



Der  
**Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte**  
im Kreis Viersen

## **Grundstücksmarktbericht 2004**



### **Umsätze, Entwicklungen, Analysen**

beruhend auf Daten aus dem Jahre 2003

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](http://www.kreis-viersen.de)

Nachdruck und Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet



# Inhaltsverzeichnis

# Seite

<b>1</b>	<b>Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....</b>	<b>6</b>
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	6
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen .....	7
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt des Jahres 2003 .....</b>	<b>8</b>
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	8
4.2	Flächenumsatz .....	9
4.3	Geldumsatz .....	10
<b>5</b>	<b>Unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>11</b>
5.1	Individueller Wohnungsbau.....	16
5.2	Geschosswohnungsbau .....	18
5.3	Gewerbliche Bauflächen.....	19
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	20
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland .....	21
<b>6</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>22</b>
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	23
<b>7</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum .....</b>	<b>25</b>
7.1	Wohnungseigentum .....	25
<b>8</b>	<b>Bodenrichtwerte.....</b>	<b>27</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	27
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland .....	27
8.3	Erläuterungen zum Bodenrichtwert .....	28
<b>9</b>	<b>Erforderliche Daten.....</b>	<b>30</b>
9.1	Indexreihen .....	30
9.2	Liegenschaftszinssätze.....	31
9.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser .....	31
9.4	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum .....	32
9.5	Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen.....	34
9.6	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage .....	34
9.7	Mietrichtwerte.....	39
<b>10</b>	<b>Sonstige Angaben .....</b>	<b>40</b>
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses .....	40
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	40
10.3	Zuständigkeitsgebiet .....	41
10.4	Statistische Daten Stand 31.12.2003.....	42
10.5	Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	42
10.6	Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen.....	43



# 1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

## Allgemeines

Im Jahre 2003 wurden insgesamt 3.346 Immobilien-Kaufverträge registriert. Das ist nahezu die gleiche Anzahl von Kauffällen wie im Jahre 2002. Auffallend war, dass im Monat Dezember fast die doppelte Zahl von Kaufverträgen eingegangen ist als in den Vormonaten.

## Unbebaute Grundstücke

Sowohl das Bodenwertniveau für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke als auch für die Wohnbauflächen ist nahezu konstant geblieben. Dabei konnten sowohl bei der Anzahl der eingegangenen Verträge als auch beim Geldumsatz Steigerungsraten von 7% bzw. 6% beobachtet werden.

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. Bei dieser Grundstücksgruppe konnten Steigerungen beim Geldumsatz von 22% registriert werden.

## Bebaute Grundstücke

Wesentliche Wertänderungen sind für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber 2002 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 240.000 € 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 6% bzw. 2% rückläufig.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind erhebliche Einbußen beim Geldumsatz (ca. 67%) zu beobachten.

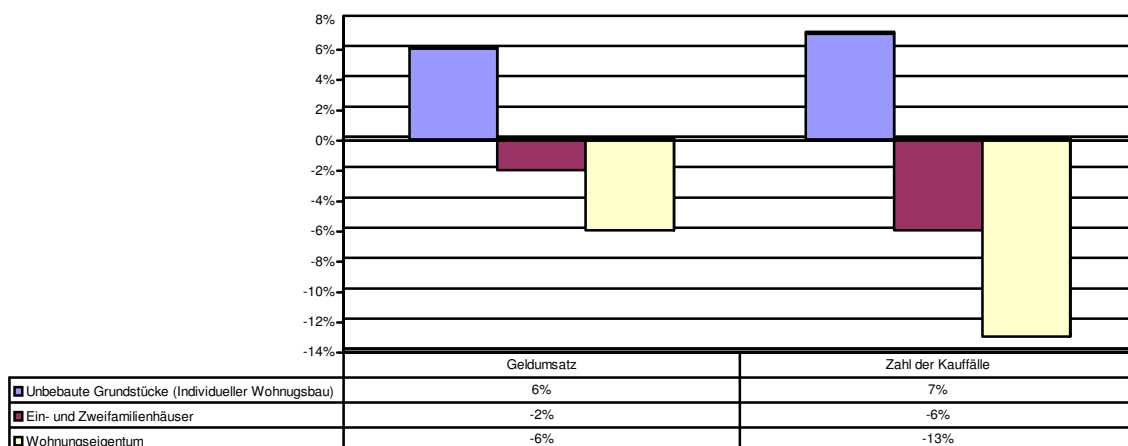
Bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern wurde bei etwa gleicher Anzahl von eingegangenen Verträgen ein Umsatzplus von 25,6 Mio. € ermittelt.

## Eigentumswohnungen

Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 13% zurückgegangen. Dabei sind auch Einbußen im Geldumsatz von 6% zu verzeichnen. Im Preisniveau sind jedoch kaum Veränderungen ablesbar.

## Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2003

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr





## **2 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.



### 3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BauGB) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Auch im Kreis Viersen wurden im Jahre 2000 die Gutachterausschüsse im Kreis und in der Stadt Viersen zu einem Ausschuss vereinigt.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 07.03.1990 – SGV. NRW. 231 – zugrunde.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder dieser Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen bestellt. Die Bestellungen gelten jeweils für die Dauer von 5 Jahren.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren



Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

### 3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV). Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt.



## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2003

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2003 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder, dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2003 von den beurkundenden Stellen

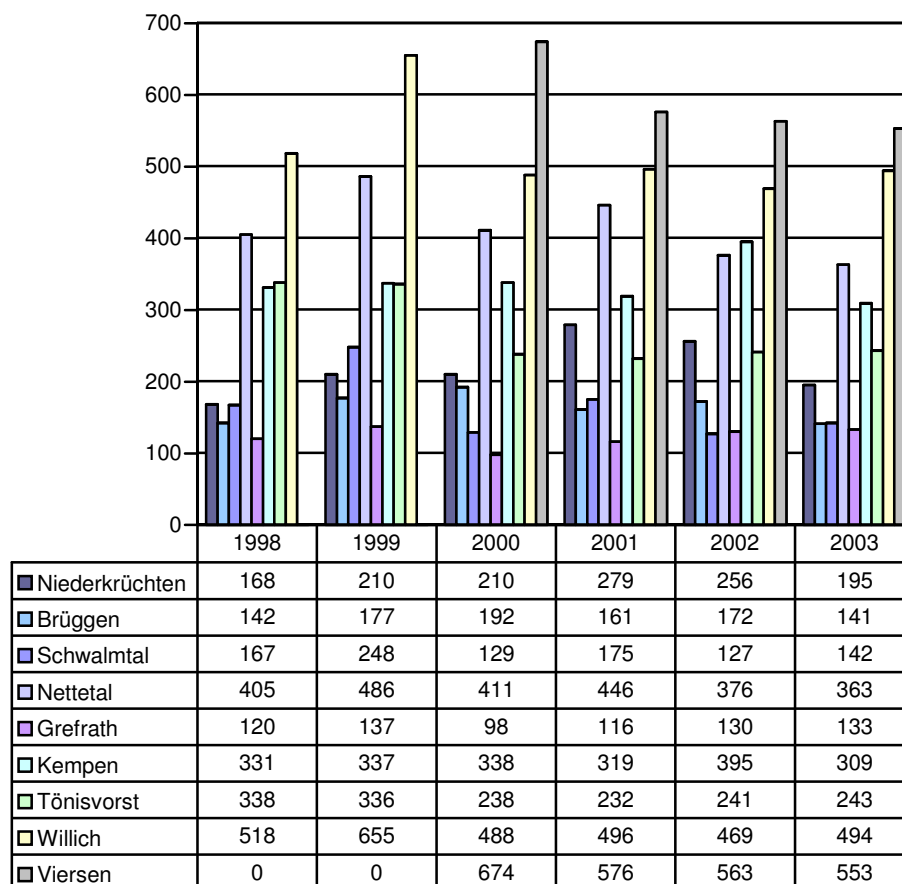
#### 3.346 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2002 nahezu konstant geblieben.

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 10% wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Von diesen 2.995 auswertbaren Kaufverträgen (Vorjahr 2.943) konnten 2.573 (Vorjahr 2.729) näher ausgewertet werden.

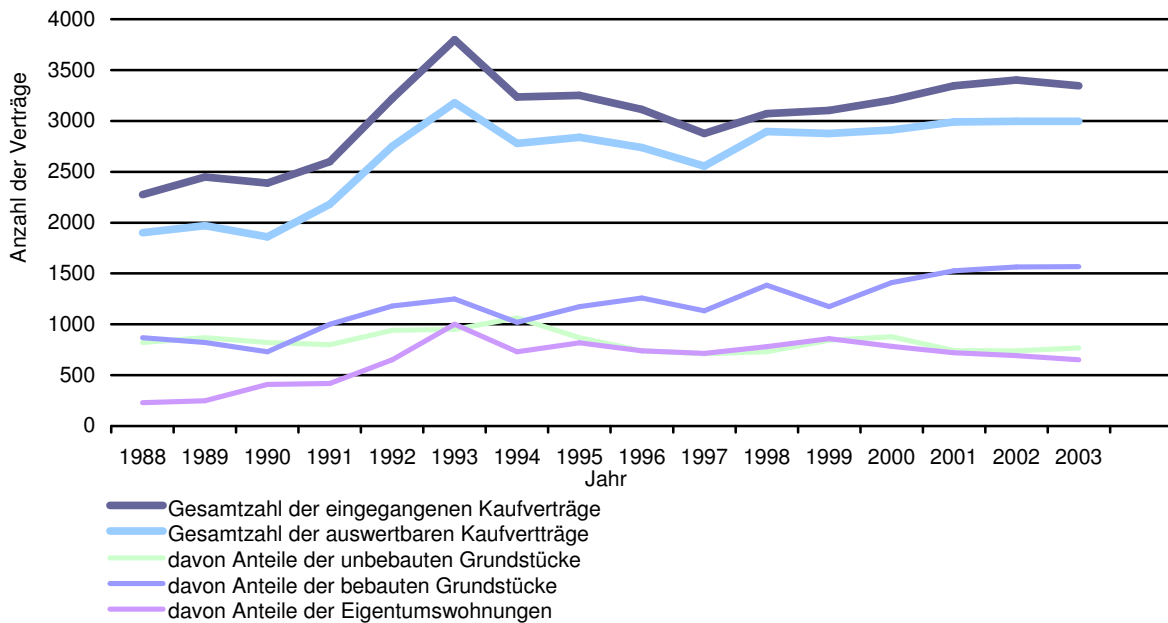
#### Anzahl der Kauffälle von 1998 bis 2003 sortiert nach Städten und Gemeinden







### Anzahl der Kauffälle von 1988 bis 2003 nach Vertragsart im Kreis Viersen



### 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

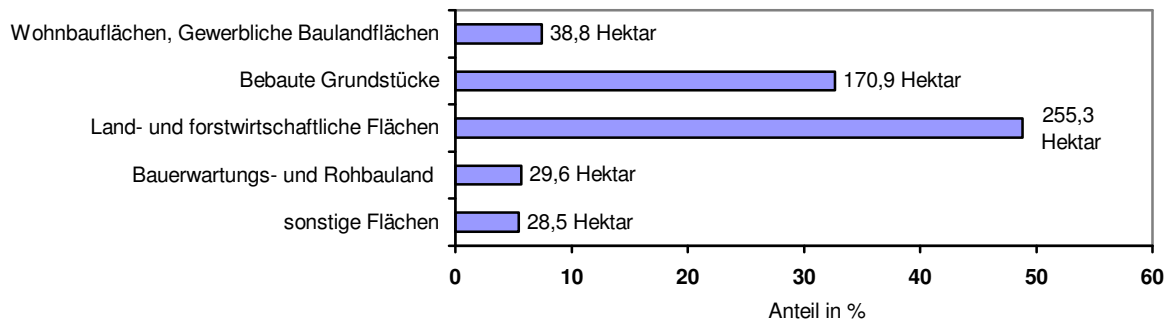
**523,1 Hektar** Grundstücksfläche

umgesetzt.

