

Ad-hoc Auswertung zur Befragung "Quellen der Gutachterausschüsse"

Matthias Soot

September 2026

1 Danksagung

Zunächst möchte ich mich herzlich bei allen bedanken, die an der Befragung teilgenommen, bei der Verteilung unterstützt oder auf andere Weise zum Gelingen dieser Studie beigetragen haben. Durch Ihre Mitarbeit haben wir wertvolle Einblicke in den Alltag der Gutachterausschüsse gewonnen. Besonders dankbar bin ich auch für die zahlreichen zusätzlichen Ideen, Methoden und Vorgehensweisen, die Sie in der Kategorie „Sonstige Methoden“ als Rückmeldung eingereicht haben. Diese Rückmeldungen verdeutlichen eindrucksvoll, wie viel Arbeit und fachliche Expertise in die „Veredelung“ von Kaufpreisen investiert wird.

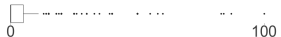
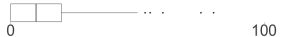
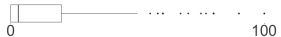
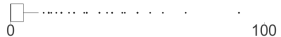
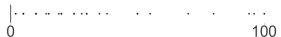
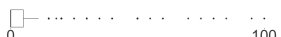
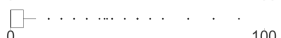
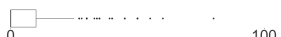
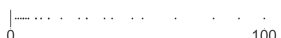
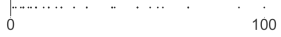
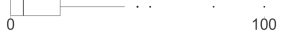
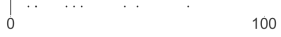
2 Eigenschaften und ihre Quellen

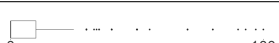
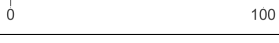
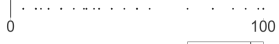
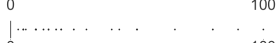
Die Befragten müssen 100 % der jeweiligen Eigenschaft den Kategorien zuordnen. Die Verteilungen der Antworten sind ungewichtet, sodass Aussagen der kommunal organisierten Gutachterausschüsse mit hoher absoluter Teilnehmerzahl (Siehe Abbildung 1) die hier gezeigten Ergebnisse dominieren und daher die Aussagefähigkeit noch einschränken.

Bei sonstigen Methoden wurden die folgenden weiteren Quellen genannt (Aufzählung noch nicht vollständig):

- Finanzverwaltung
- Wiederverkauf
- Immobilie ist persönlich bekannt
- Exposés für Geschossigkeit (6 Nennungen)
- Aus Gutachten
- Standardstufe aus Bauakte/Baubeschreibung/Baujahr
- KI Trainiert auf Befahrungsdaten mit 1500 Bildern Trainingsdaten
- Baujahr aus historischen Luftbildern oder Schrägluftbildern
- Gebäudedatenbank der Stadt
- Baujahr aus Brandkassenliste/Feuerversicherung

Tabelle 1: Eigenschaften und Quellen. Verteilung der Angaben aller Befragten als Boxplot.

Eigenschaft	Skala oder Datentyp in Datenbank		Quelle oder Ableitungsmethode	Anteil in Datenbank [%]
Wohnfläche	Metrisch		Datenlücke	
			Kaufvertrag	
			Käuferfragebogen	
			Maklerexposé	
			Bauakte	
			Berechnung aus Grundriss	
			Aus Grundfläche abgeleitet	
			Berechnung eigenes Aufmaß	
			Mietvertrag	
			Andere Methoden	
Anzahl Vollgeschosse	Ordinal		Datenlücke	
			Kaufvertrag	
			Käuferfragebogen	
			Bauakte	
			Aus LOD2 Modellen	
			Street View/Apple Maps	
			Besichtigung vor Ort	
			Andere Methoden	
Standardstufe	Ordinal, überwiegend metrisch modelliert		Datenlücke	
			Käuferfragebogen	
			Besichtigung vor Ort	
			Photo zum Kaufzeitpunkt	
			Maklerexposé	
			Google Street View/Apple Maps	
			Andere Methoden	
Unterkellerung	Kategorisch oder Prozent		Datenlücke	
			Käuferfragebogen	
			Photo zum Kaufzeitpunkt	
			Bauakte	
			Maklerexposé	
			Google Street View/Apple Maps	
			Luftbild	
			Baualterstypisch	
			Andere Methode	

