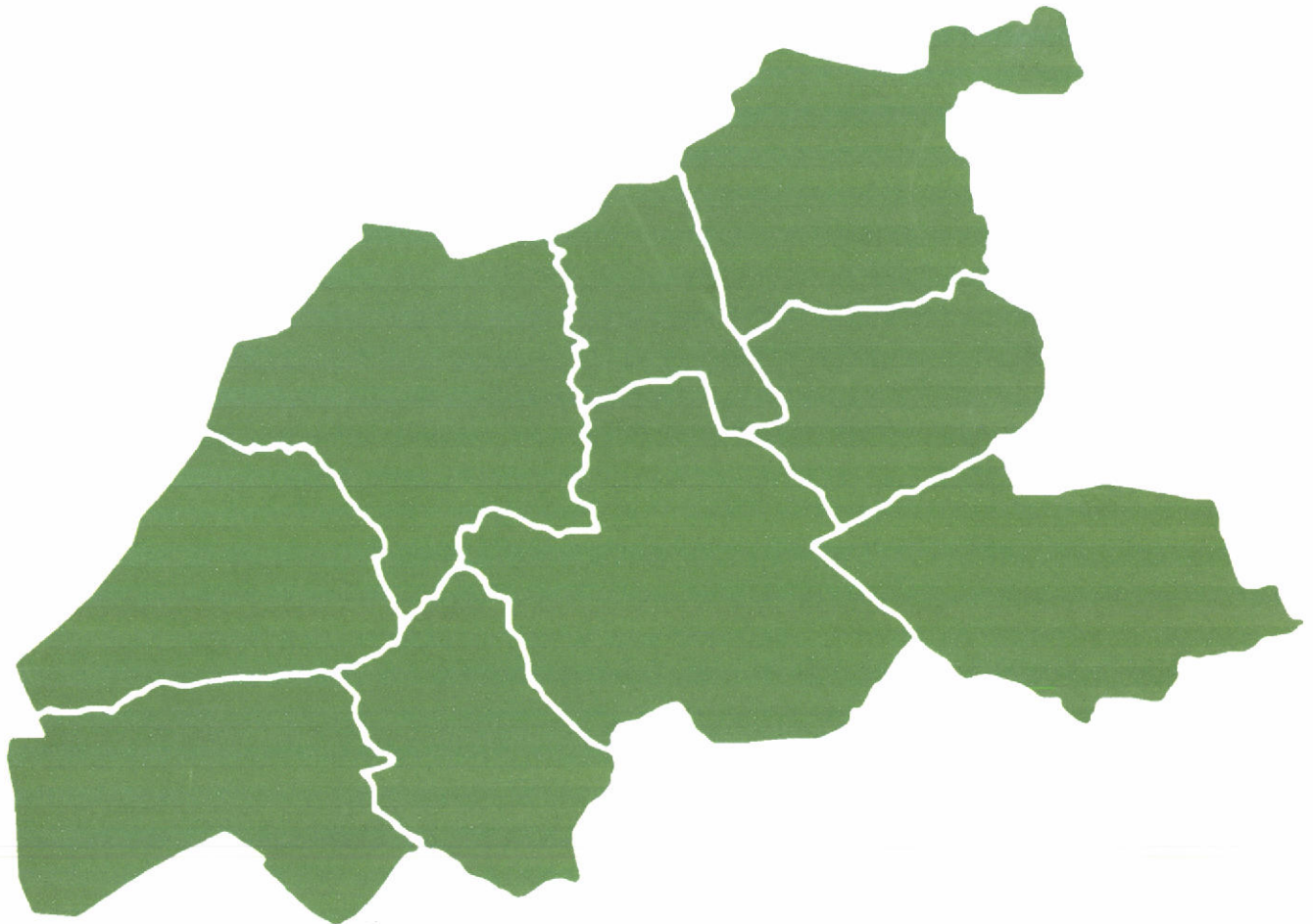




Der
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2000



Umsätze, Entwicklungen, Analysen

Herausgeber : Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen
Geschäftsstelle : Rathausmarkt 3, 41747 Viersen
Tel.: 02162/ 39 11 00

Nachdruck und Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	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
2. Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt	4
2.1 Allgemeines.....	4
2.2 Unbebaute Grundstücke.....	4
2.3 Bebaute Grundstücke.....	4
2.4 Eigentumswohnungen.....	5
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	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
4. Unbebaute Grundstücke	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

5.	Bebaute Grundstücke	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
6.	Bodenrichtwerte	23
6.1	Allgemeines.....	23
6.2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.2000.....	25
7.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	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
8.	Schlussbemerkung	33

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 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.

Erstmals kann auch ein Bericht vorgelegt werden, der das gesamte Kreisgebiet erfasst. Ursprünglich gab es beim Kreis und bei der Stadt Viersen jeweils einen selbstständigen Gutachterausschuss. Zwischen den beiden Gebietskörperschaften wurde eine öffentlich rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses geschlossen. Dieser Zusammenschluss ist dann auch am 01. November 2000 vollzogen worden. Neben einem Kosteneinspareffekt erhoffen sich die Beteiligten auch Vorteile für die Bürger im Kreis Viersen, die nun eine zentrale Anlaufstelle haben um Wertfragen zu klären.

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 Allgemeines

Insgesamt wurden 3.204 Immobilien-Kaufverträge registriert. Das sind ca. 20% weniger Fälle als im Jahre 1999. Diese Tatsache führt auch zu teilweise erheblichen Umsatzeinbußen.

2.2 Unbebaute Grundstücke

Während das Bodenwertniveau für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke weitgehendst konstant geblieben ist, sind die Werte für die Wohnbauflächen um ca. 3% gestiegen. Dabei ist auffallend, dass die Kaufpreise im Westkreis deutlich stärker gestiegen sind als im Ostkreis. Bei dieser Grundstücksgruppe sind erhebliche Umsatzeinbußen (Fläche – 14%; Preis – 8%) zu beobachten. Beim Gewerbebauland ist das Wertniveau konstant geblieben. Bei diesem Teilmarkt muss allerdings darauf hingewiesen 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 die Bodenwerte für das Gewerbebauland zwischen 60,00 DM/qm und 130,00 DM/qm gehalten werden konnten.

2.3 Bebaute Grundstücke

Wesentliche Änderungen in den Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gegenüber 1999 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 480 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 1999 um ca. 15% zurückgegangen.

Bei den Mehrfamilienhäusern ist bei etwa gleichem Eingang von Kauffällen eine Umsatzsteigerung erkennbar.

2.4 Eigentumswohnungen

Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zu 1999 um ca. 30% zurückgegangen. Dabei sind auch Einbußen im Geldumsatz in der gleichen Größenordnung feststellbar. Insgesamt sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen konstant geblieben, wobei es in Einzelfällen auch zu Preiseinbrüchen bzw. Preissteigerungen gekommen ist.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Zuständigkeitsbereich

