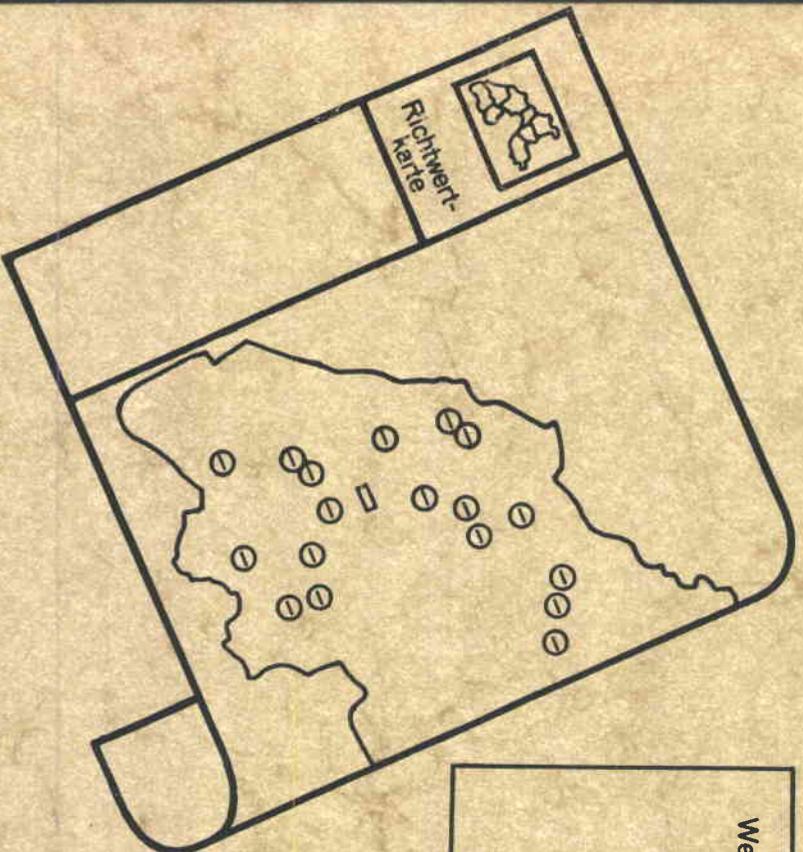




Grundstücks- markt

1996



Wertgutachten


Kaufpreissammlung

Entwicklung der
Baulandpreise



Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Viersen, März 1997

Herausgeber : Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Kreis Viersen
Geschäftsstelle : Rathausmarkt 3, 41747 Viersen
Tel.: 02162/ 39 11 04 - 05

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.	Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt.....	3
2.1	Unbebaute Grundstücke.....	3
2.2	Bebaute Grundstücke.....	3
2.3	Eigentumswohnungen.....	3
3.	Übersicht über den Grundstücksmarkt.....	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Allgemeines.....	5
3.3	Statistische Grundlagen.....	5
3.31	Eingegangene Kaufverträge.....	5
3.32	Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen...	6
3.4	Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1988).....	7
3.5	Auswertung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke.....	8
3.51	Marktteilnehmer unbebaute Grundstücke (insges. 743 Kaufverträge)...	8
3.52	Entwicklung der Baulandpreise für Wohnbauflächen (ab 1970).....	9
3.53	Entwicklung der Baulandpreise für Gewerbe- und Industriebauflächen.	9
3.54	Entwicklung der Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen..	10
3.541	Ackerland.....	10
3.542	Grünland.....	11
3.543	Holzungsflächen.....	11
3.6	Auswertung der Kaufverträge bebauter Grundstücke.....	12
3.61	Einfamilienhäuser.....	12
3.611	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage.....	12
3.612	Kaufpreise für Einfamilienhäuser.....	13
3.62	Zwei- und Mehrfamilienhäuser.....	14
3.621	Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.....	14
3.63	Eigentumswohnungen.....	15
3.631	Kaufpreise für Eigentumswohnungen.....	15

4.	Umsätze 1993 bis 1996.....	16
4.1	Umsätze unbebaute Grundstücke nach Fläche und Preis.....	16
4.11	Umsätze unbebaute Grundstücke nach Preis in Mio. DM.....	16
4.12	Umsätze unbebaute Grundstücke nach Fläche in ha.....	16
4.2	Umsätze bebaute Grundstücke nach Preis in Mio. DM.....	17
4.3	Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreis in TDM.....	17
4.31	Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau.....	17
4.32	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	18
4.33	Wohnungseigentum.....	19
5.	Schlußbemerkung.....	20

Bericht über den Grundstücksmarkt im Kreis Viersen 1996 (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 (GAVO NW) 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 die Bezirksregierung 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.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß alle Daten den gewöhnlichen Geschäftsverkehr widerspiegeln, d.h., Kaufpreise bei denen anzunehmen war, daß sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind in den Untersuchungen nicht enthalten.

2. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

2.1 Unbebaute Grundstücke

Während das Bodenwertniveau für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke konstant geblieben ist, sind die Werte bei den Wohnbauflächen im Vergleich zu 1995 im Durchschnitt um 7% gestiegen. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind erhebliche Umsatzeinbußen sowohl in der Fläche als auch im Geldumsatz (ca. 35%) zu beobachten (siehe Diagramm Seite 16). Noch deutlicher fallen die Umsatzeinbußen beim Gewerbebauland (ca. 55%) aus. Dabei sind Grundstückspreise für diese Qualität konstant geblieben.

2.2 Bebaute Grundstücke

Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser haben sich gegenüber 1995 nicht verändert. Das Preisniveau in dieser Bauklasse ist jedoch recht unterschiedlich. Die Kaufpreise für Reihenhäuser schwanken zwischen ca. 320.000,-- DM und ca. 400.000,-- DM.

Die Preisspanne für freistehende Einfamilienhäuser beginnt bei ca. 500.000,-- DM und endet im Einzelfall bei ca. 1,3 Millionen DM. Der zuletzt genannte Wert gilt aber nur für sehr gute Wohnlagen und für Gebäude mit überdurchschnittlicher Ausstattung. Die angegebenen Kaufpreise beziehen sich auf Neubauten.