Eigenschaft	Skala oder Datentyp in Datenbank	Quelle oder Ableitungsmethode	Anteil in Datenbank [%]
Baujahr	Metric	Datenlücke	 0 100
		Kaufvertrag	 0 100
		Käuferfragebogen	 0 100
		Visuelle Einschätzung	 0 100
		Google Street View/Apple Maps	 0 100
		Gebietstypisch	 0 100
		Bauakte	 0 100
		Kataster	 0 100
		Maklerexposé	 0 100
		Andere Methoden	 0 100
Modernisierungspunkte	Punkte (ordinal)	Datenlücke	 0 100
		Käuferfragebogen	 0 100
		Visuelle Einschätzung (Kaufzeitpunkt)	 0 100
		Maklerexposé	 0 100
		Google Street View/Apple Maps	 0 100
		Baualterstypisch	 0 100
		Luftbild	 0 100
		Andere Methoden	 0 100
Restnutzungsdauer	Metric (interval)	Datenlücke	 0 100
		Modell ImmoWertV	 0 100
		Visuelle Einschätzung	 0 100
		Baujahrestypisch	 0 100
		Andere Methoden	 0 100

3 Unsicherheiten

In der Umfrage wurde nach den Unsicherheiten gefragt, die für die eingetragenen Immobilieneigenschaften bei den Gutachterausschüssen vermutet werden. Im Folgenden werden diese als Histogramme dargestellt (Tabelle 2 und 3). Auch hier wurden bisher keine Gewichtungen durchgeführt. Die Befragten hatten tlw. die Wahl die Angabe absolut oder relativ als Unsicherheit anzugeben. Die Angabe „Relativ (in %)“ wurde von den Befragten häufiger ausgefüllt als absolut. Für die Standardstufen wurden in der Darstellung zwei Werte (10.0 und 50.0) bei den absoluten Unsicherheiten entfernt, da diese außerhalb der Spanne (1.0-5.0) der Standardstufen lagen (fehlerhafte Angabe).

4 Zusammenfassung Teilnehmenden und Einordnung der Repräsentativität

Insgesamt wurden über 269 Befragungen vollständig ausgefüllt und abgesendet. Von diesen können 267 herangezogen werden, da zwei Teilnehmende die Umfrage zwar abgeschlossen, aber bei keiner Frage Angaben gemacht haben¹. Weitere unvollständig ausgefüllte und nicht abgeschickte Befragung werden von der Auswertung ausgeschlossen. Die Quote der Teilnehmenden im Verhältnis zu der Zahl der Gutachterausschüsse liegt im Mittel bei über 60 % pro Bundesland. Die Flächenländern mit kommunaler Organisation der Gutachterausschüsse dominieren die Befragungsergebnisse dieser Ad-hoc Analyse, da hier noch keine Gewichtung/Bereinigung erfolgt. In den Bundesländern Sachsen-Anhalt, Thüringen und Niedersachsen liegt die Teilnehmerzahl über der Zahl der Gutachterausschüsse, was durch die Teilnahme mehrerer Mitarbeitenden bei großen Geschäftsstellen erklärt werden kann. Für das Saarland wurde der Fragebogen zentral von der ZGG ausgefüllt. In den Anmerkungen für Schleswig-Holstein wurde bei einer Antwort angegeben, dass die Teilnahme für 3 Gutachterausschüsse durchgeführt wurde, die sich eine Geschäftsstelle teilen. Die Verteilung der Teilnehmenden nach Bundesland ist in Abbildung 1 dargestellt. Die Umfrage kann auf Basis des hohen und breiten Rücklaufs als repräsentativ eingeordnet werden. **Zur inhaltlichen Interpretation ist jedoch eine Aufbereitung (Gewichtung) bzw. differenziertere Auswertung notwendig.**

