



Der  
**Gutachterausschuss**  
**für Grundstückswerte**  
im Kreis Viersen

# Grundstücksmarktbericht 2001



**Umsätze, Entwicklungen, Analysen**  
*Erforderliche Daten für die Wertermittlung*

Herausgeber : Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Viersen

Geschäftsstelle : Rathausmarkt 3, 41747 Viersen  
Tel.: 02162/ 39 11 00

Nachdruck und Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>1 Allgemeines</b>  | <b>4</b>     |
| 1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....                             | 4            |
| 1.2 Der Gutachterausschuss.....   | 4            |
| 1.2.1 Vorbemerkung.....   | 4            |
| 1.2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle .....        | 5            |
| 1.2.3 Kaufpreissammlung .....   | 5            |
| <b>2 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt 2001</b>                         | <b>6</b>     |
| 2.1 Allgemeines .....   | 6            |
| 2.2 Unbebaute Grundstücke .....   | 6            |
| 2.3 Bebaute Grundstücke .....   | 6            |
| 2.4 Eigentumswohnungen.....   | 7            |
| <b>3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>                                       | <b>7</b>     |
| 3.1 Zuständigkeitsbereich .....   | 7            |
| 3.2 Die Gemeinden des Kreises .....   | 8            |
| 3.3 Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart (ab 1988).....                 | 9            |
| 3.4 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen.....      | 10           |
| <b>4 Unbebaute Grundstücke</b>  | <b>11</b>    |
| 4.1 Umsätze gegliedert nach der Nutzungsmöglichkeit .....                       | 11           |
| 4.2 Umsätze nach Fläche und Preis .....   | 12           |
| 4.2.1 Umsätze nach Preis in Mio. EUR im Kreis Viersen.....                      | 12           |
| 4.2.1.1 Umsätze nach Preis in Mio. EUR der Gemeinden im Kreis Viersen .....     | 13           |
| 4.2.2 Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen.....                           | 14           |
| 4.2.2.1 Umsätze nach Fläche in ha der Gemeinden im Kreis Viersen .....          | 15           |
| 4.3 Marktteilnehmer (Umsatz nach Preis).....                                    | 16           |
| 4.4 Wohnbauland.....  | 17           |
| 4.4.1 Entwicklung der Preise für Wohnbauland .....                              | 17           |
| 4.4.2 Entwicklung der Preise für Wohnbauland in % im Vergleich zum Vorjahr..... | 18           |
| 4.4.3 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtpreis.....                  | 19           |
| 4.5 Gewerbebauland.....   | 19           |
| 4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....                                 | 20           |
| 4.6.1 Ackerland .....   | 20           |
| 4.6.2 Grünland .....  | 21           |
| 4.6.3 Holzungsflächen.....  | 21           |

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>5 Bebaute Grundstücke</b>  | <b>22</b>    |
| 5.1 Umsätze nach Preis in Mio. EUR im Kreis Viersen.....  | 22           |
| 5.1.1 Umsätze nach Preis in Mio. EUR der Gemeinden im Kreis Viersen .....   | 23           |
| 5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser.....  | 24           |
| 5.2.1 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis in EUR im Kreis Viersen .....                           | 24           |
| 5.2.2 Anzahl der Verträge von Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert nach Gemeinden.....                          | 25           |
| 5.2.3 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis (in Tsd. EUR) in den Gemeinden<br>im Kreis Viersen..... | 26           |
| 5.2.4 Kaufpreise für Einfamilienhäuser .....  | 27           |
| 5.3 Wohnungseigentum .....  | 28           |
| 5.3.1 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis in EUR .....  | 28           |
| 5.3.2 Kaufpreise für Wohnungseigentum.....  | 29           |
| <b>6 Bodenrichtwerte</b>  | <b>29</b>    |
| 6.1 Allgemeines .....   | 29           |
| 6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2001 .....   | 31           |
| <b>7 Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>   | <b>32</b>    |
| 7.1 Rechtsgrundlagen.....   | 32           |
| 7.2 Allgemeines .....   | 32           |
| 7.3 Anpassung des Sachwertes an die Marktlage .....   | 32           |
| 7.3.1 Regressionsanalyse Westkreis .....  | 34           |
| 7.3.2 Regressionsanalyse Ostkreis.....  | 36           |
| 7.3.3 Regressionsanalyse Viersen.....   | 38           |
| 7.4 Kaufpreise für Wohnungseigentum in EUR pro qm Wohnfläche.....   | 40           |
| 7.5 Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen .....  | 41           |
| 7.6 Ermittlung des Rohertragsfaktors.....   | 41           |
| <b>8 Schlussbemerkung</b>   | <b>42</b>    |

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis 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 Bewerungssachverständigen 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.

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

### **1.2 Der Gutachterausschuss**

#### **1.2.1 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.

### **1.2.2 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 Mietübersichten
- 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

### **1.2.3 Kaufpreissammlung**

Zur Erfüllung der unter Punkt 1.2.2 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 bekannt gemacht 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 2001**

### **2.1 Allgemeines**

Im Jahre 2001 wurden insgesamt 3.344 Immobilien-Kaufverträge registriert. Das sind ca. 5% mehr Kauffälle als im Jahre 2000. Insgesamt kann beobachtet werden, dass sich der Grundstücksmarkt beruhigt hat. Vereinzelt sind auch rückläufige Tendenzen erkennbar.

### **2.2 Unbebaute Grundstücke**

Während das Bodenwertniveau für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke nahezu konstant geblieben ist, sind die Werte für die Wohnbauflächen um ca. 3% gestiegen. Bei dieser Grundstücksgruppe konnte eine Umsatzeinbuße von 5,5 Mio. Euro verzeichnet werden, obwohl der Flächenumsatz um 4,7 ha gestiegen ist.

Das Bodenwertniveau für das Gewerbebauland im Kreis Viersen ist weitgehend konstant geblieben. Bei diesem Teilmarkt muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass der Anbietermarkt fast ausschließlich durch die Städte und Gemeinden bestimmt wird. Diese Tatsache hat allerdings auch dazu geführt, dass die Bodenwerte für das Gewerbebauland im Kreis zwischen 27 Euro pro qm und 75 Euro pro qm gehalten werden konnten.

### **2.3 Bebaute Grundstücke**

Wesentliche Wertänderungen sind für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber 2000 nicht feststellbar. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen teilnehmenden Objekte sind natürlich erhebliche Preisschwankungen zu beobachten. So kann für freistehende Gebäude eine Preisspanne zwischen 160 Tsd. Euro und 500 Tsd. Euro, für die Doppelhaushälfte eine Spanne zwischen 150 Tsd. Euro und 230 Tsd. Euro und für das Reihenhaus eine Spanne zwischen 125 Tsd. Euro und 205 Tsd. Euro angegeben werden. Die Kaufpreisunterschiede 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 2000 um ca. 20% gestiegen.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist bei etwa gleichem Eingang von Kauffällen ein konstanter Geldumsatz feststellbar.

Bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern ist trotz eines Rückganges der Anzahl von Kauffällen von ca. 35% ein Geldumsatzplus von 11 Mio. Euro ermittelt worden.

## 2.4 Eigentumswohnungen

Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5% zurückgegangen. Dabei sind auch Einbußen im Geldumsatz von 7% zu verzeichnen. Bei den Zweitverkäufen von Eigentumswohnungen sind Preiseinbrüche ablesbar, während bei dem Verkauf von neuen Eigentumswohnungen in aller Regel das Vorjahresniveau erreicht wird.

## 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 3.1 Zuständigkeitsbereich

Die nachfolgenden Angaben über den Grundstücksmarkt beziehen sich ausschließlich auf das Gebiet des Kreises Viersen.

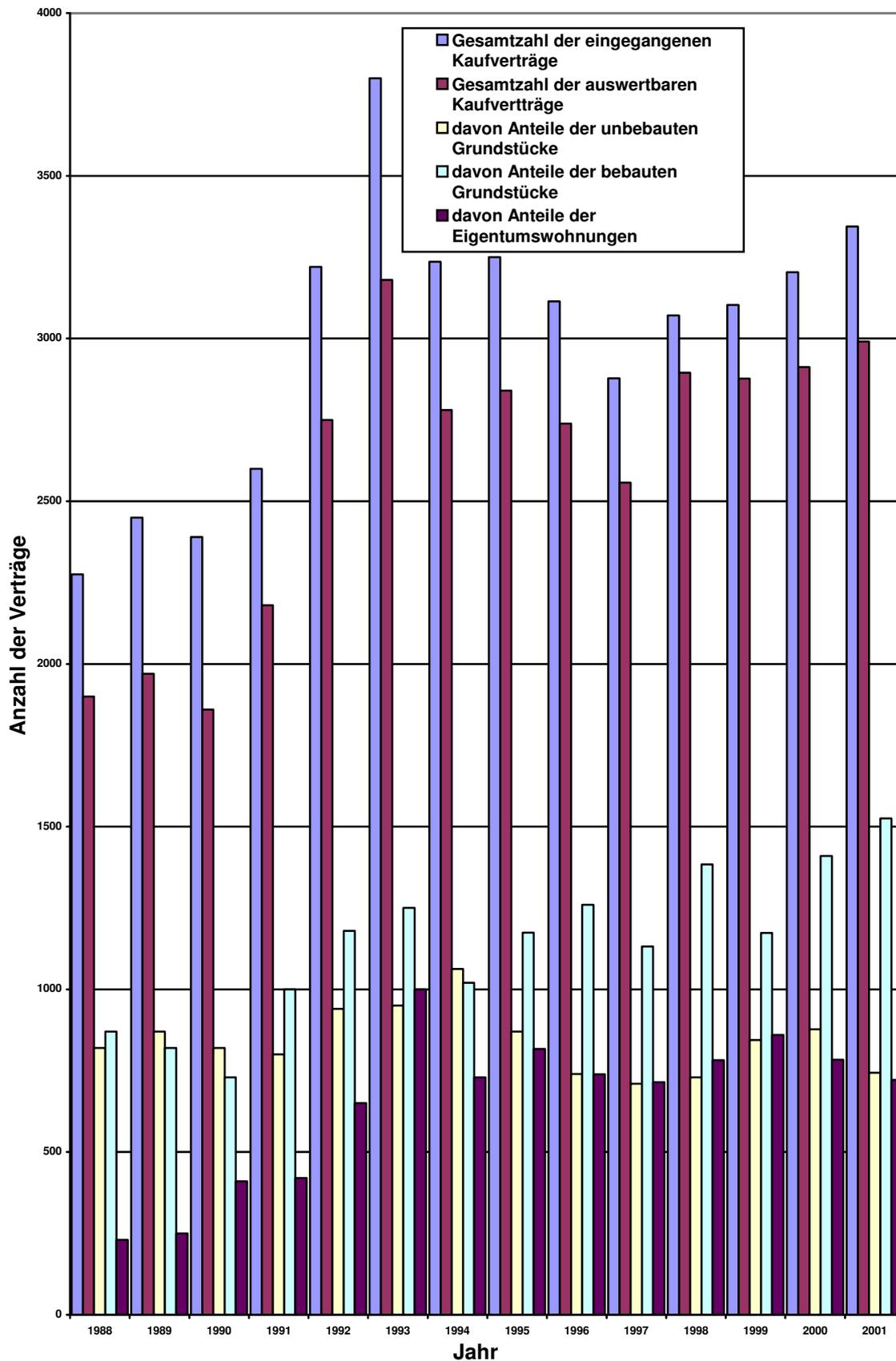


### 3.2 Die Gemeinden des Kreises

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. 2 vom 17.01.2002)

