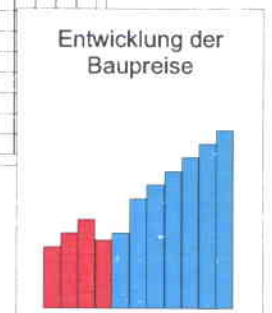




# Grundstücks- markt

1998



**Gutachterausschuß**  
für Grundstückswerte  
im Kreis Viersen

Viersen, Februar 1999

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

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	1
1.1	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	1
1.2	Der Gutachterausschuß.....	2
1.21	Vorbemerkung.....	2
1.22	Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle.....	2
1.23	Kaufpreissammlung.....	3
<b>2.</b>	<b>Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt</b> .....	4
2.1	Unbebaute Grundstücke.....	4
2.2	Bebaute Grundstücke.....	4
2.3	Eigentumswohnungen.....	5
<b>3.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b> .....	6
3.1	Zuständigkeitsbereich.....	6
3.2	Die Gemeinden des Kreises.....	7
3.3	Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1988).....	8
3.4	Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen...	9
<b>4.</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b> .....	10
4.1	Umsätze gegliedert nach der Nutzungsmöglichkeit.....	10
4.2	Umsätze nach Fläche und Preis.....	11
4.21	Umsätze nach Preis in Mio. DM.....	11
4.22	Umsätze nach Fläche in ha.....	11
4.3	Marktteilnehmer (Umsatz nach Preis).....	12
4.4	Wohnbauland.....	13
4.41	Entwicklung der Preise für Wohnbauland.....	13
4.42	Entwicklung der Preise für Wohnbauland in % im Vergleich zum Vorjahr.....	14
4.43	Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis.....	15
4.5	Gewerbebauland.....	15
4.6	Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	16
4.61	Ackerland.....	16
4.62	Grünland.....	17
4.63	Holzungsflächen.....	17

<b>5.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	18
5.1	Umsätze nach Preis in Mio. DM.....	18
5.2	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	19
5.21	Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis.....	19
5.22	Kaufpreise für Einfamilienhäuser.....	20
5.3	Wohnungseigentum.....	21
5.31	Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis.....	21
5.32	Kaufpreise für Wohnungseigentum.....	22
<b>6.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	23
6.1	Allgemeines.....	23
6.2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	25
<b>7.</b>	<b>Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b> .....	26
7.1	Rechtsgrundlagen.....	26
7.2	Allgemeines.....	26
7.3	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage.....	26
7.31	Freistehende Einfamilienhäuser.....	28
7.32	Doppelhaushälften.....	30
7.33	Reihenhäuser.....	32
7.4	Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.....	34
7.5	Ermittlung des Rohertragsfaktors.....	35
<b>8.</b>	<b>Schlußbemerkung</b> .....	35

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Viersen (ohne die Stadt Viersen). Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Bericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen der hiesigen Kaufpreissammlung. Der Bericht wendet sich an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen und an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit. In diesem Zusammenhang muß jedoch deutlich gemacht werden, daß in aller Regel das Marktverhalten nur in generalisierender Form darstellbar ist. Die in diesem Bericht angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Die tatsächliche Situation im Einzelfall kann deutlich von den durchschnittlichen Marktverhältnissen abweichen.

Der Benutzer des Jahresberichtes muß sich daher stets bewußt sein, daß die angegebenen Werte und Preise auf ein spezielles Grundstück nur dann übertragbar sind, wenn es mit den wertbildenden Faktoren des Teilmarktes übereinstimmt. Im allgemeinen wird nur der Bewertungsfachmann in der Lage sein, aus den Daten des Marktberichtes auf den Wert eines speziellen Objektes schließen zu können.

Wird in den nachfolgenden Beschreibungen, Tabellen und Grafiken der Begriff „Kreisgebiet“ verwendet, so ist damit der Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen gemeint. Dieser Zuständigkeitsbereich umfaßt das gesamte Kreisgebiet ohne die Stadt Viersen. Für das Gebiet der Stadt Viersen wurde ein eigener Gutachterausschuß gebildet.

Abschließend sei gesagt, daß der Gutachterausschuß für jede Anregung dankbar ist, die den gewünschten Informationsbedarf im Marktbericht optimiert.

## **1.2 Der Gutachterausschuß**

### **1.21 Vorbemerkung**

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 16. Januar 1998.

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.

Der Gutachterausschuß ist ein selbständiges an keinerlei Weisungen gebundenes Kollegial-Gremium und gilt als nachgeordnete Landesbehörde. 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.

### **1.22 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle**

Die wesentlichsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Ermittlung der Bodenrichtwerte (durchschnittliche Bodenwerte)
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt

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

### **1.23 Kaufpreissammlung**

Zur Erfüllung der unter Punkt 1.22 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.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei Vorliegen eines berechtigten Interesses gebührenpflichtig zu erteilen.

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß alle Daten den gewöhnlichen Geschäftsverkehr widerspiegeln. 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 landwirtschaftlich genutzten Grundstücke leicht rückläufig ist, sind die Werte bei den Wohnbauflächen im Vergleich zu 1997 im Durchschnitt um ca. 2% gestiegen. Bei dieser Grundstücksgruppe ist erkennbar, daß Umsatzeinbußen sowohl in der Fläche (ca. - 9%) als auch im Geldumsatz (ca. - 13%) zu beobachten sind. Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind dagegen Umsatzsteigerungen (Fläche und Kaufsumme) von ca. 45% feststellbar (siehe auch Seite 11). Beim Gewerbebauland sind Preise und Umsatz gestiegen. Bei dieser Grundstücksgruppe muß allerdings der Hinweis gemacht werden, daß der Anbietermarkt überwiegend durch die Städte und Gemeinden bestimmt wird. Dieser Eingriff in den gewöhnlichen Geschäftsverkehr hat dazu geführt, daß im Kreis Viersen das Bodenwertniveau für das Gewerbebauland zwischen 50,-- DM/qm und 90,-- DM/qm gehalten werden konnte.

### **2.2 Bebaute Grundstücke**

Wesentliche Änderungen in den Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gegenüber 1997 nicht feststellbar. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen teilnehmenden Objekte sind natürlich erhebliche Preisschwankungen zu beobachten. So kann für das freistehende Gebäude eine Preisspanne zwischen 440 und 750 Tsd. DM; für die Doppelhaushälfte eine Spanne zwischen 350 und 460 Tsd. DM und für das Reihenhaus eine Spanne zwischen 300 und 410 Tsd. DM angegeben werden. Die Preisunterschiede sind in aller Regel durch die unterschiedlichen Baujahre, die Ausnutzung und die Lage der Objekte erklärbar.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz im Vergleich zu 1997 deutlich gestiegen (+ 20%).

Auch bei den Mehrfamilienhäusern sind Umsatzsteigerungen zu beobachten (Steigerung von 29,5 Mio. DM auf 34,3 Mio. DM). In diesem Zusammenhang ist



darauf hinzuweisen, daß das Mehrfamilienhaus bezogen auf den Gesamtumsatz der bebauten Grundstücke nur eine untergeordnete Stellung einnimmt (siehe auch Grafik Seite 18).

### **2.3 Eigentumswohnungen**

Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zu 1997 um ca. 10% gestiegen, wobei in aller Regel die Kaufpreise stabil geblieben sind. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen kann im Ostkreis zu 3.900,-- DM pro qm Wohnfläche und im Westkreis zu 3.300,-- DM pro qm Wohnfläche angegeben werden. Für Wohnungen mit gehobener Ausstattung und in guter Lage werden allerdings auch Kaufpreise bis zu 4.900,-- DM pro qm Wohnfläche erzielt.

### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Zuständigkeitsbereich

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.