2.3 Eigentumswohnungen

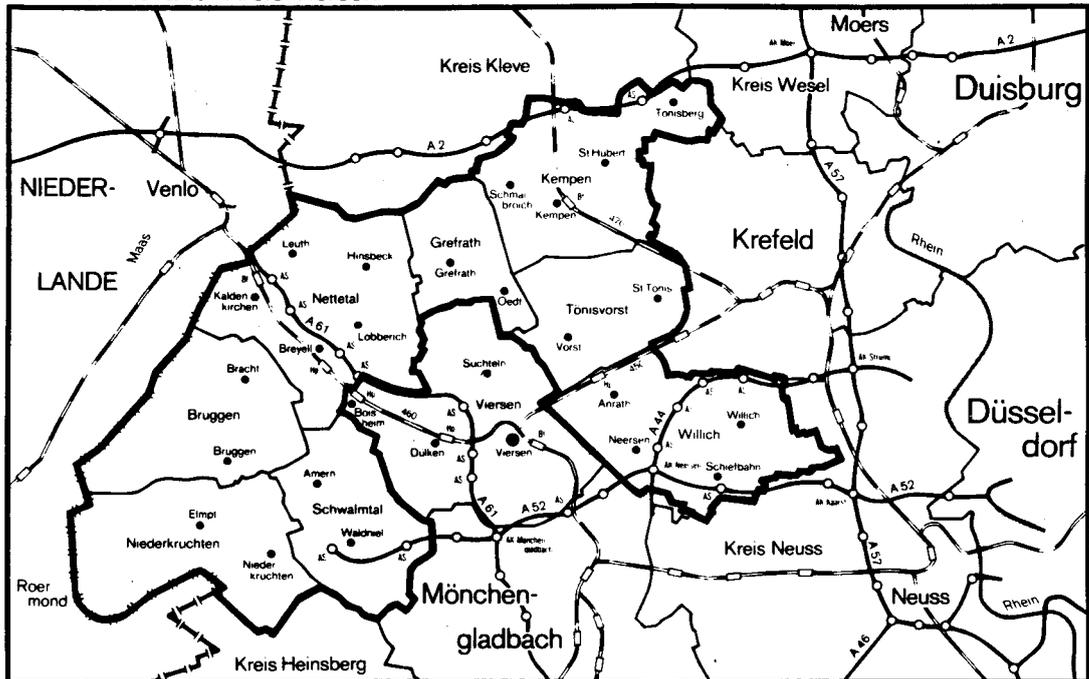
Die Zahl der Verkäufe war im Vergleich zu 1995 um ca. 9% rückläufig, wobei in aller Regel die Preise stabil geblieben sind. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen kann für das Kreisgebiet zu ca. 3.700,-- DM festgestellt werden. Für Wohnungen der gehobenen Ausstattung und in guten Lagen wurden allerdings auch Kaufpreise bis zu 4.650,-- DM pro Quadratmeter Wohnfläche erzielt.

3. Übersicht über den Grundstücksmarkt

3.1 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.

Übersichtskarte Kreis Viersen



Vervielfältigt mit Genehmigung des OKD-Viersen.

3.2 Allgemeines

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

3.3 Statistische Grundlagen

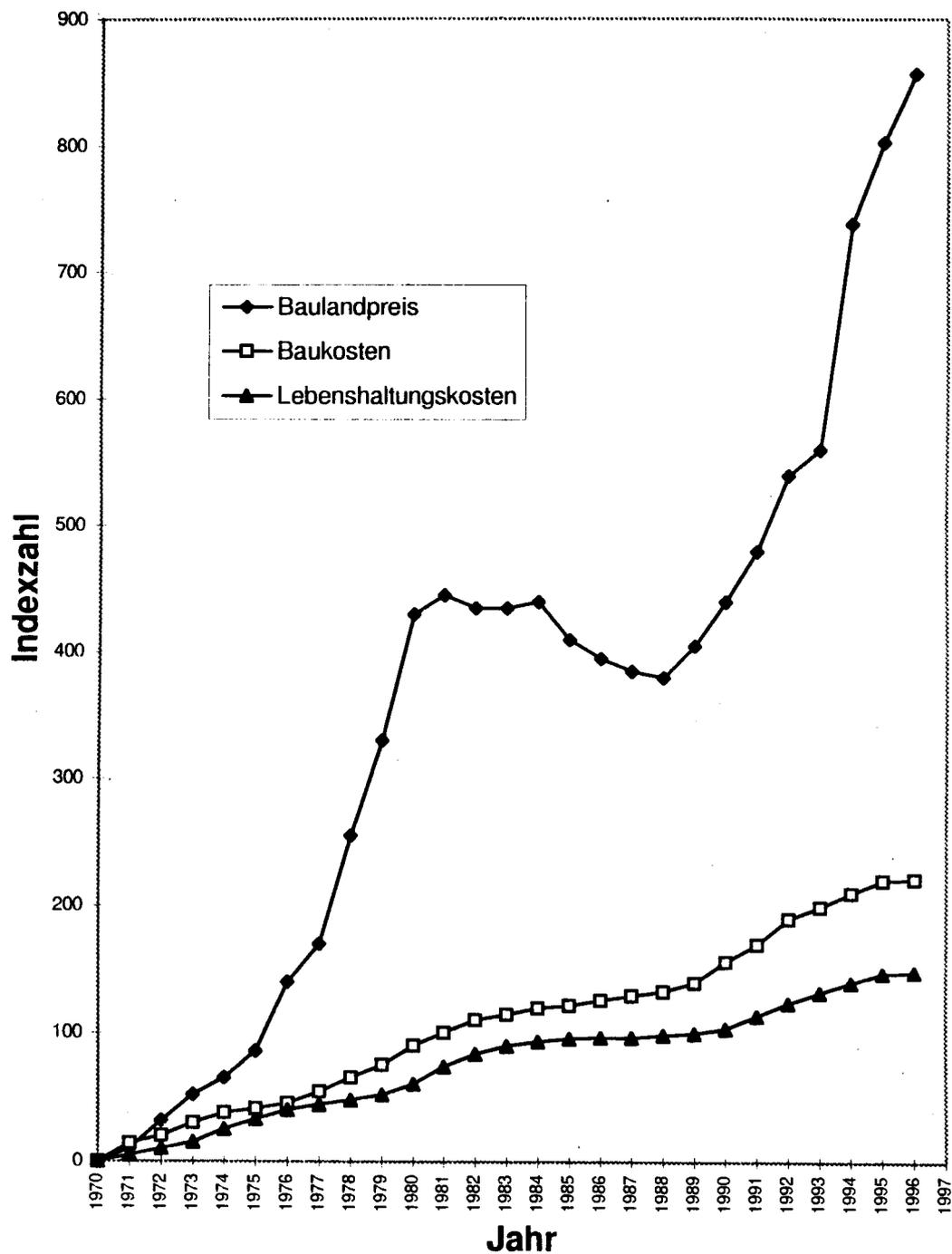
3.31 Eingegangene Kaufverträge

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegenden Städte und Gemeinden mit ihren wesentlichsten statistischen Daten und den in 1996 eingegangenen Kaufverträgen zusammengestellt.

