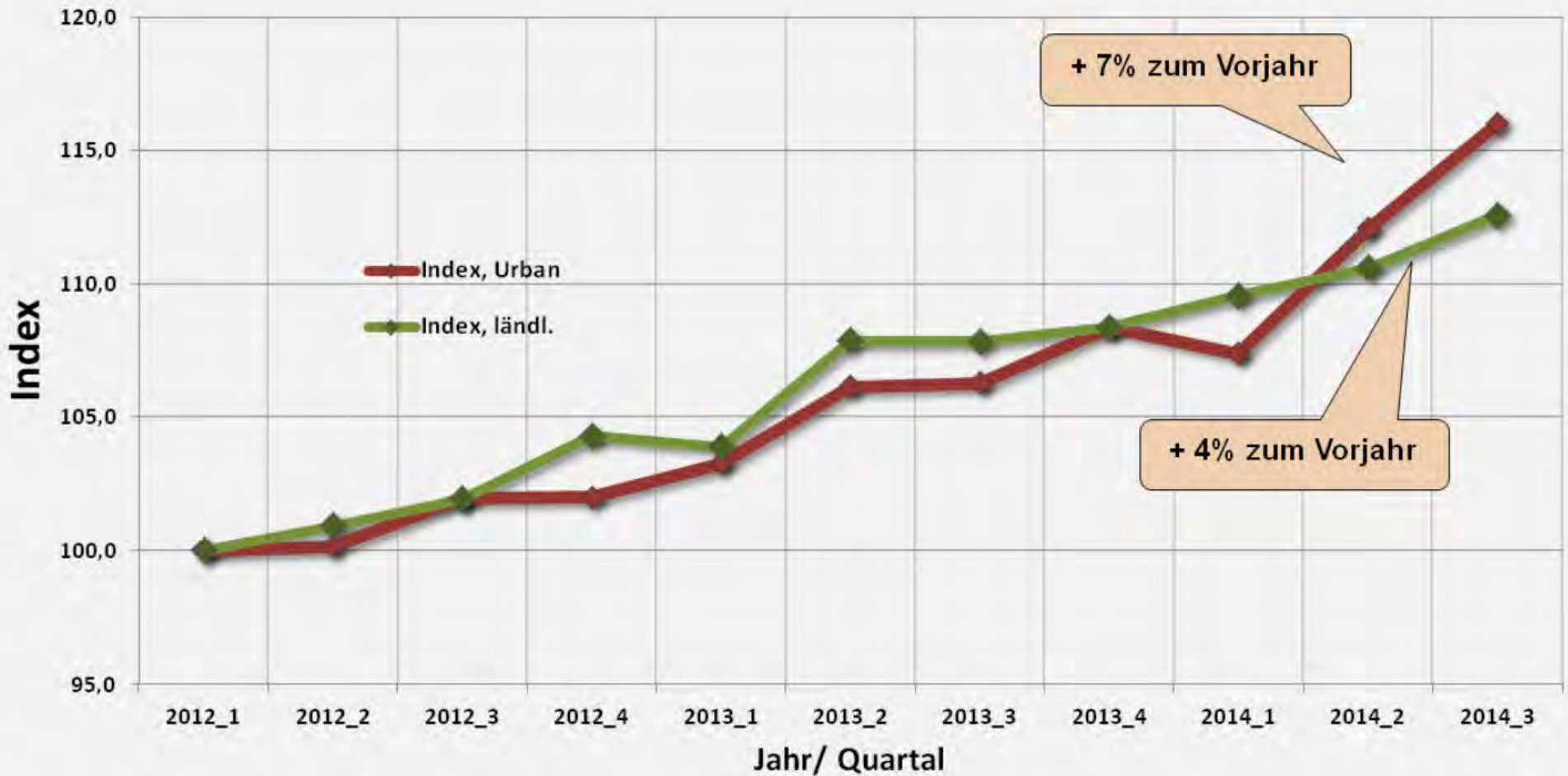
EURO