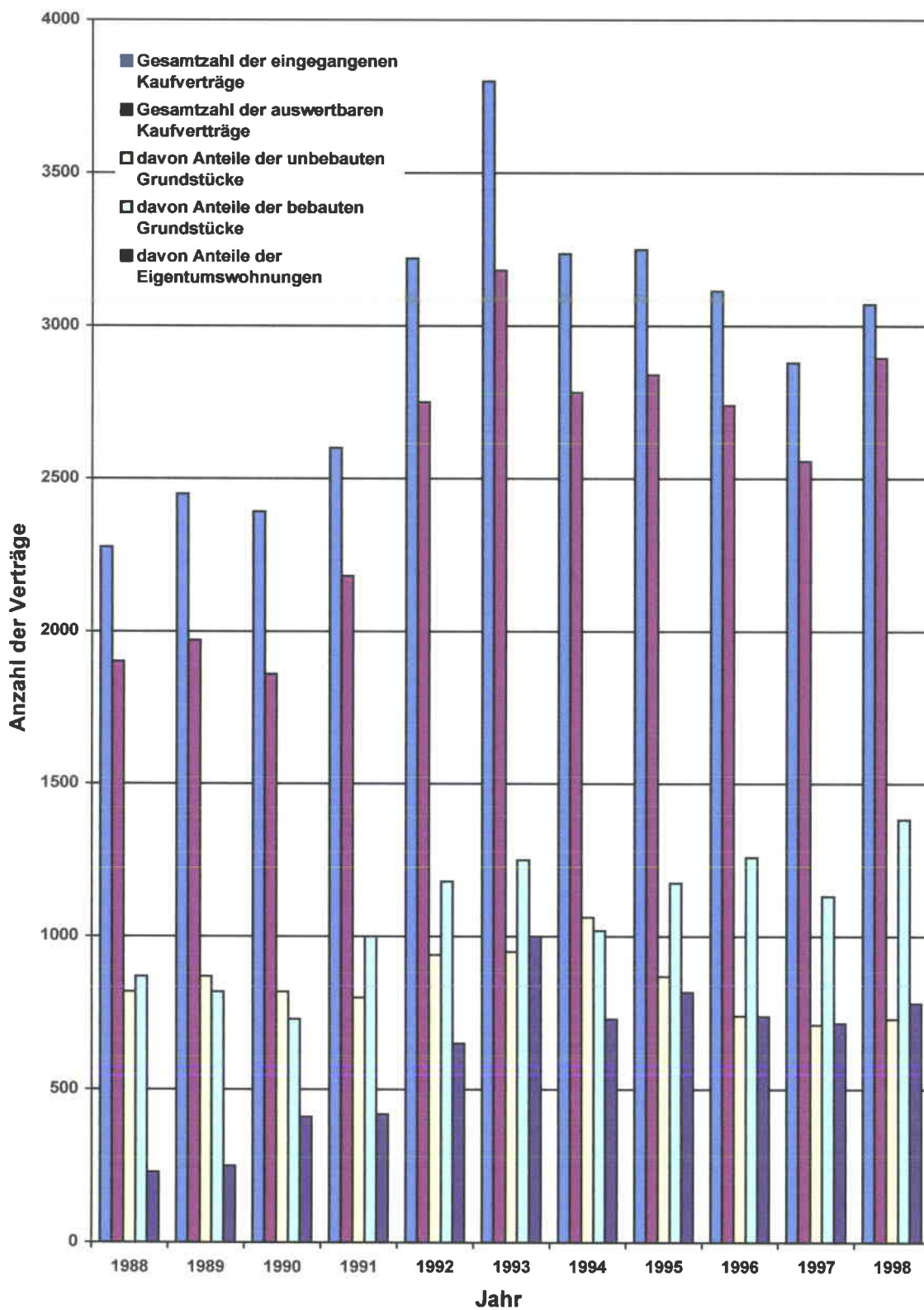


### 3.2 Die Gemeinden des Kreises

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegenden Städte und Gemeinden mit ihren wesentlichsten statistischen Daten zusammengestellt. (Quelle: Amtsblatt des Kreises Viersen, Nr. 3, vom 28.01.1999).

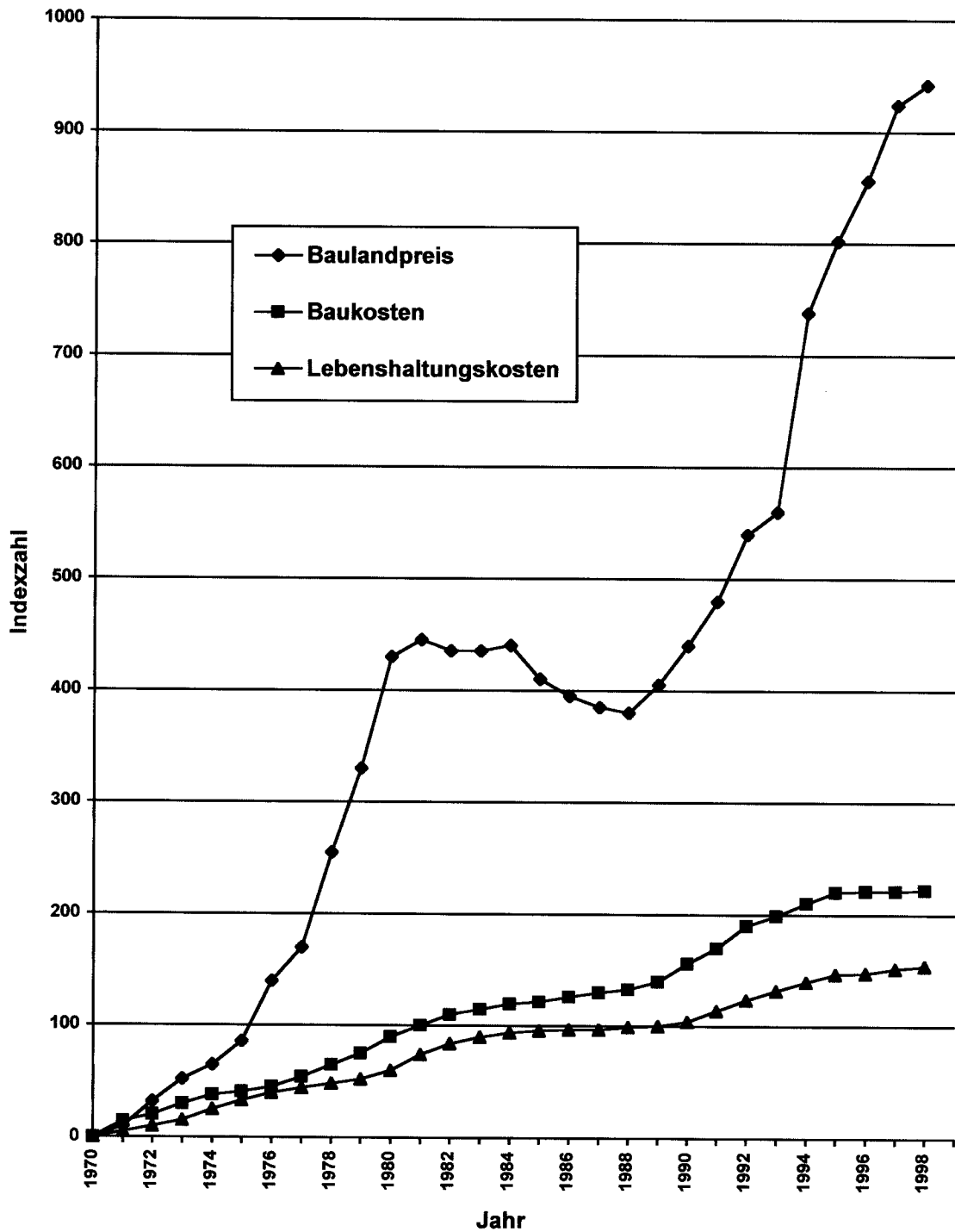
Stadt/ Gemeinde	Einwohner insgesamt	männlich	weiblich	Fläche qkm	Einwohner je qkm
Brüggen	15.492	7.676	7.816	61,23	253
Grefrath	15.959	7.811	8.148	30,98	515
Kempen	36.104	17.704	18.400	68,81	525
Nettetal	41.026	20.094	20.932	83,86	489
Niederkrüchten	13.570	6.675	6.895	67,07	202
Schwalmtal	18.520	9.078	9.442	48,11	385
Tönisvorst	29.982	14.599	15.383	44,33	676
Willich	48.445	23.923	24.522	67,82	714

### 3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1988)



### 3.4 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen

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



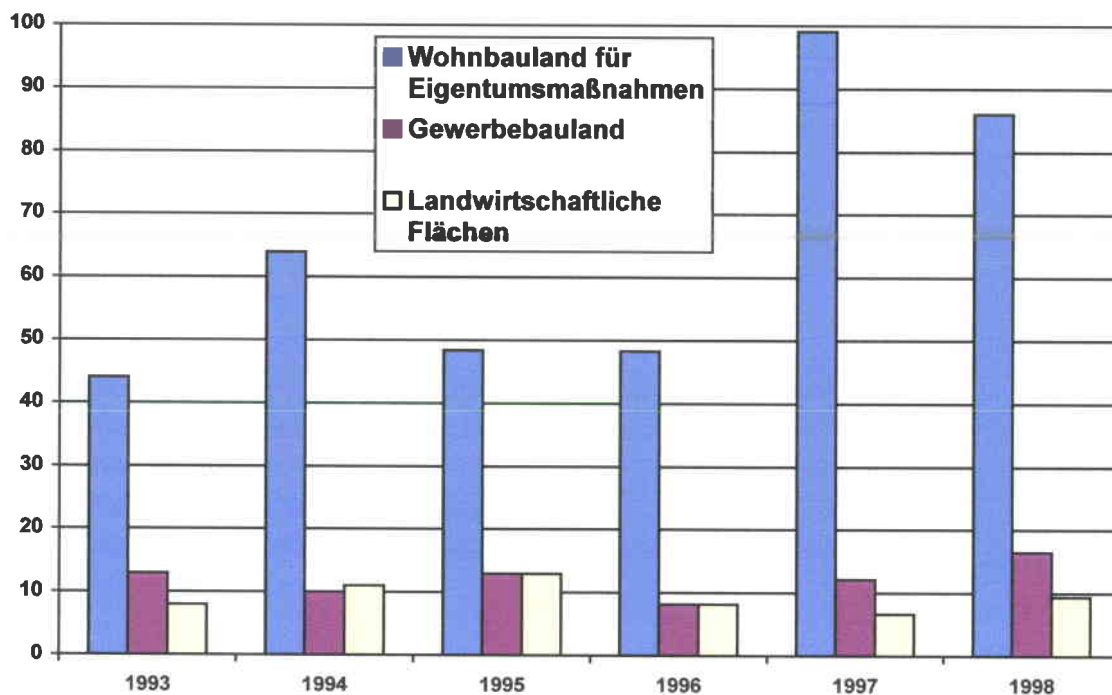
## 4. Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Umsätze gegliedert nach der Nutzungsmöglichkeit