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

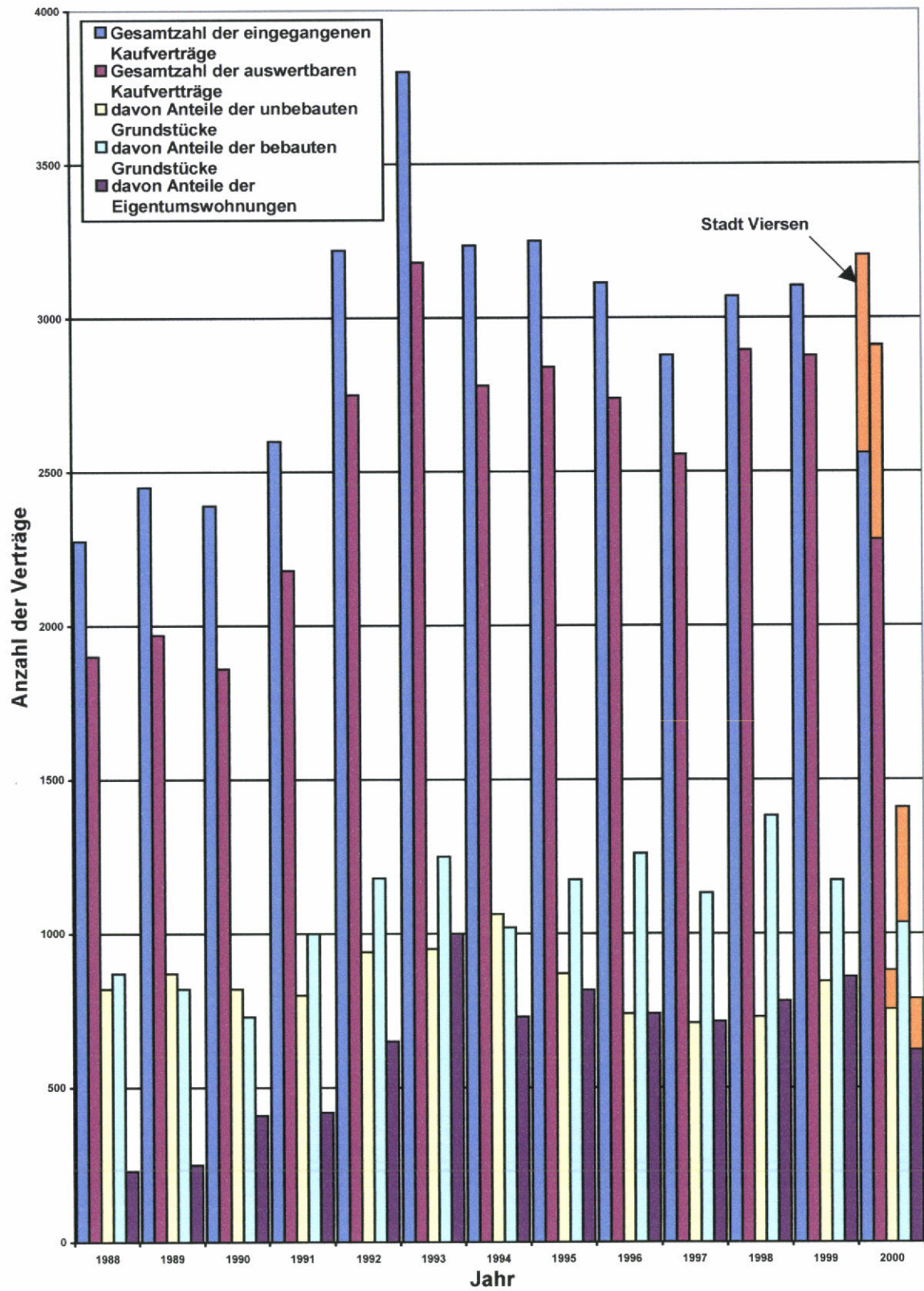


3.2 Die Gemeinden des Kreises

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. 7 vom 08.03.2001)

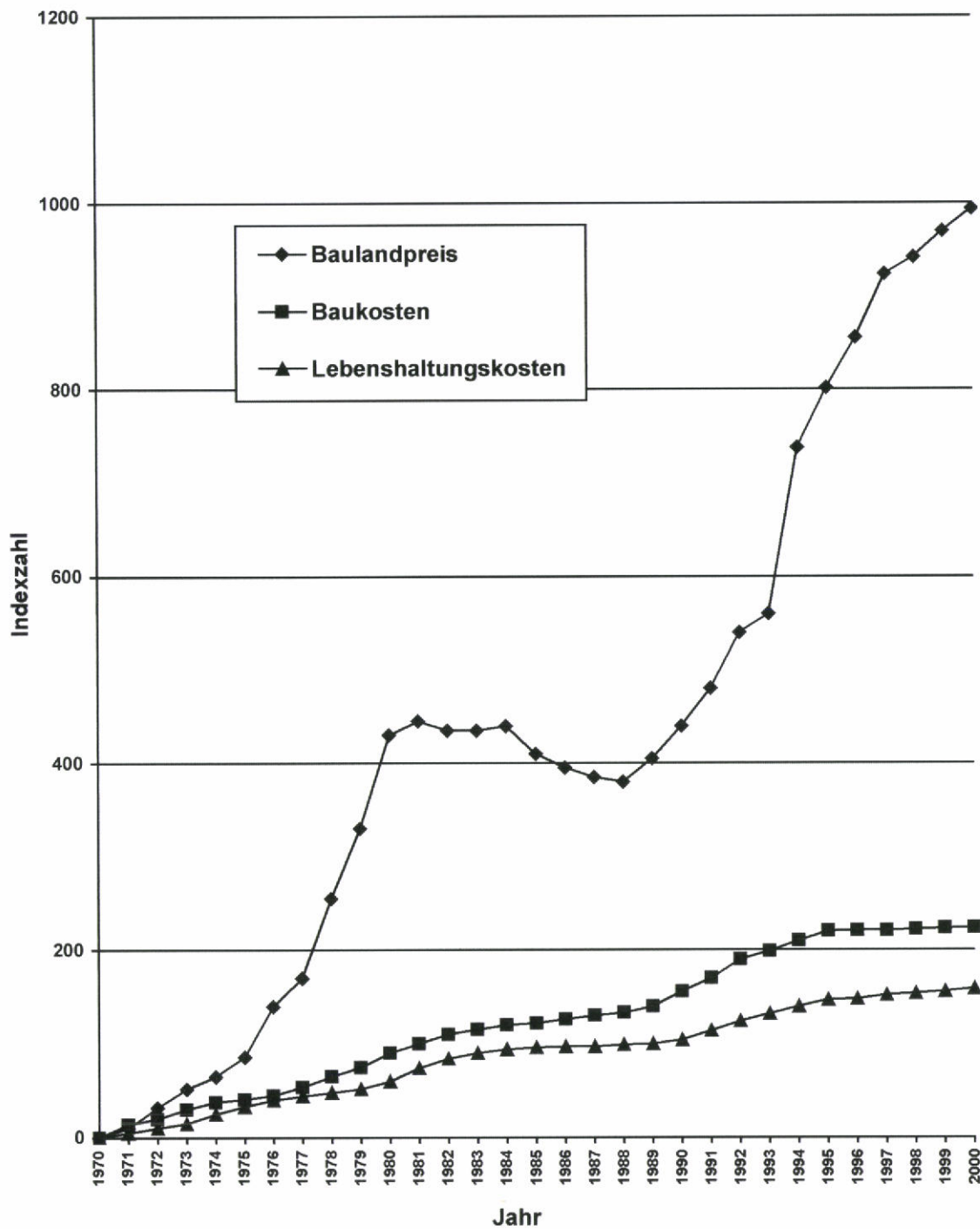
Stadt/ Gemeinde	Einwohner insgesamt	männlich	weiblich	Fläche qkm	Einwohner je qkm
Brüggen	15.877	7.893	7.984	61,23	259
Grefrath	15.898	7.773	8.125	30,98	513
Kempen	36.032	17.650	18.382	68,81	524
Nettetal	42.094	20.660	21.434	83,86	502
Niederkrüchten	14.222	6.985	7.237	67,07	212
Schwalmtal	19.168	9.368	9.800	48,11	398
Tönisvorst	30.449	14.824	15.625	44,33	687
Viersen	77.400	37.436	39.964	91,07	850
Willich	50.480	24.969	25.511	67,82	744
Kreis Viersen	301.620	147.558	154.062	563,28	535

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.



