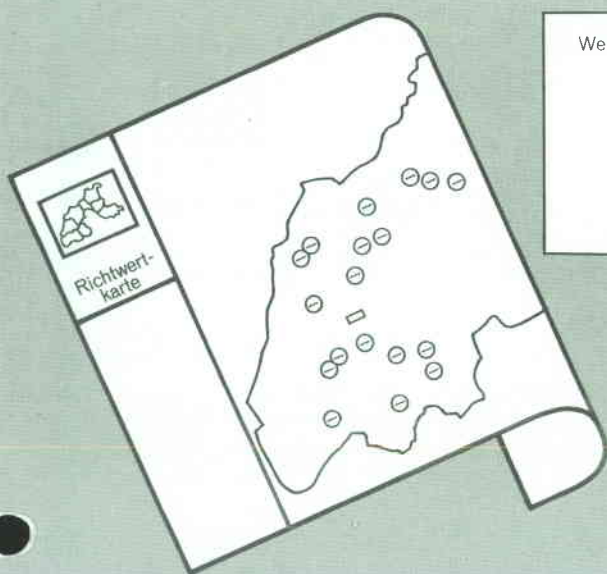




Grundstücks- markt

1991



Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Viersen, März 1992

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte im
Kreis Viersen

Geschäftsstelle: Rathausmarkt 3, 4060 Viersen 1
Tel.: 0 21 62 / 39 11 47 - 48

Nachdruck und Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Vorbemerkung	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Was ist der Gutachterausschuß?	1
1.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	1
1.4	Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	2
1.5	Kaufpreissammlung	2
2.	Übersicht über den Grundstücksmarkt	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Allgemeines	4
2.3	Statistische Unterlagen	4
2.4	Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1986)	5
2.5	Auswertung der Kaufverträge unbebauter Grund- stücke	6
2.51	Allgemeines	6
2.52	Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbau- flächen (ab 1970)	6
2.53	Entwicklung der Baulandpreise für Gewerbe- und Industrieauflächen (ab 1980)	7
2.54	Entwicklung der Kaufpreise für land- und forst- wirtschaftliche Flächen (ab 1980)	7
2.541	Ackerland	7
2.542	Grünland	9
2.543	Holzungsflächen	9
2.6	Auswertung der Kaufverträge bebauter Grund- stücke	9
2.61	Einfamilienhäuser	9
2.62	Zweifamilienhäuser	11
2.63	Mehrfamilienhäuser	11

	Seite
2.64	Wohn- und Geschäftshäuser 11
2.65	Eigentumswohnungen 12
3.	Umsätze 1988/89 bis 1991 13
3.1	Umsätze unbebaute Grundstücke nach Fläche und Preis 13
3.11	Umsätze unbebaute Grundstücke nach Fläche 13
3.12	Umsätze unbebaute Grundstücke nach Preis 13
3.2	Umsätze bebaute Grundstücke nach Preis 14
3.3	Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamt- kaufpreis in TDM 15
3.31	Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau 15
3.32	Ein- und Zweifamilienhäuser 15
3.33	Wohnungseigentum 16
4.	Mietpreisentwicklung 17
5.	Zusammenfassung 17

Bericht über den Grundstücksmarkt im Kreis Viersen 1991 (ohne Stadt Viersen)

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 gebildet worden. Heute gilt für die Gutachterausschüsse das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986.

Daneben sind für die Gutachterausschüsse u. a. die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988 und die Gutachterausschußverordnung für Nordrhein-Westfalen (GAVONW) vom 7. März 1990 zu beachten.

1.2 Was ist der Gutachterausschuß?

Der Gutachterausschuß ist ein selbständiges an keinerlei Weisungen gebundenes Kollegial-Gremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden auf die Dauer von 5 Jahren durch den Regierungspräsidenten bestellt und üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Als Gutachter kann nur bestellt werden, wer die für die Wertermittlung von Grundstücken erforderliche Sachkunde besitzt und in diesen Wertermittlungen erfahren ist.

