



Der
Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2003



Umsätze, Entwicklungen, Analysen
beruhend auf Daten aus dem Jahre 2002

Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Herausgeber : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Anschrift : Rathausmarkt 3, 41747 Viersen

Geschäftsstelle : Kreishaus Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen
2. Obergeschoss
Zimmer 2101
Telefon 02162/ 39 11 00
Telefax 02162/ 39 11 38
E-Mail gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet : Bodenrichtwertkarten sowie der Grundstücksmarktbericht
(als Basisexemplar) stehen im Internet zur Verfügung
www.kreis-viersen.de

Nachdruck und Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
1.1 Allgemeines	4
1.2 Unbebaute Grundstücke	4
1.3 Bebaute Grundstücke	4
1.4 Eigentumswohnungen.....	5
2 Allgemeines	5
2.1 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
2.2 Der Gutachterausschuss.....	5
2.2.1 Vorbemerkung.....	5
2.2.2 Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle	6
2.2.3 Kaufpreissammlung	6
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
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
4 Unbebaute Grundstücke	11
4.1 Umsätze gegliedert nach der Nutzungsmöglichkeit	11
4.2 Umsätze nach Fläche und Preis	12
4.2.1 Umsätze nach Preis in Mio. € im Kreis Viersen.....	12
4.2.1.1 Umsätze nach Preis in Mio. € 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 Gesamtkaufpreis.....	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

5	Bebaute Grundstücke	22
5.1	Umsätze nach Preis in Mio. € im Kreis Viersen	22
5.1.1	Umsätze nach Preis in Mio. € der Gemeinden im Kreis Viersen	23
5.1.2	Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtpreis in € im Kreis Viersen	24
5.1.3	Anzahl der Verträge über Ein- und Zweifamilienhäusern, differenziert nach Gemeinden	25
5.1.4	Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtpreis (in Tsd. €) in den Gemeinden im Kreis Viersen.....	26
5.1.5	Kaufpreise für Einfamilienhäuser	27
5.2	Wohnungseigentum	28
5.2.1	Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtpreis in €.....	28
5.2.2	Kaufpreise für Wohnungseigentum	29
6	Bodenrichtwerte	29
6.1	Allgemeines	29
6.2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2003	31
7	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	32
7.1	Rechtsgrundlagen	32
7.2	Allgemeines	32
7.3	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage	32
7.3.1	Regressionsanalyse Bodenwert 100 – 150 €/qm.....	34
7.3.2	Regressionsanalyse Bodenwert 151-200 €/qm.....	36
7.3.3	Regressionsanalyse Bodenwert 201 – 250 €/qm.....	38
7.4	Kaufpreise für Wohnungseigentum in € pro qm Wohnfläche	40
7.5	Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	42
7.6	Ermittlung des Rohertragsfaktors.....	42
8	Schlussbemerkung	43

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Allgemeines

Im Jahre 2002 wurden insgesamt 3.344 Immobilien-Kaufverträge registriert. Das ist die gleiche Anzahl von Kauffällen wie im Jahre 2001. Insgesamt wurden jedoch rückläufige Tendenzen beobachtet.

1.2 Unbebaute Grundstücke

Sowohl das Bodenwertniveau für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke als auch für die Wohnbauflächen ist rückläufig. Bei dieser Grundstücksgruppe wurden Kaufpreise erzielt, die im Durchschnitt um 3% unter dem Vorjahresniveau lagen. Dabei ging der Geldumsatz um ca. 15% zurück.

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. Auch bei dieser Grundstücksgruppe wurden erhebliche Umsatzeinbußen registriert. So war der Geldumsatz um ca. 45% und der Flächenumsatz um ca. 35% rückläufig.

1.3 Bebaute Grundstücke

Wesentliche Wertänderungen sind für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber 2001 nicht feststellbar. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen teilnehmenden Objekte sind allerdings erhebliche Marktschwankungen zu erkennen. Die durchschnittlichen Neubaukaufpreise für Doppelhaushälften (mit Keller) liegen im östlichen Kreisgebiet bei 250.000 € und im Westkreis bei 210.000 €. Reihenhäuser (mit Keller) sind im Ostkreis für 210.000 € und im Westkreis für 180.000 € zu haben. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 3% gestiegen. Bei dieser Grundstücksgruppe war auffallend, dass im Monat Dezember doppelt so viel Kaufverträge eingegangen sind als in den Monaten vorher.

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

Bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern ist ein erheblicher Umsatzrückgang von 39,9 Mio. € ermittelt worden.

1.4 Eigentumswohnungen

Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5% zurückgegangen. Dabei sind auch Einbußen im Geldumsatz von 5% zu verzeichnen. Bei den Eigentumswohnungen sind in allen Baujahrsklassen Preiseinbrüche ablesbar.

2 Allgemeines

2.1 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.

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

2.2 Der Gutachterausschuss

2.2.1 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.

2.2.2 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
- Aufbereitung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

2.2.3 Kaufpreissammlung

Zur Erfüllung der unter Punkt 2.2.2 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.

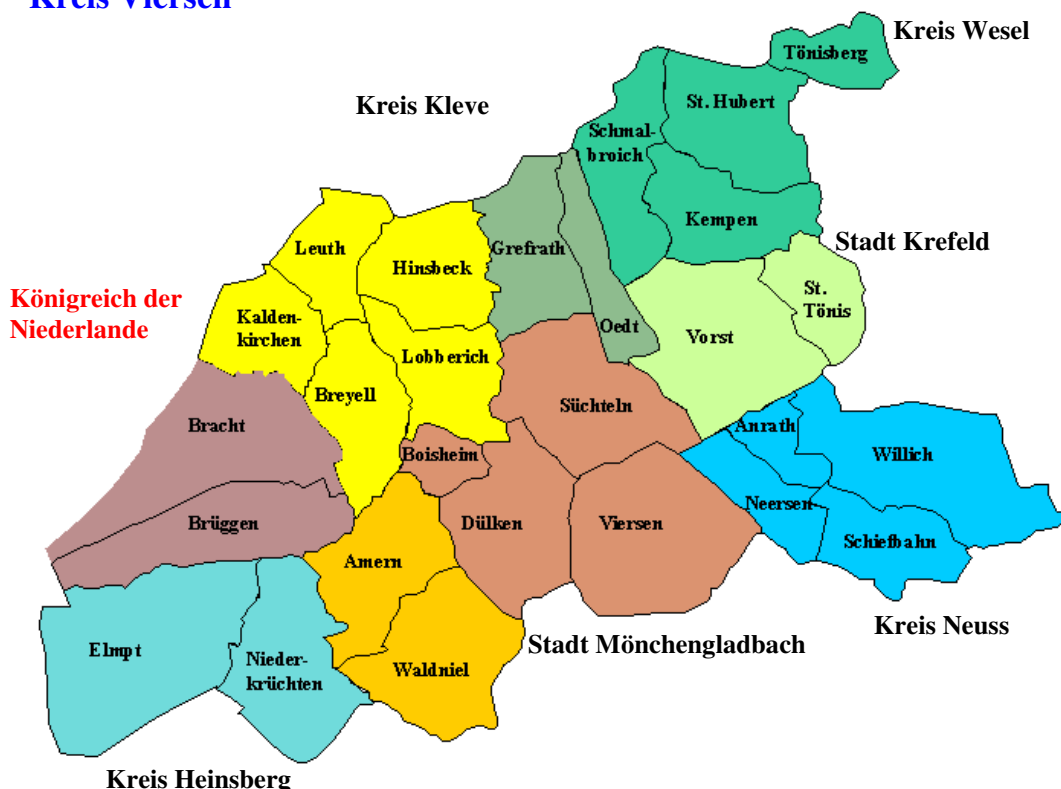
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass alle Daten den gewöhnlichen Geschäftsverkehr widerspiegeln. Kaufpreise, bei denen anzunehmen war, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind in den Untersuchungen nicht enthalten.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Zuständigkeitsbereich

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

Kreis Viersen

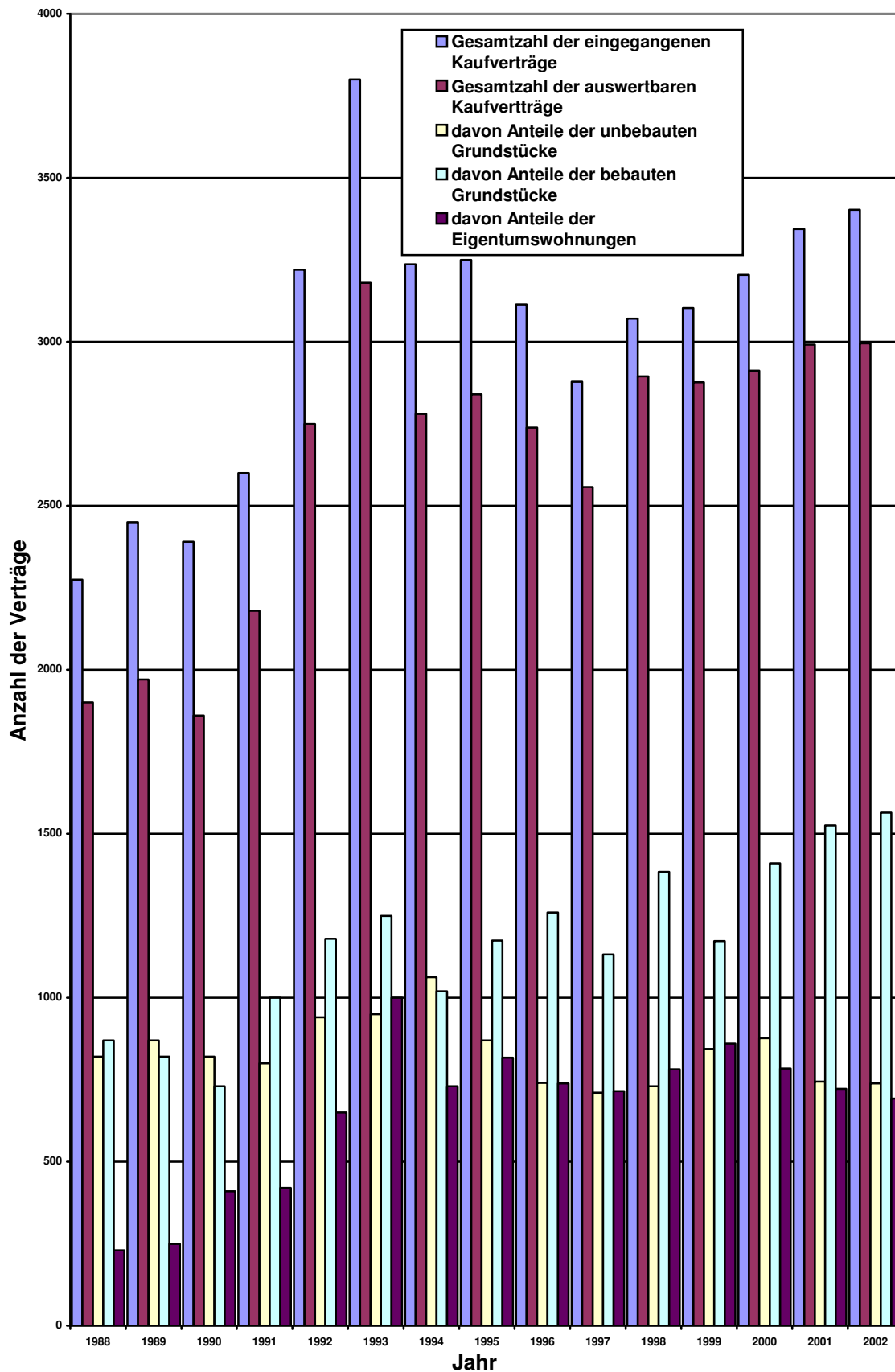


3.2 Die Gemeinden des Kreises

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. 3 vom 30.01.2003)

