



## Grundstücksmarktbericht **2012**

für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Viersen

# Grundstücksmarktbericht 2012

Berichtszeitraum 01.01.2011 – 31.12.2011

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

**Anschrift** : Rathausmarkt 3, 41747 Viersen

**Geschäftsstelle** : Kreishaus Viersen  
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen  
2. Obergeschoss  
Zimmer 2125  
Telefon: 02162/ 39 11 45  
Telefax: 02162/ 39 11 38  
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

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

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

Viersen, im März 2012

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....</b>	<b>5</b>
1.1 Allgemeines.....	5
1.2 Überblick.....	5
1.2.1 Unbebaute Grundstücke .....	5
1.2.2 Bebaute Grundstücke.....	5
1.2.3 Eigentumswohnungen.....	6
1.2.4 Zusammenfassung.....	6
1.3 Zwangsversteigerungen.....	7
<b>2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....</b>	<b>8</b>
<b>3 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS.....</b>	<b>9</b>
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse .....	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen .....	11
<b>4 GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2011 .....</b>	<b>13</b>
4.1 Anzahl der Kauffälle .....	13
4.2 Flächenumsatz.....	14
4.3 Geldumsatz .....	15
<b>5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....</b>	<b>16</b>
5.1 Individueller Wohnungsbau .....	18
5.2 Geschosswohnungsbau .....	22
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	22
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen .....	23
5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen .....	23
5.4.2 Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 5 Abs. 1 ImmoWertV.....	24
5.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen) .....	25
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland .....	25
<b>6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....</b>	<b>26</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser .....	27
6.2 Preisentwicklung .....	28
<b>7 WOHNUNGSEIGENTUM .....</b>	<b>29</b>
7.1 Umsätze .....	29

7.2	Preisentwicklung .....	30
<b>8</b>	<b>BODENRICHTWERTE .....</b>	<b>31</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	31
8.2	Bodenrichtwerte .....	31
8.3	Erläuterungen zum Bodenrichtwert .....	32
<b>9</b>	<b>ERFORDERLICHE DATEN .....</b>	<b>34</b>
9.1	Indexreihen .....	35
9.1.1	Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau .....	35
9.1.2	Immobilienpreisindex .....	35
9.1.2.1	Immobilienpreisindex für Einfamilienhäuser auf Basis des Vergleichsjahres 2000.....	36
9.1.2.2	Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen im Zeitraum 2000 – 2010 .....	36
9.1.2.3	Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2010 .....	37
9.2	Kapitalisierungszinssätze .....	38
9.3	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte .....	39
9.4	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser.....	40
9.5	Gebäundefaktoren für Wohnungseigentum .....	41
9.6	Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen .....	43
9.7	Tertiäres Gewerbe.....	43
9.8	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage .....	44
<b>10</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN .....</b>	<b>49</b>
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	49
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	49
10.3	Zuständigkeitsgebiet .....	50
10.4	Statistische Daten Stand 31.01.2012 .....	51
10.5	Mietrichtwerte .....	51
10.6	Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen.....	52

## **1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

### **1.1 Allgemeines**

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahre 2011 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Die Anzahl der Immobilienverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum stieg gegenüber dem Vorjahr um 5% auf 3083 Verträge (+152 Verträge). Der Flächenumsatz stieg mit 672,8 ha um ca. 47 % gegenüber dem Vorjahr, der Geldumsatz stieg bei einem Gesamtvolumen von 481 Mio. € um 8 %.

Die Anzahl der Immobilienverträge über Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus ging in 2011 gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück, die Anzahl Immobilienverträge bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat hingegen in gleichem Maße zugenommen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat gegenüber dem Vorjahr leicht zugelegt.

### **1.2 Überblick**

#### **1.2.1 Unbebaute Grundstücke**

Bei unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus war ein Rückgang bei der Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke von 22 % auf 243 bei einem Rückgang des Geldumsatzes von ebenfalls 22% auf 22,3 Mio. € und gleichzeitiger Abnahme des Flächenumsatzes um 28% auf 13,9 ha zu verzeichnen.

Eine starke Zunahme des Flächenumsatzes um 91% auf 399,5 ha bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes um 91 % auf 15,3 Mio. € war bei landwirtschaftlichen Flächen festzustellen. Die Anzahl an Kauffällen stieg um 54% auf 265.

Bei Gewerbebauland erfolgte bei einer Zunahme der Kauffälle um 38% auf 36 eine Verdopplung des Flächenumsatzes (+105%) auf 15,0 ha bei gleichzeitiger Verdopplung des Geldumsatzes (+100%) auf 9,2 Mio. €.

#### **1.2.2 Bebaute Grundstücke**

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser fand ein deutlicher Anstieg bei den Kauffällen um 20% auf 1403 Kauffälle bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes um 16% auf 245,7 Mio. € statt.

Ein starker Anstieg des Geldumsatzes um 42 % auf 18,0 Mio. € bei gleichzeitigem Rückgang der Verkaufsfälle um 2 % auf 43 war im Marktsegment Mehrfamilienhäuser festzustellen.

Im Marktsegment Wohn- und Geschäftshäuser blieb die Anzahl der Kauffälle mit 33 gegenüber dem Vorjahr konstant. Der Geldumsatz erhöhte sich jedoch von 7,3 auf 10,5 Mio. €.

Im Jahr 2011 erfolgten 4 Verkäufe (Vorjahr 3 Verkäufe) bei Büro- und Verwaltungsgebäuden im Kreisgebiet für insgesamt 2,1 Mio. € (Vorjahr 3,0 Mio. €).

### 1.2.3 Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Eigentumswohnungen erfolgte eine leichte Zunahme um 6 % auf 649 bei den Verkaufszahlen und 15 % auf 72,7 Mio. € bei dem Geldumsatz. Dabei liegt der Anteil der Erstverkäufe nach Neubau bei 18 %, während es sich bei 79 % aller Fälle um Weiterverkäufe handelt. Weiterhin waren 2 % Umwandlungen zu verzeichnen. Insgesamt war ein Anstieg im Preisniveau bei Eigentumswohnungen von 5 % feststellbar.

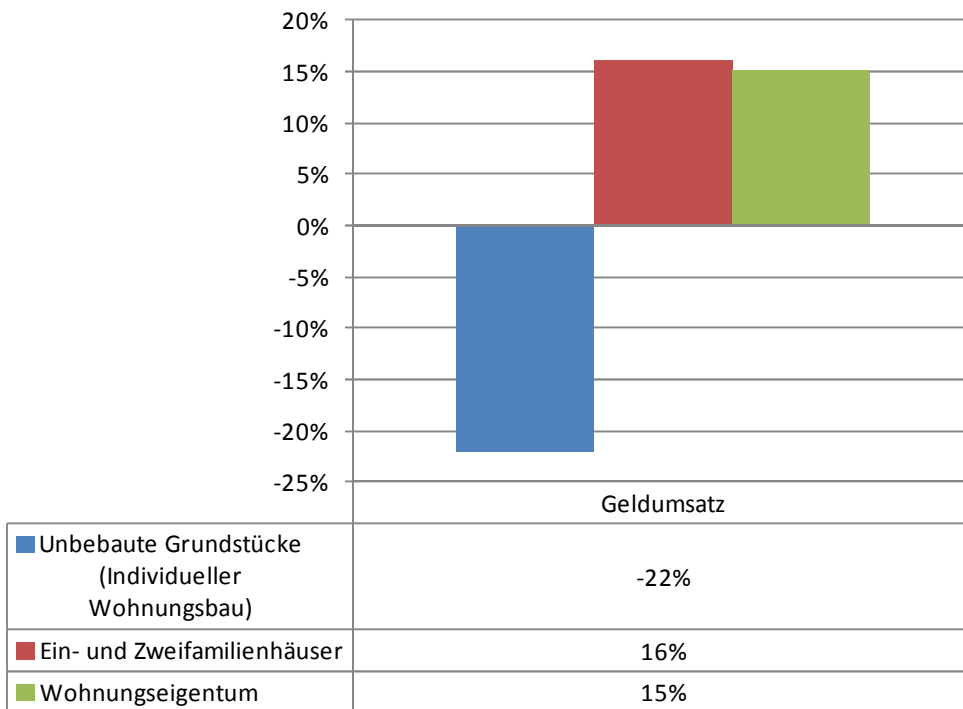
Auf die 4 Städte Kempfen, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen 74 % aller Verkäufe des Jahres 2011.

### 1.2.4 Zusammenfassung

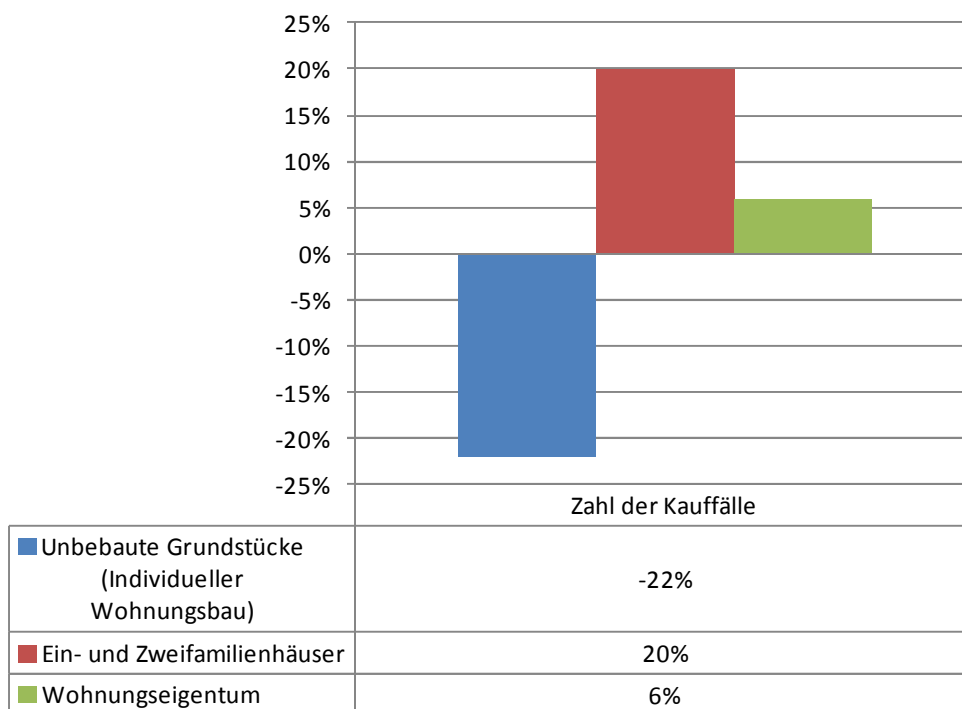
#### Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2012

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr

#### Geldumsatz



## Zahl der Kauffälle



## 1.3 Zwangsversteigerungen

In dem Vertragsjahr 2011 wechselten im Kreis Viersen 98 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 11,1 Mio. € (rd. 2 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2010: 108 Objekte mit 11,0 Mio. € Geldumsatz).

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
2010	2	0,09	54	8	52	2,9
2011	5	0,2	56	8,5	36	2,4

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich 67% des ermittelten Verkehrswertes.

## **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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen ist für jede Anregung dankbar, die den erwarteten Informationsbedarf optimiert. Bitte wenden Sie sich mit Ihren Wünschen an die Geschäftsstelle.



### 3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) 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 bzw. durch interkommunale Vereinbarungen 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 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209), die die WertV ablösende Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010 S. 639) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004 – SGV. NRW. 231 – in der jeweiligen gültigen Fassung zugrunde.

