



### GIS im Landmanagement – Aus Sicht der Immobilienbewertung

#### Dipl. - Ing. Günter Schug

Die im Zuge der 1. und 2. Stufe der Bahnreform durchgeführten Ausgliederungen des Immobilienvermögens aus Bundesbahn, Reichsbahn und Vorratsvermögen Berlin (West) haben zu einer Reihe von Eigentümern mit ehemaligem und aktuellem Bahnbezug geführt. Bereits 1994 wurden als nicht betriebsnotwendig eingestufte Grundstücke in das Bundeseisenbahnvermögen (Bundesoberbehörde) ausgegliedert. Hieraus wurde ein Teil auf die Vivico übertragen. Eigentümer von Bahngrundstücken innerhalb des Konzerns Deutsche Bahn AG sind die DB AG Holding sowie die DB Station&Service AG und die DB Netz AG. In 2002 wurde außerdem die aurelis gegründet. An einem „Bahn-Standort“ kann daher eine Reihe von verschiedenen Flächeneigentümern auftreten.

Zum Zwecke der Geographischen Abbildung von Immobilieninformationen mit Bahnbezug wurde innerhalb DB AG das Geografische Informationssystem „flimas“ entwickelt. Dieses Flächeninformations- und Managementsystem stellt bundesweit und flächendeckend Angaben zu Nutzern und Eigentümern der Bahnimmobilien zur Verfügung und erfüllt Ergänzungsaufgaben im Rahmen der Anlagenbuchhaltung. Insgesamt werden etwa 120.000 Bewirtschaftungseinheiten, 210.000 Gebäude und ca. 270.000 Flurstücke mit etwa 1,4 Mrd. m<sup>2</sup> Grundstücksfläche verwaltet.

Aus allgemeiner Sicht der Grundstücksbewertung gibt es eine Reihe von Informationen mit GEO-Bezug, die es bei der Wertfindung zu berücksichtigen gilt. Neben Rechtsgrundlagen und objektspezifischen Daten sind insbesondere spezielle Immobilieninformationen und unterstützende Werkzeuge erforderlich, um eine auftragsbezogene Analyse und Auswertung durchzuführen, die schließlich zum Wertermittlungsergebnis bzw. zum Verkehrswert führen. Im Weiteren erfolgt eine beispielhafte Darstellung von Daten bzw. Informationen, bei denen der GEO-Bezug in der Grundstücksbewertung von Relevanz ist. Dabei werden die Fragen untersucht, wo diese Daten vorliegen, wie man zu diesen Daten gelangt, welche Qualität und Verbindlichkeit diese Daten besitzen und wie in Einzelfällen eine Weiterverarbeitung möglich ist (z.B. Stadtpläne, Flächennutzungspläne, Bebauungspläne, Flurkarten und Lagepläne, Fotos, Satzungen und weitere Marktinformationen). Daneben gibt es noch eine Reihe von anderen Daten mit GEO-Bezug (z.B. städtebauliche Konzepte, Biotop-, Umwelt- und Altlastenkatster, Standortanalysen, Wohnwerteeinstufungen etc.), die in der Grundstücksbewertung von Bedeutung sind.

Eine wesentliche Informationsgrundlage mit GEO-Bezug stellen insbesondere aber die Bodenrichtwerte dar. Diese von kommunaler bzw. behördlicher Seite angebotenen Informationen besitzen zusammen mit ihrer „Amtlichkeit“ eine große Bedeutung. Hier gibt es bereits eine Reihe sehr guter Angebote, die über das Internet verfügbar sind (z.B. Boris.NRW oder gag.niedersachsen). Allerdings sind die angebotenen Daten im bundesweiten Vergleich (noch) nicht einheitlich. Dies bezieht sich sowohl auf die

## 10. Workshop Kommunale Geoinformationssysteme 2006



Verfügbarkeit im Allgemeinen als auch auf die Zugangsmodalitäten. Auch private „Datenmakler“ bieten grundstücksmarktbezogene Daten an. Sie verstehen sich dabei im Wesentlichen als „Sekundäranbieter“ von Standortinformationen und beziehen sich dabei auf die Daten der Gutachterausschüsse und andere Quellen zum Grundstücksmarkt.

Die derzeitige Situation des Angebotes von Informationen zur Grundstücksbewertung und auch der Datenaustausch verfügbarer Informationen ist immer noch stark geprägt durch Einzellösungen unterschiedlicher Herausgeber. Auch wenn es auf Länderebene gute Lösungsansätze gibt, fehlt es an einem flächendeckenden einheitlichen Fundstellensystem. Die Zugangsvoraussetzungen zu diesen Daten sind nicht harmonisiert. Optimal wäre eine Bündelung wertermittlungsrelevanter Daten mit Georeferenz, einfach ansteuerbar über das Internet und abrufbar z.B. in Form einer auswahlbasierten Zusammenstellung. Hierfür sollten insbesondere kommunale, länderspezifische und – aus Anwendersicht – auch privatwirtschaftliche Daten mit regionalem bzw. kommunalem Fokus zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch würde sich eine deutlich verbesserte Informationslage zum Grundstücksmarkt und Planungsrecht ergeben, die allerdings eine eingehende und fachlich fundierte Analyse mit Blickrichtung Grundstückswert nicht ersetzen könnte.

---