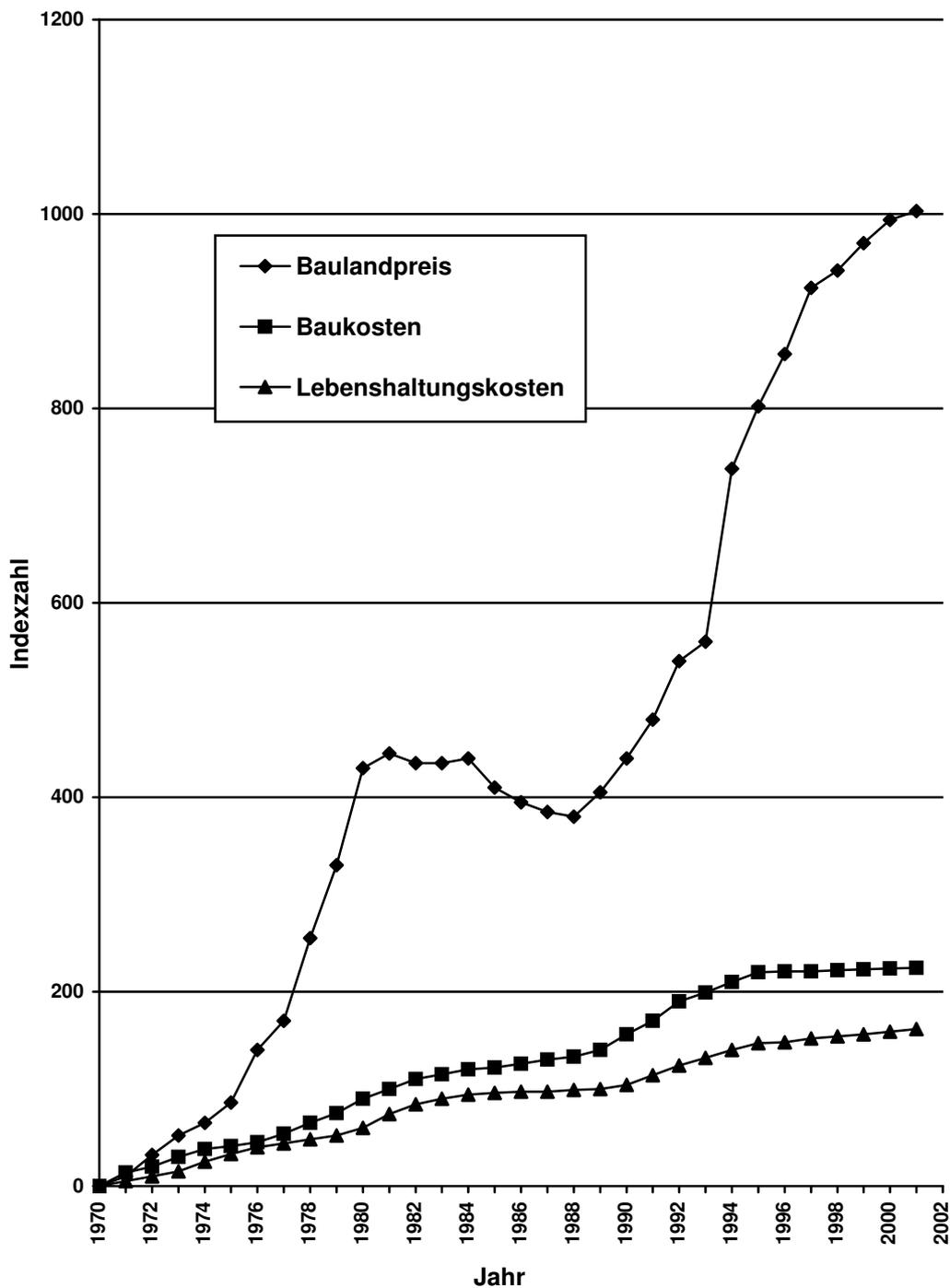
| Stadt/<br>Gemeinde   | Einwohner<br>insgesamt | männlich       | weiblich       | Fläche<br>qkm | Einwohner<br>je qkm |
|----------------------|------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------------|
| Brüggen              | 15.887                 | 7.877          | 8.010          | 61,23         | 259                 |
| Grefrath             | 16.007                 | 7.826          | 8.181          | 30,98         | 517                 |
| Kempen               | 36.047                 | 17.630         | 18.417         | 68,81         | 524                 |
| Nettetal             | 42.218                 | 20.718         | 21.500         | 83,86         | 503                 |
| Niederkrüchten       | 14.618                 | 7.186          | 7.432          | 67,07         | 218                 |
| Schwalmtal           | 19.345                 | 9.438          | 9.907          | 48,11         | 402                 |
| Tönisvorst           | 30.528                 | 14.899         | 15.629         | 44,33         | 689                 |
| Viersen              | 77.527                 | 37.553         | 39.974         | 91,07         | 851                 |
| Willich              | 50.944                 | 25.150         | 25.794         | 67,82         | 751                 |
| <b>Kreis Viersen</b> | <b>303.121</b>         | <b>148.278</b> | <b>154.843</b> | <b>563,28</b> | <b>538</b>          |

### 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.



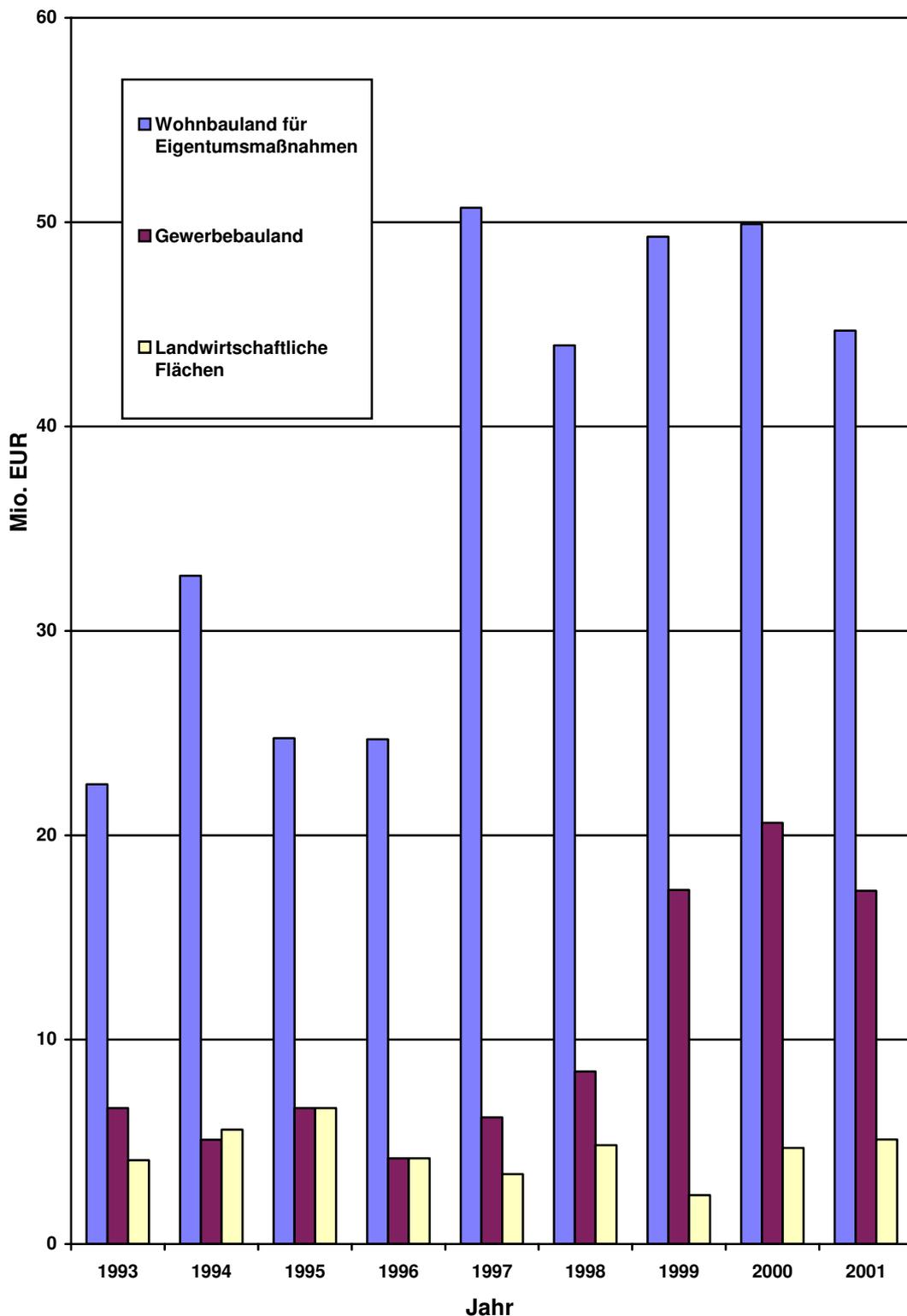
## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Umsätze gegliedert nach der Nutzungsmöglichkeit

|                                | Anzahl<br>der<br>Verträge | Flächenum-<br>satz<br>(qm) | DM<br>Umsatz       | EUR<br>Umsatz     |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|
| Wohnbauland                    | 406                       | 378.001                    | 87.371.386         | 44.672.280        |
| Gewerbebauland                 | 52                        | 286.121                    | 33.810.588         | 17.287.079        |
| Ackerland                      | 67                        | 1.269.326                  | 9.074.123          | 4.639.525         |
| Grünland                       | 20                        | 169.937                    | 1.108.291          | 566.660           |
| Wald                           | 30                        | 570.719                    | 575.197            | 294.094           |
| Garten                         | 53                        | 17.536                     | 717.776            | 366.993           |
| Rohbauland (Wohnen)            | 5                         | 214.068                    | 2.381.140          | 1.217.458         |
| Rohbauland (Gewerbe)           | 4                         | 170.785                    | 7.214.140          | 3.688.531         |
| Bauerwartungsland (Wohnen)     | 3                         | 12.968                     | 1.027.900          | 525.557           |
| Bauerwartungsland (Gewerbe)    | 2                         | 49.705                     | 994.100            | 508.275           |
| Abbauland                      | 2                         | 29.324                     | 968.166            | 495.015           |
| Gemeinbedarfsfläche            | 6                         | 12.621                     | 2.633.225          | 1.346.347         |
| Ablagerungsfläche              | 0                         | 0                          | 0                  | 0                 |
| Versorgungsfläche              | 6                         | 266                        | 40.760             | 20.840            |
| Fläche mit bes. Nutzungszweck  | 6                         | 47.714                     | 479.796            | 245.315           |
| Entsorgungsfläche              | 8                         | 97.295                     | 799.959            | 409.013           |
| Stellplatz/ Garagenfläche      | 16                        | 972                        | 186.510            | 95.361            |
| Öffentliche Grünfläche         | 1                         | 924                        | 83.160             | 42.519            |
| Lagerplatz                     | 0                         | 0                          | 0                  | 0                 |
| Verkehrsfläche                 | 37                        | 69.316                     | 2.427.941          | 1.241.387         |
| Wasserfläche                   | 0                         | 0                          | 0                  | 0                 |
| Private Wegefläche             | 7                         | 1.373                      | 96.334             | 49.255            |
| Friedhof                       | 0                         | 0                          | 0                  | 0                 |
| Gärtnerei (Erwerbsgartenbau)   | 1                         | 32.245                     | 652.033            | 333.379           |
| Nicht auswertbare Kaufverträge | 12                        | 123.871                    | 2.757.118          | 1.409.692         |
| <b>Summe</b>                   | <b>744</b>                | <b>3.555.087</b>           | <b>155.399.643</b> | <b>79.454.575</b> |