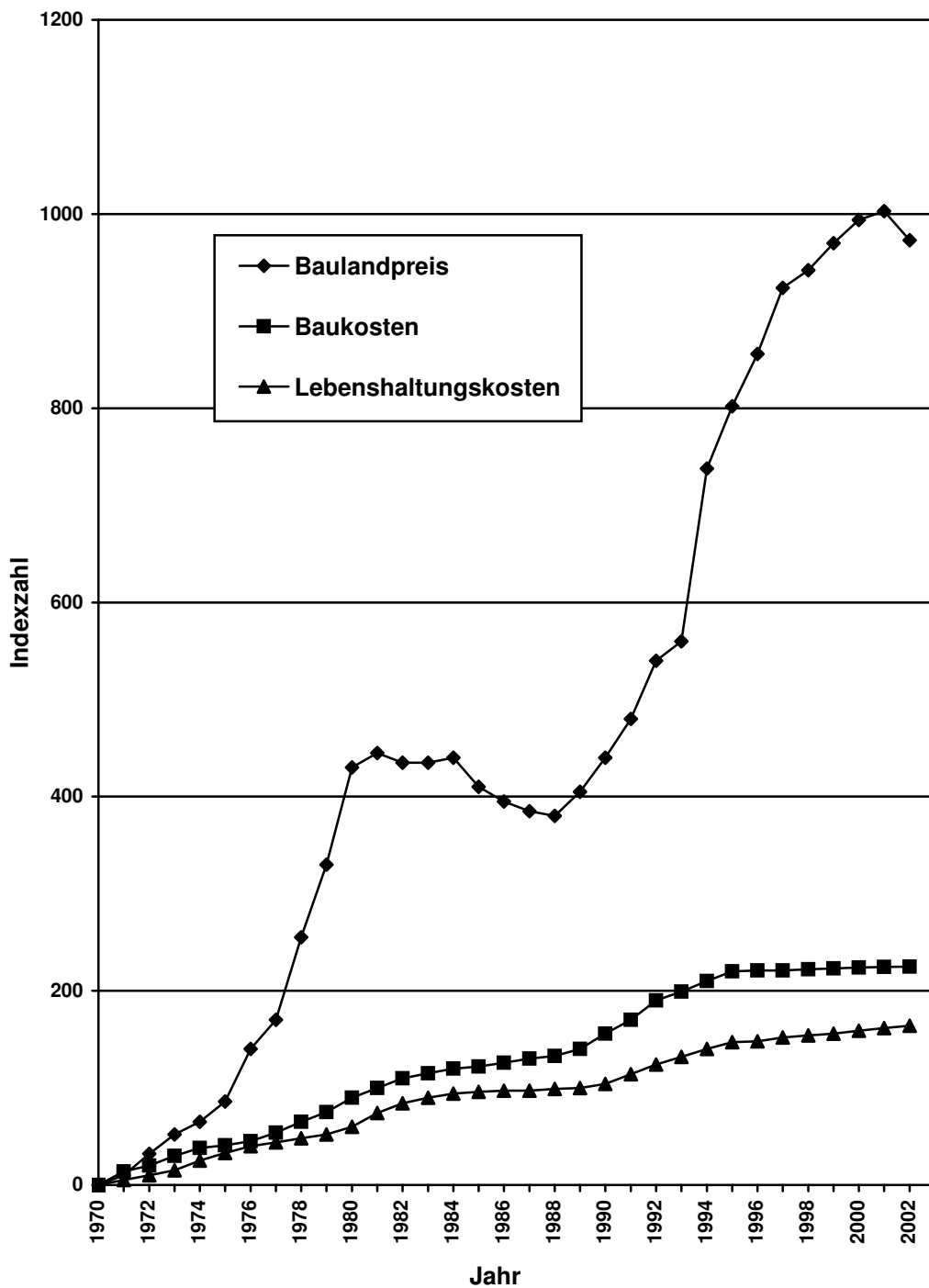
Stadt/ Gemeinde	Einwohner insgesamt	männlich	weiblich	Fläche qkm	Einwohner je qkm
Brüggen	15.988	7.931	8.057	61,23	261
Grefrath	16.011	7.847	8.164	30,98	517
Kempen	36.185	17.667	18.518	68,81	526
Nettetal	42.400	20.783	21.617	83,86	506
Niederkrüchten	15.107	7.396	7.711	67,07	225
Schwalmtal	19.387	9.475	9.912	48,11	403
Tönisvorst	30.528	14.829	15.699	44,33	689
Viersen	77.295	37.352	39.943	91,07	849
Willich	51.291	25.294	25.997	67,82	756
Kreis Viersen	304.192	148.574	155.618	563,28	540

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.



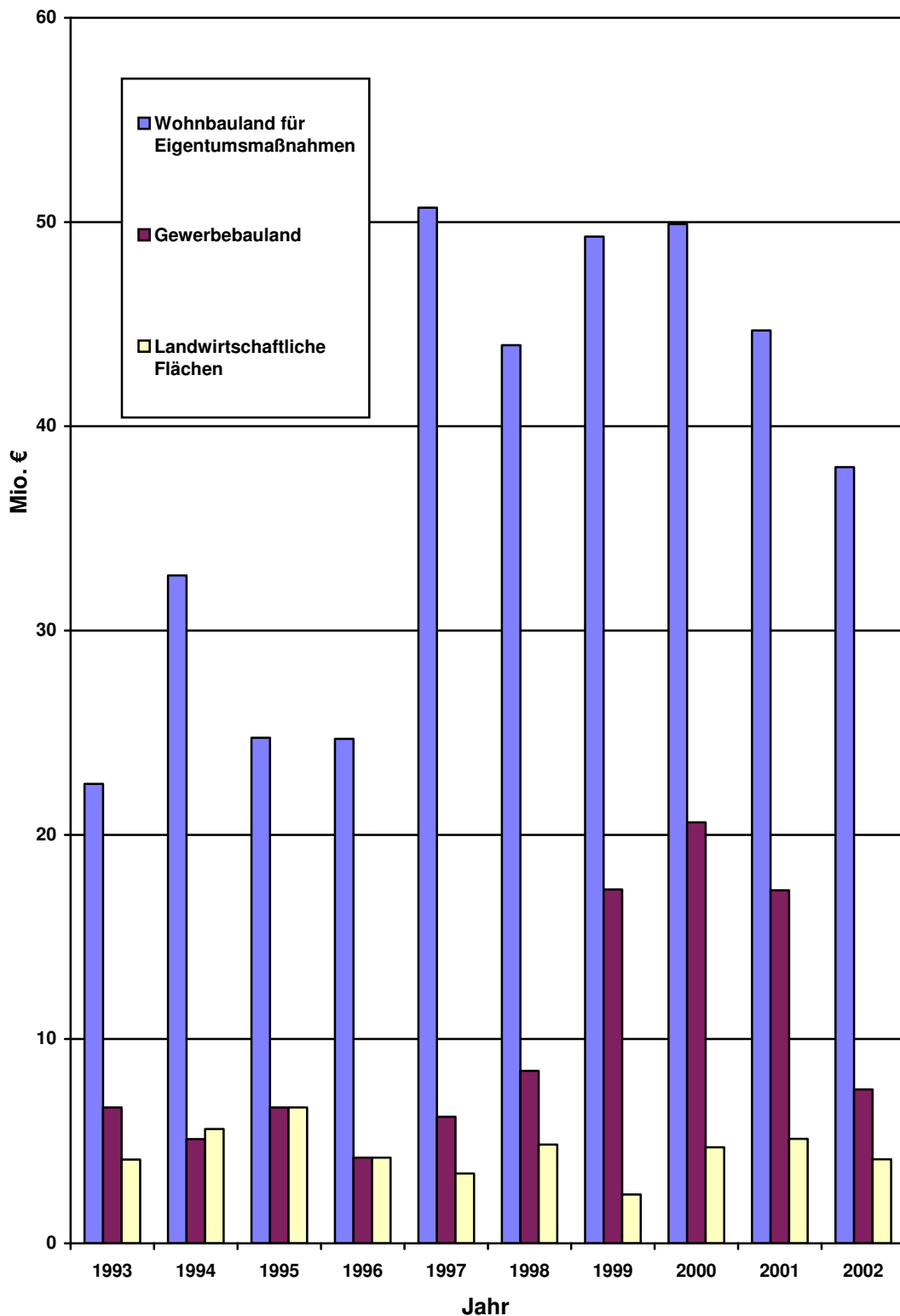
4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Umsätze gegliedert nach der Nutzungsmöglichkeit

	Anzahl der Verträge	Flächenumsatz (qm)	€ Umsatz
Wohnbauland	381	253.122	38.000.354
Gewerbebauland	48	185.187	7.544.345
Ackerland	63	1.139.114	3.936.887
Grünland	16	78.594	177.387
Wald	36	436.372	413.641
Garten	88	28.558	454.395
Rohbauland (Wohnen)	8	58.487	3.337.262
Rohbauland (Gewerbe)	0	0	0
Bauerwartungsland (Wohnen)	9	121.773	3.827.057
Bauerwartungsland (Gewerbe)	1	129.375	1.984.452
Abbauland	5	189.588	2.547.832
Gemeinbedarfsfläche	4	6.061	664.529
Ablagerungsfläche	0	0	0
Versorgungsfläche	13	4.564	58.095
Fläche mit bes. Nutzungszweck	2	7.416	444.164
Entsorgungsfläche	4	6.395	1.704.210
Stellplatz/ Garagenfläche	10	7.005	366.389
Öffentliche Grünfläche	5	12.223	113.923
Lagerplatz	0	0	0
Verkehrsfläche	33	4.454	65.308
Wasserfläche	0	0	0
Private Wegefläche	4	261	20.979
Friedhof	1	42.250	734.305
Gärtnerei (Erwerbsgartenbau)	0	0	0
Nicht auswertbare Kaufverträge	9	4.091	335.639
Summe	739	2.714.890	66.731.153

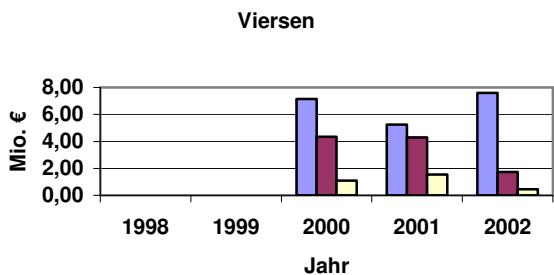
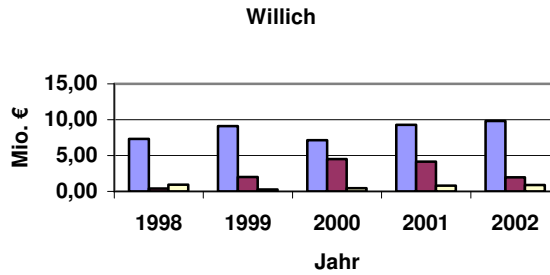
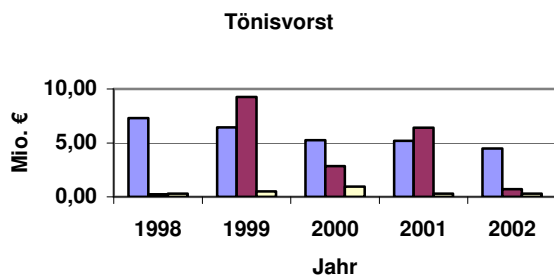
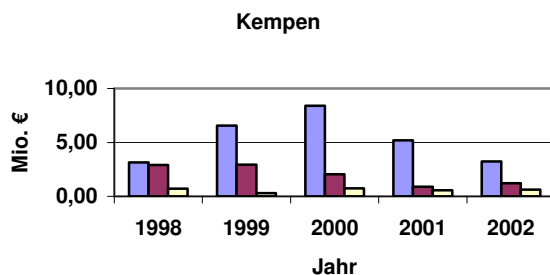
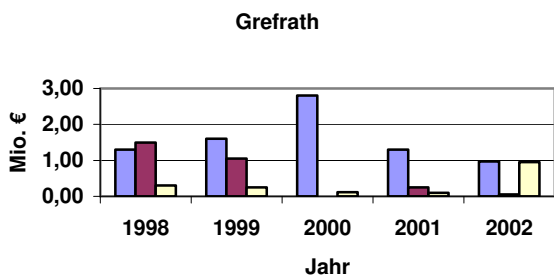
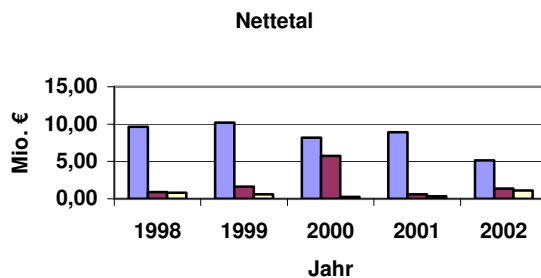
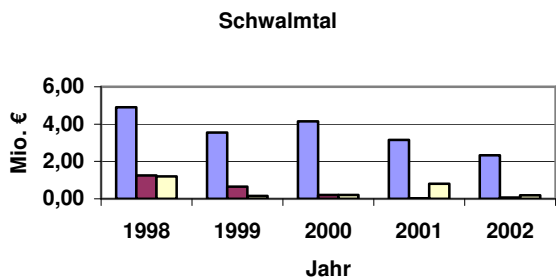
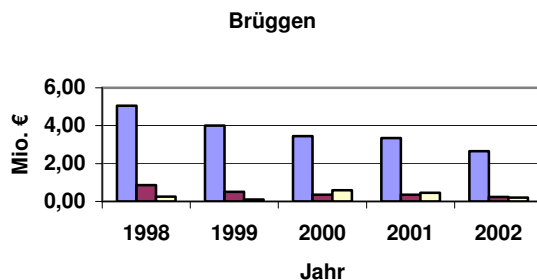
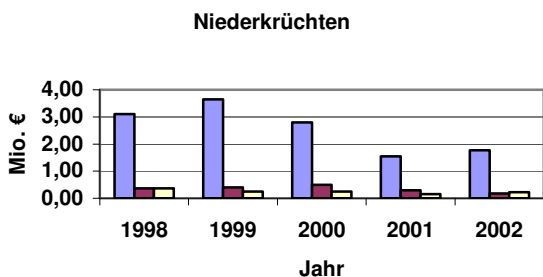
4.2 Umsätze nach Fläche und Preis

