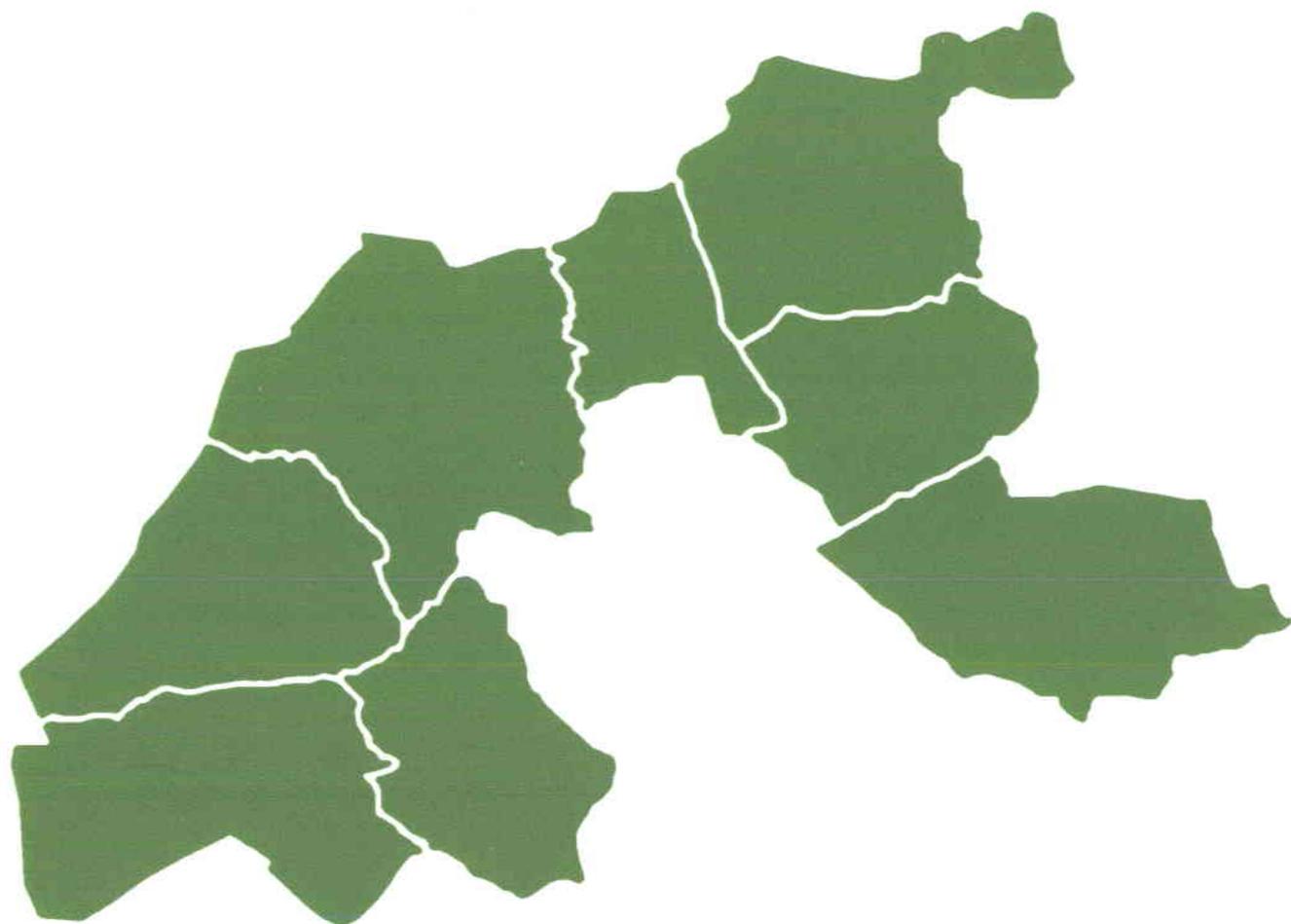




Der  
**Gutachterausschuß**  
für Grundstückswerte  
im Kreis Viersen

# Grundstücksmarktbericht 1999



**Umsätze, Entwicklungen, Analysen**

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. 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. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt</b> .....	4
2.1 Unbebaute Grundstücke.....	4
2.2 Bebaute Grundstücke.....	4
2.3 Eigentumswohnungen.....	5
<b>3. 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. 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	Regressionsanalyse Westkreis .....	28
7.32	Regressionsanalyse Ostkreis .....	30
7.4	Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.....	32
7.5	Ermittlung des Rohertragsfaktors.....	33
<b>8.</b>	<b>Schlußbemerkung</b> .....	33

## **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 weitgehendst konstant geblieben ist, sind die Werte bei den Wohnbauflächen im Vergleich zu 1998 im Durchschnitt um ca. 3% gestiegen. Bei dieser Grundstücksgruppe ist erkennbar, dass Umsatzsteigerungen sowohl in der Fläche (ca. + 6%) als auch im Geldumsatz (ca. + 8%) zu beobachten sind. Bei den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind dagegen Umsatzeinbußen (Fläche und Kaufsumme) von ca. 50% 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 60,- DM/qm und 110,- DM/qm gehalten werden konnte und im Laufe der Jahre nur unwesentlich gestiegen ist.

### **2.2 Bebaute Grundstücke**

Wesentliche Änderungen in den Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gegenüber 1998 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 420 Tsd. und 1 Mio. DM; für die Doppelhaushälfte eine Spanne zwischen 350 und 460 Tsd. DM und für das Reihenhaus eine Spanne zwischen 290 und 420 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 1998 rückläufig (ca. - 14%).

Auch bei den Mehrfamilienhäusern sind Umsatzeinbußen zu beobachten

(Rückgang von 34,3 Mio. DM auf 22,9 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 1998 um ca. 10% gestiegen, wobei die Kaufpreise leicht rückläufig sind. Der durchschnittliche Preis für Neubauwohnungen kann im Ostkreis zu 3.800,-- DM pro qm Wohnfläche und im Westkreis zu 3.200,-- DM pro qm Wohnfläche angegeben werden. Für Wohnungen mit gehobener Ausstattung und in guter Lage werden allerdings auch Kaufpreise bis zu 5.200,-- 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.

