



Grundstücksmarktbericht **2015**

für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2015

Berichtszeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014

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



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 Februar 2015

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.....	5
1.3 Zwangsversteigerungen	6
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	8
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	8
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	10
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2014.....	12
4.1 Anzahl der Kauffälle	12
4.2 Flächenumsatz.....	13
4.3 Geldumsatz	14
5 Unbebaute Grundstücke.....	15
5.1 Individueller Wohnungsbau	18
5.2 Geschosswohnungsbau	21
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	21
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	22
5.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne von § 5 Abs. 1 ImmoWertV.....	23
5.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)	24
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	24
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
9.2	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	35
9.2.1	Durchschnittspreise 2014 für Einfamilienhäuser	35
9.2.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten	38
9.2.2.1	Allgemeines	38
9.2.2.2	Wertebereiche	40
9.2.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	41
9.2.2.4	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	42
9.3	Vergleichsfaktoren für Wohneigentum	44
9.3.1	Durchschnittspreise 2014	44
9.3.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten	46
9.3.2.1	Allgemeines	46
9.3.2.2	Wertebereiche	46
9.3.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	46
9.3.2.4	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	47
9.4	Kapitalisierungszinssätze	49
9.5	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte	52
9.6	Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen inklusive Bodenwertanteil	53
9.7	Tertiäres Gewerbe	54
9.8	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage	54
10	Sonstige Angaben	64
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	64
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	64
10.3	Zuständigkeitsgebiet	65
10.4	Statistische Daten Stand 31.12.2014	66
10.5	Mietrichtwerte	66
10.6	Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	67

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahre 2014 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 12 % auf 3.327 Verträge (+349 Verträge). Der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) stieg auf 610,0 ha, der Geldumsatz stieg auf ein Gesamtvolumen von 525,0 Mio. €.

1.2 Überblick

1.2.1 Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Wohnbaugrundstücken war eine Verdoppelung bei der Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke auf 451 (Vorjahr: 222) bei einem Anstieg um das 2,5fache des Geldumsatzes auf 51,9 Mio. € und einer Zunahme des Flächenumsatzes um das 3,5fache auf 39,0 ha zu verzeichnen.

Eine Abnahme des Flächenumsatzes um 51 % auf 171,9 ha bei gleichzeitiger Zunahme des Geldumsatzes um 6 % auf 8,8 Mio. € war bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen festzustellen. Die Anzahl an Kauffällen stieg um 19 % auf 178.

Bei Gewerbebauland erfolgte bei einem leichten Anstieg der Kauffälle um 4 % auf 50 ein Anstieg des Flächenumsatzes auf 21,1 ha bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes auf 14,9 Mio. €.

1.2.2 Bebaute Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2014 wurden im Segment bebaute Grundstücke insgesamt 1.802 Kaufverträge erfasst. Dies entspricht einem Anstieg im Vergleich zu 2013 von 133 Verträgen.

Die erfassten Kauffälle wiesen einen Flächenumsatz von 331,8 ha auf, was einem Anstieg um 59 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Auch der Geldumsatz stieg um ca. 17 % auf 438,6 Mio. € an.

1.2.3 Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Eigentumswohnungen erfolgte eine Zunahme um 8 % auf 722 bei den Verkaufszahlen, der Geldumsatz stieg um 10 % auf 89,6 Mio. €.

Dabei liegt der Anteil der durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten Kaufverträge bei 8 %. Von den 665 auswertbaren Kaufverträgen liegt der Anteil der Erstverkäufe nach Neubau bei 14 %, während es sich bei 85% aller Fälle um Weiterverkäufe handelt. Wei-

terhin 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. 47 % aller Verkäufe des Jahres 2014.

1.3 Zwangsversteigerungen

Im Vertragsjahr 2014 wechselten im Kreis Viersen 70 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 7,6 Mio. € (rd. 1,5 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2013: 71 Objekte mit 10,5 Mio. € Geldumsatz).