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung. der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Fläche wird nicht erhoben.

#### Flächenumsatz 2003

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Etwa 49 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.



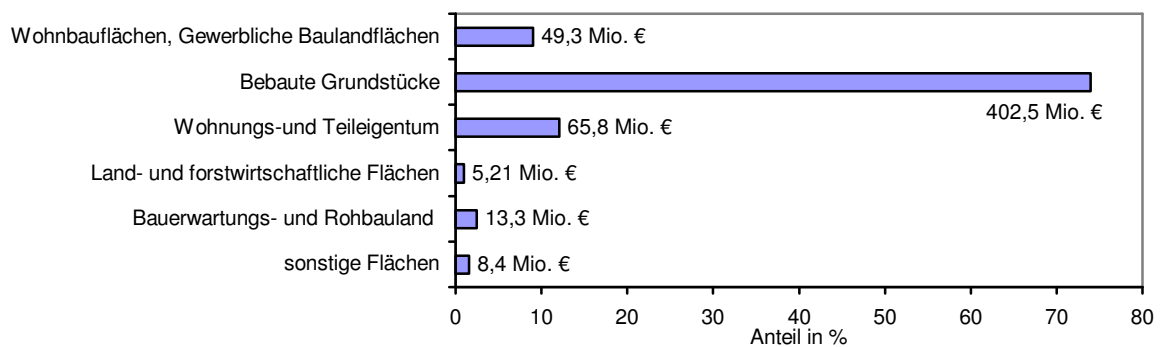
### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

**544,5 Millionen €.**

Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Hier machten die Verkäufe von bebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum zusammen 86,0 % des Geldumsatzes aus, während bei unbebauten Baugrundstücken nur 9,1 % des Geldumsatzes erreicht wurde.

#### Geldumsatz 2003





## 5 Unbebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (sogenanntes begünstigtes Agrarland) (§ 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 qm sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/qm außer Betracht geblieben.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

- **Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichnung der Kategorie sind drei- oder mehrgeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.



- **Gewerbliche Bauflächen**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbegebieten.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2003 mit

**754 Kauffällen**

ein Geldumsatz von

**77,56 Mio. €**

und ein Flächenumsatz von

**358,7 ha**

erreicht.

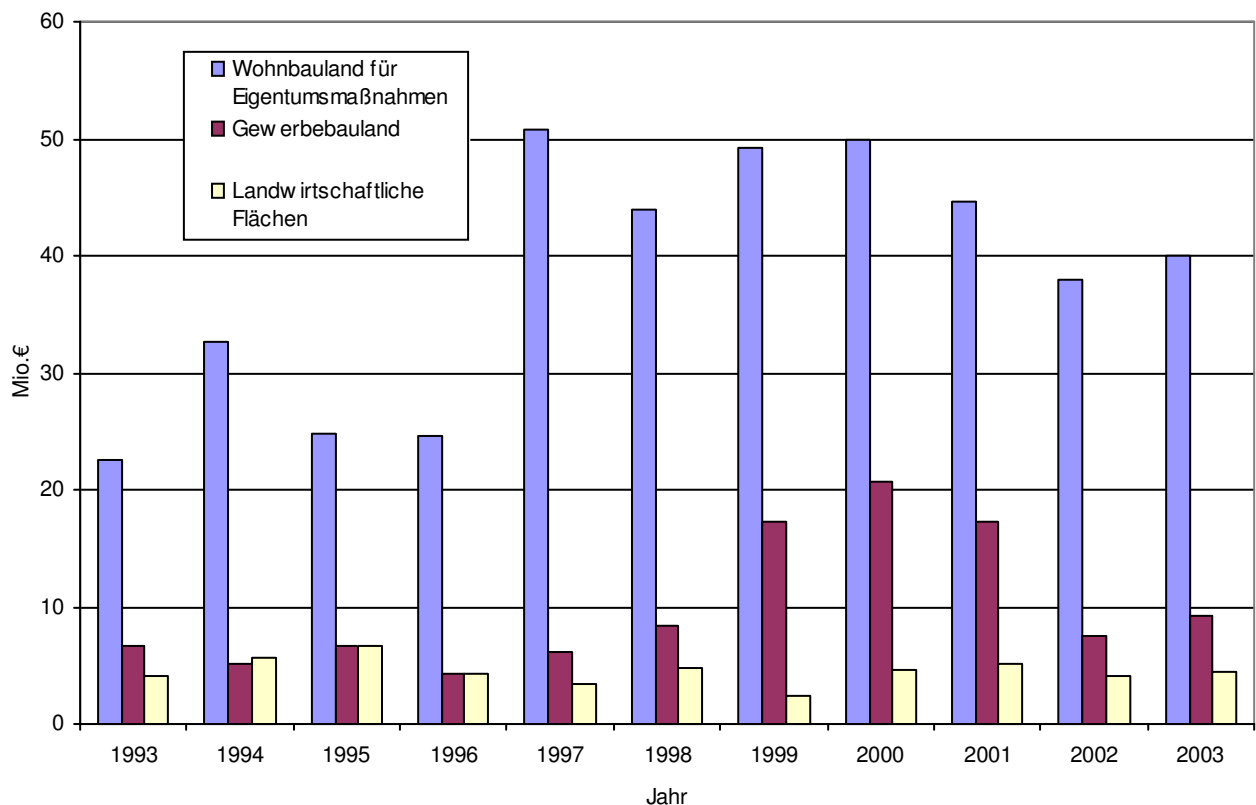
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken nahezu konstant geblieben und der Geldumsatz nahm um ca. 16 % zu.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von fast 55 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 52 %.

#### Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

Die folgenden Abbildungen zeigen die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses, anschließend jeweils die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes in den Städten und Gemeinden des Kreisgebietes.

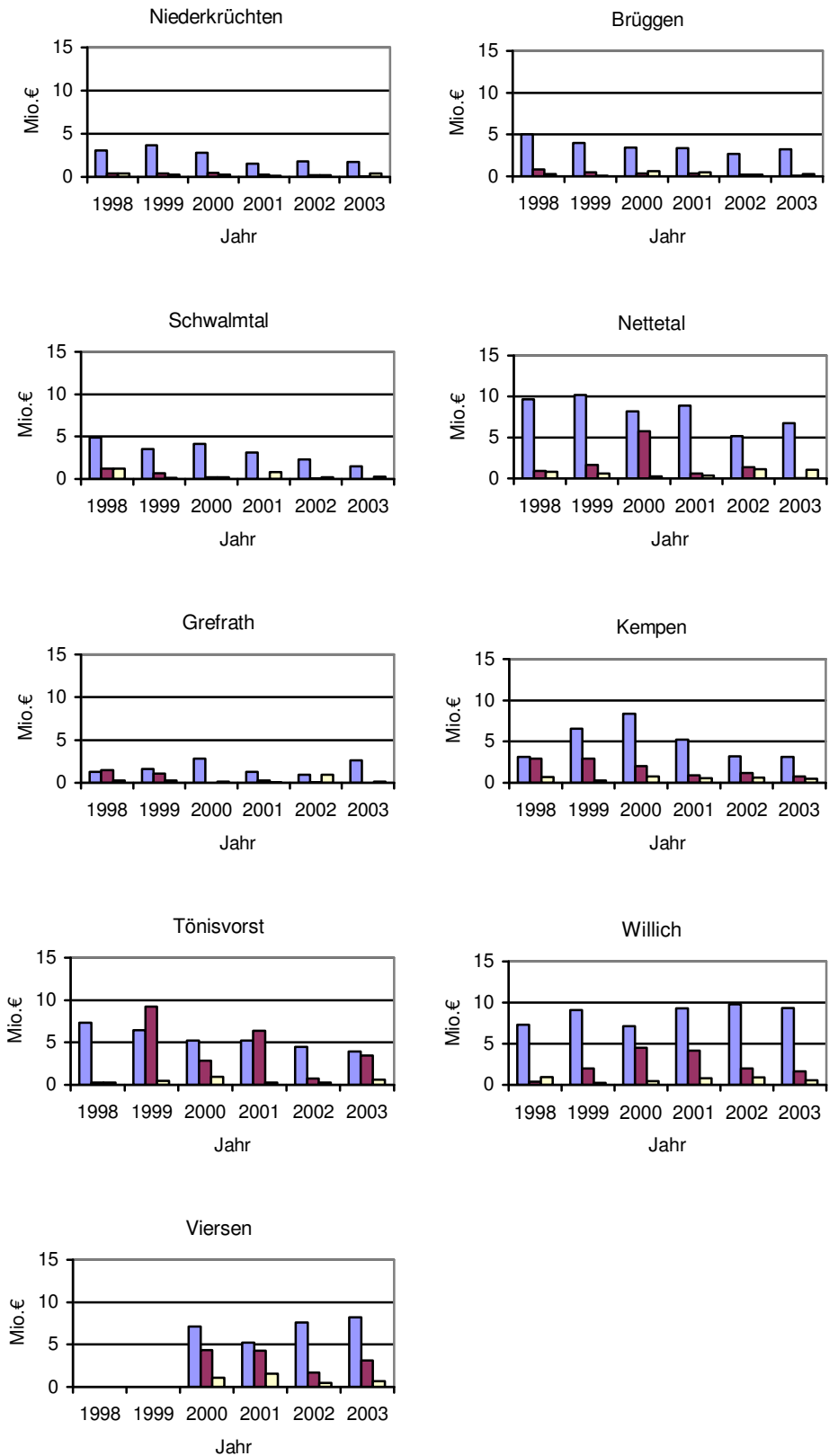
#### Umsätze nach Preis in Mio. € im Kreis Viersen