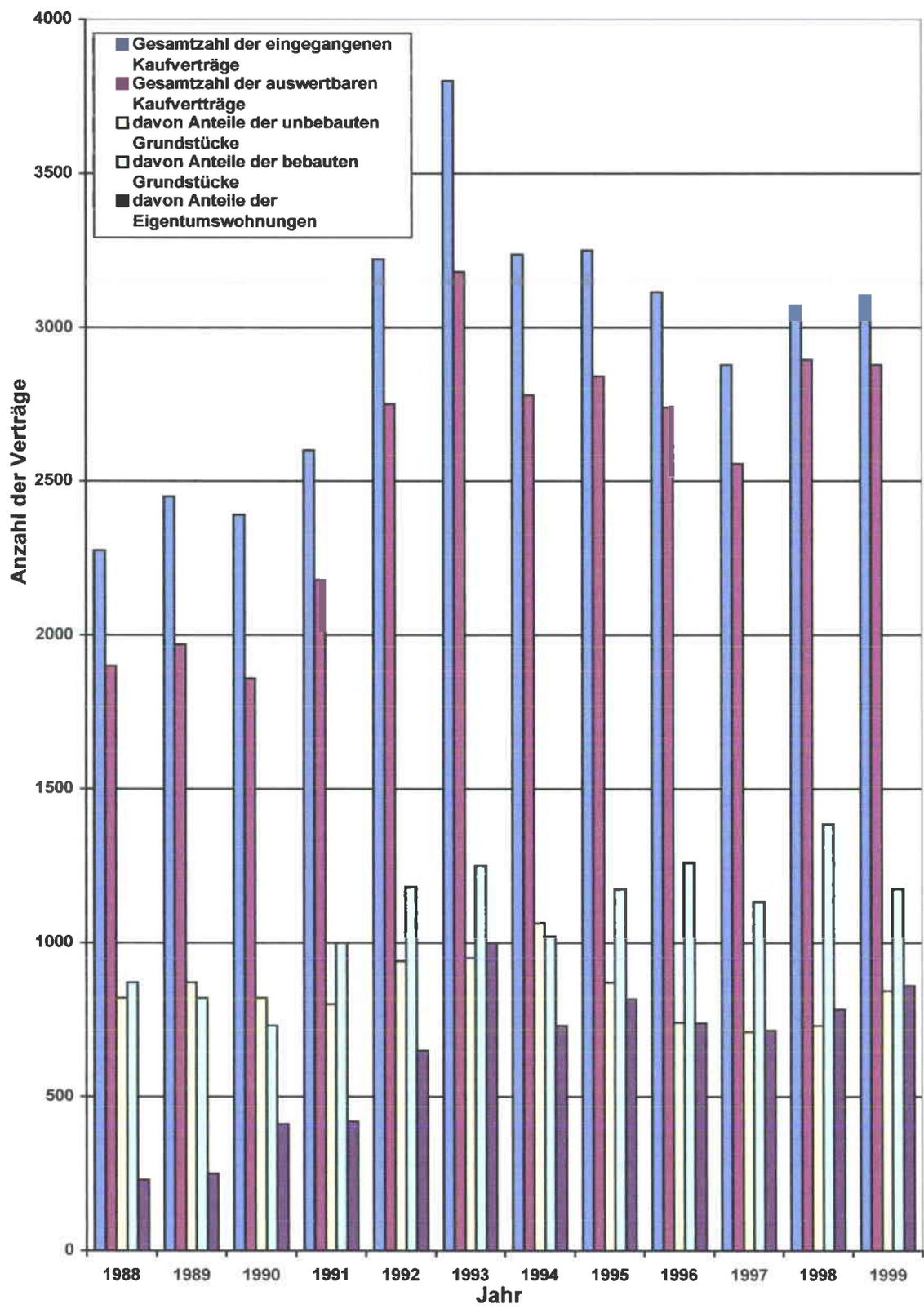


### 3.2 Die Gemeinden des Kreises

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. 8, vom 16.03.2000).

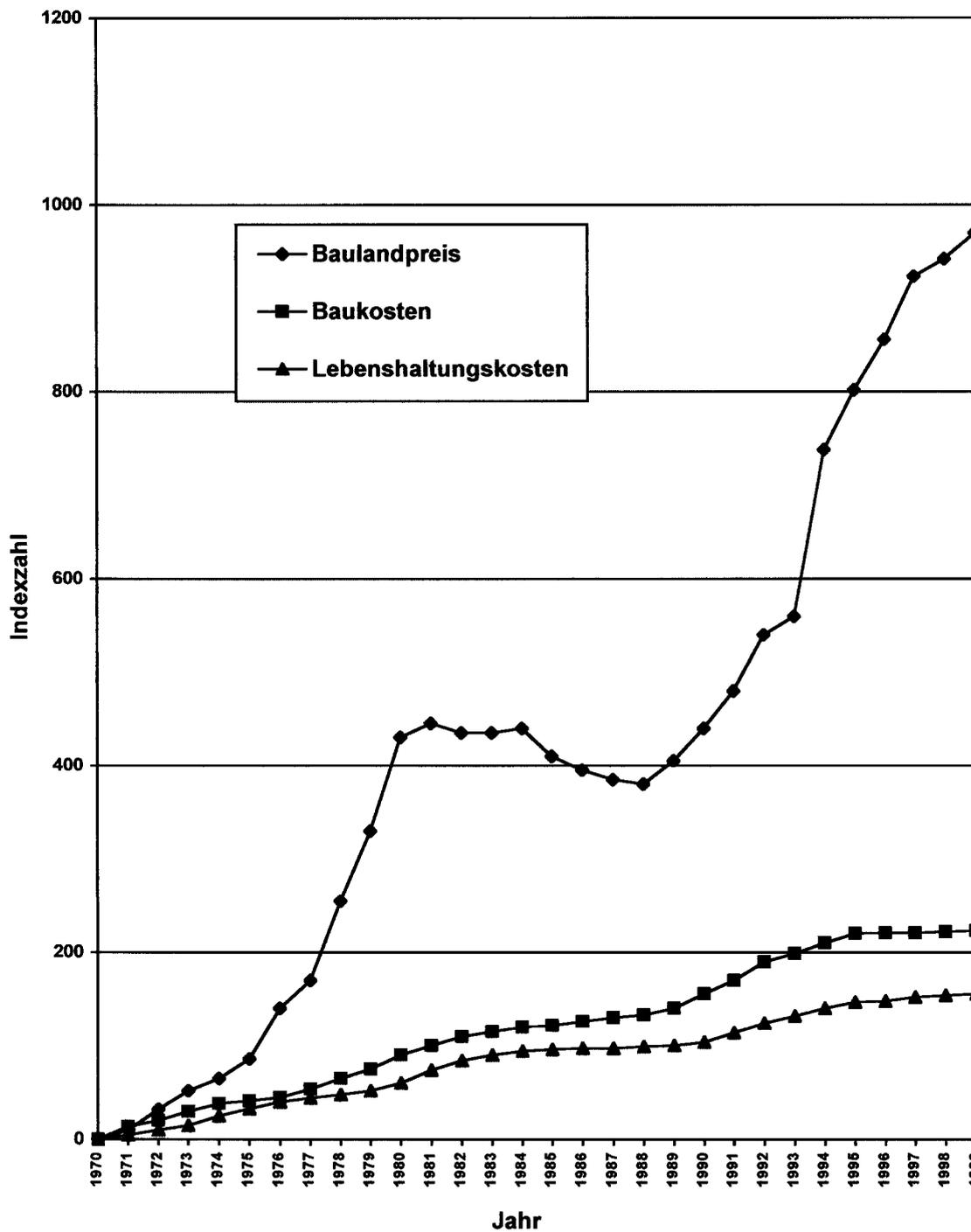
Stadt/ Gemeinde	Einwohner insgesamt	männlich	weiblich	Fläche qkm	Einwohner je qkm
Brüggen	15.729	7.804	7.925	61,23	257
Grefrath	15.954	7.784	8.170	30,98	515
Kempfen	36.074	17.704	18.370	68,81	524
Nettetal	41.550	20.321	21.229	83,86	495
Niederkrüchten	13.854	6.818	7.036	67,07	207
Schwalmtal	19.043	9.332	9.711	48,11	396
Tönisvorst	30.326	14.794	15.532	44,33	684
Willich	49.700	24.478	25.222	67,82	733