4.2.1 Umsätze nach Preis in Mio. € im Kreis Viersen

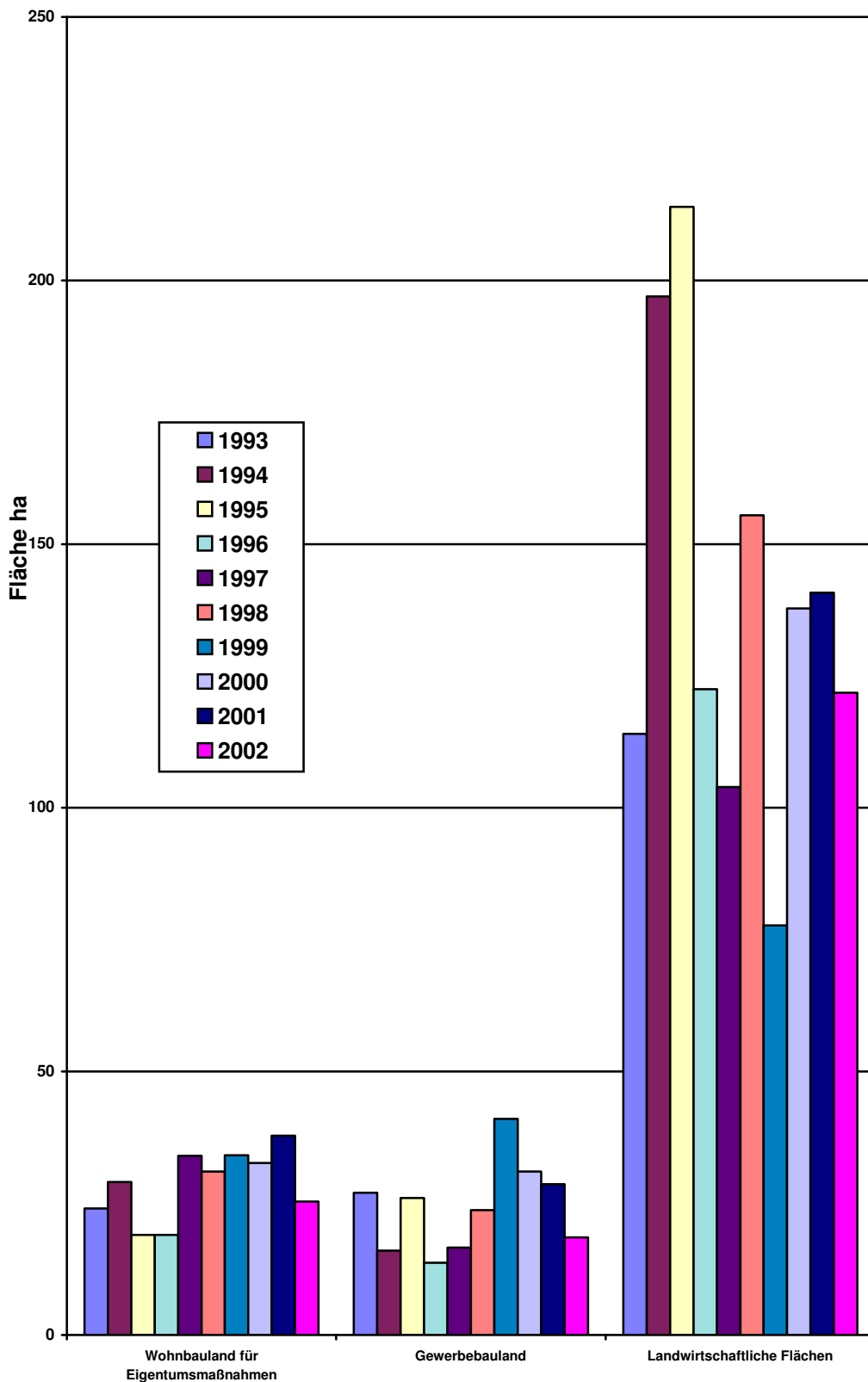


4.2.1.1 Umsätze nach Preis in Mio. € der Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen
 ■ Gewerbebauland
 ■ Landwirtschaftliche Flächen

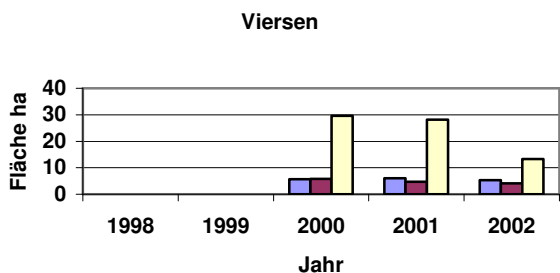
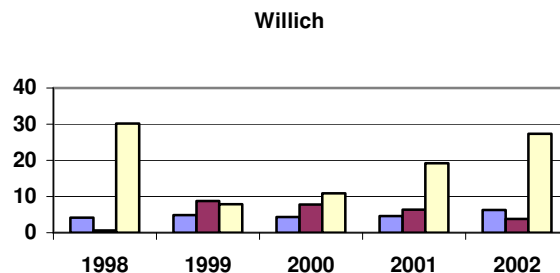
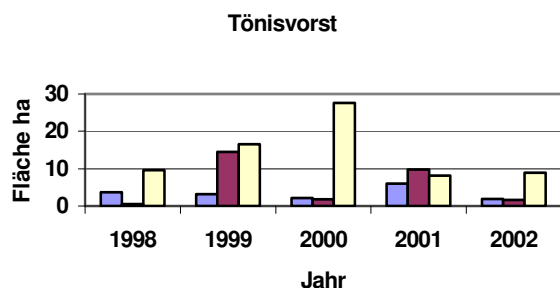
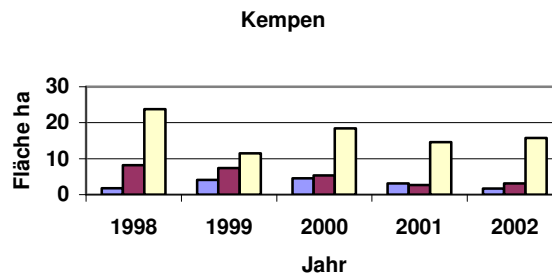
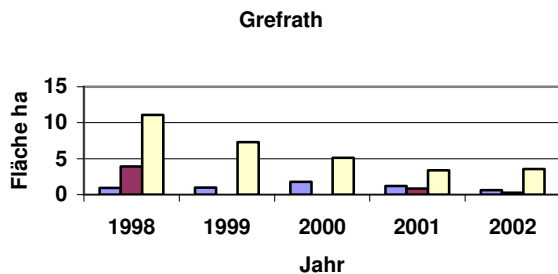
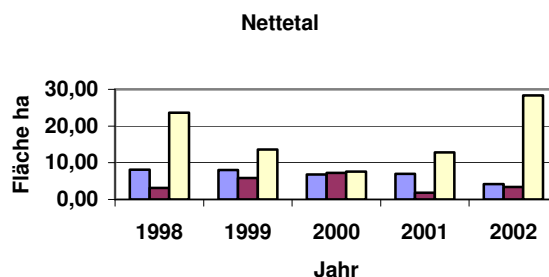
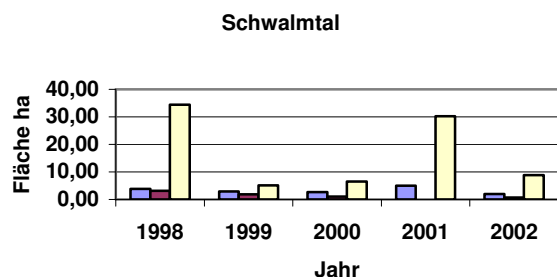
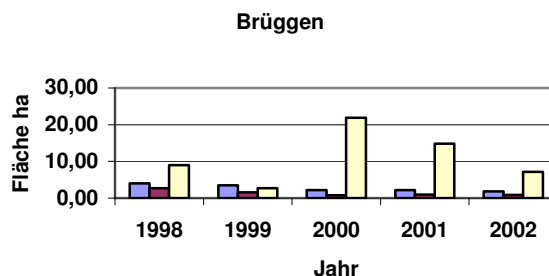
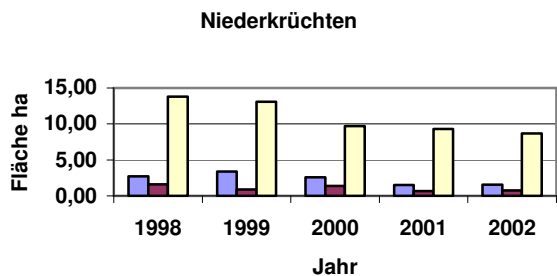


4.2.2 Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen

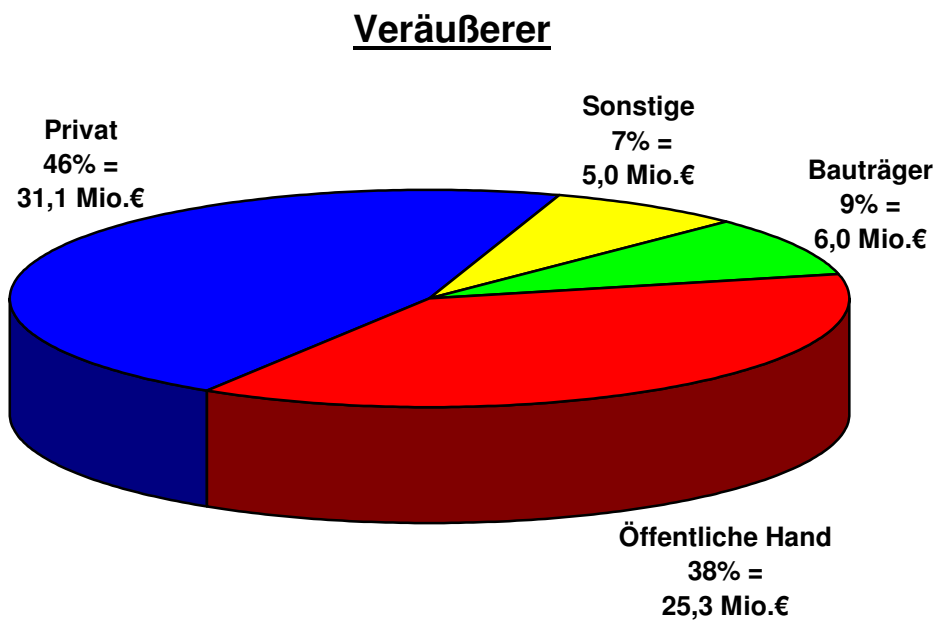
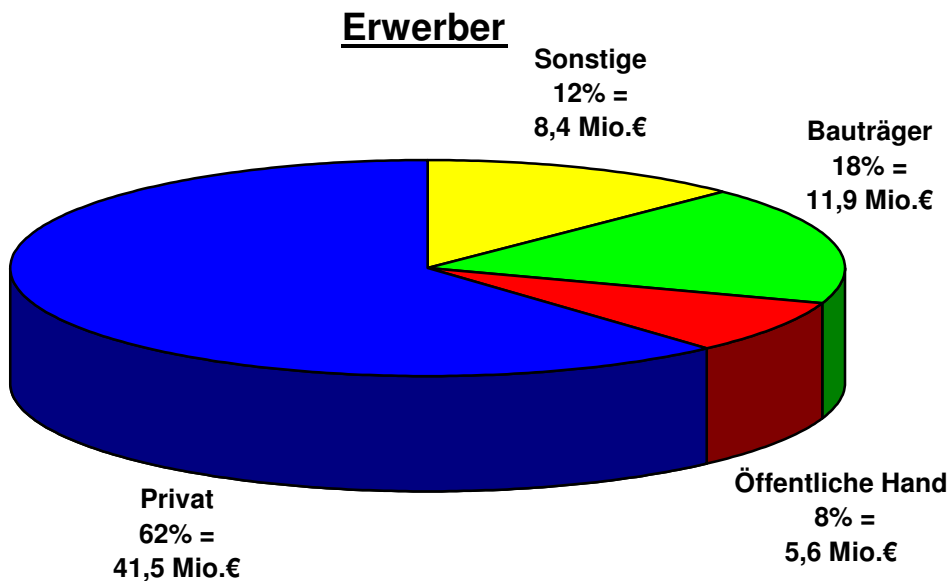