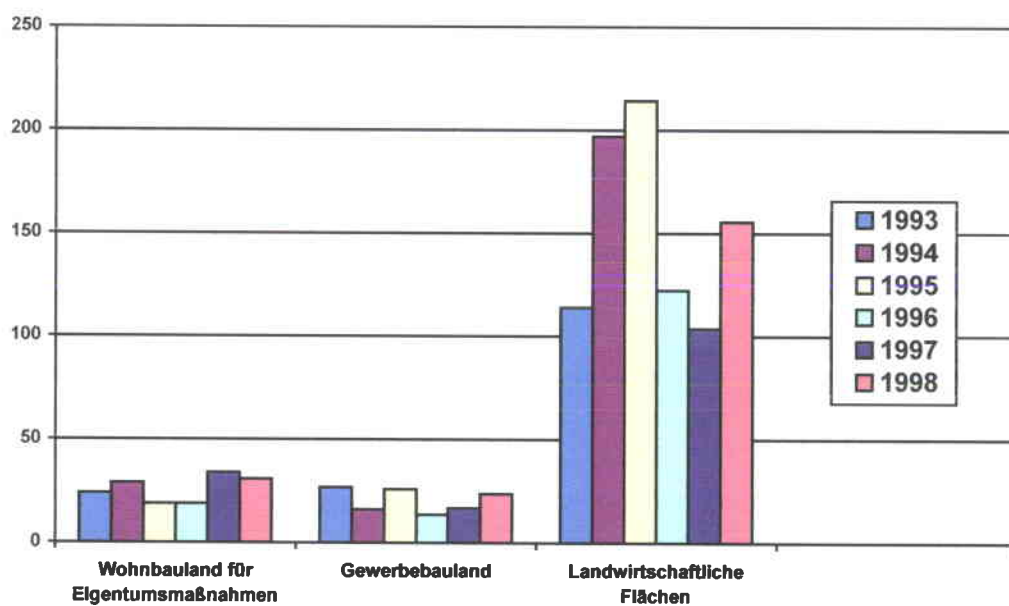
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (qm)	DM-Umsatz
Wohnbauland	401	305.031	86.012.761
Gewerbebauland	52	236.867	16.504.486
Ackerland	58	1.394.754	8.887.562
Grünland	16	160.164	555.569
Wald	16	108.266	246.948
Garten	51	24.205	621.172
Rohbauland (Wohnen)	9	33.014	5.408.030
Rohbauland (Gewerbe)	2	37.726	674.942
Bauerwartungsland (Wohnen)	10	106.142	6.506.792
Bauerwartungsland (Gewerbe)	1	92.177	2.304.425
Abbauland	2	145.706	4.923.524
Gemeinbedarfsfläche	2	3.751	334.665
Ablagerungsfläche	0	0	0
Versorgungsfläche	4	141	9.375
Fläche mit bes. Nutzungszweck	7	52.368	674.376
Entsorgungsfläche	0	0	0
Stellplatz/ Garagenfläche	17	2.082	384.315
Öffentliche Grünfläche	1	1.528	11.460
Lagerplatz	0	0	0
Verkehrsfläche	14	6.396	406.818
Wasserfläche	2	3.906	27.792
Private Wegefläche	9	1.309	121.530
Friedhof	1	17.790	266.850
Gärtnerei (Erwerbsgartenbau)	2	26.084	259.150
Nicht auswertbare Kaufverträge	53	660.964	6.244.962
<b>Summe</b>	<b>730</b>	<b>3.420.371</b>	<b>141.387.504</b>

## 4.2 Umsätze nach Fläche und Preis

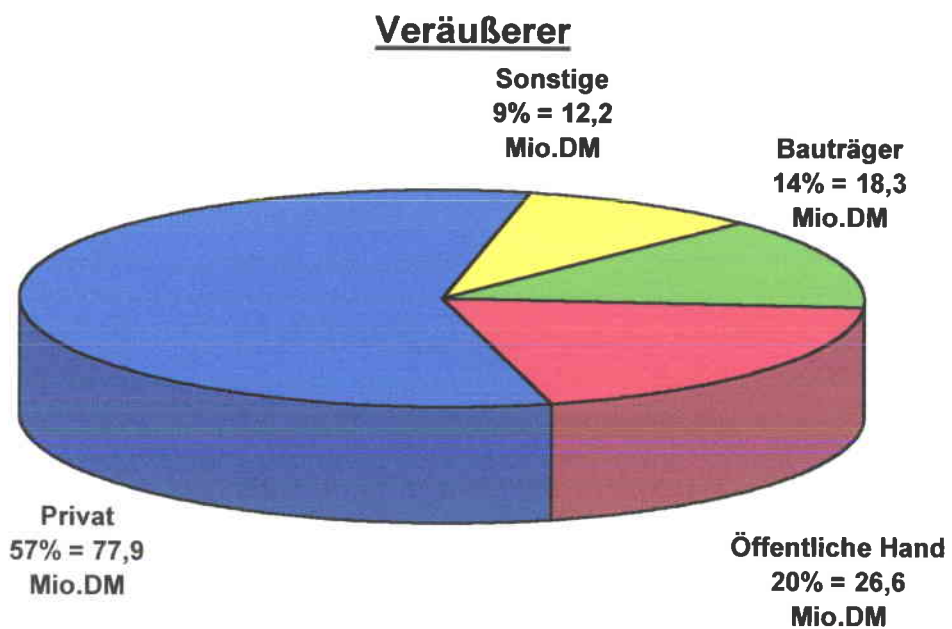
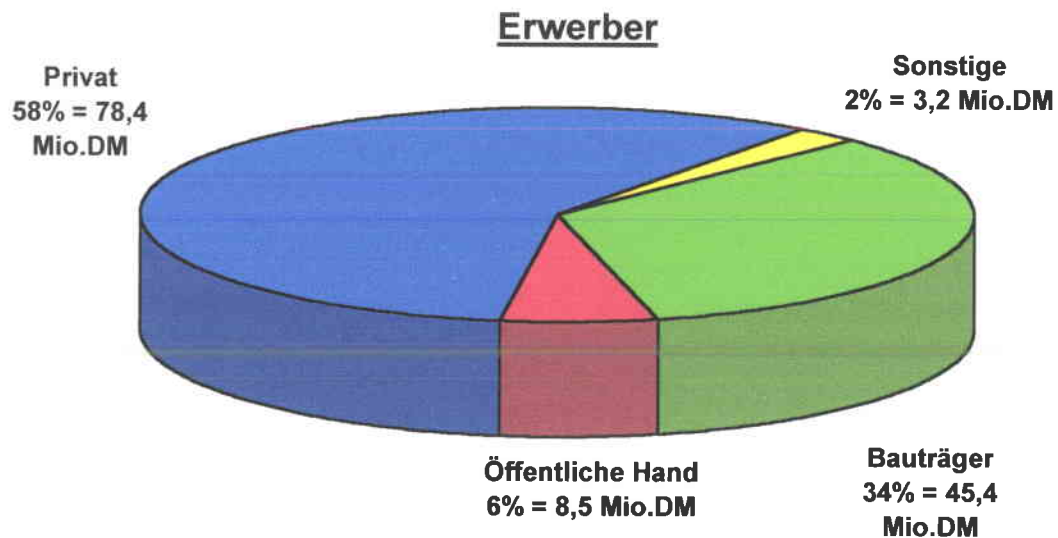
### 4.2.1 Umsätze nach Preis in Mio. DM