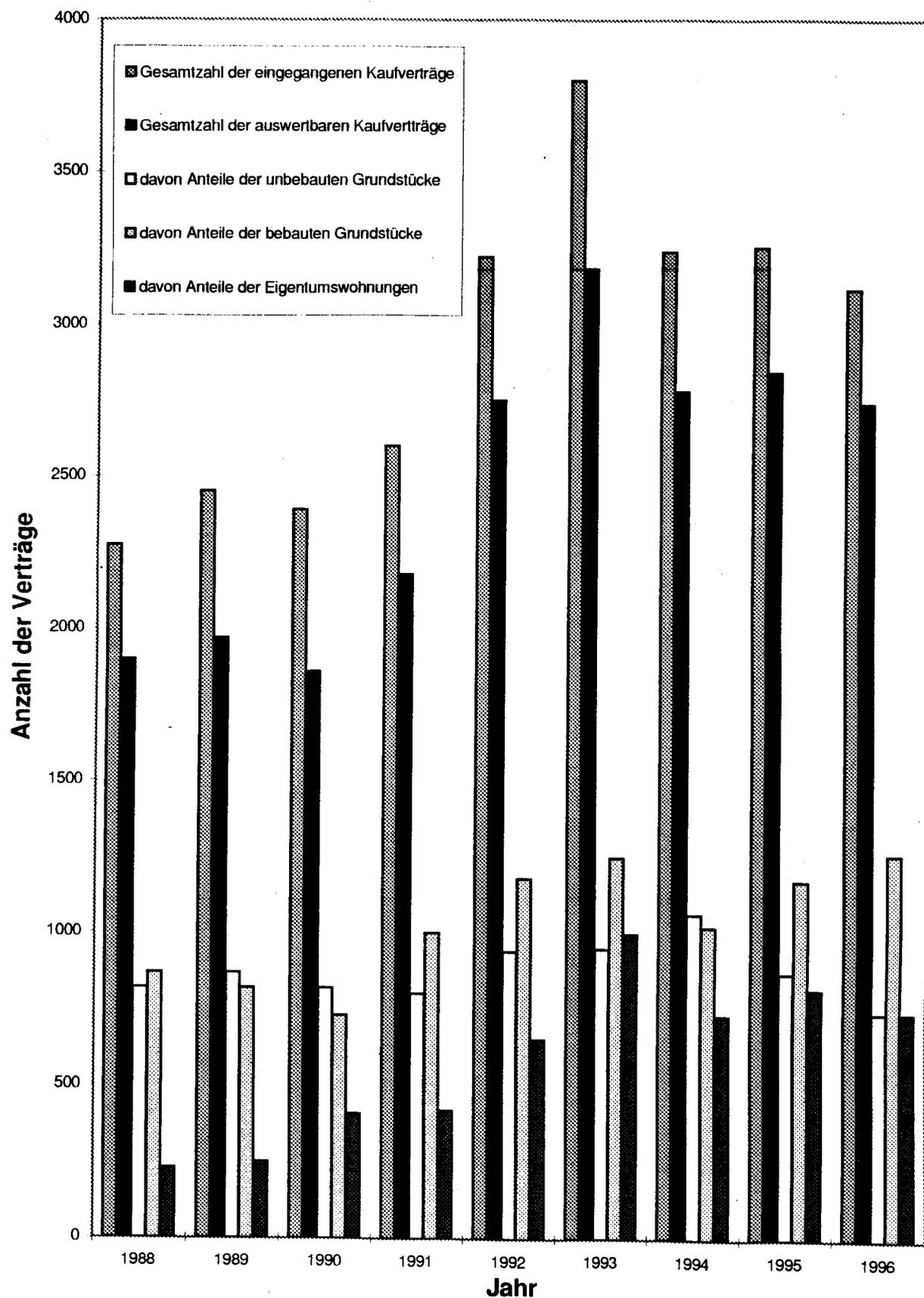
Stadt/ Gemeinde	Ein- wohner	Fläche km ²	Einwohner je km ²	Kaufverträge 1996	
				gesamt	je 1.000 Einwohner
Brüggen	14.531	61,2	237	193	13
Grefrath	15.233	31,0	491	191	12
Kempen	35.938	68,8	522	397	11
Nettetal	40.157	83,7	480	530	13
Niederkrüchten	12.566	67,1	187	261	21
Schwalmtal	16.753	48,1	348	361	22
Tönisvorst	27.450	44,3	620	461	17
Willich	45.188	67,8	666	720	16

3.32 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen

Die folgende Graphik zeigt, daß die durchschnittlichen Baulandpreise im Kreis Viersen deutlich höher angestiegen sind, als die Bau- und Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum.

