



## Grundstücksmarktbericht **2014** für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Viersen

# Grundstücksmarktbericht 2014

Berichtszeitraum 01.01.2013 – 31.12.2013

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

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 2014

<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 2013.....</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 .....	19
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
<b>6 BEBAUTE GRUNDSTÜCKE .....</b>	<b>27</b>
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	28
6.2 Preisentwicklung .....	29
<b>7 WOHNUNGSEIGENTUM.....</b>	<b>30</b>
7.1 Umsätze .....	30
7.2 Preisentwicklung .....	31

<b>8</b>	<b>BODENRICHTWERTE</b> .....	<b>32</b>
8.1	Gesetzlicher Auftrag .....	32
8.2	Bodenrichtwerte .....	32
8.3	Erläuterungen zum Bodenrichtwert .....	33
<b>9</b>	<b>ERFORDERLICHE DATEN</b> .....	<b>35</b>
9.1	Indexreihen .....	35
9.1.1	Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau .....	36
9.1.2	Immobilienpreisindex.....	36
9.2	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser .....	37
9.2.1	Durchschnittspreise 2013 für Einfamilienhäuser .....	37
9.2.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten .....	38
9.2.2.1	Allgemeines .....	38
9.2.2.2	Wertebereiche .....	40
9.2.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten .....	40
9.2.2.4	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells .....	42
9.3	Vergleichsfaktoren für Wohneigentum .....	43
9.3.1	Durchschnittspreise 2013.....	43
9.3.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Immobilienrichtwerten .....	45
9.3.2.1	Allgemeines .....	45
9.3.2.2	Wertebereiche .....	46
9.3.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten .....	46
9.3.2.4	Zuverlässigkeit des Modells .....	47
9.4	Kapitalisierungszinssätze.....	48
9.5	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte.....	51
9.6	Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen inklusive Bodenwertanteil.....	52
9.7	Tertiäres Gewerbe .....	52
9.8	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage .....	53
<b>10</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b> .....	<b>58</b>
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	58
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	58
10.3	Zuständigkeitsgebiet.....	59
10.4	Statistische Daten Stand 31.12.2013 .....	60
10.5	Mietrichtwerte .....	60
10.6	Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen .....	61

## **1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes**

### **1.1 Allgemeines**

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahre 2013 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum sank gegenüber dem Vorjahr um ca. 7% auf 2.978 Verträge (-231 Verträge). Der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) sank auf 504,1 ha, der Geldumsatz stieg leicht auf ein Gesamtvolumen von 505,7 Mio. €.

### **1.2 Überblick**

#### **1.2.1 Unbebaute Grundstücke**

Bei unbebauten Wohnbaugrundstücken war eine Abnahme bei der Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke von 26 % auf 222 bei einer Abnahme des Geldumsatzes um 21% auf 21,0 Mio. € und gleichzeitiger Abnahme des Flächenumsatzes um 32 % auf 11,3 ha zu verzeichnen.

Eine Abnahme des Flächenumsatzes um 16 % auf 259,1 ha bei gleichzeitiger Abnahme des Geldumsatzes um 41 % auf 8,3 Mio. € war bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen festzustellen. Die Anzahl an Kauffällen fiel um 13 % auf 189.

Bei Gewerbebauland erfolgte bei einer Zunahme der Kauffälle um 66 % auf 48 eine starke Steigerung des Flächenumsatzes auf 18,0 ha bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes auf 8,8 Mio. €.

#### **1.2.2 Bebaute Grundstücke**

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser sank die Zahl der Kauffälle um 7% auf 1411. Der Geldumsatz sank um 3% auf 277,8 Mio. €.

Ein Rückgang des Geldumsatzes um 39% auf 12,7 Mio. € bei gleichzeitiger Abnahme der Verkaufsfälle um 33% auf 31 war im Marktsegment Mehrfamilienhäuser festzustellen.

Im Marktsegment Wohn- und Geschäftshäuser hat sich die Anzahl der Kauffälle mit 10 gegenüber dem Vorjahr verringert um 62%. Der Geldumsatz sank um 51% auf 3,6 Mio. €.

Auch im Jahr 2013 erfolgten keine Verkäufe bei Büro- und Verwaltungsgebäuden im Kreisgebiet.

### 1.2.3 Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Eigentumswohnungen erfolgte eine leichte Abnahme um 1,4% auf 669 bei den Verkaufszahlen, der Geldumsatz stieg um 9% auf 81,2 Mio. €.

Dabei liegt der Anteil der durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten Kaufverträge bei 10%. Von den 600 auswertbaren Kaufverträgen liegt der Anteil der Erstverkäufe nach Neubau bei 14%, während es sich bei 85% aller Fälle um Weiterverkäufe handelt. Weiterhin waren ca. 1% Umwandlungen zu verzeichnen. Insgesamt war ein leichter Anstieg im Preisniveau bei Eigentumswohnungen feststellbar.

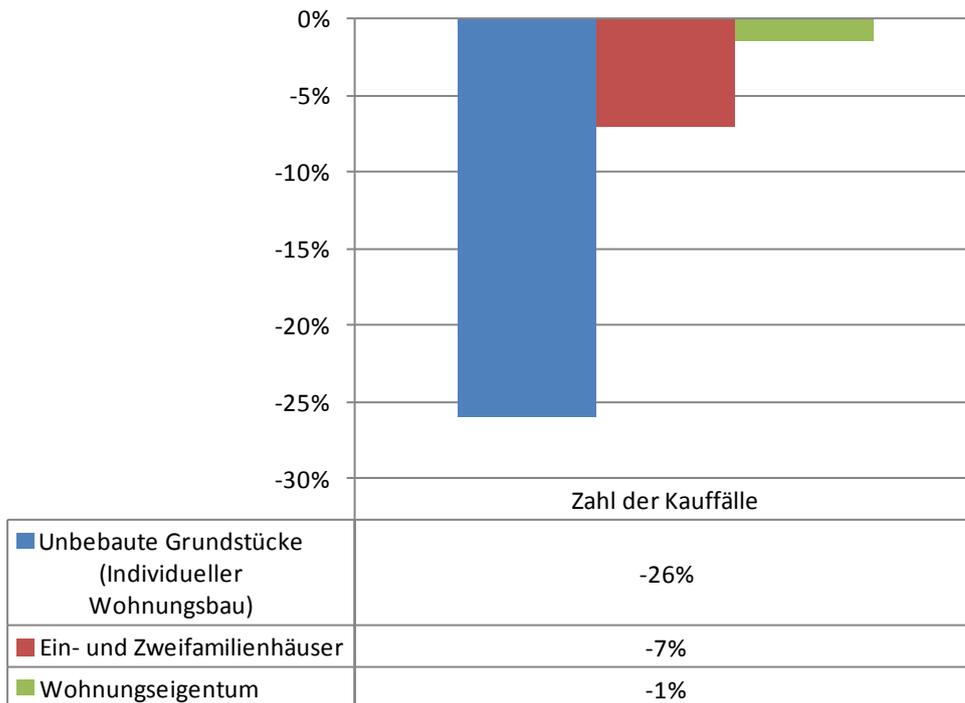
Auf die 4 Städte Kempen, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen ca. 70% aller Verkäufe des Jahres 2013.

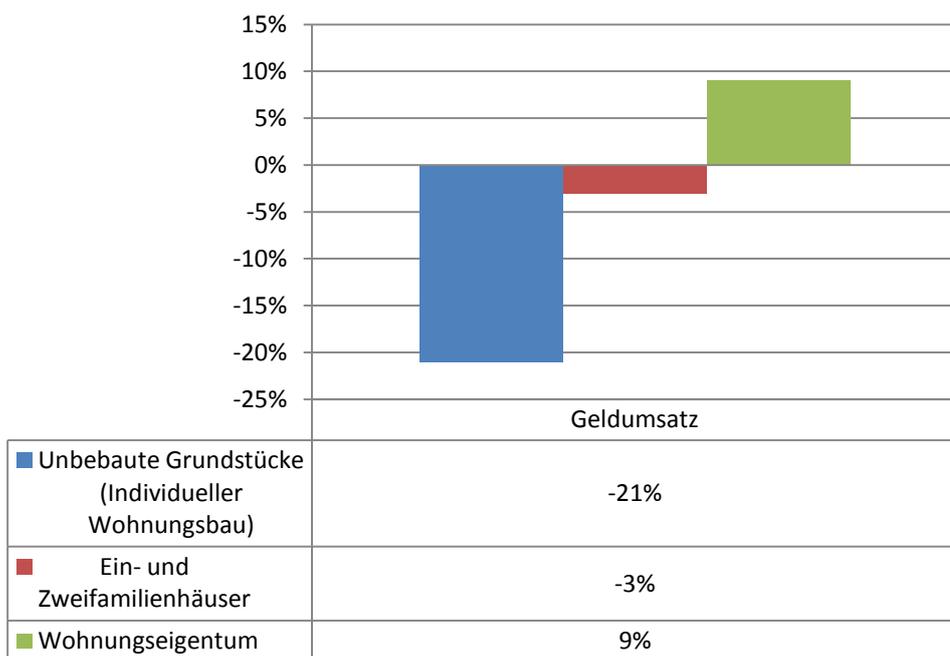
### 1.2.4 Zusammenfassung

#### Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2013

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr

#### Zahl der Kauffälle



**Geldumsatz****1.3 Zwangsversteigerungen**

Im Vertragsjahr 2013 wechselten im Kreis Viersen 71 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 10,5 Mio. € (rd. 2 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2012: 72 Objekte mit 8,8 Mio. € Geldumsatz).