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken
- Ermittlung der Bodenrichtwerte (durchschnittliche Bodenwerte)

- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt

1.4 Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und Ihre Aufgaben

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die u.a. die nachfolgenden Aufgaben hat:

- Vorbereitung der Wertgutachten
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

1.5 Kaufpreissammlung

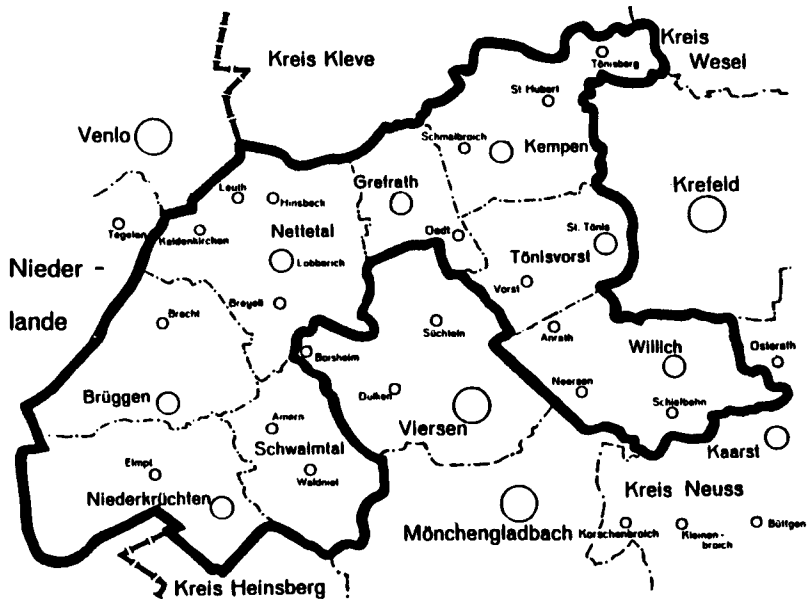
Zur Erfüllung der unter Punkt 1.3 und 1.4 genannten Aufgaben dienen im wesentlichen die Kaufpreissammlung und die aus ihr gewonnenen Auswertergebnisse. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Daten aus der Kaufpreissammlung unterliegen einer besonderen Geheimhaltungspflicht und dürfen lediglich in anonymisierter Form bekanntgemacht werden.

Auch die folgende Übersicht über den Grundstücksmarkt und die Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten, konnte nur auf Grund der aus der Kaufpreissammlung gewonnenen Erkenntnisse aufgestellt bzw. ermittelt werden.

2. Übersicht über den Grundstücksmarkt

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die nachfolgenden Angaben über den Grundstücksmarkt beziehen sich ausschließlich auf das Gebiet des Kreises Viersen. Nicht eingeschlossen ist das Gebiet der Stadt Viersen. Für diesen Bereich besteht ein selbständiger Gutachterausschuß.



2.2 Allgemeines

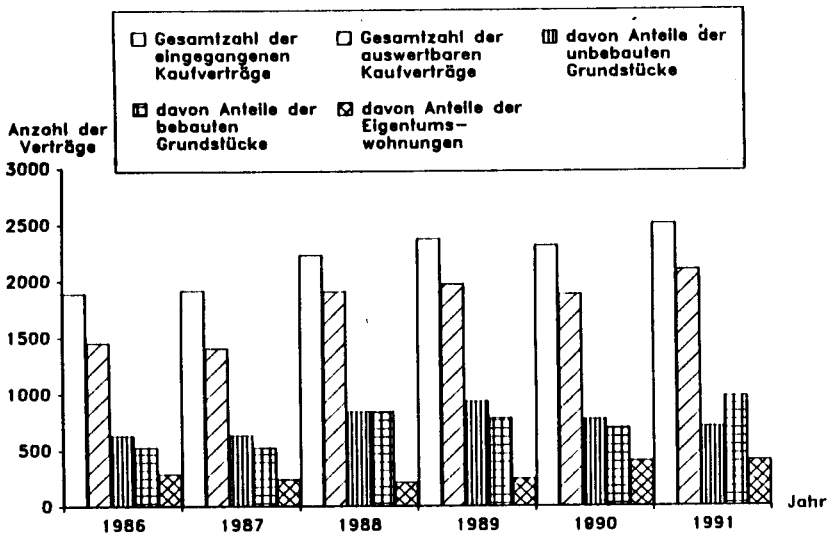
Die Übersicht über den Grundstücksmarkt soll allein der Markttransparenz dienen. Es sollen Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt dargestellt werden. Keinesfalls soll dieser Bericht dazu animieren, selbständige Wertermittlungen jedweder Art durchzuführen. Wertermittlungen sollten nur durch Fachleute angestellt werden.