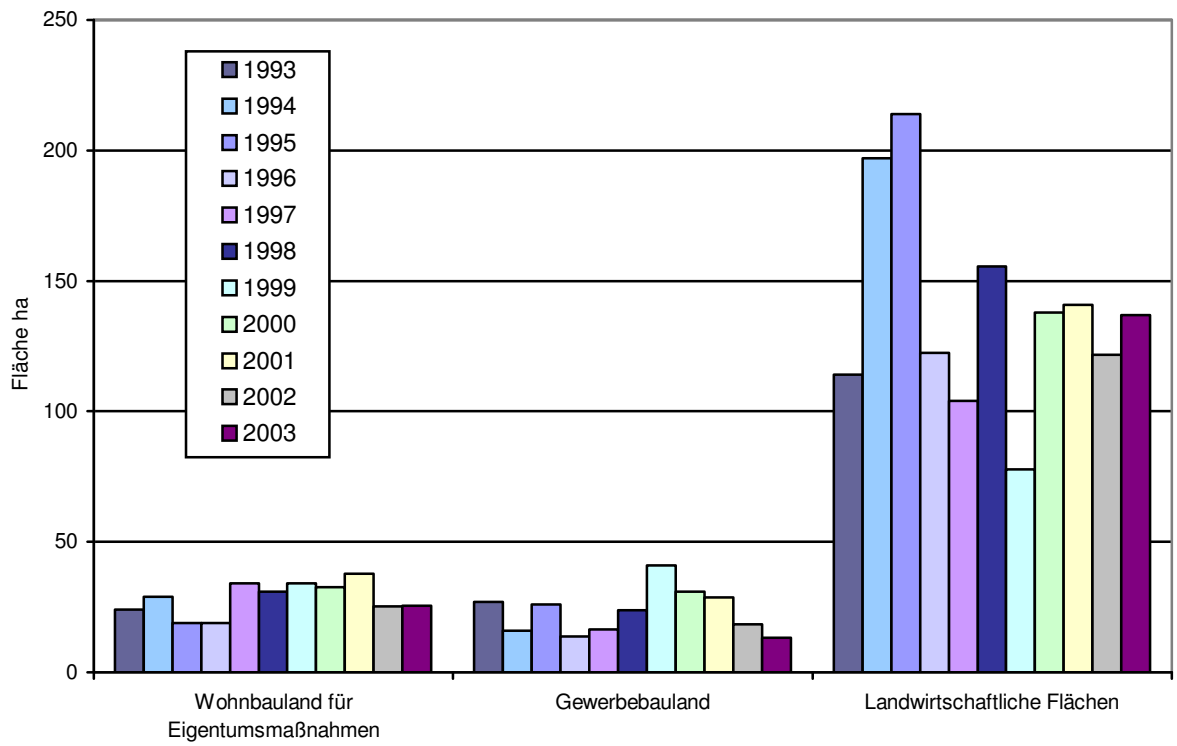
Umsätze nach Preis in Mio. € in den Städten und Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen ■ Gewerbebauland ■ Landwirtschaftliche Flächen





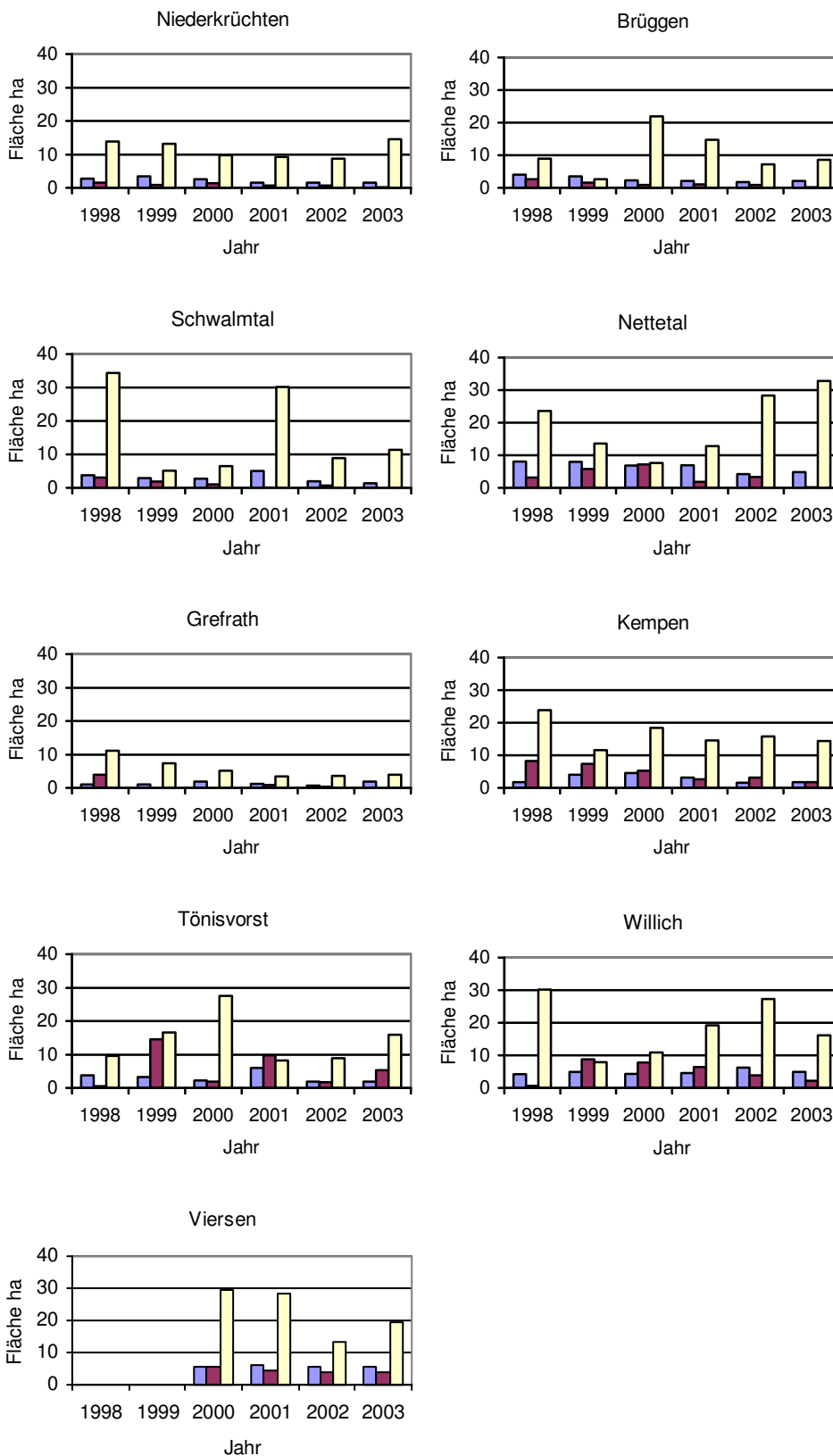
**Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen**





### Umsätze nach Fläche in ha in den Städten und Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen 
 ■ Gewerbebauland 
 ■ Landwirtschaftliche Flächen





## 5.1 Individueller Wohnungsbau

### Preisentwicklung

In den folgenden Abbildungen ist die Preisentwicklung im Zuständigkeitsgebiet dargestellt. Bei der Darstellung handelt es sich um eine Indexreihe.

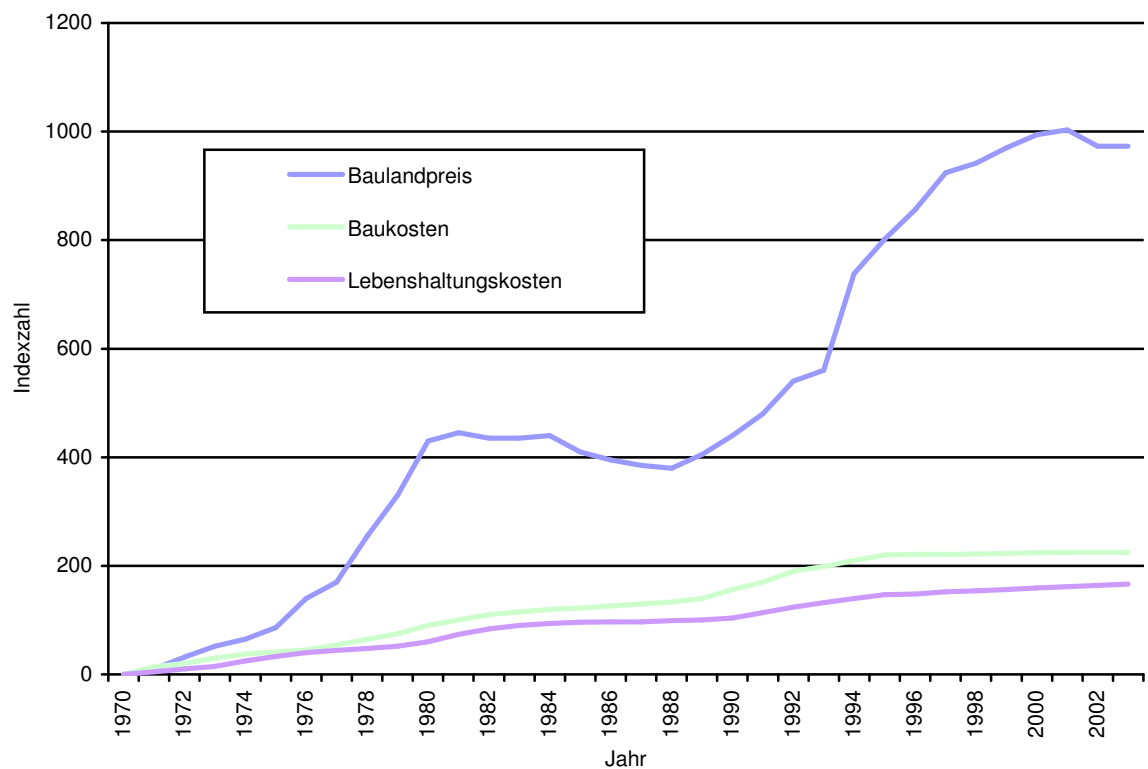
Die langfristige Preisentwicklung ab 1970 zeigt drei Phasen:

- 1970 bis etwa 1981 stark steigende Preise
- 1981 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, teilweise geringfügig rückläufige Preise
- etwa ab 1988 bis 2001 kontinuierlich starker Anstieg der Preise, mit teilweise kurzen Unterbrechungen durch rückläufige Preise
- ab 2002 Marktberuhigung mit leicht rückläufigen Preisen