### 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.



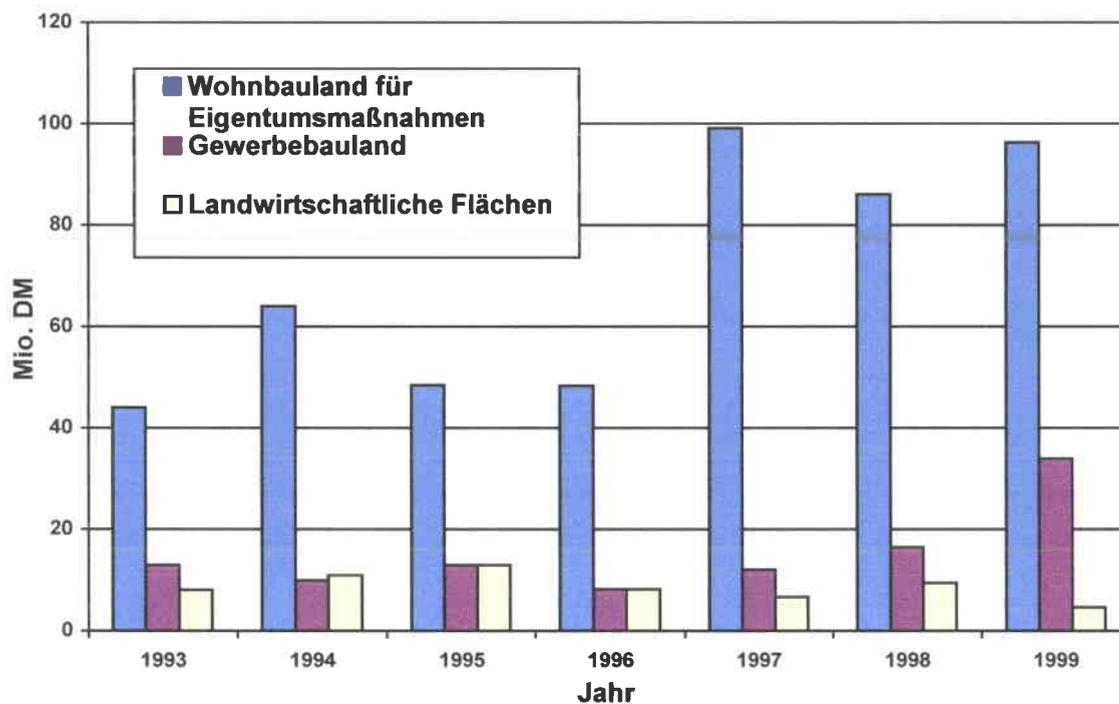
## 4. Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Umsätze gegliedert nach der Nutzungsmöglichkeit

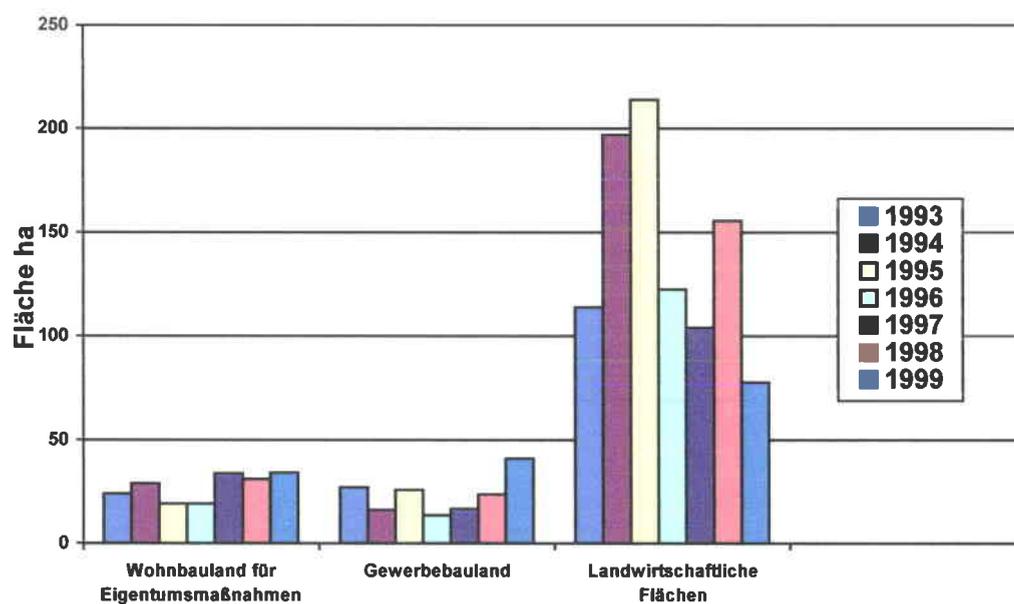
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (qm)	DM-Umsatz
Wohnbauland	515	341.615	96.410.645
Gewerbebauland	62	409.667	33.924.761
Ackerland	47	734.075	4.799.694
Grünland	17	108.695	454.962
Wald	13	1.193.197	1.036.209
Garten	96	48.383	1.247.675
Rohbauland (Wohnen)	2	1.435	206.500
Rohbauland (Gewerbe)	1	24.704	444.672
Bauerwartungsland (Wohnen)	13	72.880	4.783.782
Bauerwartungsland (Gewerbe)	7	86.370	1.989.165
Abbauland	1	10.000	300.000
Gemeinbedarfsfläche	4	103.806	1.303.184
Ablagerungsfläche	0	0	0
Versorgungsfläche	4	275	10.410
Fläche mit bes. Nutzungszweck	2	10.678	140.972
Entsorgungsfläche	2	41.702	152.067
Stellplatz/ Garagenfläche	9	2.560	349.695
Öffentliche Grünfläche	1	2.247	83.250
Lagerplatz	1	8.140	258.120
Verkehrsfläche	29	21.970	333.496
Wasserfläche	2	1.387	14.400
Private Wegefläche	1	45	675
Friedhof	0	0	0
Gärtnerei (Erwerbsgartenbau)	3	38.822	418.108
Nicht auswertbare Kaufverträge	48	174.325	3.791.166
Summe	881	3.436.978	152.453.608