5 Weitere Schritte

Die detaillierte Auswertung und Interpretation der Befragungsergebnisse erfolgt Anfang Oktober. Es ist geplant die Erkenntnisse in einer internationalen Fachzeitschrift zu veröffentlichen. Im Rahmen dieser Publikation werden die Rohdaten der Befragung ebenfalls unter einer Open-Data Lizenz veröffentlicht, sodass weitere Analysen durch andere Forschende und Interessierte durchgeführt werden können. Dazu werden sämtliche datenschutzrelevanten Informationen bspw. zu genauen Ortsangaben in den Kommentarfeldern vollständig anonymisiert.

¹Ein Teilnehmender berichtet von technischen Schwierigkeiten mit den Schiebereglern, der weitere Teilnehmer hat lediglich 38 Sekunden für die Umfrage gebraucht.

Tabelle 2: Einschätzungen der Befragten zu Unsicherheiten (Teil 1)

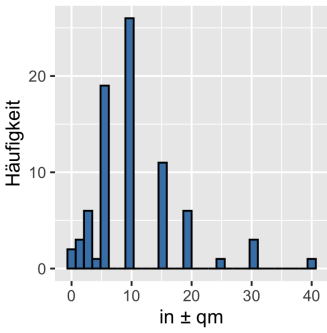
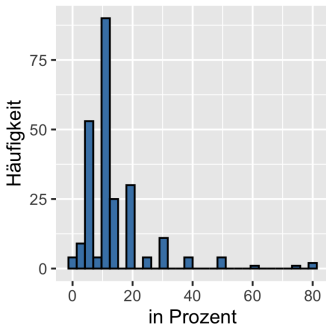
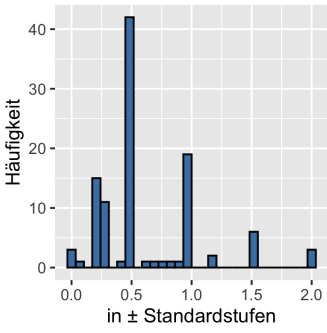
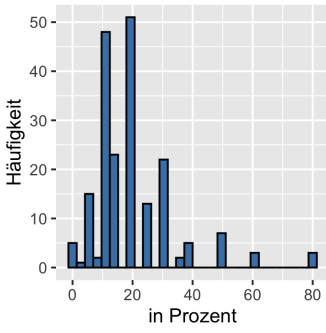
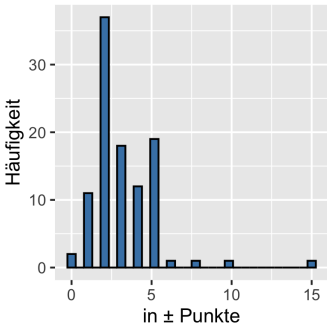
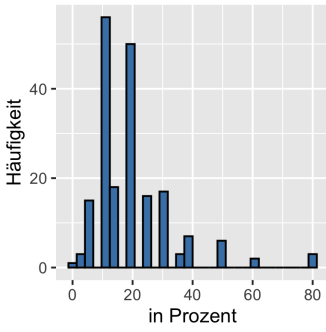
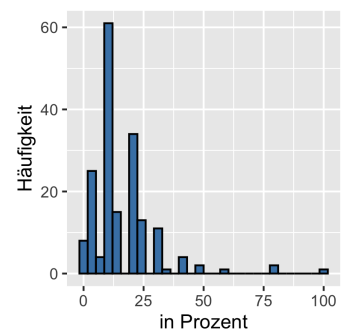
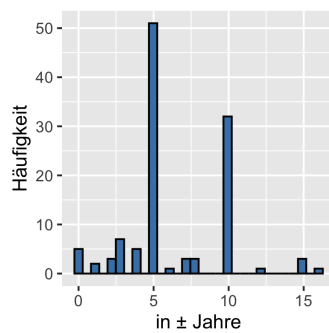
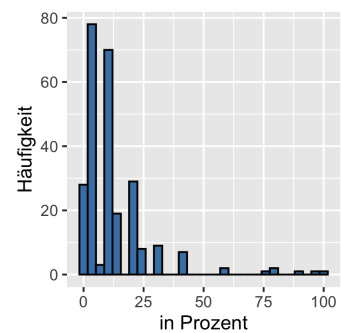
Eigenschaft	Absolut	Relativ
Unsicherheiten Wohnfläche		
Unsicherheiten Standardstufe		
Unsicherheiten Modernisierungspunkte		