### 4.2.2 Umsätze nach Fläche in ha



### 4.3 Marktteilnehmer (Umsatz nach Preis)

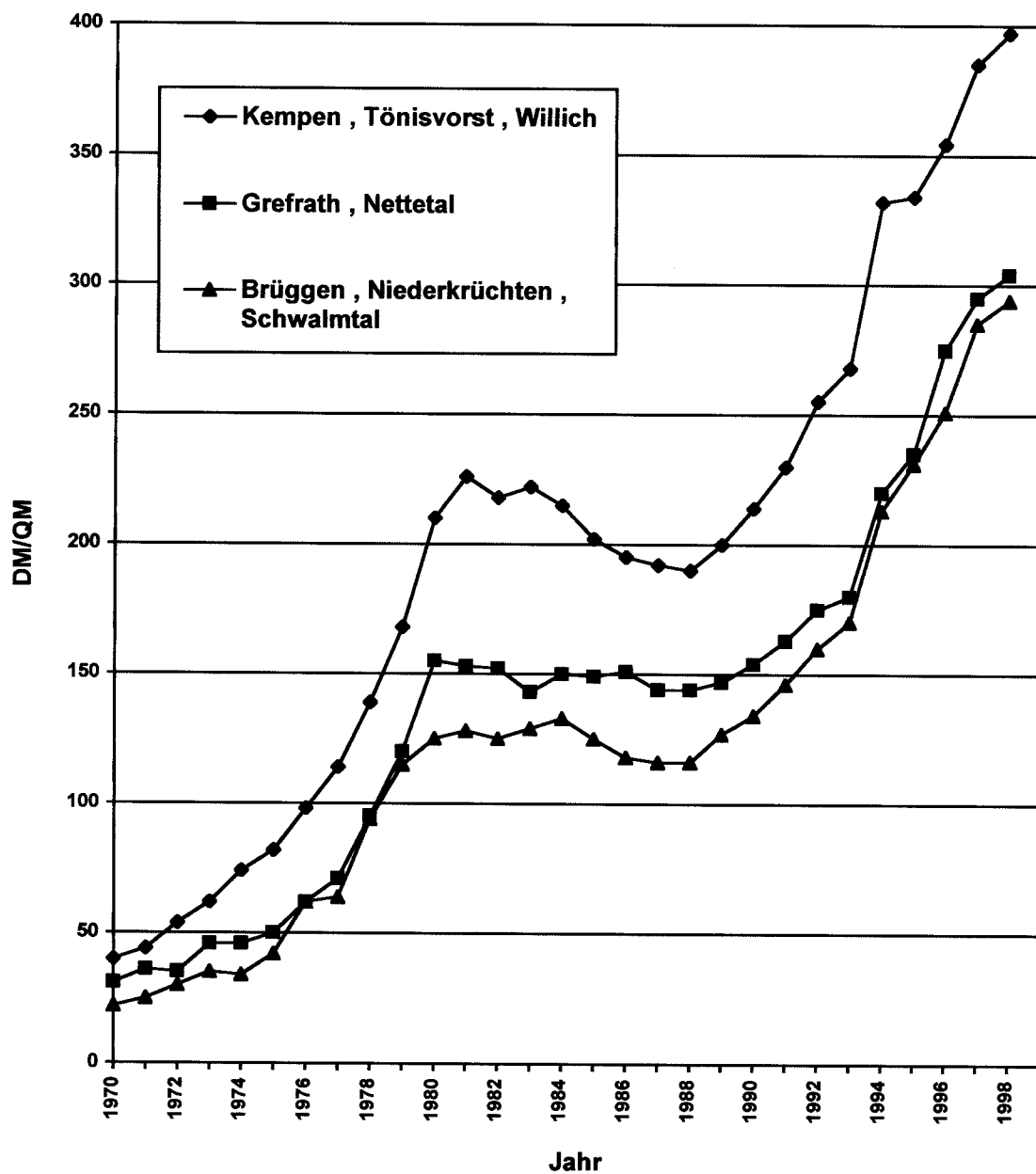




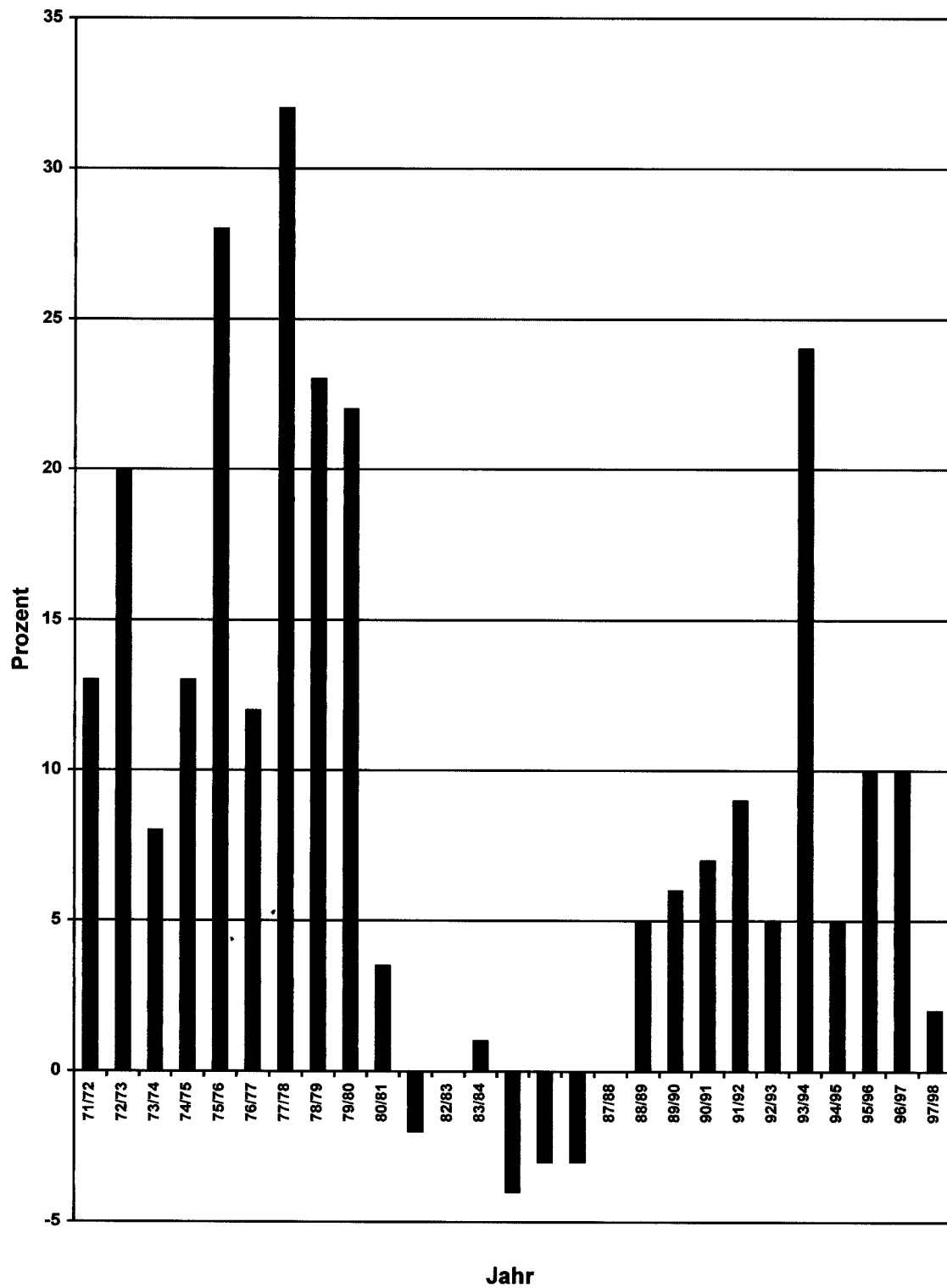
## 4.4 Wohnbauland

### 4.4.1 Entwicklung der Preise für Wohnbauland

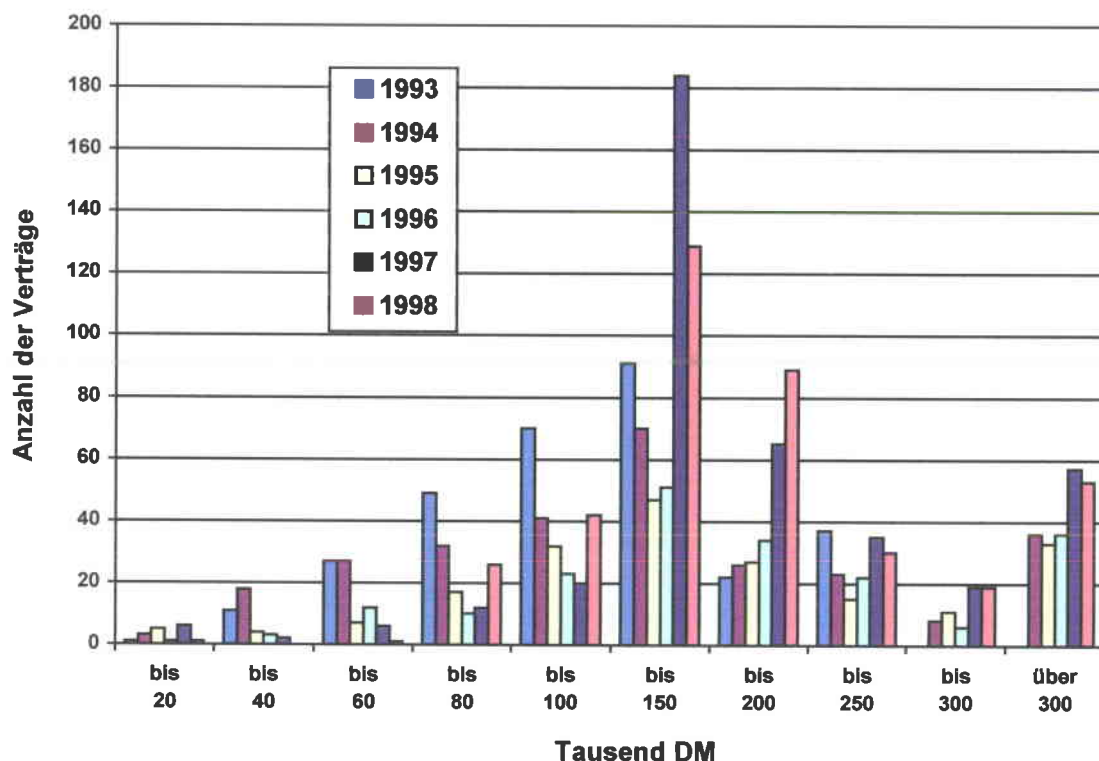
Die Grafik bezieht sich auf Kaufpreise, die für Wohnbauflächen bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise und inklusive der Erschließungskosten entrichtet wurden. Dabei wurden Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau zusammengefaßt.