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
2012	4	0,2	43	6,9	25	1,6
2013	3	0,1	39	9,0	29	1,3
2014	3	0,1	37	6,1	30	1,4

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich 77 % 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 2014

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2014 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 2014 von den beurkundenden Stellen

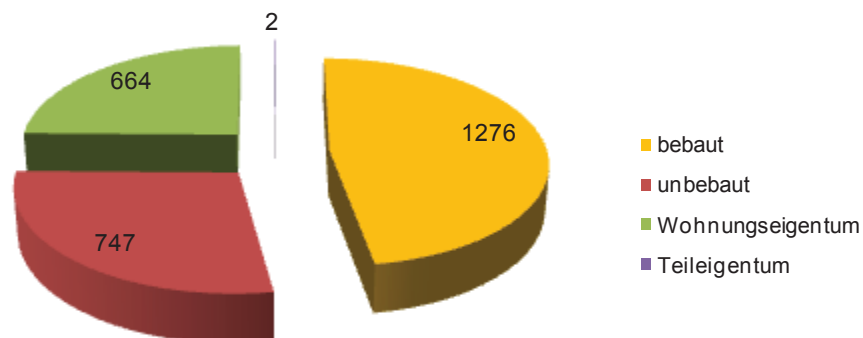
3.327 Kauffälle (Vorjahr 2.978)

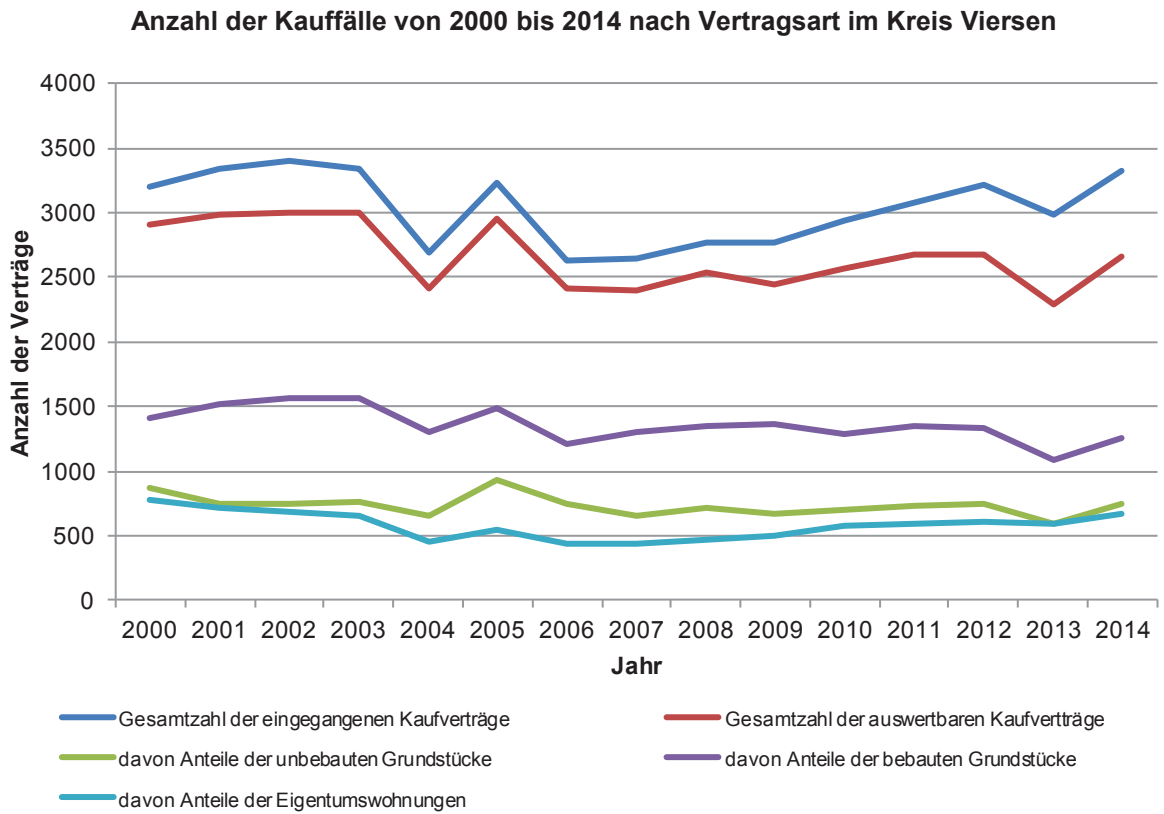
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle hat sich damit gegenüber 2014 um 349 erhöht.

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 19 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 2.689 (Vorjahr 2.290) Kaufverträge auswertbar.

Wie bereits oben erwähnt, beziehen sich die Ausführungen in den folgenden Kapiteln ausschließlich auf die 2.689 auswertbaren Kaufverträge.