### Entwicklung der Bodenpreise von 1970 bis heute

#### Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen

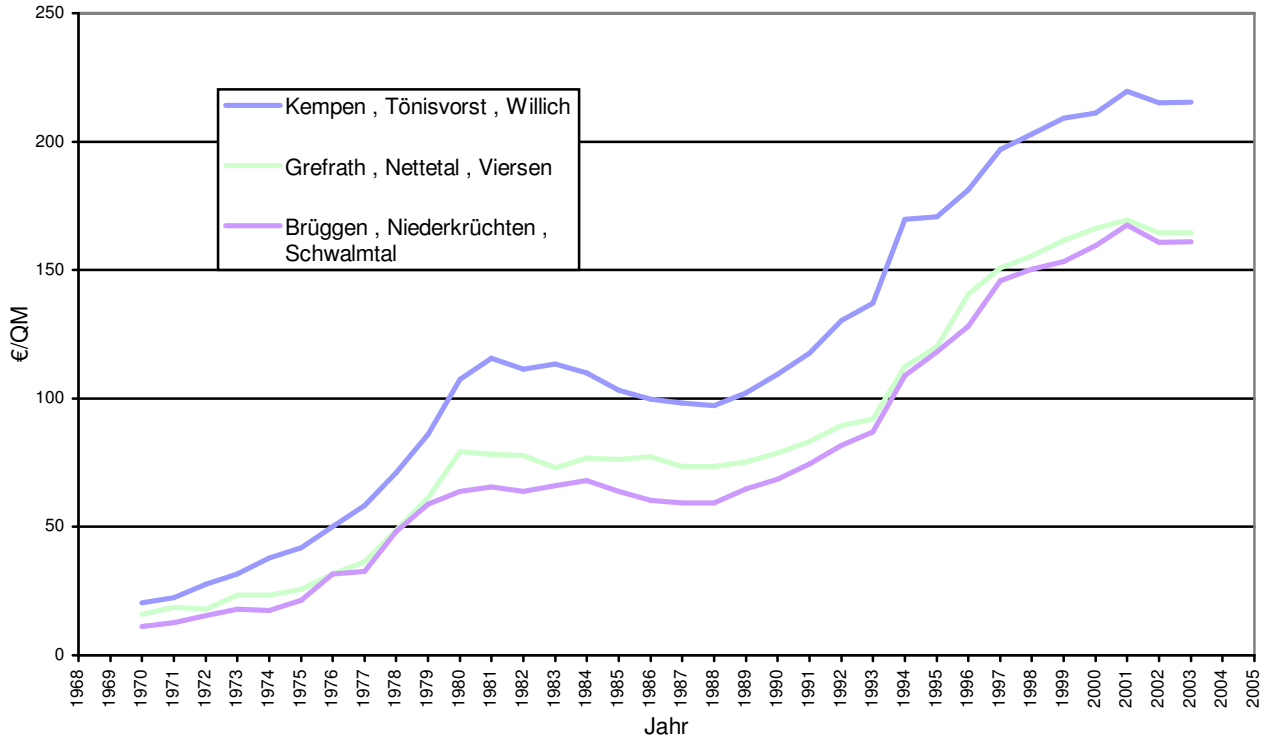
Basisjahr 1970



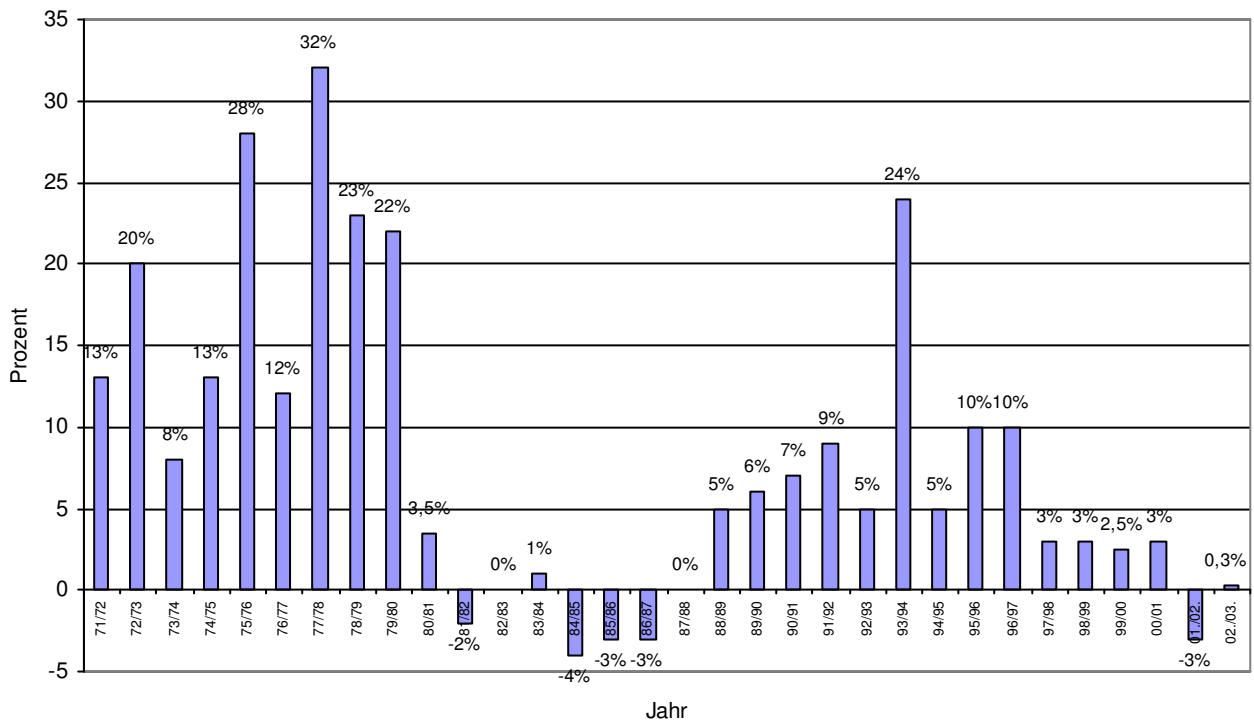




**Entwicklung der Bodenpreise von 1970 bis heute**  
**Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Kreis Viersen**  
 Basisjahr 1970; Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau wurden zusammengefasst



**Entwicklung der Bodenpreisveränderungen im Vergleich zum Vorjahr in %**  
 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau





### Preisentwicklung 2003

Bei den Preisen für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus ist eine Steigerung im Bodenwertniveau nicht feststellbar. Die Preise sind nahezu konstant geblieben.

In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

#### Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Gemeinde/ Stadt	gute Lage [€/qm]	mittlere Lage [€/qm]	mäßige Lage [€/qm]
Niederkrüchten	160	135	105
Brüggen	180	165	140
Schwalmtal	180	145	110
Nettetal	200	150	120
Grefrath	175	160	155
Kempen	250	215	190
Tönisvorst	250	195	150
Willich	250	210	170
Viersen	230	200	130

#### Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/ Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Die Beiträge liegen durchschnittlich bei 30 €/qm.

## 5.2 Geschosswohnungsbau

### Umsätze

Mit 3 Kauffällen war im Vergleich zum Vorjahr (3 Kauffälle) die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau gleich bleibend. Der Geldumsatz fiel um rd. 26 %, der Flächenumsatz um rd. 23 %.



### 5.3 Gewerbliche Bauflächen

#### Gewerbe und Industrie

##### Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle liegt mit 32 Verkäufen unter dem Vorjahresniveau von 48 Verkäufen.

Der Geldumsatz steigt um rd. 22 % an, der Flächenumsatz fällt um rd. 28 %.

##### Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2003 konstant geblieben.

##### Preisniveau

Nachfolgend wird das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

#### Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Gewerbliche Bauflächen

Gemeinde/ Stadt - Ortsteil	[€/qm]	Stadt - Ortsteil	[€/qm]
Gemeinde Niederkrüchten - Niederkrüchten	35	Stadt Kempen - Kempen	40
		- Tönisberg	40
Gemeinde Brüggen - Bracht	35	Stadt Tönisvorst - Vorst	60
Gemeinde Schwalmatal - Waldniel	40	Stadt Willich - Anrath	40
		- Willich (Stahlwerke Becker)	65
Stadt Nettetal - Kaldenkirchen	35	Stadt Viersen - Dülken	45
- Lobberich	35	- Viersen (Kränkelsweg)	75



## 5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

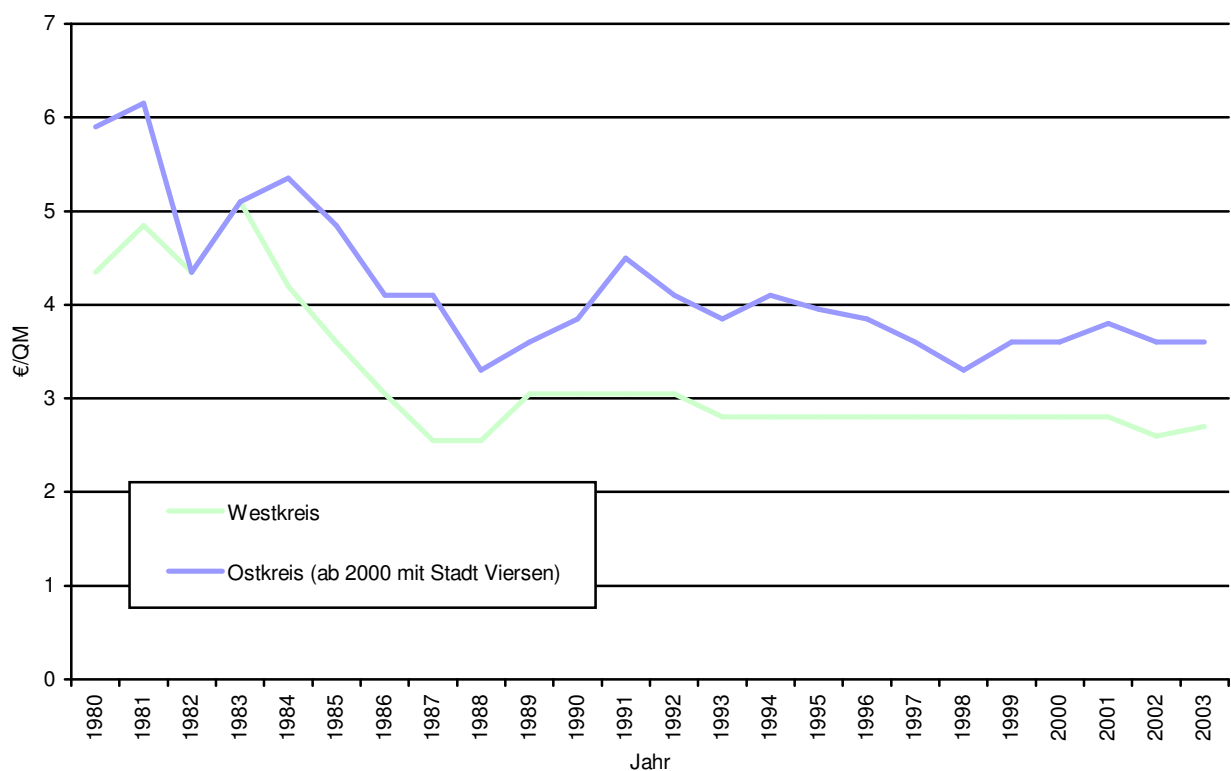
Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsätze und Preisniveau

Die Anzahl der Kauffälle 85 (Vorjahr 79) steigt, der Flächenumsatz nahm um 12 % und der Geldumsatz um 9 % zu.