4.2.2.1 Umsätze nach Fläche in ha der Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen
 ■ Gewerbebauland
 ■ Landwirtschaftliche Flächen



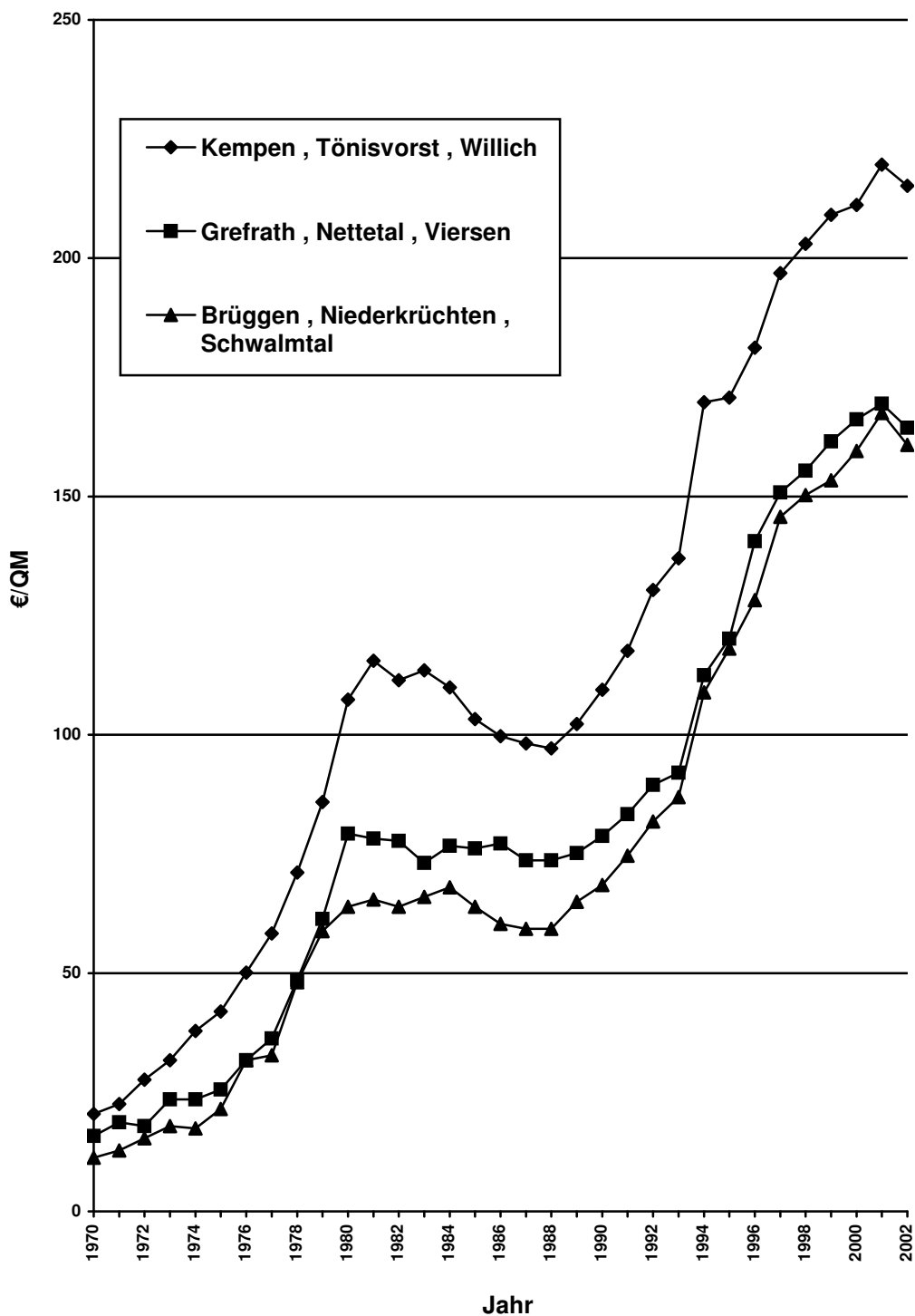
4.3 Marktteilnehmer (Umsatz nach Preis)



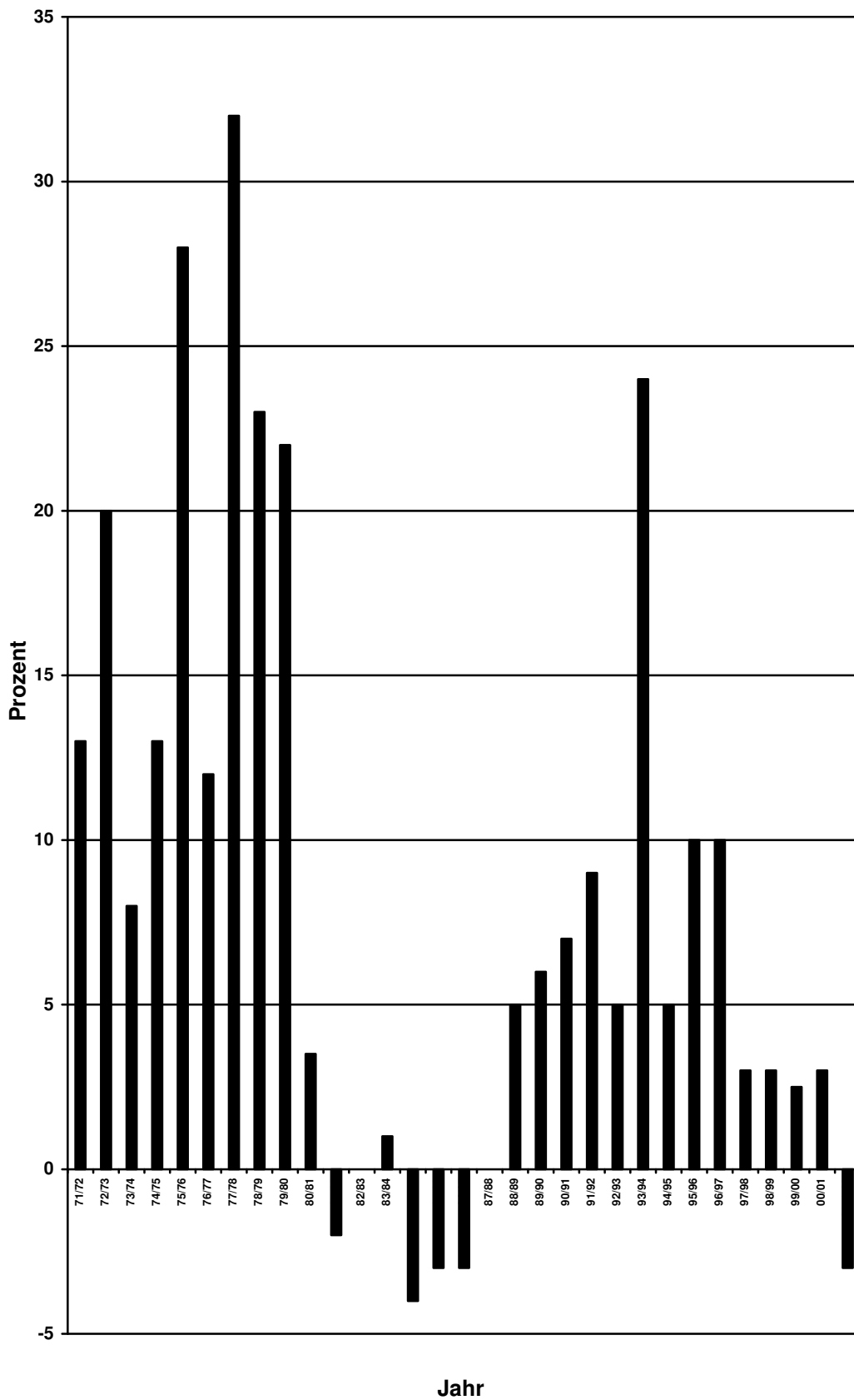
4.4 Wohnbauland

4.4.1 Entwicklung der Preise für Wohnbauland

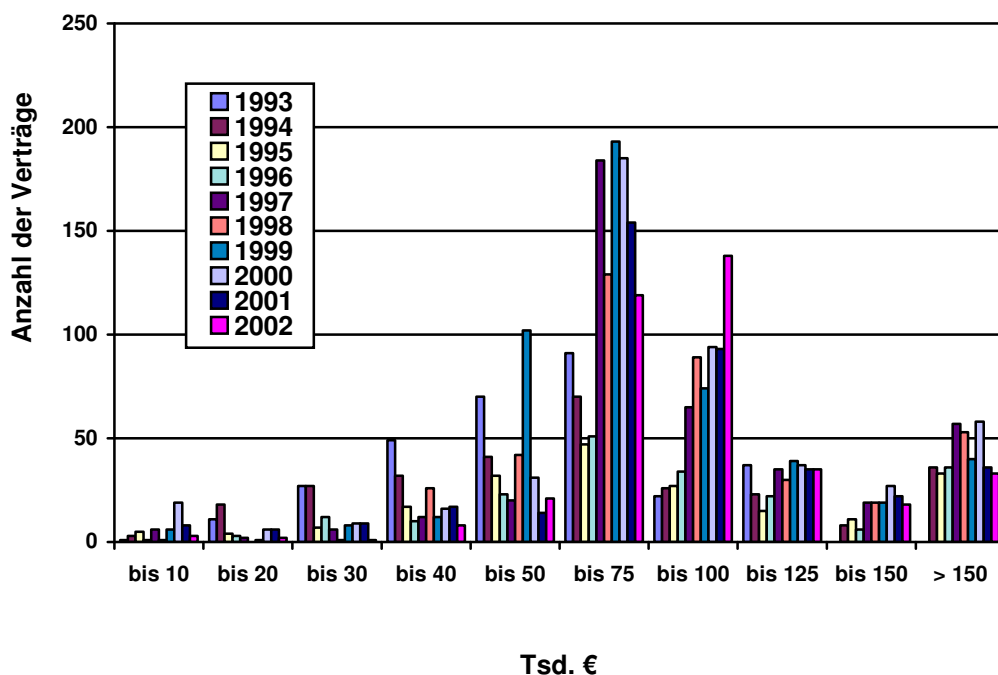
Die Grafik bezieht sich auf Kaufpreise, die für Wohnbauflächen bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise und inklusive der Erschließungskosten entrichtet wurden. Dabei wurden Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau zusammengefasst.



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 €/qm gehandelt wird, sind vergleichbare Flächen in Brüggen (Gewerbegebiet Bracht - Christenfeld) zu 30,00 €/qm zu erwerben.

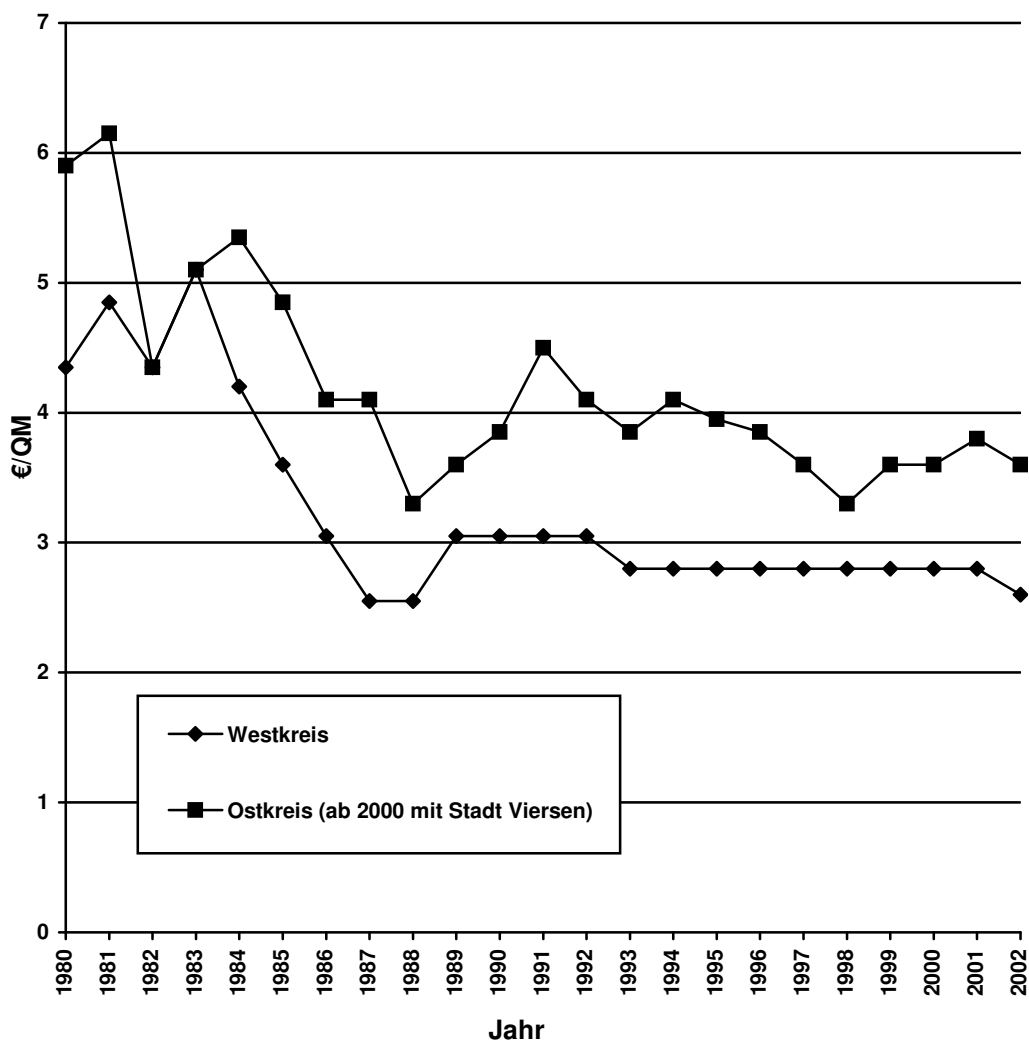
4.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