## 4.2 Umsätze nach Fläche und Preis

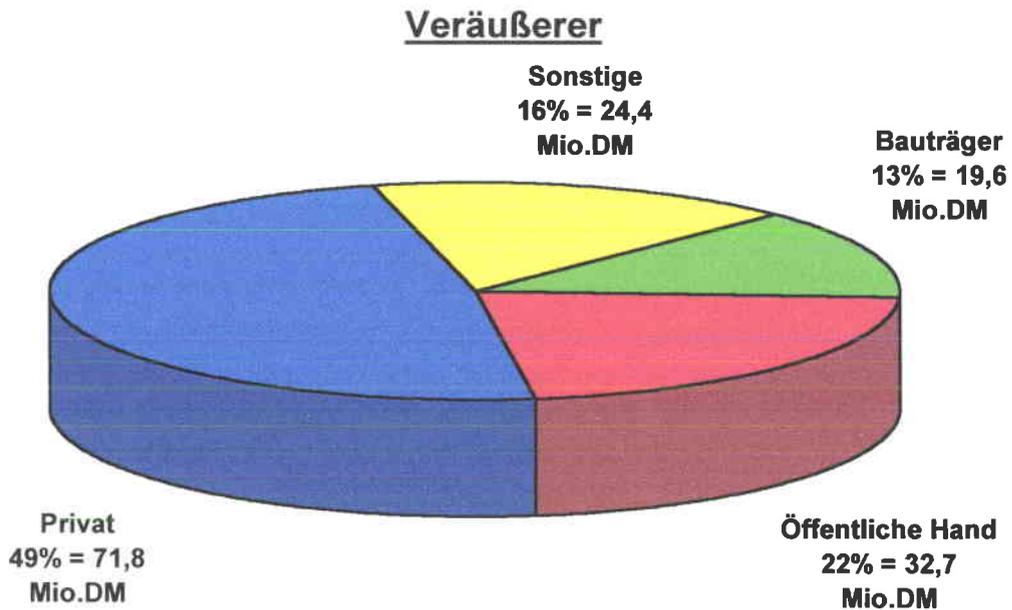
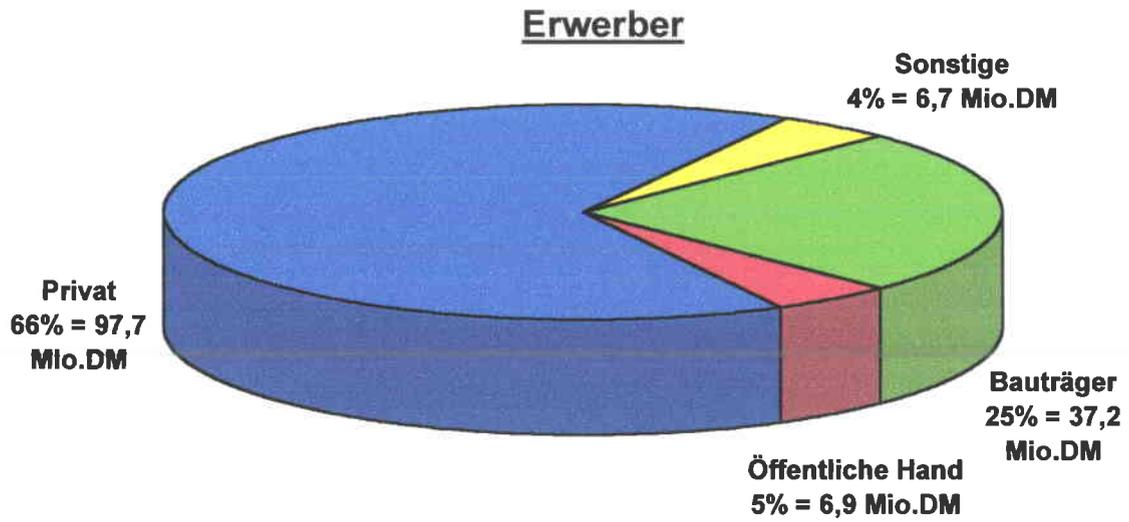
### 4.2.1 Umsätze nach Preis in Mio. DM



### 4.2.2 Umsätze nach Fläche in ha



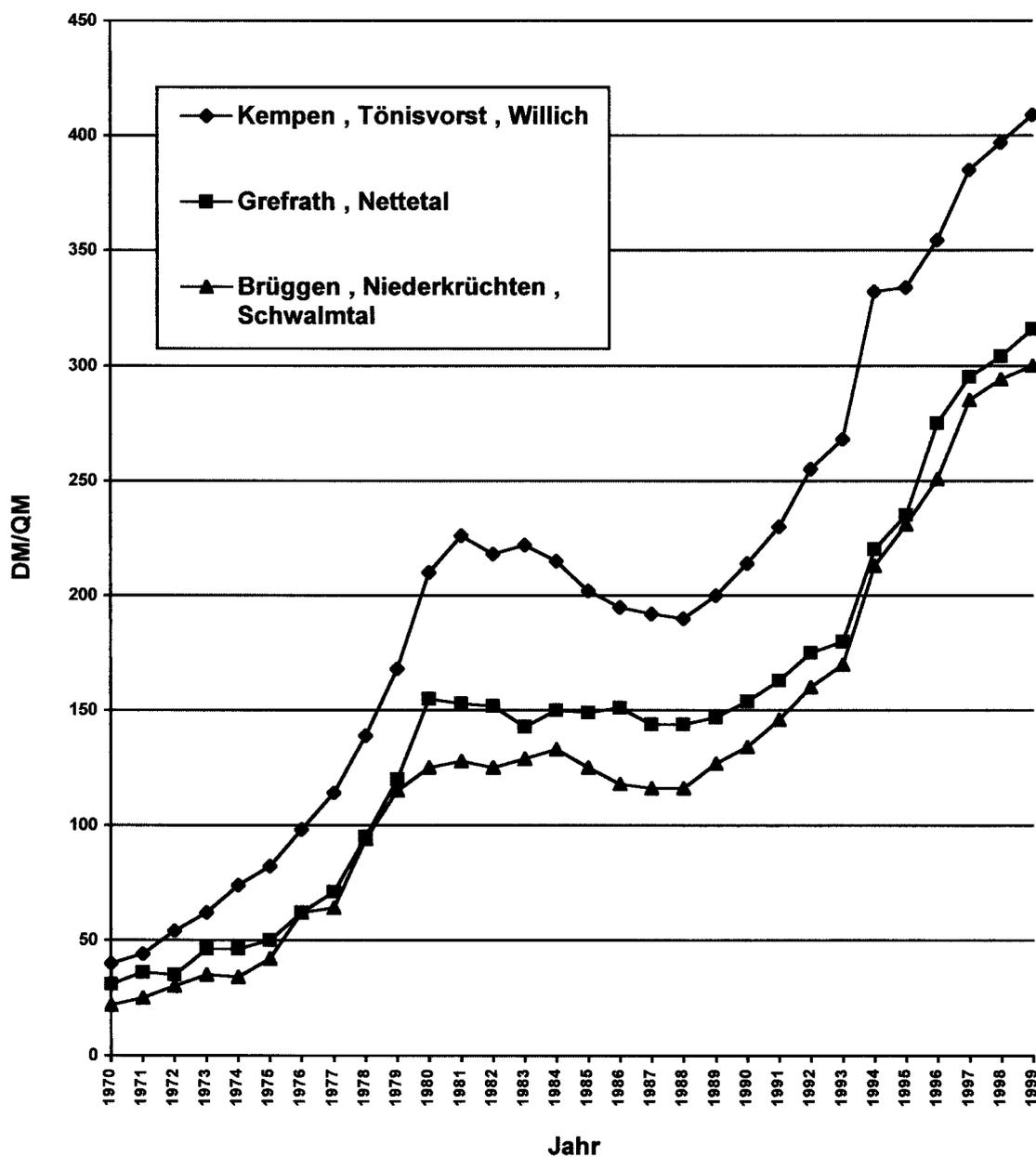
### 4.3 Marktteilnehmer (Umsatz nach Preis)