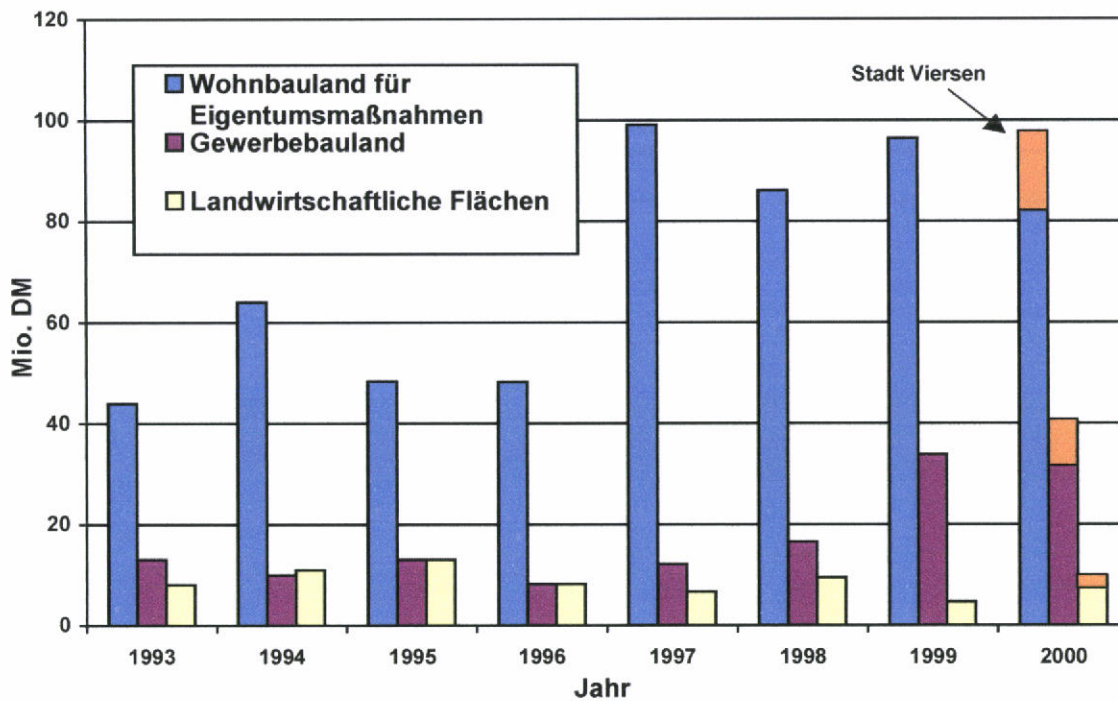
4. Unbebaute Grundstücke

4.1 Umsätze gegliedert nach der Nutzungsmöglichkeit

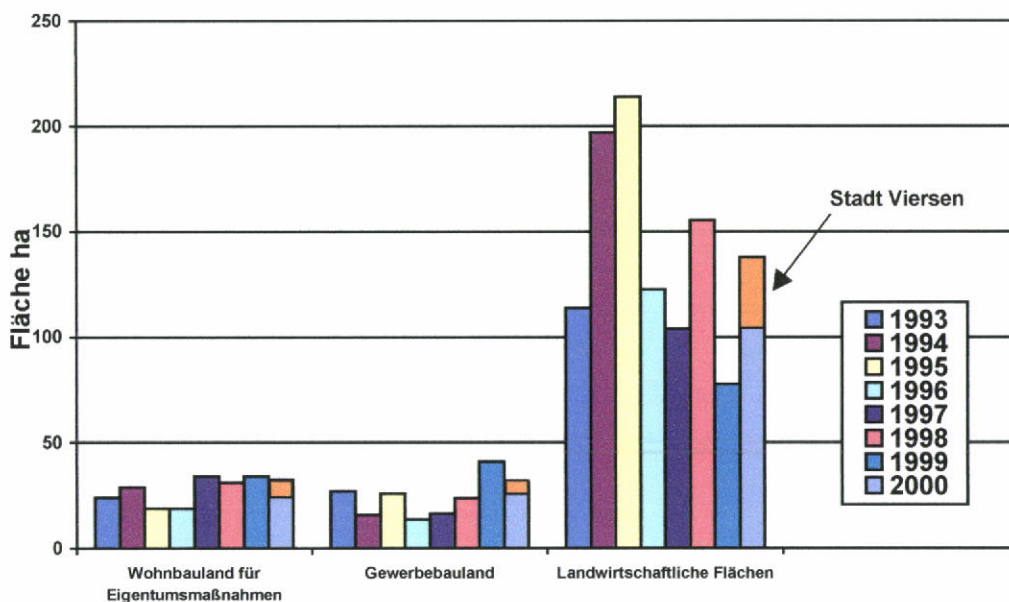
	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (qm)	DM-Umsatz
Wohnbauland	490	326.126	97.583.002
Gewerbebauland	88	310.214	40.251.255
Ackerland	77	1.377.950	9.711.628
Grünland	14	107.647	497.584
Wald	18	174.047	192.073
Garten	60	25.851	876.896
Rohbauland (Wohnen)	4	11.220	1.457.100
Rohbauland (Gewerbe)	1	83.681	2.000.000
Bauerwartungsland (Wohnen)	10	84.253	6.695.000
Bauerwartungsland (Gewerbe)	6	60.036	1.980.390
Abbauland	2	218.478	3.624.813
Gemeinbedarfsfläche	3	9.759	247.535
Ablagerungsfläche	0	0	0
Versorgungsfläche	8	214	44.573
Fläche mit bes. Nutzungszweck	9	52.009	709.081
Entsorgungsfläche	3	6.829	568.760
Stellplatz/ Garagenfläche	24	5.539	460.595
Öffentliche Grünfläche	4	9.685	235.480
Lagerplatz	0	0	0
Verkehrsfläche	32	27.523	684.804
Wasserfläche	8	66.134	380.624
Private Wegefläche	5	476	26.010
Friedhof	3	9.173	247.410
Gärtnerei (Erwerbsgartenbau)	1	5.000	40.000
Nicht auswertbare Kaufverträge	57	297.116	4.523.970
Summe	927	3.269.140	173.038.583

4.2 Umsätze nach Fläche und Preis

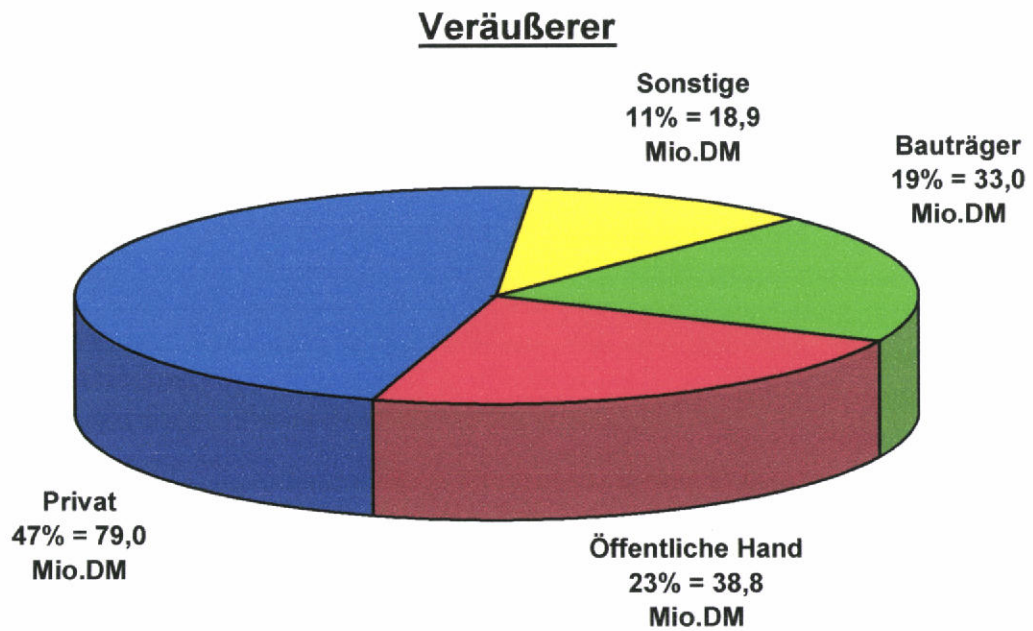
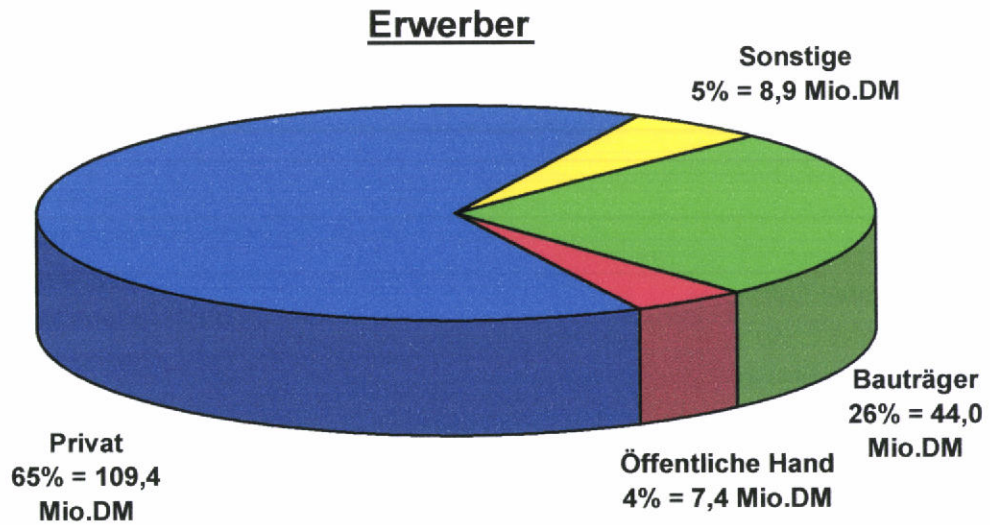
4.21 Umsätze nach Preis in Mio. DM



