Fünf Jahre Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberes Gäu

Ein Garant für Transparenz und Qualität in der Immobilienbewertung

Zum 1. Mai 2020 wurde der Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Gäu (GuA Gäu) gegründet, um die Qualität und Transparenz bei der Bewertung von Immobilien in der Region nachhaltig zu stärken. Der Erfolg bei der Umsetzung der zu Beginn festgelegten Zielsetzungen, wurde am 11. Juli zum Anlass für eine Jubiläumsrunde mit den Bürgermeistern der beteiligten Kommunen genutzt.

Ziel des Zusammenschlusses war es, größere Zuständigkeitsbereiche mit einer ausreichend hohen Anzahl von Kauffällen entstehen zu lassen, um belastbare Daten zu erhalten, eine qualifizierte Marktbewertung zu ermöglichen und rechtssichere Bodenrichtwerte ableiten zu können. Diese Zielsetzungen wurden innerhalb der fünf Jahre erfolgreich realisiert, so dass der GuA Gäu bei Sachverständigen, Banken und weiteren Akteuren der lokalen Immobilienwirtschaft für seine verlässliche Datenbasis bekannt ist.

Der GuA Gäu ist ein unabhängiges und eigenständiges Gremium. Alle acht am GuA Gäu beteiligten Kommunen (Bondorf, Deckenpfronn, Gärtringen, Gäufelden, Herrenberg, Jettingen, Mötzingen und Nufringen) sind, je nach Einwohnerzahl, mit mindestens zwei Gutachtern vertreten, so dass Wissen und Erfahrung aus allen Gemeinden in die Arbeit des Gutachterausschusses einfließen kann.

Zu den Hauptaufgaben des GuA Gäu gehört die Führung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung von Bodenrichtwerten sowie die Erstellung von Verkehrswertgutachten. Insgesamt gehören 30 Gutachter und Gutachterinnen zum GuA Gäu. Die Geschäftsstelle besteht aus sieben Mitarbeitenden und wird seit dem Zusammenschluss im Jahr 2020 von Tobias Eckel, Dekra-zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung D3, geleitet.

Schaffung einer transparenten Marktübersicht

Seit seiner Gründung hat der Gutachterausschuss maßgeblich dazu beigetragen, den Immobilienmarkt transparenter zu gestalten. Durch die Sammlung und Auswertung von Kaufpreisen, die Feststellung von Bodenrichtwerten und weiteren relevanten Daten schafft er eine wichtige Grundlage für die Immobilienbewertung.

„Der Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Gäu ist gelebte interkommunale Zusammenarbeit. Diese Zusammenarbeit wird auch gesehen und geschätzt. Nicht umsonst hat das Gremium einen sehr guten Ruf bei Verkehrswertgutachten“, sagte Herrenbergs Oberbürgermeister Nico Reith, bei einer Feierstunde im Technischen Rathaus, anlässlich des fünfjährigen Bestehens des GuA Gäu. Dabei wurde gemeinsam auf die Vergangenheit zurückgeblickt. So war der Start im Jahr 2020 davon geprägt, die bis dato sehr unterschiedlichen Grundlagen der einzelnen Gemeinden auf einen Stand zu bringen und eine einheitliche Basis zu schaffen. So war insbesondere der Stand der Bodenrichtwertkarten in den jeweiligen Kommunen sehr unterschiedlich.

In der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 1. Januar 2025 gab es eine Neuerung, die der GuA Gäu erarbeitet hat. Inzwischen werden zu jeder Bodenrichtwertzone die Merkmale des sogenannten Richtwertgrundstücks ausgewiesen. Hierzu zählt neben der Grundstückstiefe und Grundstücksfläche auch die wertrelevante Geschossflächenzahl, welche das Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und wertrelevanter Geschossfläche festlegt. Diese Angaben werden von Immobiliensachverständigen im Rahmen der Verkehrswertermittlung genutzt.

Inzwischen wurde bereits die vierte Bodenrichtwertkarte sowie die dritte Wertfortschreibung der sogenannten Steuerkarte erstellt und beschlossen.

Zur Feierstunde anlässlich des fünfjährigen Bestehens kamen die Bürgermeister der beteiligten Kommunen, Oberbürgermeister Nico Reith (Mitte) sowie der Geschäftsstellenleiter des Gemeinsamen Gutachterausschusses Oberes Gäu, Tobias Eckel (Vierter von rechts) in Herrenberg zusammen.

Parallel dazu erstellt der GuA Gäu zahlreiche qualifizierte Verkehrswertgutachten. Diese genießen im Geschäfts- und Rechtsverkehr aufgrund von Unabhängigkeit und Neutralität eine hohe Akzeptanz, sie sind gerichtsfest und anerkannt.

Ausblick in die Zukunft

Ein Ausblick in die Zukunft wurde beim Jubiläumstreffen auch gewagt. So wird der GuA Gäu weiterhin kontinuierlich seine Datenqualität verbessern, zum Beispiel durch die Erfassung und Auswertung noch detaillierterer Angaben beim Immobilienkauf. Außerdem sollen künftig Nachhaltigkeitskriterien, wie zum Beispiel Energieeffizienz, bei der Auswertung und Immobilienbewertung eine größere Beachtung erfahren.
„Unser Ziel ist es weiterhin, durch fundierte Analysen und offene Kommunikation eine vertrauensvolle Grundlage für alle Akteure im Immobilienmarkt zu schaffen“, sagt Peter Jost, Vorsitzender des GuA Gäu. „Zudem freuen wir uns auf die zukünftige Weiterentwicklung der wertrelevanten Daten wie zum Beispiel die Bereitstellung von regionalen Liegenschaftszinssätzen“, ergänzt Tobias Eckel, Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschuss Oberes Gäu. Susanne Schreiber, Baubürgermeisterin der Stadt Herrenberg fasst die Einschätzung der beteiligten Bürgermeister folgendermaßen zusammen: „Wir sind stolz auf die bisher erzielten Erfolge und die sehr gute kommunale Zusammenarbeit. Das fünfjährige Bestehen unseres Ausschusses zeigt, wie wichtig eine unabhängige und professionelle Bewertung für den regionalen Immobilienmarkt ist.“