2.3 Statistische Grundlagen

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegenden Städte und Gemeinden mit ihren wesentlichsten statistischen Daten zusammengestellt. Dabei wird der Zusammenhang mit den zur Führung der Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträgen hergestellt.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche km ²	Einwohner je km ²	1991 eingegangene Kaufverträge pro Stadt/Gemeinde	Kaufverträge je 1.000 Einwohner
Brüggen	13.820	61,1	221	175	13
Grefrath	14.488	30,9	466	150	10
Kempen	34.525	68,5	494	439	13
Nettetal	39.450	83,6	464	436	11
Niederkrüchten	11.519	67,1	167	209	18
Schwalmatal	15.670	48,1	318	186	12
Tönisvorst	25.275	44,3	561	380	15
Willich	43.323	67,8	625	537	12
Insgesamt	198.070	471,4			

2.4 . Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1986)



Bei der Betrachtung der vorstehenden Tabelle ist auffallend, daß ein Teil der eingegangenen Kaufverträge nicht auswertbar ist. Diese Tatsache ist dadurch erklärbar, daß bei der Annahme, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflusst haben, eine Vertragsauswertung nicht erfolgt. Diese Verfahrensweise ist auch unbedingt notwendig, um zu vermeiden, daß die aus der Kaufpreissammlung resultierenden Marktanalysen durch fehlerhafte Einflüsse das Marktgeschehen unzureichend darstellen.

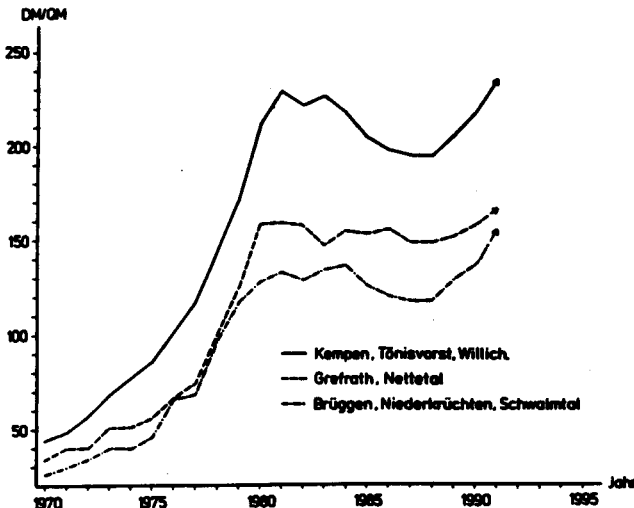
2.5 Auswertung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke

2.51 Allgemeines

Die nachfolgenden Übersichten und Tabellen spiegeln den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wieder, d.h. Kaufpreise, bei denen anzunehmen war, daß sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht in den Untersuchungen enthalten. Generell kann die Aussage gemacht werden, daß für alle Grundstücksgruppen im Preisniveau ein Ost-Westgefälle zu beobachten ist, d.h., in der Nähe der Ballungszentren Krefeld-Düsseldorf sind höhere Kaufpreise zu erzielen, als in der Nähe der niederländischen Grenze. In diesem Marktbericht werden die Städte Kempen, Tönisvorst und Willich dem Ostkreis zugeordnet. Die anderen Städte und Gemeinden des Kreises werden als Westkreis definiert.

2.52 Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen (ab 1970)

Die Graphik bezieht sich auf Kaufpreise, die für Wohnbauflächen bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise und inklusive der Erschließungskosten entrichtet wurden. Dabei wurden Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau zusammengefaßt.