4.22 Umsätze nach Fläche in ha



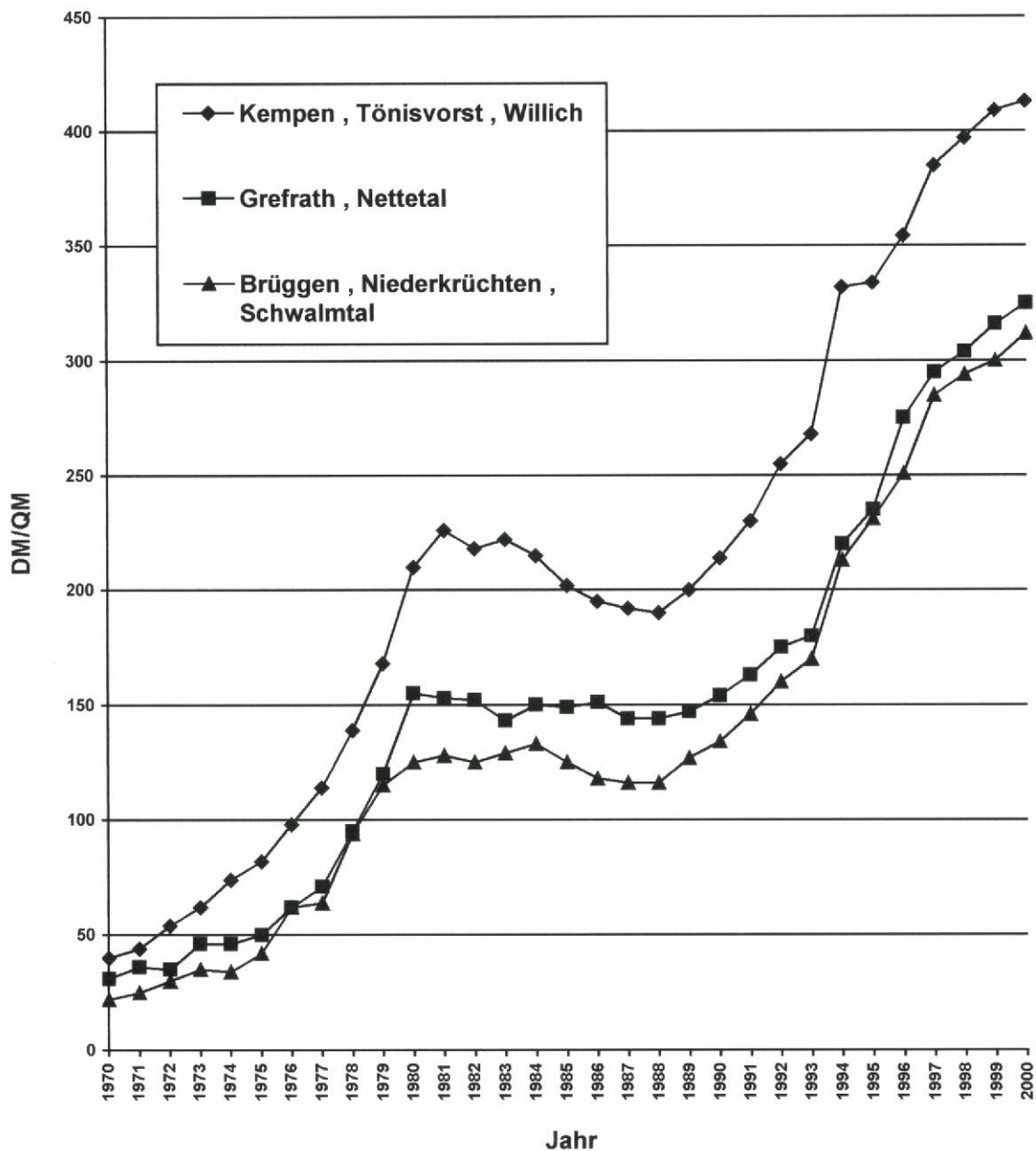
4.3 Marktteilnehmer (Umsatz nach Preis)