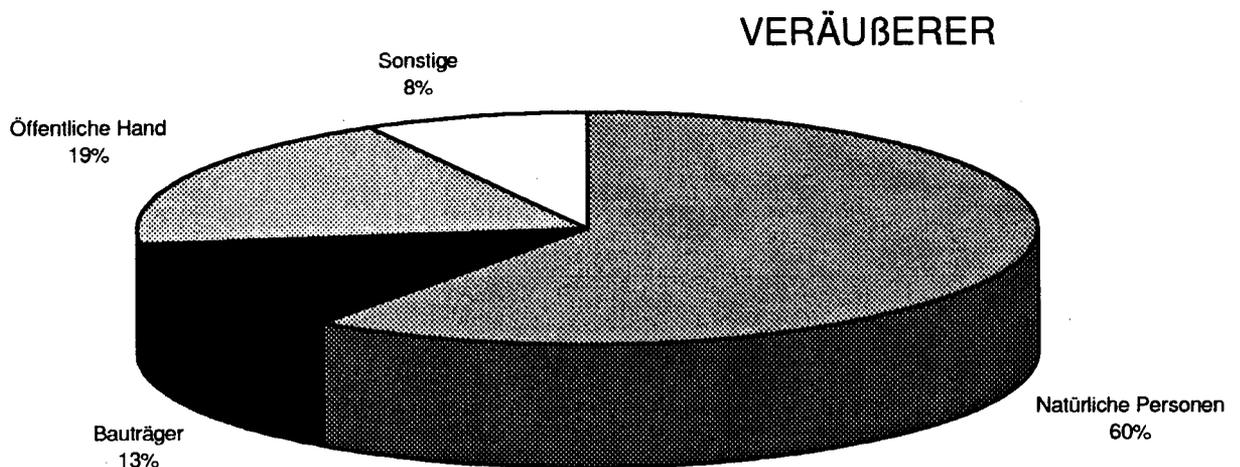
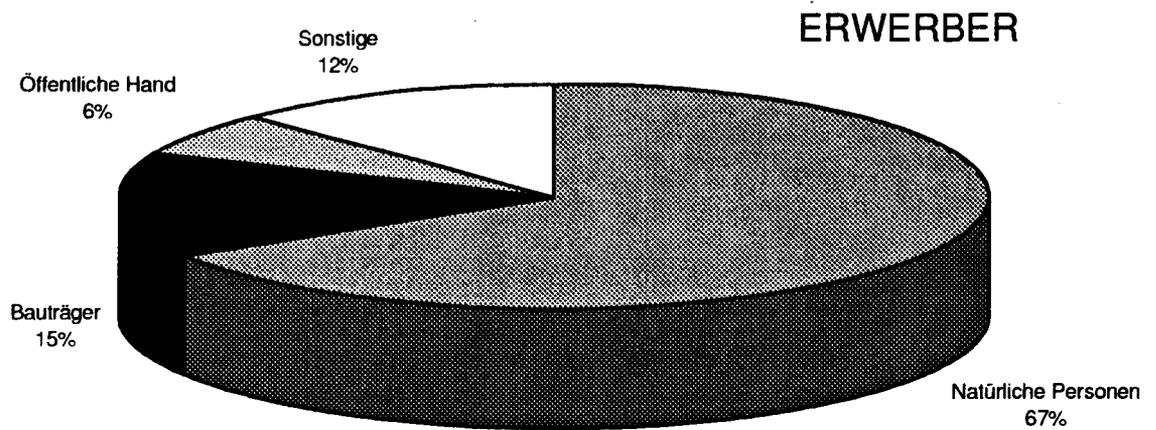


3.4 Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1988)



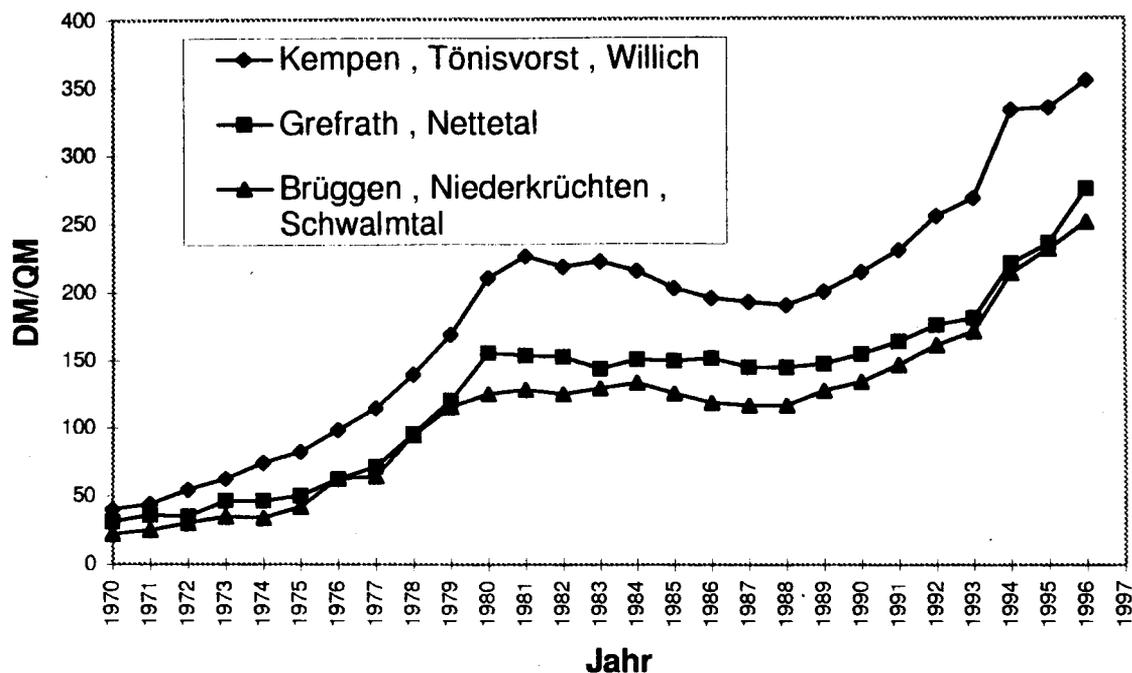
3.5 Auswertung der Kaufverträge unbebauter Grundstücke

3.51 Marktteilnehmer unbebaute Grundstücke (insgesamt 743 Kaufverträge)



3.52 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.



3.53 Entwicklung der Baulandpreise für Gewerbe- und Industriebauflächen

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 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 auch das bereits erwähnte Ost-Westgefälle im Bodenwertniveau deutlich. Während nämlich in der

Stadt Tönisvorst (Gewerbegebiet Tackweg) das Gewerbebauland zu 92,-- DM/qm gehandelt wird, sind vergleichbare Flächen in Bracht (Gewerbegebiet Christenfeld) zu 30,-- DM/qm zu erwerben.