2.53 Entwicklung der Baulandpreise für Gewerbe- und Industrie- bauflächen (ab 1980)

Einleitend muß darauf hingewiesen werden, daß im hiesigen Zuständigkeitsbereich bei diesem Teilmarkt fast ausschließlich die Städte und Gemeinden als Verkäufer der angegebenen Bauflächen auftreten. Dabei ist auffallend, daß häufig die Grundstücke zu einem subventionierten Kaufpreis angeboten werden. In diesem Zusammenhang soll hier nicht untersucht werden, ob Kaufpreise dieser Art noch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Fest steht jedenfalls, daß andere Marktteilnehmer kaum Chancen haben, einen Kaufpreis zu fordern, der von dem abweicht, zu dem die Gemeinde anbietet.

Bei der Untersuchung dieser Grundstücksgruppe wird offenkundig, daß die Standortfrage für die Firmen eine nicht zu unterschätzende Rolle spielt. Während sich nämlich die Kaufpreise im Westkreis seit 1980 kaum weiterentwickelt haben, sind im Ostkreis Wertsteigerungen zu erkennen. Im Mittel kann gelten, daß das Bodenwertniveau im Westkreis seit 1980 unverändert bei ca. 25,— DM/qm (inklusive der Erschließungskosten) liegt; im Ostkreis ist im gleichen Zeitraum eine Steigerung von 25,— DM/qm auf 55,— DM/qm (jeweils inklusive der Erschließungskosten) zu verzeichnen.

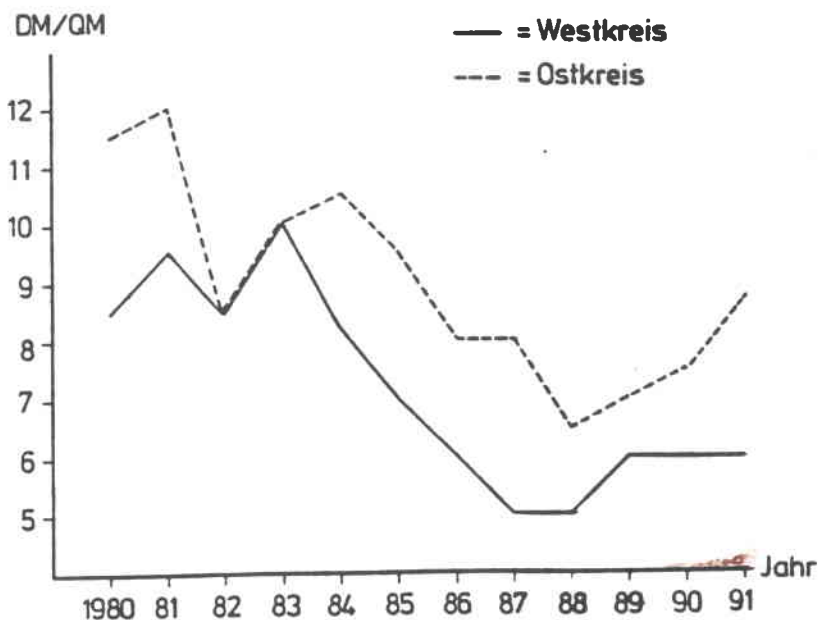
2.54 Entwicklung der Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen (ab 1980)

2.541 Ackerland

Langjährige Untersuchungen haben ergeben, daß im Kreis Viersen eine Abhängigkeit zwischen gezahltem Kaufpreis und der Ackerzahl (nach der amtlichen Bodenschätzung) nicht gesichert nachzuweisen ist. Vermutlich gibt es bei dieser Grundstücksgruppe zu viele andere Einflußfaktoren, die sich gegenseitig überlagern.

Die nachfolgende Graphik zeigt die Entwicklung der Ackerlandpreise seit 1980 getrennt nach Ost- und Westkreis.

Sie zeigt deutlich, daß bis auf die Jahre 1982 und 1983 das Bodenwertniveau für die Ackerlandflächen im Ostkreis höher als im Westkreis ist. Hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung kann eine weitgehende Übereinstimmung festgestellt werden.



2.542 Grünland

Bei dieser Grundstücksgruppe sind in Zukunft noch Untersuchungen anzustellen zwischen den Kaufpreisen für standortgebundenes Grünland (also nicht umbruchfähig) und dem Grünland, das auch als Ackerland genutzt werden kann. Im allgemeinen kann jedoch festgestellt werden, daß Grünlandflächen im gesamten Kreisgebiet im Mittel zu 4,— DM/qm gehandelt werden. Dabei hat sich dieses Wertniveau seit Jahren kaum verändert.