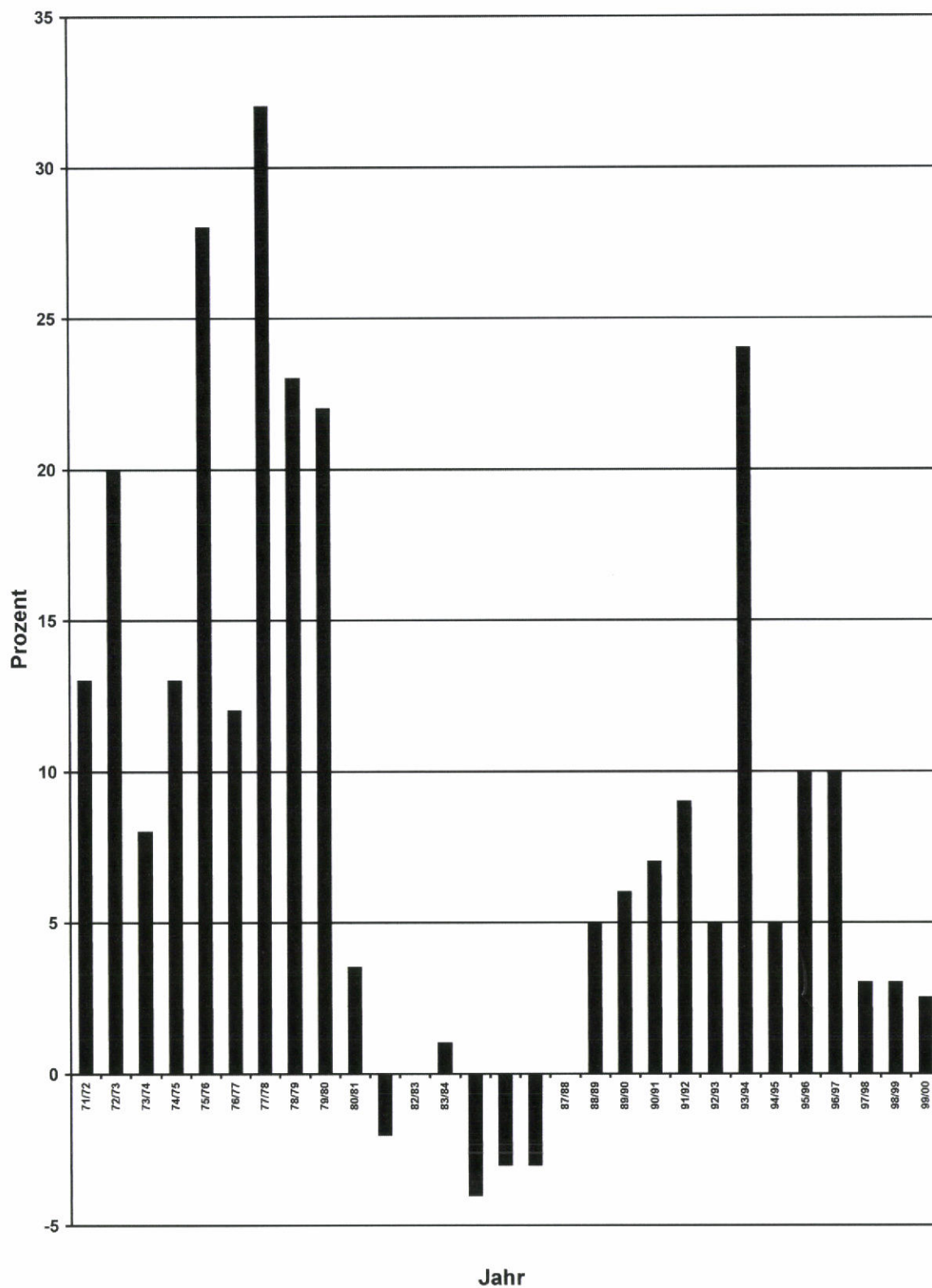
4.4 Wohnbauland

4.41 Entwicklung der Preise für Wohnbauland

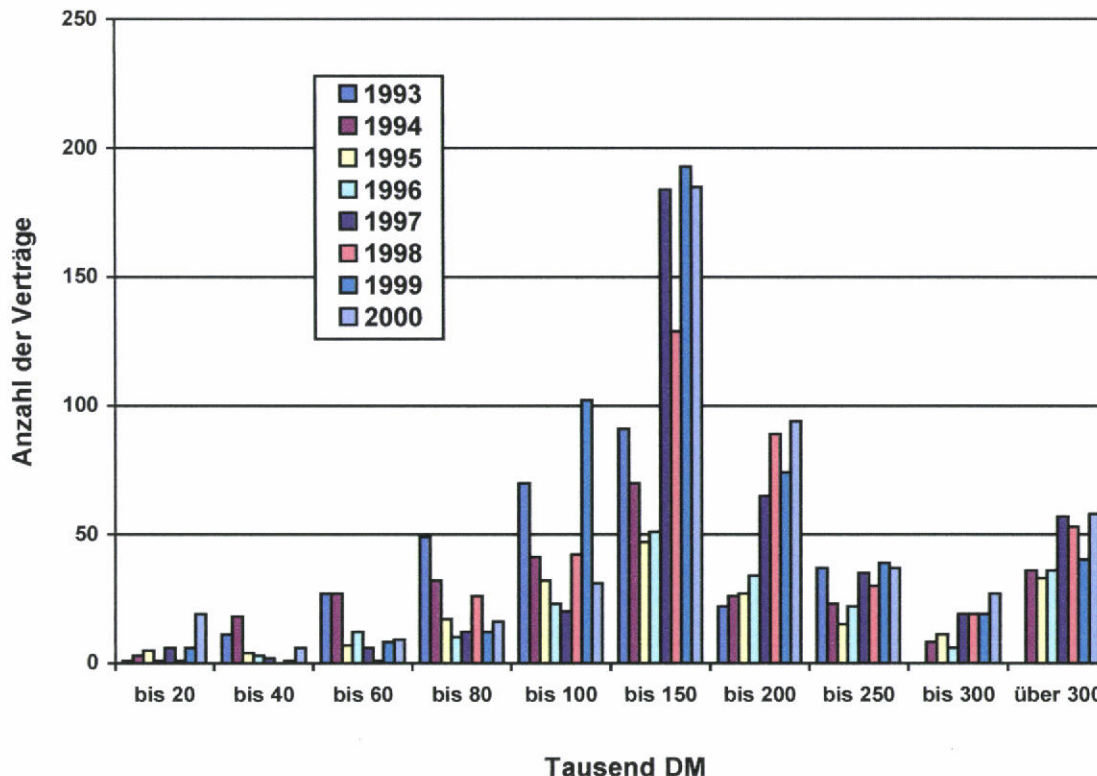
Die Grafik bezieht sich auf Kaufpreise, die für Wohnbauflächen bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise und inklusive der Erschließungskosten entrichtet wurden. Dabei wurden Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau zusammengefasst.



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



4.43 Anzahl der Kauffälle differenziert nach Gesamtkaufpreis



4.5 Gewerbebauand

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 Viersen (Gewerbegebiet Viersener Straße) das Gewerbebauand zu 135,- DM/qm gehandelt wird, sind vergleichbare Flächen in Brüggen (Gewerbegebiet Katers Feld) zu 60,- DM/qm zu erwerben.

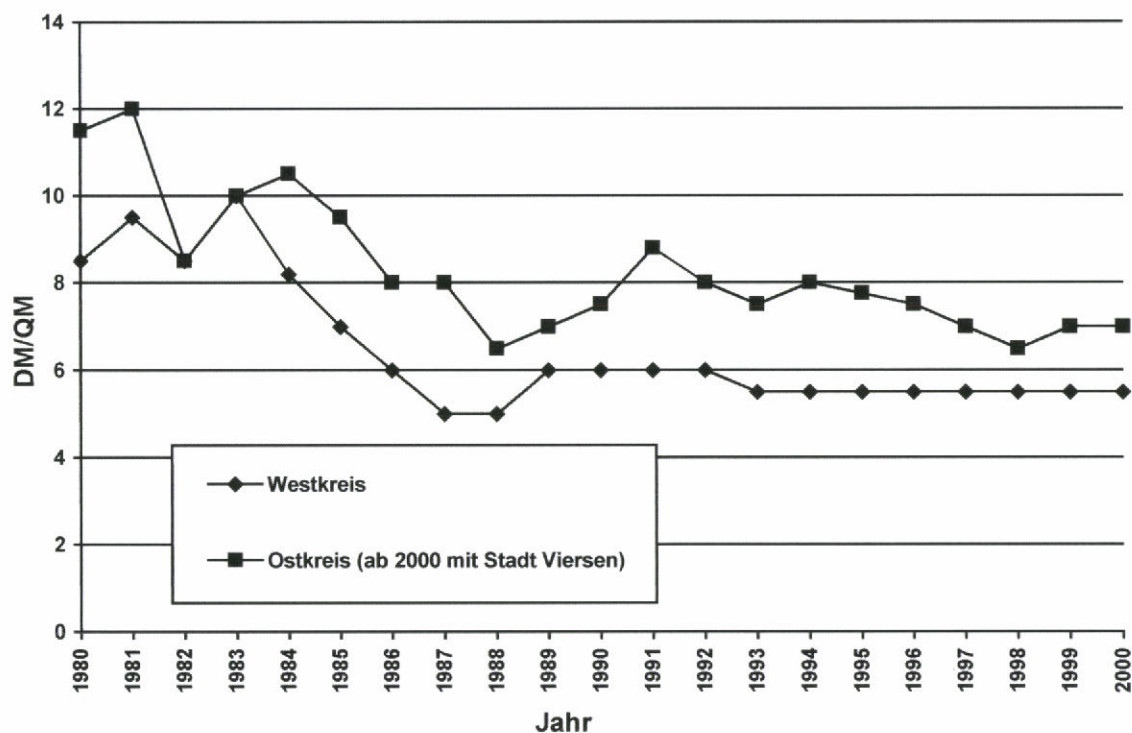
4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

4.61 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.



4.62 Grünland

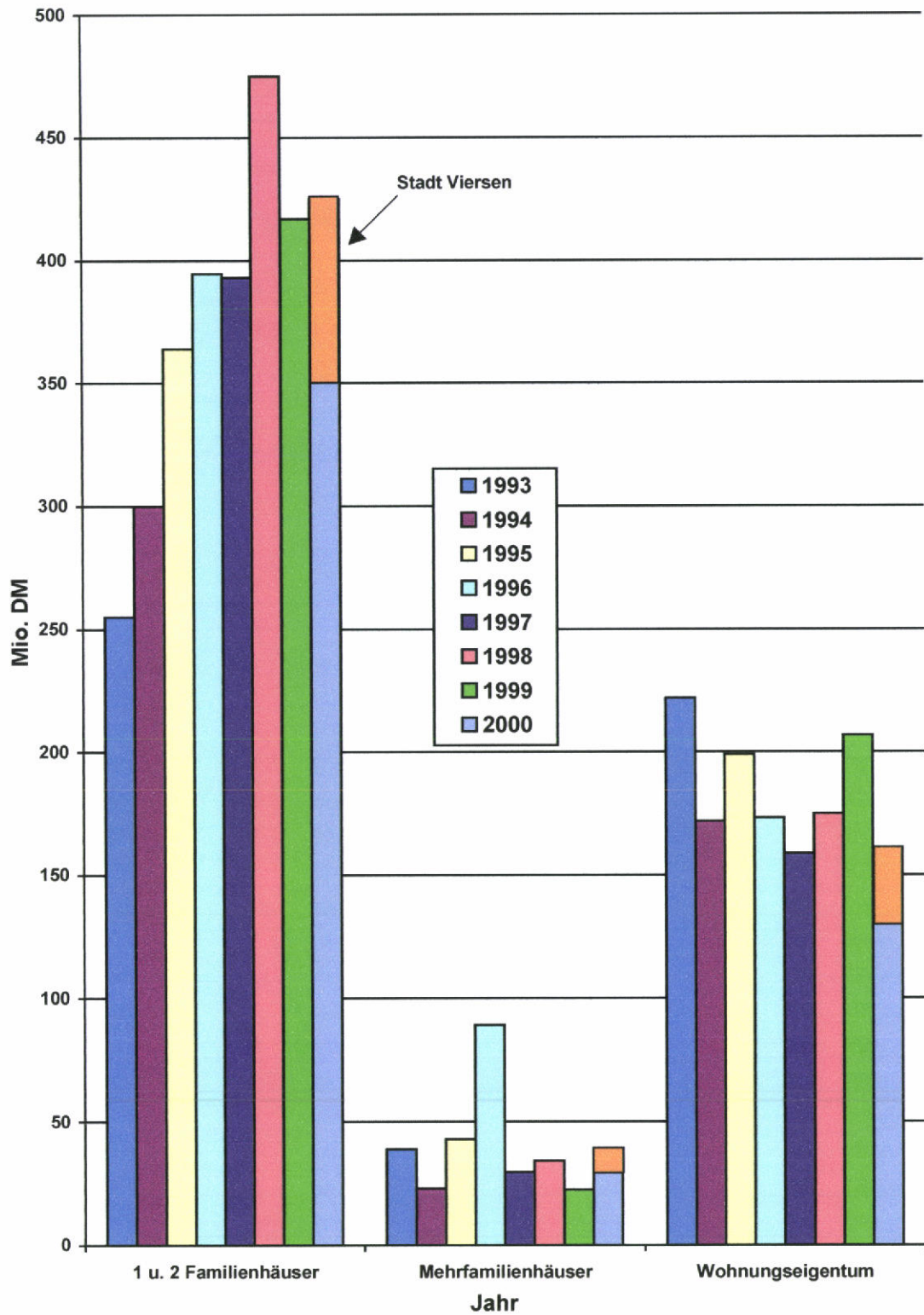
Für diese Grundstücksgruppe ist das Wertniveau im gesamten Kreisgebiet seit 1993 konstant (bei 4,-- DM/qm) geblieben. Das Richtwertgrundstück wurde als standortgebundenes Grünland (ohne Milchkontingent) definiert.