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
2011	5	0,2	56	8,5	36	2,4
2012	4	0,2	43	6,9	25	1,6
2013	3	0,1	39	9,0	29	1,3

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 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 §§ 11 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze (§§ 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 sonstige personenbezogene 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 2013

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2013 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 2013 von den beurkundenden Stellen

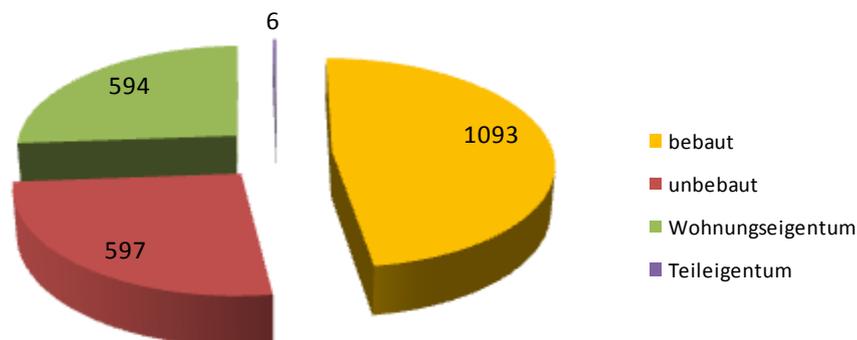
**2.978 Kauffälle** (Vorjahr 3.209)

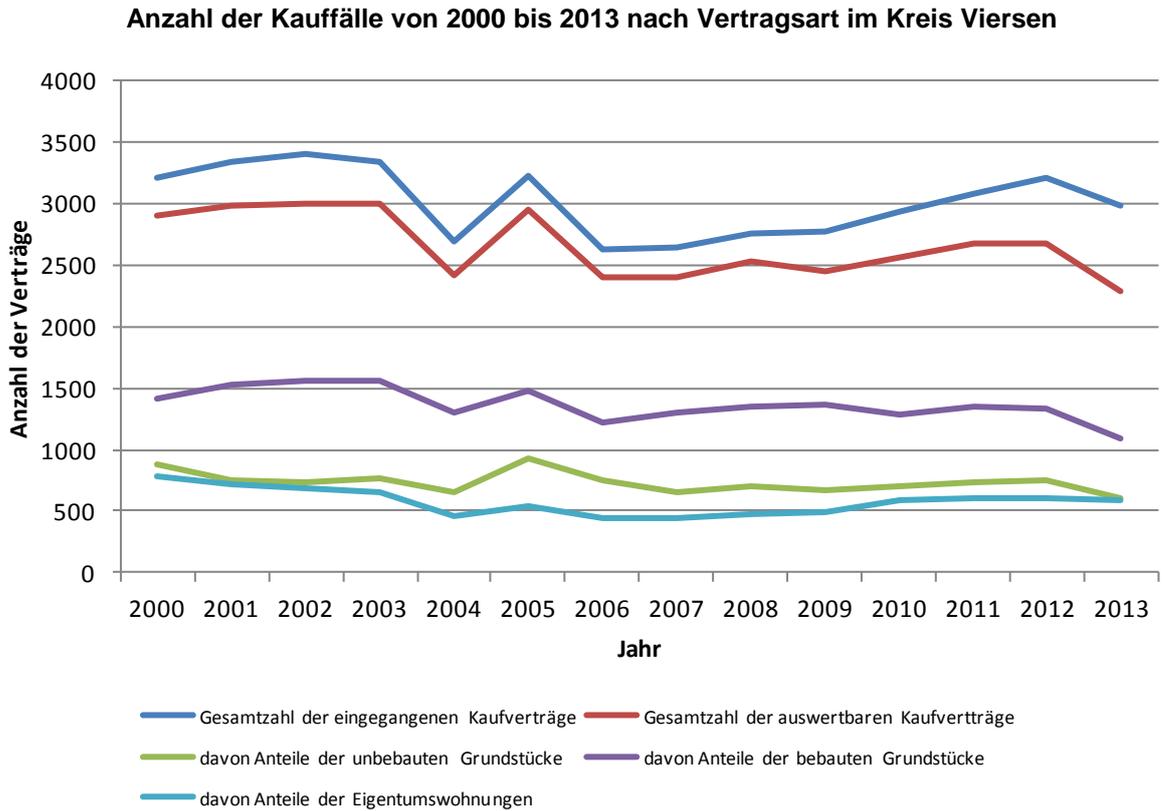
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle hat sich damit gegenüber 2013 um 231 reduziert.

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 23 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 2.290 (Vorjahr 2.683) Kaufverträge auswertbar.

Wie bereits oben erwähnt, beziehen sich die Ausführungen in den folgenden Kapiteln ausschließlich auf die 2.290 auswertbaren Kaufverträge.





## 4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

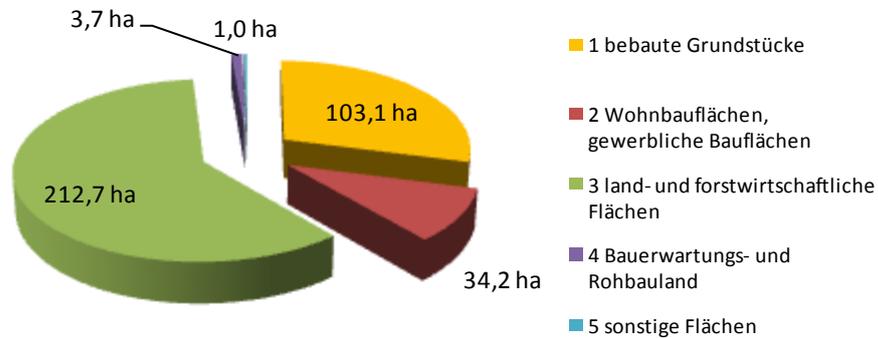
**355 Hektar** Grundstücksfläche

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 2013

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel mit ca. 60% auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

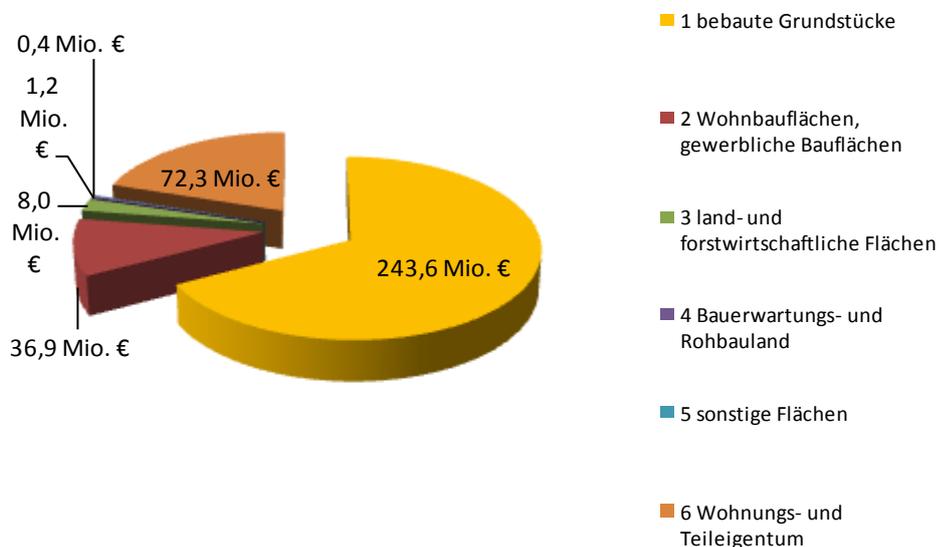
### 4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

**362,4 Millionen €**

Mit 67% wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 20% zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken (Nr. 2 – 5 des Diagramms) insgesamt 13% des Umsatzes ergeben.

### Geldumsatz 2013



## 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 €/m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit 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 Reihenhausbauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie

sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **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 eine drei- oder mehrgeschossige Bebauung auch in 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.

## **Marktübersicht**

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke (ohne sonstige Flächen) wurden im Jahr 2013 mit

**597 Kauffällen** (Vorjahr 729)

ein Geldumsatz von

**46,1 Mio. €** (Vorjahr 68,2 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

**250,6 ha** (Vorjahr 354,0 ha)

erreicht.

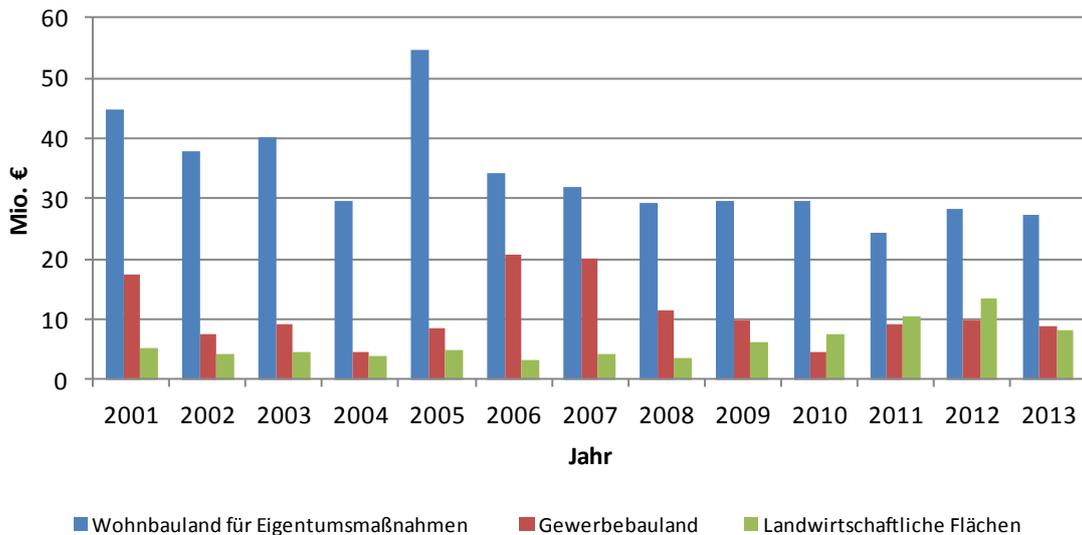
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 18 % gesunken, der Geldumsatz verringerte sich um ca. 32 %.

Den höchsten Marktanteil haben die Wohnbauflächen mit einem Anteil von 50 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 59 %.

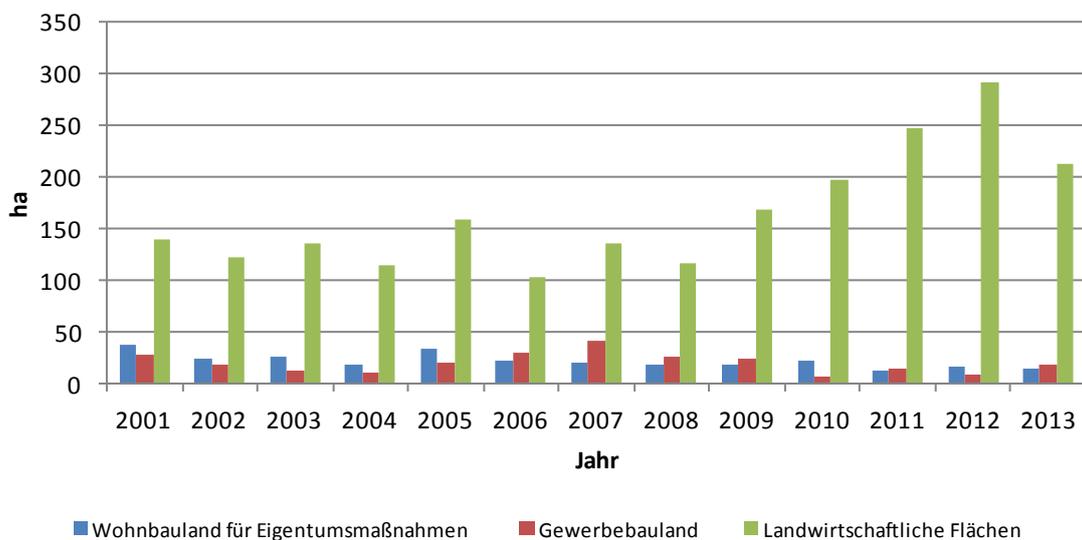
### Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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 211 Kauffällen sank die Anzahl der Kaufverträge über Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr um ca. 32 %. Der Geldumsatz reduzierte sich auf 19,9 Mio. €, der Flächenumsatz verzeichnete eine Abnahme um ca. 36 % auf 11,0 ha.

