



Grundstücksmarktbericht **2013**

für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2013

Berichtszeitraum 01.01.2012 – 31.12.2012

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 28 11 45
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet : www.gars.nrw.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 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 WESENTLICHE AUSSAGEN DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....	5
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
2 ZIELSETZUNG DES GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTES.....	8
3 GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS.....	9
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	11
4 GRUNDSTÜCKSMARKT DES JAHRES 2012	13
4.1 Anzahl der Kauffälle	13
4.2 Flächenumsatz.....	14
4.3 Geldumsatz	15
5 UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	16
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 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne von § 5 Abs. 1 ImmoWertV.....	24
5.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)	25
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	25
6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE.....	26
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	27
6.2 Preisentwicklung	28
7 WOHNUNGSEIGENTUM	29
7.1 Umsätze	29

7.2	Preisentwicklung	30
8	BODENRICHTWERTE	31
8.1	Gesetzlicher Auftrag	31
8.2	Bodenrichtwerte	31
8.3	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	32
9	ERFORDERLICHE DATEN	34
9.1	Indexreihen	34
9.1.1	Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau	35
9.1.2	Immobilienpreisindex	35
9.2	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	36
9.2.1	Durchschnittspreise 2012 für Einfamilienhäuser	36
9.2.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten	37
9.2.2.1	Allgemeines	37
9.2.2.2	Wertebereiche	39
9.2.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	39
9.2.2.4	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	40
9.3	Vergleichsfaktoren für Wohneigentum	42
9.3.1	Durchschnittspreise 2012	42
9.3.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten	44
9.3.2.1	Allgemeines	44
9.3.2.2	Wertebereiche	44
9.3.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	44
9.3.2.4	Zuverlässigkeit des Modells	46
9.4	Kapitalisierungszinssätze	47
9.5	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte	48
9.6	Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen inklusive Bodenwertanteil	49
9.7	Tertiäres Gewerbe	50
9.8	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage	50
10	SONSTIGE ANGABEN	55
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	55
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	55
10.3	Zuständigkeitsgebiet	56
10.4	Statistische Daten Stand 30.06.2012	57
10.5	Mietrichtwerte	57
10.6	Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	58

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahre 2012 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 4% auf 3209 Verträge (+126 Verträge). Der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) sank auf 551,2 ha, der Geldumsatz stieg auf ein Gesamtvolumen von 504,4 Mio. €.

Die Anzahl der Immobilienverträge über unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus hat in 2012 gegenüber dem Vorjahr wieder zugelegt, die Anzahl der Immobilienverträge bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat ebenfalls zugenommen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hat gegenüber dem Vorjahr leicht nachgelassen.

1.2 Überblick

1.2.1 Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus war eine Zunahme bei der Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke von 23 % auf 299 bei einer Zunahme des Geldumsatzes von 18% auf 26,3 Mio. € und gleichzeitiger Zunahme des Flächenumsatzes um 17% auf 16,2 ha zu verzeichnen.

Eine Abnahme des Flächenumsatzes um 23% auf 308,6 ha bei gleichzeitiger Abnahme des Geldumsatzes um 9 % auf 14,0 Mio. € war bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen festzustellen. Die Anzahl an Kauffällen fiel um 15% auf 216.

Bei Gewerbebauland erfolgte bei einer Abnahme der Kauffälle um 20% auf 29 eine Halbierung des Flächenumsatzes (-59%) auf 6,1 ha bei gleichzeitiger Halbierung des Geldumsatzes (-55%) auf 4,1 Mio. €.

1.2.2 Bebaute Grundstücke

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser fand ein Anstieg bei den Kauffällen um 8% auf 1510 Kauffälle bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes um 17% auf 286,9 Mio. € statt.

Ein Anstieg des Geldumsatzes um 16 % auf 20,8 Mio. € bei gleichzeitigem Anstieg der Verkaufsfälle um 7 % auf 46 war im Marktsegment Mehrfamilienhäuser festzustellen.

Im Marktsegment Wohn- und Geschäftshäuser sank die Anzahl der Kauffälle mit 26 gegenüber dem Vorjahr um 21%. Der Geldumsatz sank um 30% auf 7,4 Mio. €.

Im Jahr 2012 erfolgten keine Verkäufe (Vorjahr 4 Verkäufe) bei Büro- und Verwaltungsgebäuden im Kreisgebiet.

1.2.3 Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Eigentumswohnungen erfolgte eine leichte Abnahme um 3 % auf 631 bei den Verkaufszahlen, der Geldumsatz sank um 4 % auf 71,2 Mio. €. Dabei liegt der Anteil der Erstverkäufe nach Neubau bei 17 %, während es sich bei 82 % aller Fälle um Weiterverkäufe handelt. Weiterhin waren 1 % Umwandlungen zu verzeichnen. Insgesamt war ein leichter Anstieg im Preisniveau bei Eigentumswohnungen feststellbar.

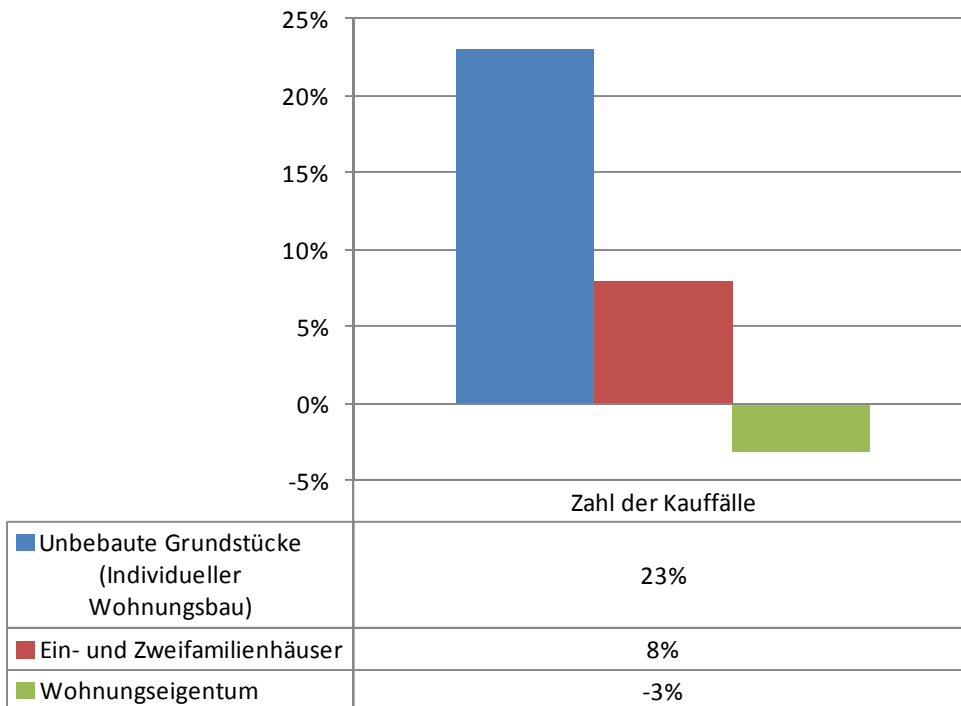
Auf die 4 Städte Kempen, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen 70 % aller Verkäufe des Jahres 2012.

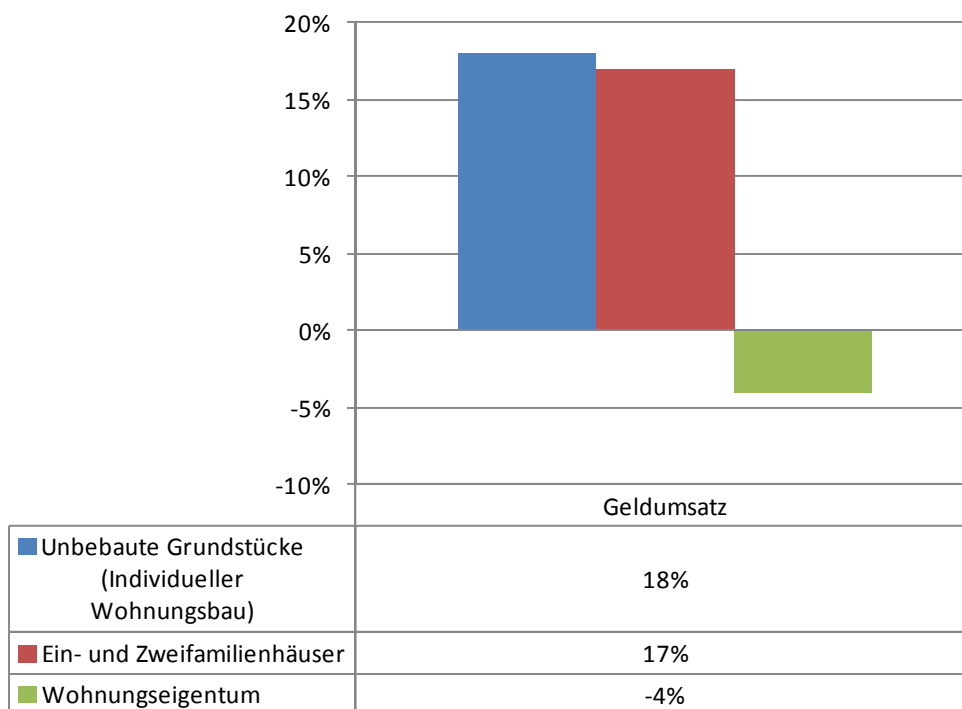
1.2.4 Zusammenfassung

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2012

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr

Zahl der Kauffälle



Geldumsatz**1.3 Zwangsversteigerungen**

Im Vertragsjahr 2012 wechselten im Kreis Viersen 72 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 8,8 Mio. € (rd. 2 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2011: 98 Objekte mit 11,1 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
2012	4	0,2	43	6,9	25	1,6

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich 70% 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 Informationsgehalt 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 die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 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 2012

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2012 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.