4.63 Holzungsflächen

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen bezogen auf den 31.12.2000 wurde zu 1,25 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.

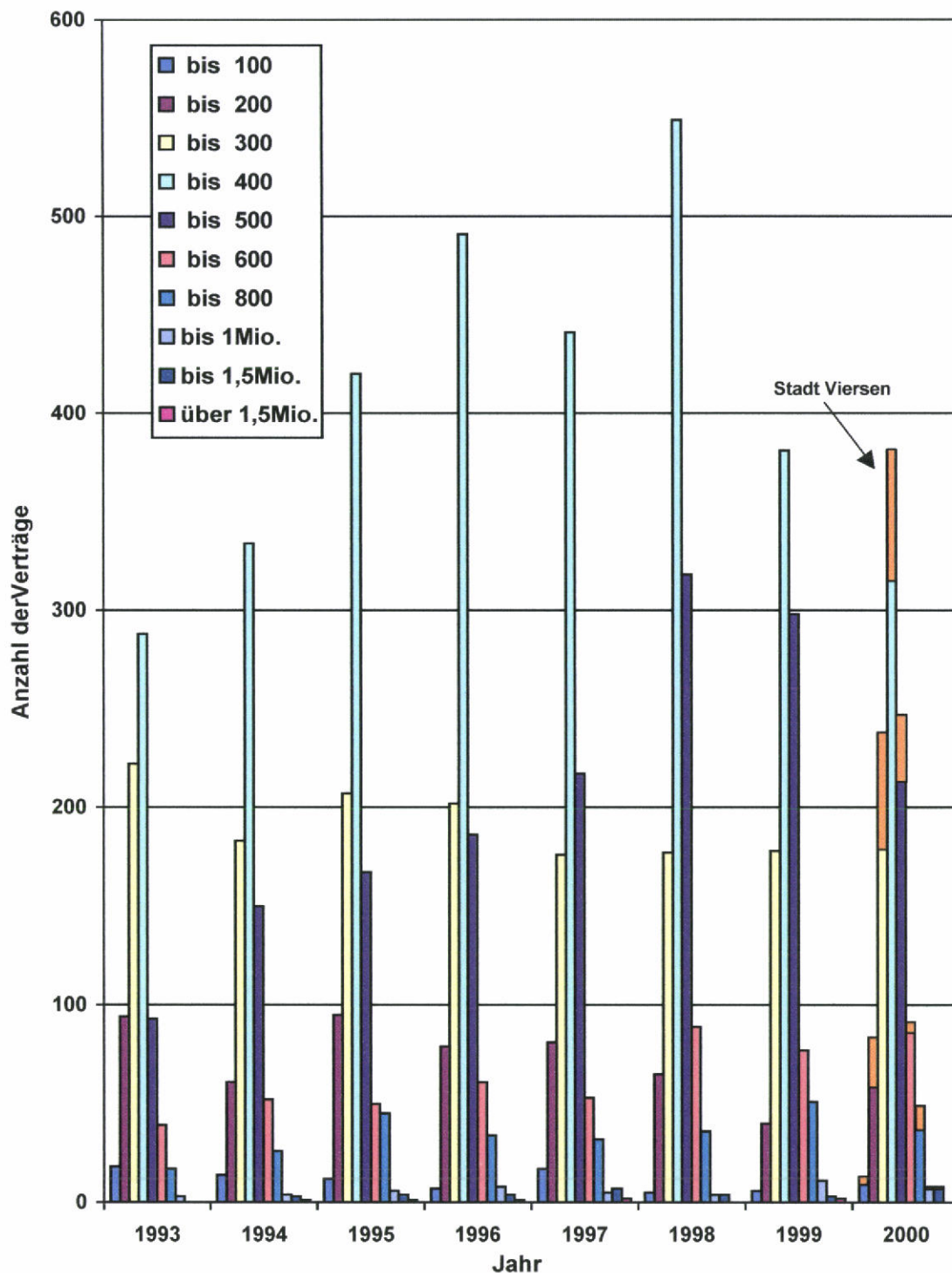
5. Bebaute Grundstücke

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

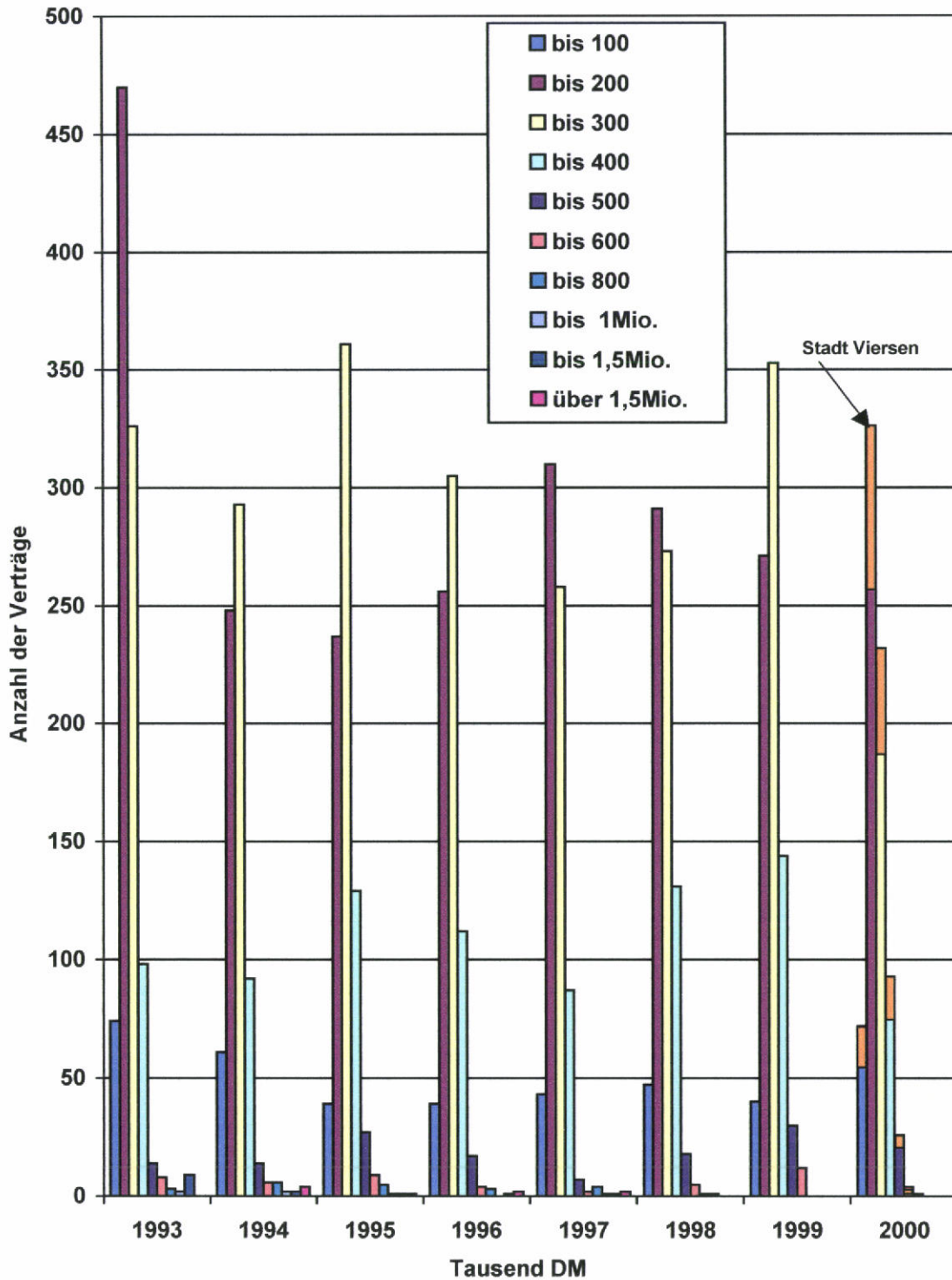
Nach den im Jahre 2000 ausgewerteten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben. In die Untersuchung wurden nur Objekte einbezogen, die einer den heutigen Wohnverhältnissen angepasste Ausstattung aufweisen. Insgesamt lagen dieser Analyse 360 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 285 Kaufverträgen. Im Einzelfall sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Gemeinde	Baujahre				Ersterwerb
	1960-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1998	
Viersen	2.200	2.300		2.800	3.600
Tönisvorst, Willich	2.200	2.400	2.900	3.200	3.800
Kempen Neue Stadt	1.900	2.200			
Alt-Kempen					4.500 5.400*
Nettetal	2.100	2.200	2.600**	3.000**	3.200
Brüggen, Schwalmtal, N'krüchten				2.900**	3.200 4.000*
Grefrath					3.600
Elmpt		1.500			