2.543 Holzungsflächen

Holzungsflächen werden im gesamten Kreisgebiet im Mittel zu 2,— DM/qm (inklusive Aufwuchs) gehandelt. Eine Abhängigkeit zwischen dem gezahlten Kaufpreis und dem jeweiligen Aufwuchs ist dabei nicht erkennbar.

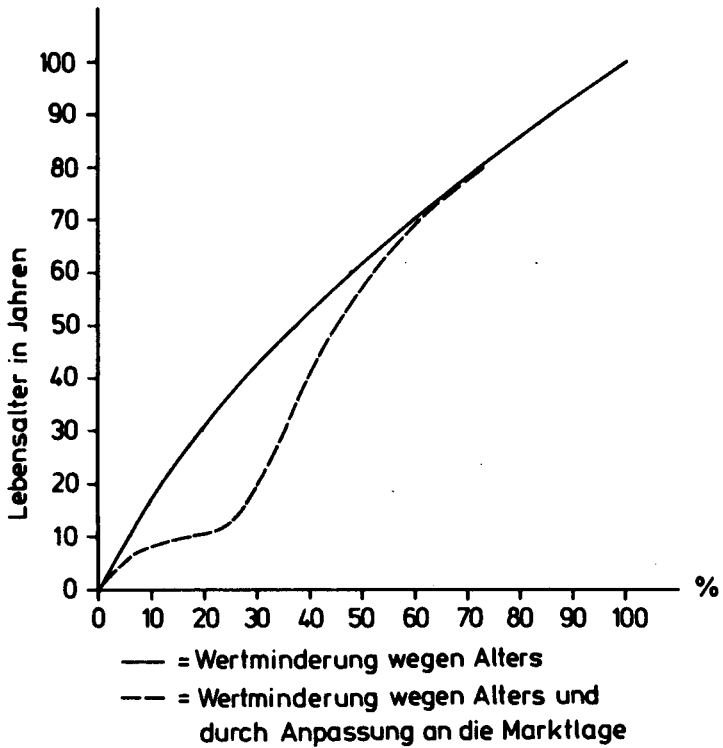
2.6 Auswertung der Kaufverträge bebauter Grundstücke

2.61 Einfamilienhäuser

In der Wertermittlungspraxis werden Grundstücke dieser Art nach dem Sachwertverfahren bestimmt, da sich die Kaufpreise nach dem Wert der Bausubstanz richten und nicht nach eventuell zu erwartenden Erträgen. Bei diesem Verfahren wird ausgehend von den Normalherstellungskosten der Herstellungswert des Objektes ermittelt, der dann durch die Wertminderung wegen Alters und wegen etwaiger Baumängel oder Bauschäden zu reduzieren ist. Der so festgestellte Sachwert ist dann den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Diese Anpassung geschieht in der Weise, daß der ermittelte Sachwert dem tatsächlich gezahlten Kaufpreis gegenübergestellt wird.

In der nachfolgenden Graphik ist sowohl die Wertminderung wegen Alters, als auch die Wertminderung durch die Anpassung an die Marktlage dargestellt.

Die angegebenen Prozentsätze beziehen sich jeweils auf den Herstellungswert.



2.62 Zweifamilienhäuser

Durch die Auswertung der Kaufverträge dieses Grundstückstyps ist bekannt, daß Objekte dieser Art am sichersten nach dem Ertragswert bestimmt werden können. Die Auswertung der Kaufverträge hat ergeben, daß der den Ertragswert stark beeinflussende Liegenschaftszins bei Zweifamilienhäusern Baujahr 1920 und jünger mit Heizung, Bad und WC mit 3% in Ansatz zu bringen ist. Dabei wird vorausgesetzt, daß in die Ertragswertberechnung nachhaltig erzielbare Erträge eingeführt werden. Dieser Zinssatz konnte durch die Auswertergebnisse der letzten Jahre bestätigt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der Liegenschaftszins mit den Zinsen, die für den Kapitalmarkt gelten nichts gemein hat. Der Liegenschaftszins stellt vielmehr den Zins dar, den ein Investor bei seiner Geldanlage in der Wohnungswirtschaft erzielt.