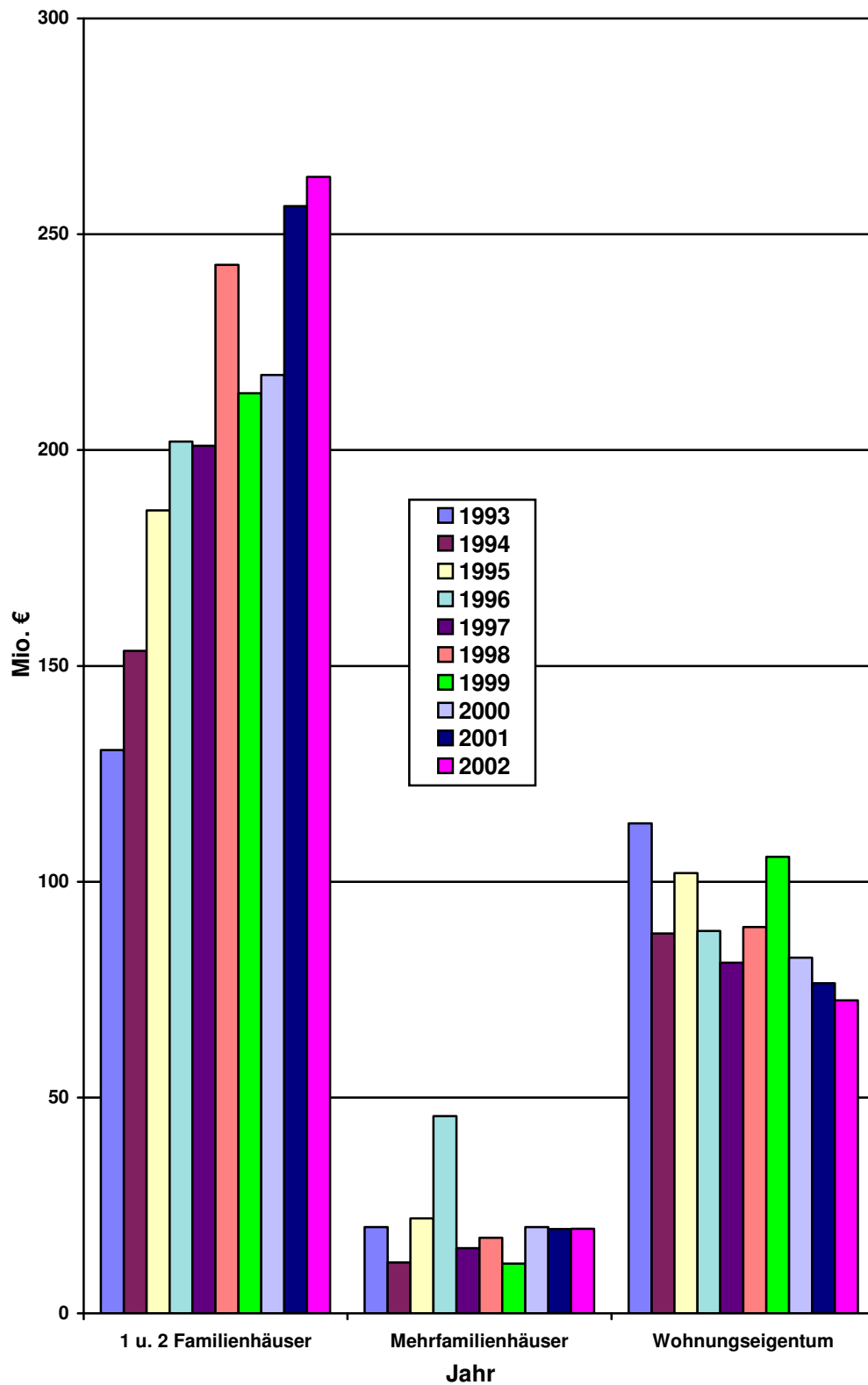
Für diese Grundstücksgruppe ist das Wertniveau im gesamten Kreisgebiet seit 1993 nahezu konstant geblieben. Das Richtwertgrundstück wurde als standortgebundenes Grünland (ohne Milchkontingent) definiert und der Richtwert zu 2,0 €/qm ermittelt.

4.6.3 Holzungsflächen

Der Richtwert für forstwirtschaftliche Flächen bezogen auf den 31.12.2002 wurde zu 0,6 €/qm im Grenzwald (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.