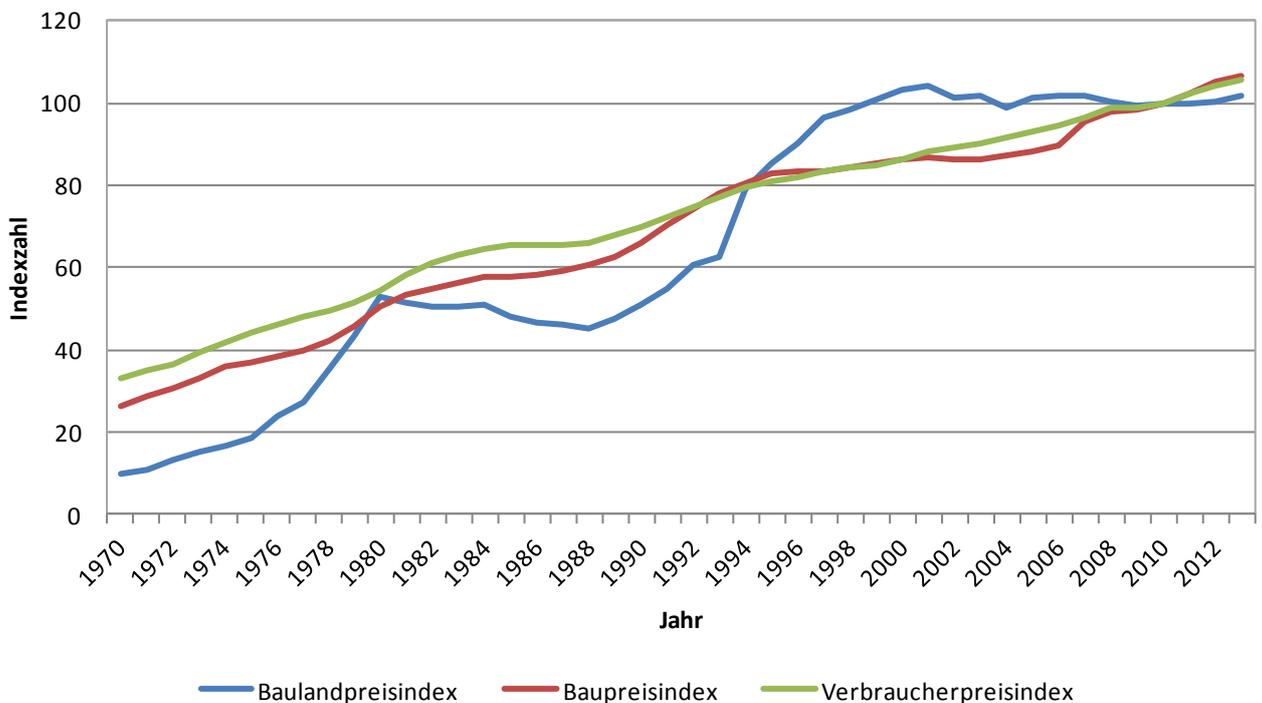
### Preisentwicklung

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:

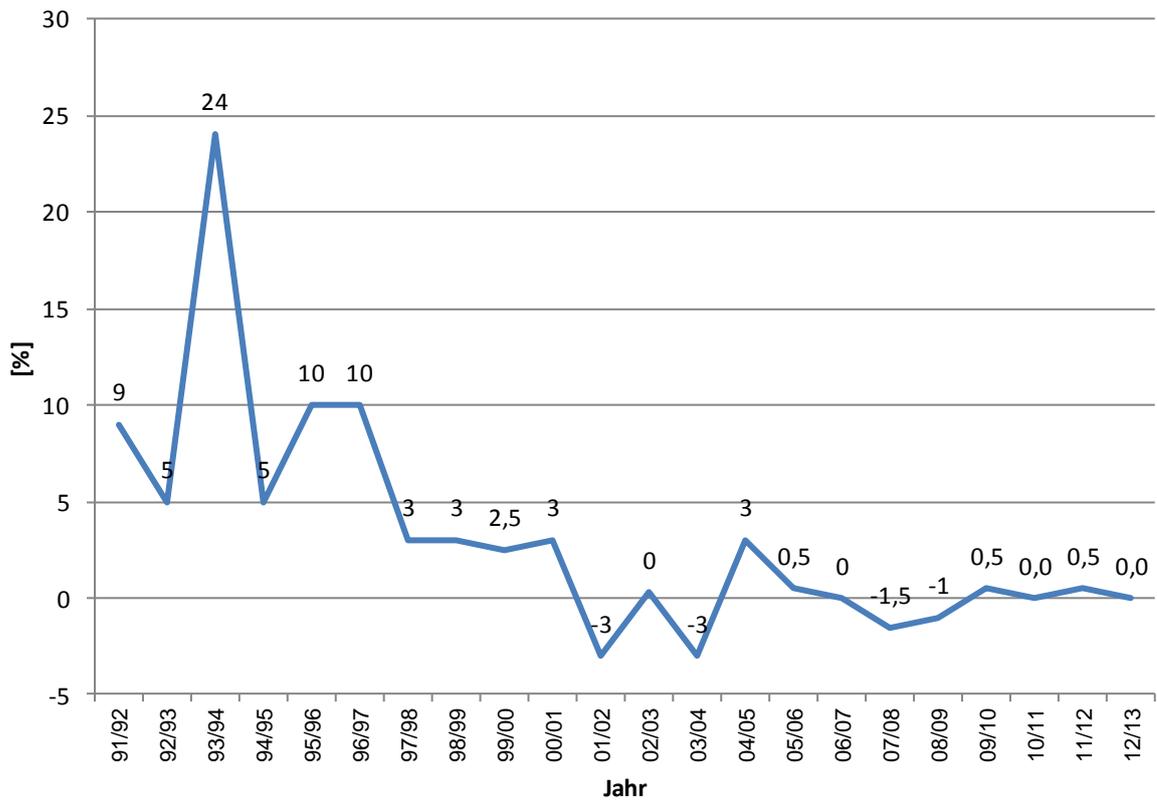
- 1970 bis etwa 1981 stark steigende Preise,
- 1981 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, teilweise geringfügig rückläufige Preise,
- etwa ab 1988 bis 2001 kontinuierlicher Anstieg der Preise,
- seit 2002 Marktberuhigung mit überwiegend stagnierenden Baulandpreisen.

**Entwicklung der Preise von 1970 bis heute**  
**Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen**  
 Basisjahr 2010 = 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 €/m<sup>2</sup>.

### Preisniveau 2013

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	145	125
Schwalmtal	190	160	130
Nettetal	190	150	130
Grefrath	180	160	150
Kempen	250 (290 <sup>1</sup> )	230	200
St.Hubert/Tönis- berg	-	190	170
St. Tönis	245	235	-
Vorst	-	190	135
Willich	230	210	170
Viersen	215	180	130

<sup>1</sup> Beste Lage

## 5.2 Geschosswohnungsbau

### Umsätze

Mit 5 Kauffällen hat sich die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr halbiert. Auch der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert auf 0,5 Mio. €, der Flächenumsatz ging von 7.250 m<sup>2</sup> auf ca. 2.350 m<sup>2</sup> zurück.

## 5.3 Gewerbliche Bauflächen

### Gewerbe und Industrie

#### Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle liegt mit 48 Verkäufen über dem Vorjahresniveau von 29 Verkäufen, damit hat sich die Anzahl um 66 % erhöht.

Der Geldumsatz lag bei 8,8 Mio. €, der Flächenumsatz hat sich mit 18,0 ha verdreifacht.

#### Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2013 größtenteils konstant geblieben. Lediglich in den Gewerbegebieten in Dülken und Bracht (Im Holtfeld) stieg der Richtwert um jeweils 5,00 €/m<sup>2</sup>; in Anrath (Lerchenfeldstraße) stieg der Richtwert um 10,00 €/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 / 35 40	Stadt Tönisvorst - Vorst (Tack) - Vorst (Höhenhöfe)	60 80
Gemeinde Schwalmtal - Waldniel	40	Stadt Willich - Anrath - Willich - Schiefbahn	45 / 55 80 85
Stadt Nettetal - Breyell - Kaldenkirchen - Lobberich	40 40 45	Stadt Viersen - Dülken - Viersen (Kränkelsweg) - Süchteln	60 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 ebenso wie im Vorjahr 103 Kauffälle zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden.

Im Westkreis sind die Preise für Ackerland in Schwalmtal und Grefrath konstant geblieben; in Brüggen, Niederkrüchten und Nettetal 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 den Städten Kempen und Viersen konstant geblieben; in den Städten Tönisvorst und Willich ist der Ackerlandpreis wieder gestiegen und hat damit im Mittel den bisherigen Höchststand aus dem Jahre 1991 überschritten.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2013 im gesamten Kreisgebiet um 7 % auf 3,20 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

#### Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2013



### Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	4,30 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Gemeinde Brüggen	4,30 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	4,20 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Gemeinde Grefrath	4,20 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	3,90 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Stadt Kempen	4,50 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Tönisvorst	4,80 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Stadt Willich	5,30 €/m <sup>2</sup>
Ackerland Stadt Viersen	4,40 €/m <sup>2</sup>
Grünland gesamtes Kreisgebiet	3,20 €/m <sup>2</sup>

#### 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.<sup>2</sup>

In 2013 lagen keine Kauffälle für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft vor. 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 €/m<sup>2</sup> und ca. 12 €/m<sup>2</sup> 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 55 Waldflächen (Vorjahr 66) den Eigentümer. Der Flächenumsatz nahm um ca. 17 % auf 56,9 ha zu, der Geldumsatz stieg um ca. 48 % auf 742 T €.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs stieg im Jahr 2013 auf 1,20 €/m<sup>2</sup>.