2.63 Mehrfamilienhäuser

Bei diesem Gebäudetyp konnten bisher durch die nicht ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufverträgen zuverlässige Auswertergebnisse nicht erzielt werden. In der Tendenz ist jedoch deutlich erkennbar, daß der Liegenschaftszins mit der Anzahl der im Gebäude vorhandenen Wohnungen steigt.

2.64 Wohn- und Geschäftshäuser

Bei diesem Gebäudetyp (alle Baujahre, mit Heizung, Bad, WC, Verhältnis der Wohn- zur Geschäftsfläche von 3 zu 1 bis 1 zu 1) wurde der Liegenschaftszins zu 6% ermittelt. Hier ist anzumerken, daß der Zinssatz seit 1988 um 0,5 Prozentpunkte gestiegen ist.

Bei dem Teilmarkt Wohnungseigentum ist zu beobachten, daß neben dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr Marktteilnehmer auftreten, die den Kauf von Eigentumswohnungen aus rein steuerlichen Gründen betreiben. Dabei ist auffallend, daß dann Kaufpreise entrichtet werden, die bis zu 50% über denjenigen liegen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden. Darüber hinaus ist bemerkenswert, daß bei dem genannten Steuermodell die Erwerber meist aus Süddeutschland stammen.

Kaufpreisanalysen haben ergeben, daß Eigentumswohnungen der älteren Baujahre häufig modernisiert angeboten werden. Wohnungen dieser Art und der Baujahre 1960 - 1976 werden im Ostkreis etwa zu 1.800,— DM pro qm Wohnfläche (+/- 20%) gehandelt. Im Westkreis kann keine gesicherte Aussage gemacht werden, da nicht genügend Kauffälle bekannt sind.

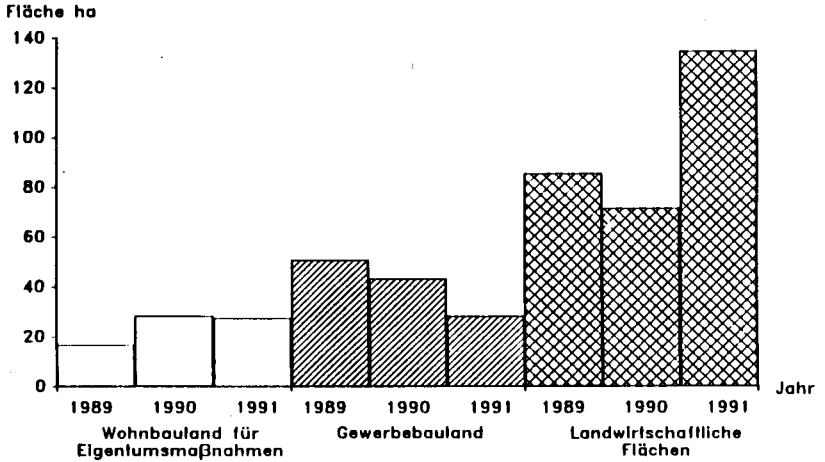
Bei Neubauten werden im Ostkreis Kaufpreise von etwa 3.000,— DM pro qm Wohnfläche (+/- 10%) erzielt.

Im Westkreis kann eine Marktanalyse wegen der fehlenden Vergleichsfälle auch bei Neubauten nicht angestellt werden.