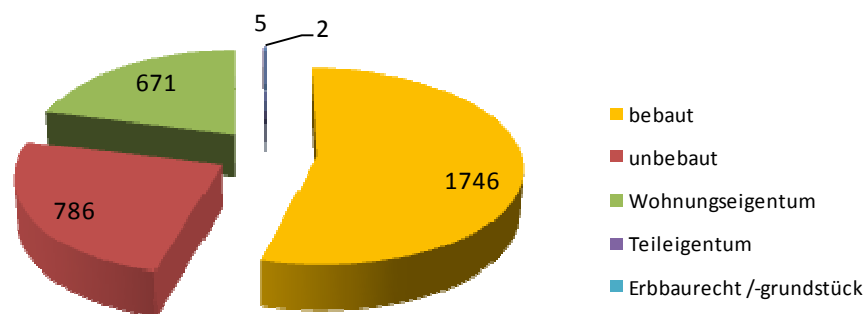
4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2012 von den beurkundenden Stellen **3.209 Kauffälle** (Vorjahr 3.083)

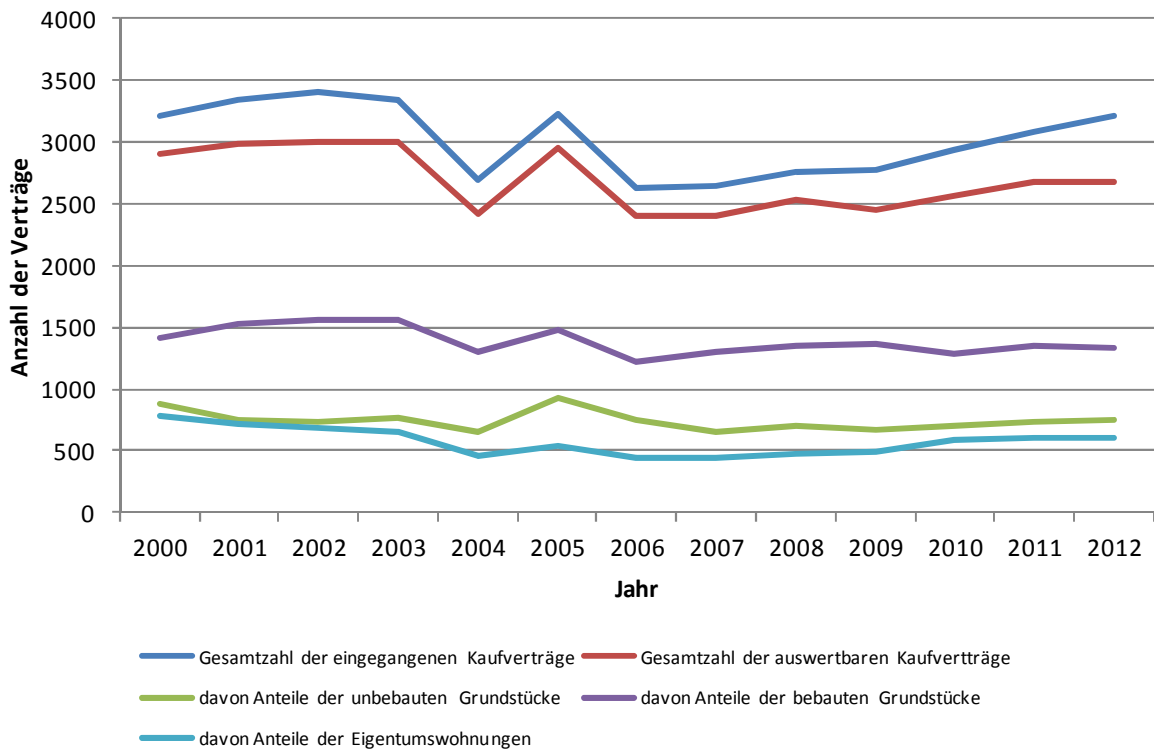
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle hat sich damit gegenüber 2011 um 126 erhöht.

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 16 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit konnten 2.683 (Vorjahr 2.675) Kaufverträge ausgewertet werden.



Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2012 nach Vertragsart im Kreis Viersen



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

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

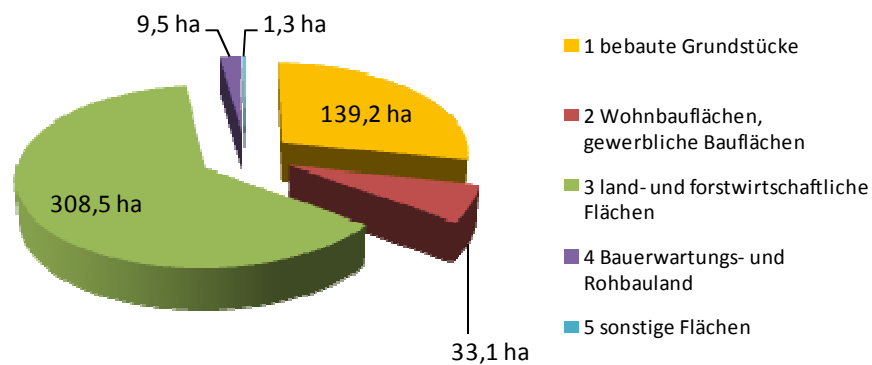
475 Hektar Grundstücksfläche (Vorjahr 587 ha)

umgesetzt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Fläche wird nicht erhoben.

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.

Flächenumsatz 2012

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel mit ca. 61 % auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der Anteil der Wohnbauflächen und gewerblichen Baulandflächen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1 %-Punkt auf 7 % gestiegen.

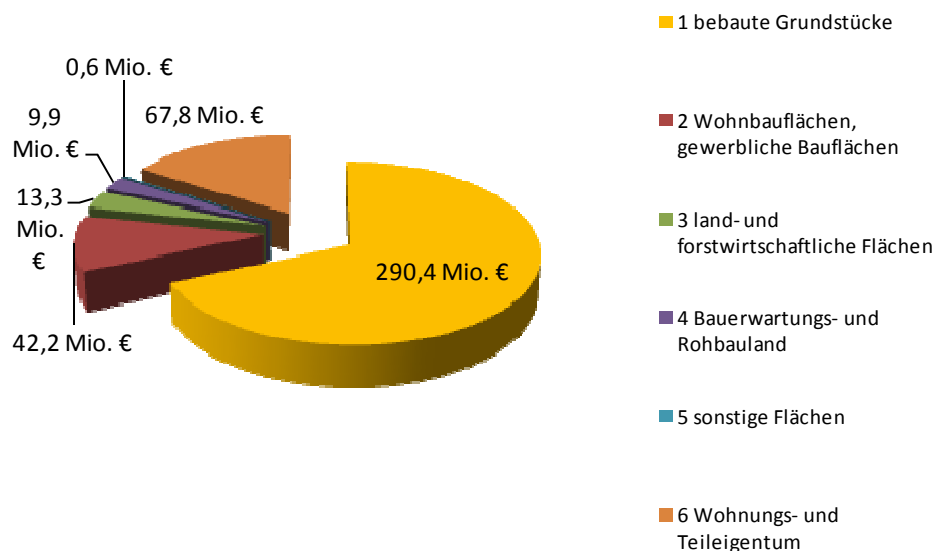
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

424,2 Millionen € (Vorjahr 408,7 Mio. €).

Mit 68% wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 16 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken (Nr. 2 – 5 des Diagramms) insgesamt 15 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2012



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 (besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft). Abbau- und Abgrabungsflächen wurden bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² 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 2012 mit

729 Kauffällen (Vorjahr 647)

ein Geldumsatz von

68,2 Mio. € (Vorjahr 60,9 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

354,0 ha (Vorjahr 445,0 ha)

erreicht.

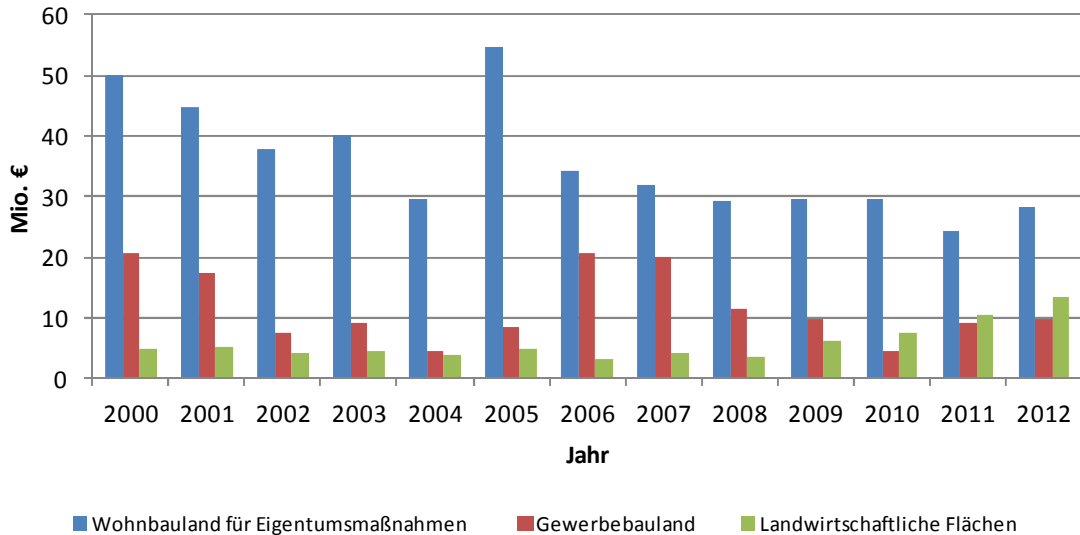
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 13 % gestiegen, der Geldumsatz nahm um ca. 11 % zu.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 43 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 41 %.

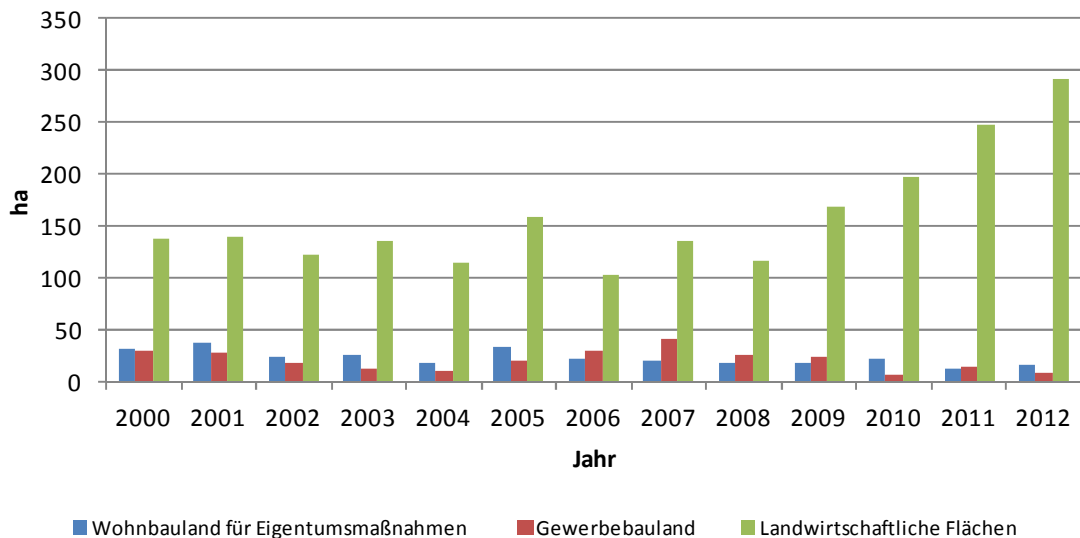
Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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 310 Kauffällen nahm im Vergleich zum Vorjahr (241 Kauffälle) die Anzahl der Immobilienverträge über Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau um ca. 29 % zu und hat so wieder das Niveau des Jahres 2010 erreicht. Der Geldumsatz ist im selben Maße auf 28,3 Mio. € gestiegen, der Flächenumsatz nahm um ca. 25 % auf 17,2 ha zu.