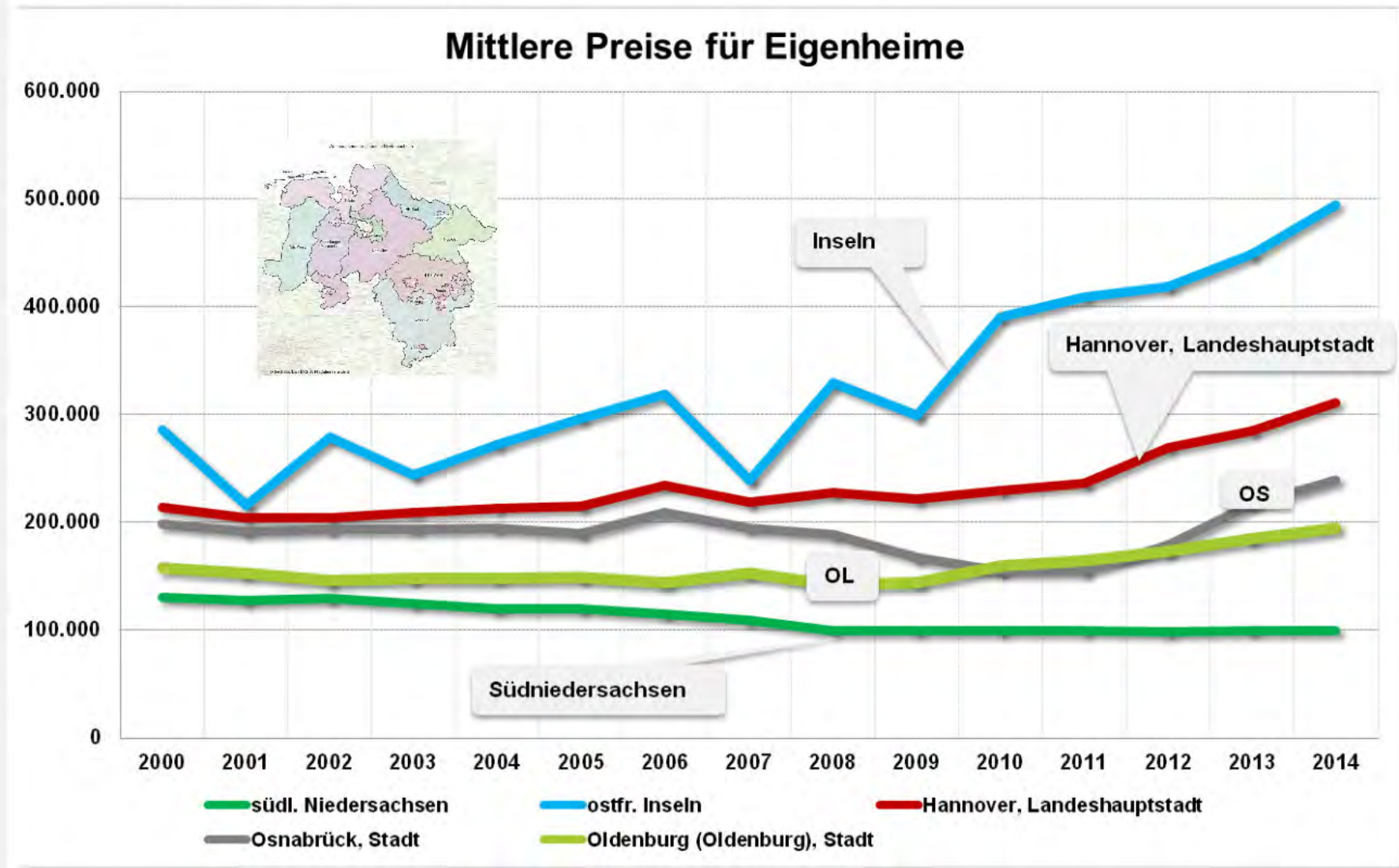


Gesamt Nds.