#### 3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Behörden 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 der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Kapitalisierungszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Sachwertfaktoren),

- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht),
- 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 sowie Durchführung von Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung,
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte,
- Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form und
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten.

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,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde,
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW,
- Sammlung und Auswertung von Daten über Kaufobjekte, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten und
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse.

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

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den Gutachterausschüssen.

### 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 der 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 Grundstücksmarkt 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, sodass 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, Kapitalisierungszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV, §§ 11 – 14 ImmoWertV),
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes,
- Vorbereitung der Wertermittlungen,
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels,
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung,
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte,
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte und
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben.

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 den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei

Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert.

In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.

## 4 Grundstücksmarkt des Jahres 2011

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2011 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.

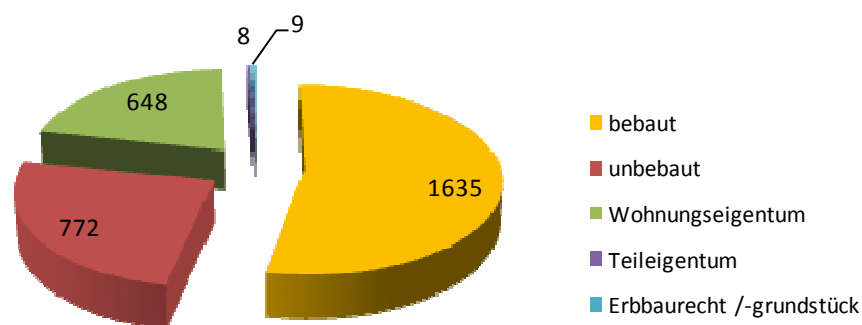
### 4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2011 von den beurkundenden Stellen **3.083 Kauffälle** (Vorjahr 2.931)

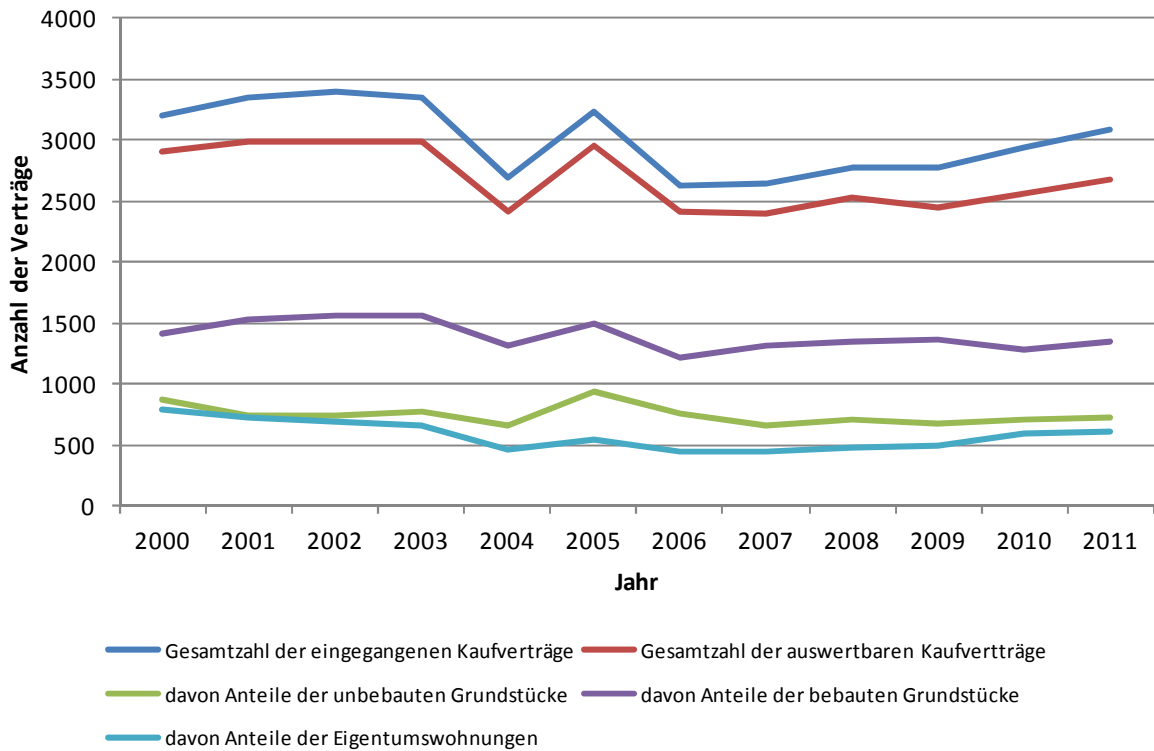
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle hat sich damit gegenüber 2010 um 152 erhöht.

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 13 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit konnten 2.675 (Vorjahr 2.568) Kaufverträge ausgewertet werden.



Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2011 nach Vertragsart im Kreis Viersen



Die in den nächsten Kapiteln folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf ausgewertete Kaufverträge.

#### 4.2 Flächenumsatz

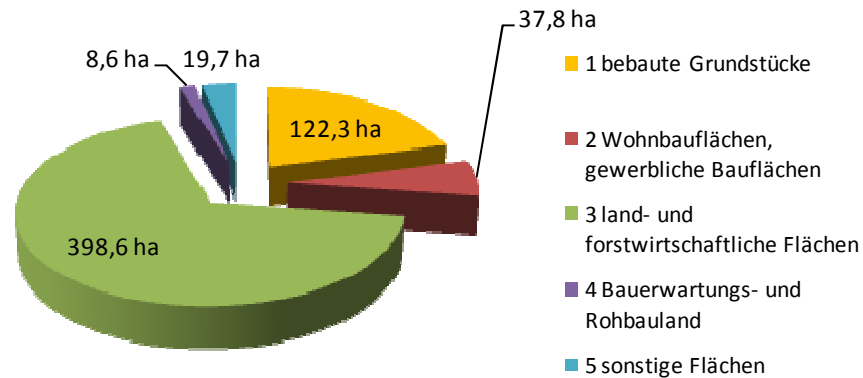
Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

**587 Hektar** Grundstücksfläche (Vorjahr 504,4 ha)

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 2011**  
ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Anteil der Wohnbauflächen und gewerblichen Baulandflächen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 2 %-Punkte gefallen.

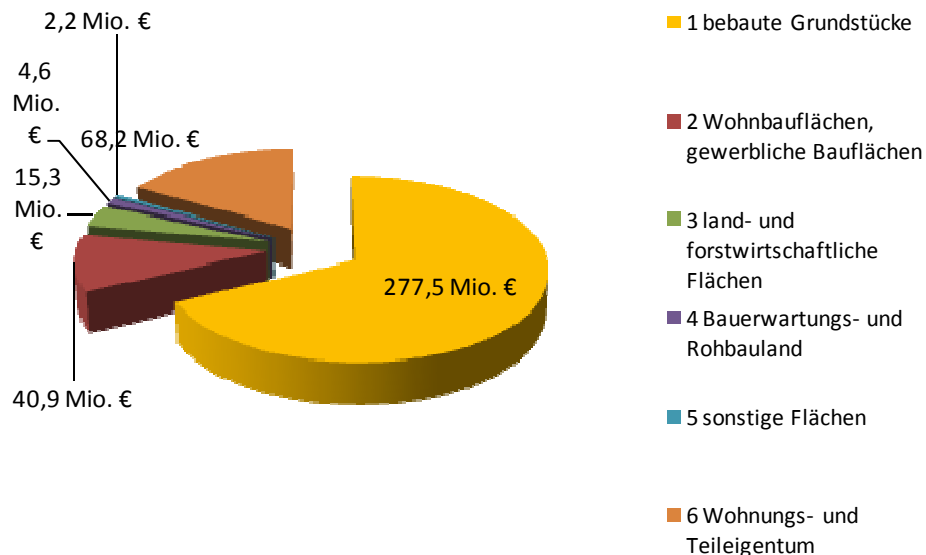
**4.3 Geldumsatz**

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

**408,7 Millionen €** (Vorjahr 360,4 Mio. €).

Mit 68% wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen erneut mit 17 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken (Nr. 2 – 5 des Diagramms) insgesamt 15 % des Umsatzes ergeben.

**Geldumsatz 2011**



## 5 Unbebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 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 (Waldflächen) 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). Abbau- und Abgrabungsflächen wurden bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt.

- **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.

- **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 Reihenhausbebauung 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.



- **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 Kennzeichen 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.

- **Gewerbe**

*Gewerbe und Industrie*

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 Gewerbe- und Industriegebieten.

*Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)*

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der Dienstleistungen zusammenfasst. Dazu zählen im Wesentlichen Fachhandel und Discount-/ Verbrauchermärkte. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Misch- und Gewerbegebieten mit einem großen Anteil an Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumslage.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke (ohne sonstige Flächen) wurden im Jahr 2011 mit

**647 Kauffällen** (Vorjahr 702),

ein Geldumsatz von

**60,9 Mio. €** (Vorjahr 46,5 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

**445,0 ha** (Vorjahr 241,5 ha)

erreicht.

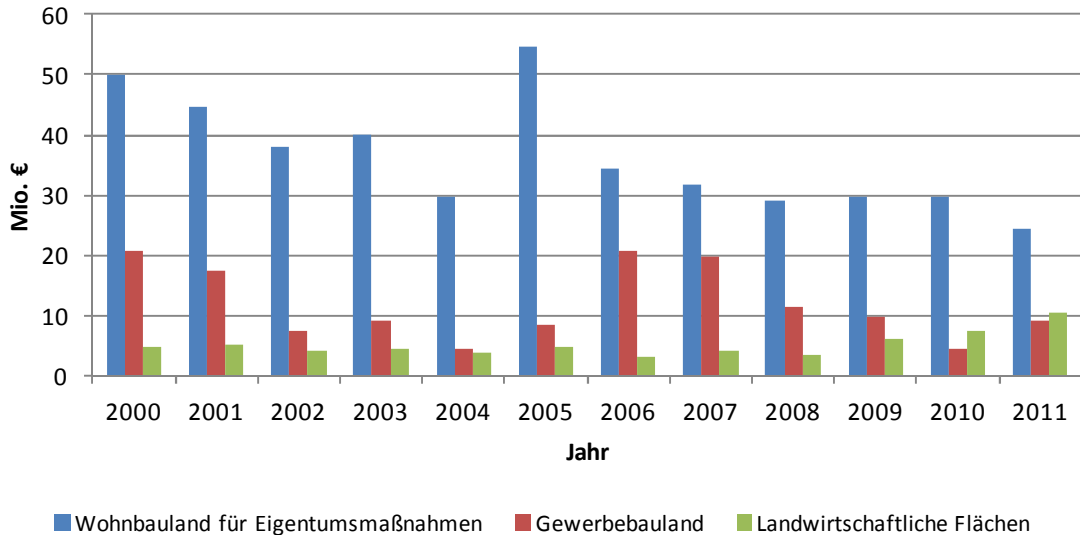
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 8 % gesunken, der Geldumsatz nahm hingegen mit ca. 31 % stark zu.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 37 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 40 %.