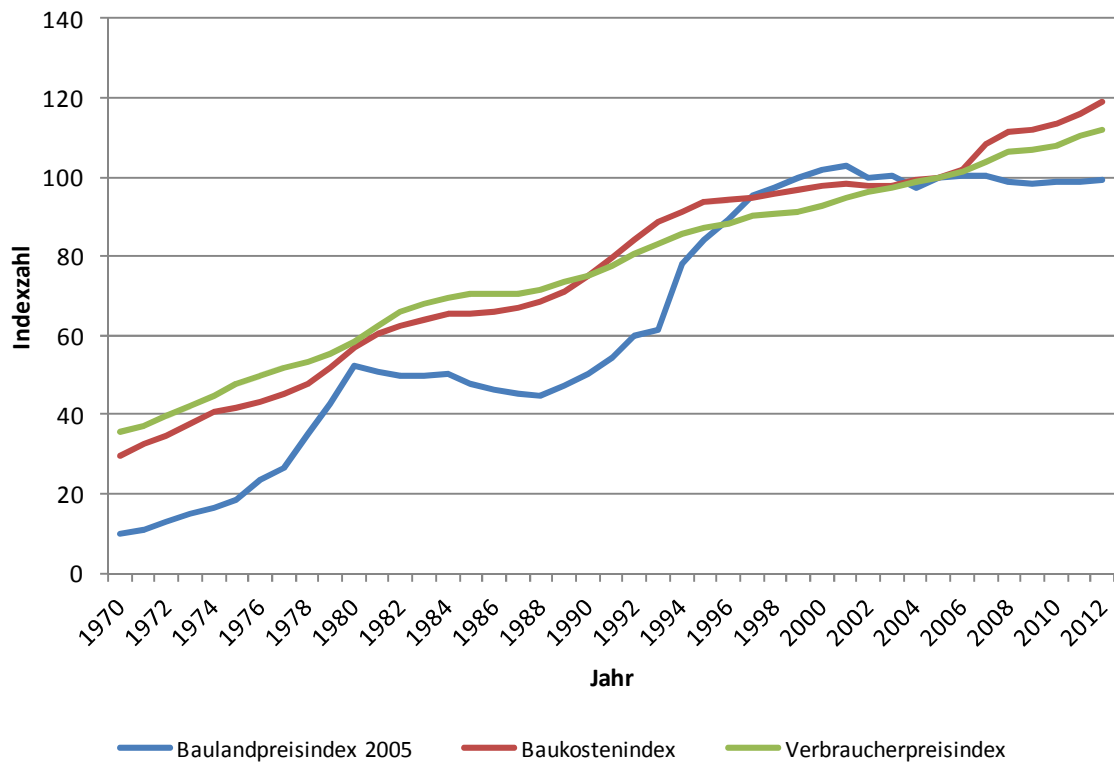
Preisentwicklung

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:

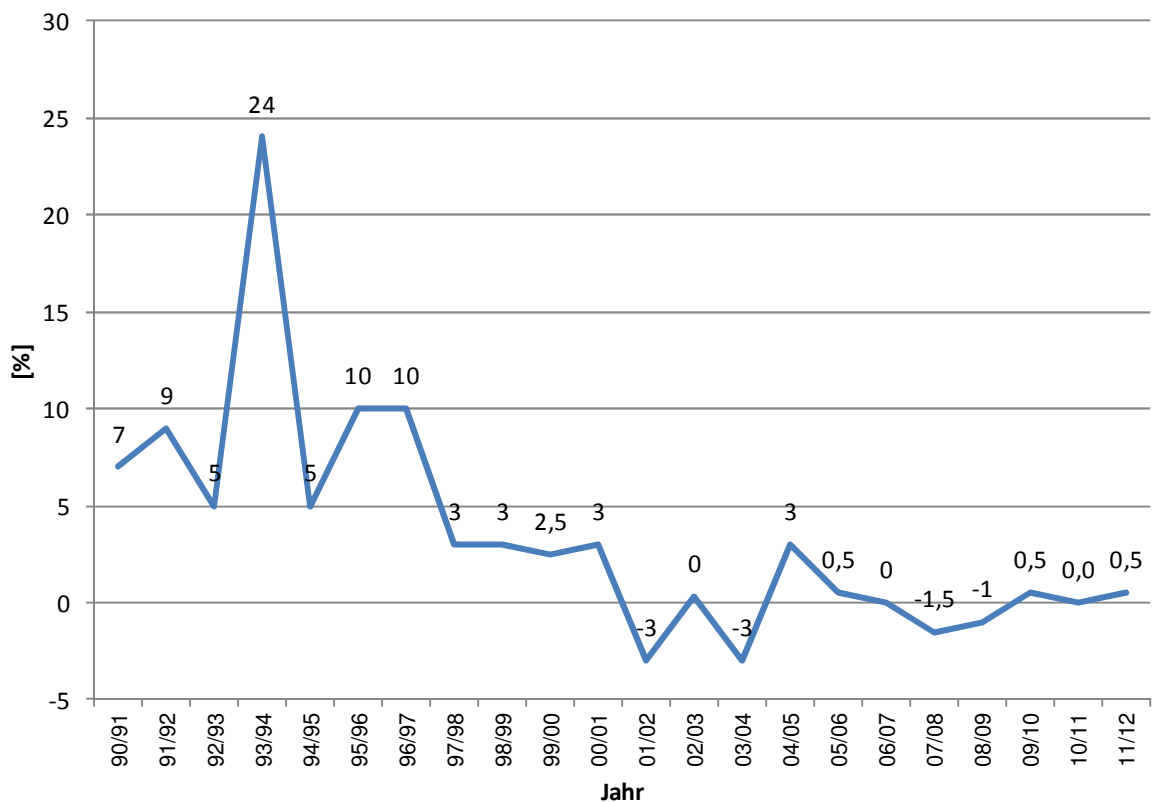
- 1970 bis etwa 1981 stark steigende Preise,
- 1981 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, teilweise geringfügig rückläufige Preise,
- etwa ab 1988 bis 2001 kontinuierlicher Anstieg der Preise,
- seit 2002 Marktberuhigung mit überwiegend stagnierenden Baulandpreisen.

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



Entwicklung der Bodenpreisänderungen im Vergleich zum Vorjahr in %

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

**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 ca. 40 €/m².

Preisniveau 2012

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 ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Niederkrüchten	155	140	125
Brüggen	180	145	125
Schwalmtal	190	160	130
Nettetal	190	150	130
Grefrath	180	160	150
Kempen	250 (290 ¹)	230	200
St.Hubert/Tönis- berg	-	190	170
St. Tönis	245	235	-
Vorst	-	190	135
Willich	230	210	170
Viersen	215	180	130

¹ Beste Lage

5.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 9 Kauffällen hat sich die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 1,6 Mio. € vervierfacht, der Flächenumsatz hat um das 3,6-fache auf 7.250 m² zugenommen.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle liegt mit 29 Verkäufen unter dem Vorjahresniveau von 36 Verkäufen, damit hat sich die Anzahl um 20 % verringert.

Der Geldumsatz lag bei 4,1 Mio. € (-55 %), der Flächenumsatz betrug 6,1 ha (-60 %). Sowohl Geld- wie auch Flächenumsatz liegen damit wieder auf dem Niveau des Jahres 2010.

Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2012 größtenteils konstant geblieben. Lediglich in Tönisvorst (Höhenhöfe) sank der Richtwert auf nunmehr 80,00 €/m².

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 ²]	Stadt - Ortsteil	[€/m ²]
Gemeinde Niederkrüchten - Niederkrüchten	35	Stadt Kempen - Kempen / St. Hubert - Tönisberg	50 45
Gemeinde Brüggen - Bracht - Brüggen	30 40	Stadt Tönisvorst - Vorst (Tack) - Vorst (Höhenhöfe)	60 80
Gemeinde Schwalmthal - Waldniel	40	Stadt Willich - Anrath - Willich - Schiefbahn	45 80 85
Stadt Nettetal - Breyell - Kaldenkirchen - Lobberich	40 40 45	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

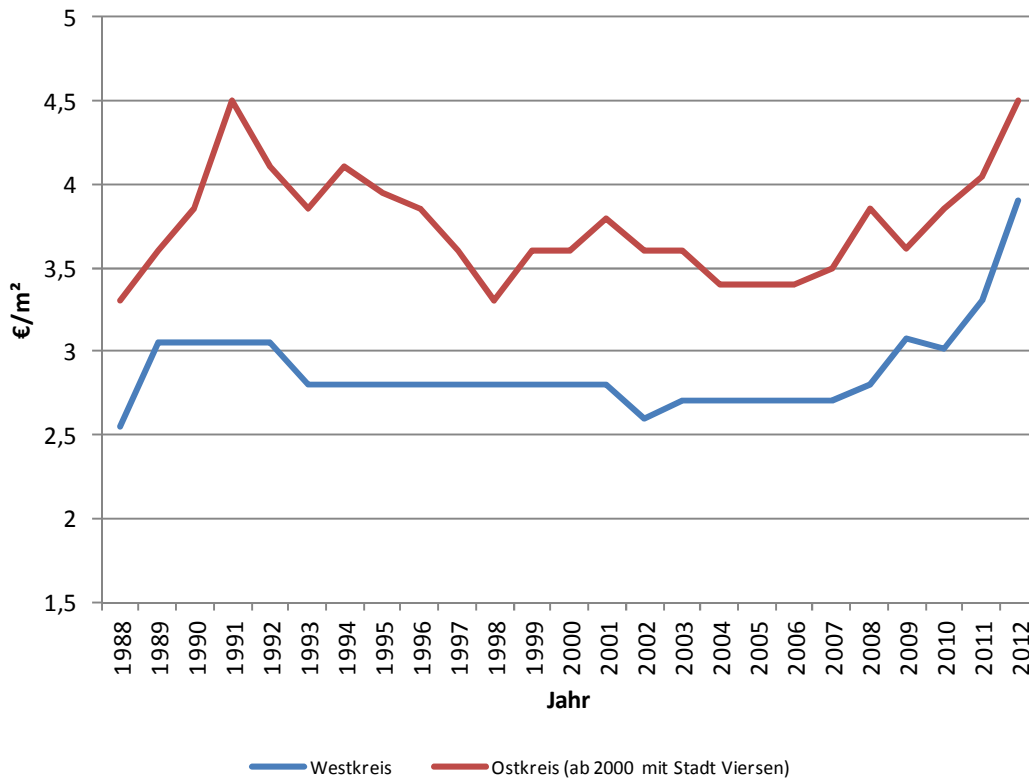
Umsätze und Preisniveau

Im Betrachtungszeitraum sind 103 Kauffälle zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr 90 Kauffälle). Im Westkreis sind die Preise für Ackerland in Nettetal konstant geblieben; in Brüggen, Niederkrüchten, Grefrath und Schwalmtal sind sie z.T. sehr 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) wieder gestiegen und hat damit im Mittel den bisherigen Höchststand aus dem Jahre 1991 erreicht.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2012 im gesamten Kreisgebiet um 15 % auf 3,00 €/m² gestiegen.