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

### Bauerwartungsland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit 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. €
5	2,0	0,5

<sup>2</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage

## 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. €
1	k. A.	k. A.

## 6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

Mit einem Geldumsatz von 243,6 Mio. € bei 1.093 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

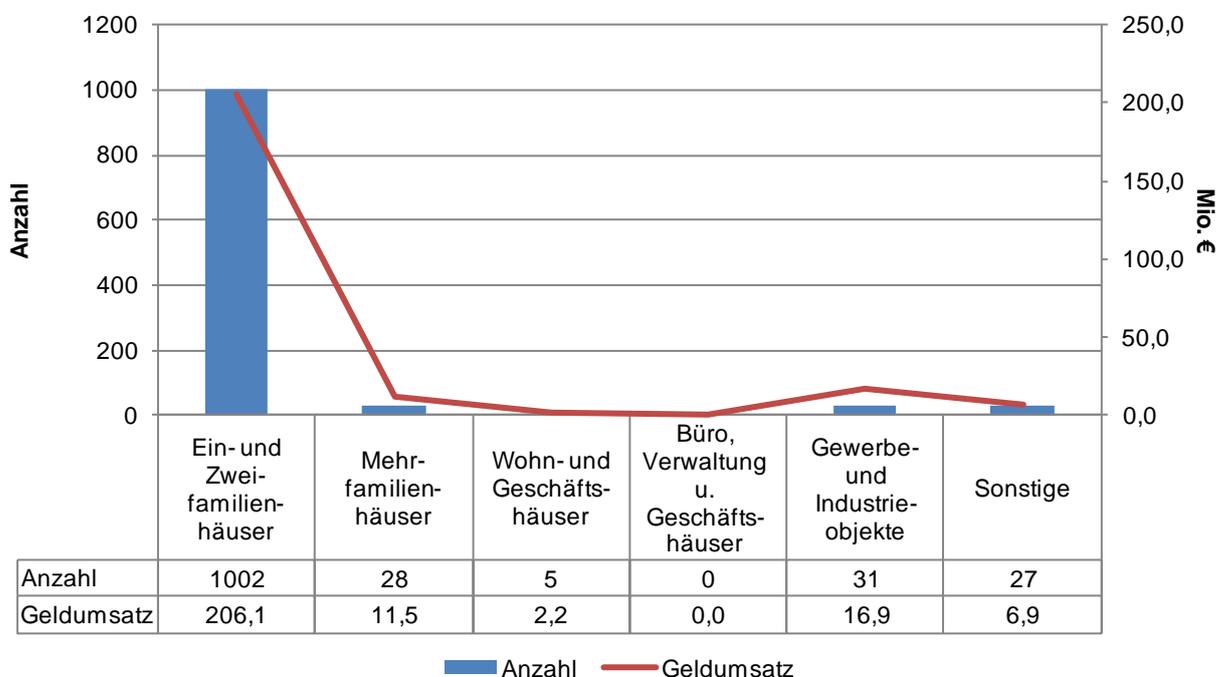
Den Anteil der Teilmärkte

- 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

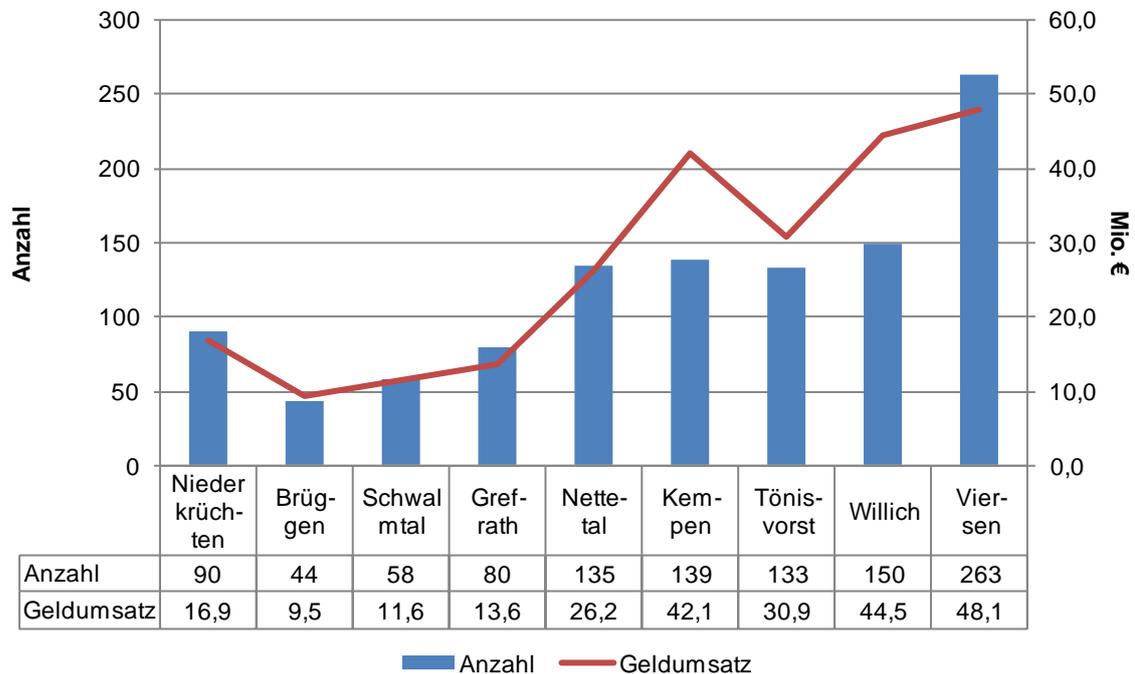
#### Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

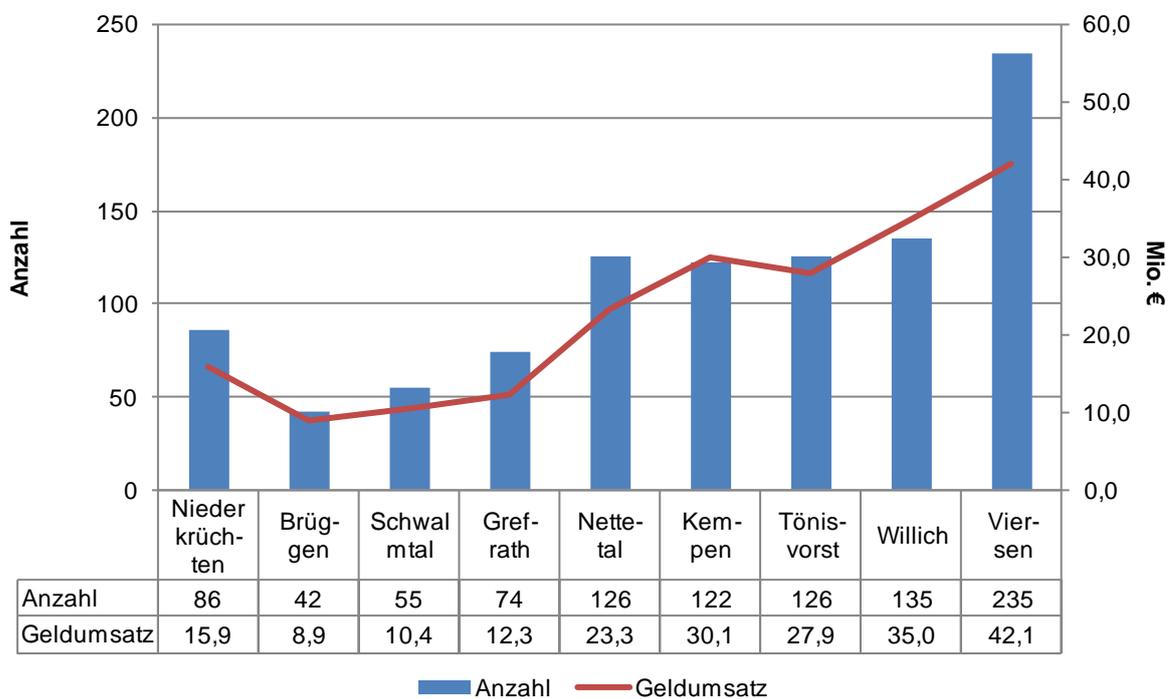
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.002 (- 18 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 206,1 Mio. € (-14 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2012	2013	
Niederkrüchten	101	86	- 15 %
Brüggen	82	42	- 49 %
Schwalmtal	81	55	- 32 %
Grefrath	69	74	+ 7 %
Nettetal	177	126	- 29 %
Kempen	139	122	- 12 %
Tönisvorst	133	126	- 5 %
Willich	189	135	- 29 %
Viersen	250	235	- 6 %

Geldumsatz in Mio. €	2012	2013	
Niederkrüchten	16,0	15,9	- 1 %
Brüggen	16,2	8,9	- 45 %
Schwalmtal	15,6	10,4	- 33 %
Grefrath	11,5	12,3	+ 7 %
Nettetal	29,8	23,3	- 22 %
Kempen	34,2	30,1	- 12 %
Tönisvorst	29,9	27,9	- 7 %
Willich	40,4	35,0	- 13 %
Viersen	47,0	42,1	- 10 %

### 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 600 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Der Geldumsatz von 72,3 Mio. € ist mit 7% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

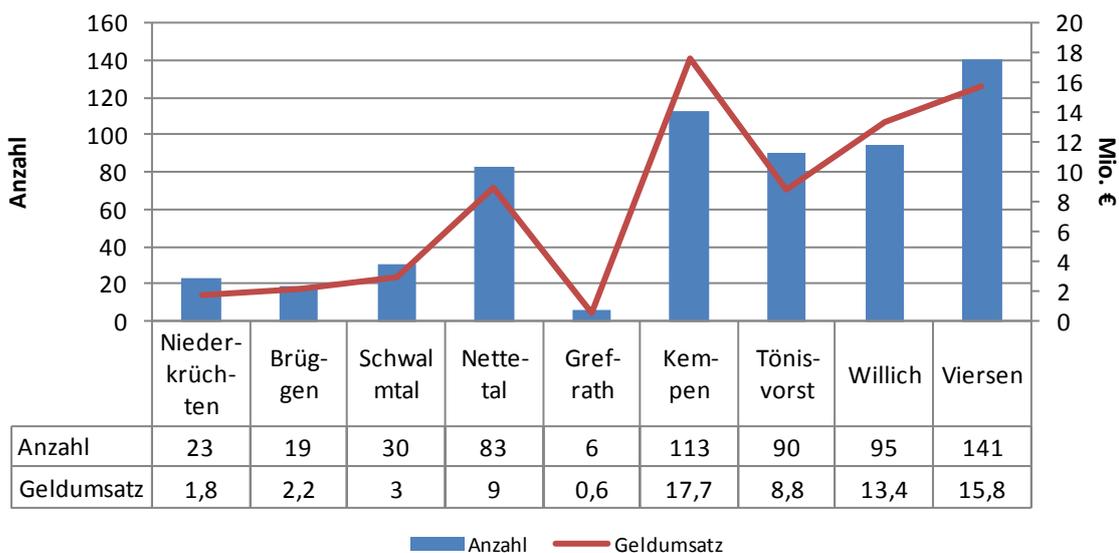
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

<b>Anzahl der Kauffälle</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	
Niederkrüchten	28	23	-17%
Brüggen	25	19	-24%
Schwalmtal	30	30	±0%
Nettetal	67	83	+24%
Grefrath	31	6	-81%
Kempen	101	113	+12%
Tönisvorst	71	90	+27%
Willich	109	95	-13%
Viersen	139	141	+1%