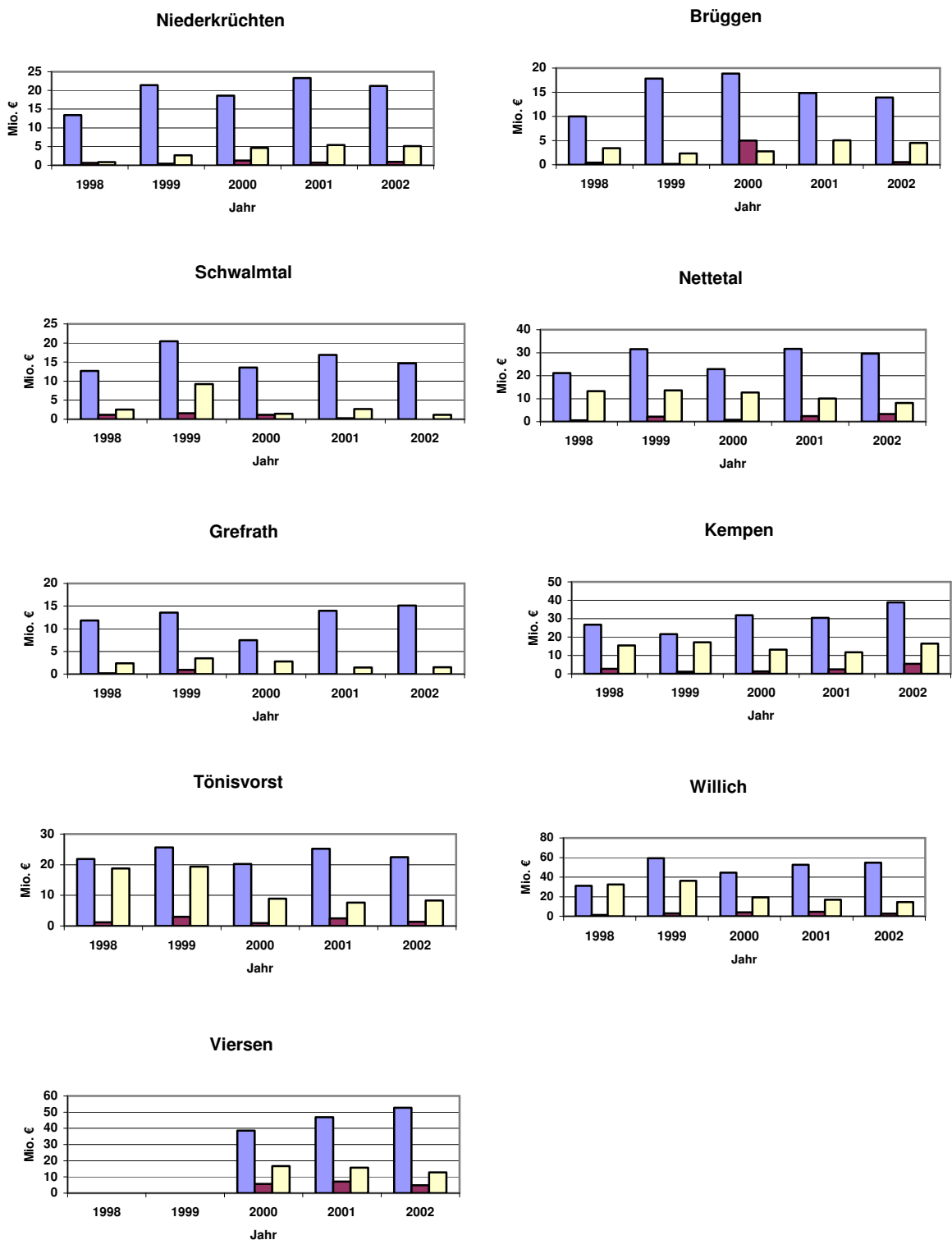
5 Bebaute Grundstücke

5.1 Umsätze nach Preis in Mio. € im Kreis Viersen

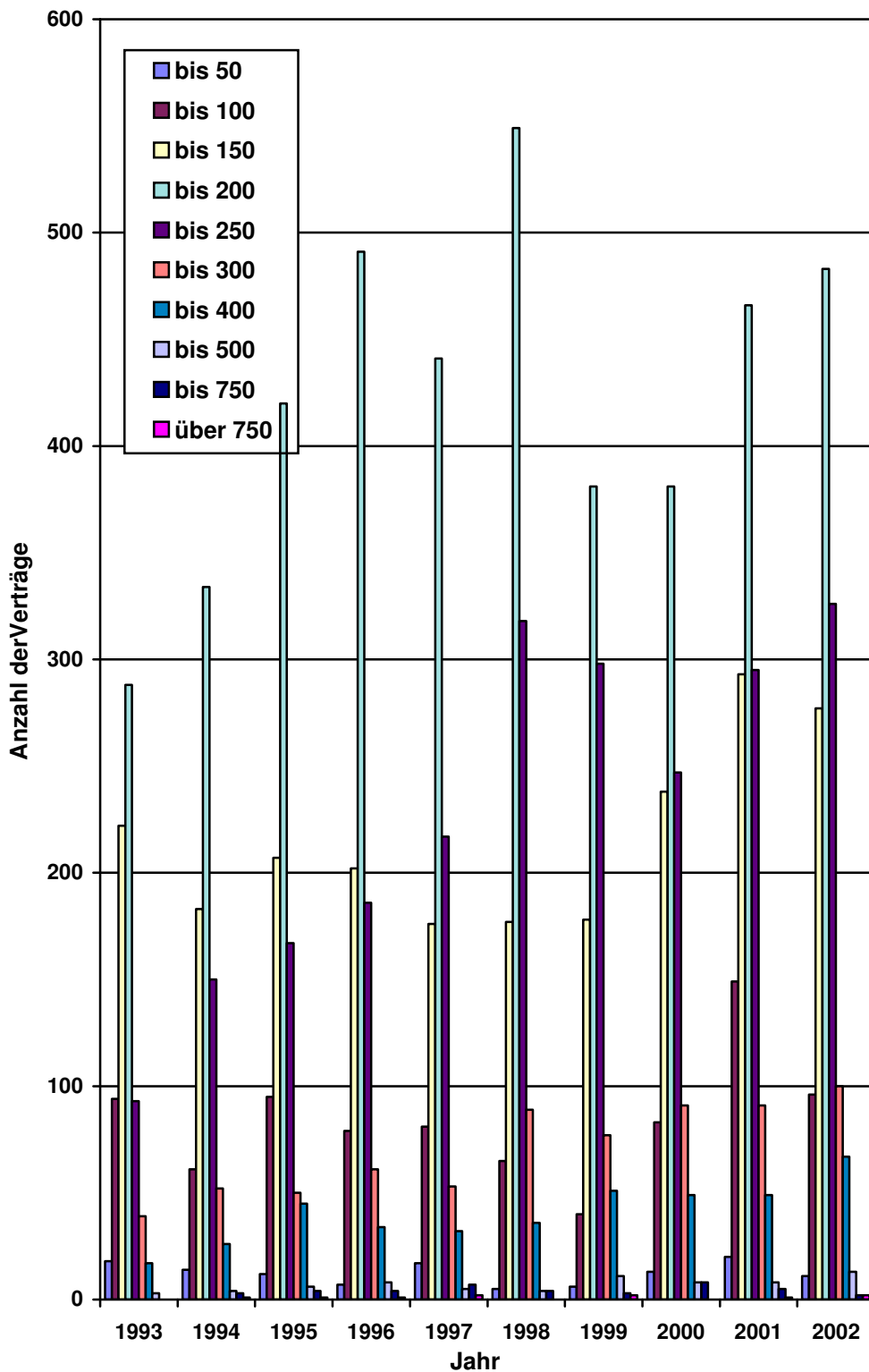


5.1.1 Umsätze nach Preis in Mio. € der Gemeinden im Kreis Viersen

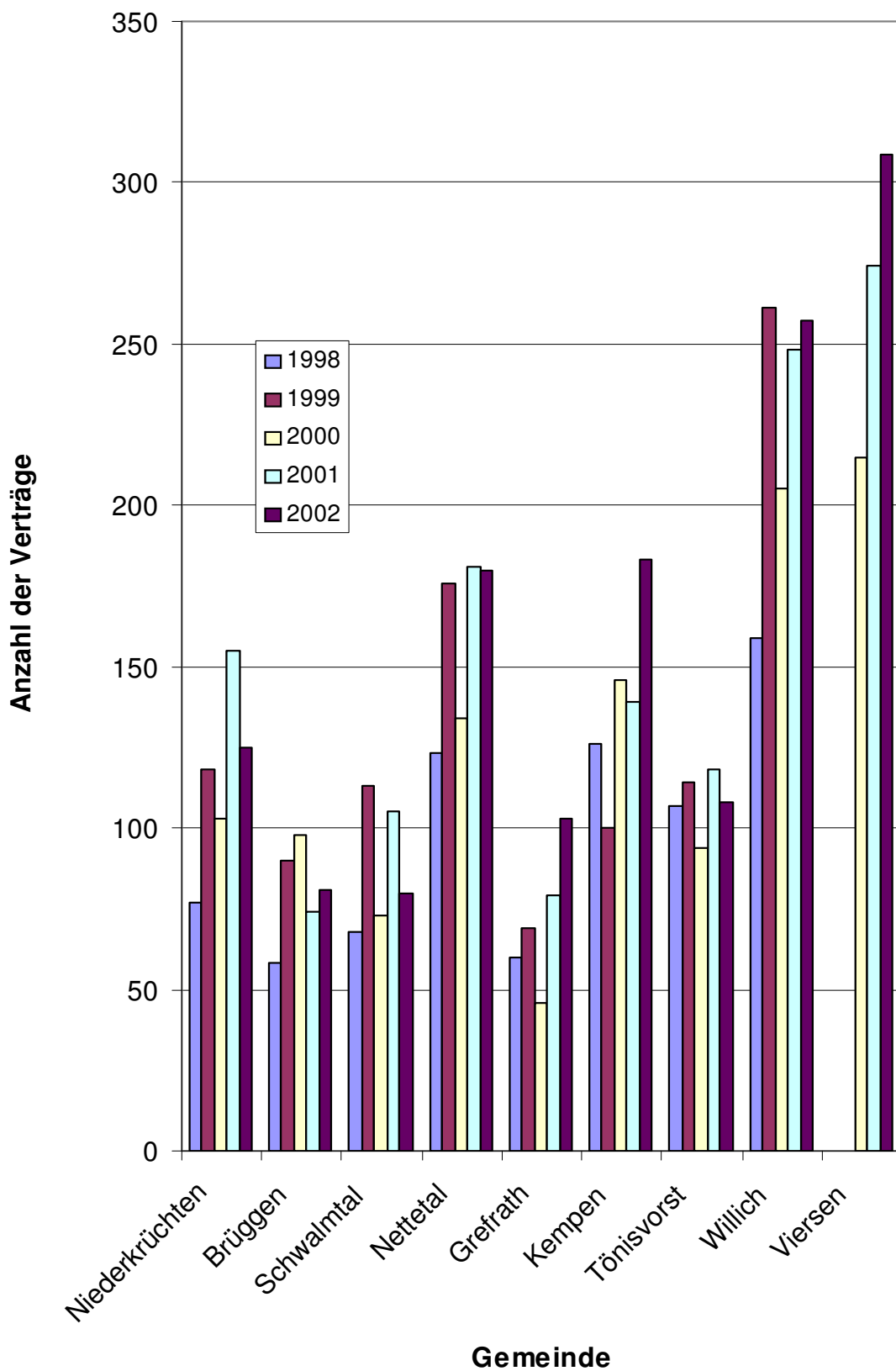
■ 1 u. 2 Familienhäuser
 ■ Mehrfamilienhäuser
 ■ Wohnungseigentum



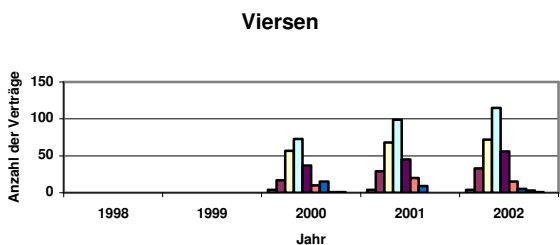
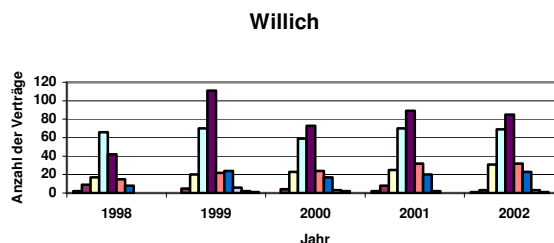
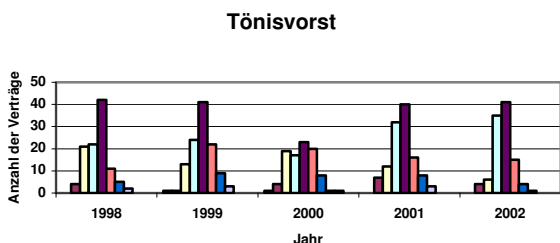
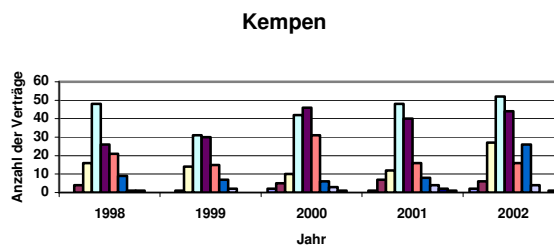
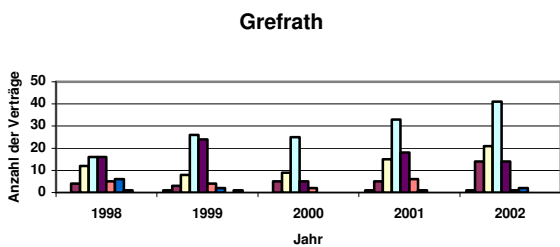
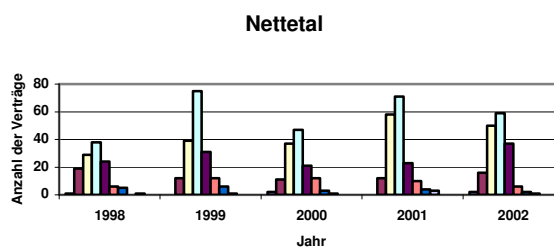
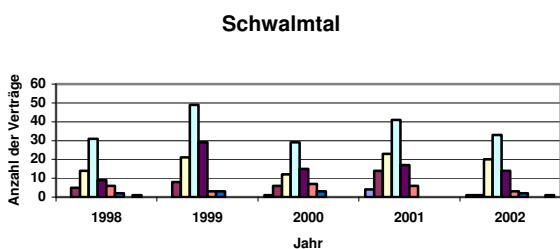
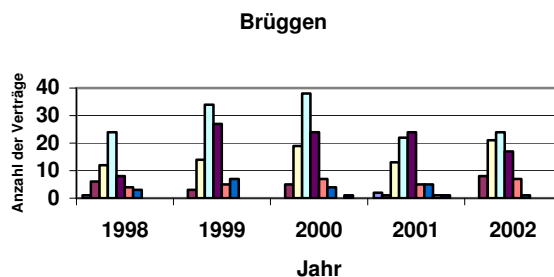
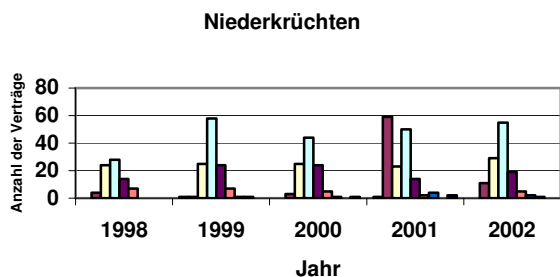
5.1.2 Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreis in € im Kreis Viersen



5.1.3 Anzahl der Verträge über Ein- und Zweifamilienhäusern, differenziert nach Gemeinden



5.1.4 Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreis (in Tsd. €) in den Gemeinden im Kreis Viersen



5.1.5 Kaufpreise für Einfamilienhäuser

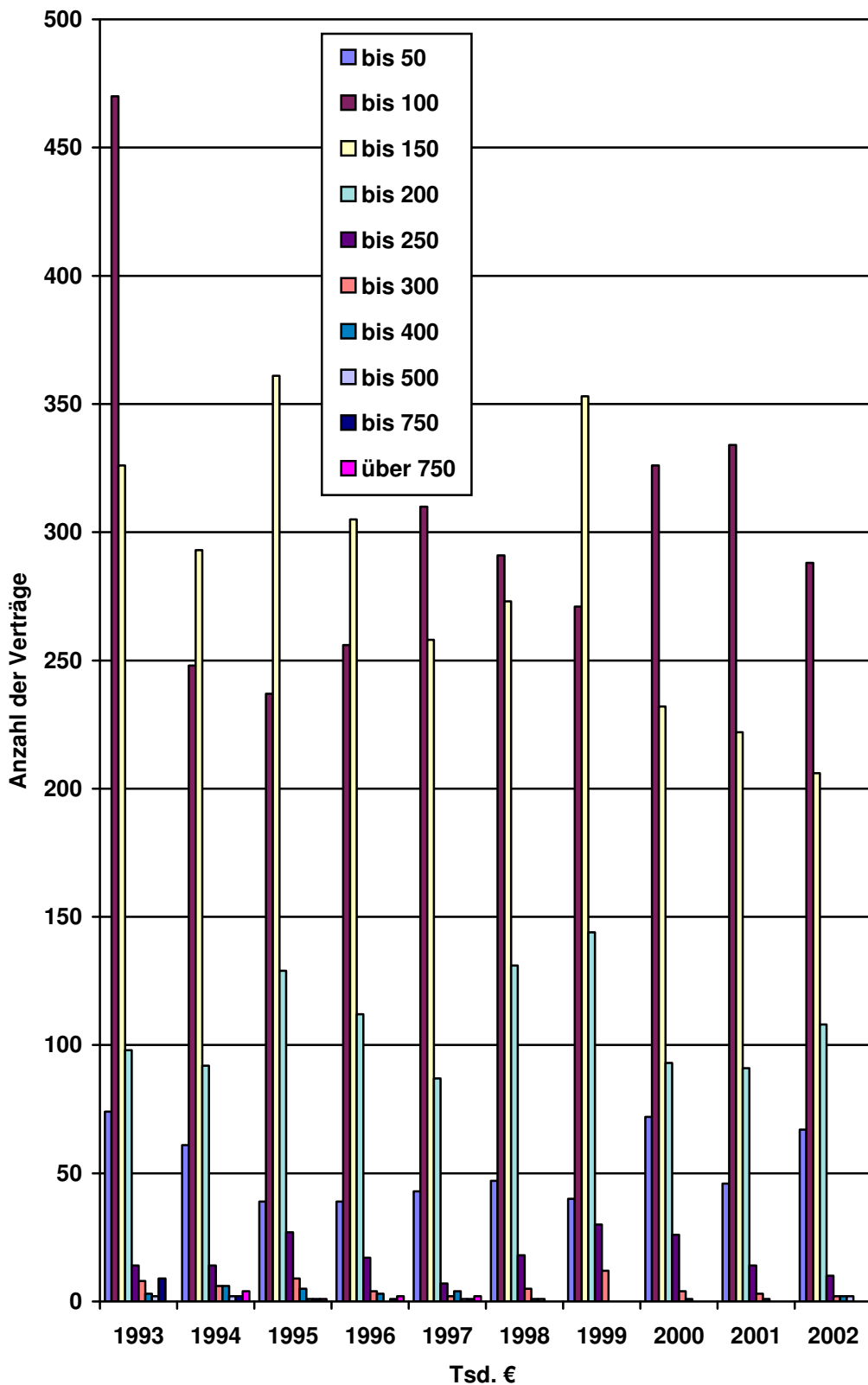
Nach den im Jahre 2002 ausgewerteten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben. In die Untersuchung wurden nur Objekte einbezogen, die einer den heutigen Wohnverhältnissen angepasste Ausstattung aufweisen. Insgesamt lagen dieser Analyse 248 Kaufverträge zugrunde. Um den unterschiedlichen Lagen gerecht zu werden, sind die Kaufpreise nach Ost- und Westkreis unterteilt. Die Grenze zwischen diesen Bereichen ist fließend.