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2012



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	4,00 €/m ²
Ackerland Gemeinde Brüggen	4,00 €/m ²
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	3,30 €/m ²
Ackerland Gemeinde Grefrath	4,20 €/m ²
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	3,90 €/m ²
Ackerland Städte Kempfen, Tönisvorst, Willich	4,50 €/m ²
Ackerland Stadt Viersen	4,40 €/m ²
Grünland gesamtes Kreisgebiet	3,00 €/m ²

5.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft 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.²

Für den Zeitraum von 2010 bis 2012 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung hat ergeben, dass der Kaufpreis für begünstigtes Agrarland durchschnittlich zwischen ca. 3 €/m² und ca. 12 €/m² schwankt. Dies entspricht etwa dem 1- bis 3-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes.

5.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 66 Waldflächen (Vorjahr 51) den Eigentümer. Der Flächenumsatz nahm um ca. 8 % auf 48,5 ha zu, der Geldumsatz stieg um ca. 17 % auf 503 T €.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs stieg im Jahr 2012 auf 1,10 €/m².

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. €
11	3,8	1,4

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. €
25	5,7	8,4

² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage

6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

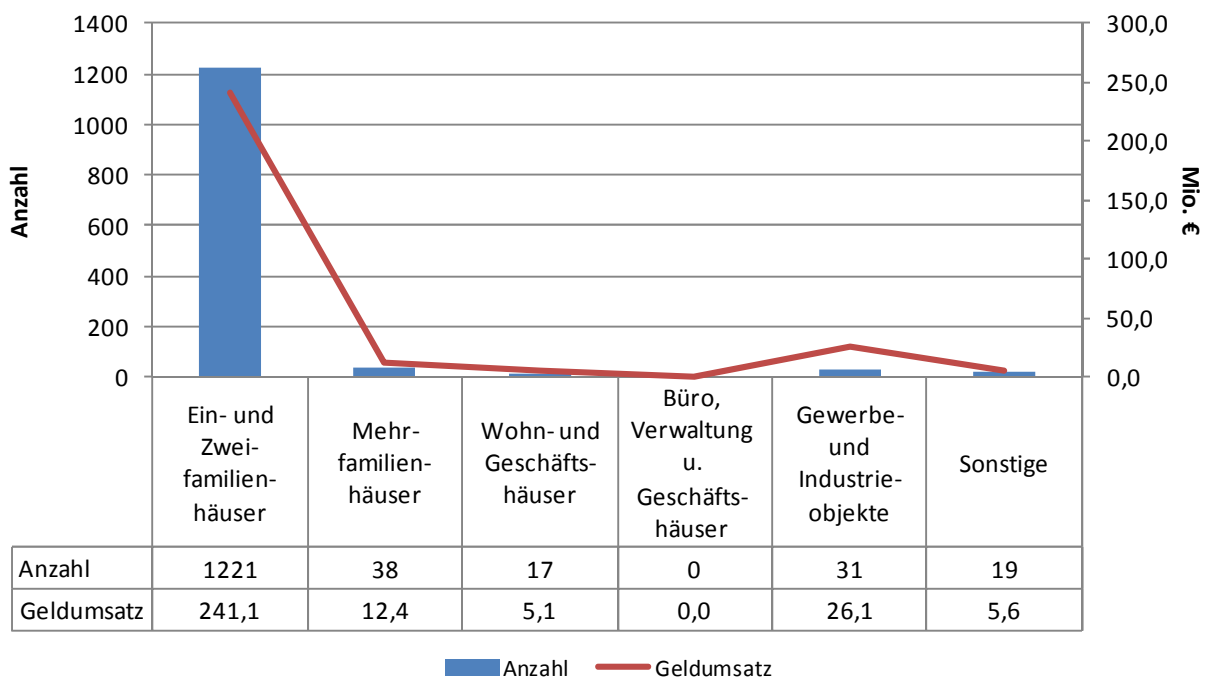
Mit einem Geldumsatz von 290,3 Mio. € bei 1.326 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

Den Anteil der Teilmärkte

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

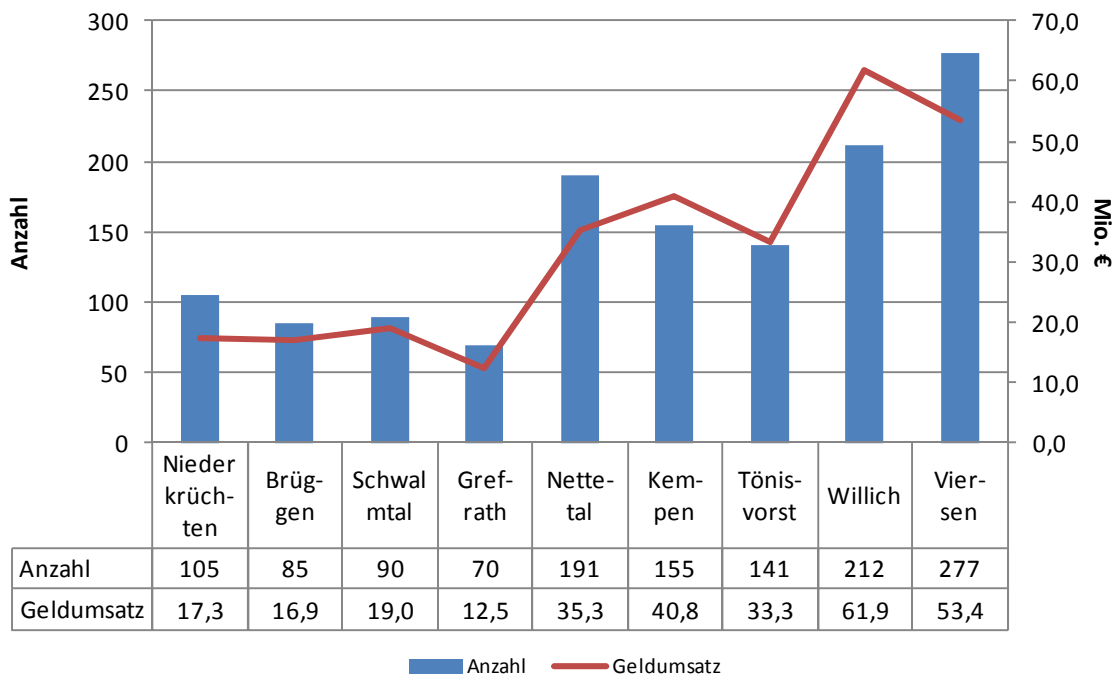
zeigt die folgende Abbildung.

**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

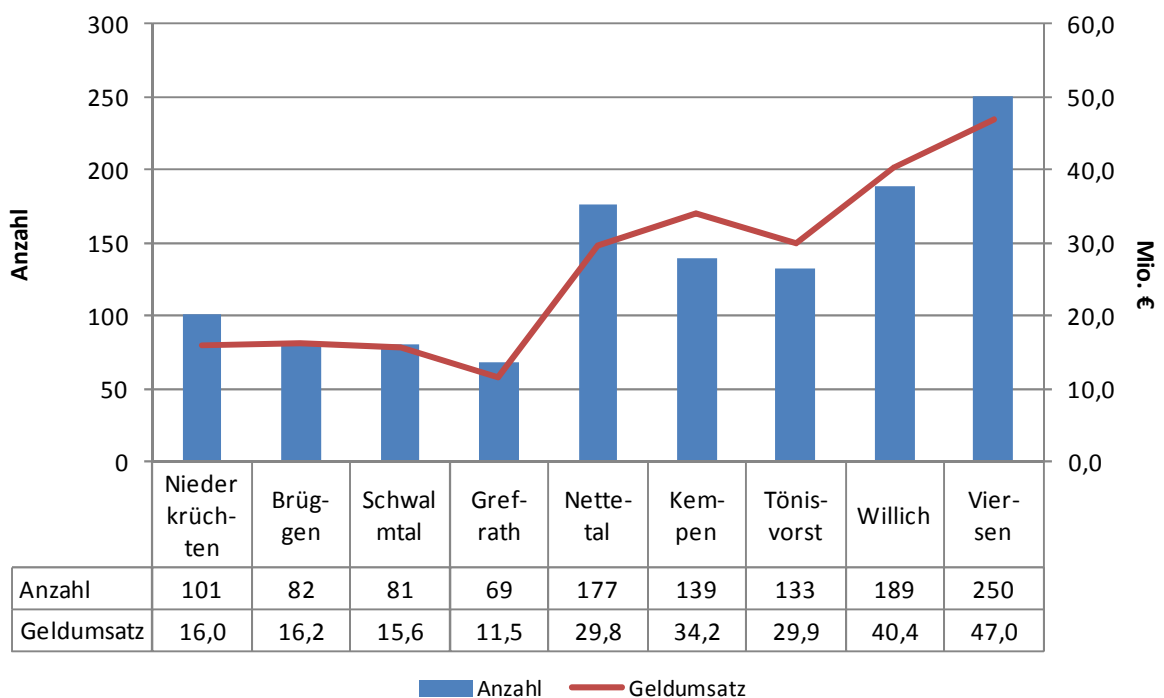
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.221 (+ 4 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 240,6 Mio. € (+ 11 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2012	2011	
Niederkrüchten	101	96	+ 5 %
Brüggen	82	93	- 13 %
Schwalmtal	81	76	+ 7 %
Nettetal	177	134	+ 32 %
Grefrath	69	74	- 8 %
Kempen	139	115	+ 21 %
Tönisvorst	133	109	+ 22 %
Willich	189	209	- 10 %
Viersen	250	269	- 7 %

Geldumsatz in Mio. €	2012	2011	
Niederkrüchten	16,0	16,8	- 5 %
Brüggen	16,2	17,0	- 5 %
Schwalmtal	15,6	13,8	+ 13 %
Nettetal	29,8	23,1	+ 25 %
Grefrath	11,5	12,0	- 4 %
Kempen	34,2	24,0	+ 43 %
Tönisvorst	29,9	22,8	+ 31 %
Willich	40,4	43,4	- 7 %
Viersen	47,0	43,1	+ 9 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



6.2 Preisentwicklung

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

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

7 Wohnungseigentum

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

7.1 Umsätze

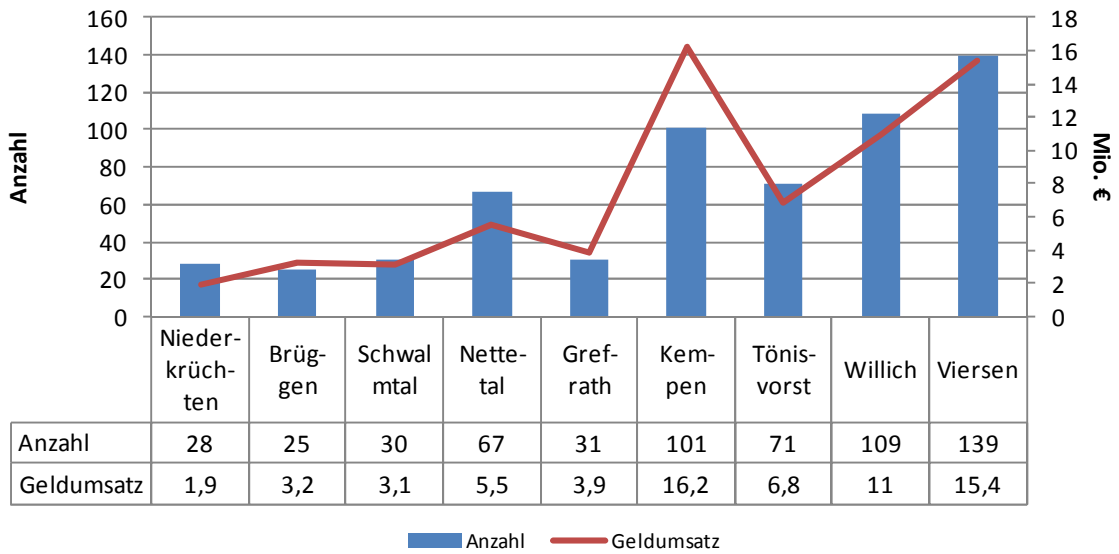
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 601 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Der Geldumsatz von 67,0 Mio. € ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls stabil geblieben.