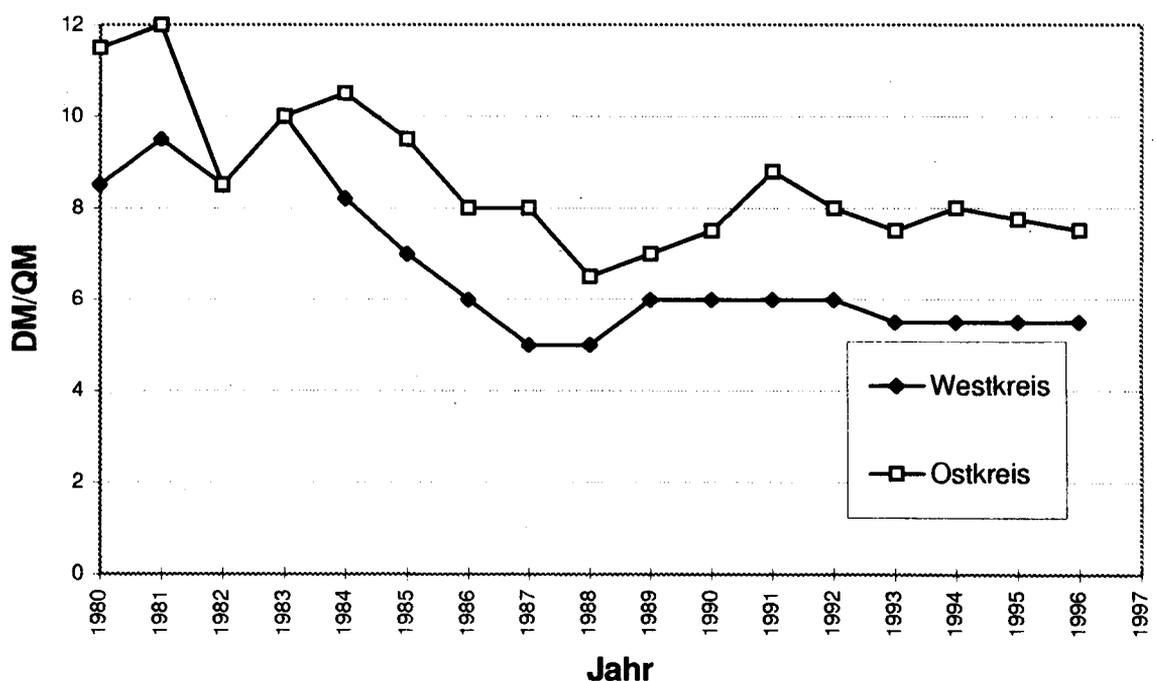
3.54 Entwicklung der Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen

3.541 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 Einflußfaktoren, die sich gegenseitig überlagern. Aus diesem Grunde können Einflüsse einzelner Faktoren nicht genau bestimmt werden.

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.



3.542 Grünland

Für diese Grundstücksgruppe ist das Wertniveau im gesamten Kreisgebiet seit 1993 konstant (bei 4,- DM/qm) geblieben. Das Richtwertgrundstück wurde dabei als standortgebundenes Grünland (ohne Milchkontingent) definiert.

3.543 Holzungsflächen

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen bezogen auf den 31.12.1996 wurde zu 1,50 DM/qm (inklusive Aufwuchs) ermittelt. Diese Wertangabe gilt allerdings nur für den Westkreis. Bei der Auswertung des vorhandenen Kaufpreismaterials war auffallend, daß eine Abhängigkeit zwischen gezahltem Kaufpreis und der Güte des Aufwuchses nicht erkennbar war.

3.6 Auswertung der Kaufverträge bebauter Grundstücke

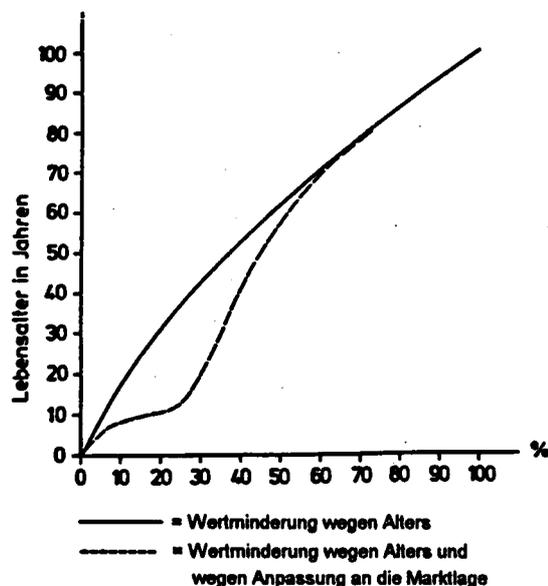
3.61 Einfamilienhäuser

3.611 Anpassung des Sachwertes an die Marktlage

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.



3.612 Kaufpreise für Einfamilienhäuser

Nach den in den Jahren 1990 - 1996 ausgewerteten und zeitangepaßten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben. In die Untersuchung wurden nur die Objekte aufgenommen, die eine den heutigen Wohnverhältnissen angepaßte Ausstattung aufwiesen (Baujahre 1976 - 1995; ohne Neubauten). Insgesamt lagen dieser Analyse 418 Kaufverträge zugrunde. Bei der nicht erfaßten Gemeinde Niederkrüchten war keine genügende Anzahl von Verkaufsfällen vorhanden.

Gebäudetyp	Gesamtkaufpreis in DM		
	Kempen Tönisvorst Willich	Nettetal Schwalmtal	Brüggen Grefrath
jeweils bezugsfrei mit Garage			
freistehende Einfamilienhäuser	580.000,--	510.000,--	470.000,--
Doppelhaushälften	410.000,--	370.000,--	350.000,--
Reihenhäuser	380.000,--	330.000,--	310.000,--

3.62 Zwei- und Mehrfamilienhäuser

3.621 Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Bei Objekten, die wertmäßig nach dem Ertragswertverfahren bestimmt werden, ist der Liegenschaftszins ein das Ergebnis stark beeinflussender Faktor. Bei der Kaufpreisauswertung für diese Fälle wurden nachhaltig erzielbare Erträge in die Berechnung eingeführt. In die Untersuchung sind nur die Kauffälle eingegangen, die Objekte in zeitgemäßer Ausstattung zum Vertragsinhalt hatten.

Gebäudetyp	Liegenschafts- zinssatz	Rohertragsfaktor
Zweifamilienhaus bis Baujahr 1980	3,0%	
Zweifamilienhaus ab Baujahr 1981	3,5%	
Dreifamilienhaus	4,0%	
Sechs- bis Zwölffamilienhaus	5,0%	15
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbl. Nutzung > 30%)	5,5%	

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.

Bei Miet- und Pachtobjekten kann der Wert eines Objektes mit Hilfe des sogenannten Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Dabei wird der nachhaltig erzielbare Jahresrohertrag mit dem Rohertragsfaktor multipliziert. Der Rohertrag umfaßt alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

3.63 Eigentumswohnungen

3.631 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kaufpreise in DM pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Kreis Viersen (ohne die Stadt Viersen) zusammengefaßt.