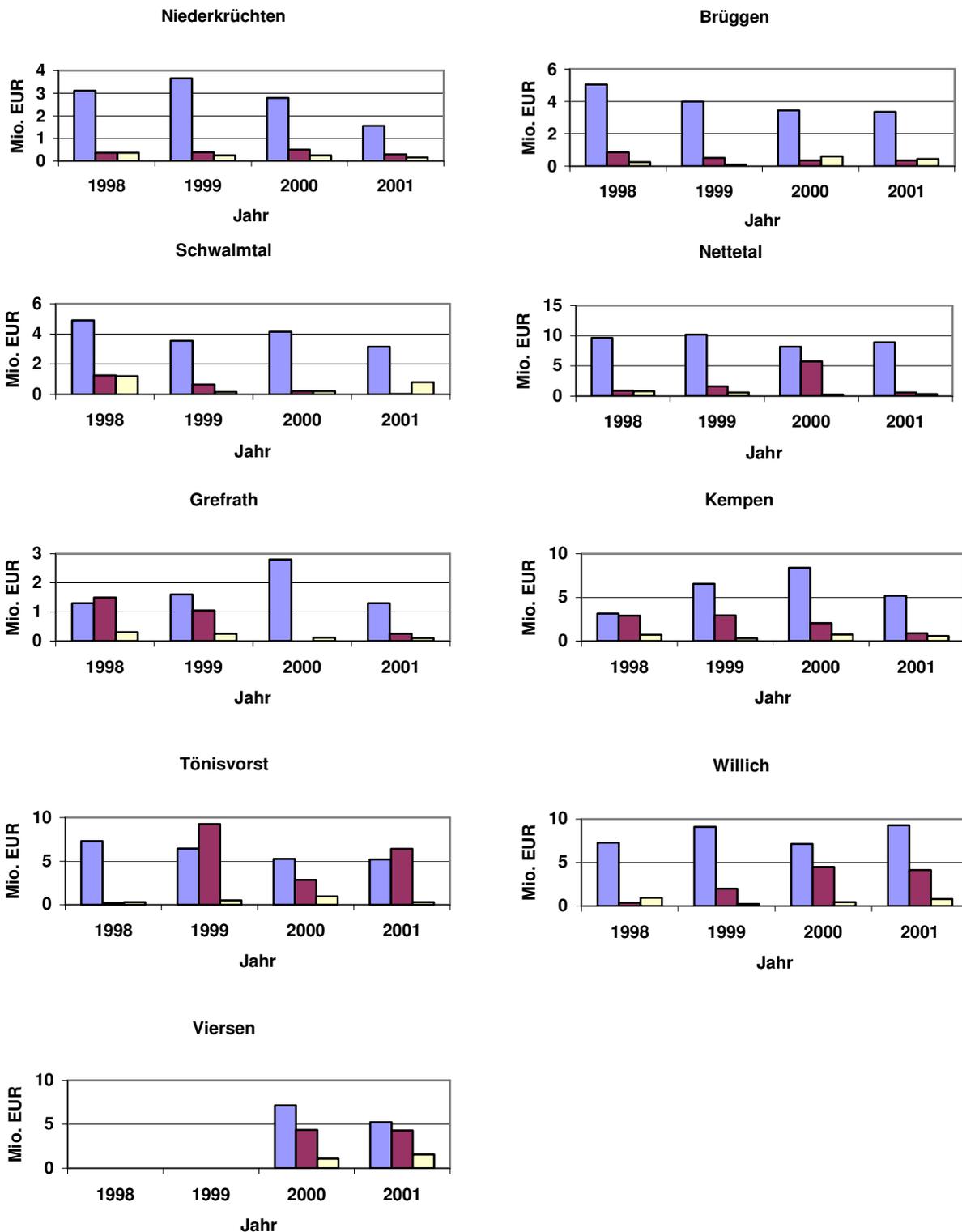
## 4.2 Umsätze nach Fläche und Preis

### 4.2.1 Umsätze nach Preis in Mio. EUR im Kreis Viersen

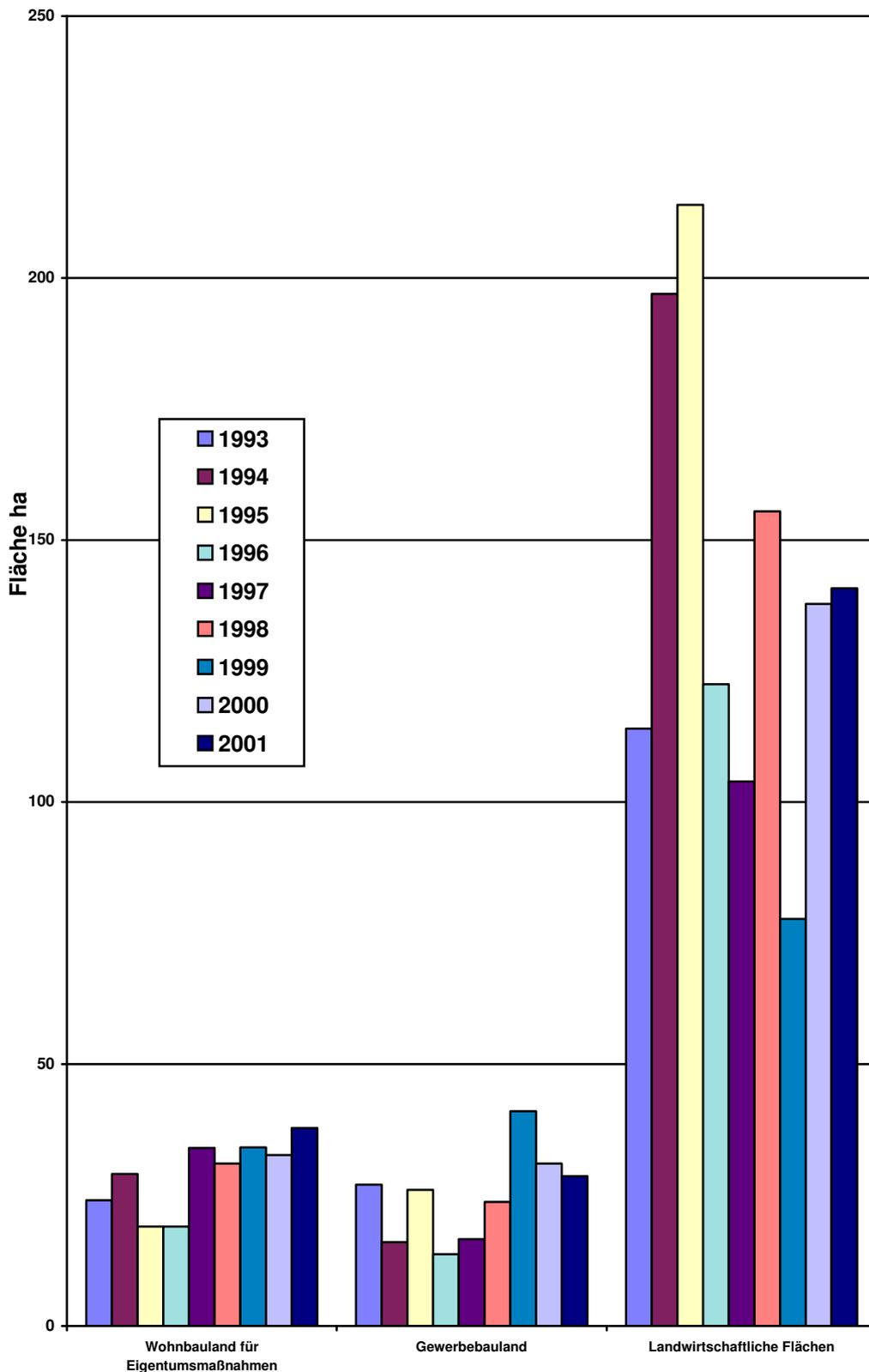


### 4.2.1.1 Umsätze nach Preis in Mio. EUR der Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen 
 ■ Gewerbebauland 
 ■ Landwirtschaftliche Flächen

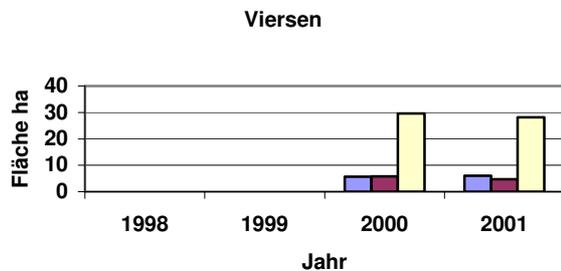
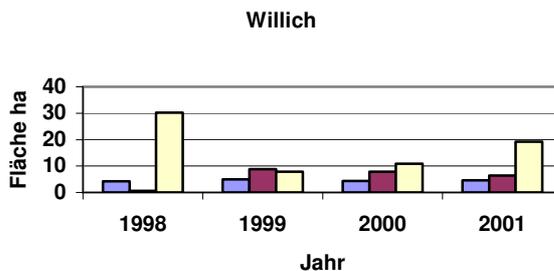
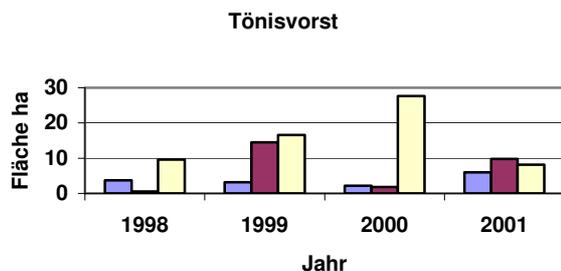
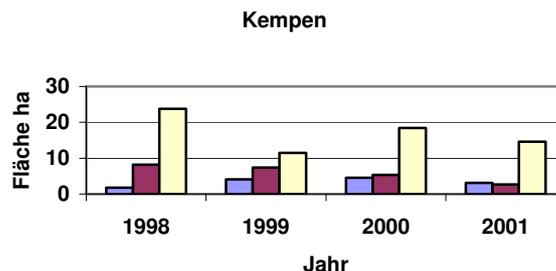
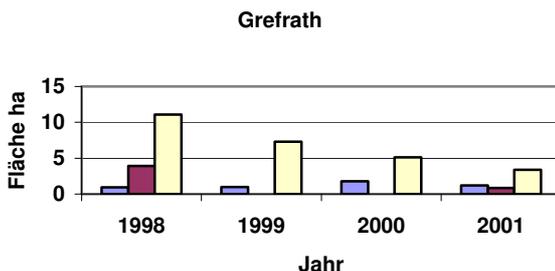
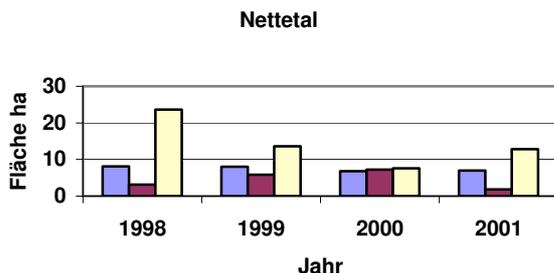
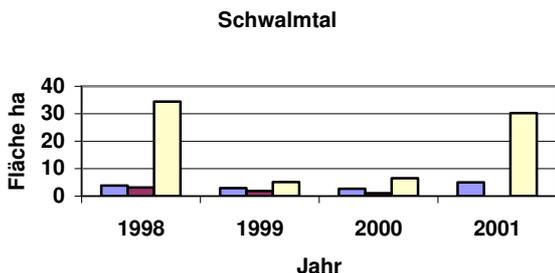
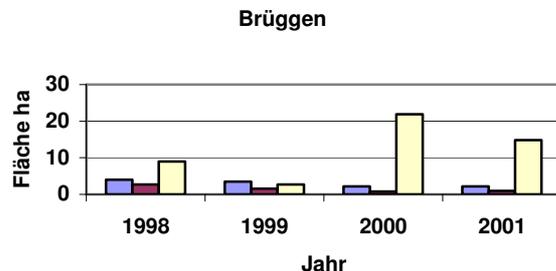
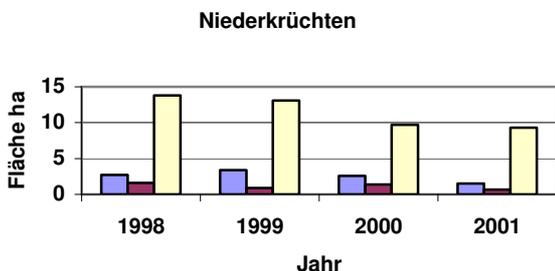


### 4.2.2 Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen

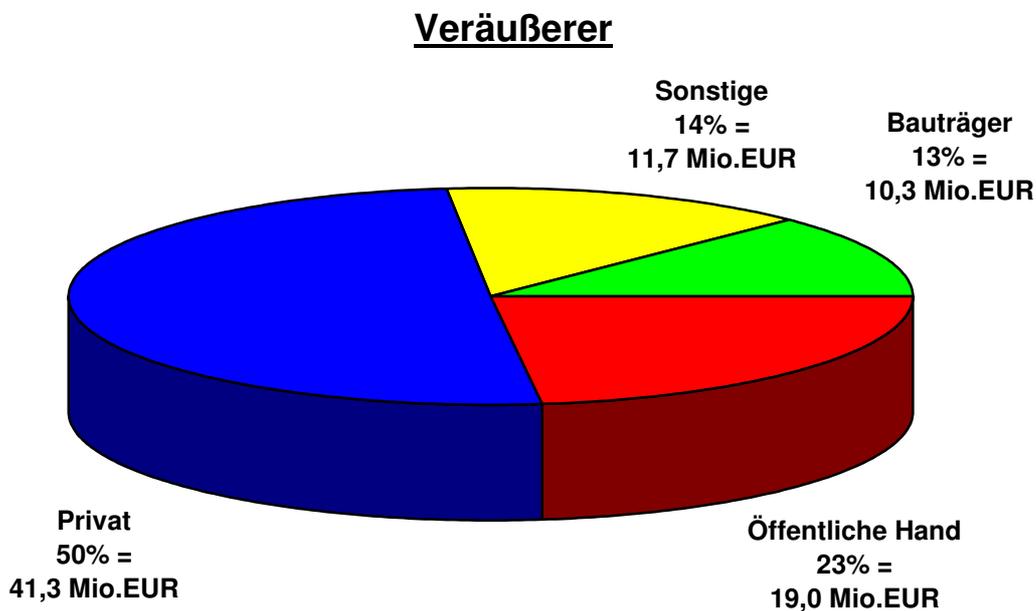
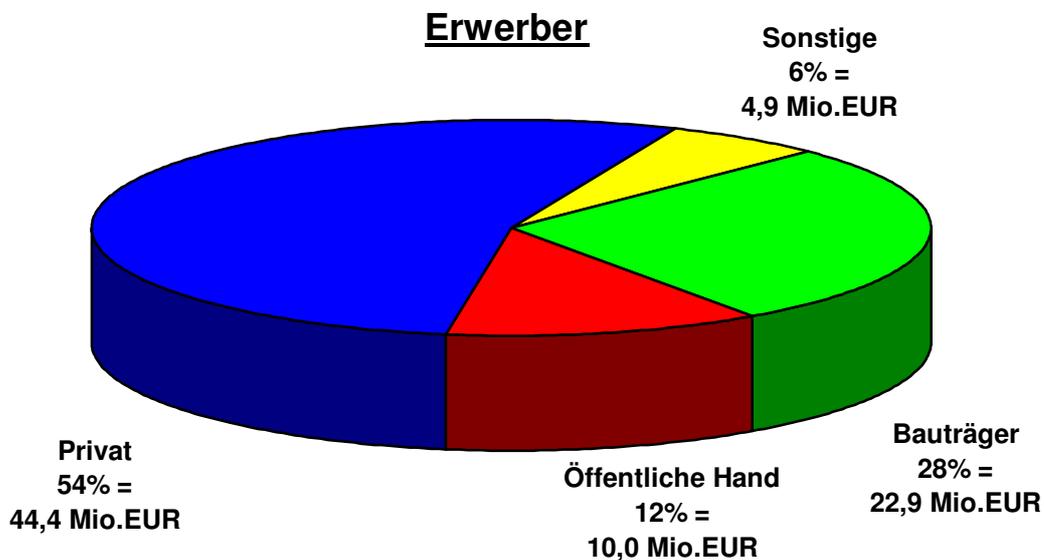


### 4.2.2.1 Umsätze nach Fläche in ha der Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen 
 ■ Gewerbebauland 
 ■ Landwirtschaftliche Flächen