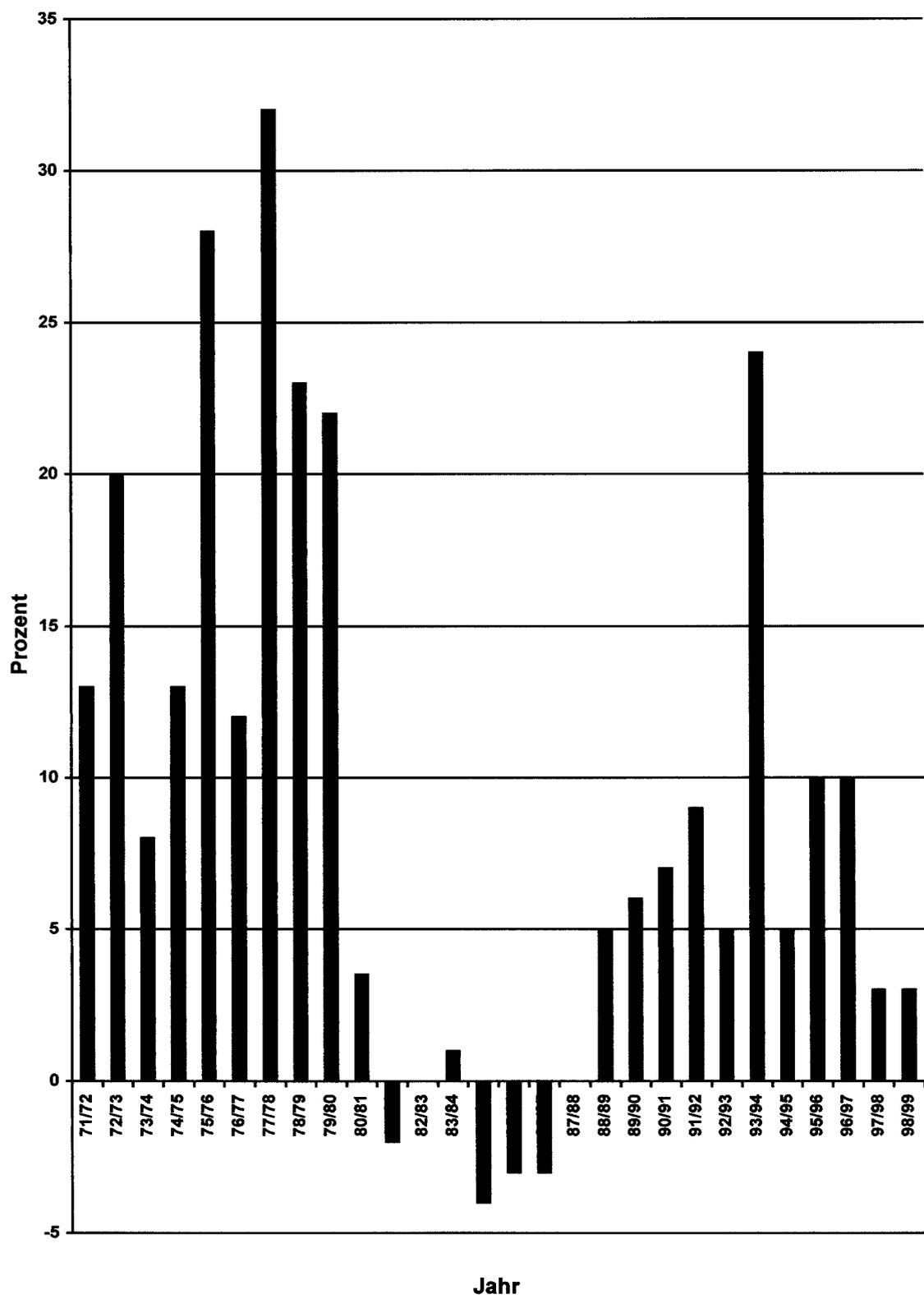
## 4.4 Wohnbauland

### 4.4.1 Entwicklung der Preise für Wohnbauland

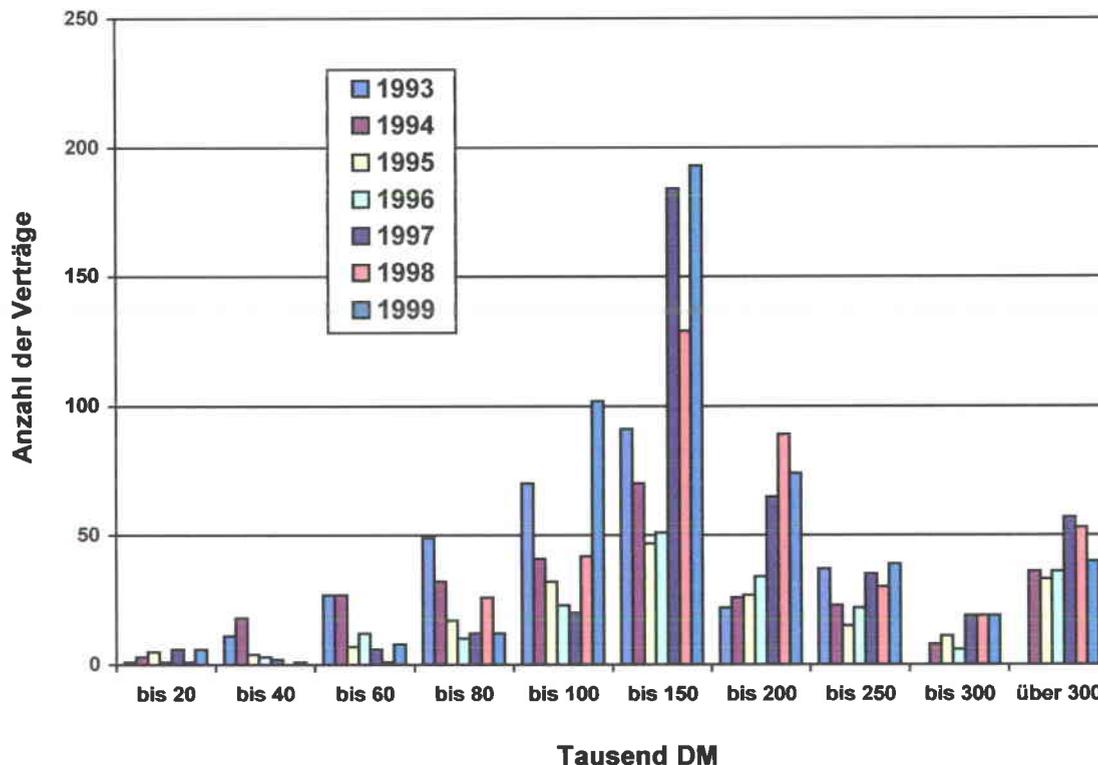
Die Grafik bezieht sich auf Kaufpreise, die für Wohnbauflächen bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise und inklusive der Erschließungskosten entrichtet wurden. Dabei wurden Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau zusammengefaßt.



### 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 110,-- DM/qm gehandelt wird, sind vergleichbare Flächen in Brüggen (Gewerbegebiet Katers Feld) zu 60,-- DM/qm zu erwerben.

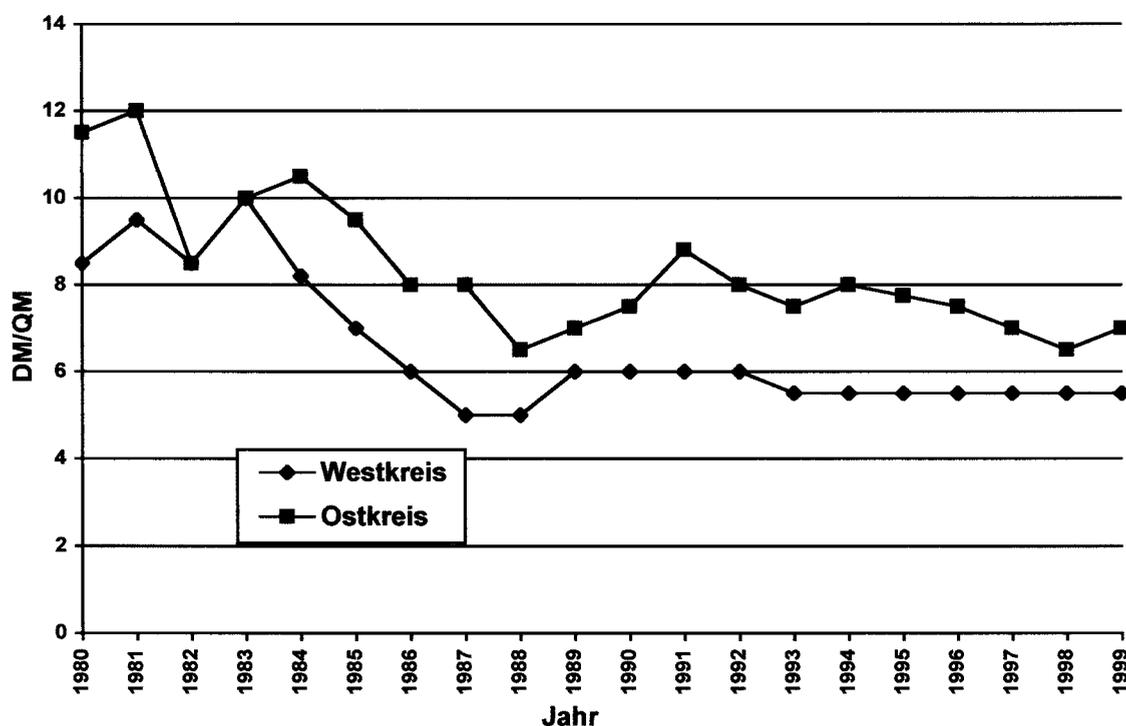
## 4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 4.6.1 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 1999 ist im Ostkreis eine leicht steigende Preisentwicklung erkennbar.