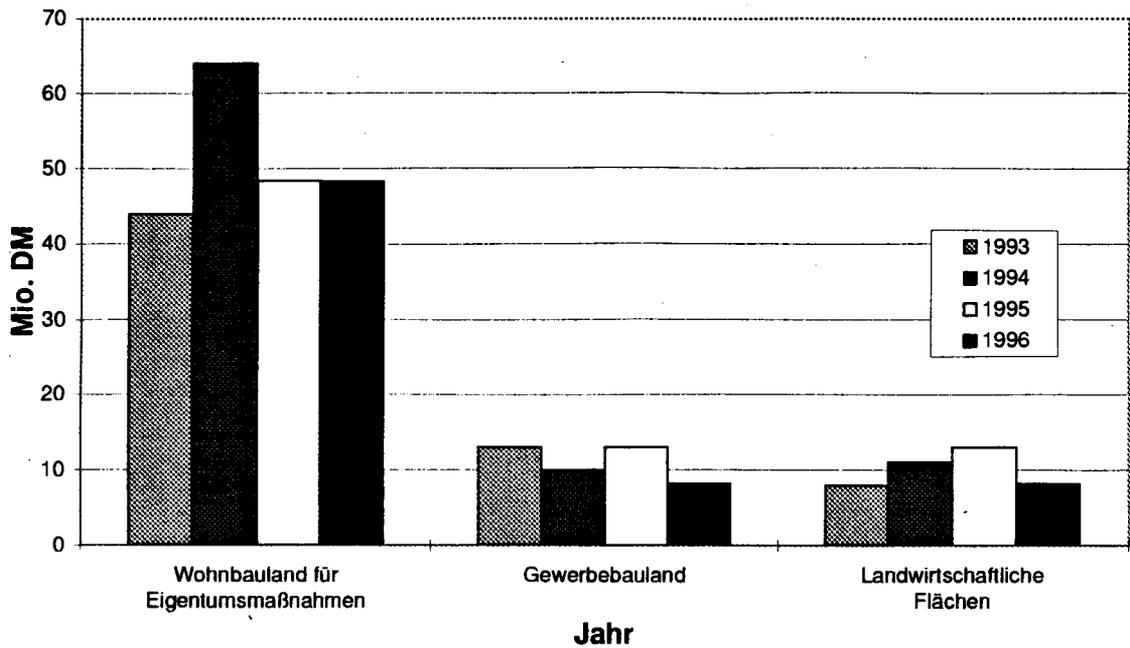
Lage	Baujahre			
	1960-1970	1971-1980	1981-1990	Ersterwerb 1996
Tönisvorst, Willich	2.400,--	2.500,--	3.300,--	3.700,--
Kempen (Neue Stadt)	2.200,--	2.300,--		
Alt-Kempen			3.600,--	4.300,--
Nettetal	2.000,--	2.200,--	2.600,--	3.200,--
Grefrath, Schwalmtal				3.300,--

Die Kaufpreise sind angegeben für Wohnungen (50 qm bis 90 qm) im freifinanzierten Wohnungsbau mit neuzeitlicher Ausstattung (Zentralheizung, Bad und Isolierverglasung). Wohnungen mit übernormaler Ausstattung und in besonders guten Lagen wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen. Bei den nicht belegten Feldern war entweder keine oder keine genügende Anzahl von Verkaufsfällen vorhanden. Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung von 260 Kaufverträgen.