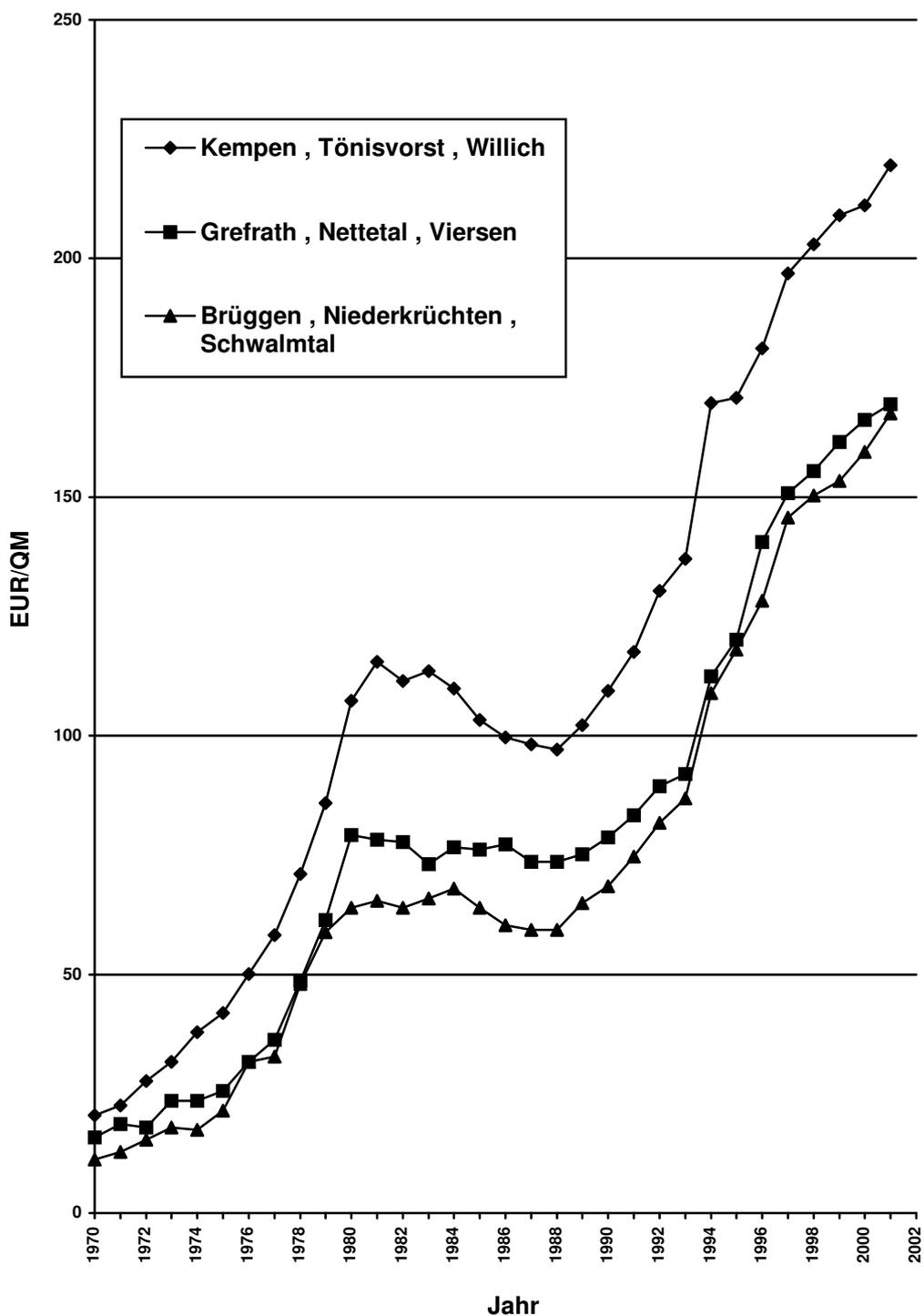
### 4.3 Marktteilnehmer (Umsatz nach Preis)



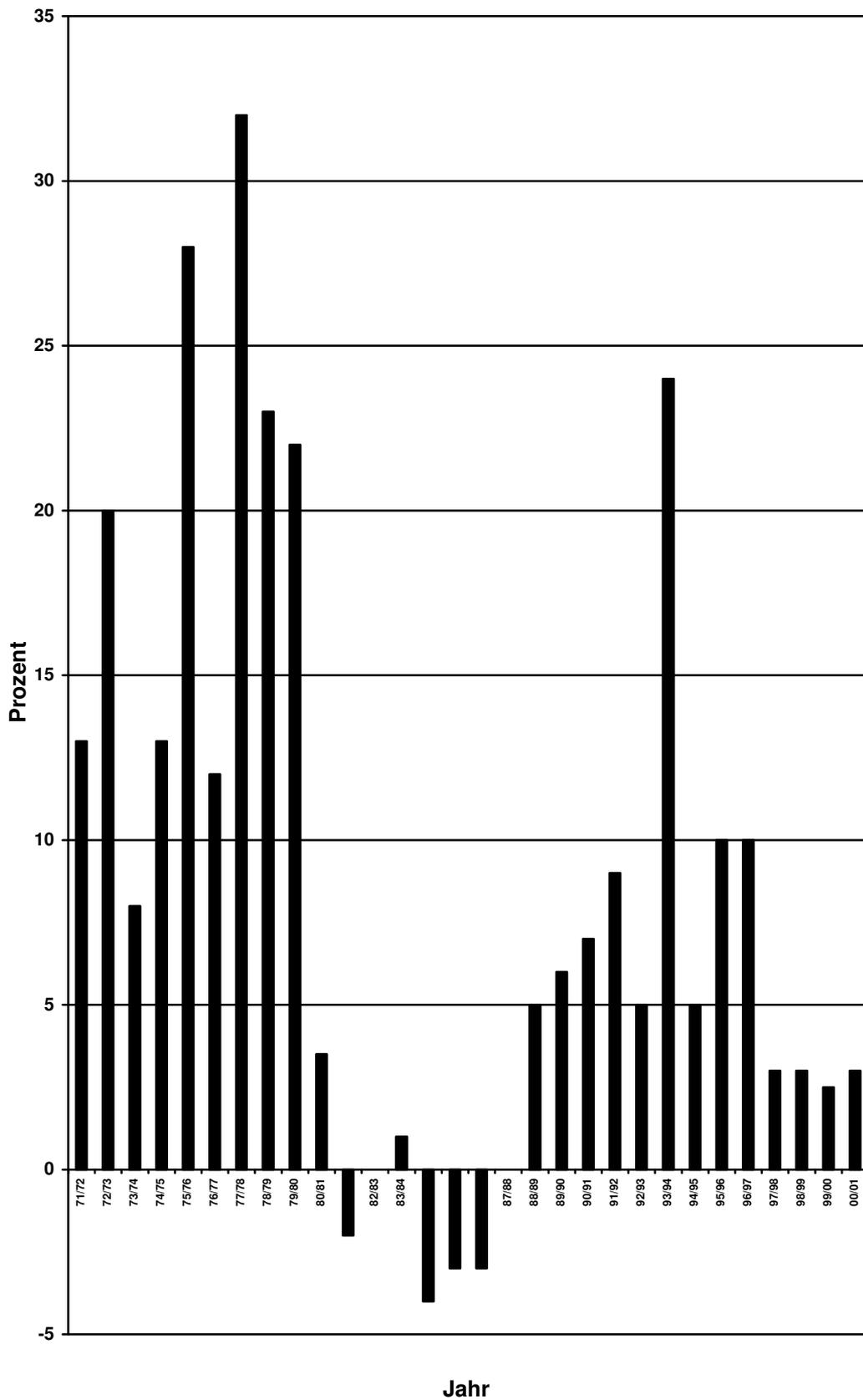
## 4.4 Wohnbauland

### 4.4.1 Entwicklung der Preise für Wohnbauland

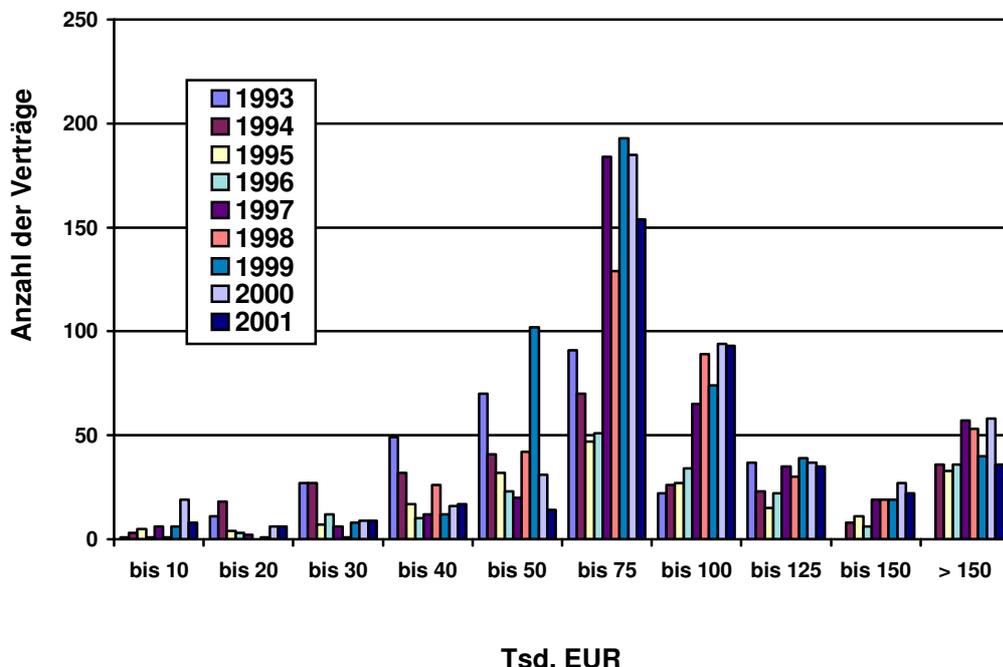
Die Grafik bezieht sich auf Kaufpreise, die für Wohnbauflächen bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise und inklusive der Erschließungskosten entrichtet wurden. Dabei wurden Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau zusammengefasst.



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



#### 4.4.3 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 z.B. in der Stadt Viersen (Gewerbegebiet Stadtteil Viersen) das Gewerbebauland zu 75,00 EUR/qm gehandelt wird, sind vergleichbare Flächen in Brüggen (Gewerbegebiet Katers Feld) zu 27,00 EUR/qm zu erwerben.

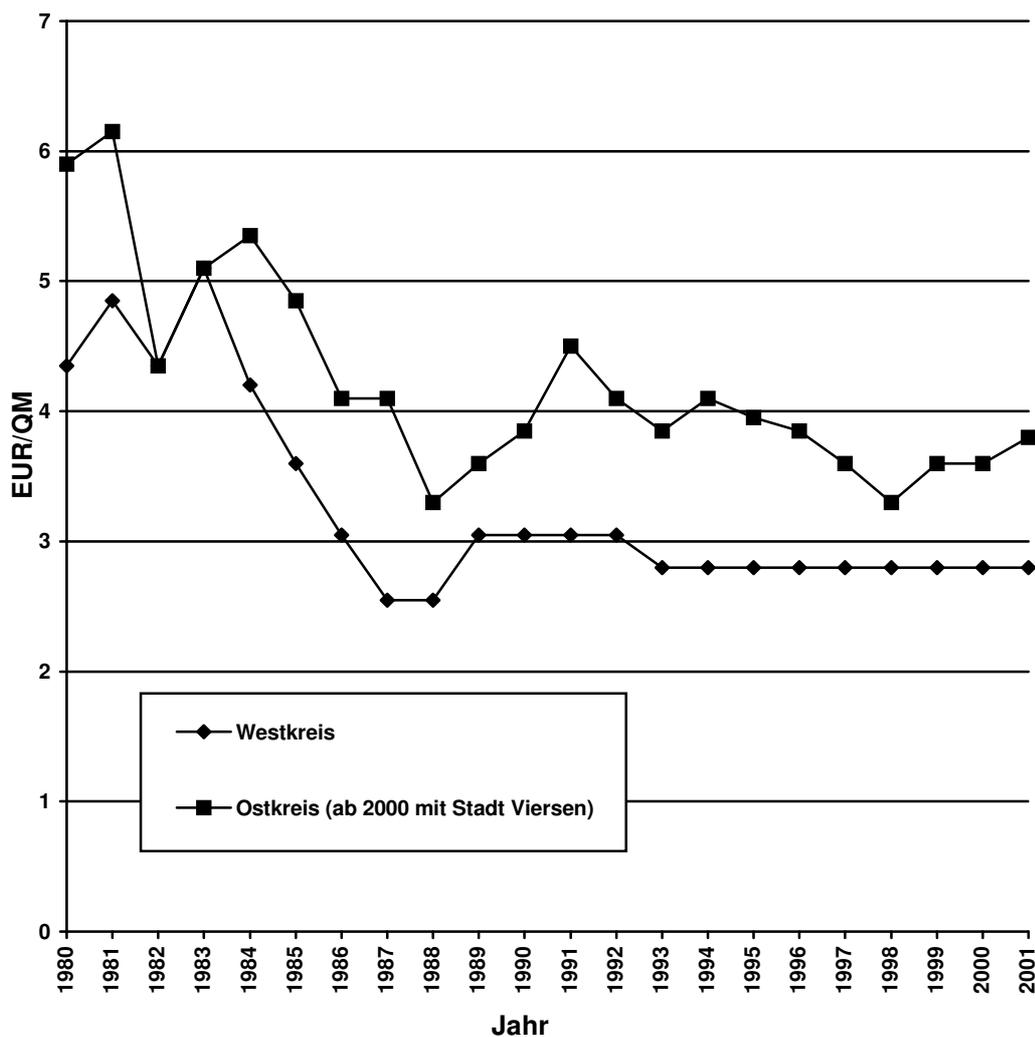
## 4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 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.