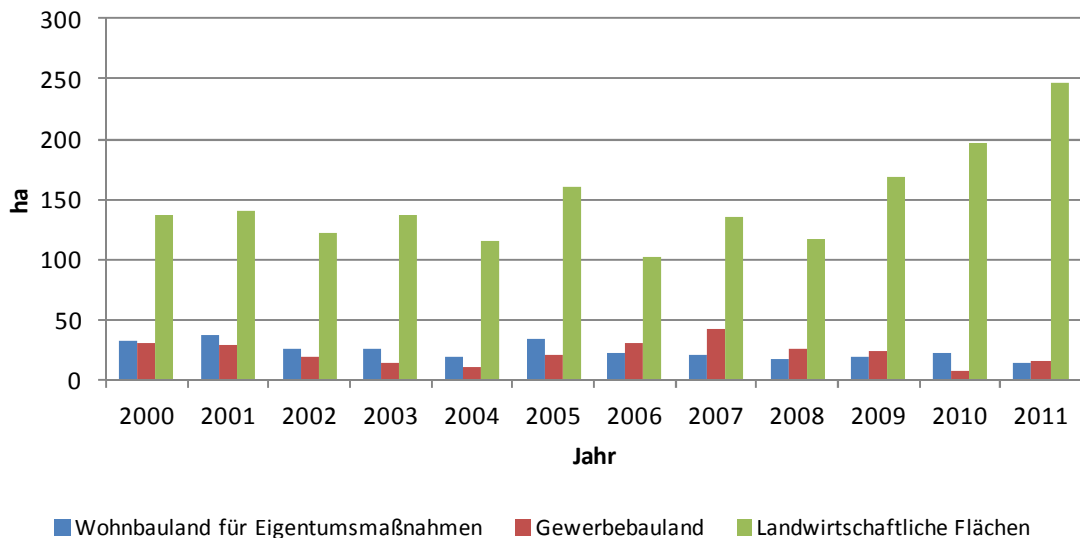
## Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

Die folgenden Abbildungen zeigen die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses.

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



### Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen



## 5.1 Individueller Wohnungsbau

### Umsätze

Mit 241 Kauffällen nahm im Vergleich zum Vorjahr (310 Kauffälle) die Anzahl der Immobilienverträge über Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau um ca. 22 % ab. Der Geldumsatz ist ebenfalls um ca. 22 % auf 22,2 Mio. € gefallen, der Flächenumsatz nahm um ca. 27 % auf 13,8 ha ab.

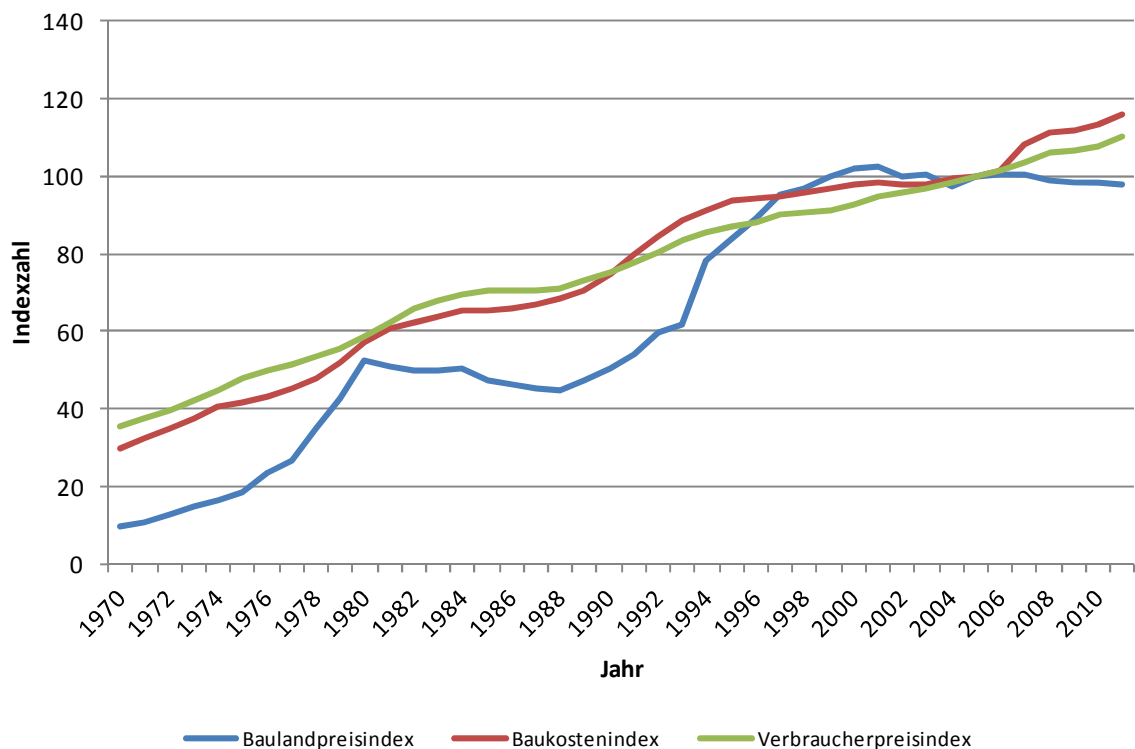
## Preisentwicklung

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

Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 1970 bis etwa 1981 stark steigende Preise,
- 1981 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, teilweise geringfügig rückläufige Preise,
- etwa ab 1988 bis 2001 kontinuierlicher Anstieg der Preise,
- seit 2002 Marktberuhigung mit tlw. leicht rückläufigen Baulandpreisen.

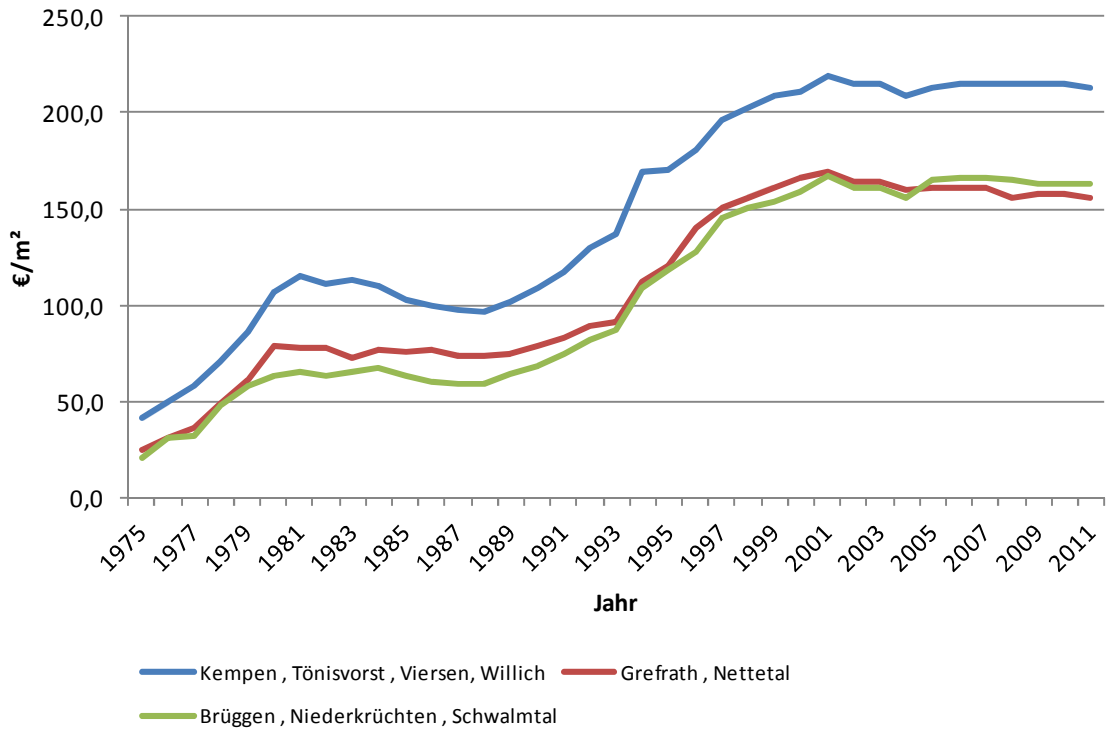
### Entwicklung der Preise von 1970 bis heute Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen Basisjahr 2005 = 100



**Entwicklung der Bodenpreise von 1975 bis heute**

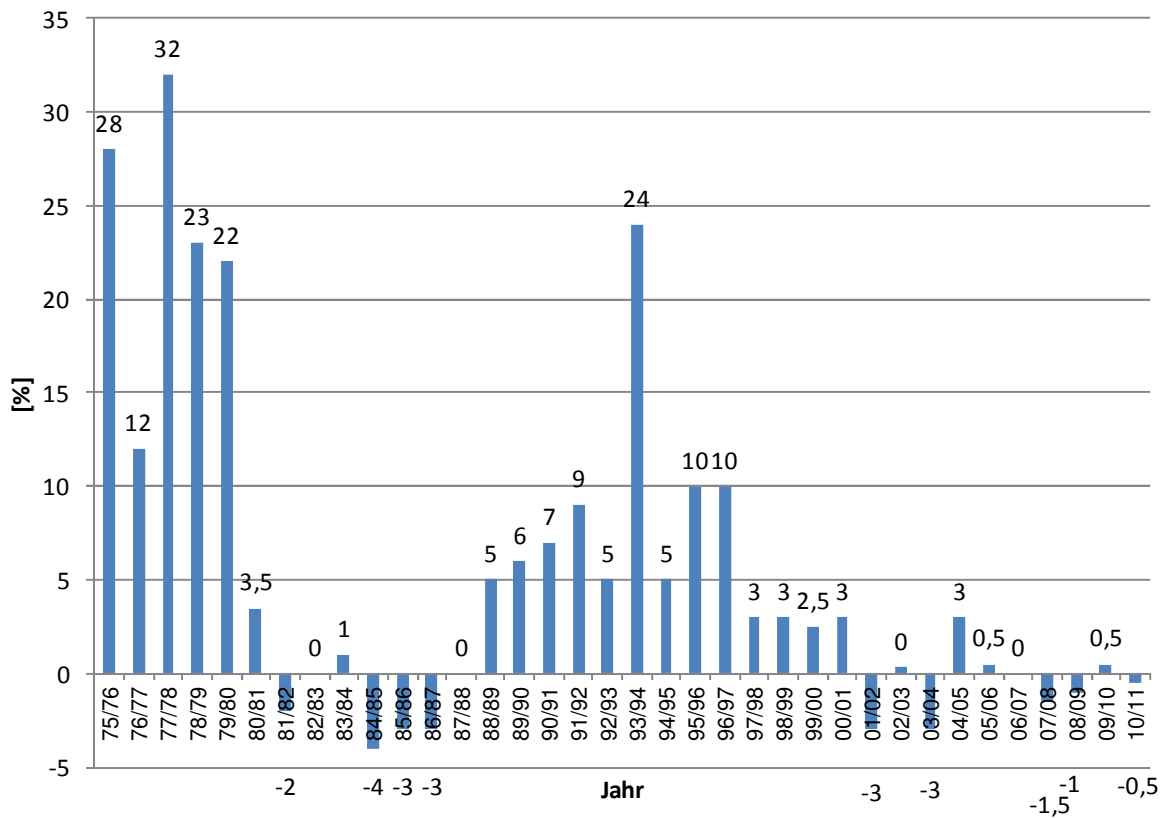
**Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau im Kreis Viersen**

Basisjahr 1975; Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau wurden zusammengefasst



**Entwicklung der Bodenpreisveränderungen im Vergleich zum Vorjahr in %**

Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Werte jeweils auf 0,5-Schritte gerundet)



## Preisniveau 2011

Bei den Preisen für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind die Preise sowohl im Ostkreis als auch im Westkreis 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 Bodenwerte Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

Gemeinde/ Stadt	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
Niederkrüchten	155	140	125
Brüggen	180	150	125
Schwalmtal	190	160	130
Nettetal	190	150	130
Grefrath	180	160	150
Kempen	250	230	200
St.Hubert/Tönis- berg	-	190	170
St. Tönis	245	235	-
Vorst	-	190	135
Willich	230	210	170
Viersen	215	180	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)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Die Beiträge liegen durchschnittlich bei 40 €/m<sup>2</sup>.