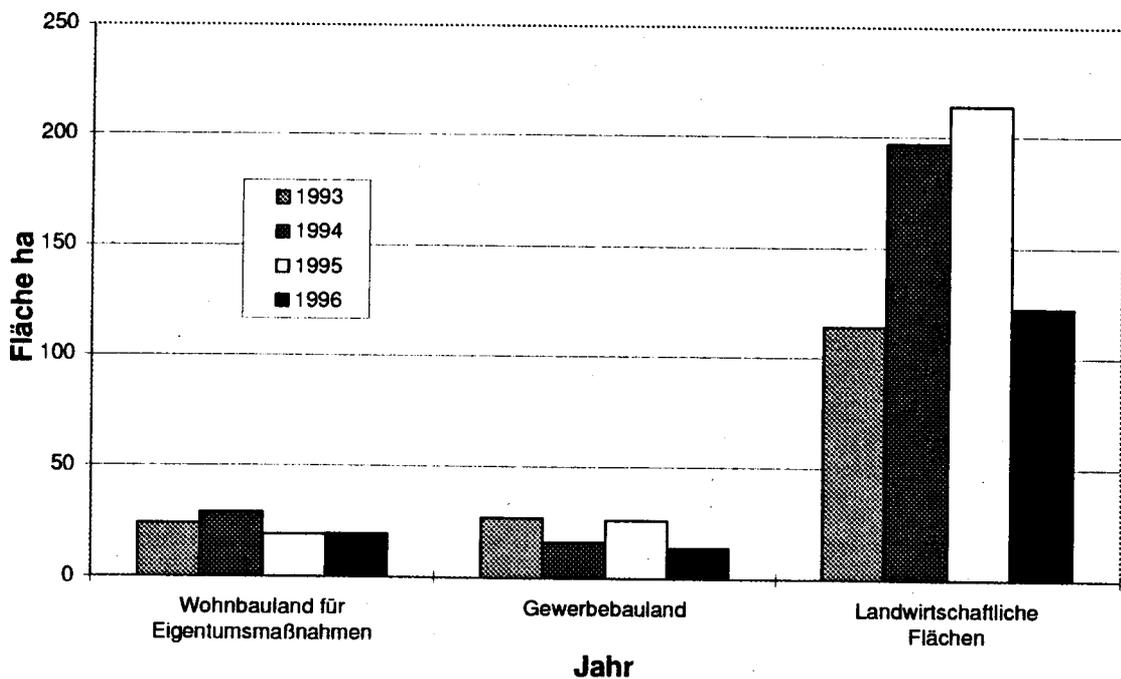
4. Umsätze 1993 bis 1996

4.1 Umsätze unbebaute Grundstücke nach Fläche und Preis

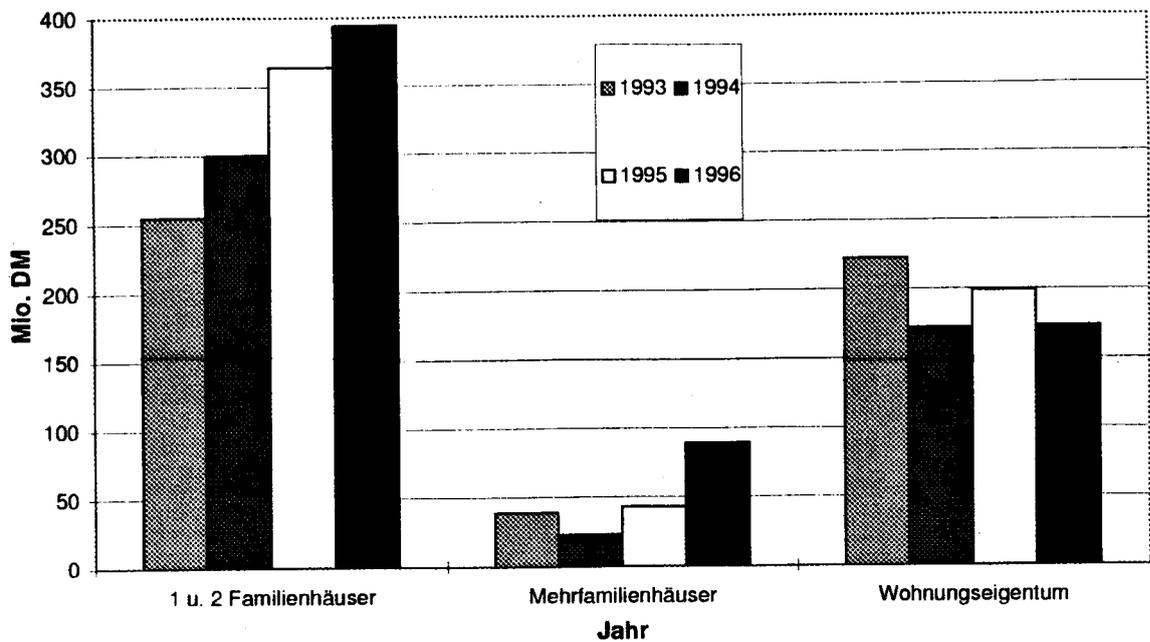
4.11 Umsätze unbebaute Grundstücke nach Preis in Mio. DM