#### **4.6.2 Grünland**

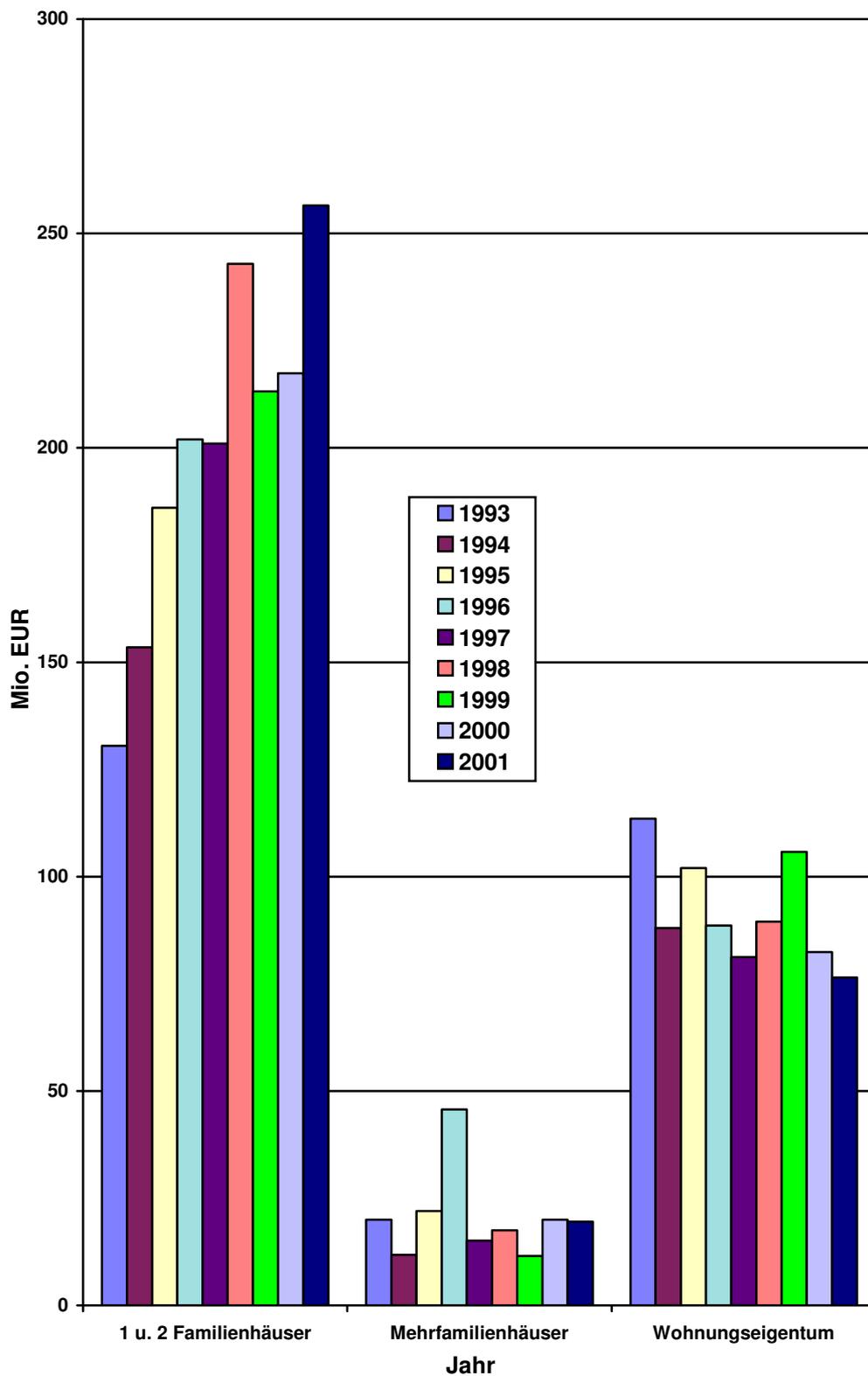
Für diese Grundstücksgruppe ist das Wertniveau im gesamten Kreisgebiet seit 1993 nahezu konstant geblieben. Das Richtwertgrundstück wurde als standortgebundenes Grünland (ohne Milchkontingent) definiert und der Richtwert zu 1,8 EUR/qm ermittelt.

#### **4.6.3 Holzungsflächen**

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen bezogen auf den 31.12.2001 wurde zu 0,6 EUR/qm im Grenzwald und zu 1,0 EUR/qm in Viersen (inklusive Aufwuchs) ermittelt. 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.

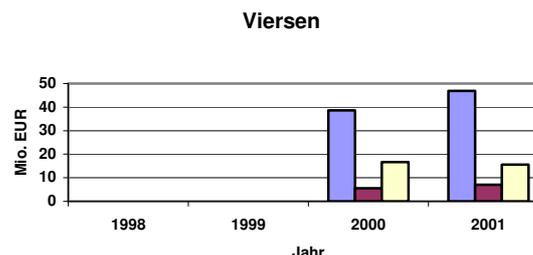
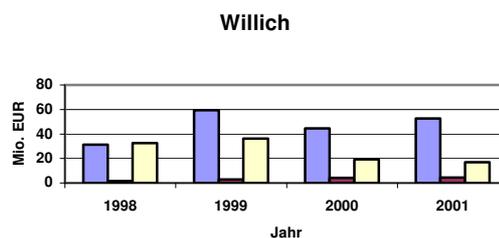
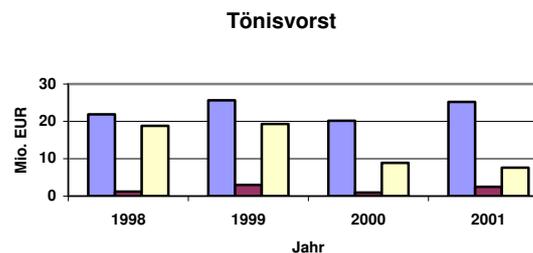
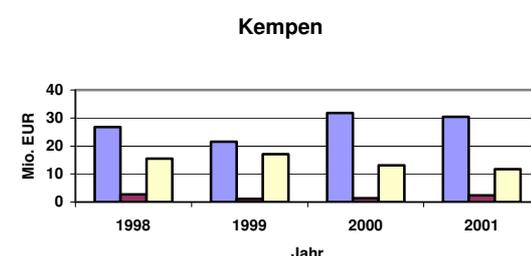
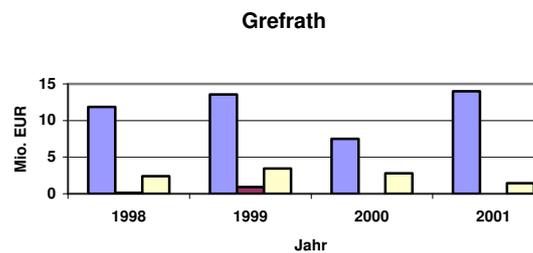
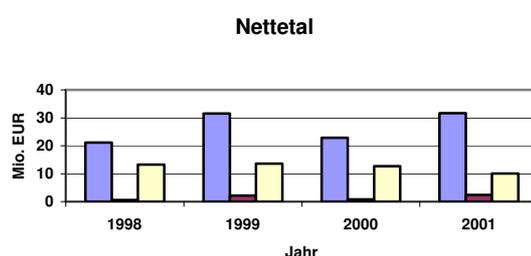
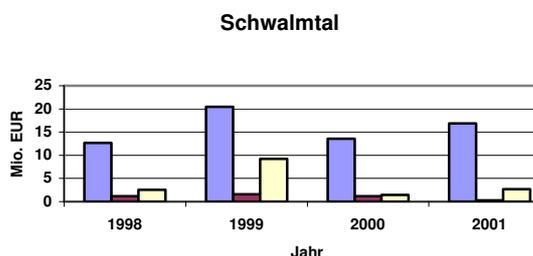
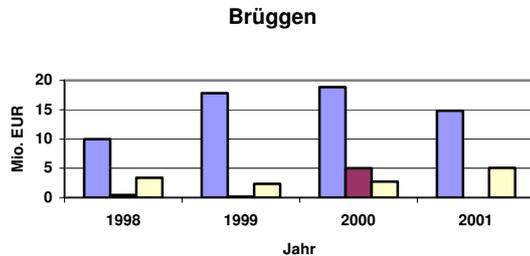
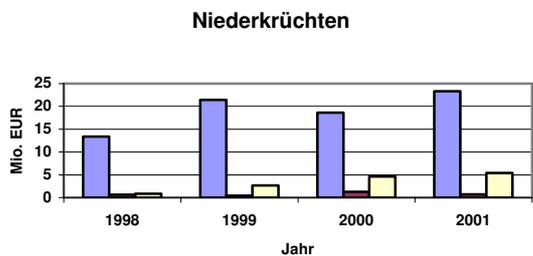
## 5 Bebaute Grundstücke

### 5.1 Umsätze nach Preis in Mio. EUR im Kreis Viersen



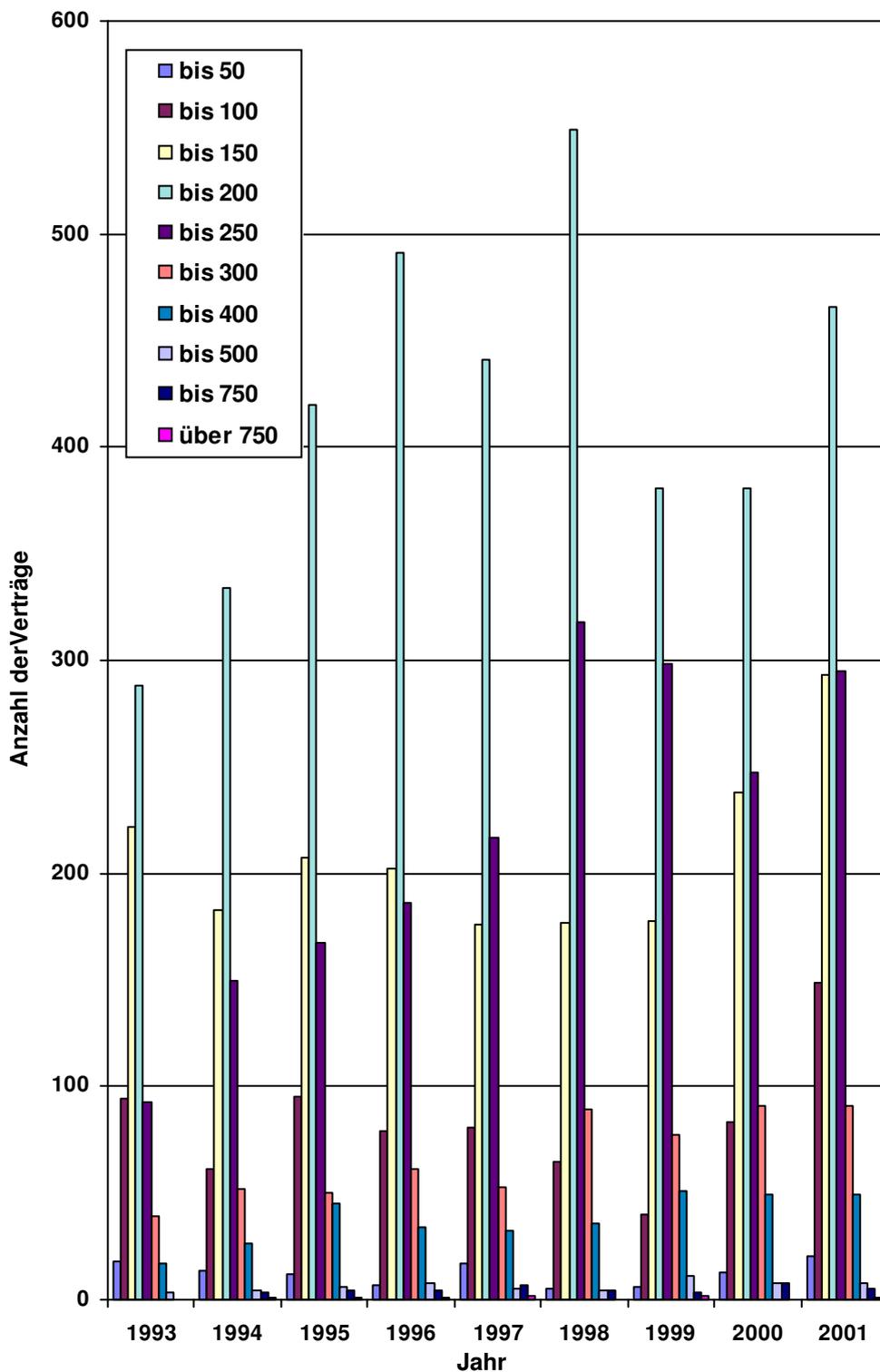
### 5.1.1 Umsätze nach Preis in Mio. EUR der Gemeinden im Kreis Viersen