## 5.2 Geschosswohnungsbau

### Umsätze

Mit 4 Kauffällen hat sich die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr nahezu halbiert und liegt damit wieder auf dem Niveau des Jahres 2009. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr um 46 % auf 393,5 T € gesunken, der Flächenumsatz ist um 49 % auf 2.000 m<sup>2</sup> gesunken.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### Gewerbe und Industrie

#### Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle liegt mit 36 Verkäufen deutlich über dem Vorjahresniveau von 26 Verkäufen, damit hat sich die Anzahl um 38 % erhöht.

Der Geldumsatz stieg um 50 %, der Flächenumsatz stieg um rd. 107 %.

#### Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2011 konstant geblieben. Lediglich in Niederkrüchten sank der Richtwert um 5,00 €/m<sup>2</sup> auf nunmehr 35,00 €/m<sup>2</sup>.

Nachfolgend wird das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung) angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

#### Gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung)

Gemeinde/ Stadt - Ortsteil	[€/m <sup>2</sup> ]	Stadt - Ortsteil	[€/m <sup>2</sup> ]
Gemeinde Niederkrüchten - Niederkrüchten	35	Stadt Kempen - Kempen / St. Hubert - Tönisberg	50 45
Gemeinde Brüggen - Bracht - Brüggen	30 40	Stadt Tönisvorst - Vorst (Tack) - Vorst (Hohenhöfe)	60 100
Gemeinde Schwalmthal - Waldniel	40	Stadt Willich - Anrath - Willich - Schiefbahn	45 80 85
Stadt Nettetal - Breyell - Kaldenkirchen - Lobberich	40 40 40	Stadt Viersen - Dülken - Viersen (Kränkelsweg) - Süchteln	55 80 60

## 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.

### 5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsätze und Preisniveau

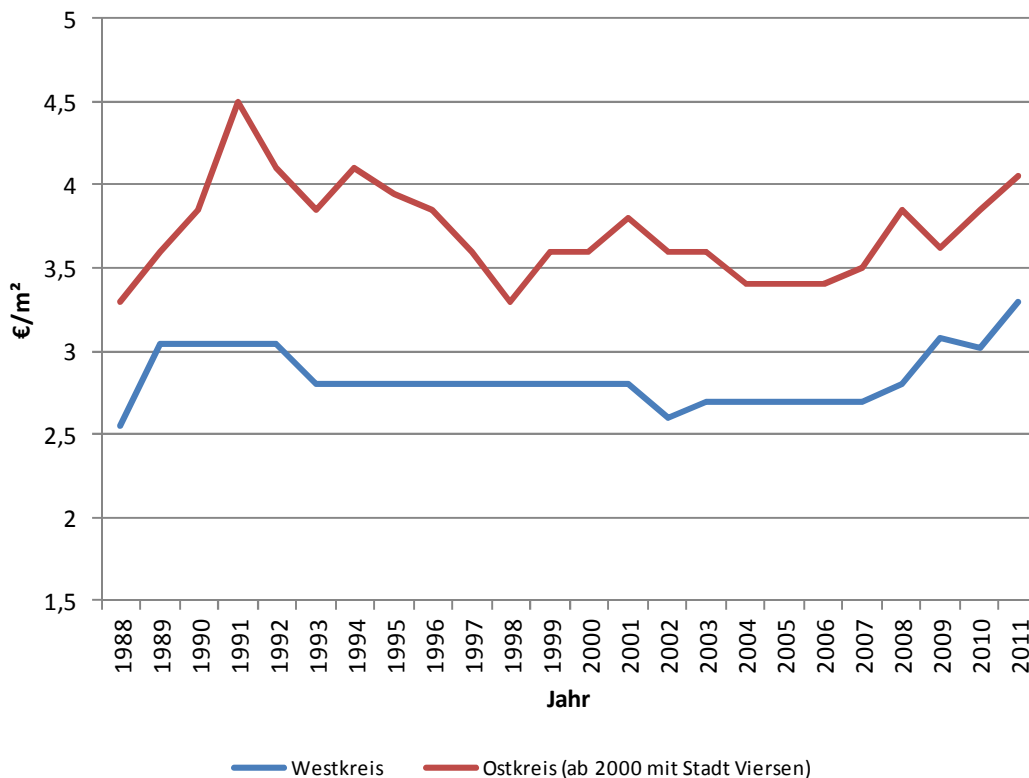
Im Betrachtungszeitraum sind 90 Kauffälle zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr 78 Kauffälle). Damit ist wieder das Niveau des Jahres 2009 erreicht.

Im Westkreis sind die Preise für Ackerland in Grefrath und Niederkrüchten konstant geblieben; in Brüggen, Nettetal und Schwalmtal sind sie z.T. deutlich gestiegen. Damit hat der durchschnittliche Preis für Ackerflächen im Westkreis den bisher höchsten Stand erreicht.

Im Ostkreis ist der Preis für Ackerflächen in allen 4 Städten (Viersen, Kempen, Tönisvorst und Willich) um jeweils 0,20 €/m<sup>2</sup> gestiegen und hat damit im Mittel den höchsten Wert seit 1994 erreicht.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2011 im gesamten Kreisgebiet auf 2,60 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

#### Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2011



### Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	4,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Gemeinde Brüggen	3,60 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	2,70 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Gemeinde Grefrath	3,00 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	3,20 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Städte Kempen, Tönisvorst, Willich	4,20 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Stadt Viersen	3,60 €/m <sup>2</sup>
Grünland gesamtes Kreisgebiet	2,60 €/m <sup>2</sup>

#### 5.4.2 Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 5 Abs. 1 ImmoWertV

Mit § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist die bislang vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne überzeugende Begründung aufgegeben worden. § 4 Abs. 1 WertV 88 in der bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV geltenden Fassung definierte land- und forstwirtschaftliche Flächen wie folgt:

- „(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,
1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
  2. 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.“

Dass die ImmoWertV die besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht mehr definiert, bedeutet nicht, dass dieser Grundstücksteilmarkt nicht existiert. Die Nachfolgeregelung schließt die besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ein, ohne sie ausdrücklich hervorzuheben. Von daher ist in den einschlägigen Fällen die ersatzlos gestrichene Definition der WertV 88/98 weiterhin von Bedeutung. Als besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft kommen – wie für die „reinen“ land- und forstwirtschaftlichen Flächen – nur solche land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen in Betracht, die nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen Entwicklung des Gebiets auf absehbare Zeit eine bauliche Nutzung nicht erwarten lassen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage



Für den Zeitraum von 2002 bis 2008 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung hat ergeben, dass der Kaufpreis für begünstigtes Agrarland durchschnittlich zwischen ca. 5 €/m<sup>2</sup> und ca. 13 €/m<sup>2</sup> schwankt. Dies entspricht etwa dem 2- bis 3-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes.

#### 5.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

##### Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 51 (Vorjahr 44) Waldflächen den Eigentümer. Der Flächenumsatz nahm um ca. 30 % auf 45,1 ha zu, der Geldumsatz stieg um ca. 29 % auf 431,1 T €..

Der Bodenrichtwert für Waldflächen einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs blieb im Jahr 2011 mit 0,90 €/m<sup>2</sup> stabil.

#### 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 (Verkehrswertauffassung) begründen.

##### Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
14	6,2	2,43

##### 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. €
2	2,4	2,2

## 6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 9 –Erforderliche Daten–)

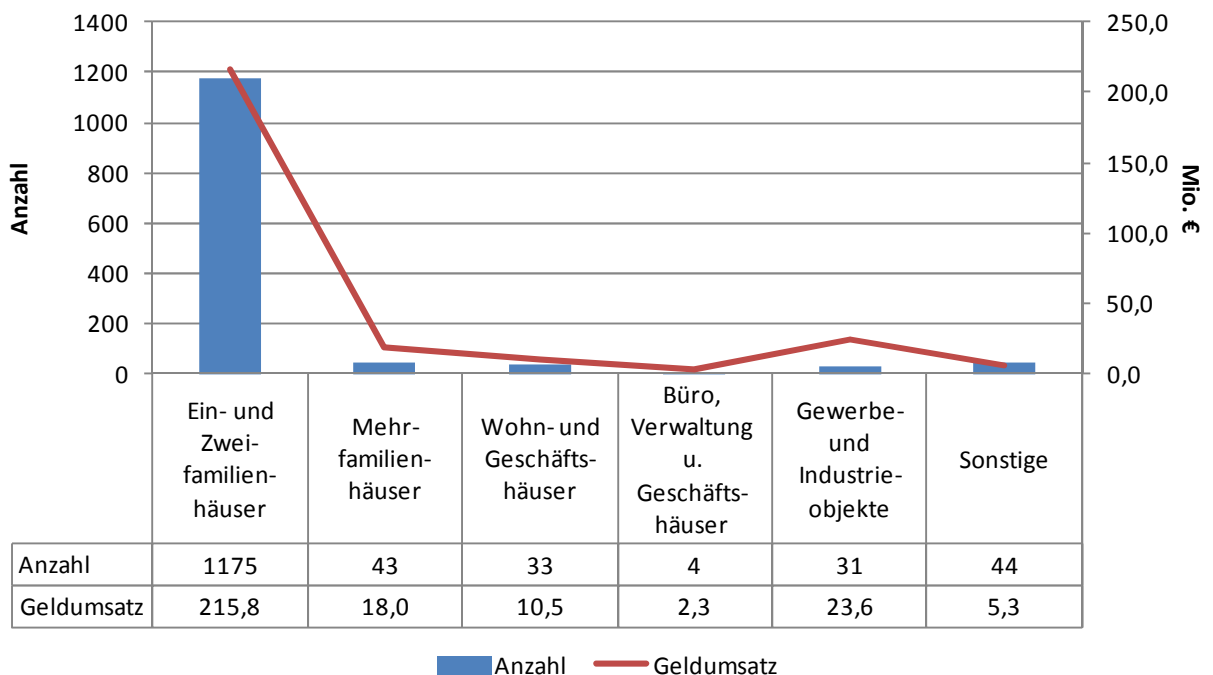
Mit einem Geldumsatz von 275,5 Mio. € bei 1.330 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

Den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mehrfamilienhäuser,
- Wohn- und Geschäftshäuser,
- Büro- und Verwaltungshäuser,
- Gewerbe- und Industrieobjekte sowie
- sonstige bebaute Grundstücke

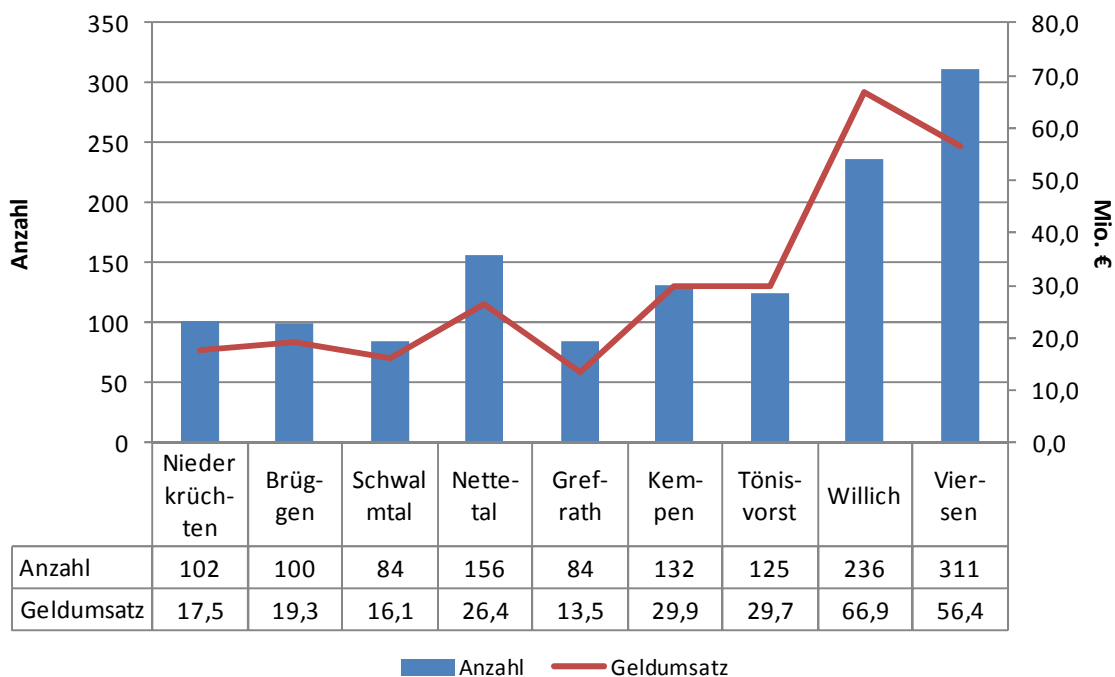
zeigt die folgende Abbildung.