4.12 Umsätze unbebaute Grundstücke nach Fläche in ha

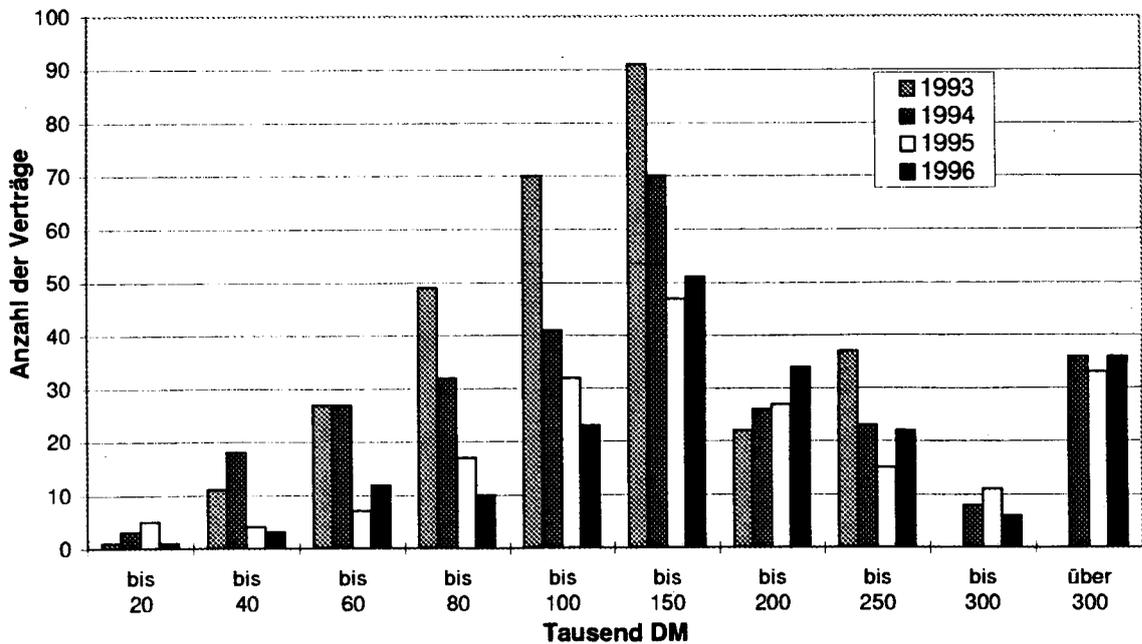


4.2 Umsätze bebaute Grundstücke nach Preis in Mio. DM

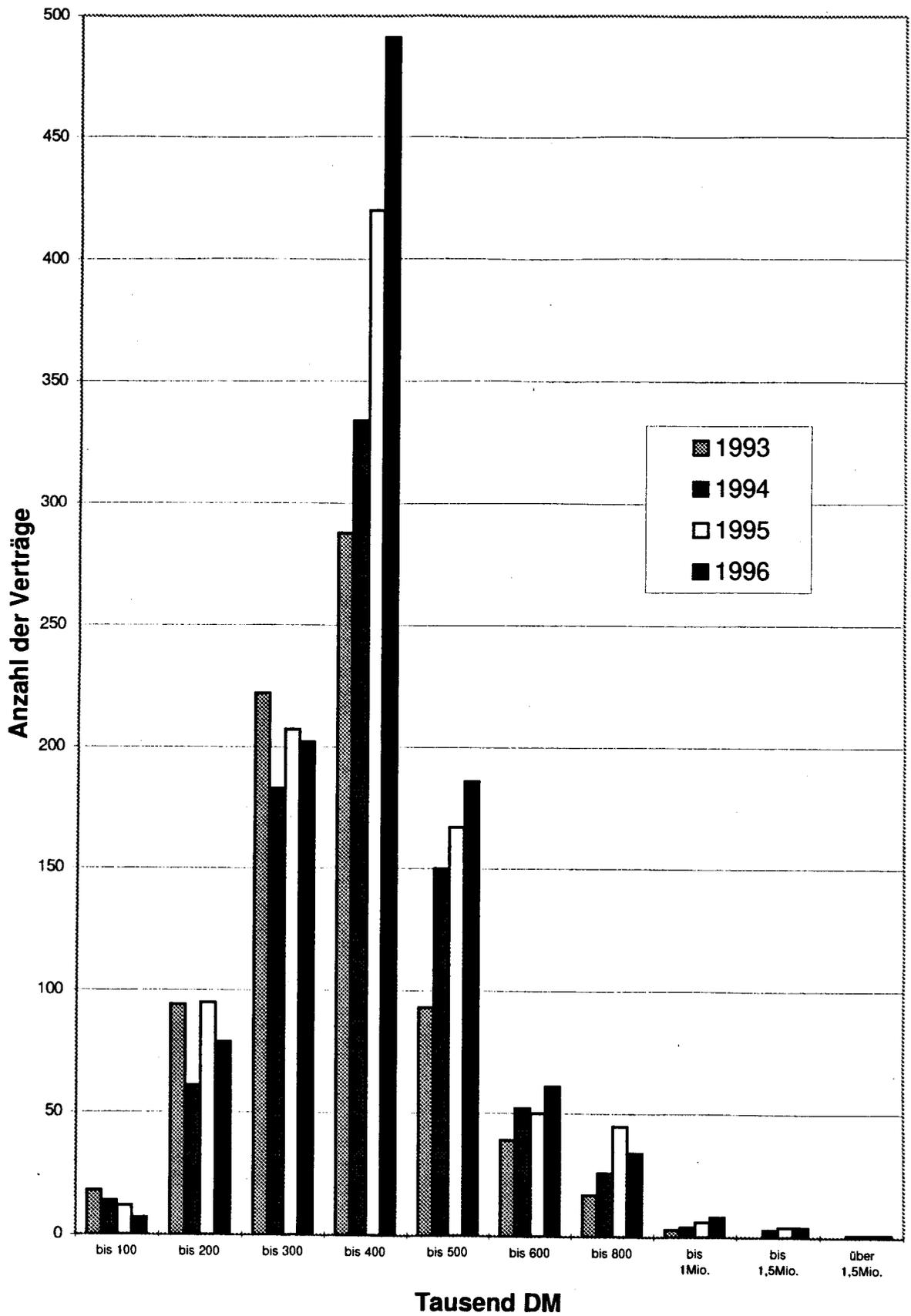


4.3 Anzahl der Verträge nach Gesamtkaufpreis in TDM

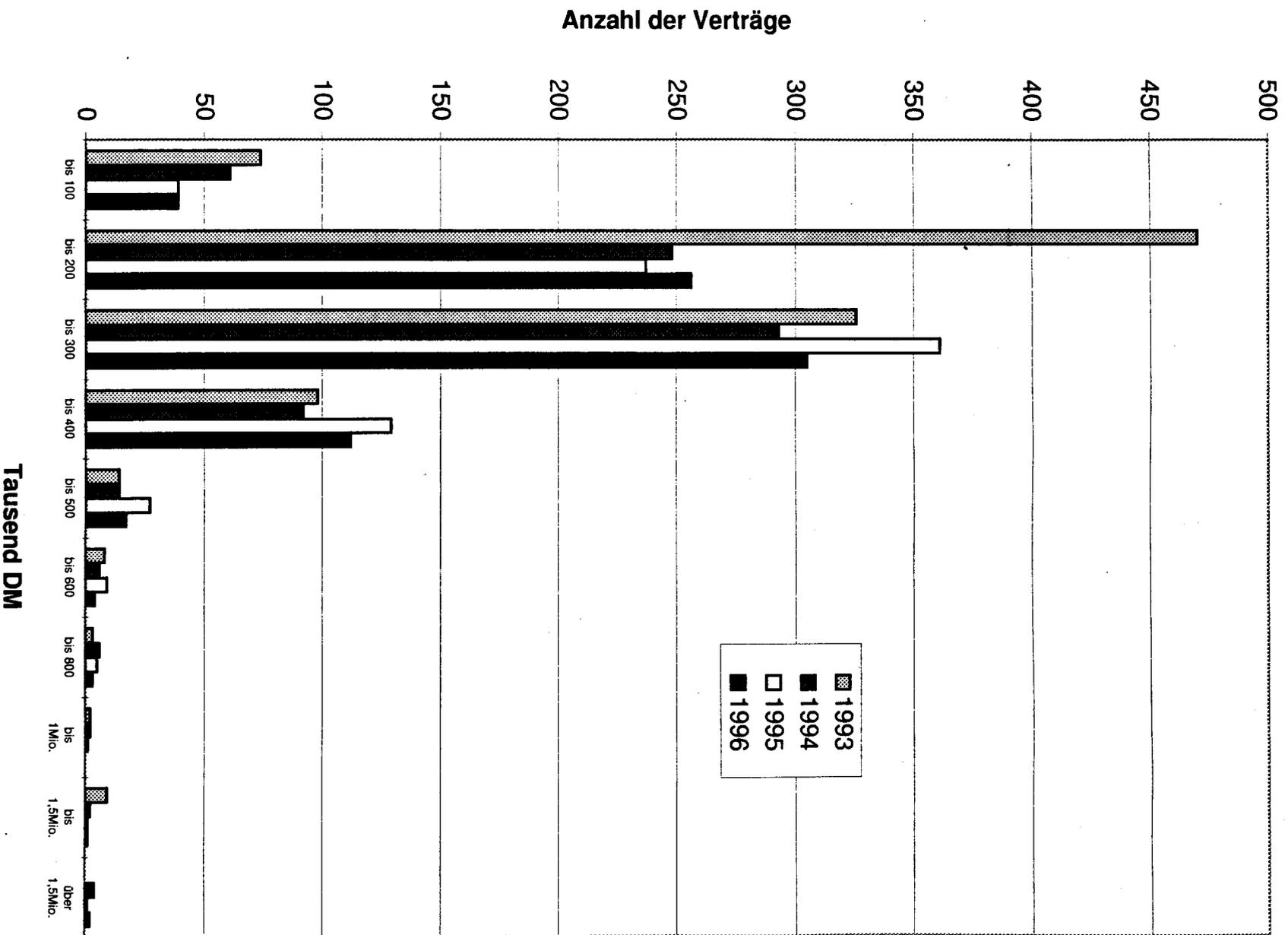
4.31 Wohnbauland für individuellen Wohnungsbau



4.32 Ein- und Zweifamilienhäuser



4.33 Wohnungseigentum



5. Schlußbemerkung

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.