Preisentwicklung, gebrauchte Eigenheime



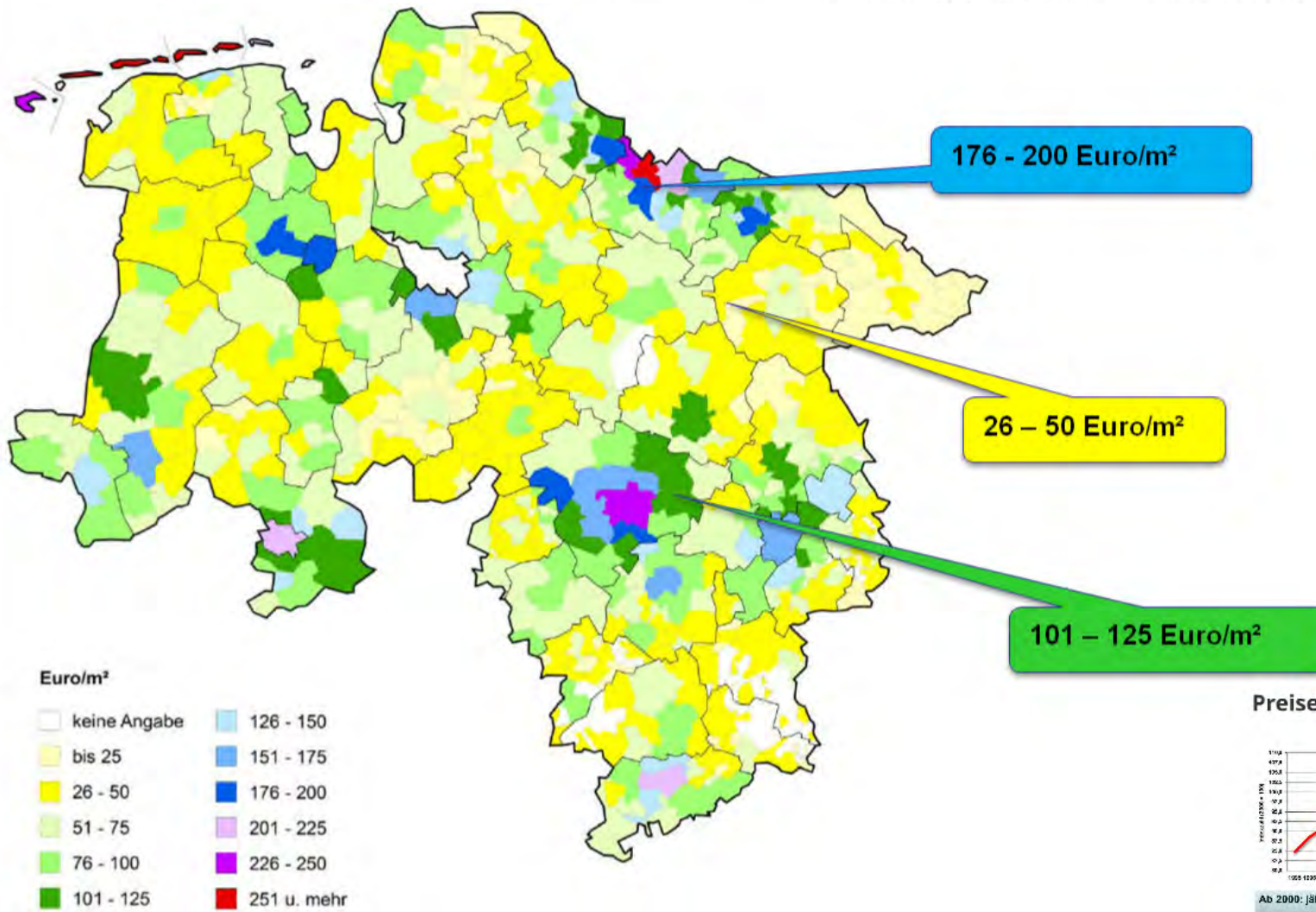
Regional



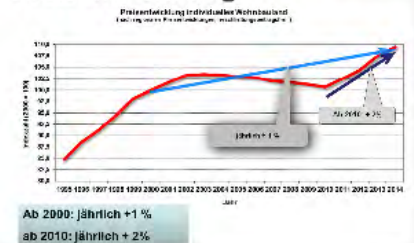
Preisniveau

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage

Preisniveau - Wohnbauland

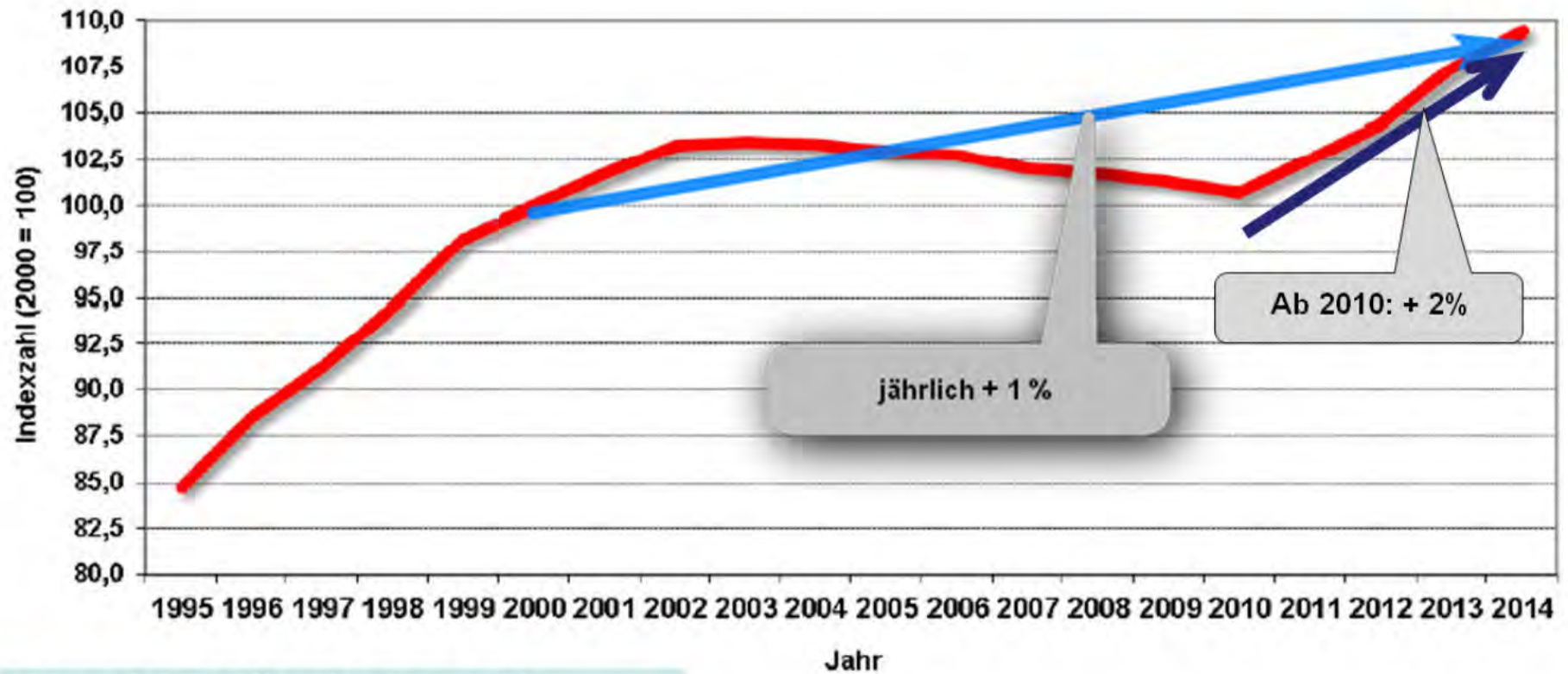


Preisentwicklung



Preisentwicklung

Preisentwicklung individuelles Wohnbauland
(nach regionalen Preisentwicklungen, erschließungsbeitragsfrei)