**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

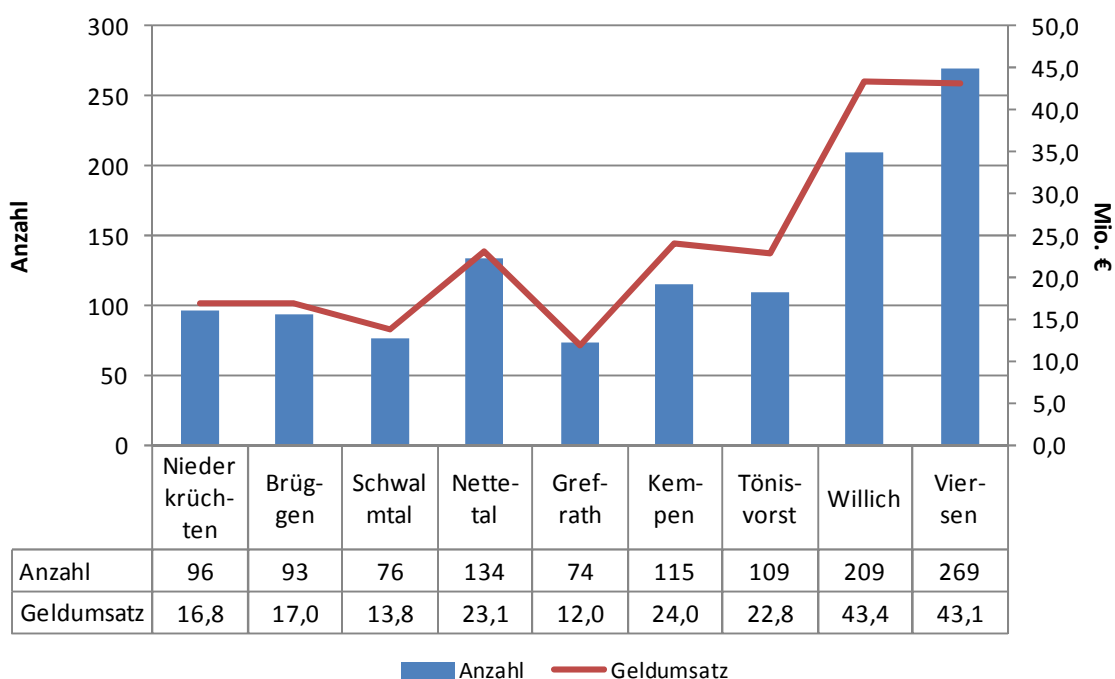
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.175 (+ 7 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 215,8 Mio. € (+ 5 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2010	2011	
Niederkrüchten	76	96	+ 26 %
Brüggen	59	93	+ 58 %
Schwalmtal	88	76	- 14 %
Nettetal	153	134	- 13 %
Grefrath	57	74	+ 30 %
Kempen	127	115	- 9 %
Tönisvorst	102	109	+ 7 %
Willich	212	209	- 2 %
Viersen	234	269	+ 15 %

Geldumsatz in Mio. €	2010	2011	
Niederkrüchten	12,6	16,8	+ 33 %
Brüggen	10,2	17,0	+ 66 %
Schwalmtal	15,9	13,8	- 13 %
Nettetal	28,0	23,1	- 18 %
Grefrath	8,4	12,0	+ 43 %
Kempen	26,7	24,0	- 11 %
Tönisvorst	21,4	22,8	+ 7 %
Willich	44,1	43,4	- 2 %
Viersen	39,8	43,1	+ 8 %

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



## 6.2 Preisentwicklung

Eindeutige Aussagen bezüglich der Preisentwicklung können aufgrund von Marktschwankungen in den einzelnen Baujahrsgruppen und Lagen nur schwer gemacht werden. Da ab diesem Jahr zusätzliche Baujahresgruppen eingeführt wurden, ist eine direkte Vergleichbarkeit nur noch eingeschränkt gegeben.

Detaillierte Preisangaben sind dem Kapitel 9 – Erforderliche Daten zu entnehmen.

## 7 Wohnungseigentum

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

### 7.1 Umsätze

Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 597 verkauften Objekten um 25 Fälle (+5%) gestiegen. Der Geldumsatz von 67,6 Mio. € ist mit 15 % gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen.

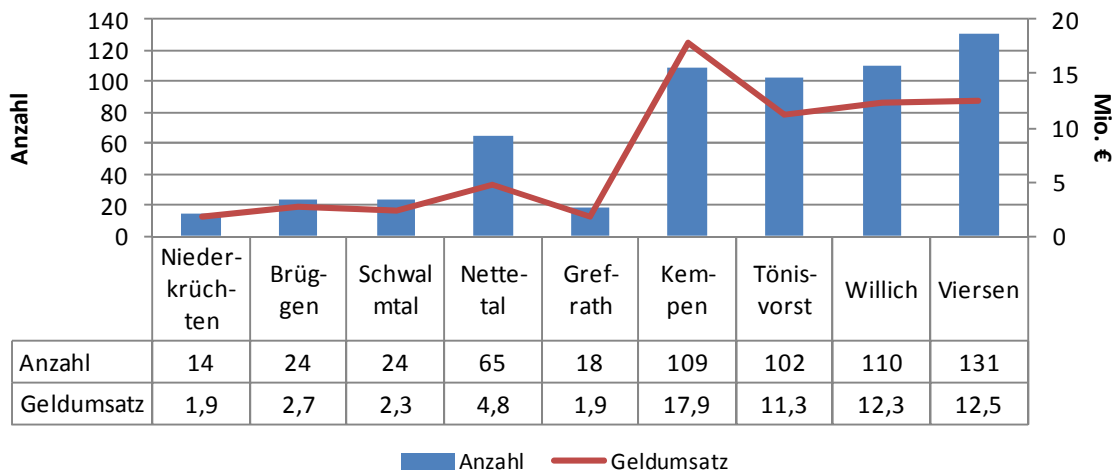
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	
Niederkrüchten	21	14	- 33 %
Brüggen	24	24	± 0 %
Schwalmtal	49	24	- 51 %
Nettetal	58	65	+ 12 %
Grefrath	8	18	+ 125 %
Kempen	97	109	+ 12 %
Tönisvorst	94	102	+ 9 %
Willich	100	110	+ 10 %
Viersen	121	131	+ 8 %

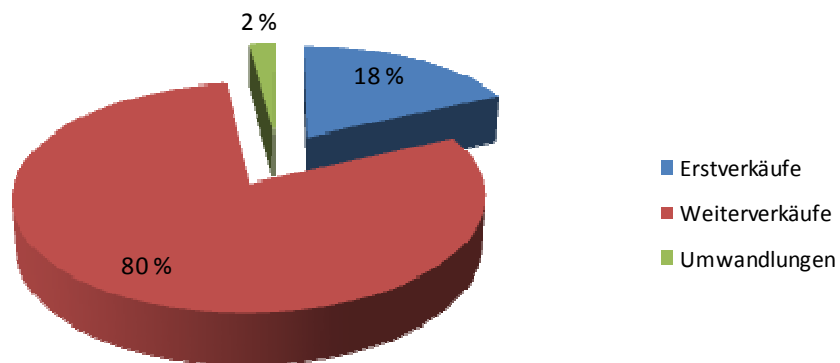
---

<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	
Niederkrüchten	1,7	1,9	+ 12 %
Brüggen	2,2	2,7	+ 23 %
Schwalmtal	5,1	2,3	- 55 %
Nettetal	5,0	4,8	- 4 %
Grefrath	0,9	1,9	+ 111 %
Kempen	12,2	17,9	+ 47 %
Tönisvorst	8,7	11,3	+ 30 %
Willich	11,2	12,3	+ 10 %
Viersen	11,8	12,5	+ 6 %

**Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz  
Wohnungseigentum**



**Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent (Anzahl der Kauffälle)**



**7.2 Preisentwicklung**

Eindeutige Aussagen bezüglich der Preisentwicklung können aufgrund erheblicher Marktschwankungen in den einzelnen Baujahrsgruppen und Lagen nur schwer gemacht werden.

Detaillierte Preisangaben sind dem Kapitel 9 – Erforderliche Daten zu entnehmen.

## **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 einfache Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarten im Internet unter der Adresse [www.kreis-viersen.de](http://www.kreis-viersen.de) und unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung.

### **8.2 Bodenrichtwerte**

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.

### 8.3 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten 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)

#### **Wohn- und Mischgebiete (W, MI, MD, MK)**

Grundstücksqualität	: baureifes Land
Lage	: Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet
Grundstücksgrößen (Normalgrößen)	: Reihenhausbebauung ca. 200 m <sup>2</sup> Doppelhausbebauung ca. 350 m <sup>2</sup> freistehende Bebauung ca. 500 m <sup>2</sup>  in ländlichen Gebieten können die Grundstücksgrößen um bis zu 25% überschritten werden
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

#### **Gewerbe- und Industriegebiet (G, GE, GI)**

Grundstücksqualität	: baureifes Land
Lage	: Gewerbegebiet, Industriegebiet
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

#### **Landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker (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 m <sup>2</sup>

#### **Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland (GR)**

Grundstücksqualität	: reines Grünland, mittlere Bodenqualität ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
Lage	: reine Feldlage
Ausnutzung	: agrartechnisch gut zu bewirtschaften

#### **Landwirtschaftliche Nutzfläche - Wald (F)**

Grundstücksqualität	: Reiner Nadel-, Laub- oder Mischwald inklusive Aufwuchs, mittlere Bodenqualität ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
---------------------	--



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.