#### 4.42 Entwicklung der Preise für Wohnbauland in % im Vergleich zum Vorjahr



### 4.43 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis



### 4.5 Gewerbebauland

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 90,- DM/qm gehandelt wird, sind vergleichbare Flächen in Niederkrüchten (Gewerbegebiet Dam) zu 50,- DM/qm zu erwerben.

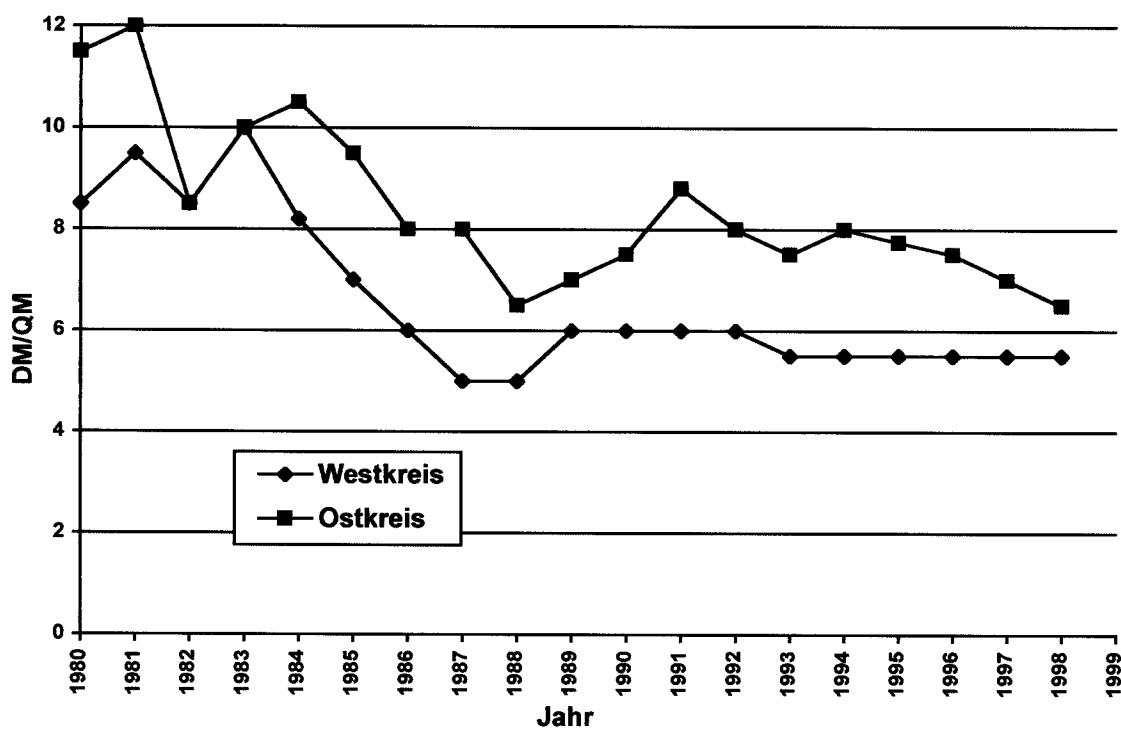
## 4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 4.61 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 Grafik zeigt die Entwicklung der Ackerlandpreise seit 1980 getrennt nach Ost- und Westkreis.

Dabei wird deutlich, daß bis auf die Jahre 1982 und 1983 das Bodenwertniveau für die Ackerlandflächen im Ostkreis höher als im Westkreis ist. Hinsichtlich der Preisentwicklung kann eine weitgehende Übereinstimmung festgestellt werden. Im Jahre 1998 ist im Ostkreis eine rückläufige Preisentwicklung erkennbar.



#### **4.62 Grünland**

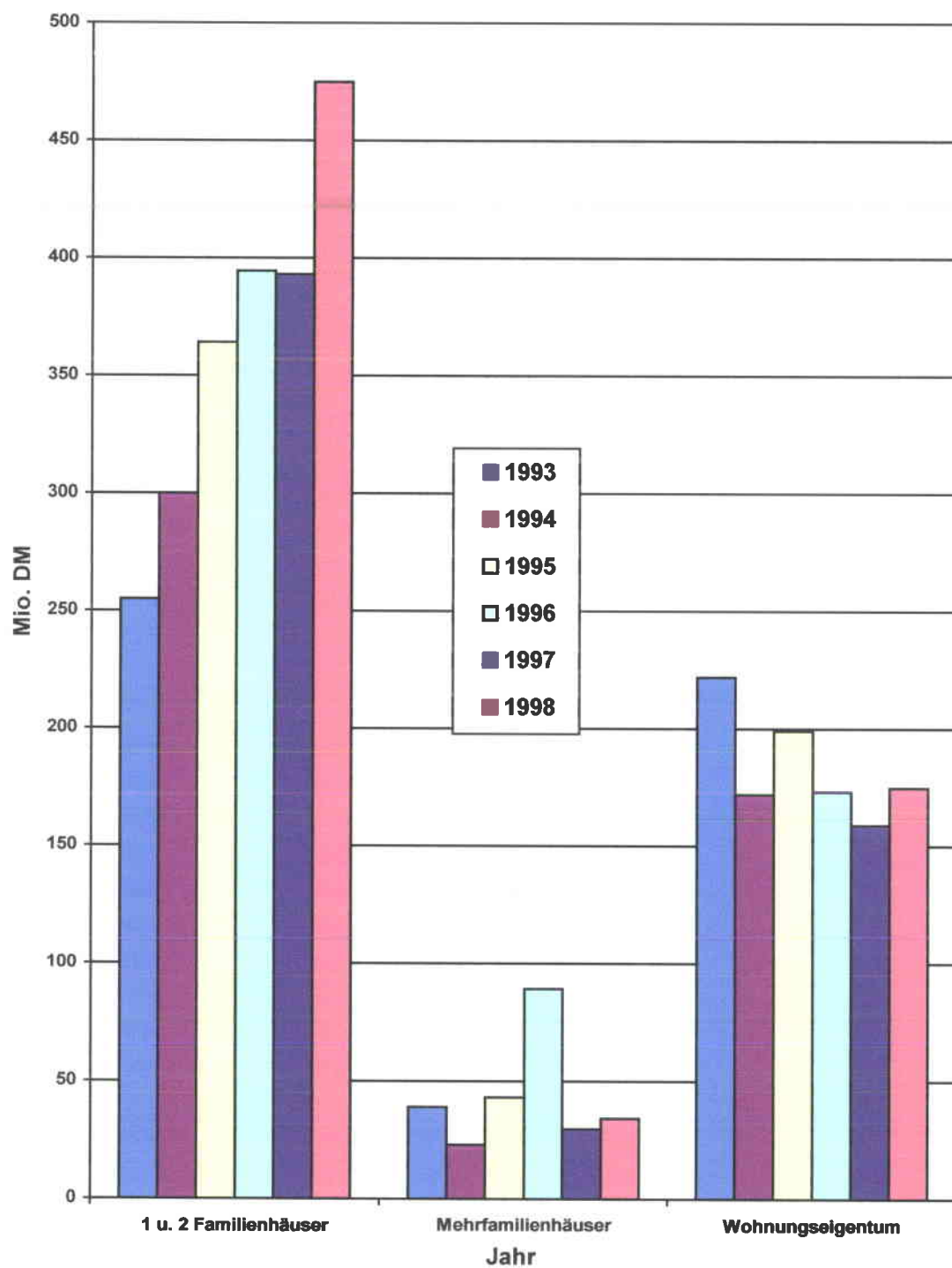
Für diese Grundstücksgruppe ist das Wertniveau im gesamten Kreisgebiet seit 1993 konstant (bei 4,- DM/qm) geblieben. Das Richtwertgrundstück wurde als standortgebundenes Grünland (ohne Milchkontingent) definiert.

#### **4.63 Holzungsflächen**

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen bezogen auf den 31.12.1998 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 in aller Regel nicht erkennbar war.