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

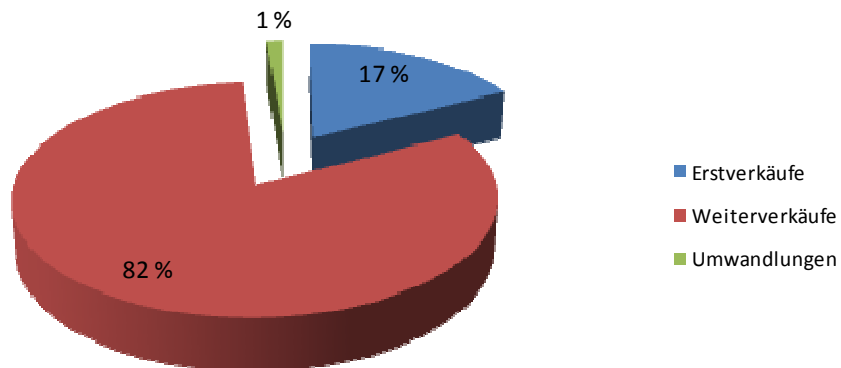
Anzahl der Kauffälle	2012	2011	
Niederkrüchten	28	14	+ 100 %
Brüggen	25	24	± 0 %
Schwalmtal	30	24	+ 25 %
Nettetal	67	65	+ 3 %
Grefrath	31	18	+ 72 %
Kempen	101	109	- 7 %
Tönisvorst	71	102	30 %
Willich	109	110	+ 1 %
Viersen	139	131	+ 6 %

Geldumsatz in Mio. €	2012	2011	
Niederkrüchten	1,9	1,9	± 0 %
Brüggen	3,2	2,7	+ 18 %
Schwalmtal	3,1	2,3	+ 35 %
Nettetal	5,5	4,8	+ 15 %
Grefrath	3,9	1,9	+ 105 %
Kempen	16,2	17,9	- 10 %
Tönisvorst	6,8	11,3	- 40 %
Willich	11,0	12,3	- 11 %
Viersen	15,4	12,5	+ 23 %

**Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Wohnungseigentum**



Wohnungseigentum – Anteil der Teilmärkte in Prozent bezogen auf die Anzahl der Kauffälle



7.2 Preisentwicklung

Eindeutige Aussagen bezüglich der Preisentwicklung können aufgrund erheblicher Marktschwankungen in den einzelnen Baujahresgruppen 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 und unter 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 ² Doppelhausbebauung ca. 350 m ² freistehende Bebauung ca. 500 m ² in ländlichen Gebieten können die Grundstücksgrößen um bis zu 25% überschritten werden In einzelnen Zonen ist die Normalgröße abweichend definiert!
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

Gewerbe- und Industriegebiet (G, GE, GI)

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

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 ²

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, keine 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.

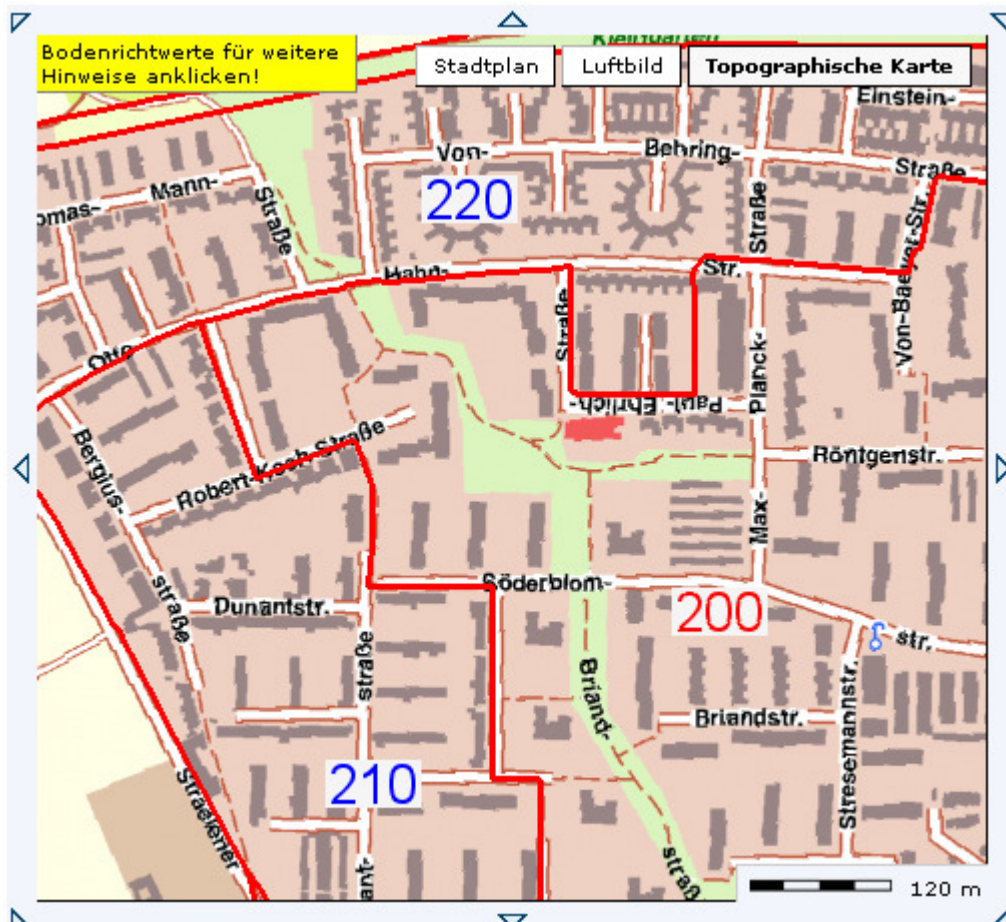
Irgendwelche Ansprüche – vor allem gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden – können nicht aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden.

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.

Die Bildschirmauskunft ist kostenfrei.

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORISplus für das Stadtgebiet von Kempen dargestellt. Die dargestellten 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

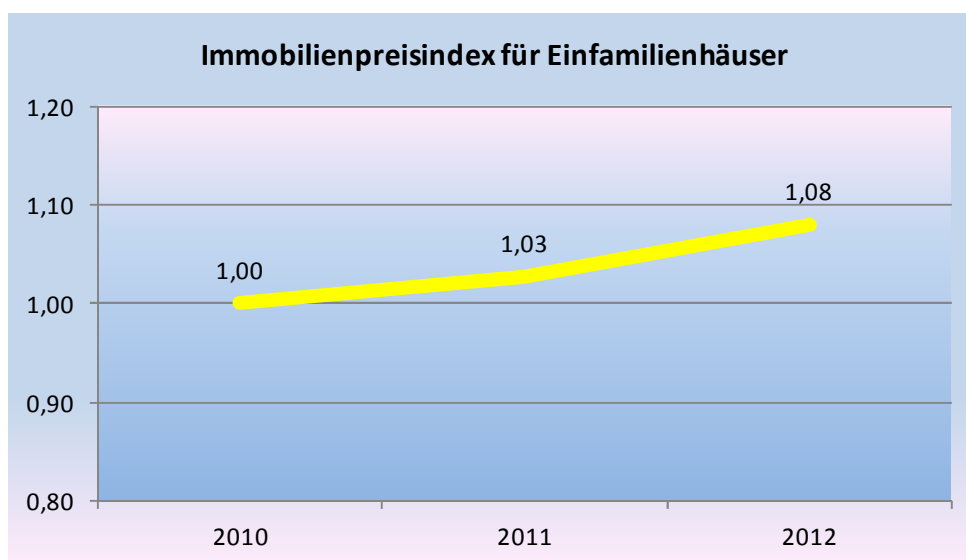
Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

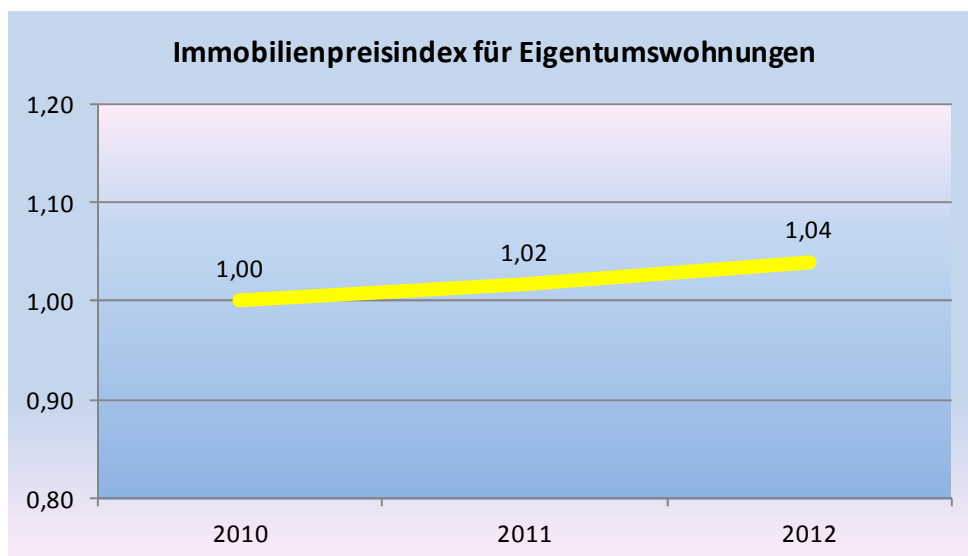
9.1.1 Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

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

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreis- index	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreis- index	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreis- index
1970	9,8	1985	47,6	2000	101,9
1971	10,8	1986	46,2	2001	102,7
1972	13	1987	45,3	2002	99,9
1973	15	1988	44,8	2003	100,4
1974	16,3	1989	47,1	2004	97,4
1975	18,4	1990	50,4	2005	100
1976	23,7	1991	54,1	2006	100,5
1977	26,7	1992	59,7	2007	100,5
1978	35,1	1993	61,6	2008	99
1979	42,5	1994	78,2	2009	98,2
1980	52,4	1995	84,1	2010	98,7
1981	50,9	1996	89,1	2011	98,7
1982	50	1997	95,4	2012	99,2
1983	50	1998	97,1		
1984	50,4	1999	99,7		

9.1.2 Immobilienpreisindex





9.2 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

9.2.1 Durchschnittspreise 2012 für Einfamilienhäuser

Nach den im Jahre 2012 ausgewerteten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert) kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben.