4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

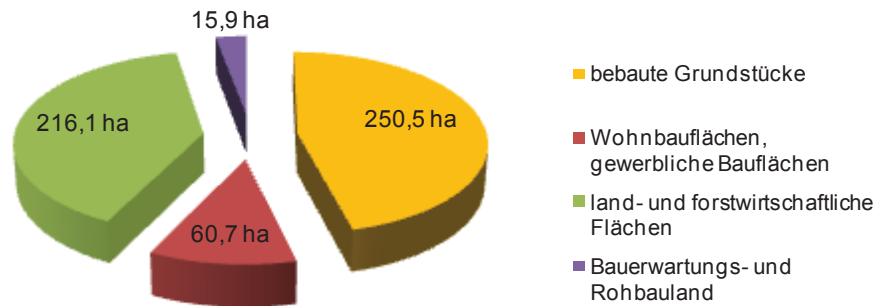
543 Hektar Grundstücksfläche

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 2014

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel in diesem Jahr mit ca. 46 % auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Dies ist jedoch auf den Verkauf von Schloss Krickenbeck mit zugehörigen Ländereien von insgesamt ca. 100 ha zurückzuführen.

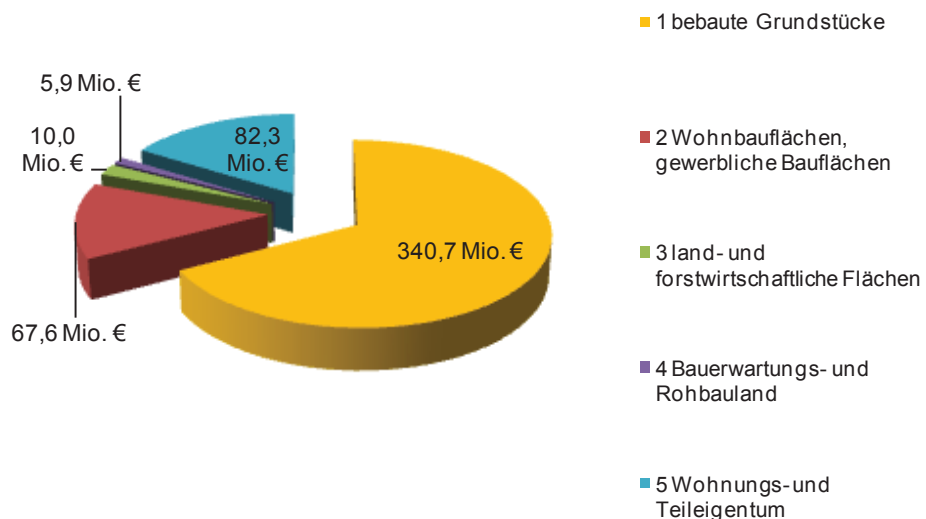
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

506,5 Millionen €

Mit 67 % 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 – 4 des Diagramms) insgesamt 17 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2014



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 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.

- **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 wurden im Jahr 2014 mit

747 Kauffällen (Vorjahr 597)

ein Geldumsatz von

83,5 Mio. € (Vorjahr 46,1 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

292,7 ha (Vorjahr 250,6 ha)

erreicht.

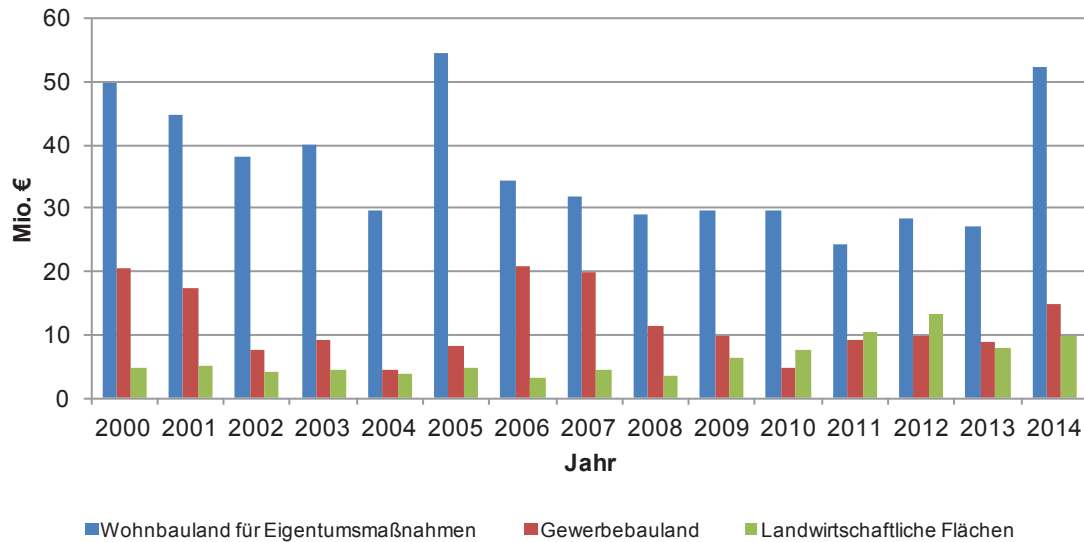
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 25 % gestiegen, der Geldumsatz hat sich um 80 % erhöht.