■ 1 u. 2 Familienhäuser     
 ■ Mehrfamilienhäuser     
 ■ Wohnungseigentum

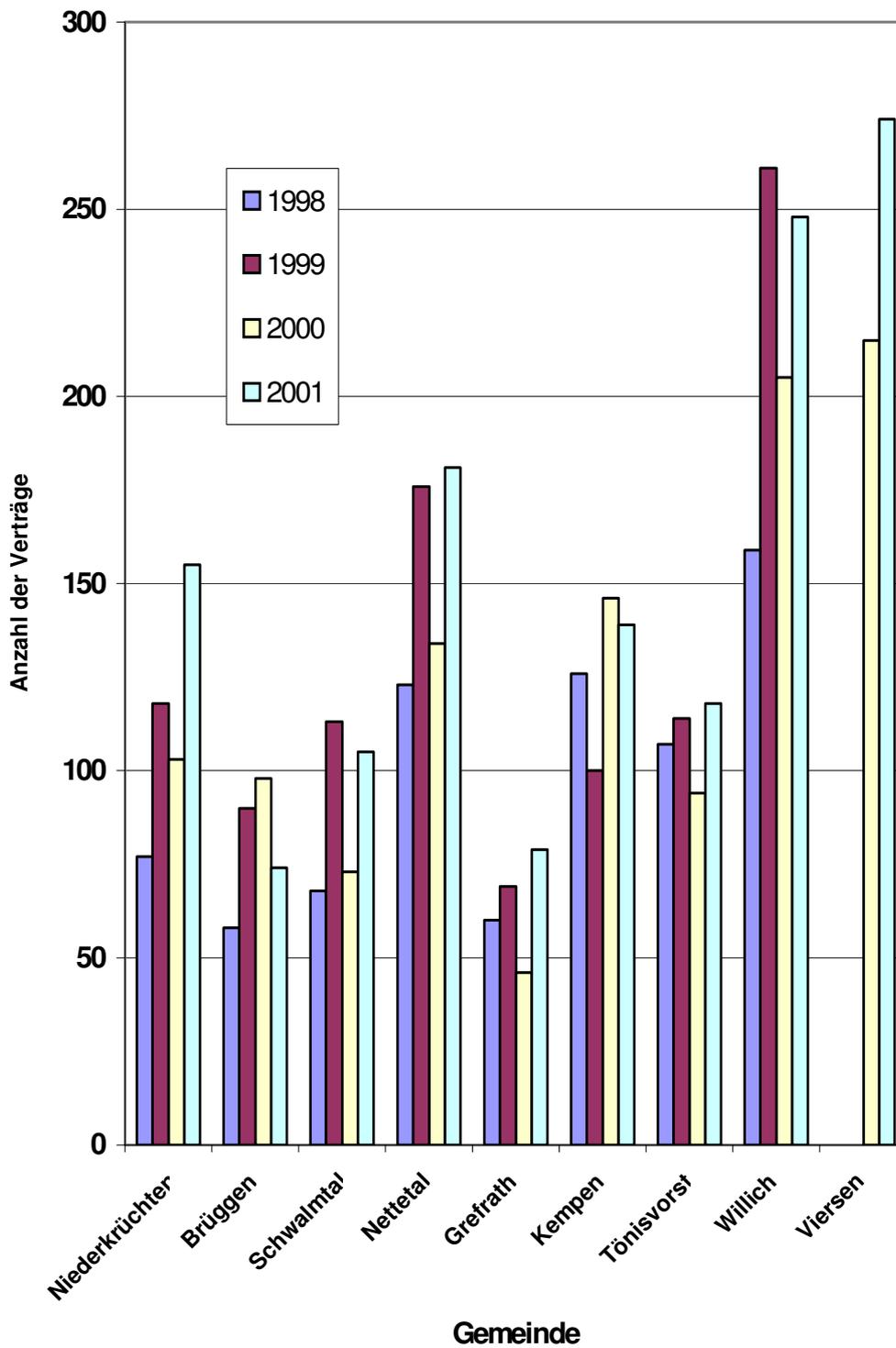


## 5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

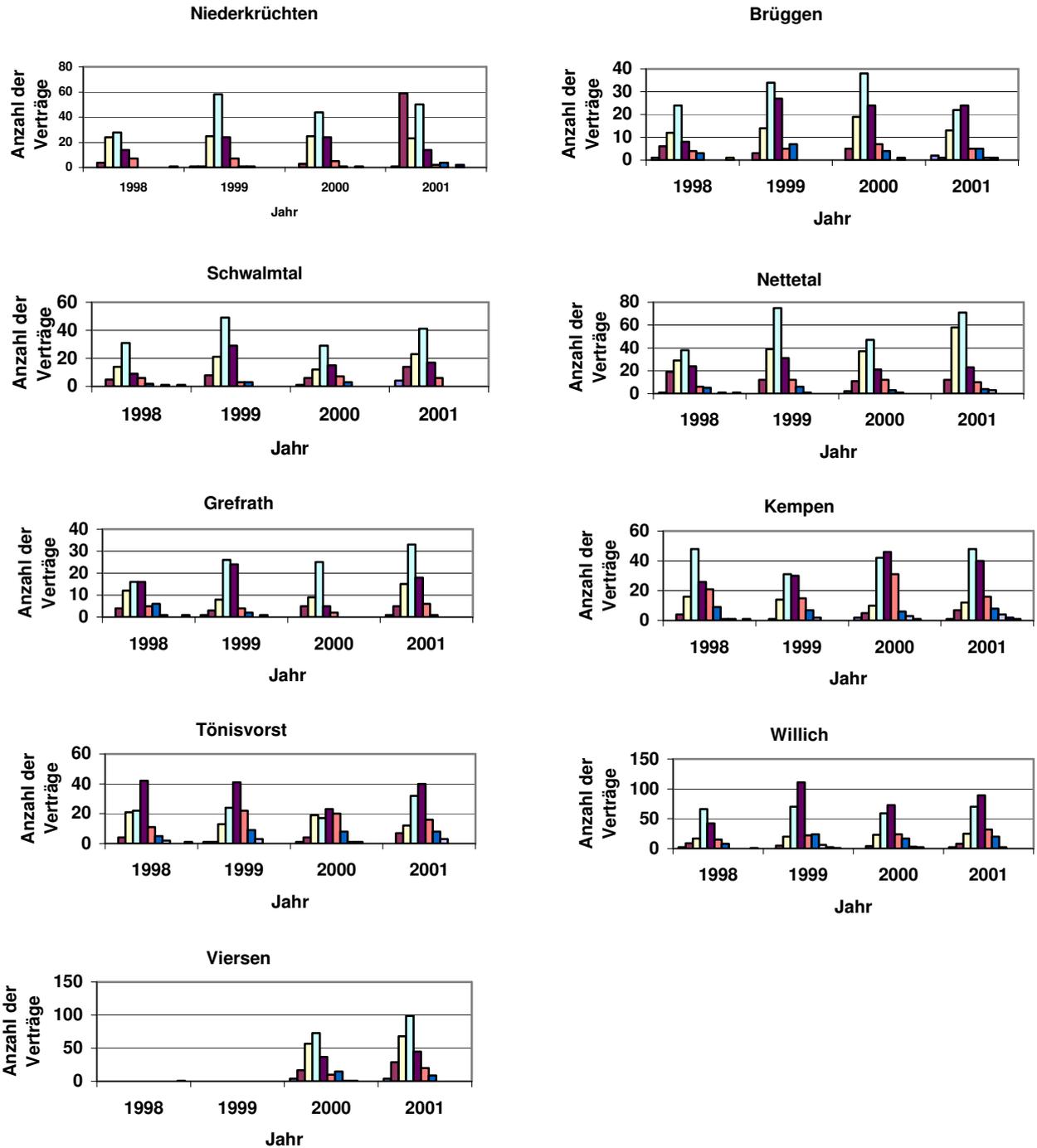
### 5.2.1 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis in EUR im Kreis Viersen



### 5.2.2 Anzahl der Verträge von Ein- und Zweifamilienhäusern differenziert nach Gemeinden



### 5.2.3 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis (in Tsd. EUR) in den Gemeinden im Kreis Viersen



### 5.2.4 Kaufpreise für Einfamilienhäuser

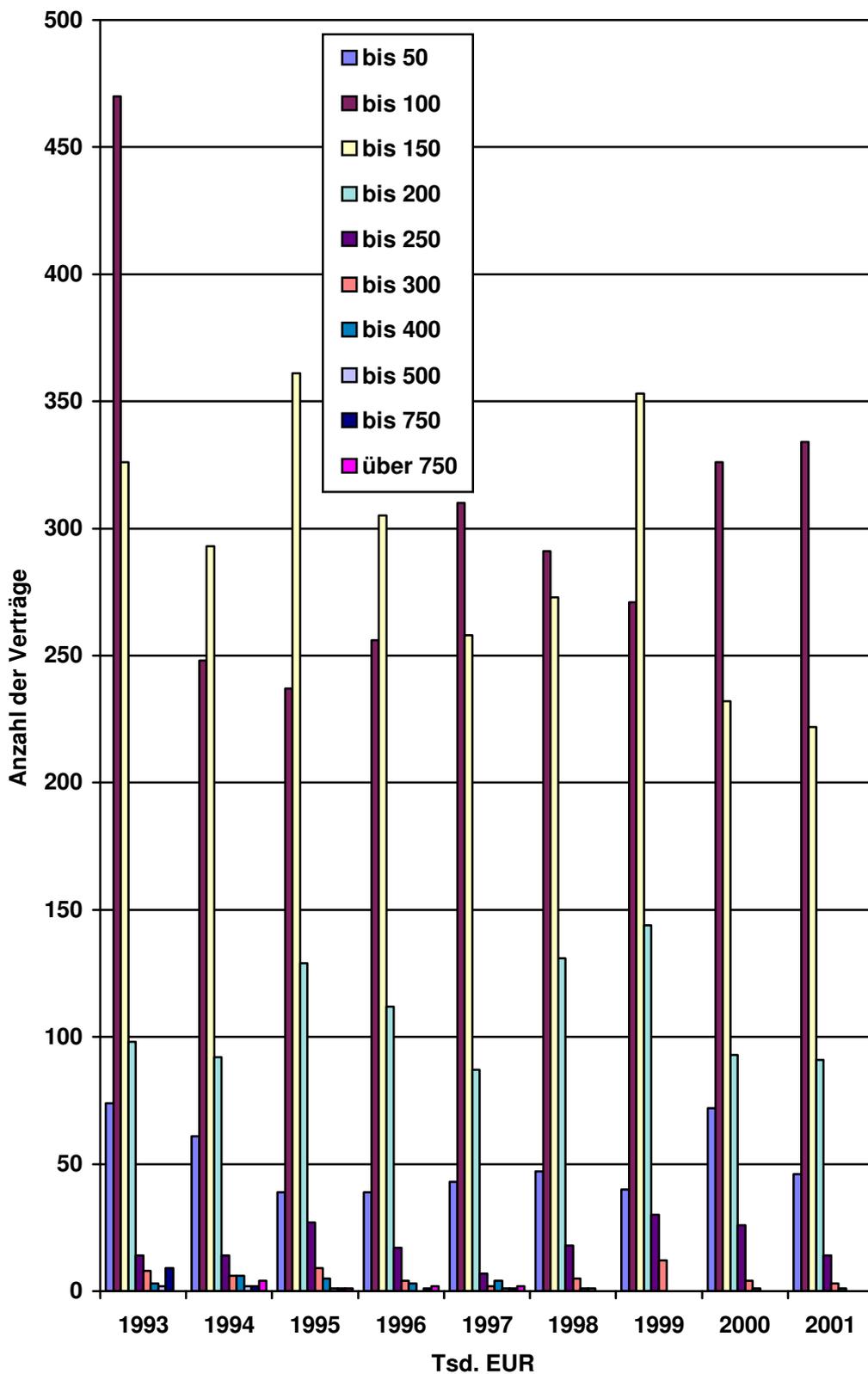
Nach den im Jahre 2001 ausgewerteten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben. In die Untersuchung wurden nur Objekte einbezogen, die einer den heutigen Wohnverhältnissen angepasste Ausstattung aufweisen. Insgesamt lagen dieser Analyse 546 Kaufverträge zugrunde. Um den unterschiedlichen Lagen gerecht zu werden, sind die Kaufpreise nach Ost- und Westkreis unterteilt. Die Grenze zwischen diesen Bereichen ist fließend.

| <b>Gebäudetyp,<br/>jeweils bezugsfrei mit Garage</b> | <b>Gesamtkaufpreis in Tsd. EUR</b> |                  |
|--|------------------------------------|------------------|
|  | <b>Ostkreis</b>                    | <b>Westkreis</b> |
| <b>Freistehendes Einfamilienhaus</b>                 |                                    |                  |
| Baujahr 1960 - 1974                                  | 260.000 EUR                        | 215.000 EUR      |
| Baujahr 1975 - 1999                                  | 310.000 EUR                        | 255.000 EUR      |
| Neubau   | 385.000 EUR                        | 280.000 EUR      |
| <b>Doppelhaushälfte und<br/>Reihenendhaus</b>        |                                    |                  |
| Baujahr 1960 - 1974                                  | 210.000 EUR                        | 180.000 EUR      |
| Baujahr 1975 - 1999                                  | 230.000 EUR                        | 205.000 EUR      |
| Neubau   | 240.000 EUR                        | 210.000 EUR      |
| <b>Reihenmittelhaus</b>                              |                                    |                  |
| Baujahr 1960 - 1974                                  | 185.000 EUR                        | 150.000 EUR      |
| Baujahr 1975 - 1999                                  | 205.000 EUR                        | 180.000 EUR      |
| Neubau   | 215.000 EUR                        | 185.000 EUR      |

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

#### 5.3.1 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis in EUR



### 5.3.2 Kaufpreise für Wohnungseigentum

Während die Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen in aller Regel konstant geblieben sind, ist bei den älteren Baujahren ein Preiseinbruch erkennbar. So wurden in den Städten Willich und Tönisvorst bei Neubaumaßnahmen durchschnittliche Kaufpreise von ca. 2.000 Euro pro qm Wohnfläche erzielt. In den älteren Baujahrsklassen (ab Baujahr 1960 bis 1980) lagen die Kaufpreise bezogen auf das gesamte Kreisgebiet zwischen 950 Euro pro qm und 1.150 Euro pro qm.