#### **4.62 Grünland**

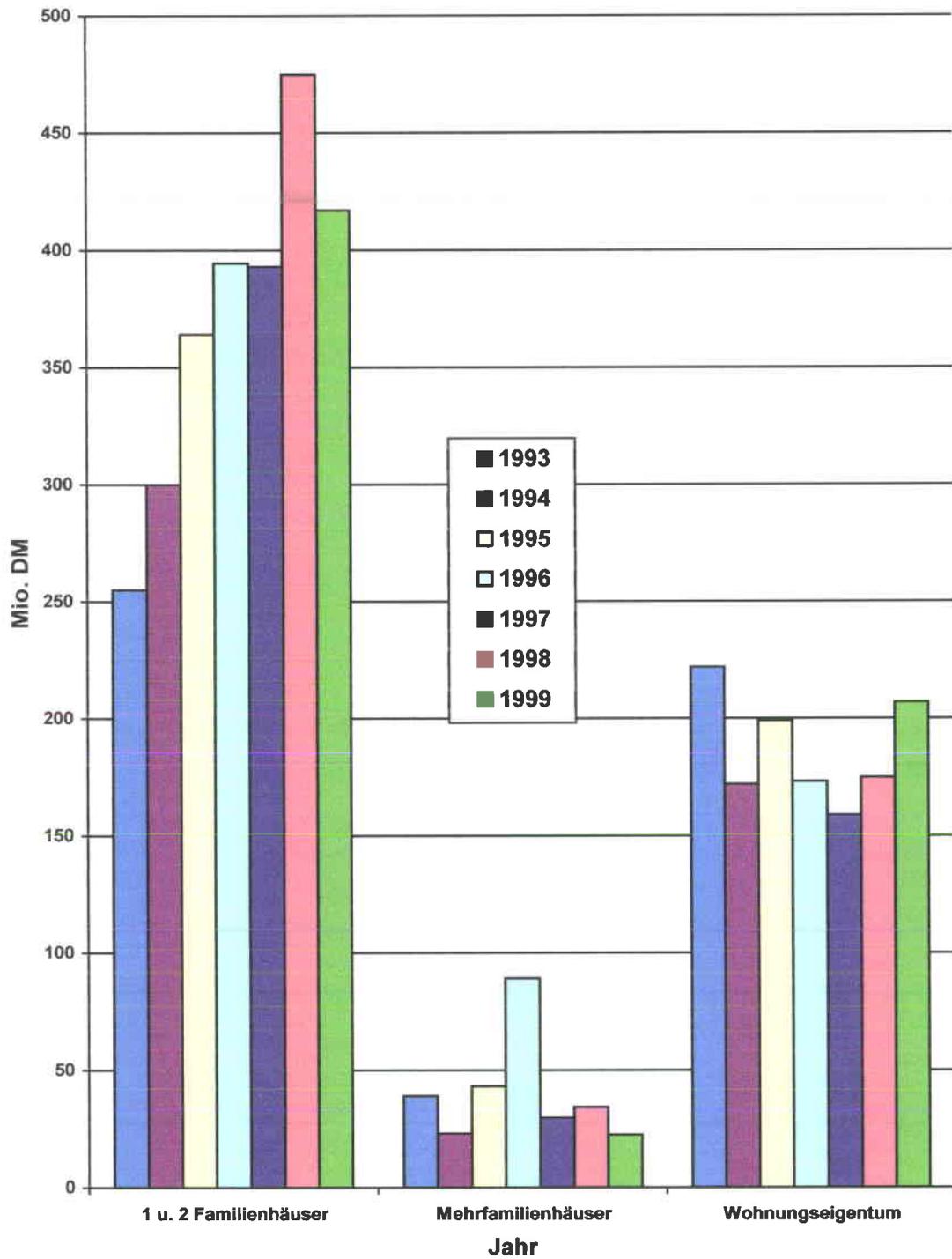
Für diese Grundstücksgruppe ist das Wertniveau im gesamten Kreisgebiet seit 1993 konstant (bei 4,-- DM/qm) geblieben. Das Richtwertgrundstück wurde als standortgebundenes Grünland (ohne Milchkontingent) definiert.

#### **4.63 Holzungsflächen**

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen bezogen auf den 31.12.1999 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.