Die Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben.



### Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88

Begünstigtes Agrarland sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder –forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (z.B.: Erwerbsgartenbau, Erwerbsobstbau-, Baumschul-, Erholungsflächen, Sport-, Spiel-, Badeplätze, Kleingartenland, Modellflugplätze).

Für den Zeitraum von 1989 bis 2003 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland (gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) ausgewertet worden. Die Auswertung von 14 Kauffällen hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis für begünstigtes Agrarland zwischen 2 €/qm und 10 €/qm liegt. Dies entspricht etwa dem 2- bis 2,5-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert.



## Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

### Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 24 forstwirtschaftlich genutzte Flächen den Eigentümer, etwa ein Drittel weniger wie im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um ca. 170 % und der Geldumsatz um ca. 80 % zu.

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Tsd. €
24	119,19	766,96

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2003 bei 0,6 €/qm und ist somit konstant geblieben.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrwertauffassung) begründen

### Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
12	18,28	6,21

### Rohbauland

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

### Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
14	12,15	8,04



## 6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

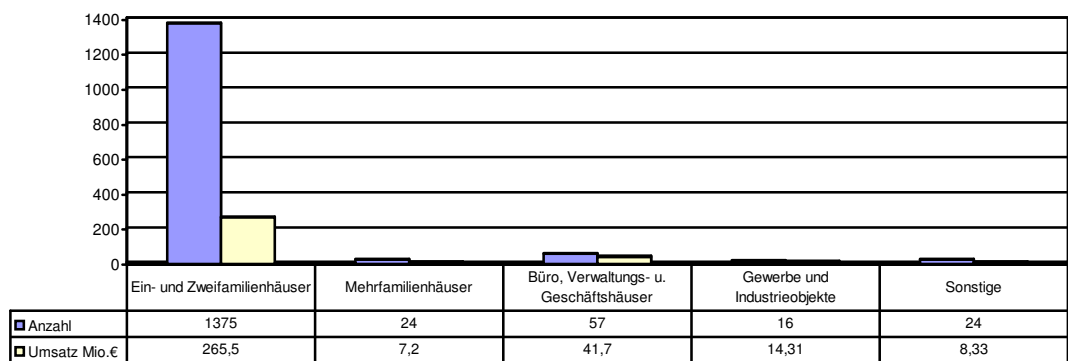
Mit einem Geldumsatz von 337,03 Mio. € bei 1.456 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

Den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

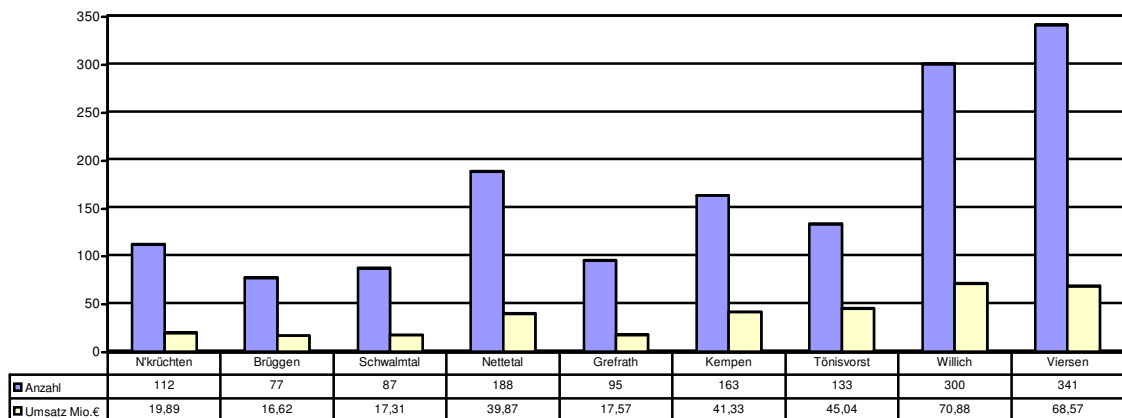
zeigt die folgende Abbildung.

### Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke



Die nächste Abbildung gibt Auskunft über die Zusammensetzung des Marktes der bebauten Grundstücke im Vergleich der fünf Städte und vier Gemeinden im Zuständigkeitsgebiet.

### Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke





## 6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Umsätze

Die nächstfolgende Abbildung bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Viersen.

Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.375 (-4 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 265,5 Mio. € (+1 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

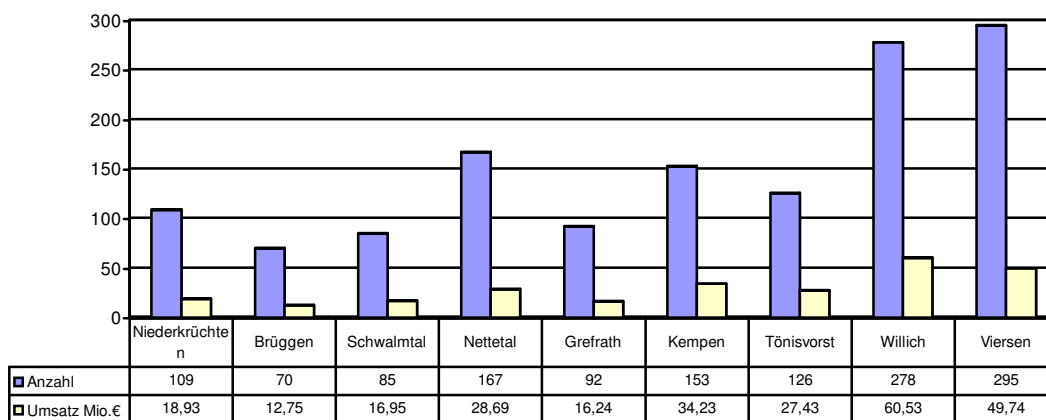
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle sowie des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2003	2002/2003
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Niederkrüchten	109	-13%
Brüggen	70	-14%
Schwalmtal	85	+6%
Nettetal	167	-7%
Grefrath	92	-11%
Kempen	153	-16%
Tönisvorst	126	+17%
Willich	278	+8%
Viersen	295	-5%

### Geldumsatz in Mio. €

Niederkrüchten	18,93	-11%
Brüggen	12,75	-8%
Schwalmtal	16,95	+16%
Nettetal	28,69	-3%
Grefrath	16,24	+7%
Kempen	34,23	-12%
Tönisvorst	27,43	+22%
Willich	60,53	+11%
Viersen	49,74	-6%

### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



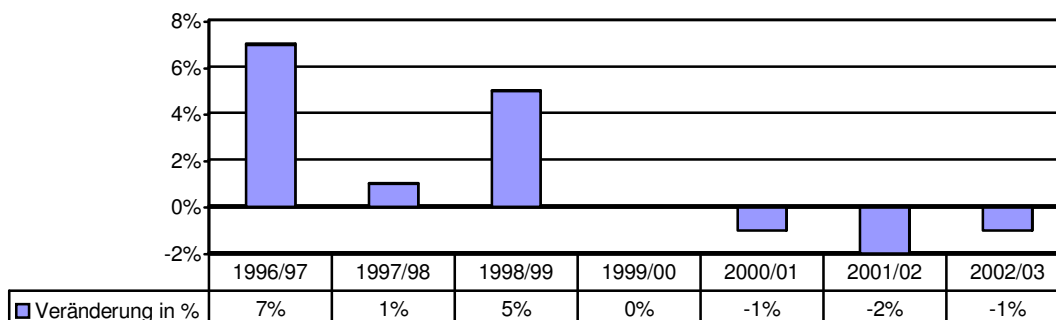


## Preisentwicklung

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsgebiet ist geringfügig rückläufig.

Die nachstehenden Angaben geben nur einen groben Überblick. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier nicht differenziert wird nach Gebäudealter, Ausstattung und Art des Gebäudes (wie z.B. freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus). Detaillierte Angaben sind im Folgenden und unter Pos. 9 – Erforderliche Daten – zu entnehmen.

### Entwicklung der Preisveränderungen in % für Ein- und Zweifamilienhäuser (Erst- und Weiterverkäufe)







## 7 Wohnungs- und Teileigentum

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

### 7.1 Wohnungseigentum

#### Umsätze

Beim Wohnungseigentum ist ein deutlicher Rückgang um 14 % auf 586 verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 66,1 Mio. € (- 9 %) zu verzeichnen.

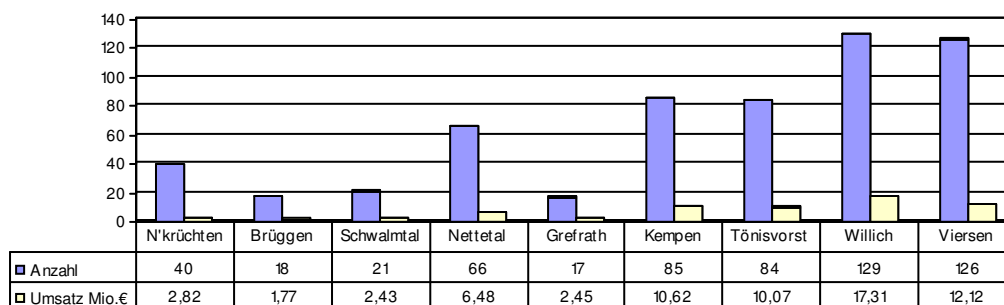
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2003	2002/2003
<b>Anzahl der Kauffälle</b>		
Niederkrüchten	40	- 39 %
Brüggen	18	- 50 %
Schwalmtal	21	+ 62 %
Nettetal	66	- 14 %
Grefrath	17	+ 55 %
Kempen	85	- 40 %
Tönisvorst	84	+ 14 %
Willich	129	+ 1 %
Viersen	126	- 9 %

	2003	2002/2003
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>		
Niederkrüchten	2,82	- 45 %
Brüggen	1,77	- 60 %
Schwalmtal	2,43	+ 103 %
Nettetal	6,48	- 20 %
Grefrath	2,45	+ 60 %
Kempen	10,62	- 35 %
Tönisvorst	10,07	+ 21 %
Willich	17,31	+ 18 %
Viersen	12,12	- 5 %

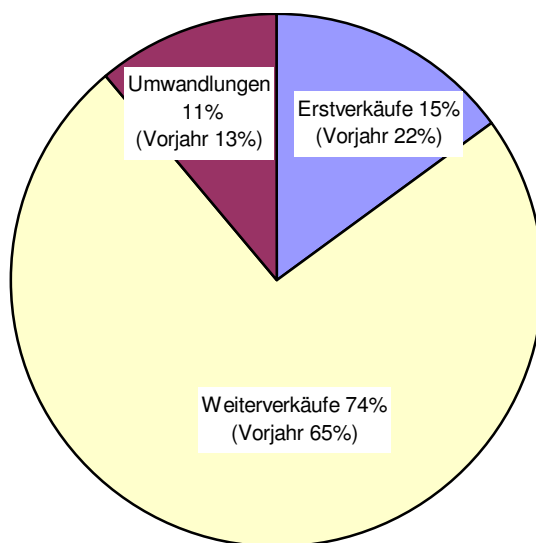
In der folgenden Abbildung ist der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für die einzelnen Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

#### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum





### Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent



### Preisentwicklung

Im gesamten Zuständigkeitsgebiet haben sich die Preise im Jahr 2003 nur unwesentlich verändert.