Gebäudetyp, jeweils bezugsfrei mit Garage	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	
	Ostkreis	Westkreis
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus		
Baujahr 1950 - 1974	190.000 €	145.000 €
Baujahr 1975 - 2001	230.000 €	195.000 €
Neubau	250.000 €	210.000 €
Reihenmittelhaus		
Baujahr 1950 - 1974	160.000 €	140.000 €
Baujahr 1975 - 2001	200.000 €	165.000 €
Neubau	210.000 €	180.000 €

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.

5.2 Wohnungseigentum

5.2.1 Anzahl der Kauffälle, differenziert nach Gesamtkaufpreis in €



5.2.2 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 € pro qm Wohnfläche erzielt. In den älteren Baujahrsklassen (ab Baujahr 1960 bis 1980) lagen die Kaufpreise bezogen auf das gesamte Kreisgebiet zwischen 900 € pro qm und 1.150 € 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 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 €
für die Städte Kempen, Nettetal, Tönisvorst, Willich	je 35 €
für die Stadt Viersen	50 €

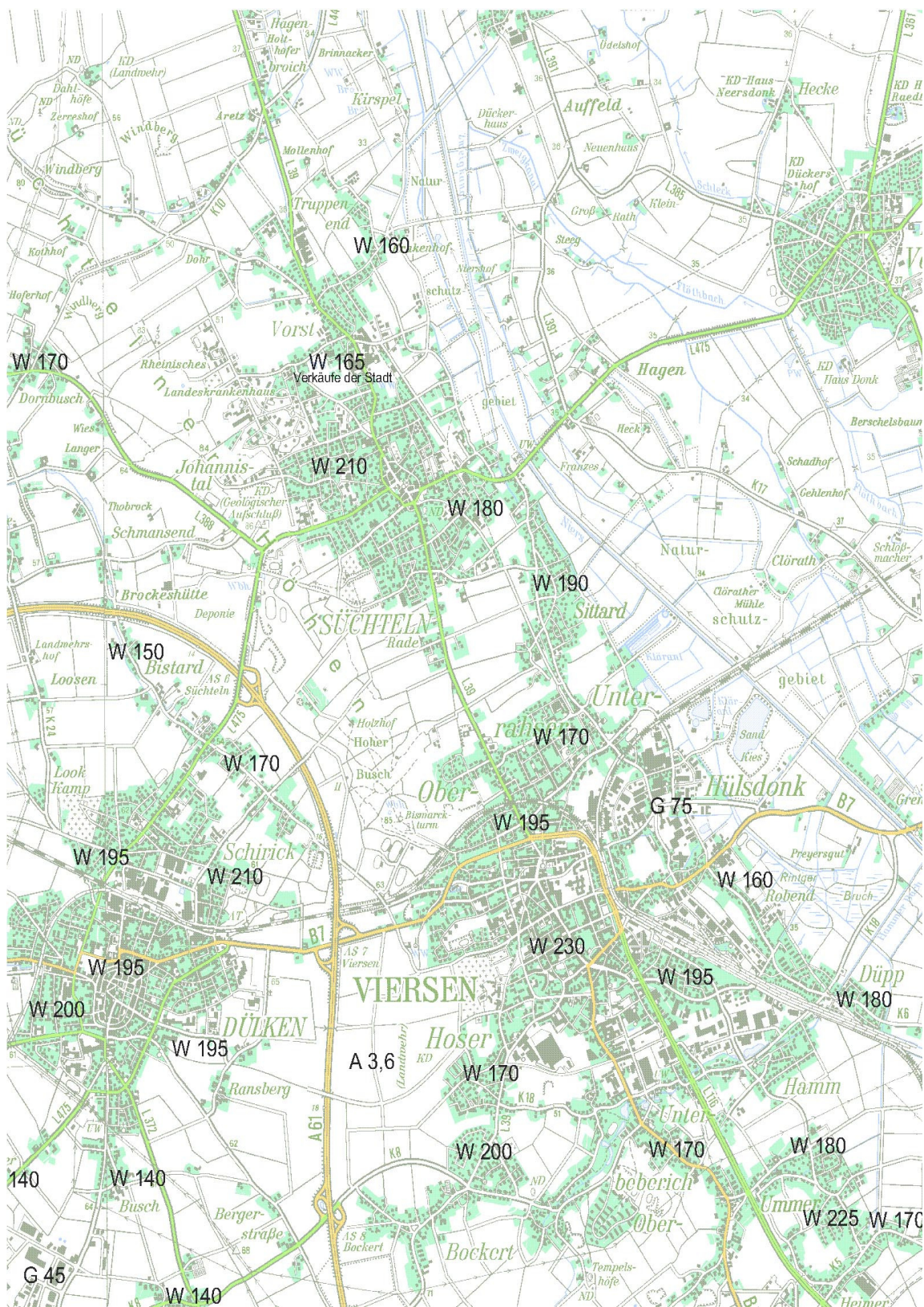
jeweils zuzüglich 7% Mehrwertsteuer.

Die Fortschreibung der Bodenrichtwerte erfolgt auf der Grundlage des im Jahre 2002 gesammelten Kaufpreismaterials unter Berücksichtigung von Bodenwertvergleichen in ähnlichen Lagen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat zum Stichtag 31.12.2002 folgende Bodenrichtwerte beschlossen.

- 103 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- 11 Bodenrichtwerte für Gewerbebauflächen
- 7 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen

6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2003



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 854 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus dem Jahre 2001 und 2002 Regressionsanalysen durchgeführt und dabei die in den Grafikreihen dargestellten Funktionen für die Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis ermittelt.

Bei der Untersuchung wurde zwischen verschiedenen Bodenwertklassen unterschieden. Nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen sind die Marktanpassungsfaktoren nämlich auch von der Höhe des Bodenwertniveaus abhängig. 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

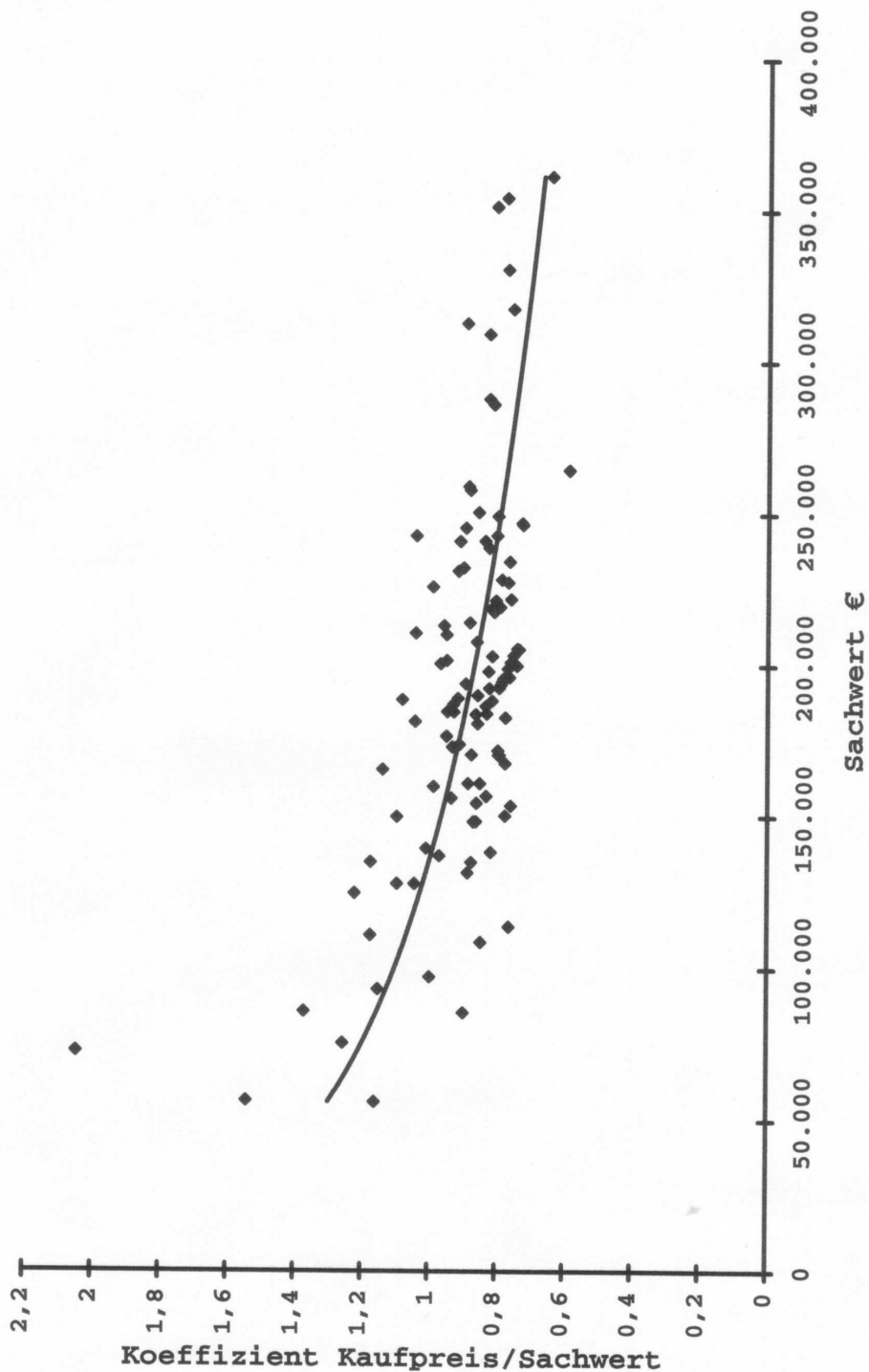
\ln = natürlicher Logarithmus

x = Sachwert

Bei der Berechnung der Sachwerte wurden die Normalherstellungskosten eingeführt, 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.

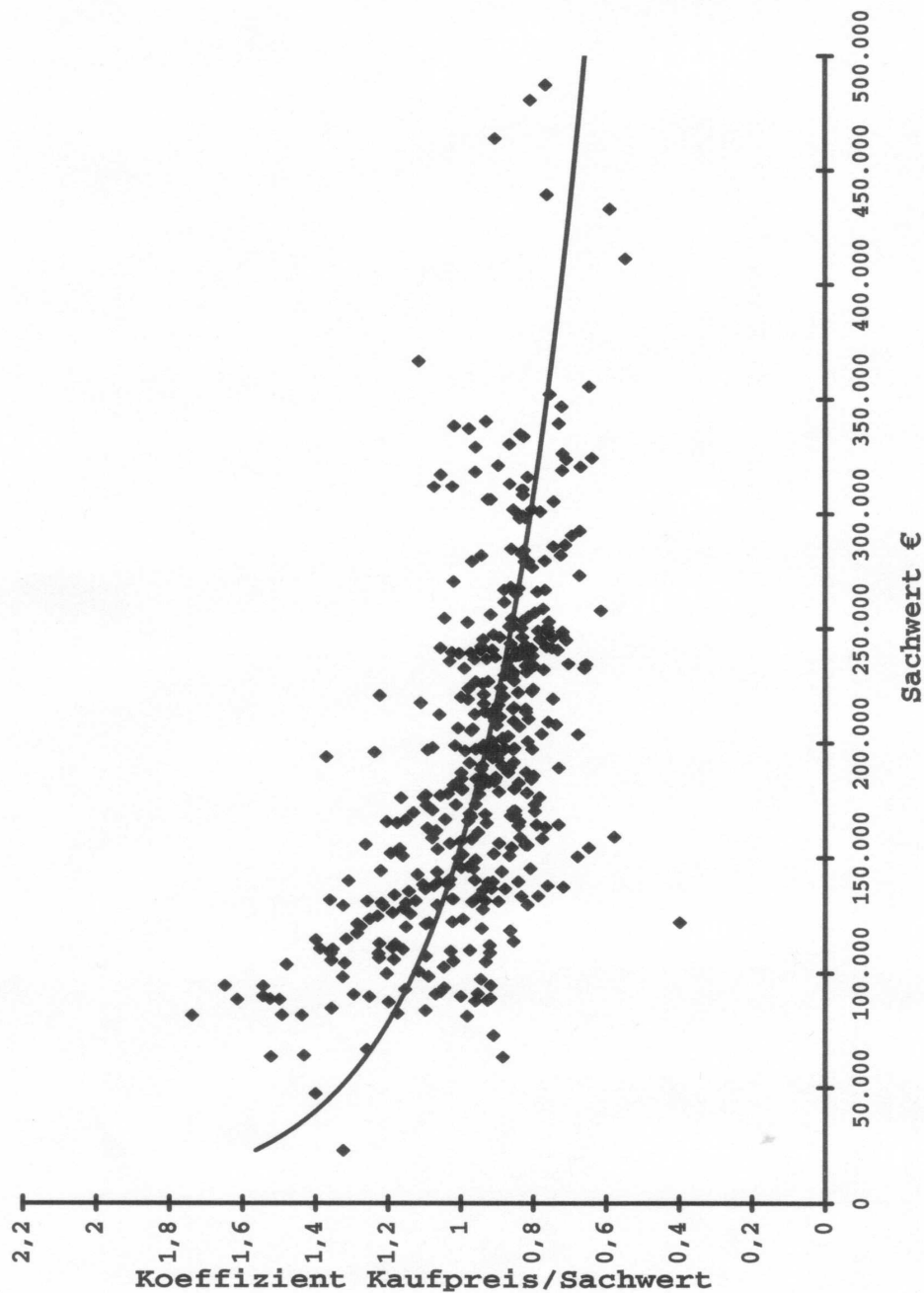
7.3.1 Regressionsanalyse Bodenwert 100 – 150 €/qm