Insgesamt lagen dieser Analyse 601 Kaufverträge zugrunde, von denen anschließend noch statistische Ausreißer ausgeschlossen wurden. Um den unterschiedlichen Preisniveaus im 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	
	2012		2011	
Freistehendes Wohnhaus				
Baujahr - 1949	250.000	180.000	175.000	150.000
Baujahr 1950 - 1974	230.000	175.000	205.000	160.000
Baujahr 1975 - 1999	305.000	240.000	290.000	230.000
Baujahr 2000 -	440.000	265.000	375.000	310.000
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus				
Baujahr - 1949	145.000	130.000	150.000	125.000
Baujahr 1950 - 1974	170.000	125.000	170.000	135.000
Baujahr 1975 - 1999	230.000	175.000	225.000	185.000
Baujahr 2000 -	290.000	195.000	255.000	205.000
Reihenmittelhaus				
Baujahr - 1949	130.000	k.A.	130.000	115.000
Baujahr 1950 - 1974	135.000	110.000	145.000	130.000
Baujahr 1975 - 1999	205.000	170.000	190.000	165.000
Baujahr 2000 -	205.000	200.000	220.000	185.000

9.2.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

9.2.2.1 Allgemeines

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren als Mittel der auf die Richtwertnorm angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale von der Richtwertnorm werden in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt dabei allgemein in der Form

$$(1) \text{ Vergleichspreis} = RW_{\text{angepaßt}} = \frac{RW \times k_{\text{Bewertungsobjekt}}}{k_{\text{Richtwert}}}$$

mit

$RW_{\text{angepa\ss t}}$: an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepa\ss ter Richtwert,

RW : Immobilienrichtwert,

$k_{\text{Bewertungsobjekt}}$: f\ur die Wertmerkmale des Vergleichsobjektes ermittelter Umrechnungskoeffizient und

$k_{\text{Richtwert}}$: f\ur die Merkmale des Richtwertes ermittelter Umrechnungskoeffizient.

Der f\ur die Wertmerkmale des Vergleichsobjektes ermittelte Umrechnungskoeffizient $k_{\text{Bewertungsobjekt}}$ ergibt sich dabei als Produkt der einzelnen merkmalspezifischen Umrechnungskoeffizienten nach der Formel:

$$(2) \quad k_{\text{Bewertungsobjekt}} = k_{\text{Alter}} \times k_{\text{Wohnfl\ae che}} \times k_{\text{Baulandwert}} \times k_{\text{erg.Geb\ae udeart}} \times k_{\text{Kaufzeitpunkt}} \times k_{\text{Ausstattung}} \times k_{\text{Mietsituation}} \\ \times k_{\text{Modernisierung}} \times k_{\text{Keller}} \times k_{\text{Dachausbau}} \times k_{\text{Anz.Vollgeschosse}} \times k_{\text{Gebiet}}$$

Der f\ur die Merkmale des Richtwertes ermittelte Umrechnungskoeffizient wurde so gew\ah lt, da\ss $k_{\text{Richtwert}} = 1$ gilt und er daher in der Formel nicht weiter ber\ue cksichtigt werden mu\ss .

Damit vereinfacht sich (1) zu

$$(3) \quad \text{Vergleichspreis} = RW \times k_{\text{Bewertungsobjekt}}$$

Die Ermittlung der Immobilienrichtwerte basiert auf dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachteraussch\us se in NRW (AGVGA NRW). Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die den Einflu\ss verschiedener preisbestimmender Objektmerkmale auf den Kaufpreis bestm\og lich erkl\ae rt.³

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale ber\ue cksichtigt:

- Alter,
- Wohnfl\ae che,
- Baulandwert,
- erg\ae nzende Geb\ae udeart,
- Jahr der Vertragsschlie\ss ung (Kaufzeitpunkt),
- Ausstattungsklasse,
- Mietsituation,
- Modernisierungsgrad,
- Vorhandensein eines Kellers,
- Dachgeschossausbau,
- Anzahl der Vollgeschosse und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Die zur Analyse herangezogenen Kauffalldaten wurden vor Durchf\ue hrung der Regression zun\ae chst grob auf Ausreißer sowohl hinsichtlich der Zielgr\o \e Kaufpreis wie auch der

³ Die ausf\ue hrliche Modellbeschreibung finden Sie unter <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

intervallskalierten Einflussgrößen, z.B. Alter oder Wohnfläche, geprüft. Kauffälle, die in einem der untersuchten Merkmale extreme Werte aufwiesen, wurden vorab von der Analyse ausgeschlossen.

Im Anschluß an die Normierung wurden statistisch signifikante Ausreißer (4σ - Grenze) unter den Residuen ebenfalls ausgeschlossen.

Somit gingen 2153 Kaufverträge aus den Jahren 2010 bis 2012 in die Regressionsanalyse ein.

9.2.2.2 Wertebereiche

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren gelten nur für die nachfolgend aufgeführten Wertebereiche:

Objektmerkmal	Wertebereich
Wohnfläche	bis 300 m ²
Kaufzeitpunkt	ab 2010
Kaufpreis	max. 500.000 €

Der mit der nachfolgend dargestellten Formel zu berechnende Vergleichswert bezieht sich auf die aufstehende Bausubstanz inkl. Nebengebäude (z.B. Garage, Carport o.ä.) und den Wert des Baulandes. Gartenflächen und sonstige Nebenflächen, welche nicht für die Errichtung und die ordnungsgemäße Nutzung des Gebäudes notwendig sind, wurden in der Analyse nicht berücksichtigt. Der Gutachterausschuss geht dabei von folgenden Baulandnormalgrößen aus:

- Reihenmittelhausbebauung: bis ca. 200 m²,
- Doppelhaus- / Reiheneckhausbebauung: bis ca. 350 m²,
- freistehende Bebauung: bis ca. 500 m².

9.2.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

Den Betrag des Richtwertes und die einzelnen Umrechnungskoeffizienten finden Sie in den nachfolgenden Tabellen.

Richtwert _{gerundet} =	235.000 €
--	------------------

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,26
(2) 11 - 25 Jahre	1,16
(3) 26 - 40 Jahre	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,87
(5) 61 - 90 Jahre	0,75
(6) über 90 Jahre	0,74

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,84
(2) 91 bis 110 m ²	0,93
(3) 111 bis 130 m ²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,09
(5) 151 bis 180 m ²	1,19
(6) über 180 m ²	1,31

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 Vollgeschoss	1,00
(2) 2 Vollgeschosse	0,98

Ausstattungs-klasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) gehoben	1,37
(2) mittel	1,00
(3) einfach	0,86

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00
(2) vermietet	0,94

Modernisierungsgrad	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) baujahrstypisch	0,81
(2) modernisiert	1,00

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,93

Dachgeschossausbau	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) ausgebaut	1,00
(2) nicht ausgebaut	0,99

ergänzende Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,99
(3) Reihemittelhaus	0,95
(4) Reihenendhaus	0,94

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(11) 2010	0,97
(12) 2011	1,00
(13) 2012	1,05

Baulandwert	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 25.000 €	0,86
(2) 25.001 bis 50.000 €	0,92
(3) 50.001 bis 75.000 €	1,00
(4) 75.001 bis 100.000 €	1,10
(5) 100.001 bis 125.000 €	1,28
(6) über 125.000 €	1,44

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Brüggen	0,92
(2) Grefrath	0,91
(3) Kempen	1,09
(4) Nettetal	0,95
(5) Niederkrüchten	0,92
(6) Schalmtal	0,90
(7) Tönisvorst	1,01
(8) Viersen	1,00
(9) Willich	1,09

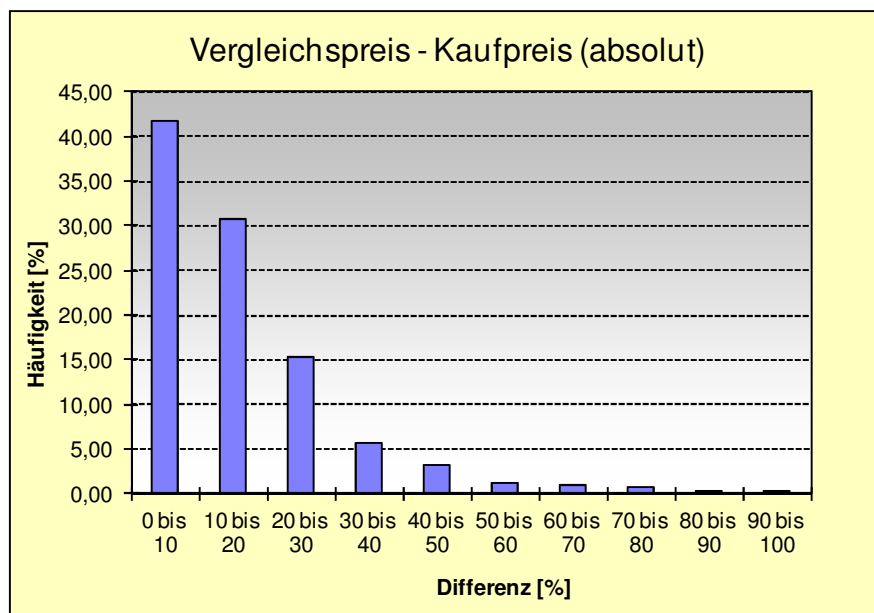
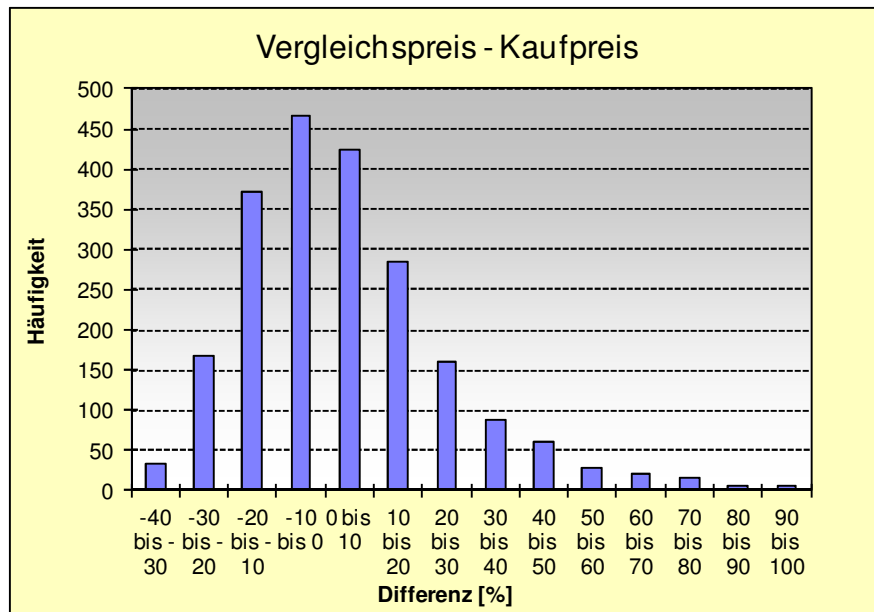
Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, daß die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

9.2.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 46.269 €. Dies entspricht rund 20% des ermittelten Wertes.