Ab 2000: jährlich +1 %
ab 2010: jährlich + 2%

Eigentumswohnungen

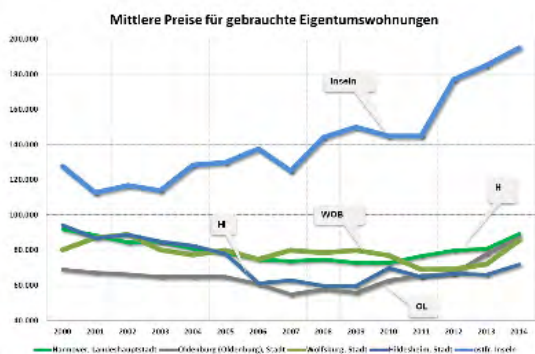
Preisniveau

Durchschnittspreise in 2014 für
gebrauchte Eigentumswohnungen

je m² Wohnfläche

2.200 Euro	Hannover und Braunschweig
2.000 Euro	Oldenburg und Wolfsburg
1.800 Euro	Osnabrück
1.300 Euro	Delmenhorst

Preisentwicklung nach Regionen



Preisniveau

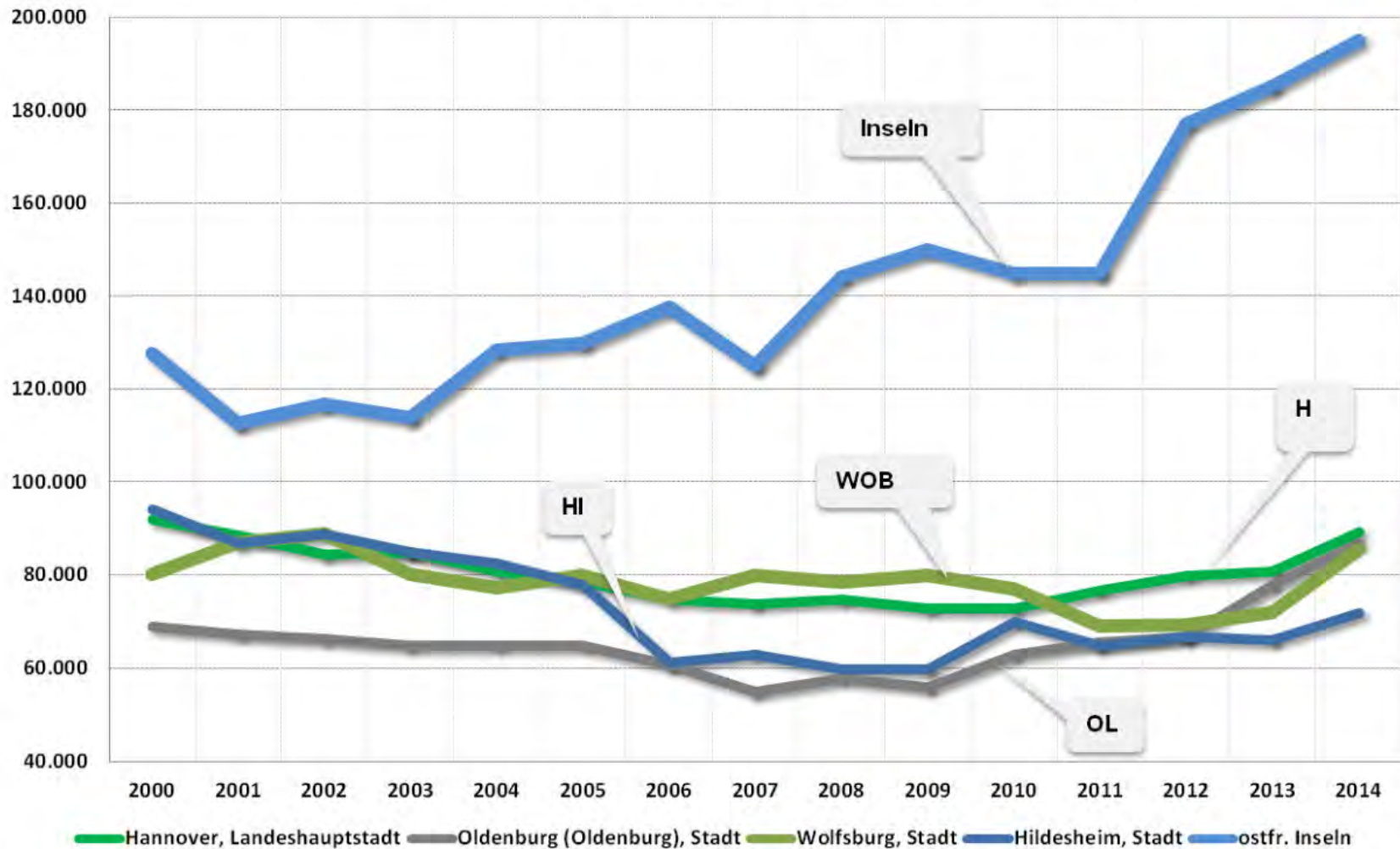
Durchschnittspreise in 2014 für gebrauchte Eigentumswohnungen