Den höchsten Marktanteil haben die Wohnbauflächen mit einem Anteil von 70 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 81 %.

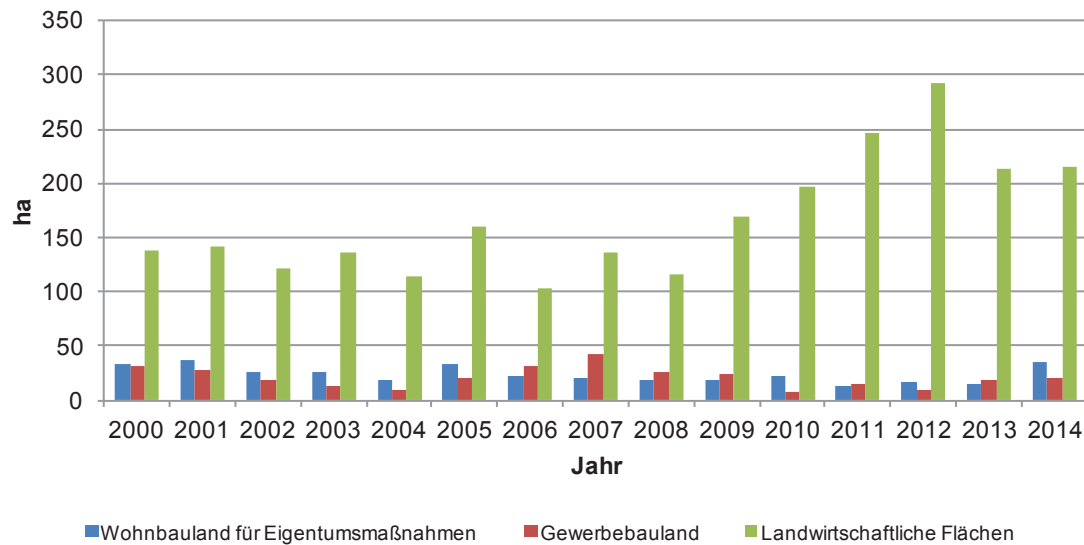
Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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 406 Kauffällen verdoppelte sich die Anzahl der Kaufverträge über Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr (211 Kaufverträge). Der Geldumsatz stieg von 19,9 Mio. € auf 44,8 Mio. €, der Flächenumsatz verzeichnete eine Zunahme um das 2,5-fache auf 27,0 ha.

Preisentwicklung

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

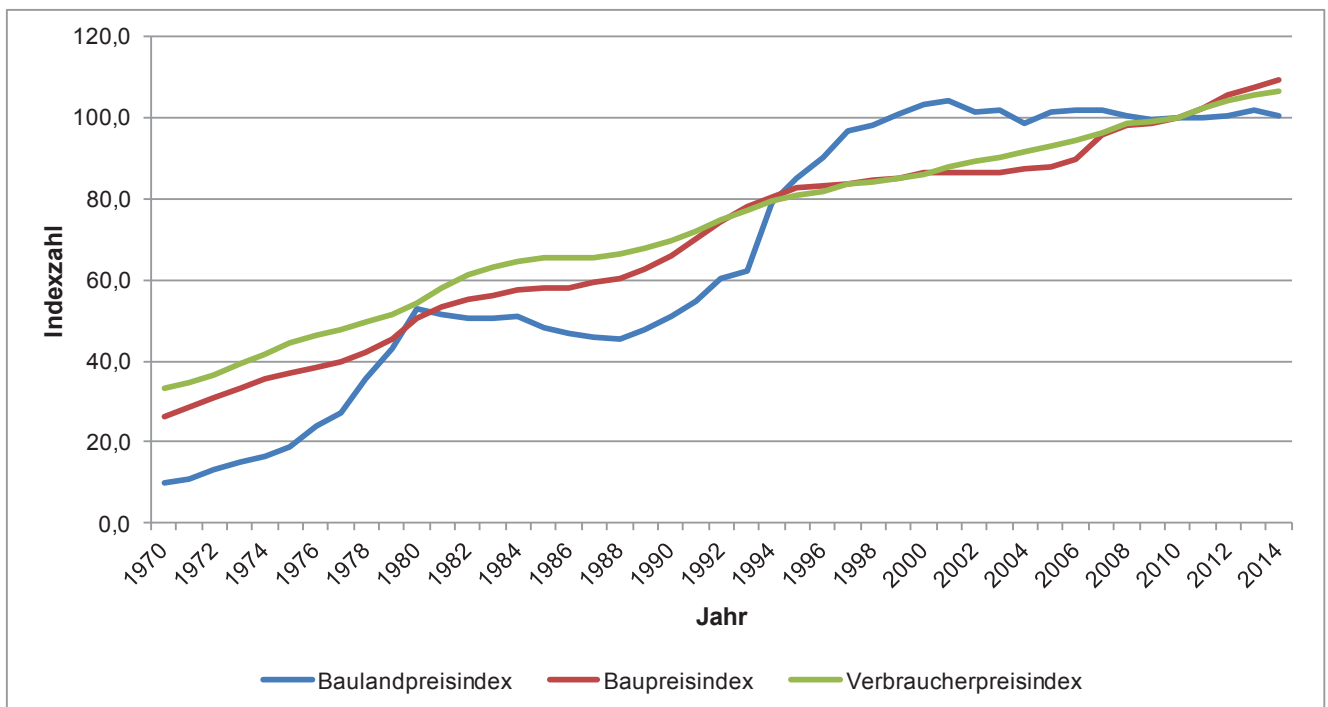
Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 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