Als problematisch dürfte sich das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden müßte. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, daß bei ca. 88% der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner gleich 30% beträgt⁴.



⁴ Die Abweichung von $\pm 30\%$ wurde gewählt, da diese Abweichung dem in der Rechtsprechung erwartenden Genauigkeitsgrad der Verkehrswertermittlung von bis zu $\pm 30\%$ entspricht.

9.3 Vergleichsfaktoren für Wohneigentum

9.3.1 Durchschnittspreise 2012

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen, neuzeitlichen Ausstattung (Zentralheizung, Bad, WC, Isolierverglasung) und einer Wohnfläche von max. 100 m², wobei auch der Bodenwertanteil im Kaufpreis enthalten ist. Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie z.B. Himmelsrichtung, Wohnumfeld, Gebäudetyp und Gartennutzung Wertzuschläge bzw. –abschläge. Stellplätze, Garagen und Sonderausstattungen (z.B. Sauna, Schwimmbad oder Kachelofen) sind nicht in den Durchschnittspreisen enthalten.

In den folgenden Tabellen werden durchschnittliche relative Kaufpreise (€/m²) für Eigentumswohnungen aufgeführt, die aus dem Geschäftsjahr 2012 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 standen 271 Kaufverträge zur Verfügung. Bei Abweichungen hinsichtlich der definierten Ausstattungs- und Lagemerkmale sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Stadt Viersen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	800	580	970
Baujahre 1971 – 1980	900	720	1.050
Baujahre 1981 – 1990	1.000	850	1.170
Baujahre 1991 – 2000	1.300	1.220	1.420
Ersterwerb	2.200	1.970	2.710

Stadt Tönisvorst	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1981 – 1990	1.350	1.100	1.620
Baujahre 1991 – 2000	1.400	1.160	1.600
Baujahre 2001 – 2009	1.500	1.140	1.860

Gemeinde Schwalmthal Gemeinde N'krüchten	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1971 – 1980	800	640	980
Baujahre 1981 – 1990	1.000	920	1.080
Baujahre 1991 – 2000 ⁵	1.000	880	1.080
Ersterwerb ⁶	2.100	1.900	2.270

⁵ alle Kauffälle in einem Objekt bzw. Wohnanlage

Stadt Willich	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	1.000	810	1.120
Baujahre 1971 – 1980	1.050	860	1.180
Baujahre 1981 – 1990	1.200	830	1.690
Baujahre 1991 – 2000	1.500	1.320	1.670
Baujahre 2001 – 2010	1.850	1.700	1.930
Ersterwerb	2.450	2.440	2.500

Gemeinde Brüggen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970 (mäßige Lage)	570	550	580
Baujahre 1991 – 2000 ⁶	1.350	1.250	1.510
Ersterwerb	2.350	k. A. wegen zu geringer Anzahl	

Stadt Nettetal Gemeinde Grefrath	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	850	690	1.050
Baujahre 1971 – 1980	900	740	1.090
Baujahre 1981 – 1990	1.050	950	1.170
Baujahre 1991 – 2000	1.250	1.000	1.480
Ersterwerb ⁵	2.000	1.950	2.090

Stadt Kempen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	750	600	980
Baujahre 1971 – 1980	850	700	1.130
Baujahre 1991 – 2000	2.050	1.700	2.320
Baujahre 2001 – 2009	2.100	2.020	2.340
Ersterwerb	2.550	2.300	2.900
Baujahre 1981 – 1990 (zentrale und zentrumsnahe Lage Stadtteil Kempen)	2.000	1.930	2.180
Ersterwerb ⁵ (gehobener Markt)	3.800	3.610	3.930

⁶ alle Kauffälle in zwei Objekten

9.3.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten

9.3.2.1 Allgemeines

Die unter 9.2.2.1 gemachten allgemeinen Aussagen gelten sinngemäß auch für die Vergleichspreisermittlung für Eigentumswohnungen.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Alter,
- Wohnfläche,
- Jahr der Vertragsschließung (Kaufzeitpunkt),
- Ausstattungsklasse,
- Mietsituation,
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt,
- Raumanzahl,
- Vorhandensein Balkon / Terrasse,
- Geschosslage und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Es gingen insgesamt 1.407 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 in die Analyse ein.

9.3.2.2 Wertebereiche

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren gelten nur für die nachfolgend aufgeführten Wertebereiche:

Objektmerkmal	Wertebereich
Gebäudealter	max. 175 Jahre
Wohnfläche	bis 175 m ²
Kaufzeitpunkt	ab 2010
Kaufpreis	bis 3.000 €/m ²

9.3.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

Den Betrag des Richtwertes und die einzelnen Umrechnungskoeffizienten finden Sie in den nachfolgenden Tabellen.

Der Richtwert bezieht sich auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Richtwert _{gerundet} = 990 €/m²

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 - 3 Jahre	2,09
(2) 4 - 10 Jahre	1,51
(3) 11 - 25 Jahre	1,25
(4) 26 - 40 Jahre	1,00
(5) 41 - 60 Jahre	0,83
(6) 61 - 90 Jahre	1,04
(7) 91 - 150 Jahre	1,23

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Souterrain	0,89
(2) Erdgeschoß	1,03
(3) 1. und 2. OG	1,00
(4) 3. - 7. OG	0,89
(5) >= 8. OG	1,03
(6) Dachgeschoß	1,04

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00
(2) vermietet	0,98

Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,92

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 40 m ²	0,92
(2) 41 bis 80 m ²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,06
(4) über 120 m ²	1,10

Ausstattungs-kategorie	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) stark gehoben	1,59
(2) gehoben	1,06
(3) mittel	1,00
(4) einfach	0,85

Anzahl der Wohneinheiten	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 bis 6	1,04
(2) 7 - 12	1,01
(3) 13 - 30	1,00
(4) 31 - 65	0,94
(5) über 65	0,79

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	0,98
(2) 2011	1,00
(3) 2012	1,02

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Brüggen	0,86
(2) Grefrath	0,95
(3) Kempen	1,19
(4) Nettetal	0,91
(5) Niederkrüchten	0,84
(6) Schwalmtal	0,87
(7) Tönisvorst	0,99
(8) Viersen	1,00
(9) Willich	1,09

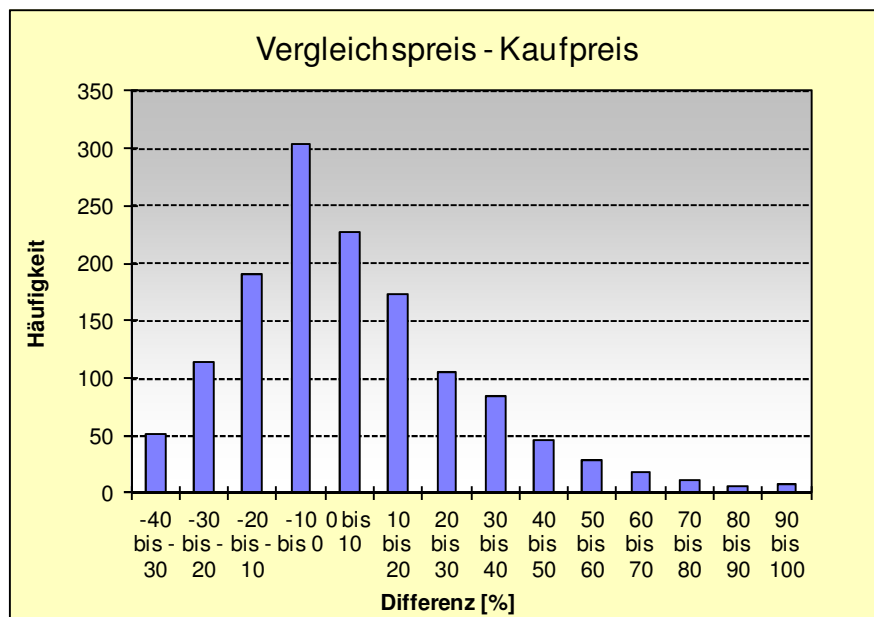
9.3.2.4 Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 236 €/m². Dies entspricht rund 24% des ermittelten Wertes.

Als problematisch dürfte sich auch hier das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden müßte. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

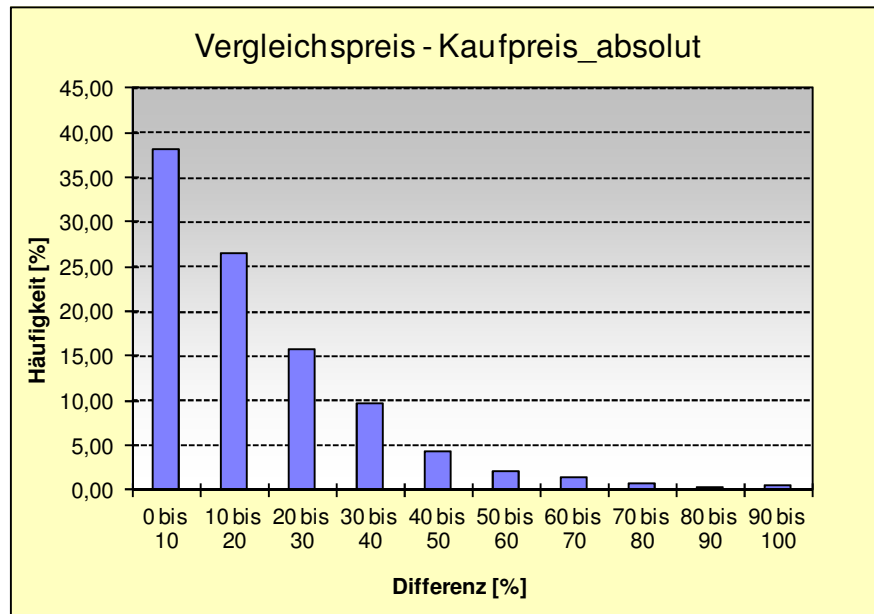
Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, daß in ca. 80% der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner oder gleich 30%⁸ beträgt.