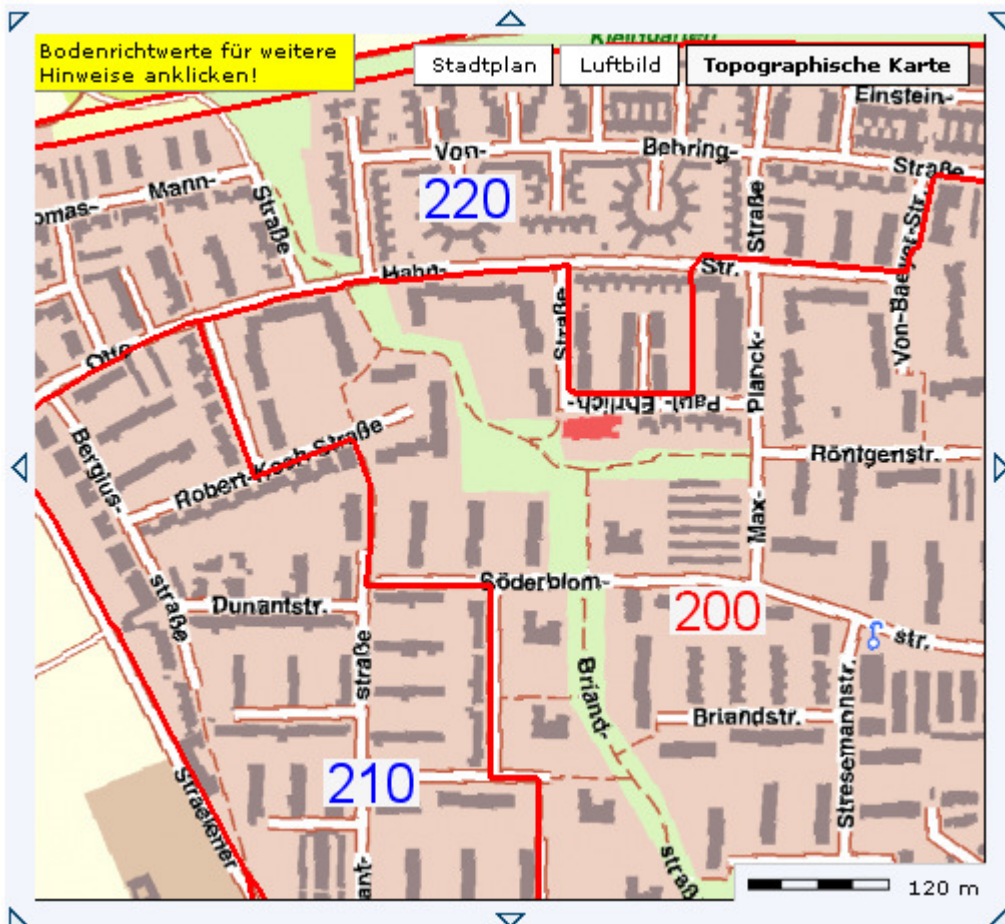
Irgendwelche Ansprüche – vor allem gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden – können nicht aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen erstellt und vertreibt seit 2011 keine analogen Bodenrichtwertkarten mehr. Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW – BORISplus – zur Verfügung gestellt. Erreichbar ist BORISplus unter der Internet-Adresse

**[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)**.

Die Bildschirmauskunft ist kostenfrei.

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORISplus für das Stadtgebiet von Kempen dargestellt. Die Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2012.



## 9 Erforderliche Daten

Für die Ableitung der für die Wertermittlung notwendigen Daten hat das Ministerium für Inneres und Kommunales des Landes Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 03.08.2010 den Gutachterausschüssen folgendes vorgeschrieben:

„Bis zum Ablauf des zweiten Jahres, nach dem die Bundesregierung neue Normalherstellungskosten veröffentlicht hat, werden die bei den Gutachterausschüssen vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten, Alterswertminderungsverfahren und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet. Danach greifen die neuen Modelle vollständig.“

Für den Gutachterausschuss im Kreis Viersen bedeutet dies, dass die in diesem Marktbericht enthaltenen, für die Sachwertermittlung notwendigen Daten wie folgt ermittelt wurden:

- Alterswertminderung nach Ross,
- Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000).

Der Gutachterausschuss hat nach § 9 ImmoWertV 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 Kapitalisierungszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

## 9.1 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV 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 ergeben.

### 9.1.1 Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

(Ein- und Zweifamilienhäuser) Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2005 (Index = 100)

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreisindex	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreisindex
1970	9,8	1991	54,1
1971	10,8	1992	59,7
1972	13,0	1993	61,6
1973	15,0	1994	78,2
1974	16,3	1995	84,1
1975	18,4	1996	89,1
1976	23,7	1997	95,4
1977	26,7	1998	97,1
1978	35,1	1999	99,7
1979	42,5	2000	101,9
1980	52,4	2001	102,7
1981	50,9	2002	99,9
1982	50,0	2003	100,4
1983	50,0	2004	97,4
1984	50,4	<b>2005</b>	<b>100,0</b>
1985	47,6	2006	100,5
1986	46,2	2007	100,5
1987	45,3	2008	99,0
1988	44,8	2009	98,2
1989	47,1	2010	98,6
1990	50,4	2011	97,9

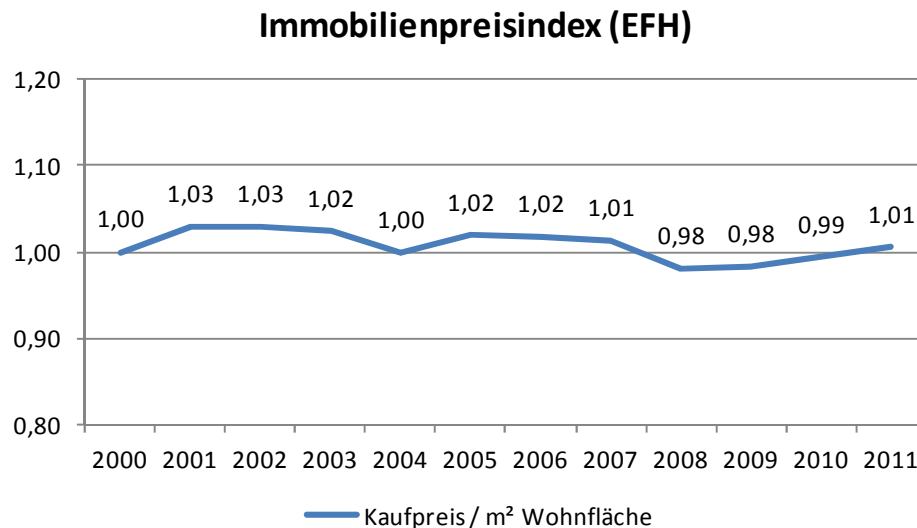
### 9.1.2 Immobilienpreisindex

Mit Hilfe des durch die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse des Landes NRW (AGVGA NRW) auf Basis einer multiplen Regressionsanalyse entwickelten Modells zur Ableitung von Immobilienrichtwerten hat der Gutachterausschuss Preisindices abgeleitet, mit deren Hilfe Kaufpreise zurückliegender Jahrgänge auf den Wertermittlungsstichtag bezogen werden können. Bei der durchgeführten Analyse wurde der Einfluss bestimmter wertbildender Merkmale auf den Kaufpreis quantitativ ermittelt. Anschließend wurden die Kaufpreise mittels der ermittelten Korrekturfaktoren auf ein Normobjekt umgerechnet. Die Indexreihen gelten für die Zielgröße „Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche“ für Einfamilienhäuser (EFH) sowie für Eigentumswohnungen (WE).

### 9.1.2.1 Immobilienpreisindex für Einfamilienhäuser auf Basis des Vergleichsjahres 2000

Bei der Ableitung des Preisindex für Einfamilienhäuser wurden folgende Grundstücksmerkmale berücksichtigt:

- Gebäudealter,
- Wohnfläche,
- Baulandfläche,
- Gebäudeart (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenhaus),
- Ausstattungsklasse,
- Mietsituation,
- Modernisierungstyp,
- Keller und
- Gebietsgliederung (Ostkreis / Westkreis).

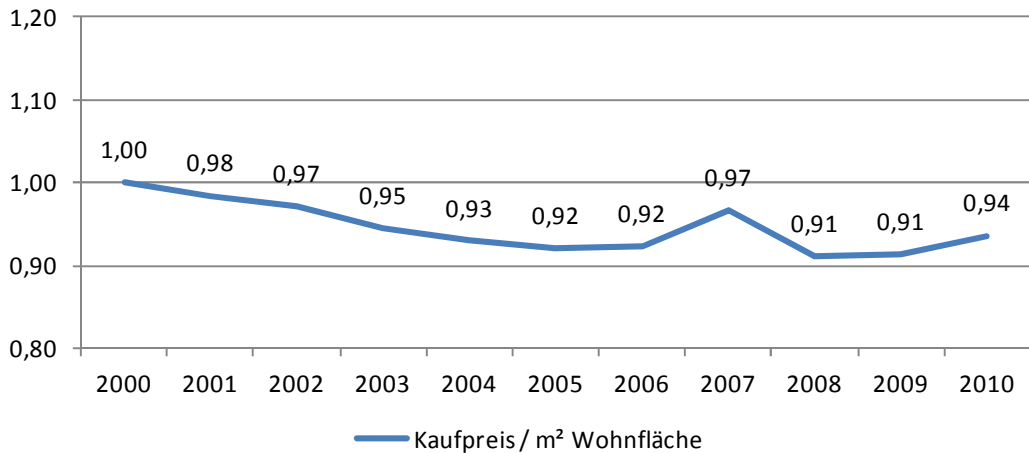


### 9.1.2.2 Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen im Zeitraum 2000 – 2010

Bei der Ableitung des Preisindex für Eigentumswohnungen wurden folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Gebäudealter,
- Wohnfläche,
- Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude,
- Geschosslage und
- Gebietsgliederung (Ostkreis / Westkreis).

### Immobilienpreisindex (WE)



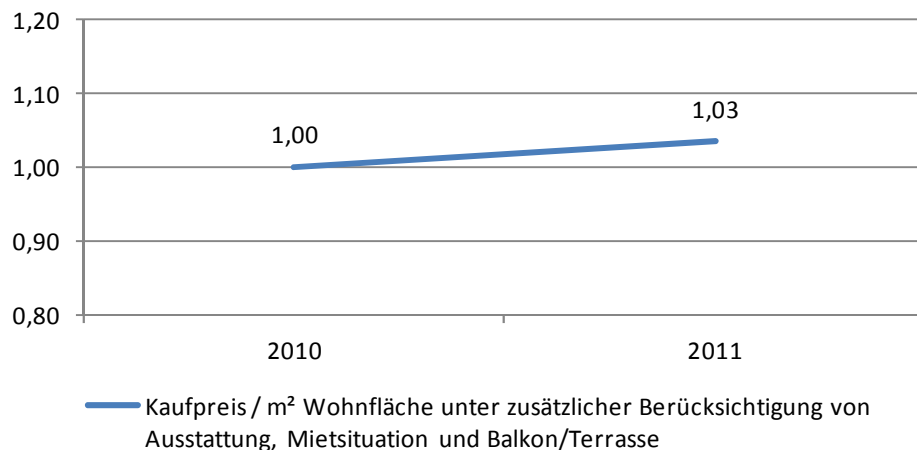
#### 9.1.2.3 Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen ab dem Jahr 2010

Bis einschließlich 2009 blieben systembedingt die Objektmerkmale

- Ausstattungsklasse,
- Mietsituation und
- Vorhandensein von Balkon/Terrasse

in der Analyse unberücksichtigt. Seit Einführung eines neuen Programmes zur Führung der Kaufpreissammlung werden diese Merkmale zusätzlich erfasst und ausgewertet. Aufgrund der erhöhten Zahl von berücksichtigten Objektmerkmalen lässt sich so die Kaufpreisentwicklung pro Quadratmeter Wohnfläche detaillierter analysieren. Die folgende Graphik stellt die Kaufpreisentwicklung seit 2010 unter zusätzlicher Berücksichtigung dieser Objektmerkmale dar. Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlagen lassen sich die beiden Indexreihen für Wohneigentum jedoch nicht miteinander verbinden.