## 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 bekannt zu machen. Außerhalb der Offenlage hat jedermann das Recht, Einsicht in diese Bodenrichtwertkarte und Auskunft über die Bodenrichtwerte zu verlangen.

Die Bodenrichtwerte werden erstmals gemeindeweise jeweils in einer eigenen Bodenrichtwertkarte dargestellt. Diese Karten können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu den folgenden Preisen erworben werden:

|   |            |
|---|------------|
| für die Gemeinden Brüggen, Grefrath, Niederkrüchten, Schwalmtal | je 25 Euro |
| für die Städte Kempen, Nettetal, Tönisvorst, Willich            | je 35 Euro |
| für die Stadt Viersen   | 50 Euro    |

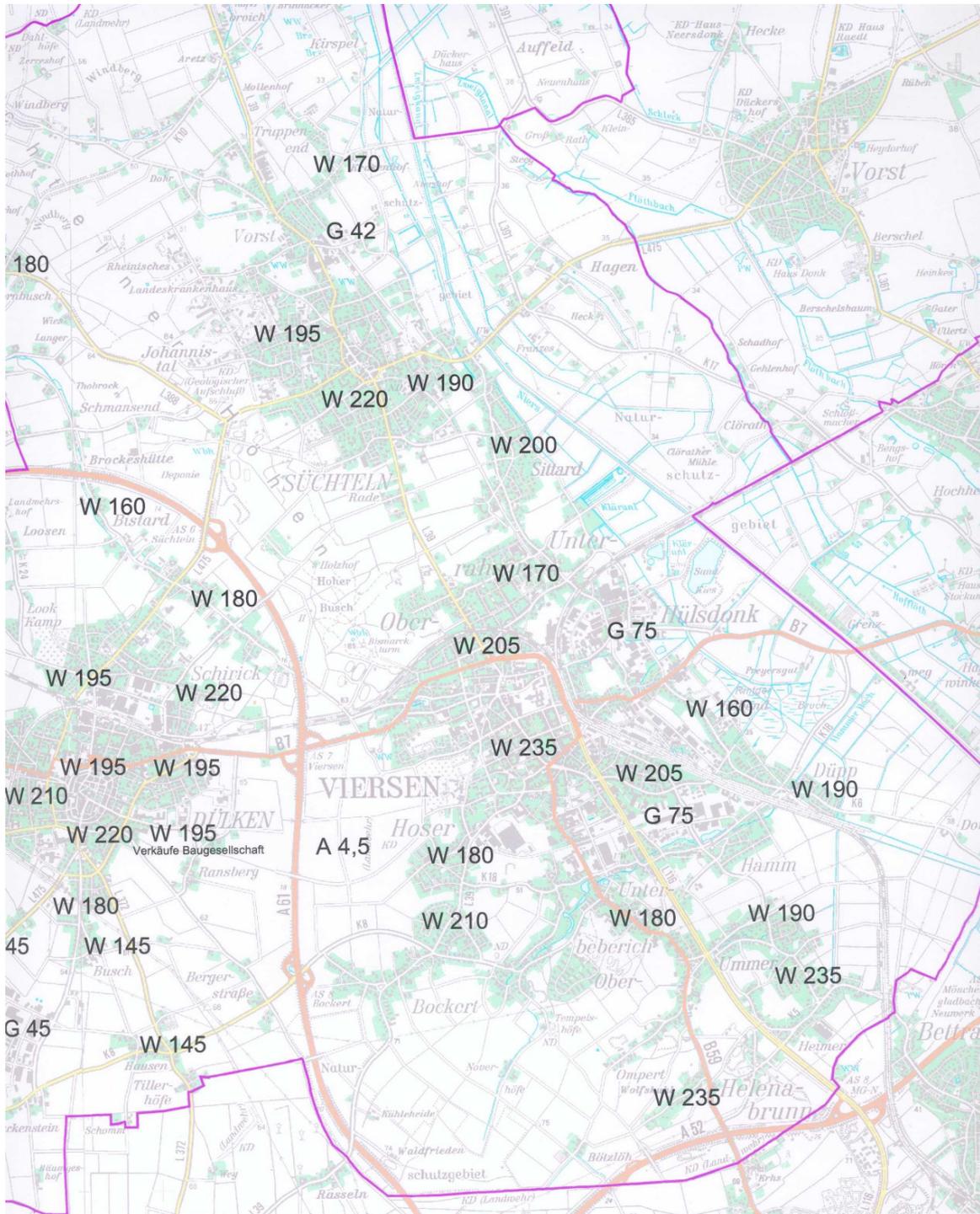
jeweils zuzüglich 7% Mehrwertsteuer.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage des im Jahre 2001 gesammelten Kaufpreismaterials unter Berücksichtigung von Bodenwertvergleichen in ähnlichen Lagen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat zum Stichtag 31.12.2001 folgende Bodenrichtwerte beschlossen.

- 105 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 13 Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen
- 9 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

### 6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2001



## **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 Bestimmtheitsmaß. 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 614 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus dem Jahre 2000 und 2001 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 und der Stadt Viersen 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:

$y = \text{Kaufpreis}$

Sachwert

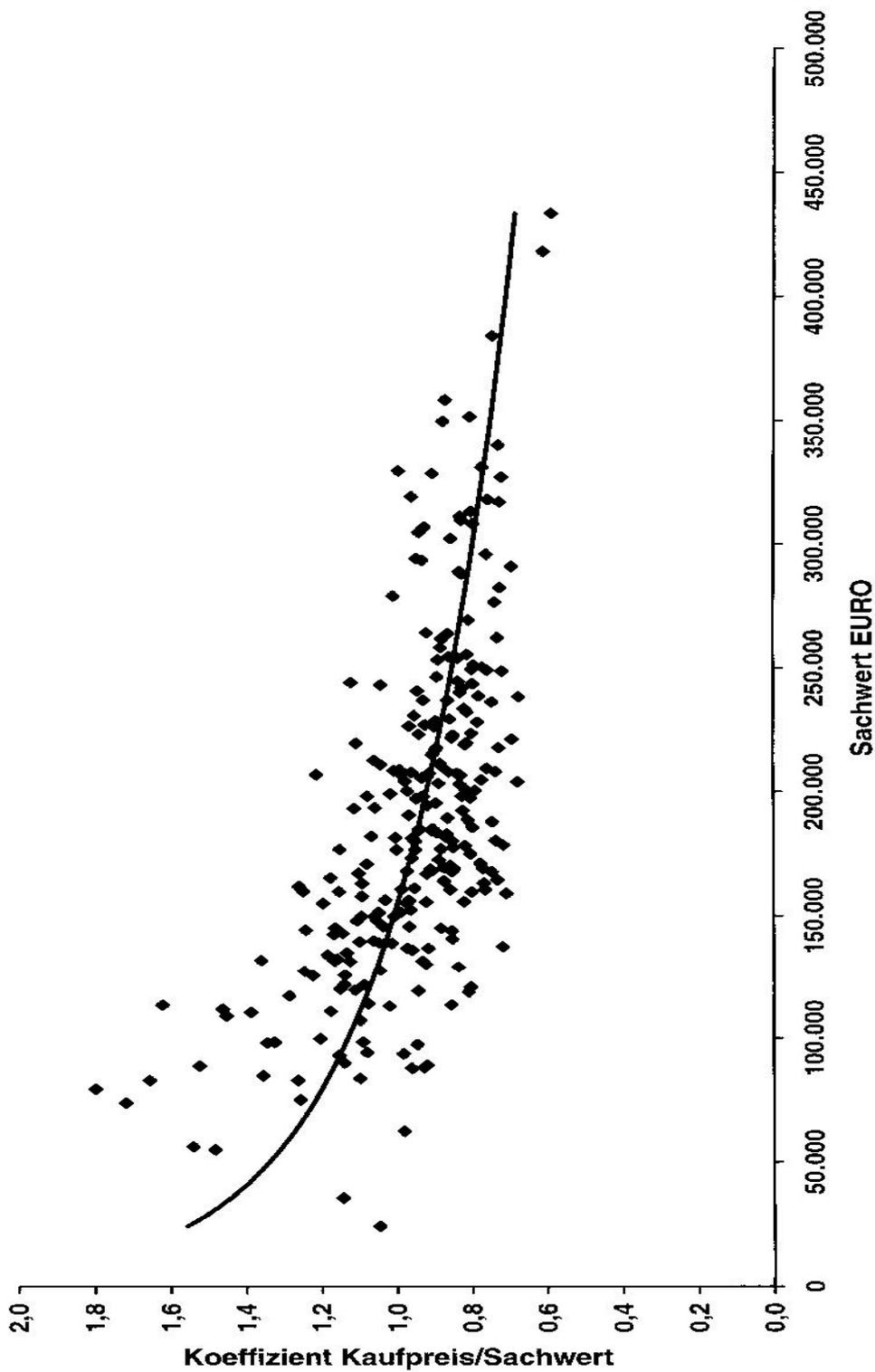
$\ln$  = natürlicher Logarithmus

$x$  = 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; Abschreibung nach Ross) entnommen. Im Übrigen gilt das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (Stand 19.06.2001).

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

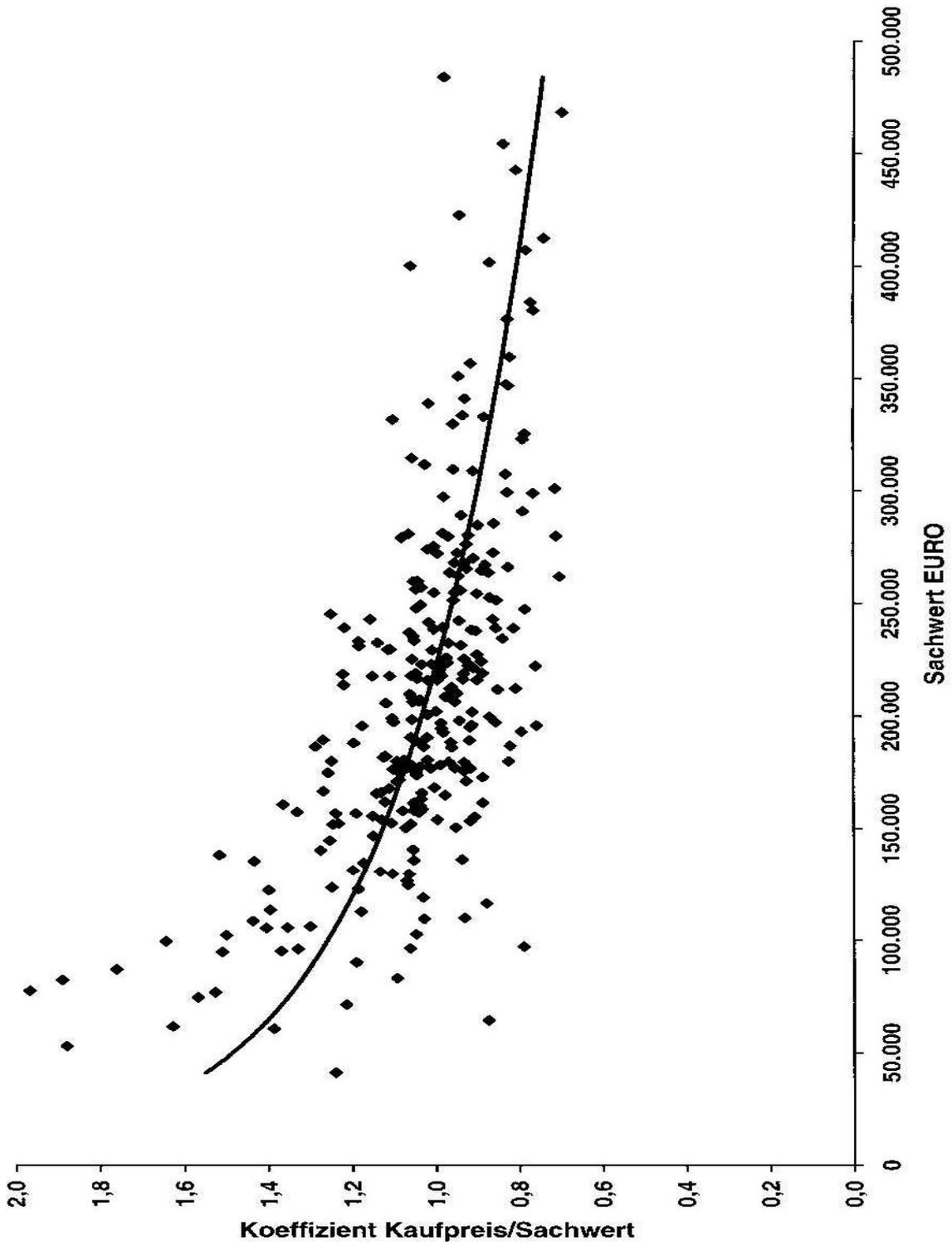
### 7.3.1 Regressionsanalyse Westkreis



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern im Westkreis,  
durchschnittlicher Bodenwert = 155,00 EUR/qm  
 $y = -0,3034 * \ln(x) + 4,6228$  ,  $R^2 = 0,402$**