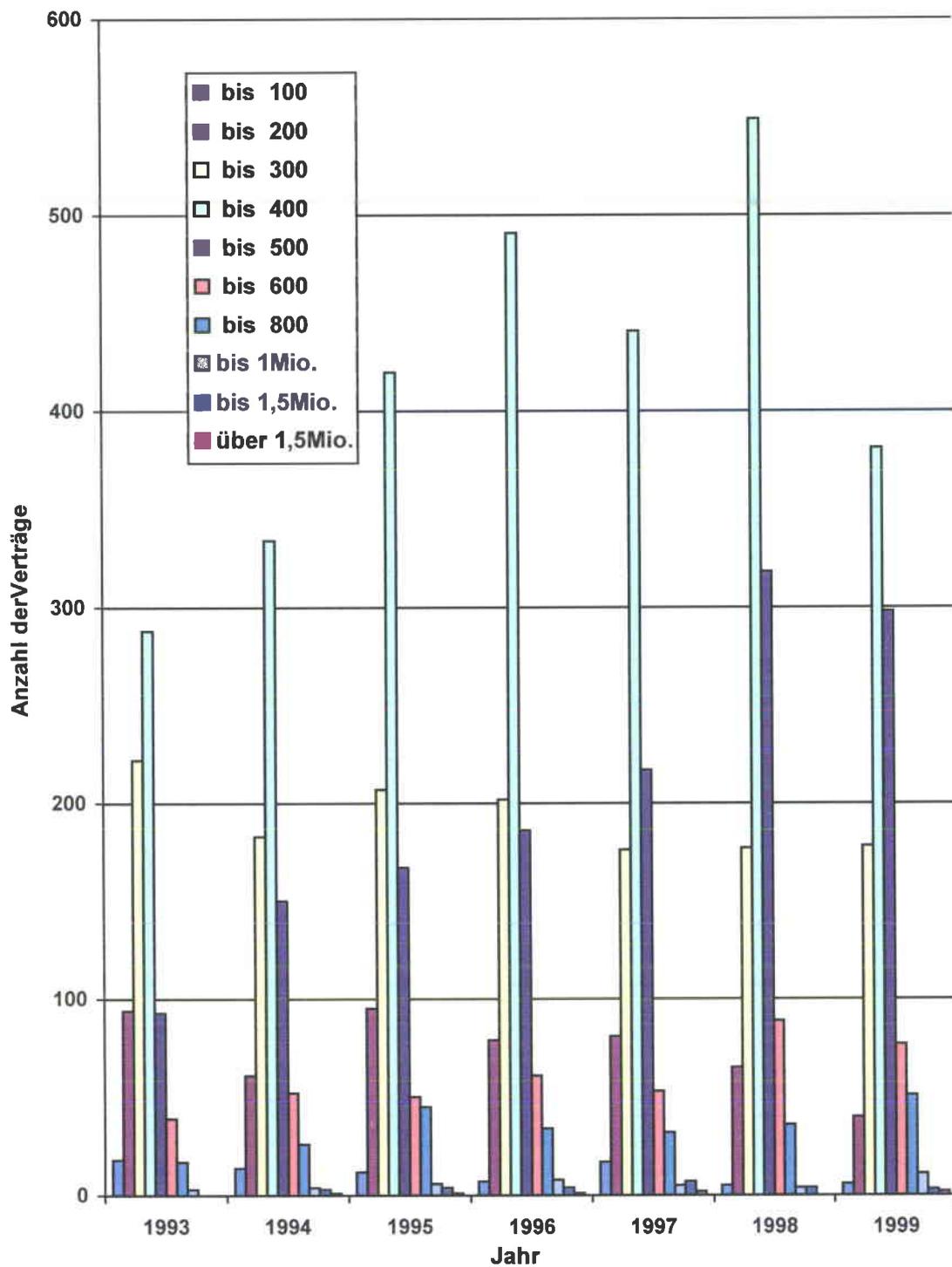
## 5. Bebaute Grundstücke

### 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

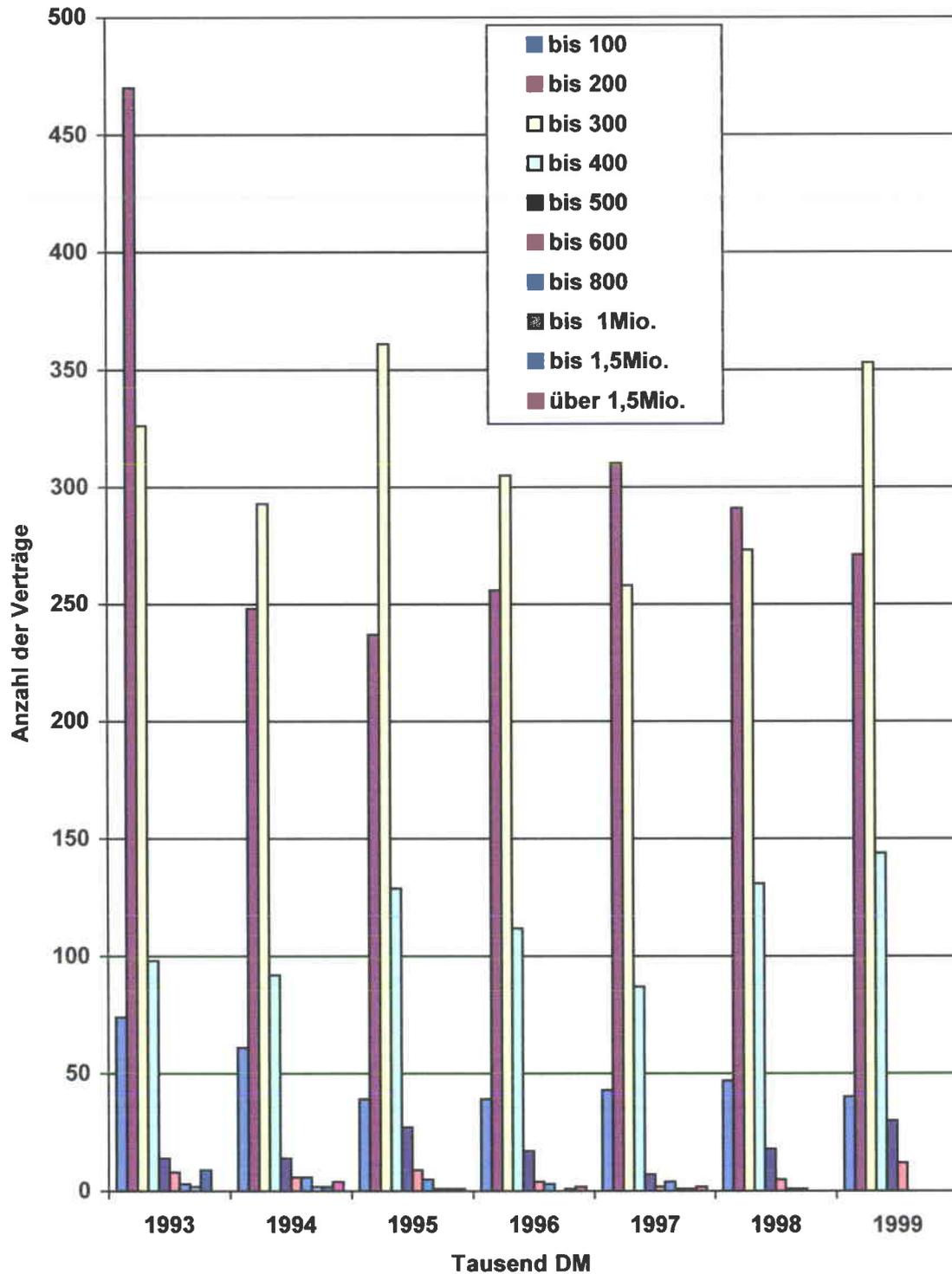
Nach den im Jahre 1999 ausgewerteten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben. In die Untersuchung wurden nur Objekte einbezogen, die einer den heutigen Wohnverhältnissen angepasste Ausstattung aufweisen. Insgesamt lagen dieser Analyse 750 Kaufverträge zugrunde. Um den unterschiedlichen Lagen gerecht zu werden, sind die Kaufpreise nach Ost- und Westkreis unterteilt.

Gebäudetyp, jeweils bezugsfrei mit Garage	Gesamtkaufpreis in DM	
	Ostkreis	Westkreis
Freistehendes Einfamilienhaus		
Baujahr 1960 - 1974	510.000,-- DM	420.000,-- DM
Baujahr 1975 - 1998	610.000,-- DM	500.000,-- DM
Neubau	750.000,-- DM	550.000,-- DM
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus		
Baujahr 1960 - 1974	410.000,-- DM	350.000,-- DM
Baujahr 1975 - 1998	460.000,-- DM	400.000,-- DM
Neubau	460.000,-- DM	410.000,-- DM
Reihenmittelhaus		
Baujahr 1960 - 1974	360.000,-- DM	290.000,-- DM
Baujahr 1975 - 1998	400.000,-- DM	350.000,-- DM
Neubau	420.000,-- DM	360.000,-- 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 420 Kaufverträgen. Im Einzelfall sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Gemeinde	Baujahre				Ersterwerb
	1960-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1997	
Tönisvorst, Willich	2.200	2.400	3.100	3.200	3.800
Willich- Wekeln					3.200
Kempen Neue Stadt	2.100	2.200			
Alt-Kempen					4.400 5.200*
Nettetal	2.100	2.200	2.600	3.000	3.200
Brüggen, Schwalmtal, N'krüchten				2.900	3.200
Grefrath					3.600

\* 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 1999 gesammelten Kaufpreismaterials unter Berücksichtigung von Bodenwertvergleichen in ähnlichen Lagen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat zum Stichtag 31.12.1999 folgende Bodenrichtwerte beschlossen.