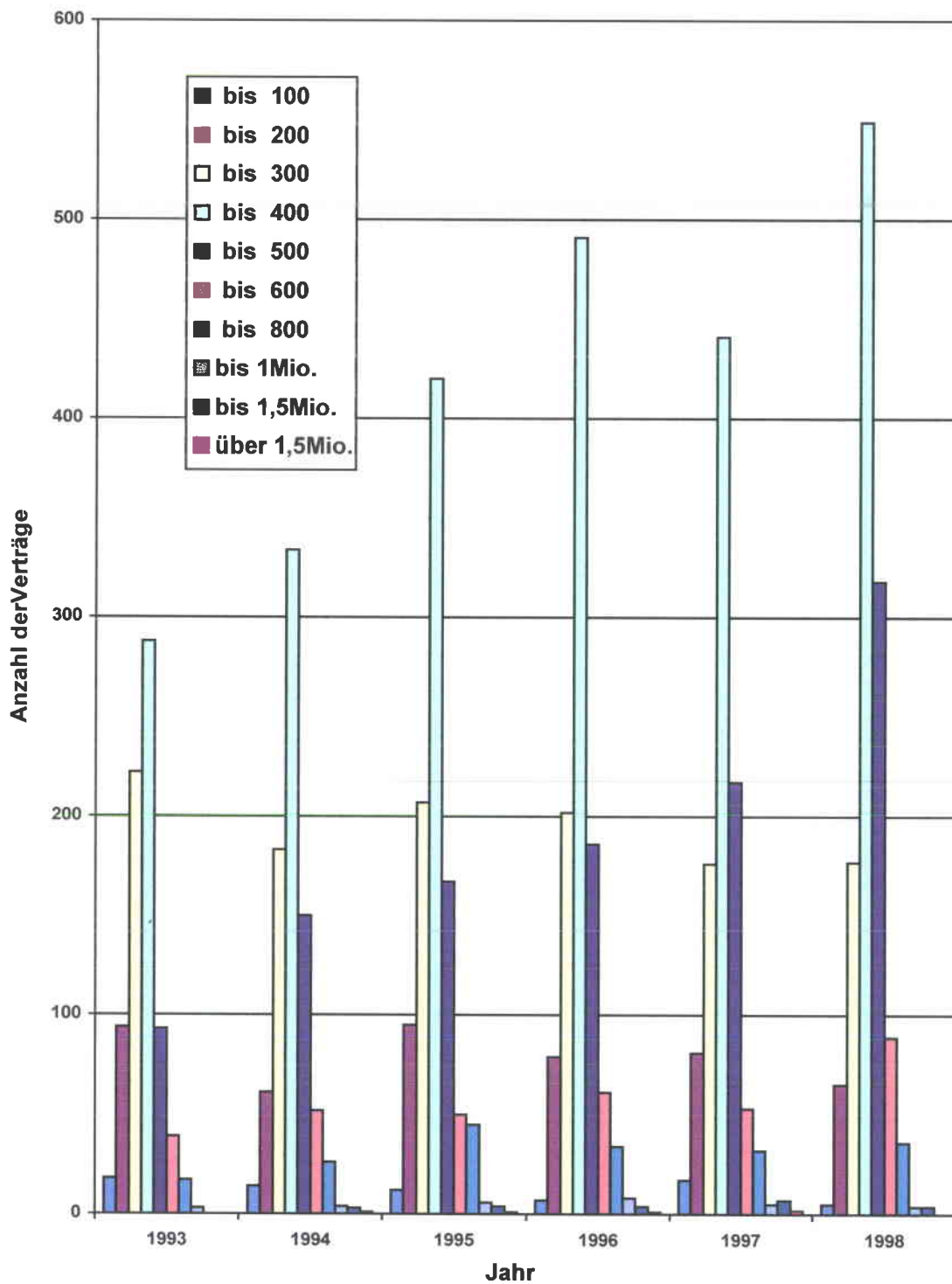
## 5. Bebaute Grundstücke

### 5.1 Umsätze nach Preis in Mio. DM



## 5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

### 5.21 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis



## 5.22 Kaufpreise für Einfamilienhäuser

Nach den im Jahre 1998 ausgewerteten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben. In die Untersuchung wurden nur Objekte einbezogen, die einer den heutigen Wohnverhältnissen angepaßte Ausstattung aufweisen. Insgesamt lagen dieser Analyse 629 Kaufverträge zugrunde. Um den unterschiedlichen Lagen gerecht zu werden, sind die Kaufpreise nach Ost- und Westkreis unterteilt.

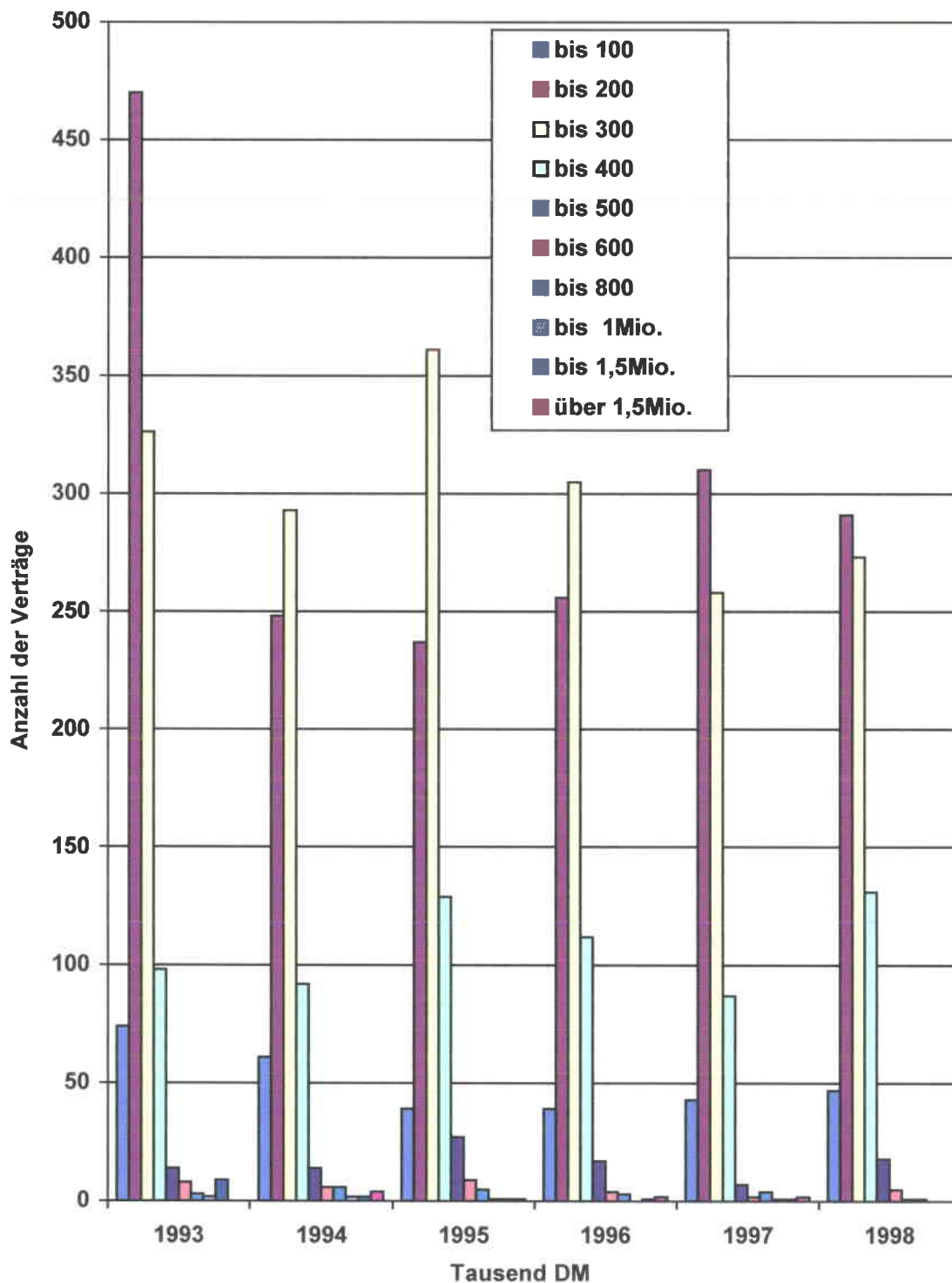
<b>Gebäudetyp, jeweils bezugsfrei mit Garage</b>	<b>Gesamtkaufpreis in DM</b>	
	<b>Ostkreis</b>	<b>Westkreis</b>
<b>Freistehendes Einfamilienhaus</b>		
Baujahr 1960 - 1975	510.000,-- DM	440.000,-- DM
Baujahr 1976 - 1990	610.000,-- DM	470.000,-- DM
Neubau	750.000,-- DM	500.000,-- DM
<b>Doppelhaushälfte</b>		
Baujahr 1960 - 1975	410.000,-- DM	350.000,-- DM
Baujahr 1976 - 1990	450.000,-- DM	370.000,-- DM
Neubau	460.000,-- DM	390.000,-- DM
<b>Reihenhaus</b>		
Baujahr 1960 - 1975	360.000,-- DM	300.000,-- DM
Baujahr 1976 - 1990	400.000,-- DM	330.000,-- DM
Neubau	410.000,-- DM	355.000,-- DM

Die vorstehend angegebenen Werte sind Mittelwerte. Sie sollen den Interessenten einen ersten Überblick über das Preisniveau der Einfamilienhäuser im Kreis Viersen verschaffen. Im Einzelfall sind jedoch deutliche Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.