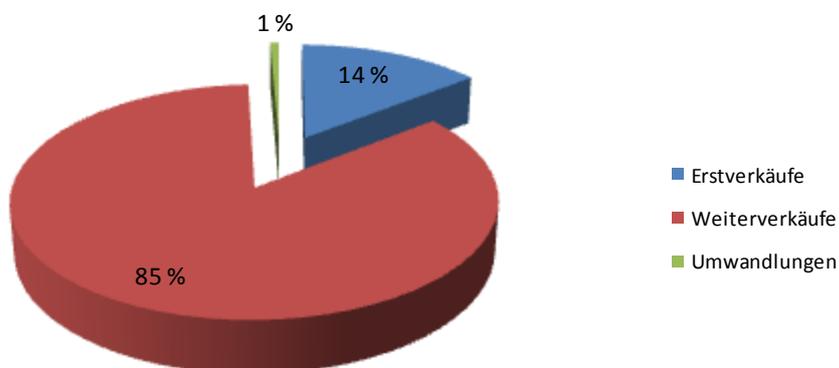
---

<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	
Niederkrüchten	1,9	1,8	-5%
Brüggen	3,2	2,2	-31%
Schwalmtal	3,1	3,0	-3%
Nettetal	5,5	9,0	+64%
Grefrath	3,9	0,6	-85%
Kempen	16,2	17,7	+9%
Tönisvorst	6,8	8,8	+29%
Willich	11,0	13,4	+22%
Viersen	15,4	15,8	+3%

**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.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
	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

#### 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.

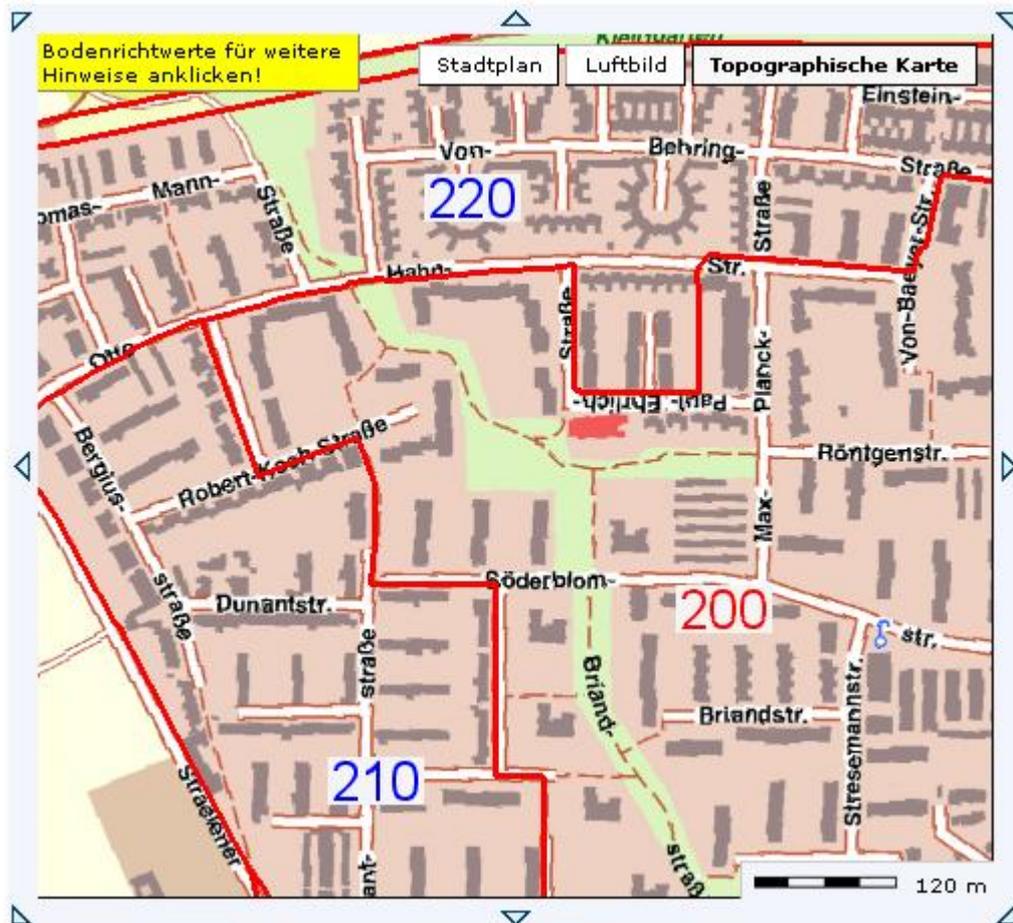
Irgendwelche Ansprüche – vor allem gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden – können nicht aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden.

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](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 dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2013.



## 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

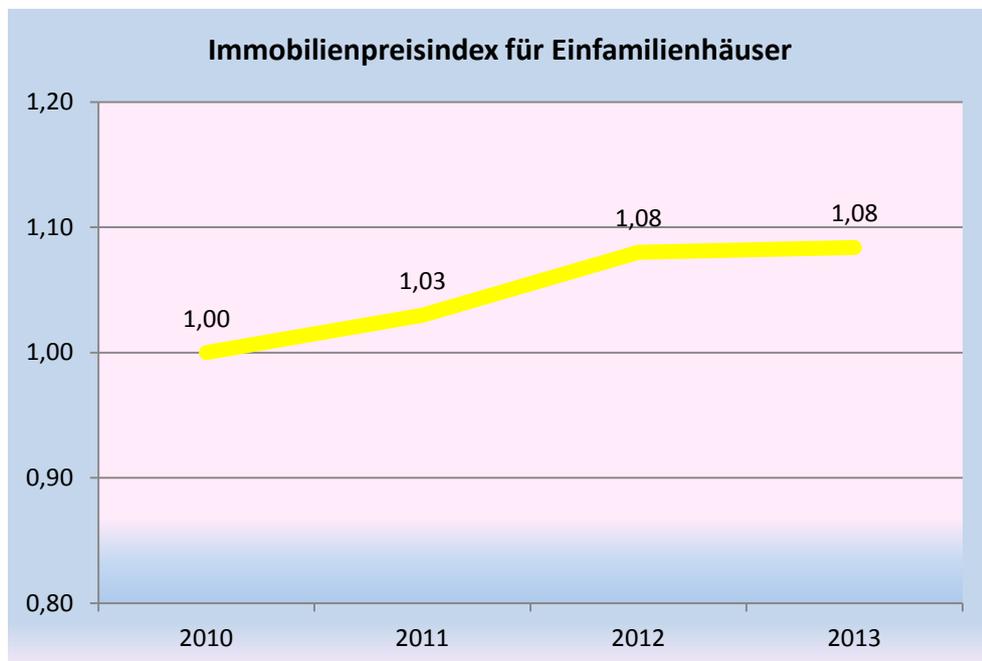
Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl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

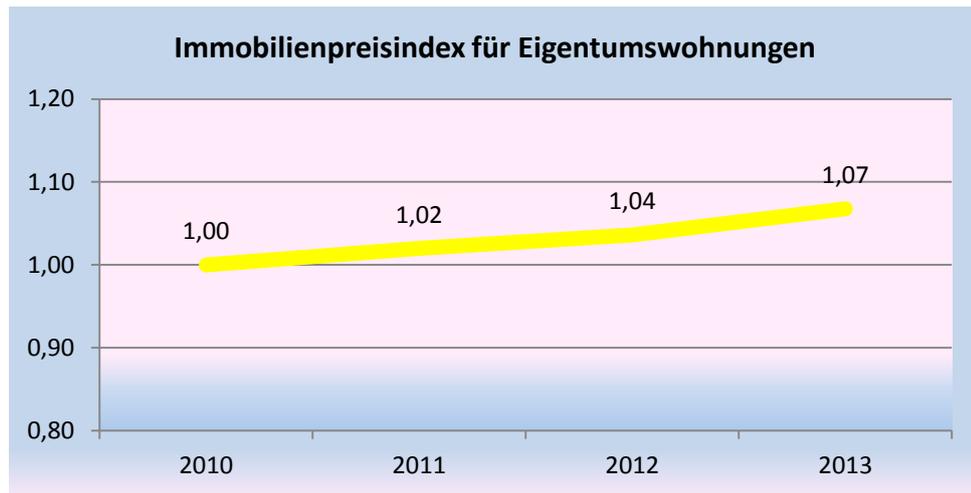
### 9.1.1 Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

(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	<b>2005</b>	<b>100</b>
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	2013	100,4
1984	50,4	1999	99,7		

### 9.1.2 Immobilienpreisindex





## 9.2 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

### 9.2.1 Durchschnittspreise 2013 für Einfamilienhäuser

Nach den im Jahre 2013 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 440 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 2012	Westkreis 2012	Ostkreis 2013	Westkreis 2013
<b>Freistehendes Wohnhaus</b>				
Baujahr - 1949	250.000	180.000	140.000 <sup>3</sup>	120.000 <sup>3</sup>
Baujahr 1950 - 1974	230.000	175.000	240.000	185.000
Baujahr 1975 - 1999	305.000	240.000	285.000	220.000
Baujahr 2000 -	440.000	265.000	375.000	230.000
<b>Doppelhaushälfte und Reihenendhaus</b>				
Baujahr - 1949	145.000	130.000	130.000	135.000
Baujahr 1950 - 1974	170.000	125.000	185.000	160.000
Baujahr 1975 - 1999	230.000	175.000	235.000	205.000
Baujahr 2000 -	290.000	195.000	280.000	210.000
<b>Reihenmittelhaus</b>				
Baujahr - 1949	130.000	k. A.	130.000	125.000
Baujahr 1950 - 1974	135.000	110.000	145.000	125.000
Baujahr 1975 - 1999	205.000	170.000	195.000	170.000
Baujahr 2000 -	205.000	200.000	250.000	k. A.

## 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

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

<sup>3</sup> Die Differenz zum Vorjahr resultiert aus einer geringeren Anzahl an hochpreisigen Verkäufen.

mit

$RW_{angepasst}$  : an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasster Richtwert,

$RW$  : Immobilienrichtwert,

$k_{Bewertungs\ objekt}$  : für die Wertmerkmale des Vergleichsobjektes ermittelter Umrechnungskoeffizient und

$k_{Richtwert}$  : für die Merkmale des Richtwertes ermittelter Umrechnungskoeffizient.

Der für die Wertmerkmale des Vergleichsobjektes ermittelte Umrechnungskoeffizient  $k_{Bewertungs\ objekt}$  ergibt sich dabei als Produkt der einzelnen merkmalspezifischen Umrechnungskoeffizienten nach der Formel:

$$(2) \quad k_{Bewertungs\ objekt} = k_{Alter} \times k_{Wohnfläche} \times k_{Baulandwert} \times k_{erg.\text{Gebäudeart}} \times k_{Kaufzeitpunkt} \times k_{Ausstattung} \\ \times k_{Mietsituation} \times k_{Modernisierung} \times k_{Keller} \times k_{Dachausbau} \times k_{Anz.\text{Vol\lg eschosse}} \times k_{Gebiet}$$

Der für die Merkmale des Richtwertes ermittelte Umrechnungskoeffizient wurde so gewählt, dass  $k_{Richtwert} = 1$  gilt und er daher in der Formel nicht weiter berücksichtigt werden muss.