- 48 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 7 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 242 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus dem Jahre 1999 Regressionsanalysen durchgeführt und dabei die in den Grafikreihen dargestellten Funktionen für die Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis ermittelt.

Bei der Untersuchung wurde zwischen den Kauffällen im Ost- und Westkreis unterschieden. Nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen sind die Marktanpassungsfaktoren nämlich auch von der Höhe des Bodenwertniveaus abhängig. Da im Kreis Viersen bei den Bodenwerten ein Ost-Westgefälle erkennbar ist, erschien eine derartige getrennte Untersuchung auch sinnvoll. 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:

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

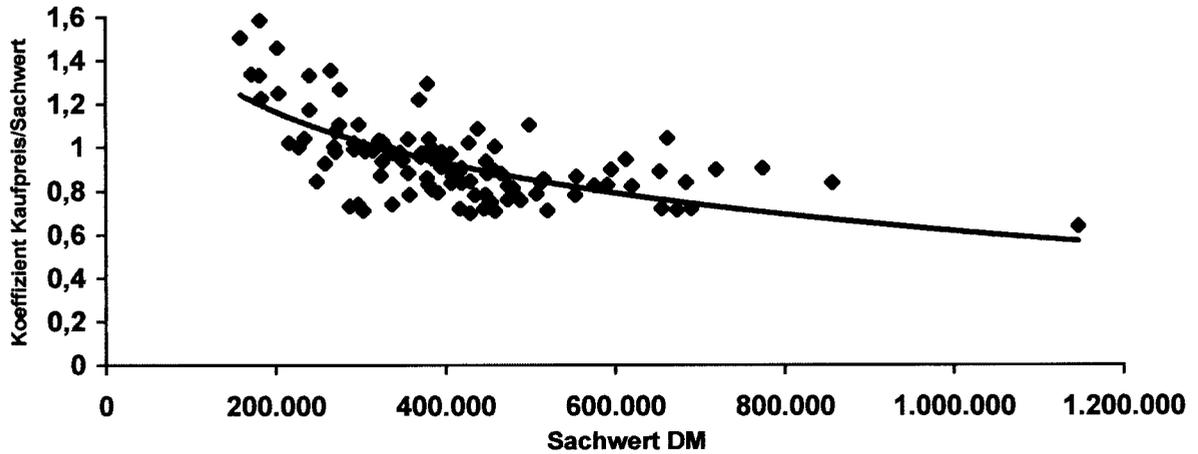
$\ln$  = natürlicher Logarithmus

$x$  = 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. Korrekturfaktoren im Sinne des Erlasses wurden nicht angebracht. 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. In den Tabellen wird das durchschnittliche Bodenwertniveau angegeben.

### 7.31 Regressionsanalyse Westkreis



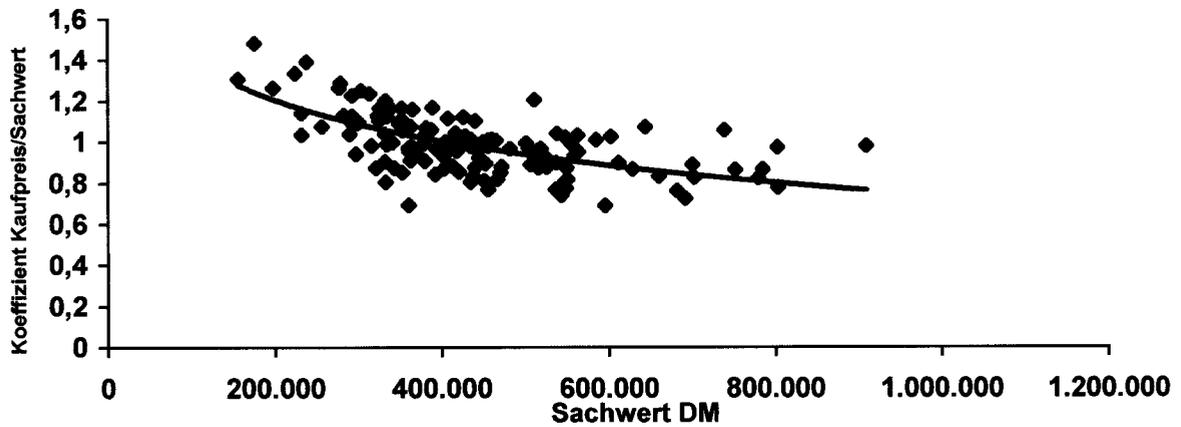
**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern im Westkreis, durchschnittlicher Bodenwert = 287,-- DM/qm**  
 $y = -0,3419 * \ln(x) + 5,3397$  ,  $R^2 = 0,4466$

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
200.000	1,166	233.000	16
220.000	1,134	249.000	13
240.000	1,104	265.000	10
260.000	1,077	280.000	8
280.000	1,051	294.000	5
300.000	1,028	308.000	3
320.000	1,006	322.000	1
340.000	0,985	335.000	-1
360.000	0,965	347.000	-4
380.000	0,947	360.000	-5
400.000	0,929	372.000	-7
420.000	0,913	383.000	-9
440.000	0,897	395.000	-10
460.000	0,882	406.000	-12
480.000	0,867	416.000	-13
500.000	0,853	426.000	-15
520.000	0,840	437.000	-16
540.000	0,827	447.000	-17
560.000	0,814	456.000	-19
580.000	0,802	465.000	-20

---

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
600.000	0,791	475.000	-21
620.000	0,780	484.000	-22
640.000	0,769	492.000	-23
660.000	0,758	500.000	-24
680.000	0,748	509.000	-25
700.000	0,738	517.000	-26
720.000	0,728	524.000	-27
740.000	0,719	532.000	-28
760.000	0,710	540.000	-29
780.000	0,701	547.000	-30
800.000	0,692	554.000	-31

### 7.32 Regressionsanalyse Ostkreis



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern im Ostkreis, durchschnittlicher Bodenwert = 428,-- DM/qm**  
 $y = -0,2923 * \ln(x) + 4,7729$  ,  $R^2 = 0,4049$

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
200.000	1,205	241.000	21
220.000	1,177	259.000	18
240.000	1,152	276.000	15
260.000	1,128	293.000	13
280.000	1,107	310.000	11
300.000	1,087	326.000	9
320.000	1,068	342.000	7
340.000	1,050	357.000	5
360.000	1,033	372.000	3
380.000	1,017	386.000	2
400.000	1,002	401.000	0
420.000	0,988	415.000	-1
440.000	0,975	429.000	-2
460.000	0,962	443.000	-4
480.000	0,949	456.000	-5
500.000	0,937	468.000	-6
520.000	0,926	482.000	-7
540.000	0,915	494.000	-8
560.000	0,904	506.000	-10
580.000	0,894	519.000	-11

---

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
600.000	0,884	530.000	-12
620.000	0,874	542.000	-13
640.000	0,865	554.000	-13
660.000	0,856	565.000	-14
680.000	0,847	576.000	-15
700.000	0,839	587.000	-16
720.000	0,831	598.000	-17
740.000	0,823	609.000	-18
760.000	0,815	619.000	-18
780.000	0,807	629.000	-19
800.000	0,800	640.000	-20

#### 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 (%) 1999
Zweifamilienhaus	3,5
Dreifamilienhaus	3,5
Mehrfamilienhaus (5-18 WE)	5,0
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 24 Kaufverträgen (Mehrfamilienhäuser) kann der Wert von Mehrfamilienhäusern grob als das 14-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.