### Immobilienpreisindex (WE)



## 9.2 Kapitalisierungszinssätze

Der Kapitalisierungszinssatz (Liegenchaftszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem sich das im Wert einer Immobilie gebundene Kapital verzinst. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist folglich der Kapitalisierungszinssatz von großer Bedeutung.

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV ist der Liegenchaftszinssatz „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 abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes 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 Kapitalisierungszinssatz mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

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

Die nachstehend aufgeführten Liegenchaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurden ortsübliche Marktverhältnisse, wie nachhaltig erzielbare Mieten, Bewirtschaftungskosten, etc. den Berechnungen zugrunde gelegt.

Aufgrund bisheriger Auswertungen werden folgende Liegenchaftszinssätze empfohlen:

Gebäudetyp	01.01.2009		01.01.2010		01.01.2011		01.01.2012	
	LZS	StAbw	LZS	StAbw	LZS	StAbw	LZS	StAbw
Einfamilienhaus					<b>3,1</b>	1,0	<b>3,3</b>	0,9
Zweifamilienhaus	<b>3,8</b>	0,8	<b>3,8</b>	0,6	<b>4,1</b>	0,7	<b>4,1</b>	1,0
Dreifamilienhaus	<b>4,8</b>	0,9	<b>4,8</b>	1,0	<b>4,4</b>	1,2	<b>5,0</b>	1,2
Mehrfamilienhaus	<b>6,4</b>	1,1	<b>5,8</b>	1,5	<b>5,3</b>	1,1	<b>5,2</b>	1,6
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung >20%)	<b>6,2</b>	1,3	<b>6,2</b>	1,1				
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung <50%)					<b>6,1</b>	0,9	<b>7,0</b>	1,4

Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung >50%)							<b>6,9</b>	0,6
Reine Gewerbebetriebe	<b>7,3</b>	1,6	<b>6,8</b>	0,6	<b>6,7</b>	0,4	<b>6,9</b>	1,2
Eigentumswohnungen							<b>4,1</b>	1,6

Liegenschaftszinssatz = LZS, Standardabweichung = StAbw

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

### 9.3 Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rohertragsfaktor (Rohertragsvervielfältiger) dienen. Er ist folgendermaßen definiert:

$$\text{Rohtragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den nach Mietspiegel ermittelten Jahresroherträgen verkaufter Renditeobjekte des letzten Jahres abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Objektart	2010			2011		
	Anzahl Kauffälle <sup>2</sup>	Rohtrags- verviel- fältiger	StAbw (absolut)	Anzahl Kauffälle	Rohtrags- verviel- fältiger	StAbw (absolut)
Zweifamilien- häuser	64	<b>18,4</b>	3,5	44	<b>17,5</b>	3,7
Dreifamilien- häuser	19	<b>15,0</b>	3,5	10	<b>14,4</b>	2,6
Mehrfamilien- häuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte	66	<b>11,9</b>	2,9	32	<b>11,1</b>	1,9
Eigentums- wohnungen	364	<b>16,3</b>	3,4	317	<b>16,3</b>	2,9

<sup>2</sup> ohne Ausreißer

## 9.4 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

### Durchschnittspreise 2011 für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahresgruppen

Nach den im Jahre 2011 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 621 Kaufverträge zugrunde. Um den unterschiedlichen Preisniveaus in Ost- und Westkreis gerecht zu werden, wurden die nachfolgenden Durchschnittspreise regional unterteilt. Die Grenze zwischen diesen Bereichen ist fließend.

Bei den unten aufgeführten Vergleichsfaktoren handelt es sich um durchschnittliche Werte, ohne Berücksichtigung der jeweiligen Lage sowie der individuellen Ausstattung.

Gebäudetyp, jeweils bezugsfrei mit Garage	Gesamtkaufpreis in €			
	Ostkreis Westkreis 2010		Ostkreis Westkreis 2011	
<b>Freistehendes Wohnhaus</b>				
Baujahr - 1949			175.000	150.000
Baujahr 1950 - 1974	210.000	155.000	205.000	160.000
Baujahr 1975 - 1999	310.000	210.000	290.000	230.000
Baujahr 2000 -			375.000	310.000
<b>Doppelhaushälfte und Reihenendhaus</b>				
Baujahr - 1949			150.000	125.000
Baujahr 1950 - 1974	150.000	135.000	170.000	135.000
Baujahr 1975 - 1999	225.000	175.000	225.000	185.000
Baujahr 2000 -			255.000	205.000
<b>Reihenmittelhaus</b>				
Baujahr - 1949			130.000	115.000
Baujahr 1950 - 1974	125.000	110.000	145.000	130.000
Baujahr 1975 - 1999	185.000	160.000	190.000	165.000
Baujahr 2000 -			220.000	185.000



## 9.5 Gebädefaktoren 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 m<sup>2</sup>, 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 nachfolgend angegebenen Kaufpreise betreffen Eigentumswohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau neuzeitlicher, normaler Ausstattung (Zentralheizung, Bad, WC, Isolierverglasung). Lediglich in gesondert ausgewiesenen Einzelfällen wurde ein vom Markt abweichender Sondermarkt festgestellt. Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise enthalten keine Wertanteile für Stellplätze oder Garagen.

In den folgenden Tabellen werden durchschnittliche relative Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Eigentumswohnungen aufgeführt, die aus den Geschäftsjahr 2011 vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden. Bei nicht aufgeführten Baujahren war entweder keine oder keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vorhanden. Zur Ermittlung der Durchschnittswerte lagen 310 Kaufverträge aus dem Jahre 2011 zugrunde. Bei Abweichungen hinsichtlich der definierten Ausstattungs- und Lagemerkmale sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

<b>Stadt Viersen</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1960 – 1970	<b>800</b>	630	970
Baujahre 1971 – 1980	<b>900</b>	720	1.050
Baujahre 1981 – 1990	<b>950</b>	780	1.050
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.300</b>	1.230	1.400
Ersterwerb	<b>2.100</b>	1.910	2.190

<b>Stadt Tönisvorst</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1960 – 1970	<b>900</b>	730	950
Baujahre 1971 – 1980	<b>1.200</b>	940	1.300
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.350</b>	1.220	1.490
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.400</b>	1.150	1.670
Baujahre 2001 – 2009	<b>1.450</b>	1.340	1.560
Ersterwerb <sup>3</sup>	<b>2.550</b>	2.500	2.600

<sup>3</sup> alle Kauffälle in einem Objekt

<b>Stadt Willich</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1960 – 1970	<b>950</b>	800	1.090
Baujahre 1971 – 1980	<b>1.000</b>	840	1.190
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.100</b>	960	1.340
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.400</b>	1.260	1.550
Ersterwerb	<b>2.450</b>	2.070	2.720

<b>Stadt Kempen</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1960 – 1970	<b>800</b>	680	990
Baujahre 1971 – 1980	<b>800</b>	690	1.010
Baujahre 1991 – 2000	<b>2.050</b>	1.710	2.270
Baujahre 2001 – 2009	<b>2.000</b>	1.800	2.130
Ersterwerb	<b>2.600</b>	2.420	2.800
Baujahre 1981 – 1990 (zentrale Lage)	<b>1.850</b>		
Ersterwerb <sup>3</sup> (gehobener Markt)	<b>3.800</b>	3.560	4.070

<b>Gemeinde Brüggen</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1960 – 1970 (mäßige Lage)	<b>550</b>	490	640
Baujahre 1991 – 2000 <sup>4</sup>	<b>1.450</b>	1.370	1.520
Baujahre 2001 – 2009	<b>1.650</b>	1.550	1.700

<b>Stadt Nettetal Gemeinde Grefrath</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1960 – 1970	<b>950</b>	750	1.030
Baujahre 1960 – 1970 (mäßige Lage)	<b>350</b>	310	410
Baujahre 1971 – 1980	<b>1.000</b>	800	1.150
Baujahre 1971 – 1980 (mäßige Lage)	<b>750</b>	670	800
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.200</b>	930	1.580
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.200</b>	820	1.560
Baujahre 2001 – 2009	<b>1.350</b>	1.230	1.520
Ersterwerb	<b>2.000</b>	1.760	2.170

<b>Gemeinde Schwalmtal Gemeinde N'krüchten</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1971 – 1980	<b>900</b>	770	990
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.050</b>	1.000	1.070
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.050</b>	930	1.190
Ersterwerb <sup>4</sup> (altersgerechtes Wohnen)	<b>2.000</b>	1.930	2.030

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

(in Verbindung mit Wohnungseigentum)

Nach einer Untersuchung von Kauffällen für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen wurden nachfolgende Durchschnittspreise ermittelt. Von diesen Durchschnittspreisen sind Abweichungen aufgrund der jeweiligen Lage, Wohndichte und Ausstattung ggf. zu berücksichtigen.

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

**Tiefgarage, private**

**Weiterverkauf 5.500 €**

**Garage**

**7.500 €**

**Stellplatz**

**4.000 €**

## 9.7 Tertiäres Gewerbe

Nachfolgend wird das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung) angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte. Die Werte wurden auf der Grundlage von Verkäufen der letzten Jahre ermittelt. Die durchschnittlichen Bodenwerte für die beiden Teilmärkte Discount-/ Verbrauchermarkt und Fachhandel weisen signifikante Unterschiede auf. Sie werden je nach Lage und Verkehrsanbindung in Bezug zum jeweiligen Gewerbebaulandwert gesetzt.

### Gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung)

Discount-/ Verbrauchermarkt  
(mit Verkaufsflächen überwiegend bis ca. 800 m<sup>2</sup>)

: 2,5 bis 3-fache des Gewerbebaulandwertes

Fachhandel  
(mit Grundstücksflächen bis 2.500 m<sup>2</sup>)

: 1,5 bis 2-fache des Gewerbebaulandwertes

<sup>4</sup> alle Kauffälle in einem Objekt

## 9.8 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, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, sodass 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 1530 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus den Jahren 2010 und 2011 Regressionsanalysen durchgeführt. Da hierbei insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern Sachwertfaktoren festgestellt wurden, die von den Faktoren anderer Gebäudearten abweichen, entschied sich der Gutachterausschuss, die Sachwertfaktoren auf die jeweilige Gebäudeart bezogen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser, Reihenhäuser) zu ermitteln. Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis errechnet.

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

Die Sachwertfaktoren der Einfamilienhausgrundstücke wurden auf der Grundlage von Sachwertermittlungen nach folgenden Maßstäben ermittelt:

- Brutto-Grundfläche nach DIN 277 aus 1987/ 2005,
- Normalherstellungskosten (NHK 2000),
- Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 90 Jahre,
- Altersabschreibung nach Ross,
- Baukostenindex: 1,16 und
- Regionalisierungsfaktor: 1,00.

Dabei wurden berücksichtigt:

- Zeitwert der Nebengebäude,
- Zeitwert der Außenanlagen,
- Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile,
- Baunebenkosten,
- Bodenwert (Richtwerte).