Damit vereinfacht sich (1) zu

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

Die Ermittlung der Immobilienrichtwerte basiert auf dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW). Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die den Einfluss verschiedener preisbestimmender Objektmerkmale auf den Kaufpreis bestmöglich erklärt.<sup>4</sup>

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Alter,
- Wohnfläche,
- Baulandwert,
- ergänzende Gebäudeart,
- Jahr der Vertragsschließung (Kaufzeitpunkt),
- Ausstattungsklasse,
- Mietsituation,
- Modernisierungsgrad,
- Vorhandensein eines Kellers,
- Dachgeschossausbau,
- Anzahl der Vollgeschosse und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

<sup>4</sup> Die ausführliche Modellbeschreibung finden Sie unter <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

Die zur Analyse herangezogenen Kauffalldaten wurden vor Durchführung der Regression zunächst grob auf Ausreißer sowohl hinsichtlich der Zielgröße Kaufpreis wie auch der 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 ( $4\sigma$  - Grenze) unter den Residuen ebenfalls ausgeschlossen.

Somit gingen 2786 Kaufverträge aus den Jahren 2010 bis 2013 in die Regressionsanalyse ein.

**9.2.2.2 Wertebereiche**

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

<b>Objektmerkmal</b>	<b>Wertebereich</b>
Wohnfläche	bis 300 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>,
- Doppelhaus- / Reiheneckhausbebauung: bis ca. 350 m<sup>2</sup>,
- freistehende Bauung: bis ca. 500 m<sup>2</sup>.

**9.2.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten**

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

**Richtwert<sub>gerundet</sub> = 210.000 €**

Baulandwert	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 25.000 €	0,87
(2) 25.001 bis 50.000 €	0,93
(3) 50.001 bis 75.000 €	1,00
(4) 75.001 bis 100.000 €	1,09
(5) 100.001 bis 125.000 €	1,27
(6) über 125.000 €	1,36

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Brüggen	0,92
(2) Grefrath	0,89
(3) Kempen	1,07
(4) Nettetal	0,95
(5) Niederkrüchten	0,91
(6) Schalmthal	0,85
(7) Tönisvorst	0,97
(8) Viersen	1,00
(9) Willich	1,11

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,26
(2) 11 - 25 Jahre	1,15
(3) 26 - 40 Jahre	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,88
(5) 61 - 90 Jahre	0,76
(6) über 90 Jahre	0,75

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m <sup>2</sup>	0,85
(2) 91 bis 110 m <sup>2</sup>	0,93
(3) 111 bis 130 m <sup>2</sup>	1,00
(4) 131 bis 150 m <sup>2</sup>	1,10
(5) 151 bis 180 m <sup>2</sup>	1,20
(6) über 180 m <sup>2</sup>	1,35

ergänzende Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,98
(3) Reihenmittelhaus	0,94
(4) Reihenendhaus	0,95

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	0,99
(2) 2011	1,00
(3) 2012	1,06
(4) 2013	1,07

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

Modernisierungsgrad	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) baujahrstypisch	0,82
(2) modernisiert	1,00

Anzahl der Vollgeschosse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 Vollgeschoss	1,00
(2) 2 Vollgeschosse	0,97

Ausstattungs-kategorie	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) stark gehoben	1,28
(2) gehoben	1,09
(3) mittel	1,00
(4) einfach	0,86

Keller		Dachgeschossausbau	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00	(1) ausgebaut	1,00
(2) nicht vorhanden	0,93	(2) nicht ausgebaut	1,02

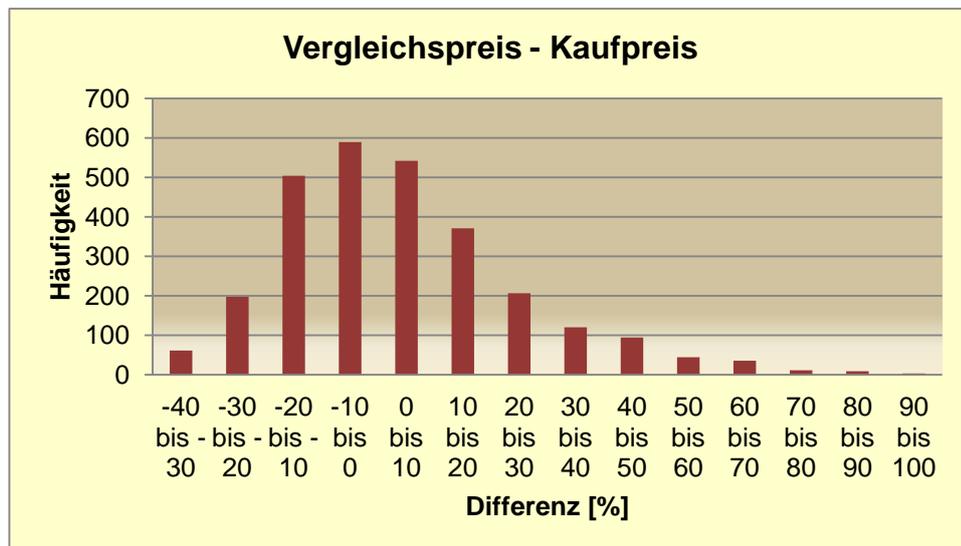
Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

**9.2.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells**

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 40.026 €. Dies entspricht rund 19 % des ermittelten Wertes.

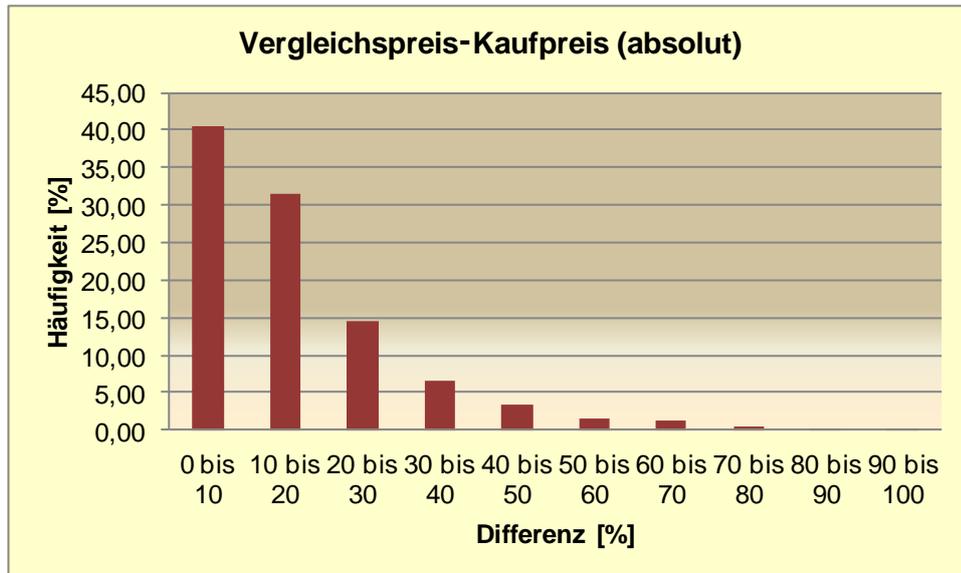
Als problematisch dürfte sich das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden müsste. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass bei ca. 86 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner gleich 30% beträgt<sup>5</sup>.



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

<sup>5</sup> Die Abweichung von ±30% wurde gewählt, da diese Abweichung dem in der Rechtsprechung erwartenden Genauigkeitsgrad der Verkehrswertermittlung von bis zu ±30% entspricht.



### 9.3 Vergleichsfaktoren für Wohneigentum

#### 9.3.1 Durchschnittspreise 2013

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 40 bis max. 100 m<sup>2</sup>, wobei auch der Bodenwertanteil im Kaufpreis enthalten ist. Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie z.B. 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.

In den folgenden Tabellen werden durchschnittliche relative Kaufpreise (€/m<sup>2</sup>) für Eigentumswohnungen aufgeführt, die aus dem Geschäftsjahr 2013 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 249 Kaufverträge zur Verfügung. Bei Abweichungen hinsichtlich der definierten Ausstattungs- und Lagemerkmale sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Stadt Viersen	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1960 – 1970	<b>800</b>	650	950
Baujahre 1971 – 1980	<b>950</b>	750	1.170
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.000</b>	790	1.180
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.350</b>	1.120	1.540
Ersterwerb	<b>2.350</b>	2.020	2.880

<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	1.140
Baujahre 1971 – 1980	<b>1.050</b>	880	1.210
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.250</b>	1.100	1.350
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.500</b>	1.130	1.760
Ersterwerb <sup>6</sup>	<b>2.450</b>	2.370	2.630

<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>	800	1.190
Baujahre 1971 – 1980	<b>1.100</b>	800	1.240
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.350</b>	1.110	1.560

<b>Stadt Kempen</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1960 – 1970 (Hagelkreuz)	<b>850</b>	710	1.090
Baujahre 1971 – 1980 (Hagelkreuz)	<b>950</b>	820	1.120
Baujahre 1981 – 1990 (zentrale u. zentrumsnahe Lage Stadtteil Kempen)	<b>2.050</b>	1.980	2.240
Baujahre 1991 – 2000 <sup>7</sup>	<b>2.150</b>	2.080	2.250
Baujahre 2001 – 2011 (zentrale u. zentrumsnahe Lage Stadtteil Kempen)	<b>2.300</b>	k. A. wegen zu geringer Anzahl	
Ersterwerb <sup>8</sup> (Zentrum, zentrumsnahe Lage Stadtteil Kempen)	<b>3.350</b>	2.870	3.660

<b>Stadt Nettetal</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1960 – 1970	<b>900</b>	780	1.060
Baujahre 1971 – 1980	<b>900</b>	790	1.000
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.250</b>	900	1.430
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.250</b>	1.090	1.410
Baujahre 2001 – 2011	<b>1.450</b>	1.090	1.700
Ersterwerb	<b>2.450</b>	2.190	2.750

<sup>6</sup> überwiegend aus zwei Objekten

<sup>7</sup> im selben Objekt

<sup>8</sup> aus zwei Objekten

<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>700</b>	660	760
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.250</b>	1.130	1.410
Baujahre 2001 – 2011 <sup>8</sup>	<b>1.750</b>	1.600	1.800
Ersterwerb <sup>7</sup>	<b>2.450</b>	k. A. wegen zu geringer Anzahl	

<b>Gemeinde Schwalmtal</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1991 – 2000	<b>1.000</b>	840	1.310
Ersterwerb <sup>7</sup>	<b>2.100</b>	2.020	2.130

<b>Gemeinde N'krüchten</b>	Mittel €/m <sup>2</sup>	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>
Baujahre 1971 – 1980	<b>850</b>	670	980
Baujahre 1981 – 1990	<b>1.000</b>	950	1.100