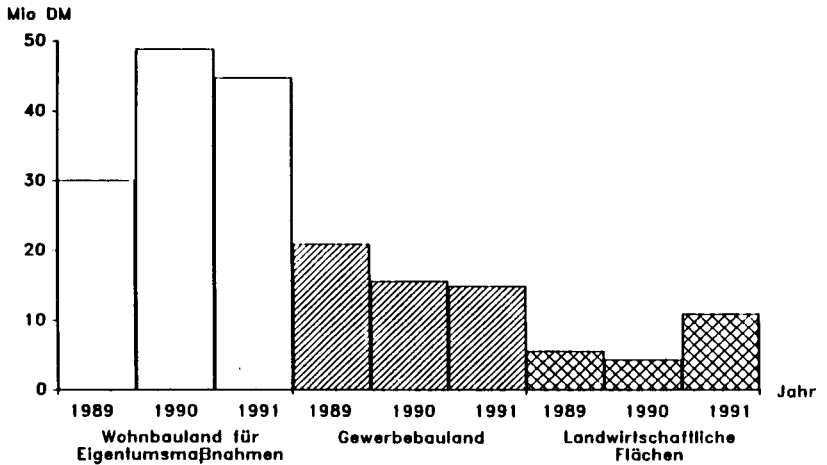
3. Umsätze 1989 bis 1991

3.1 Umsätze unbebaute Grundstücke nach Fläche und Preis

3.1.1 Umsätze unbebaute Grundstücke nach Fläche

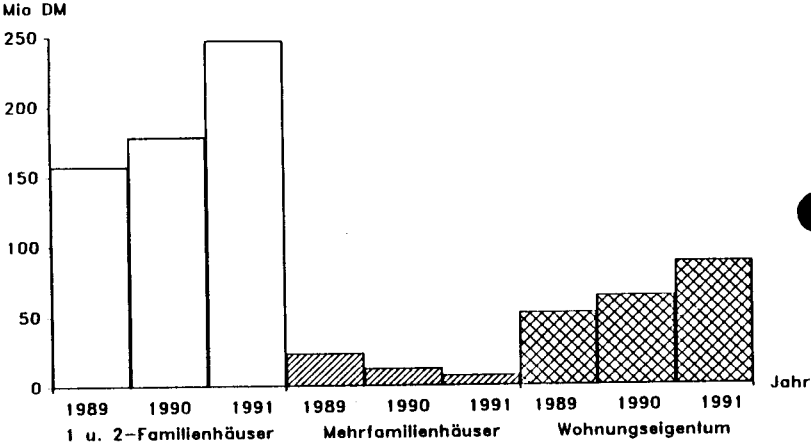


3.1.2 Umsätze unbebaute Grundstücke nach Preis



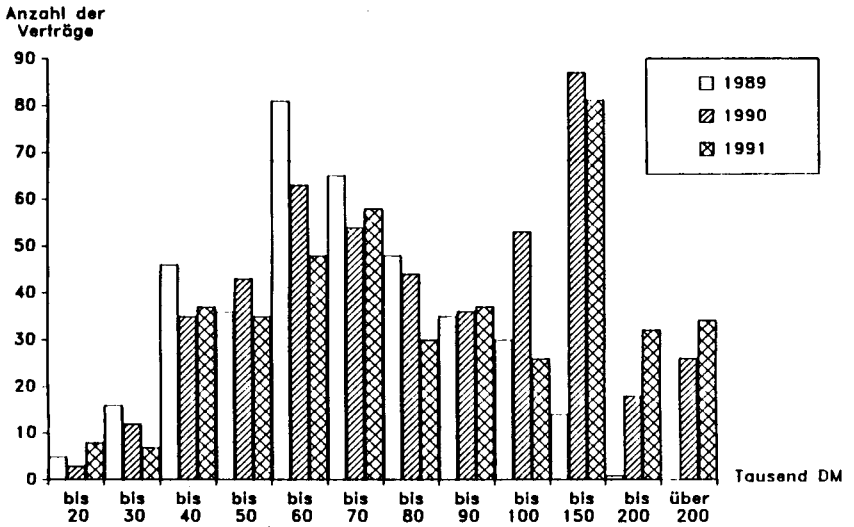
3.2

Umsätze bebaute Grundstücke nach Preis

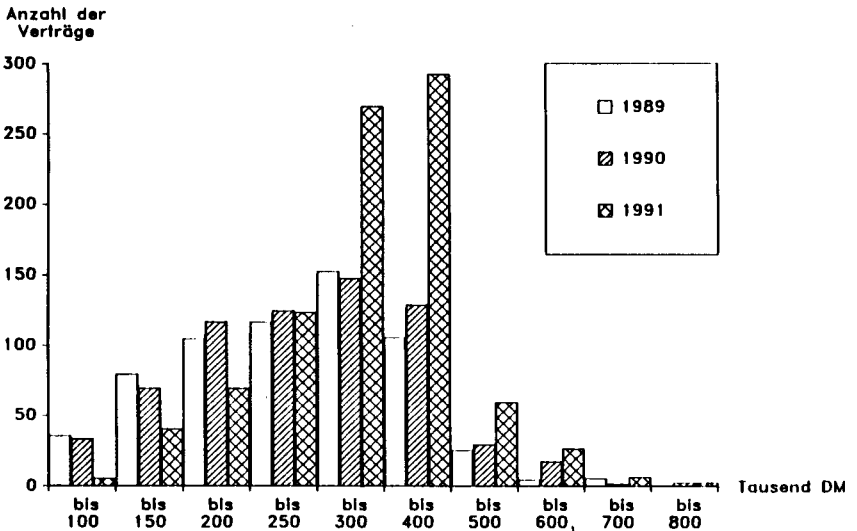


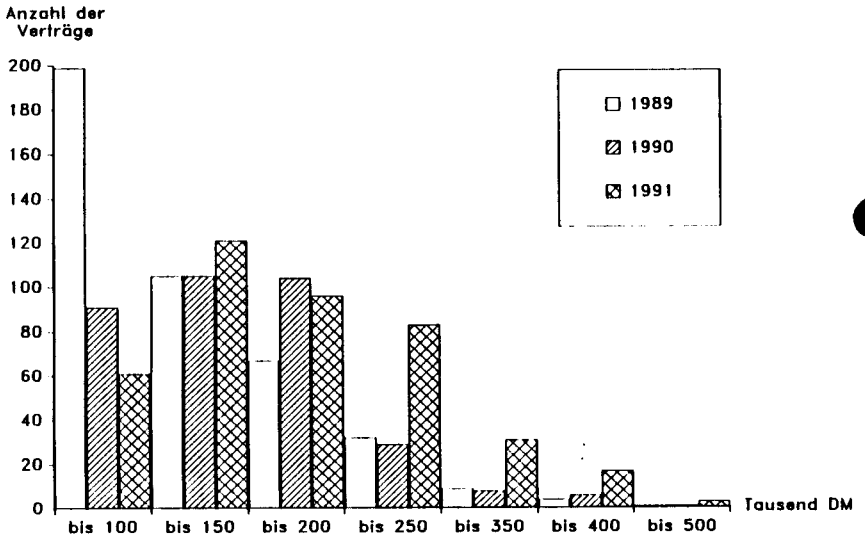
3.3 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtpreis in TDM

3.31 Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau



3.32 Ein- und Zweifamilienhäuser





4. Mietpreisentwicklung

Der Gutachterausschuß wirkt bereits seit 1978 bei der Erstellung der Mietrichtwerttabellen (Mietspiegel) für die Städte und Gemeinden des Kreises Viersen mit. Während dieser Zeit sind die Mieten im Kreis Viersen stetig gestiegen. Die bisher höchste Steigerungsrate von ca. 15 % wurde innerhalb der letzten zwei Jahre festgestellt. Diese Entwicklung macht deutlich, daß auch im Kreis Viersen das Wohnraumangebot der gestiegenen Nachfrage nicht gewachsen ist.

5. Zusammenfassung

Der Grundstücksmarkt nimmt heute mehr denn je sowohl im privaten, als auch im öffentlichen und politischen Bereich eine wichtige Zentralfunktion ein, die es zwingend erforderlich macht, Vorgänge und Entwicklungen auf diesem Teilmarkt sowohl der Fachwelt, als auch der Interessierten Öffentlichkeit laufend transparent zu machen.

Ein sehr brauchbares Mittel hierfür können Grundstücksmarktberichte der fachlich und hinsichtlich der Datengrundlagen dazu besonders geeigneten Gutachterausschüsse sein.

Im vorliegenden Bericht wurde beispielhaft in einigen Teilbereichen des Grundstücksmarktes dargestellt, daß durch systematische Auswertung von Marktdaten über einen längeren Zeitraum hinweg wertvolle Aufschlüsse über Zusammenhänge und Abhängigkeiten verschiedener Faktoren erzielt werden können.