Die einzelnen Häufigkeiten der intervallskalierten prozentualen Abweichungen können Sie der nachfolgenden Abbildung entnehmen.



In der folgenden Graphik wird auf die getrennte Darstellung von positiven und negativen Abweichungen verzichtet und stattdessen die absolute prozentuale Abweichung dargestellt.

⁸ Vgl. Fußnote 4 zu Ausführungen unter Punkt 9.2.2.4



9.4 Kapitalisierungszinssätze

Der Kapitalisierungszinssatz (Liegenschaftszinssatz) 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 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 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 Liegenschaftszinssätze 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 Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Gebäudetyp	01.01.2010		01.01.2011		01.01.2012		01.01.2013	
	LZS	StAbw	LZS	StAbw	LZS	StAbw	LSZ	StAbw
Einfamilienhaus			3,1	1,0	3,3	0,9	3,0	1,2
Zweifamilienhaus	3,8	0,6	4,1	0,7	4,1	1,0	4,0	0,8
Dreifamilienhaus	4,8	1,0	4,4	1,2	5	1,2	3,9	2,1
Mehrfamilienhaus	5,8	1,5	5,3	1,1	5,2	1,6	5,2	1,0
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung >20%)	6,2	1,1						
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung <50%)			6,1	0,9	7	1,4	5,3	1,5
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung >50%)					6,9	0,6	6,5	0,9
Reine Gewerbebetriebe	6,8	0,6	6,7	0,4	6,9	1,2	6,7	1,1
Eigentumswohnungen					4,1	1,6	4,0	1,5

Liegenschaftszinssatz = LZS, Standardabweichung = StAbw

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

9.5 Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte

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

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

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	2012			2011		
	Anzahl Kauffälle ⁹	Rohertrags- verviel- fältiger	StAbw (absolut)	Anzahl Kauffälle	Rohertrags- verviel- fältiger	StAbw (absolut)
Zweifamilien- häuser	25	18,3	3,6	44	17,5	3,7
Dreifamilien- häuser	9	16,1	3,6	10	14,4	2,6
Mehrfamilien- häuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte				32	11,1	1,9
Mehrfamilien- häuser	15	13,2	2,1			
Wohn- und Geschäftshäuser	14	12,5	3,1			
Gewerbeobjekte	15	9,8	3,0			
Eigentums- wohnungen	305	16,9	4,1	317	16,3	2,9

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

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.

Tiefgarage, privat	Erstverkauf (Kempen)	20.500 €
	Weiterverkauf	6.500 €
Garage		7.700 €
Stellplatz		5.000 €

⁹ ohne statistische Ausreißer

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 ²)	:	2,5 bis 3-fache des Gewerbebaulandwertes
Fachhandel (mit Grundstücksflächen bis ca. 2.500 m ²)	:	1,5 bis 2-fache des Gewerbebaulandwertes

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 1355 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus den Jahren 2011 und 2012 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.

In Übereinstimmung mit der Übergangsregelung für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach der ImmoWertV¹⁰ werden bis zum Ablauf des Jahres 2014 die bei dem Gutachterausschuss vor dem Inkrafttreten der ImmoWertV angewandten Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000), Alterswertminderungsverfahren nach Ross und Sachwertfaktoren (früher Marktanpassungsfaktoren) unverändert angewandt und jährlich nach dem bisherigen Verfahren neu abgeleitet.

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: 1,18 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.

¹⁰ Erlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW, Az.: 32 – 51.11.01 – 9210, vom 03. August 2010

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2013
Freistehende Einfamilienhäuser

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
90.000	0,94				
100.000	0,93	0,86			
110.000	0,91	0,86	0,87	0,97	
120.000	0,90	0,85	0,86	0,96	
130.000	0,89	0,84	0,86	0,96	
140.000	0,88	0,84	0,86	0,96	
150.000	0,87	0,83	0,85	0,95	
160.000	0,86	0,83	0,85	0,95	
170.000	0,85	0,82	0,84	0,95	0,92
180.000	0,85	0,82	0,84	0,94	0,92
190.000	0,84	0,82	0,84	0,94	0,92
200.000	0,83	0,81	0,83	0,94	0,92
210.000	0,83	0,81	0,83	0,94	0,92
220.000	0,82	0,81	0,83	0,93	0,92
230.000	0,81	0,80	0,82	0,93	0,92
240.000	0,81	0,80	0,82	0,93	0,91
250.000	0,80	0,80	0,82	0,93	0,91
260.000	0,80	0,79	0,82	0,92	0,91
270.000	0,79	0,79	0,81	0,92	0,91
280.000	0,79	0,79	0,81	0,92	0,91
290.000	0,78	0,79	0,81	0,92	0,91
300.000	0,78	0,78	0,81	0,92	0,91
310.000	0,77	0,78	0,81	0,92	0,91
320.000	0,77	0,78	0,80	0,91	0,91
330.000	0,77	0,78	0,80	0,91	0,91
340.000	0,76	0,77	0,80	0,91	0,91
350.000	0,76	0,77	0,80	0,91	0,90
360.000	0,75	0,77	0,80	0,91	0,90
370.000	0,75	0,77	0,79	0,91	0,90
380.000	0,75	0,77	0,79	0,90	0,90
390.000	0,74	0,76	0,79	0,90	0,90
400.000	0,74	0,76	0,79	0,90	0,90
410.000		0,76	0,79	0,90	0,90
420.000			0,79	0,90	0,90
430.000			0,79	0,90	0,90
440.000			0,78	0,90	0,90
450.000			0,78	0,90	0,90
460.000					
470.000					
480.000					
490.000					
500.000					

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2013
Doppelhaushälften/ Reiheneckhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
60.000			0,94		
70.000	1,01		0,93		
80.000	0,99	0,94	0,93		
90.000	0,98	0,93	0,92	1,04	
100.000	0,96	0,92	0,91	1,03	1,12
110.000	0,95	0,90	0,91	1,02	1,10
120.000	0,93	0,89	0,90	1,02	1,09
130.000	0,92	0,88	0,90	1,01	1,07
140.000	0,91	0,87	0,89	1,00	1,06
150.000	0,90	0,86	0,89	1,00	1,04
160.000	0,89	0,86	0,88	0,99	1,03
170.000	0,88	0,85	0,88	0,99	1,02
180.000	0,87	0,84	0,88	0,98	1,01
190.000	0,87	0,84	0,87	0,98	1,00
200.000	0,86	0,83	0,87	0,97	0,99
210.000	0,85	0,82	0,87	0,97	0,98
220.000	0,85	0,82	0,86	0,96	0,97
230.000	0,84	0,81	0,86	0,96	0,96
240.000	0,83	0,81	0,86	0,96	0,96
250.000	0,83	0,80	0,85	0,95	0,95
260.000	0,82	0,80	0,85	0,95	0,94
270.000	0,82	0,79	0,85	0,95	0,93
280.000	0,81	0,79	0,85	0,94	0,93
290.000	0,81	0,78	0,85	0,94	0,92
300.000	0,80	0,78	0,84	0,94	0,91
310.000	0,80	0,77	0,84	0,93	0,91
320.000	0,79	0,77	0,84	0,93	0,90
330.000			0,84	0,93	0,90
340.000			0,84	0,93	0,89
350.000				0,92	0,89
360.000				0,92	0,88
370.000				0,92	0,88
380.000				0,92	0,87
390.000				0,91	0,87
400.000				0,91	0,86
410.000				0,91	0,86
420.000				0,91	0,85
430.000				0,90	0,85
440.000				0,90	
450.000				0,90	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2013
Reihenhäuser

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
50.000			1,19	1,22	
60.000			1,15	1,18	
70.000		1,13	1,11	1,15	
80.000		1,08	1,08	1,13	
90.000		1,05	1,05	1,10	1,14
100.000	0,89	1,02	1,03	1,08	1,11
110.000	0,87	0,99	1,01	1,06	1,10
120.000	0,86	0,96	0,98	1,05	1,08
130.000	0,85	0,94	0,97	1,03	1,06
140.000	0,84	0,91	0,95	1,02	1,05
150.000	0,84	0,89	0,93	1,00	1,04
160.000	0,83	0,87	0,92	0,99	1,02
170.000	0,82	0,86	0,90	0,98	1,01
180.000	0,81	0,84	0,89	0,97	1,00
190.000	0,81	0,82	0,87	0,96	0,99
200.000	0,80	0,81	0,86	0,95	0,98
210.000	0,79	0,79	0,85	0,94	0,97
220.000	0,79	0,78	0,84	0,93	0,96
230.000	0,78	0,76	0,83	0,92	0,95
240.000	0,78	0,75	0,82	0,91	0,95
250.000		0,74	0,81	0,90	0,94
260.000			0,80	0,89	0,93
270.000			0,79	0,89	0,92
280.000			0,78	0,88	0,92
290.000				0,87	0,91
300.000				0,87	0,90

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

10.3 Zuständigkeitsgebiet

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen

Westkreis		Ostkreis	
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 Schwalmtal	-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 30.06.2012

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km²	Einwohner je km²
Brüggen	15.855	7.795	8.060	61,25	259
Grefrath	15.464	7.584	7.880	30,98	499
Kempen	35.603	17.283	18.320	68,81	517
Nettetal	41.824	20.521	21.303	83,86	499
Niederkrüchten	15.381	7.618	7.763	67,07	229
Schwalmtal	18.761	9.127	9.634	48,11	390
Tönisvorst	29.468	14.285	15.183	44,33	665
Viersen	75.272	36.380	38.892	91,08	826
Willich	51.788	25.399	26.389	67,77	764
Kreis Viersen gesamt	299.416	145.992	153.424	563,26	532

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
Tel.: 02151/78 4880

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 216, 47798 Krefeld
E-Mail: service-kr@mieterverband-niederrhein.de
Tel.: 02151/24383

Gemeindeverwaltung Brüggen, Rathaus Bracht, Marktstraße 1, Bürgerservice, 41379 Brüggen
Gemeindeverwaltung Brüggen, Rathaus Brüggen, Klosterstr. 38, Bürgerservice, 41379 Brüggen
Tel.: 02163/5701- 213

Gemeindeverwaltung Grefrath, Grundstücks- und Gebäudemanagement,
Johannes-Girmes-Straße 21, 47929 Grefrath,
E-Mail: petra.schroeder@grefrath.de
Tel.: 02158/4080- 601

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

Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, bei allen Verwaltungsstellen
Tel.: 02163/980- 114 oder 980- 167
Web: 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.: 0281/207-2403
Fax: 0281/207-672403
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Stadt Krefeld

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

Stadt Mönchengladbach

Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161/258747
Fax: 02161/258629
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Rhein-Kreis Neuss

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

Stadt Neuss

Büchel 22-24
41460 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
Fax: 02131/90-2487
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