### 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 1.641 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2013 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 <sup>2</sup>
Kaufzeitpunkt	ab 2010
Kaufpreis	bis 3.000 €/m <sup>2</sup>

### 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.

<b>Richtwert</b> gerundet = <b>1.005 €/m<sup>2</sup></b>
--

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 - 3 Jahre	2,05
(2) 4 - 10 Jahre	1,49
(3) 11 - 25 Jahre	1,23
(4) 26 - 40 Jahre	1,00
(5) 41 - 60 Jahre	0,83
(6) 61 - 90 Jahre	1,01
(7) 91 - 150 Jahre	1,33

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Souterrain	0,90
(2) Erdgeschoß	1,03
(3) 1. und 2. OG	1,00
(4) 3. - 7. OG	0,89
(5) >= 8. OG	1,00
(6) Dachgeschoß	1,03

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00
(2) vermietet	1,01

Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,93

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 40 m <sup>2</sup>	0,93
(2) 41 bis 80 m <sup>2</sup>	1,00
(3) 81 bis 120 m <sup>2</sup>	1,05
(4) über 120 m <sup>2</sup>	1,04

Kaufzeitpunkt (Kalenderjahr)	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 2010	0,99
(2) 2011	1,00
(3) 2012	1,03
(4) 2013	1,06

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	0,92
(5) über 65	0,81

Ausstattungs-kategorie	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) stark gehoben	1,46
(2) gehoben	1,05
(3) mittel	1,00
(4) einfach	0,88

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1)Brüggen	0,89
(2)Grefrath	0,95
(3)Kempfen	1,22
(4)Nettetal	0,92
(5)Niederkrüchten	0,88
(6)Schwalmtal	0,84
(7)Tönisvorst	0,99
(8)Viersen	1,00
(9)Willich	1,10

#### 9.3.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

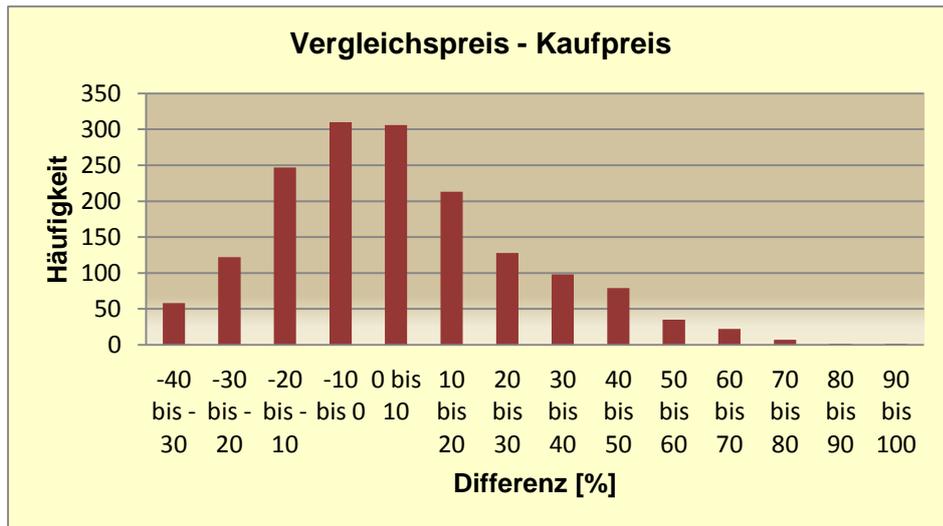
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 222 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht rund 22% des ermittelten Wertes.

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.

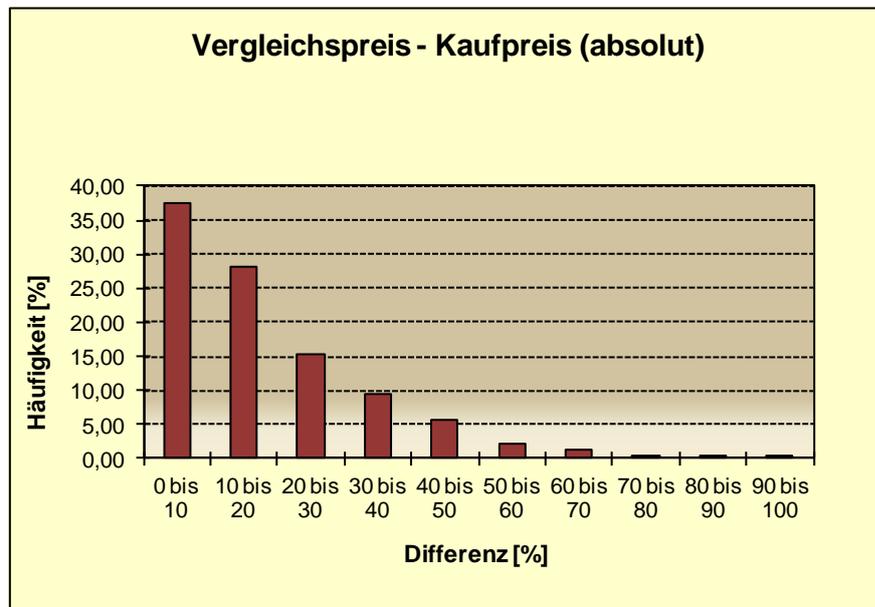
Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in ca. 81 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner oder gleich 30%<sup>9</sup> beträgt.

Die einzelnen Häufigkeiten der intervallskalierten prozentualen Abweichungen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

<sup>9</sup> Vgl. Fußnote 5 zu Ausführungen unter Punkt 9.2.2.4



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



#### 9.4 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 Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurden ortsübliche Marktverhältnisse, wie nachhaltig erzielbare Mieten, Bewirtschaftungskosten, etc. den Berechnungen zugrunde gelegt.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die in den vergangenen Jahren abgeleiteten Liegenschaftszinssätze:

Gebäudetyp	01.01.2011		01.01.2012		01.01.2013		01.01.2014	
	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.
Einfamilienhaus	<b>3,1</b>	1,0	<b>3,3</b>	<b>0,9</b>	<b>3,0</b>	<b>1,2</b>	<b>3,1</b>	<b>1,0</b>
Zweifamilienhaus	<b>4,1</b>	0,7	<b>4,1</b>	<b>1,0</b>	<b>4,0</b>	<b>0,8</b>	<b>4,0</b>	<b>1,1</b>
Dreifamilienhaus	<b>4,4</b>	1,2	<b>5</b>	<b>1,2</b>	<b>3,9</b>	<b>2,1</b>	<b>4,4</b>	<b>2,0</b>
Mehrfamilienhaus	<b>5,3</b>	1,1	<b>5,2</b>	<b>1,6</b>	<b>5,2</b>	<b>1,0</b>	<b>4,8</b>	<b>1,2</b>
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung <50%)	<b>6,1</b>	0,9	<b>7</b>	<b>1,4</b>	<b>5,3</b>	<b>1,5</b>	<b>6,0</b>	<b>2,1</b>
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung >50%)			<b>6,9</b>	<b>0,6</b>	<b>6,5</b>	<b>0,9</b>	<b>8,1</b>	<b>2,0</b>
Reine Gewerbebetriebe	<b>6,7</b>	0,4	<b>6,9</b>	<b>1,2</b>	<b>6,7</b>	<b>1,1</b>	<b>7,3</b>	<b>2,3</b>
Eigentumswohnungen			<b>4,1</b>	<b>1,6</b>	<b>4,0</b>	<b>1,5</b>		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum							<b>3,7</b>	<b>1,4</b>
Vermietetes Wohnungseigentum							<b>4,7</b>	<b>1,4</b>

Liegenschaftszinssatz = LZS, Standardabweichung = Stabw.

Um einen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze zu leisten, hat die AGVGA ein einheitliches Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und zu deren Veröffentlichung beschlossen.

Im Folgenden werden für die aktuellen Liegenschaftszinssätze neben dem Liegenschaftszins und der Standardabweichung die Mittelwerte und Standardabweichungen daher weiterer Einflussgrößen angegeben.

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz  (Mittelwert mit Standardabw. des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Mittelwertes)			
			Ø Wohn-/Nutzfläche  (in m <sup>2</sup> )	Ø Bereinigter Kaufpreis  (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Miete  (in €/m <sup>2</sup> )	Ø Restnutzungsdauer  (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,7 (1,4)	336	82 (25)	1.485 (754)	5,80 (0,89)	57 (17)
Vermietetes Wohnungseigentum	4,7 (1,4)	71	65 (17)	1.117 (352)	5,70 (0,70)	54 (12)
Einfamilienhäuser	3,1 (1,0)	1.192	127 (42)	1.623 (479)	6,00 (1,40)	54 (16)
Zweifamilienhäuser	4,0 (1,1)	67	173 (47)	1.271 (411)	5,60 (1,00)	50 (15)
Dreifamilienhäuser	4,4 (2,0)	18	222 (49)	1.107 (580)	5,32 (0,70)	45 (15)
Mehrfamilienhäuser	4,8 (1,2)	29	378 (332)	913 (226)	5,10 (0,70)	41 (13)
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung < 50%)	6,0 (2,1)	9	452 (368)	738 (256)	5,00 (1,60)	42 (14)
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung > 50%)	8,1 (2,00)	6	329 (341)	1.126 (564)	12,80 (11,90)	50 (7)
Gewerbe	7,3 (2,3)	21	2.065 (2.376)	401 (210)	3,10 (1,50)	42 (9)

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

## 9.5 Rothertragsfaktoren für Ertragswertobjekte

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

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

Die nachfolgenden Rothertragsfaktoren wurden aus den nach Mietspiegel ermittelten Jahresroherträgen verkaufter Renditeobjekte des letzten Jahres abgeleitet. Der Rothertrag 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			2013		
	Anzahl Kauffälle <sup>10</sup>	Rothertragsfaktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle <sup>9</sup>	Rothertragsfaktor	StAbw. (absolut)
Zweifamilienhäuser	25	<b>18,3</b>	3,6	22	<b>18,1</b>	4,0
Dreifamilienhäuser	9	<b>16,1</b>	3,6	2	k. A.	
Mehrfamilienhäuser	15	<b>13,2</b>	2,1	17	<b>13,3</b>	2,7
Wohn- und Geschäftshäuser	14	<b>12,5</b>	3,1	3	k. A.	
Gewerbeobjekte	15	<b>9,8</b>	3,0	13	<b>10,0</b>	2,6
Eigentumswohnungen	305	<b>16,9</b>	4,1	385	<b>18,0</b>	5,7

<sup>10</sup> ohne statistische Ausreißer

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

(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.

<b>Tiefgarage</b>	<b>Erstverkauf</b>	<b>14.000 €</b>
	<b>Weiterverkauf</b>	<b>8.000 €</b>
<b>Garage</b>	<b>Erstverkauf</b>	<b>11.000 €</b>
	<b>Weiterverkauf</b>	<b>8.500 €</b>
<b>Carport</b>	<b>Erstverkauf</b>	<b>7.500 €</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>Erstverkauf</b>	<b>5.000 €</b>

Für Erstverkäufe in Kempen in bevorzugten, zentralen Lagen konnte eine separate Ausfertigung erfolgen, da genügend Kauffälle vorlagen.