## 8 Bodenrichtwerte

### 8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über Bodenrichtwerte. Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarten im Internet unter der Adresse [www.kreis-viersen.de](http://www.kreis-viersen.de) zur Verfügung.

### 8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit den Bodenrichtwerten angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bodenbeschaffenheit,
- Beitrags- und Abgabenzustand,
- Grundstücksgestaltung und Grundstücksgröße.

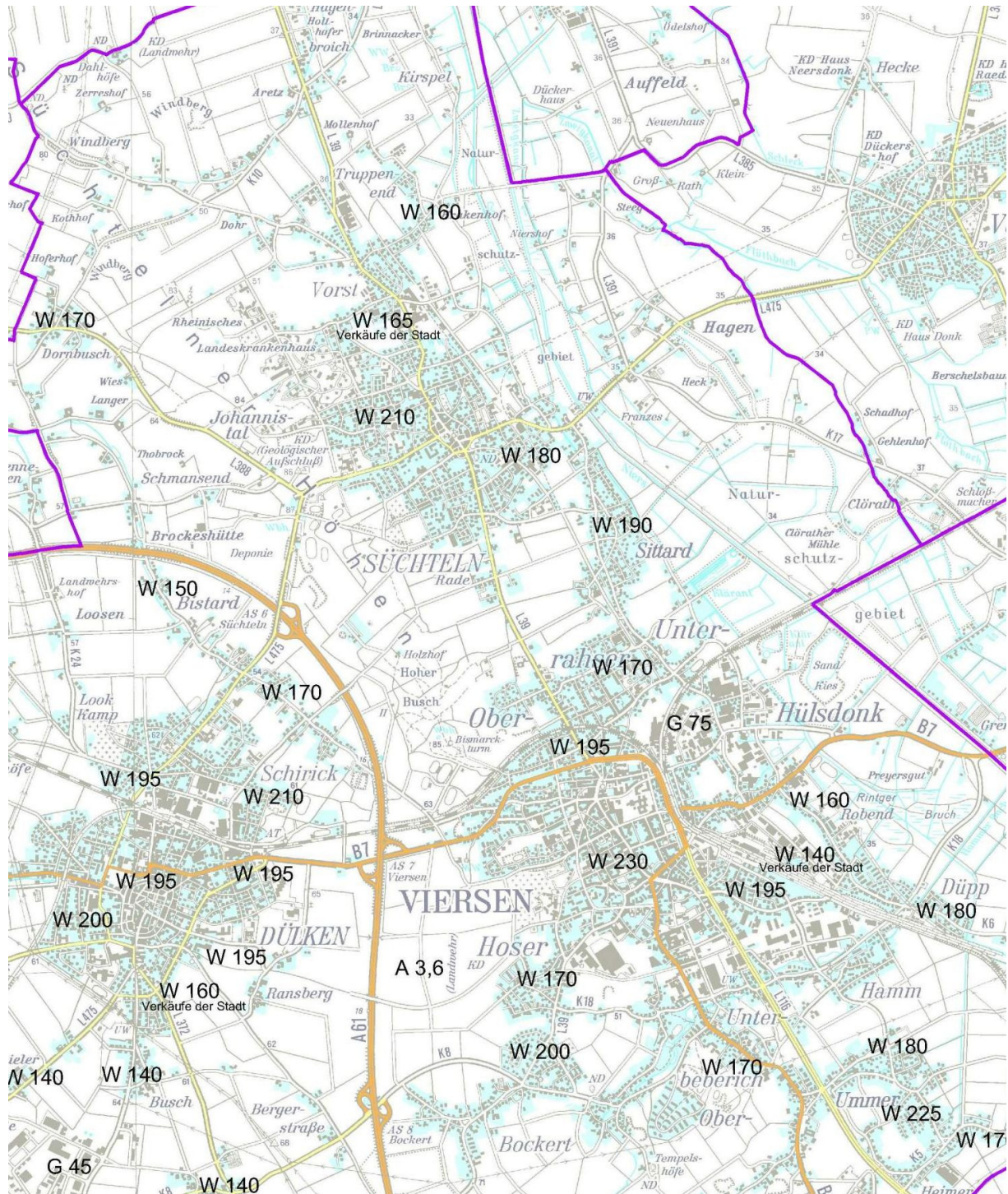
Beispielhaft ist für 2004 ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte für Viersen unter Position 8.3 abgedruckt.



### 8.3 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

#### Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Viersen

Wertermittlungsstichtag 01.01.2004





Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Es ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

### Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

230 Bodenrichtwert (beitragsfrei in €/qm)

In den beitragsfreien Bodenrichtwerte sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschluss)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen; Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)

Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung

#### Wohngebiet (W)

Grundstücksqualität	: baureifes Land
Lage	: Wohngebiet
Ausnutzung	: ein- oder zweigeschossige Bauweise Grundflächenzahl: ca. 0,4 Geschossflächenzahl ca. 0,5
Grundstücksgrößen	: Reihenhausbebauung ca. 200 qm Doppelhausbebauung ca. 350 qm freistehende Bebauung ca. 500 qm in ländlichen Gebieten können die Grundstücksgrößen um bis zu 25% überschritten werden
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

#### Gewerbegebiet (G)

Grundstücksqualität	: baureifes Land
Lage	: Gewerbegebiet, Industriegebiet
Ausnutzung	: Grundflächenzahl: 0,8 Geschossflächenzahl: 1,6
Größe	: ca. 3.000 qm
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

#### Landwirtschaftliche Nutzfläche (A)

Grundstücksqualität	: reines Ackerland, mittlere Bodenqualität ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
Lage	: reine Feldlage
Ausnutzung	: agrartechnisch gut zu bewirtschaften
Größe	: mindestens 5.000 qm

Abweichungen des einzelnen Grundstückes hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Lagebesonderheiten, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung sowie Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Irgendwelche Ansprüche – vor allem gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden – können nicht aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden.



## 9 Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

### 9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 erheben.

#### **Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) Kreis Viersen insgesamt**

**Basisjahr 1970 (Index = 100)**

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreisindex
1970	100
1971	110
1972	132
1973	152
1974	165
1975	186
1976	240
1977	270
1978	355
1979	430
1980	530
1981	545
1982	535
1983	535
1984	540
1985	510
1986	495
1987	485
1988	480
1989	505
1990	540
1991	580
1992	640
1993	660
1994	838
1995	902
1996	956
1997	1024
1998	1042
1999	1070
2000	1094
2001	1103
2002	1073
2003	1078



## 9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Im Allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Nach § 11 Absatz 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der –Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart ist der Liegenschaftszinssatz mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt,
- Reinertrag,
- Baujahr,
- Bodenwertanteil,
- Gesamtkaufpreis.

Die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurden ortsübliche Marktverhältnisse, wie nachhaltig erzielbare Mieten (siehe Punkt 9.7), Bewirtschaftungskosten etc. den Berechnungen zugrunde gelegt.

Aufgrund bisheriger Auswertungen und unter Berücksichtigung der einschlägigen Fachliteratur werden folgenden Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Gebäudetyp	Liegenschaftszinssatz (%) 2003	Standardabweichung	Liegenschaftszinssatz (%) 2004	Standardabweichung
Zweifamilienhaus				
Baujahr bis 1975	3,0	0,5	3,0	0,5
Baujahr ab 1976	3,5	0,9	3,5	0,8
Dreifamilienhaus	4,0	1,1	4,0	0,7
Mehrfamilienhaus (4-24 WE)	5,5	1,1	5,0	1,0
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung > 20%)	5,5	1,1	5,5	1,4
Reine Gewerbebetriebe	6,5	1,5	7,0	1,9

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

## 9.3 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

### Durchschnittspreise 2003 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahrsgruppen

Nach den im Jahre 2003 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 294 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
<b>Doppelhaushälfte und Reihenendhaus</b>		
Baujahr 1950 – 1974	180.000 €	145.000 €
Baujahr 1975 – 2002	235.000 €	190.000 €
Neubau	240.000 €	205.000 €
<b>Reihenmittelhaus</b>		
Baujahr 1950 – 1974	155.000 €	135.000 €
Baujahr 1975 – 2002	205.000 €	165.000 €
Neubau	210.000 €	175.000 €

#### 9.4 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Ausstattung und einer Wohnfläche von 50 bis 100 qm, wobei auch der Bodenwertanteil im Kaufpreis enthalten ist. Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie z.B. Geschosslage, Himmelsrichtung, Wohnumfeld, Gebäudetyp, Balkon und Gartennutzung Wertzuschläge bzw. -abschläge. Stellplätze, Garagen und Sonderausstattungen (z.B. Sauna, Schwimmbad oder Kachelofen) sind nicht in den Durchschnittspreisen enthalten. Die Angaben beziehen sich auf Wohnungen mit unterschiedlichen Ausstattungen.

##### Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Die nachfolgend angegebenen Kaufpreise betreffen Eigentumswohnungen (50-100 qm) im freifinanzierten Wohnungsbau neuzeitlicher Ausstattung (Zentralheizung, Bad, WC, Isolierverglasung). Wohnungen mit übernormaler Ausstattung und in bevorzugten Lagen wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen. Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise enthalten keine Wertanteile für Stellplätze oder Garagen. Bei nicht aufgeführten Baujahren war entweder keine oder keine genügende Anzahl von Verkaufsfällen vorhanden. Die Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung von 309 Kaufverträgen. Im Einzelfall, wie z.B. besonders gehobener Ausstattung, sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

<b>Stadt Viersen</b>	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1960 – 1970	<b>986</b>	875	1.070
Baujahre 1971 – 1980	<b>1.034</b>	834	1.231
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.141</b>	984	1.320
Baujahre 1991 – 2001	<b>1.416</b>	1.300	1.588
Ersterwerb	<b>1.774</b>	1.423	2.000
<b>Stadt Tönisvorst</b>	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1971 – 1980	<b>1.205</b>	961	1.393
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.489</b>	1.260	1.726
Baujahre 1991 – 2001	<b>1.528</b>	1.228	1.733
Ersterwerb	<b>1.944</b>	1.603	2.100





<b>Stadt Willich</b>	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1960 – 1970	<b>1.144</b>	842	1.375
Baujahre 1971 – 1980	<b>1.153</b>	995	1.325
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.264</b>	1.138	1.325
Baujahre 1991 – 2001	<b>1.415</b>	1.219	1.672
Ersterwerb	<b>1.914</b>	1.629	2.096
<b>Stadt Kempen, Neue Stadt</b>	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1960 – 1970	<b>912</b>	782	1.014
Baujahre 1971 – 1980	<b>957</b>	817	1.085
<b>Stadt Kempen (außer Neue Stadt)</b>	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Ersterwerb	<b>1.827</b>	1.690	2.177
<b>Gemeinde Brüggen</b>	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Ersterwerb	<b>1.794</b>	1.610	2.019
<b>Stadt Nettetal Gemeinde Grefrath Gemeinde Schwalmtal</b>	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1971 – 1980	<b>1.003</b>	963	1.211
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.293</b>	1.138	1.443
Baujahre 1991 – 2001	<b>1.457</b>	1.254	1.623
Ersterwerb	<b>1.619</b>	1.401	1.876
<b>Gemeinde N'krüchten Schulstraße</b>	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1971 – 1980	<b>730</b>	678	778
Baujahre 1981 – 1990	<b>840</b>	798	922



## 9.5 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

(in Verbindung mit Wohnungseigentum))

Aus Kauffällen des Jahres 2002 und 2003 wurden nachfolgende Durchschnittspreise ermittelt, wobei die jeweiligen einzelnen Werte deutliche Streubereiche um diese Durchschnittspreise bilden. Die Streubereiche resultieren aus Unterschieden in der Art der Stellplätze und Garagen, dem Alter, der Ausstattungsmerkmale und der Lage. Zur Beurteilung des Einzelfalles können deshalb erhebliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

### Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

Objektart	Ostkreis Ersterwerb	Ostkreis Weiterverkauf	Westkreis Ersterwerb	Westkreis Weiterverkauf
Tiefgarage, Doppelstockgarage	10.000	7.000	9.000	7.000
Garage	9.000	6.500	7.000	5.000
Stellplatz	4.000	3.000	4.000	2.000
Carport	5.000	4.000	4.500	3.000

## 9.6 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 kann nur Werte zwischen  $-1$  und  $+1$  annehmen. Je näher er dem Wert  $1$  kommt, umso 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 906 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus dem Jahre 2002 und 2003 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:

$y$  = 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. 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).

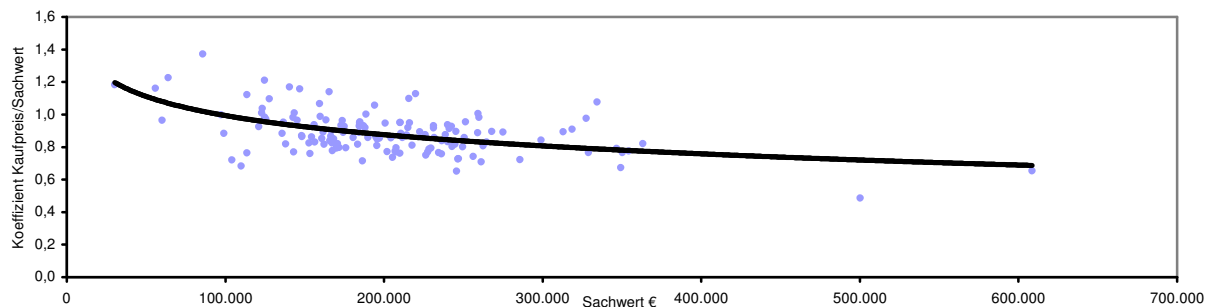
In den nachfolgenden Tabellen sind die Zu- und Abschläge dargestellt, die bei Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.



**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern mit Bodenwert zwischen = 100,00 – 150,00 €/qm (140 Kauffälle)**  
 $y = -0,1698 * \ln(x) + 2,9482$ ,  $r^2 = 0,266$ ,  $r = 0,516$

Sachwert €	Faktor	Verkehrswert € (gerundet)	Differenz %
100.000	0,993	99.000	-1
110.000	0,977	107.000	-3
120.000	0,962	115.000	-4
130.000	0,949	123.000	-5
140.000	0,936	131.000	-6
150.000	0,924	139.000	-7
160.000	0,913	146.000	-9
170.000	0,903	154.000	-9
180.000	0,893	161.000	-11
190.000	0,884	168.000	-12
200.000	0,876	175.000	-13
210.000	0,867	182.000	-13
220.000	0,859	189.000	-14
230.000	0,852	196.000	-15
240.000	0,845	203.000	-15
250.000	0,838	209.000	-16
260.000	0,831	216.000	-17
270.000	0,825	223.000	-17
280.000	0,818	229.000	-18
290.000	0,813	236.000	-19
300.000	0,807	242.000	-19
310.000	0,801	248.000	-20
320.000	0,796	255.000	-20
330.000	0,791	261.000	-21
340.000	0,786	267.000	-21
350.000	0,781	273.000	-22
360.000	0,776	279.000	-23
370.000	0,771	285.000	-23
380.000	0,767	291.000	-23
390.000	0,762	297.000	-24
400.000	0,758	303.000	-24

**Regressionsanalyse Bodenwert 100 – 150 €/qm**

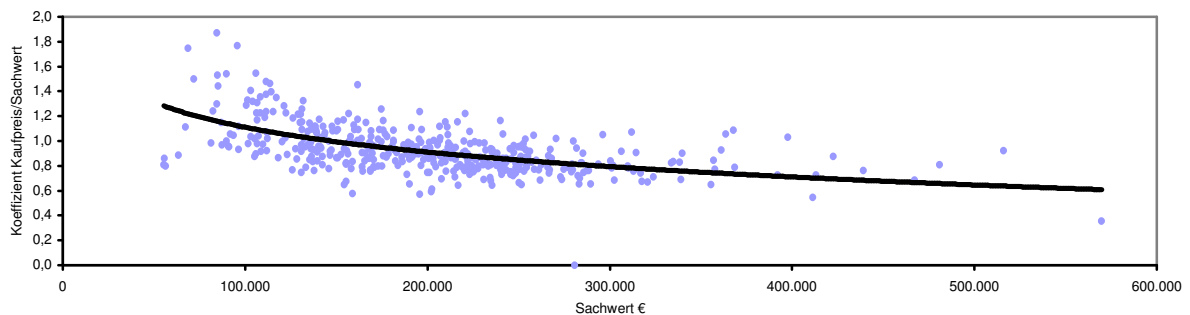




**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern mit Bodenwert zwischen = 151,00 – 200,00 €/qm (433 Kauffälle)**  
 $y = -0,2889 * \ln(x) + 4,437$ ,  $r^2 = 0,320$ ,  $r = 0,566$

Sachwert €	Faktor	Verkehrswert € (gerundet)	Differenz %
100.000	1,111	111.000	11
110.000	1,083	119.000	8
120.000	1,058	127.000	6
130.000	1,035	135.000	4
140.000	1,014	142.000	1
150.000	0,994	149.000	-1
160.000	0,975	156.000	-3
170.000	0,958	163.000	-4
180.000	0,941	169.000	-6
190.000	0,925	176.000	-7
200.000	0,911	182.000	-9
210.000	0,897	188.000	-10
220.000	0,883	194.000	-12
230.000	0,870	200.000	-13
240.000	0,858	206.000	-14
250.000	0,846	212.000	-15
260.000	0,835	217.000	-17
270.000	0,824	222.000	-18
280.000	0,813	228.000	-19
290.000	0,803	233.000	-20
300.000	0,794	238.000	-21
310.000	0,784	243.000	-22
320.000	0,775	248.000	-23
330.000	0,766	253.000	-23
340.000	0,757	258.000	-24
350.000	0,749	262.000	-25
360.000	0,741	267.000	-26
370.000	0,733	271.000	-27
380.000	0,725	276.000	-27
390.000	0,718	280.000	-28
400.000	0,710	284.000	-29

**Regressionsanalyse Bodenwert 151 – 200 €/qm**

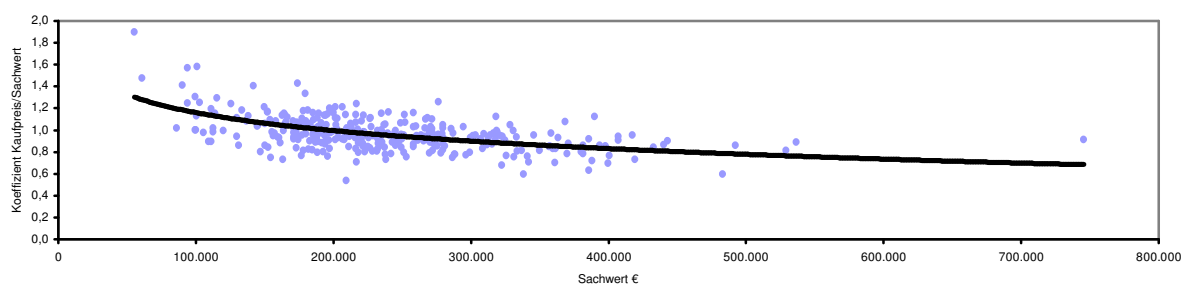




**Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern mit Bodenwert  
zwischen = 201,00 – 250,00 €/qm (333 Kauffälle)  
 $y = -0,2375 * \ln(x) + 3,8951$ ,  $r^2 = 0,300$ ,  $r = 0,548$**

Sachwert €	Faktor	Verkehrswert € (gerundet)	Differenz %
100.000	1,161	116.000	16
110.000	1,138	125.000	14
120.000	1,117	134.000	12
130.000	1,098	143.000	10
140.000	1,081	151.000	8
150.000	1,064	160.000	7
160.000	1,049	168.000	5
170.000	1,035	176.000	4
180.000	1,021	184.000	2
190.000	1,008	192.000	1
200.000	0,996	199.000	-1
210.000	0,985	207.000	-1
220.000	0,974	214.000	-3
230.000	0,963	221.000	-4
240.000	0,953	229.000	-5
250.000	0,943	236.000	-6
260.000	0,934	243.000	-7
270.000	0,925	250.000	-7
280.000	0,916	257.000	-8
290.000	0,908	263.000	-9
300.000	0,900	270.000	-10
310.000	0,892	277.000	-11
320.000	0,885	283.000	-12
330.000	0,877	289.000	-12
340.000	0,870	296.000	-13
350.000	0,863	302.000	-14
360.000	0,857	308.000	-14
370.000	0,850	315.000	-15
380.000	0,844	321.000	-16
390.000	0,838	327.000	-16
400.000	0,832	333.000	-17

**Regressionsanalyse Bodenwert 201 – 250 €/qm**





## 9.7 Mietrichtwerte

Die Städte und Gemeinden im Kreis Viersen sowie der Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer als auch der Mieterverband veröffentlichen unter Mitwirkung des Gutachterausschusses turnusmäßig alle zwei Jahre Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen.