| Sachwert EUR | Faktor | Verkehrswert EUR<br>(gerundet) | Differenz % |
|--------------|--------|--------------------------------|-------------|
| 100.000      | 1,130  | 113.000                        | 13          |
| 110.000      | 1,101  | 121.000                        | 10          |
| 120.000      | 1,074  | 129.000                        | 8           |
| 130.000      | 1,050  | 137.000                        | 5           |
| 140.000      | 1,028  | 144.000                        | 3           |
| 150.000      | 1,007  | 151.000                        | 1           |
| 160.000      | 0,987  | 158.000                        | -1          |
| 170.000      | 0,969  | 165.000                        | -3          |
| 180.000      | 0,951  | 171.000                        | -5          |
| 190.000      | 0,935  | 178.000                        | -6          |
| 200.000      | 0,919  | 184.000                        | -8          |
| 210.000      | 0,905  | 190.000                        | -10         |
| 220.000      | 0,891  | 196.000                        | -11         |
| 230.000      | 0,877  | 202.000                        | -12         |
| 240.000      | 0,864  | 207.000                        | -14         |
| 250.000      | 0,852  | 213.000                        | -15         |
| 260.000      | 0,840  | 218.000                        | -16         |
| 270.000      | 0,828  | 224.000                        | -17         |
| 280.000      | 0,817  | 229.000                        | -18         |
| 290.000      | 0,807  | 234.000                        | -19         |
| 300.000      | 0,796  | 239.000                        | -20         |
| 310.000      | 0,787  | 244.000                        | -21         |
| 320.000      | 0,777  | 249.000                        | -22         |
| 330.000      | 0,768  | 253.000                        | -23         |
| 340.000      | 0,758  | 258.000                        | -24         |
| 350.000      | 0,750  | 262.000                        | -25         |
| 360.000      | 0,741  | 267.000                        | -26         |
| 370.000      | 0,733  | 271.000                        | -27         |
| 380.000      | 0,725  | 275.000                        | -28         |
| 390.000      | 0,717  | 280.000                        | -28         |
| 400.000      | 0,709  | 284.000                        | -29         |

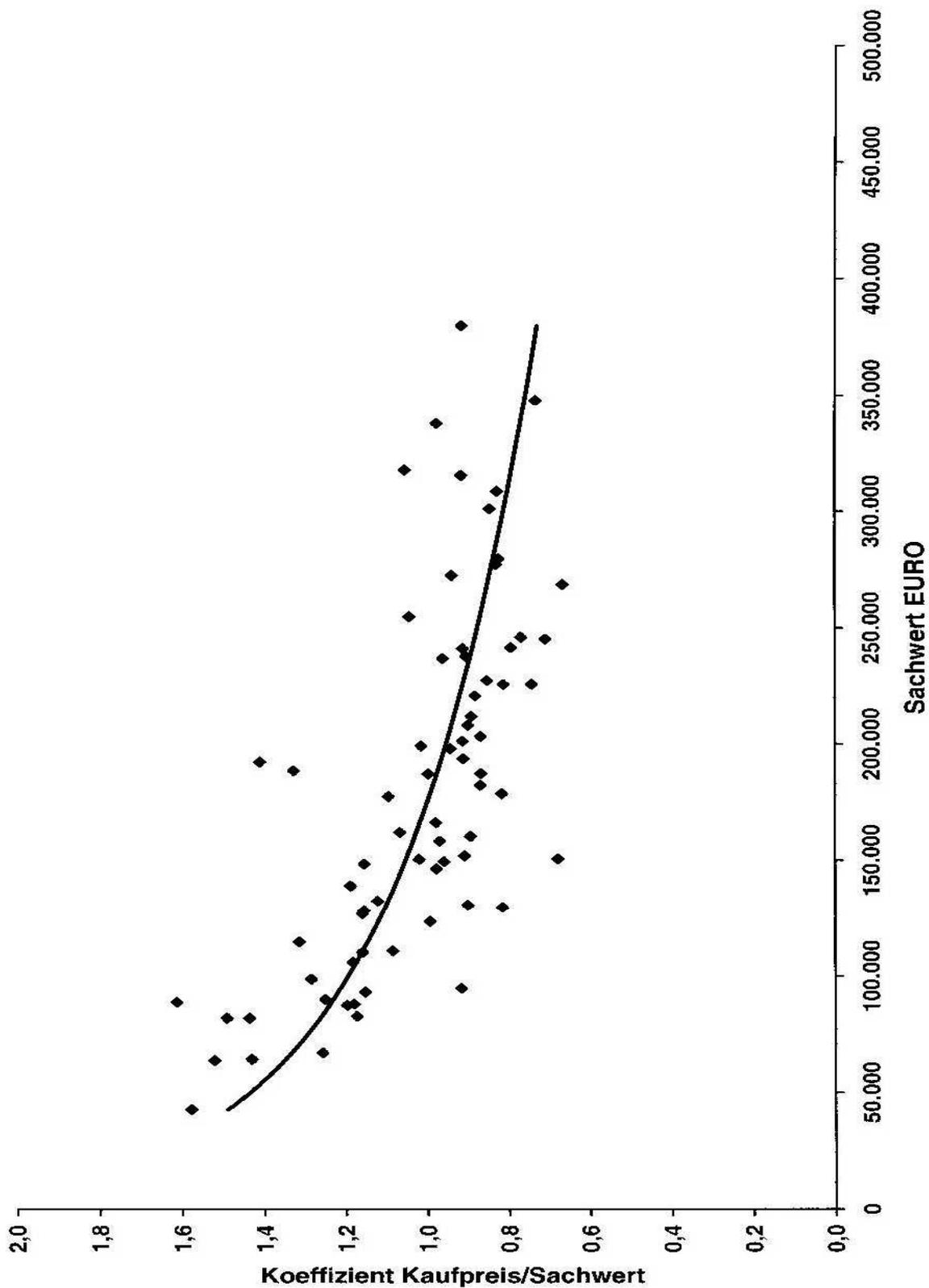
### 7.3.2 Regressionsanalyse Ostkreis



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern im  
Ostkreis, durchschnittlicher Bodenwert = 215,00 EUR/qm  
 $y = -0,3274 * \ln(x) + 5,0303$  ,  $R^2 = 0,4478$**

| Sachwert EUR | Faktor | Verkehrswert EUR<br>(gerundet) | Differenz % |
|--------------|--------|--------------------------------|-------------|
| 100.000      | 1,261  | 126.000                        | 26          |
| 110.000      | 1,230  | 135.000                        | 23          |
| 120.000      | 1,201  | 144.000                        | 20          |
| 130.000      | 1,175  | 153.000                        | 18          |
| 140.000      | 1,151  | 161.000                        | 15          |
| 150.000      | 1,128  | 169.000                        | 13          |
| 160.000      | 1,107  | 177.000                        | 11          |
| 170.000      | 1,087  | 185.000                        | 9           |
| 180.000      | 1,069  | 192.000                        | 7           |
| 190.000      | 1,051  | 200.000                        | 5           |
| 200.000      | 1,034  | 207.000                        | 4           |
| 210.000      | 1,018  | 214.000                        | 2           |
| 220.000      | 1,003  | 221.000                        | 0           |
| 230.000      | 0,988  | 227.000                        | -1          |
| 240.000      | 0,974  | 234.000                        | -3          |
| 250.000      | 0,961  | 240.000                        | -4          |
| 260.000      | 0,948  | 247.000                        | -5          |
| 270.000      | 0,936  | 253.000                        | -6          |
| 280.000      | 0,924  | 259.000                        | -8          |
| 290.000      | 0,912  | 265.000                        | -9          |
| 300.000      | 0,901  | 270.000                        | -10         |
| 310.000      | 0,891  | 276.000                        | -11         |
| 320.000      | 0,880  | 282.000                        | -12         |
| 330.000      | 0,870  | 287.000                        | -13         |
| 340.000      | 0,860  | 293.000                        | -14         |
| 350.000      | 0,851  | 298.000                        | -15         |
| 360.000      | 0,842  | 303.000                        | -16         |
| 370.000      | 0,833  | 308.000                        | -17         |
| 380.000      | 0,824  | 313.000                        | -18         |
| 390.000      | 0,815  | 318.000                        | -18         |
| 400.000      | 0,807  | 323.000                        | -19         |

### 7.3.3 Regressionsanalyse Viersen



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern in  
Viersen, durchschnittlicher Bodenwert = 185,00 EUR/qm  
 $y = -0,3477 * \ln(x) + 5,1987$  ,  $R^2 = 0,5525$**

| Sachwert EUR | Faktor | Verkehrswert EUR<br>(gerundet) | Differenz % |
|--------------|--------|--------------------------------|-------------|
| 100.000      | 1,196  | 120.000                        | 20          |
| 110.000      | 1,163  | 128.000                        | 16          |
| 120.000      | 1,132  | 136.000                        | 13          |
| 130.000      | 1,104  | 144.000                        | 11          |
| 140.000      | 1,079  | 151.000                        | 8           |
| 150.000      | 1,055  | 158.000                        | 5           |
| 160.000      | 1,032  | 165.000                        | 3           |
| 170.000      | 1,011  | 172.000                        | 1           |
| 180.000      | 0,991  | 178.000                        | -1          |
| 190.000      | 0,972  | 185.000                        | -3          |
| 200.000      | 0,955  | 191.000                        | -5          |
| 210.000      | 0,938  | 197.000                        | -6          |
| 220.000      | 0,922  | 203.000                        | -8          |
| 230.000      | 0,906  | 208.000                        | -10         |
| 240.000      | 0,891  | 214.000                        | -11         |
| 250.000      | 0,877  | 219.000                        | -12         |
| 260.000      | 0,863  | 224.000                        | -14         |
| 270.000      | 0,850  | 230.000                        | -15         |
| 280.000      | 0,838  | 235.000                        | -16         |
| 290.000      | 0,825  | 239.000                        | -18         |
| 300.000      | 0,814  | 244.000                        | -19         |
| 310.000      | 0,802  | 249.000                        | -20         |
| 320.000      | 0,791  | 253.000                        | -21         |
| 330.000      | 0,781  | 258.000                        | -22         |
| 340.000      | 0,770  | 262.000                        | -23         |
| 350.000      | 0,760  | 266.000                        | -24         |
| 360.000      | 0,750  | 270.000                        | -25         |
| 370.000      | 0,741  | 274.000                        | -26         |
| 380.000      | 0,731  | 278.000                        | -27         |
| 390.000      | 0,722  | 282.000                        | -28         |
| 400.000      | 0,714  | 285.000                        | -29         |

### 7.4 Kaufpreise für Wohnungseigentum in EUR pro qm Wohnfläche

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 Kempfen und Brüggen). 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 382 Kaufverträgen. Im Einzelfall sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

| Gemeinde                              | Baujahre     |              |              |              |                               |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------|
|                                       | 1960-1970    | 1971-1980    | 1981-1990    | 1991-1999    | Ersterwerb                    |
| Viersen                               | <b>1.100</b> | <b>1.160</b> | <b>1.250</b> | <b>1.450</b> | <b>1.810</b>                  |
| Tönisvorst,<br>Willich                | <b>1.170</b> | <b>1.220</b> | <b>1.400</b> | <b>1.550</b> | <b>2.010</b>                  |
| Kempfen<br>Neue Stadt                 | <b>960</b>   | <b>1.100</b> |              |              |                               |
| Alt-Kempfen                           |              |              |              |              | <b>2.300</b><br><b>2.700*</b> |
| Nettetal                              | <b>960</b>   | <b>1.130</b> |              | <b>1.400</b> | <b>1.700</b>                  |
| Brüggen,<br>Schwalmtal,<br>N'krüchten | <b>950</b>   | <b>1.050</b> |              | <b>1.380</b> | <b>1.600</b><br><b>2.050*</b> |

\* übernormale Ausstattung

## 7.5 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  | Anzahl der Fälle | Liegenschaftszinssatz (%) 2001 | Standardabweichung |
|---|------------------|--------------------------------|--------------------|
| Zweifamilienhaus                                    | 66               | 3,5                            | 0,7                |
| Dreifamilienhaus                                    | 16               | 3,5                            | 0,9                |
| Mehrfamilienhaus (5-18 WE)                          | 26               | 5,5                            | 1,0                |
| Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung > 30%) | 16               | 5,5                            | 1,0                |
| Reine Gewerbebetriebe                               | 20               | 6,5                            | 1,6                |

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

## 7.6 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 26 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.