Im Übrigen gilt das Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA). In den nachfolgenden Tabellen sind die Faktoren dargestellt, die bei Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2012**  
**Freistehende Einfamilienhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	130 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
90.000	1,00				
100.000	0,98	0,91	0,93		
110.000	0,96	0,90	0,92		
120.000	0,94	0,89	0,92	0,95	
130.000	0,92	0,88	0,91	0,95	0,90
140.000	0,91	0,88	0,90	0,94	0,90
150.000	0,89	0,87	0,89	0,94	0,89
160.000	0,88	0,86	0,88	0,93	0,89
170.000	0,86	0,85	0,88	0,93	0,89
180.000	0,85	0,85	0,87	0,93	0,89
190.000	0,84	0,84	0,87	0,93	0,88
200.000	0,83	0,84	0,86	0,92	0,88
210.000	0,82	0,83	0,85	0,92	0,88
220.000	0,81	0,82	0,85	0,92	0,88
230.000	0,80	0,82	0,84	0,91	0,88
240.000	0,79	0,81	0,84	0,91	0,87
250.000	0,78	0,81	0,84	0,91	0,87
260.000	0,77	0,81	0,83	0,91	0,87
270.000	0,77	0,80	0,83	0,91	0,87
280.000	0,76	0,80	0,82	0,90	0,87
290.000	0,75	0,79	0,82	0,90	0,87
300.000	0,74	0,79	0,82	0,90	0,87
310.000	0,74	0,79	0,81	0,90	0,86
320.000	0,73	0,78	0,81	0,90	0,86
330.000	0,72	0,78	0,81	0,90	0,86
340.000	0,72	0,78	0,80	0,89	0,86
350.000	0,71	0,77	0,80	0,89	0,86
360.000	0,70	0,77	0,80	0,89	0,86
370.000		0,77	0,79	0,89	0,86
380.000		0,76	0,79	0,89	0,86
390.000		0,76	0,79	0,89	0,85
400.000		0,76	0,79	0,88	0,85
410.000		0,75	0,78	0,88	0,85
420.000		0,75	0,78	0,88	0,85
430.000		0,75	0,78	0,88	0,85
440.000		0,75	0,77	0,88	0,85
450.000		0,74	0,77	0,88	0,85
460.000				0,88	0,85
470.000				0,88	0,85
480.000				0,87	0,85
490.000				0,87	0,85
500.000				0,87	0,84

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2012  
Doppelhaushälften/ Reiheneckhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	130 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
70.000		1,15	0,98	1,05	
80.000	1,12	1,11	0,97	1,03	
90.000	1,09	1,07	0,96	1,02	
100.000	1,06	1,04	0,95	1,01	1,03
110.000	1,03	1,01	0,94	1,00	1,02
120.000	1,01	0,98	0,93	1,00	1,01
130.000	0,99	0,96	0,92	0,99	1,00
140.000	0,97	0,94	0,91	0,98	0,99
150.000	0,95	0,92	0,90	0,98	0,98
160.000	0,93	0,90	0,89	0,97	0,97
170.000	0,92	0,88	0,89	0,96	0,96
180.000	0,90	0,86	0,88	0,96	0,96
190.000	0,89	0,85	0,88	0,95	0,95
200.000	0,88	0,83	0,87	0,95	0,94
210.000	0,86	0,81	0,87	0,94	0,94
220.000	0,85	0,80	0,86	0,94	0,93
230.000	0,84	0,79	0,86	0,93	0,93
240.000	0,83	0,77	0,85	0,93	0,92
250.000	0,82	0,76	0,85	0,93	0,92
260.000	0,81	0,75	0,84	0,92	0,91
270.000	0,80	0,74	0,84	0,92	0,91
280.000	0,79	0,73	0,83	0,92	0,90
290.000	0,78	0,72	0,83	0,91	0,90
300.000	0,77	0,71	0,83	0,91	0,89
310.000			0,82	0,91	0,89
320.000			0,82	0,90	0,88
330.000			0,82	0,90	0,88
340.000			0,81	0,90	0,88
350.000			0,81	0,90	0,87

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2012**  
**Reihenhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	130 €/m <sup>2</sup>	150 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>	210 €/m <sup>2</sup>	250 €/m <sup>2</sup>
70.000			1,10		
80.000		1,06	1,07		
90.000		1,03	1,05		
100.000	0,97	1,00	1,02	1,11	1,24
110.000	0,94	0,98	1,00	1,08	1,20
120.000	0,92	0,95	0,98	1,06	1,16
130.000	0,89	0,93	0,96	1,04	1,12
140.000	0,87	0,91	0,94	1,02	1,09
150.000	0,85	0,89	0,93	1,00	1,06
160.000	0,83	0,87	0,91	0,99	1,03
170.000	0,82	0,86	0,90	0,97	1,00
180.000	0,80	0,84	0,89	0,96	0,98
190.000	0,78	0,83	0,87	0,94	0,95
200.000	0,77	0,81	0,86	0,93	0,93
210.000	0,75	0,80	0,85	0,92	0,91
220.000	0,74	0,79	0,84	0,90	0,89
230.000	0,73	0,77	0,83	0,89	0,87
240.000		0,76	0,82	0,88	0,85
250.000		0,75	0,81	0,87	0,83
260.000		0,74	0,80	0,86	0,81
270.000		0,73	0,79	0,85	0,80
280.000			0,78	0,84	0,78
290.000			0,78	0,83	0,76
300.000			0,77	0,82	0,75
310.000					
320.000					
330.000					
340.000					
350.000					

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert



## 10 Sonstige Angaben

### 10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

*Vorsitzendes Mitglied:*

Franz, Thomas Kreisvermessungsrat

*Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:*

Boxhammer, Sonja Kreisobervermessungsrätin  
Seidenfaden, Joachim Stadtobervermessungsrat

*Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied*

*und ehrenamtliches Mitglied:*

Mertens, Viola Diplom-Betriebswirtin

*Ehrenamtliche Mitglieder:*

Beyer, Ulrich Architekt  
Bröckers, Klaus Architekt  
Brüll, Rolf Architekt  
Dammer, Ernst Bankbetriebswirt  
Fassbender, Norbert Immobilien-Kaufmann  
Giebelen, Dr.-Ing., Detlef Architekt  
Jungermann, Daniel Architekt  
Kirschbaum, Markus Sparkassendirektor  
Liesenfeld, Helmut Architekt  
Schmitz, Dr.-Ing., Rüdiger Architekt  
Schommer, Peter Dipl.-Ing.  
Thelen, Udo Architekt  
Weckes, Karl Vertriebsdirektor i.R.  
Wiens, Stefan Architekt

*Ehrenamtliche Mitglieder*

*der zuständigen Finanzbehörden und deren Stellvertreter:*

Thoenßen, Manfred Steueramtsinspektor (Finanzamt Viersen)  
Gaubitz, Siegfried Steueroberamtsrat (Finanzamt Viersen)  
Bialek, Volker Amtmann (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:*

Franz, Thomas Geschäftsführer Tel.: 02162/391134 (Raum 2133)  
Püllen, Bernhard stellv. Geschäftsführer Tel.: 02162/391148 (Raum 2129)

### 10.3 Zuständigkeitsgebiet

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen

<b>Westkreis</b>		<b>Ostkreis</b>	
Gemeinde/ Stadt	-Ortsteile	Gemeinde/ Stadt	-Ortsteile
Gemeinde N'krüchten	-Elmpt -N'krüchten	Stadt Kempen	-Kempen -St. Hubert -Schmalbroich
Gemeinde Brüggen	-Brüggen -Bracht	Stadt Tönisvorst	-Tönisberg -St. Tönis -Vorst
Gemeinde Schwalmatal	-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 31.01.2012**

<b>Stadt / Gemeinde</b>	<b>Einwohner insgesamt</b>	<b>Einwohner männlich</b>	<b>Einwohner weiblich</b>	<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>	<b>Einwohner je km<sup>2</sup></b>
Brüggen	15.862	7.778	8.084	61,25	259
Grefrath	15.535	7.619	7.916	30,98	501
Kempen	35.677	17.314	18.363	68,81	518
Nettetal	41.850	20.533	21.317	83,86	499
Niederkrüchten	15.440	7.578	7.862	67,07	230
Schwalmtal	18.855	9.201	9.654	48,11	392
Tönisvorst	29.657	14.379	15.278	44,33	669
Viersen	75.355	36.377	38.978	91,07	827
Willich	51.855	25.393	26.462	67,77	765
<b>Kreis Viersen gesamt</b>	<b>300.086</b>	<b>146.172</b>	<b>153.914</b>	<b>563,25</b>	<b>533</b>

**10.5 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 die aktuellen Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V.,  
Ostwall 214, 47798 Krefeld,  
E-Mail: [info@hausundgrund-krefeld.de](mailto:info@hausundgrund-krefeld.de)  
Tel.: 02151/78 4880

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 216, 47798 Krefeld  
E-Mail: [info@mieterverband-niederrhein.de](mailto:info@mieterverband-niederrhein.de)  
Tel.: 02151/24383

Gemeindeverwaltung Brüggen, Rathaus Bracht, Marktstraße 1, 41379 Brüggen  
Tel.: 02163/5701- 213

Gemeindeverwaltung Grefrath, Grundstücks- und Gebäudemanagement,  
Johannes-Girmes-Straße 21, 47929 Grefrath,  
E-Mail: [petra.ette@grefrath.de](mailto:petra.ette@grefrath.de)

Stadtverwaltung Kempen, Buttermarkt 1, 47906 Kempen  
Tel.: 02152/917- 313 oder 917- 300

Stadtverwaltung Nettetal, Doerkesplatz 11 (Rathaus), 41334 Nettetal  
Bürgerservice, Tel.: 02153/898- 1777 und in den Nebenstellen  
Web: [www.nettetal.de](http://www.nettetal.de)

Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, bei allen Verwaltungsstellen  
Tel.: 02163/980- 114 oder 980- 167  
Web: [www.niederkruechten.de](http://www.niederkruechten.de)

Gemeindeverwaltung Schwalmtal, Bürgerservice, Markt 20 (Rathaus), 41366 Schwalmtal  
E-Mail: buergerservice@gemeinde-schwalmtal.de  
Tel.: 02163/946- 400

Stadtverwaltung Tönisvorst, Bürgerservice, 47918 Tönisvorst  
Tel.: 02151/999- 155 oder 999- 118

Stadtverwaltung Viersen, FB 40/II Soziales und Wohnen, Abtl. Spezielle Bürgerdienste  
Königsallee 30, 41747 Viersen  
E-Mail: wohnungswesen@viersen.de  
Tel.: 02162 101405 oder 02162 101 442

Stadtteilbüro Willich, Stadtteilbüro Anrath, Stadtteilbüro Schiefbahn  
und Stadtteilbüro Neersen  
Tel.: 02156/949 180  
Hauptstraße 6, 47877 Willich  
Web: www.stadt-willich.de

Die Mietspiegel können auch im Internet auf den Seiten der jeweiligen Stadt oder Gemeinde eingesehen werden.

## 10.6 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

### **Kreis Kleve**

Nassauer Allee 15-23  
47533 Kleve  
Tel.: 02821/85-629  
Fax: 02821/85-660  
gutachterausschuss@kreis-kleve.de

### **Kreis Wesel**

Reeser Landstraße 31  
46483 Wesel  
Tel.: 0281/207-2248  
Fax: 0281/207-67 2248  
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

### **Stadt Krefeld**

Konrad-Adenauer-Platz 17  
47803 Krefeld  
Tel.: 02151/863862  
gutachterausschuss@krefeld.de

### **Stadt Mönchengladbach**

Marktstraße 30  
41236 Mönchengladbach  
Tel.: 02161/258748  
Fax: 02161/258769  
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

### **Rhein-Kreis Neuss**

Oberstraße 91  
41460 Neuss  
Tel.: 02131/928-6230  
Fax: 02131/928-6298  
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

### **Stadt Neuss**

Büchel 22-24  
41460 Neuss  
Tel.: 02131/90-6211  
Fax: 02131/90-6288  
gutachterausschuss@stadt.neuss.de

### **Kreis Heinsberg**

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

### **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen**

Postfach 30 08 65  
40408 Düsseldorf  
Tel.: 0211/475-2640  
Fax: 0211/475-2900  
oga@brd.nrw.de