Zu beziehen sind diese Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

Katasteramt Viersen, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen  
Tel.: 02162/ 391130

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V.  
Ostwall 214, 47798 Krefeld  
Tel.: 02151/ 611 501

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 216, 47798 Krefeld  
Tel.: 02151/ 24383

Gemeindeverwaltung Brüggen, 41379 Brüggen, Rathaus  
Tel.: 02163/ 5701 153 /5701 0

Gemeindeverwaltung Grefrath, 47929 Grefrath, Rathaus  
Tel.: 02158/ 918 123

Stadtverwaltung Kempen, 47906 Kempen, Rathaus  
Tel.: 02152/ 917 314

Stadtverwaltung Nettetal, 41334 Nettetal, Rathaus, Doerkesplatz 11, Bürgerservice  
Tel.: 02153/ 898 6401 /898 6402 /898 6407

Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, 41372 Niederkrüchten, bei allen Verwaltungsstellen  
Tel.: 02163/ 980 117 /980 167

Gemeindeverwaltung Schwalmtal, 41366 Schwalmtal, Rathaus  
Tel.: 02163/ 9460

Stadtverwaltung Tönisvorst, 47918 Tönisvorst, Rathaus  
Tel.: 02151/ 999 111

Stadtverwaltung Willich, 47877 Willich, Wohnungsstelle, Schiefbahn, Albert-Oetker-Straße 98-102  
Tel.. 02154/ 949 550 oder 02156/ 949 550



## 10 Sonstige Angaben

### 10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

*Vorsitzender:*

Bender, Hartmut                      Ltd. Kreisvermessungsdirektor

*Stellvertretende Vorsitzende:*

Calefice, Herbert                      Kreisobervermessungsrat  
Seidenfaden, Joachim                Stadtobervermessungsrat

*Stellvertretender Vorsitzender  
und ehrenamtlicher Gutachter:*

Linder, Theo                              Architekt

*Ehrenamtliche Gutachter:*

Amme, Paul                              Architekt  
Beyer, Ulrich                            Architekt  
Böttcher, Heinz-Jörg                Landwirtschaftlicher Sachverständiger  
Bröckers, Klaus                        Architekt  
Brüll, Rolf                                Architekt  
Fassbender, Norbert                Immobilien-Kaufmann  
Holthausen, Dirk                        Architekt  
Jungermann, Daniel                Architekt  
Liesenfeld, Helmut                Architekt  
Mertens, Viola                        Diplom-Betriebs-Wirtin  
Schlein, Jörg                            Städt. Vermessungsdirektor  
Schmitz, Ralf                            Diplom-Volkswirt  
Schmitz, Rüdiger                      Architekt  
Schwechheimer, Gerd                Städt. Vermessungsdirektor  
Thelen, Udo                              Architekt  
Wiens, Stefan                            Architekt  
Zirwas, Wolfgang                    Regionaldirektor a.D.

*Ehrenamtliche Gutachter*

*der zuständigen Finanzbehörden und deren Stellvertreter:*

Waldmin, Friedrich                Steueroberamtsrat (Finanzamt Viersen)  
Mielitz, Gudrun                      Steueroberamtsrätin (Finanzamt Viersen)  
Bialek, Volker                        Steuerinspektor (Finanzamt Kempen)  
Fritz, Istvan                          Verwaltungsangestellter (Finanzamt Kempen)

### 10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

*Geschäftsstelle:*                      Kreishaus Viersen  
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen  
*Telefax:*                                02162/ 39 11 38  
*E-Mail:*                                 [gutachterausschuss@kreis-viersen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-viersen.de)  
*Internet:*                               [www.kreis-viersen.de](http://www.kreis-viersen.de)

*Geschäftsführung:*

Franke, Dieter                            Geschäftsführer                      Tel: 02162/ 39 11 00    (Raum 2101)



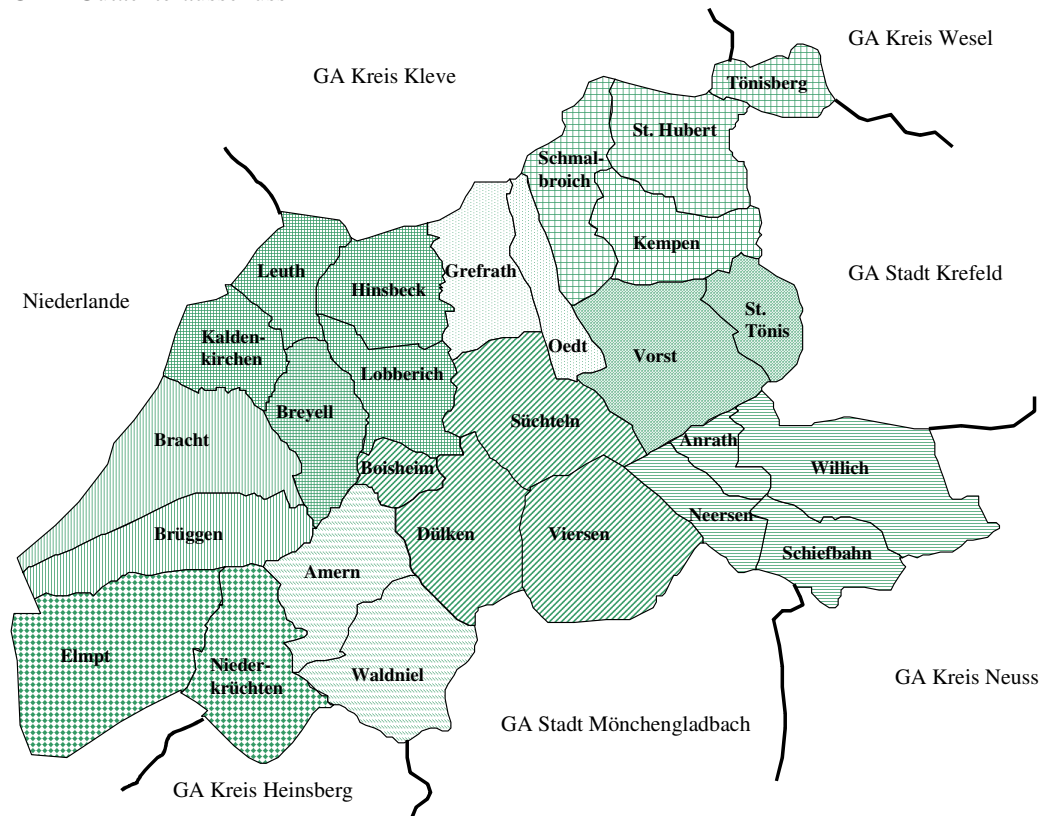


### 10.3 Zuständigkeitsgebiet

#### Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen

Gemeinde/ Stadt -Ortsteile	Gemeinde/ Stadt -Ortsteile
Gemeinde Niederkrüchten -Elmpt -Niederkrüchten	Stadt Kempen -Kempen -St. Hubert -Schmalbroich -Tönisberg
Gemeinde Brüggen -Brüggen -Bracht	Stadt Tönisvorst -St. Tönis -Vorst
Gemeinde Schwalmthal -Waldniel -Amern	Stadt Willich -Neersen -Anrath -Schiefbahn -Willich
Stadt Nettetal -Lobberich -Breyell -Hinsbeck -Kaldenkirchen -Leuth	Stadt Viersen -Viersen -Boisheim -Dülken -Süchteln
Gemeinde Grefrath -Grefrath -Oedt	

GA = Gutachterausschuss





#### 10.4 Statistische Daten Stand 31.12.2003

Stadt/ Gemeinde	Einwohner insgesamt	männlich	weiblich	Fläche qkm	Einwohner je qkm
Brüggen	16.038	7.964	8.074	61,23	262
Grefrath	16.071	7.885	8.186	30,98	519
Kempen	36.306	17.723	18.583	68,81	528
Nettetal	42.499	20.833	21.666	83,86	507
Niederkrüchten	15.325	7.473	7.852	67,07	228
Schwalmtal	19.413	9.510	9.903	48,11	404
Tönisvorst	30.452	14.788	15.664	44,33	687
Viersen	76.827	37.039	39.788	91,07	844
Willich	51.597	25.391	26.206	67,82	761
<b>Kreis Viersen</b>	<b>304.528</b>	<b>148.606</b>	<b>155.922</b>	<b>563,28</b>	<b>541</b>

#### 10.5 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

##### Landeshauptstadt Düsseldorf

Brinckmannstraße 5  
40225 Düsseldorf  
Tel.: 0211/89-94281  
Fax: 0211/89-31244  
gutachterausschuss@stadt.duesseldorf.de

##### Stadt Mönchengladbach

Harmoniestraße 25  
41236 Mönchengladbach  
Tel.: 02161/25-8745  
Fax: 02161/25-8629  
gutachterausschuss @moenchengladbach.de

##### Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45  
52525 Heinsberg  
Tel.: 02452/136224  
Fax: 02452/136295  
gutachterausschuss @kreis-heinsberg.de

##### Stadt Moers

Meerstraße 2  
47441 Moers  
Tel.: 02841/201-497  
Fax: 02841/201-888  
gutachterausschuss@moers.de

##### Kreis Kleve

Nassauer Allee 15-23  
47533 Kleve  
Tel.: 02821/85-629  
Fax: 02831/85-620  
Norbert.Wilbert@kreis-kleve.de

##### Rhein-Kreis Neuss und Stadt Dormagen

Oberstraße 91  
41460 Neuss  
Tel.: 02131/928-6230  
Fax: 02131/928-6299  
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

##### Stadt Krefeld

Konrad-Adenauer-Platz 17  
47803 Krefeld  
Tel.: 02151/86-3862  
Fax: 02151/86-3835  
gutachterausschuss@krefeld.de

##### Stadt Neuss

Markt 2  
41460 Neuss  
Tel.: 02131/90-6211  
Fax: 02131/90-2487  
gutachterausschuss@stadt.neuss.de



**Kreis Wesel**  
Reeser Landstraße 31  
46483 Wesel  
Tel.: 0281/207-2302  
Fax: 0281/207-4413  
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

### **10.6 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen**

**Oberer Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen**  
Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf  
Tel.: 0211/475-4150  
Fax: 0211/475-5976  
oga@brd.nrw.de