je m² Wohnfläche

2.200 Euro	Hannover und Braunschweig
2.000 Euro	Oldenburg und Wolfsburg
1.800 Euro	Osnabrück
1.300 Euro	Delmenhorst

Preisentwicklung nach Regionen

Mittlere Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen



Fazit...

Die Bedeutung der Gutachterausschüsse für die Immobilienmarkttransparenz ist vom Gesetzgeber seit 2009 gestärkt worden.

Der Immobilienmarkt ist inhomogener geworden, Preise entwickeln sich unterschiedlich.

Preise von Immobilien zu vergleichen braucht Erfahrung und eine gute Datenbank

Eine Immobilienblase ist in Niedersachsen nicht erkennbar.

- Die Entwicklung der Transaktionszahlen steigt nicht signifikant an (keine Spekulationskäufe).
- Die Preissteigerungen entsprechen dem Phänomen von Angebot und Nachfrage.



...Immobilien sind keine Waschmaschinen

Die Bedeutung der Gutachterausschüsse für die Immobilienmarkttransparenz ist vom Gesetzgeber seit 2009 gestärkt worden.

Der Immobilienmarkt ist inhomogener geworden, Preise entwickeln sich unterschiedlich.

Die Bedeutung der Gutachterausschüsse für die Immobilienmarkttransparenz ist vom Gesetzgeber seit 2009 gestärkt worden.

Der Immobilienmarkt ist inhomogener geworden, Preise entwickeln sich unterschiedlich.

Preise von Immobilien zu vergleichen braucht Erfahrung und eine gute Datenbank

Eine Immobilienblase ist in Niedersachsen nicht erkennbar.

- **Die Entwicklung der Transaktionszahlen steigt nicht signifikant an (keine Spekulationskäufe).**
- **Die Preissteigerungen entsprechen dem Phänomen von Angebot und Nachfrage**

Der Immobilienmarkt ist inhomogener geworden, Preise entwickeln sich unterschiedlich.

Preise von Immobilien zu vergleichen braucht Erfahrung und eine gute Datenbank

Eine Immobilienblase ist in Niedersachsen nicht erkennbar.

- **Die Entwicklung der Transaktionszahlen steigt nicht signifikant an (keine Spekulationskäufe).**
- **Die Preissteigerungen entsprechen dem Phänomen von Angebot und Nachfrage.**



Peter Ache



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Stau 3, 26122 Oldenburg

Tel.: 0441 9215 633

E-Mail: peter.ache@lgl.niedersachsen.de

Web:

www.gag.niedersachsen.de

www.immobiliemarktbericht-deutschland.info