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern mit Bodenwert
zwischen = 100,00 – 150,00 €/qm (108 Kauffälle)
 $y = -0,3382 * \ln(x) + 4,9968$, $r^2 = 0,426$, $r = 0,653$**

Sachwert €	Faktor	Verkehrswert € (gerundet)	Differenz %
100.000	1,103	110.000	10
110.000	1,071	118.000	7
120.000	1,041	125.000	4
130.000	1,014	132.000	2
140.000	0,989	139.000	-1
150.000	0,966	145.000	-3
160.000	0,944	151.000	-6
170.000	0,924	157.000	-8
180.000	0,904	163.000	-9
190.000	0,886	168.000	-12
200.000	0,869	174.000	-13
210.000	0,852	179.000	-15
220.000	0,836	184.000	-16
230.000	0,821	189.000	-18
240.000	0,807	194.000	-19
250.000	0,793	198.000	-21
260.000	0,780	203.000	-22
270.000	0,767	207.000	-23
280.000	0,755	211.000	-25
290.000	0,743	215.000	-26
300.000	0,732	219.000	-27
310.000	0,720	223.000	-28
320.000	0,710	227.000	-29
330.000	0,699	231.000	-30
340.000	0,689	234.000	-31
350.000	0,679	238.000	-32
360.000	0,670	241.000	-33
370.000	0,661	244.000	-34
380.000	0,652	248.000	-35
390.000	0,643	251.000	-36
400.000	0,634	254.000	-37

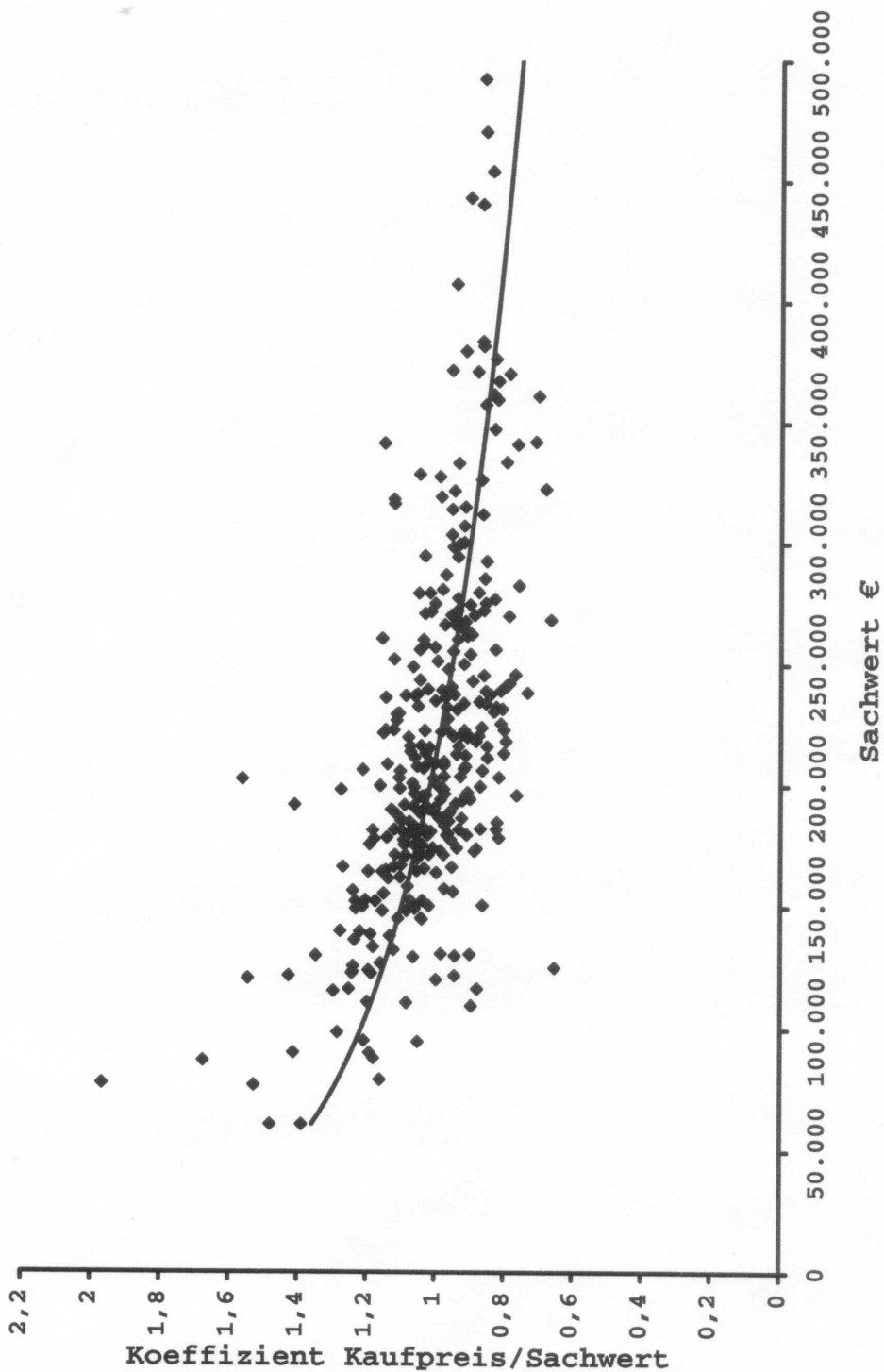
7.3.2 Regressionsanalyse Bodenwert 151-200 €/qm



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern mit Bodenwert
zwischen = 151,00 – 200,00 €/qm (415 Kauffälle)
 $y = -0,2927 * \ln(x) + 4,499$, $r^2 = 0,397$, $r = 0,630$**

Sachwert €	Faktor	Verkehrswert € (gerundet)	Differenz %
100.000	1,129	113.000	13
110.000	1,101	121.000	10
120.000	1,076	129.000	8
130.000	1,052	137.000	5
140.000	1,031	144.000	3
150.000	1,010	152.000	1
160.000	0,992	159.000	-1
170.000	0,974	166.000	-2
180.000	0,957	172.000	-4
190.000	0,941	179.000	-6
200.000	0,926	185.000	-8
210.000	0,912	192.000	-9
220.000	0,898	198.000	-10
230.000	0,885	204.000	-11
240.000	0,873	210.000	-13
250.000	0,861	215.000	-14
260.000	0,849	221.000	-15
270.000	0,838	226.000	-16
280.000	0,828	232.000	-17
290.000	0,818	237.000	-18
300.000	0,808	242.000	-19
310.000	0,798	247.000	-20
320.000	0,789	252.000	-21
330.000	0,780	257.000	-22
340.000	0,771	262.000	-23
350.000	0,762	267.000	-24
360.000	0,754	272.000	-24
370.000	0,746	276.000	-25
380.000	0,738	281.000	-26
390.000	0,731	285.000	-27
400.000	0,723	289.000	-28

7.3.3 Regressionsanalyse Bodenwert 201 – 250 €/qm



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern mit Bodenwert
zwischen = 201,00 – 250,00 €/qm (331 Kauffälle)
 $y = -0,2864 * \ln(x) + 4,5135$, $r^2 = 0,381$, $r = 0,617$**

Sachwert €	Faktor	Verkehrswert € (gerundet)	Differenz %
100.000	1,216	122.000	22
110.000	1,189	131.000	19
120.000	1,164	140.000	17
130.000	1,141	148.000	14
140.000	1,120	157.000	12
150.000	1,100	165.000	10
160.000	1,082	173.000	8
170.000	1,064	181.000	6
180.000	1,048	189.000	5
190.000	1,032	196.000	3
200.000	1,018	204.000	2
210.000	1,004	211.000	0
220.000	0,990	218.000	-1
230.000	0,978	225.000	-2
240.000	0,965	232.000	-3
250.000	0,954	238.000	-5
260.000	0,943	245.000	-6
270.000	0,932	252.000	-7
280.000	0,921	258.000	-8
290.000	0,911	264.000	-9
300.000	0,902	270.000	-10
310.000	0,892	277.000	-11
320.000	0,883	283.000	-12
330.000	0,874	289.000	-12
340.000	0,866	294.000	-14
350.000	0,857	300.000	-14
360.000	0,849	306.000	-15
370.000	0,841	311.000	-16
380.000	0,834	317.000	-17
390.000	0,826	322.000	-17
400.000	0,819	328.000	-18

7.4 Kaufpreise für Wohnungseigentum in € 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 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 313 Kaufverträgen. Im Einzelfall sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Stadt Viersen	Mittel €/qm	Standard- abweichung des Einzelwertes	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1960 - 1970	999	109	806	1.167
Baujahre 1971 – 1980	1.117	137	892	1.279
Baujahre 1981 – 1990	1.146	76	1.050	1.297
Baujahre 1991 – 2000	1.433	109	1.307	1.603
Ersterwerb	1.537	115	1.403	1.682

Stadt Tönisvorst	Mittel €/qm	Standard- abweichung des Einzelwertes	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1971 – 1980	1.144	120	973	1.287
Baujahre 1981 – 1990	1.440	167	1.266	1.703
Baujahre 1991 – 2000	1.480	190	1.210	1.883
Ersterwerb	1.983	75	1.883	2.089

Stadt Willich	Mittel €/qm	Standard- abweichung des Einzelwertes	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1960 - 1970	1.114	106	896	1.275
Baujahre 1971 – 1980	1.120	89	979	1.259
Baujahre 1981 – 1990	1.423	126	1.227	1.615
Baujahre 1991 – 2000	1.669	131	1.466	1.828
Ersterwerb	2.007	129	1.802	2.237

Stadt Kempen –Neue Stadt–	Mittel €/qm	Standard- abweichung des Einzelwertes	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1960 - 1970	867	81	784	1.069
Baujahre 1971 – 1980	957	84	817	1.085
Stadt Kempen –Alt-Kempen–	Mittel €/qm	Standard- abweichung des Einzelwertes	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Ersterwerb	1.851	110	1.739	2.061
Ersterwerb gehobene Ausstattung	2.671	32	2.638	2.715
Ersterwerb Altenwohnungen	2.335	87	2.201	2.440
Gemeinde Brüggen	Mittel €/qm	Standard- abweichung des Einzelwertes	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Ersterwerb	1.819	128	1.613	2.050
Stadt Nettetal Gemeinde Grefrath Gemeinde Schwalmthal	Mittel €/qm	Standard- abweichung des Einzelwertes	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1971 – 1980	1.094	134	873	1.287
Baujahre 1981 – 1990	1.294	95	1.132	1.465
Ersterwerb	1.716	82	1.569	1.864
Gemeinde Niederkrüchten –Elmpt, Schulstraße– Umwandlung	Mittel €/qm	Standard- abweichung des Einzelwertes	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1971 – 1980	782	40	729	837
Baujahre 1981 – 1990	876	44	832	960

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 (%) 2002	Standardabweichung
Zweifamilienhaus			
Baujahr bis 1975	56	3,0	0,5
Baujahr ab 1976	13	3,5	0,9
Dreifamilienhaus	22	4,0	1,1
Mehrfamilienhaus (4-24 WE)	31	5,5	1,1
Wohn- und Geschäftshaus			
(gewerbliche Nutzung > 30%)	20	5,5	1,1
Reine Gewerbebetriebe	19	6,5	1,5

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 31 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.