* übernormale Ausstattung

** Kaufpreise aus dem Vorjahr

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.

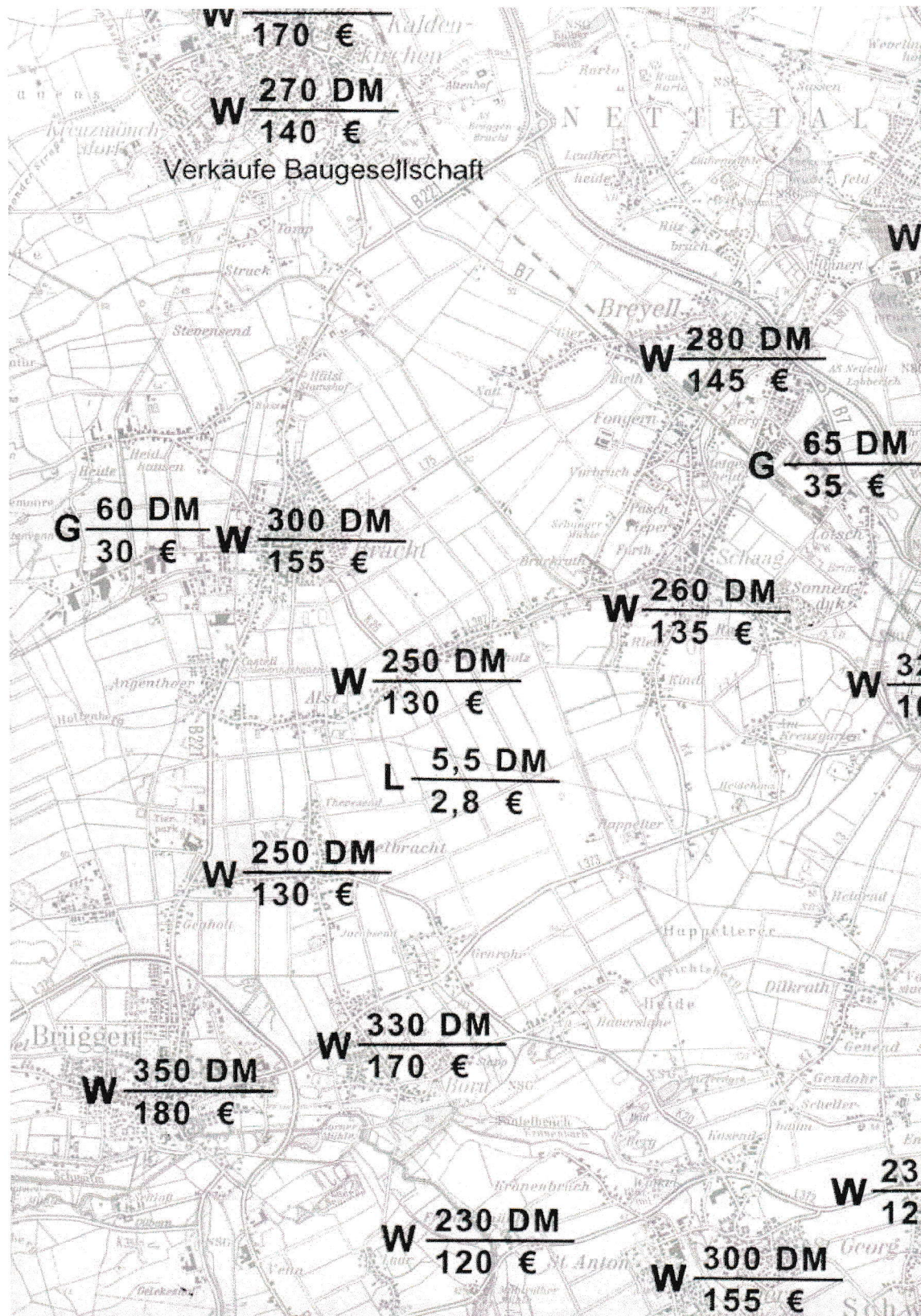
Darüber hinaus kann die Bodenrichtwertkarte im Maßstab 1 : 50.000 zu einem Preis von 54,-- DM plus 7% Mehrwertsteuer bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Viersen erworben werden.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage des im Jahre 2000 gesammelten Kaufpreismaterials unter Berücksichtigung von Bodenwertvergleichen in ähnlichen Lagen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat zum Stichtag 31.12.2000 folgende Bodenrichtwerte beschlossen.

- 64 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 15 Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen
- 4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2000



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 409 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus dem Jahre 1999 und 2000 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:

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

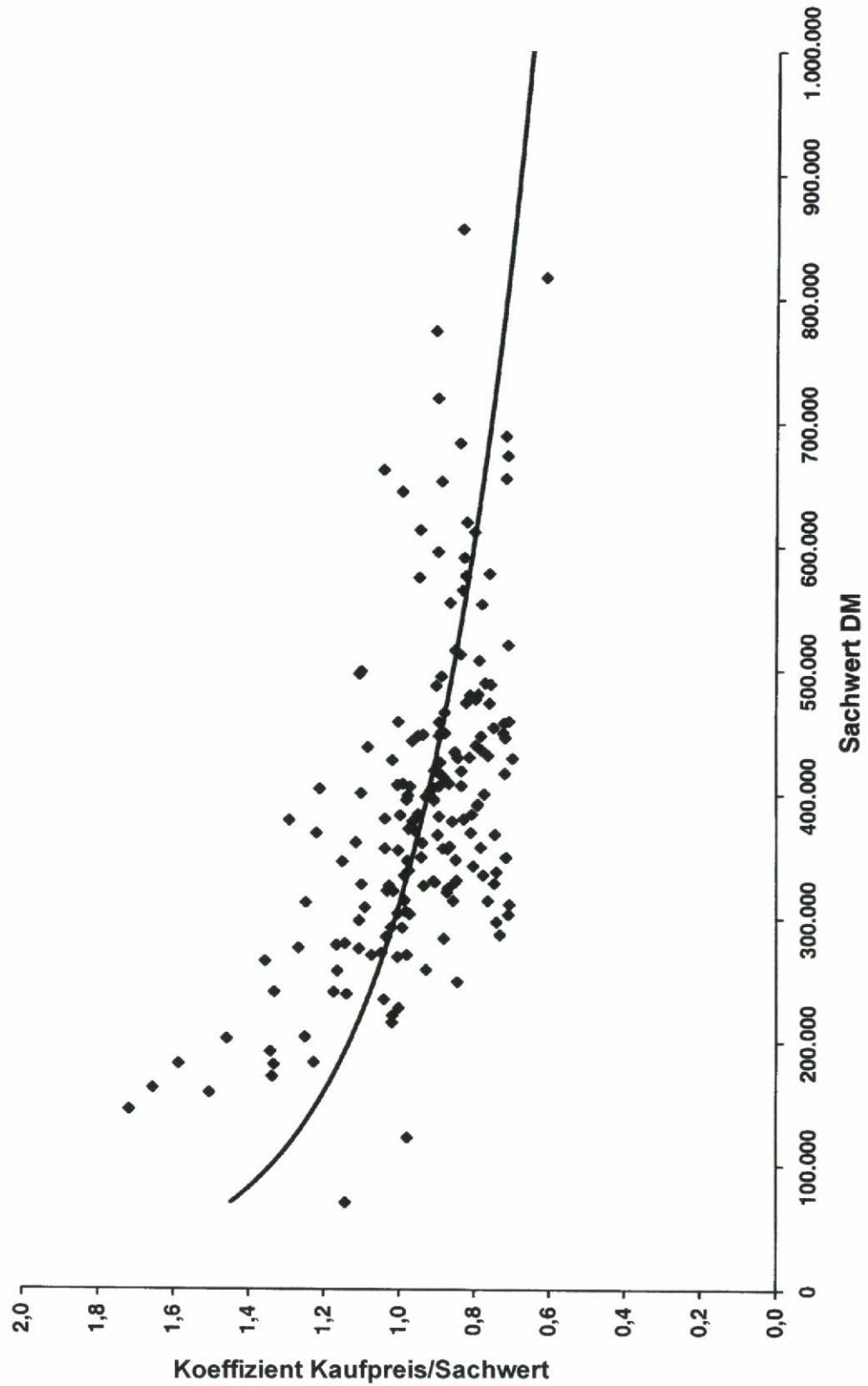
\ln = natürlicher Logarithmus

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.

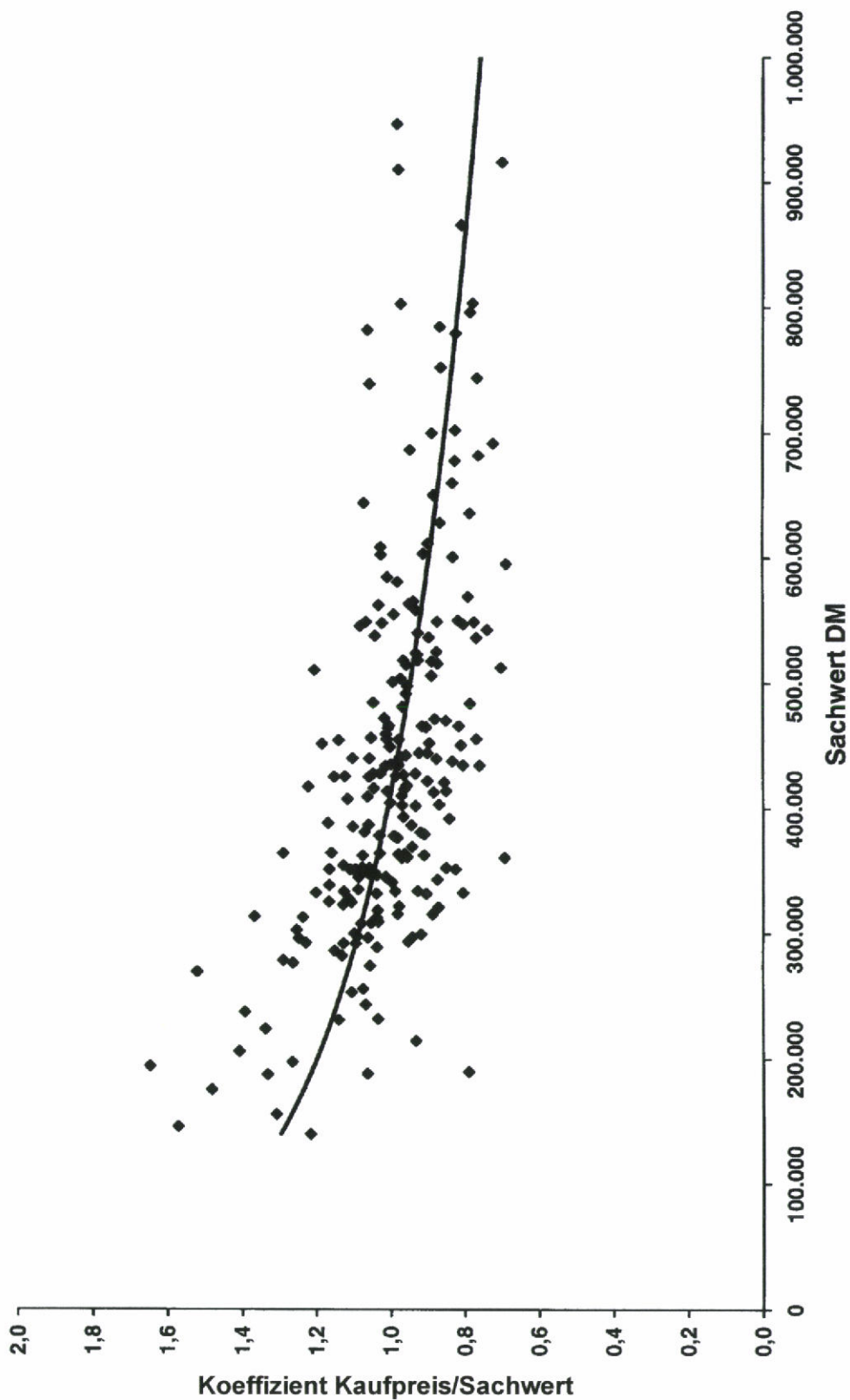
7.31 Regressionsanalyse Westkreis



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern im
Westkreis, durchschnittlicher Bodenwert = 300,-- DM/qm
 $y = -0,2995 * \ln(x) + 4,7881$, $R^2 = 0,353$**

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
200.000	1,132	226.000	13
220.000	1,104	243.000	10
240.000	1,078	259.000	8
260.000	1,054	274.000	5
280.000	1,032	289.000	3
300.000	1,011	303.000	1
320.000	0,992	317.000	-1
340.000	0,973	331.000	-3
360.000	0,956	344.000	-4
380.000	0,940	357.000	-6
400.000	0,925	370.000	-7
420.000	0,910	382.000	-9
440.000	0,896	394.000	-10
460.000	0,883	406.000	-12
480.000	0,870	418.000	-13
500.000	0,858	429.000	-14
520.000	0,846	440.000	-15
540.000	0,835	451.000	-16
560.000	0,824	461.000	-18
580.000	0,814	472.000	-19
600.000	0,803	482.000	-20
620.000	0,794	492.000	-21
640.000	0,784	502.000	-22
660.000	0,775	511.000	-23
680.000	0,766	521.000	-23
700.000	0,757	530.000	-24
720.000	0,749	539.000	-25
740.000	0,741	548.000	-26
760.000	0,733	557.000	-26
780.000	0,725	565.000	-28
800.000	0,717	574.000	-28

7.32 Regressionsanalyse Ostkreis



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern im
Ostkreis, durchschnittlicher Bodenwert = 440,-- DM/qm
 $y = -0,275 * \ln(x) + 4,5558$, $R^2 = 0,3887$**

Sachwert DM	Faktor	Verkehrswert DM (gerundet)	Differenz %
200.000	1,199	240.000	20
220.000	1,173	258.000	17
240.000	1,149	276.000	15
260.000	1,127	293.000	13
280.000	1,107	310.000	11
300.000	1,088	326.000	9
320.000	1,070	342.000	7
340.000	1,053	358.000	5
360.000	1,037	373.000	4
380.000	1,023	389.000	2
400.000	1,009	403.000	1
420.000	0,995	418.000	0
440.000	0,982	432.000	-2
460.000	0,970	446.000	-3
480.000	0,958	460.000	-4
500.000	0,947	474.000	-5
520.000	0,936	487.000	-6
540.000	0,926	500.000	-7
560.000	0,916	513.000	-8
580.000	0,906	526.000	-9
600.000	0,897	538.000	-10
620.000	0,888	551.000	-11
640.000	0,879	563.000	-12
660.000	0,871	575.000	-13
680.000	0,863	587.000	-14
700.000	0,855	598.000	-15
720.000	0,847	610.000	-15
740.000	0,839	621.000	-16
760.000	0,832	632.000	-17
780.000	0,825	643.000	-18
800.000	0,818	654.000	-18

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 (%) 2000
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 21 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.