### 5.3 Wohnungseigentum

#### 5.31 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis



### 5.32 Kaufpreise für Wohnungseigentum

Die nachfolgend angegebenen Kaufpreise betreffen Eigentumswohnungen (50 qm bis 100 qm) im freifinanzierten Wohnungsbau neuzeitlicher Ausstattung (Zentralheizung, Bad, WC, Isolierverglasung). Wohnungen mit übernormaler Ausstattung und in bevorzugten Lagen wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen (bis auf Ersterwerb Kempen). Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise enthalten keine Wertanteile für Stellplätze oder Garagen. Bei den nicht belegten Feldern war entweder keine oder keine genügende Anzahl von Verkaufsfällen vorhanden. Die Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung von 250 Kaufverträgen. Im Einzelfall sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Gemeinde	Baujahre				Ersterwerb
	1960-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1997	
Tönisvorst, Willich	2.300	2.400	3.100	3.400	3.900
Kempen Neue Stadt	2.200	2.300			
Alt-Kempen					3.900 4.900*
Nettetal	2.100	2.200	2.600	3.100	3.100
Brüggen, Schwalmtal				2.900	3.200

\* übernormale Ausstattung

## 6. Bodenrichtwerte

### 6.1 Allgemeines

Gemäß § 196 BauGB sind aufgrund der Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Die Bodenrichtwerte werden aus einer Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (einer Zone) ermittelt, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie beziehen sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale (Grundstückseigenschaften) für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden (die Grundstücke) unbebaut wäre(n).

Nach § 11 GAVO NW hat der Gutachterausschuß bis zum 30. April jedes Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land zu ermitteln. Darüber hinaus sollen Bodenrichtwerte für Grundstücke anderer Entwicklungszustände ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu beziehen.

Sie sind für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmenden Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Wohn- und Verkehrslage, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Erschließungszustand, Grundstücksform (Breite und Tiefe), wertbezogene Rechte bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben ebenso wie Gutachten über den Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke keine bindende Wirkung, so daß aus ihnen

keine Rechtsansprüche abgeleitet werden können.

Sie sind in Bodenrichtwertkarten einzutragen, die in den Gemeinden bis zum 30. Juni jedes Jahres für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sind. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekanntzumachen. Außerhalb der Offenlage hat jedermann das Recht, Einsicht in diese Bodenrichtwertkarte und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

Darüber hinaus kann die Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1 : 50.000 zu einem Preis von 54,-- DM plus 7% Mehrwertsteuer bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Viersen erworben werden.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage des im Jahre 1998 gesammelten Kaufpreismaterials unter Berücksichtigung von Bodenwertvergleichen in ähnlichen Lagen.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat zum Stichtag 31.12.1998 folgende Bodenrichtwerte beschlossen.

- 49 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 6 Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen
- 4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen



## **7. Erforderliche Daten für die Wertermittlung**

### **7.1 Rechtsgrundlagen**

§ 199 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom  
16.01.1998

§§ 9 - 12 Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988

§ 12 Gutachterausschußverordnung vom 07.03.1990

### **7.2 Allgemeines**

Durch die vorstehend angegebenen Bestimmungen hat der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse verpflichtet die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Letztlich sollen diese Daten dazu dienen, daß der mit Wertermittlungen betraute Personenkreis in die Lage versetzt wird, das Marktgeschehen zutreffend einzustufen.

### **7.3 Anpassung des Sachwertes an die Marktlage**

In der Wertermittlungspraxis werden die Werte für Einfamilienhäuser in aller Regel nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Dieses Verfahren ist aber nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwertes) an die Marktlage vorgenommen wird. Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es in hervorragender Weise, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so daß der Wert des einen Merkmals (Kaufpreis) aus der Kenntnis des Wertes des anderen Merkmals (Sachwert) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Eine derartige Untersuchung wird als Regressionsanalyse bezeichnet. Die vorstehend beschriebene Verfahrensweise wäre unvollständig, wenn nicht eine Aussage darüber getroffen werden könnte, in welchem Maße eine Abhängigkeit zwischen den beiden Merkmalen besteht. Die sogenannte Korrelationsanalyse liefert durch den Korrelationskoeffizienten  $r$  dieses Be-

stimmtheitsmaß. Der Koeffizient kann nur Werte zwischen -1 und +1 annehmen. Je näher er dem Wert 1 kommt, um so größer ist die Abhängigkeit zwischen den beiden Merkmalen. Beträgt er 0, besteht zwischen den Größen keine Abhängigkeit. Weitere statistische Untersuchungen lassen Aussagen darüber zu, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit Ergebnisse erwartet werden können.

Der hiesige Gutachterausschuß hat mit insgesamt 287 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus dem Jahre 1998 Regressionsanalysen durchgeführt und dabei die folgende Funktion für die Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis ermittelt.

Dabei wurde unterschieden zwischen den freistehenden Gebäuden, den Doppel- und den Reihenhäusern. In den Grafiken sind jeweils die aus der Regressionsanalyse gewonnenen Formeln mit den entsprechenden Korrelationskoeffizienten angegeben. Die in den Formeln verwandten Buchstaben haben die folgende Bedeutung:

$$y = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Sachwert}}$$

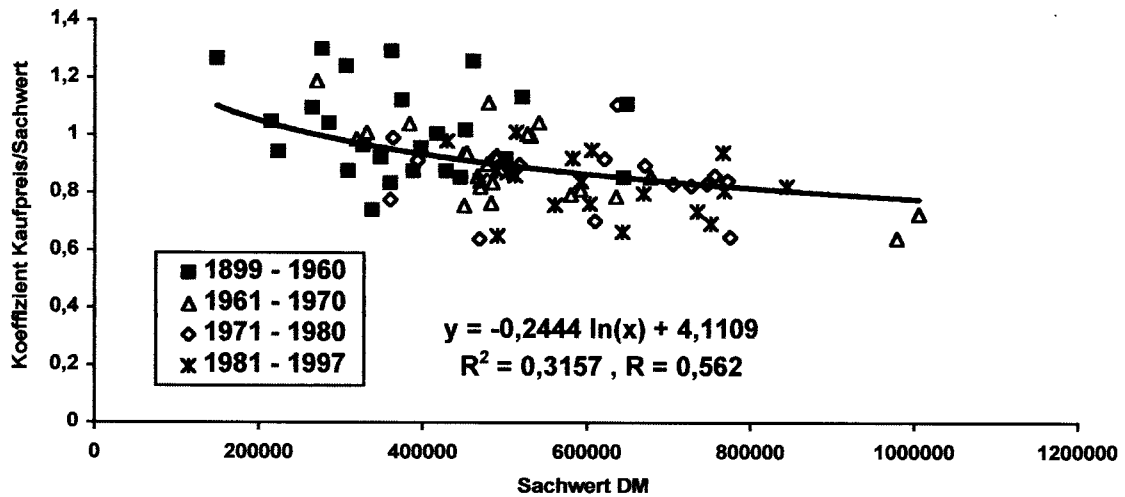
ln = natürlicher Logarithmus

x = Sachwert

Bei der Berechnung der Sachwerte wurden die Normalherstellungskosten eingeführt, so wie sie im Erlaß des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 enthalten sind. Die Alterswertminderung wurde der Tabelle (Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kleiber, Simon, Weyers; Seite 2128) entnommen.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Zu- und Abschläge dargestellt, die bei Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.