<b>Tiefgarage</b>	<b>Erstverkauf</b>	<b>20.500 €</b>
<b>Garage</b>	<b>Erstverkauf</b>	<b>28.500 €</b>

## 9.7 Tertiäres Gewerbe

Nachfolgend wird das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung) angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte. Da aktuelle Kaufpreise nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, wird an dieser Stelle auf die Auswertungen von Verkäufen der letzten Jahre zurückgegriffen. 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 ca. 2.500 m<sup>2</sup>) : 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 1203 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus den Jahren 2012 und 2013 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 ImmoWertV<sup>11</sup> 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:

---

<sup>11</sup> Erlass des Ministeriums für Inneres und Kommunales NRW, Az.: 32 – 51.11.01 – 9210, vom 03. August 2010

- Brutto-Grundfläche nach DIN 277 aus 1987/ 2005,
- Normalherstellungskosten NHK 2000,
- Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 90 Jahre,
- Altersabschreibung nach Ross,
- Baukostenindex: 1,20 / 1,22 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 2014**  
**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	0,93				
100.000	0,91	0,93	0,89		
110.000	0,90	0,92	0,88	0,98	
120.000	0,88	0,91	0,88	0,97	
130.000	0,87	0,90	0,87	0,97	
140.000	0,86	0,89	0,87	0,96	
150.000	0,85	0,88	0,86	0,96	
160.000	0,84	0,88	0,86	0,96	1,02
170.000	0,83	0,87	0,86	0,95	1,02
180.000	0,83	0,86	0,85	0,95	1,01
190.000	0,82	0,86	0,85	0,95	1,01
200.000	0,81	0,85	0,85	0,94	1,00
210.000	0,80	0,84	0,84	0,94	1,00
220.000	0,80	0,84	0,84	0,94	0,99
230.000	0,79	0,83	0,84	0,93	0,99
240.000	0,79	0,83	0,84	0,93	0,98
250.000	0,78	0,82	0,83	0,93	0,98
260.000	0,77	0,82	0,83	0,93	0,97
270.000	0,77	0,81	0,83	0,92	0,97
280.000	0,76	0,81	0,83	0,92	0,97
290.000	0,76	0,80	0,83	0,92	0,96
300.000	0,75	0,80	0,82	0,92	0,96
310.000	0,75	0,80	0,82	0,92	0,96
320.000	0,74	0,79	0,82	0,91	0,95
330.000	0,74	0,79	0,82	0,91	0,95
340.000	0,74	0,78	0,82	0,91	0,95
350.000	0,73	0,78	0,82	0,91	0,94
360.000	0,73	0,78	0,81	0,91	0,94
370.000	0,72	0,77	0,81	0,90	0,94
380.000	0,72	0,77	0,81	0,90	0,94
390.000		0,77	0,81	0,90	0,93
400.000		0,76	0,81	0,90	0,93
410.000		0,76	0,81	0,90	0,93
420.000		0,76	0,81	0,90	0,93
430.000		0,76	0,80	0,90	0,92
440.000		0,75	0,80	0,89	0,92
450.000		0,75	0,80	0,89	0,92
460.000					0,92
470.000					0,92
480.000					0,91
490.000					
500.000					

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2014  
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>
60.000		1,01	1,02		
70.000		0,99	1,00		
80.000	1,00	0,97	0,99		
90.000	0,98	0,95	0,98	1,09	
100.000	0,96	0,94	0,97	1,08	1,13
110.000	0,94	0,93	0,96	1,07	1,11
120.000	0,93	0,92	0,95	1,05	1,09
130.000	0,91	0,90	0,94	1,04	1,08
140.000	0,90	0,89	0,93	1,04	1,06
150.000	0,89	0,89	0,93	1,03	1,05
160.000	0,88	0,88	0,92	1,02	1,04
170.000	0,87	0,87	0,91	1,01	1,03
180.000	0,86	0,86	0,91	1,01	1,02
190.000	0,85	0,85	0,90	1,00	1,01
200.000	0,84	0,85	0,90	0,99	1,00
210.000	0,83	0,84	0,89	0,99	0,99
220.000	0,82	0,83	0,89	0,98	0,98
230.000	0,82	0,83	0,88	0,98	0,98
240.000	0,81	0,82	0,88	0,97	0,97
250.000	0,80	0,82	0,88	0,97	0,96
260.000	0,80	0,81	0,87	0,96	0,95
270.000	0,79	0,81	0,87	0,96	0,95
280.000	0,78	0,80	0,86	0,95	0,94
290.000	0,78	0,80	0,86	0,95	0,93
300.000	0,77	0,79	0,86	0,94	0,93
310.000			0,85	0,94	0,92
320.000			0,85	0,94	0,92
330.000				0,93	0,91
340.000				0,93	0,91
350.000				0,92	0,90
360.000				0,92	0,90
370.000				0,92	0,89
380.000				0,92	0,89
390.000				0,91	0,88
400.000				0,91	0,88
410.000				0,91	0,87
420.000				0,90	
430.000				0,90	
440.000					
450.000					

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2014**  
**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>
50.000			1,20	1,12	
60.000			1,16	1,11	
70.000			1,12	1,09	
80.000		1,12	1,09	1,08	
90.000		1,08	1,06	1,07	1,15
100.000	0,96	1,05	1,03	1,06	1,13
110.000	0,94	1,01	1,01	1,05	1,12
120.000	0,91	0,98	0,98	1,04	1,10
130.000	0,90	0,96	0,96	1,03	1,09
140.000	0,88	0,93	0,95	1,02	1,07
150.000	0,86	0,91	0,93	1,02	1,06
160.000	0,85	0,88	0,91	1,01	1,05
170.000	0,83	0,86	0,90	1,00	1,04
180.000	0,82	0,84	0,88	1,00	1,03
190.000	0,81	0,82	0,87	0,99	1,02
200.000	0,79	0,80	0,86	0,99	1,01
210.000		0,79	0,84	0,98	1,00
220.000		0,77	0,83	0,98	0,99
230.000			0,82	0,97	0,99
240.000				0,97	0,98
250.000				0,97	0,97
260.000				0,96	0,96
270.000				0,96	0,96
280.000				0,96	0,95
290.000				0,95	0,94
300.000				0,95	0,94

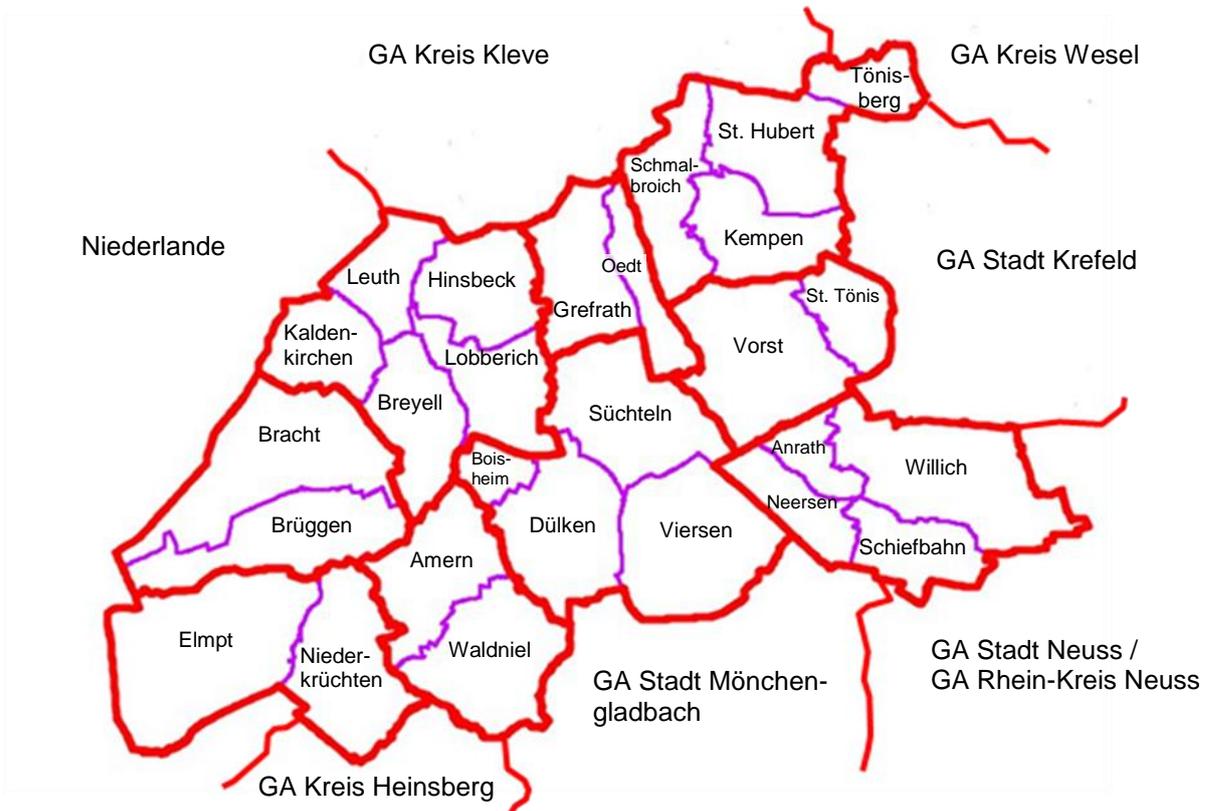
wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert



### 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 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 31.12.2013

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
Brüggen	15.831	7.799	8.032	61.25	258
Grefrath	15.366	7.515	7.851	30.98	496
Kempen	35.402	17.154	18.248	68.81	515
Nettetal	41.949	20.514	21.435	83.86	500
Niederkrüchten	15.358	7.605	7.753	67.07	229
Schwalmtal	18.750	9.137	9.613	48.11	390
Tönisvorst	29.276	14.218	15.058	44.33	661
Viersen	75.164	36.346	38.818	91.08	826
Willich	51.765	25.508	26.257	67.77	764
<b>Kreis Viersen gesamt</b>	<b>298.861</b>	<b>145.796</b>	<b>153.065</b>	<b>563.26</b>	<b>531</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: [service-kr@mieterverband-niederrhein.de](mailto: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- 221

Gemeindeverwaltung Grefrath, Grundstücks- und Gebäudemanagement,  
Johannes-Girmes-Straße 21, 47929 Grefrath,  
E-Mail: [petra.schroeder@grefrath.de](mailto: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](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.: 02151/999-154, /999-155, /999-156, /999-157, /999-159

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  
Fax: 02151/863835  
gutachterausschuss@krefeld.de

##### **Stadt Mönchengladbach**

Harmoniestraße 25  
41236 Mönchengladbach  
Tel.: 02161/258740  
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  
Fax: 02452/136295  
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