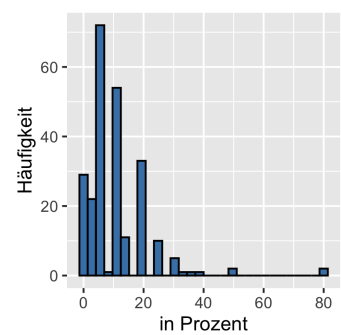
Tabelle 3: Einschätzungen der Befragten zu Unsicherheiten (Teil 2)



Unsicherheiten Rest-
nutzungsdauer



Anteil Geschosse Fehl-
zuordnung



Anteil Keller Fehlzu-
ordnung

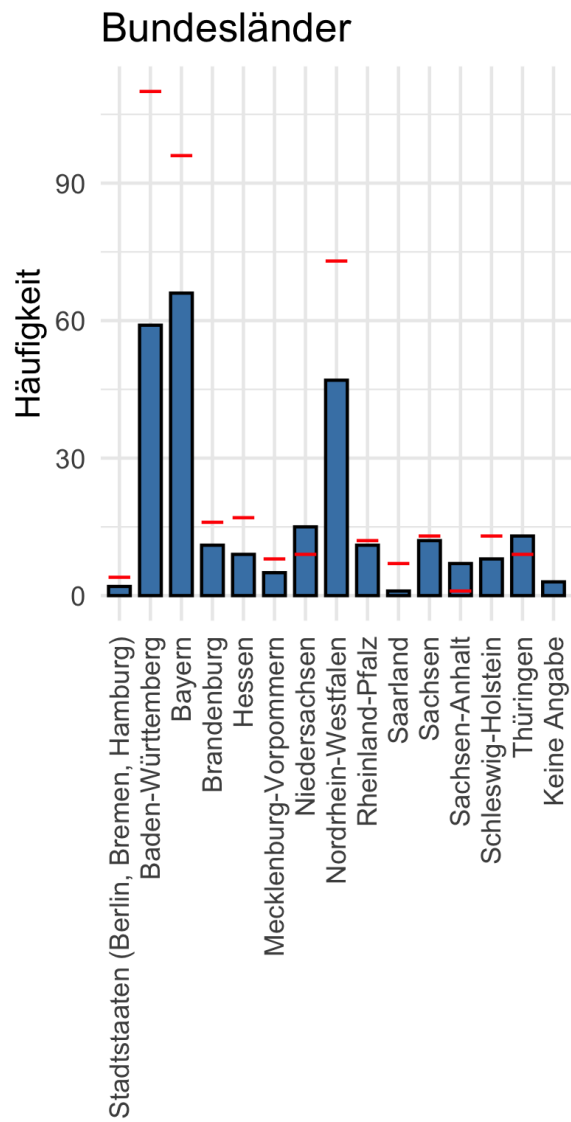


Abbildung 1: Anzahl der Teilnehmenden je Bundesland. Als Referenz wird die Anzahl der Gutachterausschüsse je Bundesland (rot) dargestellt.