### 7.31 Freistehende Einfamilienhäuser



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei freistehenden Einfamilienhäusern**

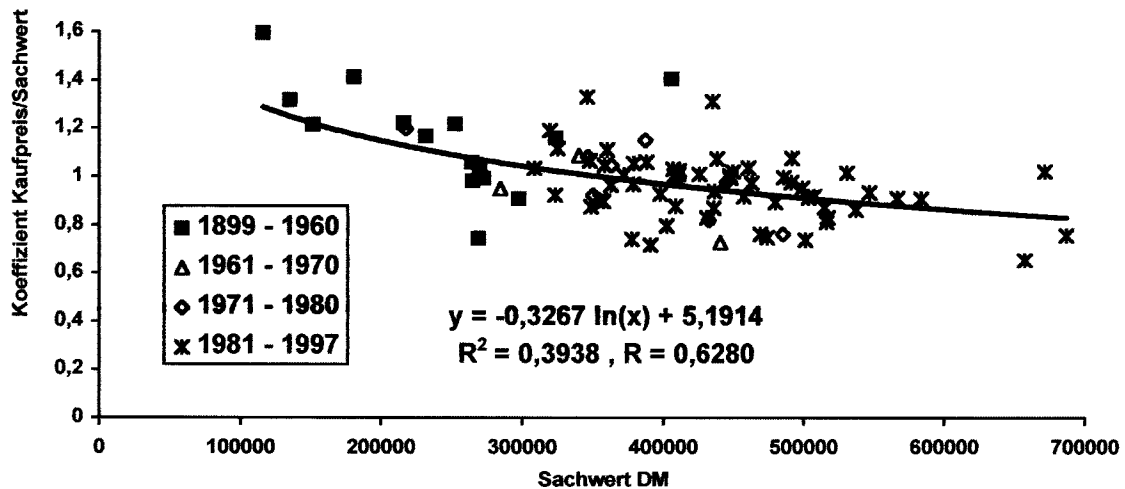
$$y = -0,2444 * \ln(x) + 4,1109, R = 0,562$$

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
200.000	1,128	226.000	13
210.000	1,116	234.000	12
220.000	1,104	243.000	10
230.000	1,094	252.000	9
240.000	1,083	260.000	8
250.000	1,073	268.000	7
260.000	1,064	277.000	6
270.000	1,054	285.000	5
280.000	1,046	293.000	5
290.000	1,037	301.000	4
300.000	1,029	309.000	3
310.000	1,021	316.000	2
320.000	1,013	324.000	1
330.000	1,005	332.000	1
340.000	0,998	339.000	0
350.000	0,991	347.000	-1
360.000	0,984	354.000	-2
370.000	0,977	362.000	-2
380.000	0,971	369.000	-3
390.000	0,965	376.000	-4



Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
400.000	0,958	383.000	-4
410.000	0,952	390.000	-5
420.000	0,946	397.000	-5
430.000	0,941	404.000	-6
440.000	0,935	411.000	-6
450.000	0,930	418.000	-7
460.000	0,924	425.000	-8
470.000	0,919	432.000	-8
480.000	0,914	439.000	-9
490.000	0,909	445.000	-9
500.000	0,904	452.000	-10
510.000	0,899	458.000	-10
520.000	0,894	465.000	-11
530.000	0,890	471.000	-11
540.000	0,885	478.000	-12
550.000	0,881	484.000	-12
560.000	0,876	491.000	-12
570.000	0,872	497.000	-13
580.000	0,868	503.000	-13
590.000	0,863	509.000	-14
600.000	0,859	516.000	-14
610.000	0,855	522.000	-14
620.000	0,851	528.000	-15
630.000	0,847	534.000	-15
640.000	0,843	540.000	-16
650.000	0,840	546.000	-16
660.000	0,836	552.000	-16
670.000	0,832	558.000	-17
680.000	0,829	563.000	-17
690.000	0,825	569.000	-17
700.000	0,822	575.000	-18
710.000	0,818	581.000	-18
720.000	0,815	587.000	-19
730.000	0,811	592.000	-19
740.000	0,808	598.000	-19
750.000	0,805	604.000	-20
760.000	0,801	609.000	-20
770.000	0,798	615.000	-20
780.000	0,795	620.000	-20
790.000	0,792	626.000	-21
800.000	0,789	631.000	-21

### 7.32 Doppelhaushälften



#### Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Doppelhaushälften

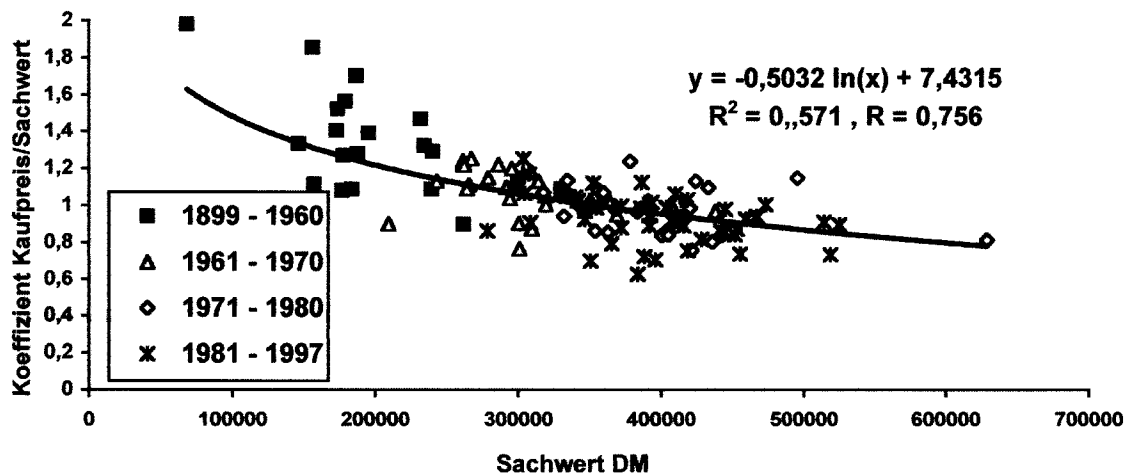
$$Y = -0,3267 * \ln(x) + 5,1914, R = 0,628$$

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
200.000	1,204	241.000	20
210.000	1,188	249.000	19
220.000	1,173	258.000	17
230.000	1,158	266.000	16
240.000	1,144	275.000	14
250.000	1,131	283.000	13
260.000	1,118	291.000	12
270.000	1,106	299.000	11
280.000	1,094	306.000	9
290.000	1,082	314.000	8
300.000	1,071	321.000	7
310.000	1,060	329.000	6
320.000	1,050	336.000	5
330.000	1,040	343.000	4
340.000	1,030	350.000	3
350.000	1,021	357.000	2
360.000	1,012	364.000	1
370.000	1,003	371.000	0
380.000	0,994	378.000	-1
390.000	0,985	384.000	-1
400.000	0,977	391.000	-2

---

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
410.000	0,969	397.000	-3
420.000	0,961	404.000	-4
430.000	0,954	410.000	-5
440.000	0,946	416.000	-5
450.000	0,939	422.000	-6
460.000	0,932	429.000	-7
470.000	0,925	435.000	-8
480.000	0,918	440.000	-8
490.000	0,911	446.000	-9
500.000	0,904	452.000	-10
510.000	0,898	458.000	-10
520.000	0,892	464.000	-11
530.000	0,885	469.000	-11
540.000	0,879	475.000	-12
550.000	0,873	480.000	-13

### 7.33 Reihenhäuser



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Reihenhäusern**  
 $y = -0,5032 * \ln(x) + 7,4315, R = 0,756$

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
150.000	1,434	215.000	43
160.000	1,402	224.000	40
170.000	1,371	233.000	37
180.000	1,342	242.000	34
190.000	1,315	250.000	32
200.000	1,289	258.000	29
210.000	1,265	266.000	26
220.000	1,241	273.000	24
230.000	1,219	280.000	22
240.000	1,198	287.000	20
250.000	1,177	294.000	18
260.000	1,157	301.000	16
270.000	1,138	307.000	14
280.000	1,120	314.000	12
290.000	1,102	320.000	10
300.000	1,085	326.000	9
310.000	1,069	331.000	7
320.000	1,053	337.000	5
330.000	1,037	342.000	4
340.000	1,022	348.000	2
350.000	1,008	353.000	1
360.000	0,994	358.000	-1

---

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
370.000	0,980	363.000	-2
380.000	0,966	367.000	-3
390.000	0,953	372.000	-5
400.000	0,941	376.000	-6
410.000	0,928	381.000	-7
420.000	0,916	385.000	-8
430.000	0,904	389.000	-10
440.000	0,893	393.000	-11
450.000	0,881	397.000	-12
460.000	0,870	400.000	-13
470.000	0,859	404.000	-14
480.000	0,849	407.000	-15
490.000	0,838	411.000	-16
500.000	0,828	414.000	-17

#### 7.4 Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

Bei Objekten, die wertmäßig nach dem Ertragswertverfahren bestimmt werden, ist der Liegenschaftszins ein das Ergebnis stark beeinflussender Faktor. Dieser Liegenschaftszins ist der Zins, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Vereinfacht ausgedrückt ist es also der Zins, den ein Investor bei seiner Geldanlage in der Wohnungswirtschaft erzielt.

Die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurden ortsübliche Marktverhältnisse (Mieten, Bewirtschaftungskosten etc.) den Berechnungen zugrunde gelegt.

Gebäudetyp	Liegenschaftszinssatz (%) 1998
Zweifamilienhaus	3,5
Dreifamilienhaus	4,0
Mehrfamilienhaus (5-18 WE)	5,5
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung > 30%)	5,5
Reine Gewerbebetriebe	7,0

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze sind Durchschnittswerte, die als Orientierungshilfe dienen sollen.

## **7.5 Ermittlung des Rohertragsfaktors**

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.

Nach der Auswertung von 19 Kaufverträgen (Mehrfamilienhäuser) kann der Wert von Mehrfamilienhäusern grob als das 13-fache des Jahresrohertrages bestimmt werden. Dieses Wertermittlungsverfahren sollte jedoch nur für überschlägige Wertermittlungen angewandt werden und ersetzt nicht die Bewertung von Mehrfamilienhäusern nach dem Ertragswertverfahren.

## **8. 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.