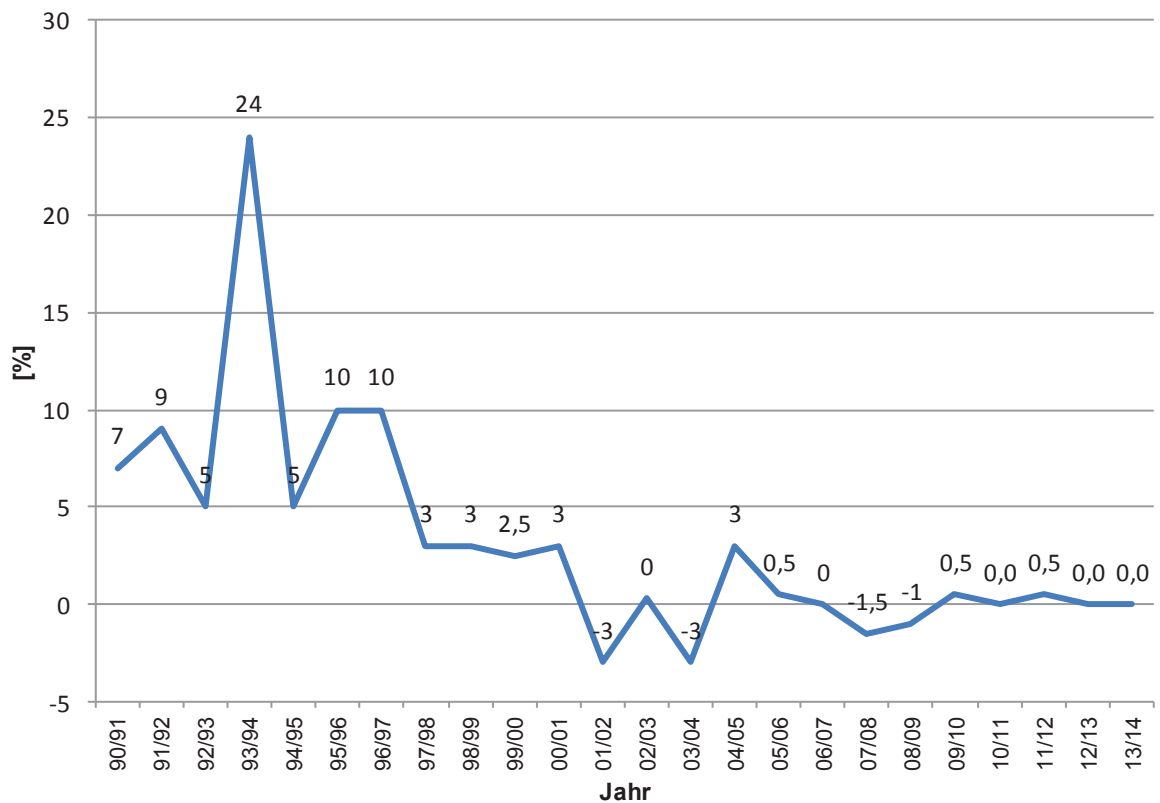
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen

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 €/m².

Preisniveau 2014

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 (300 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 7 Kauffällen hat sich die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr um 40 % erhöht. Auch der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen auf 0,9 Mio. €, der Flächenumsatz stieg von 2.350 m² auf ca. 7.400 m².

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 47 Verkäufen im Vergleich zum Vorjahresniveau konstant geblieben.

Der Geldumsatz ist jedoch mit 14,8 Mio. € um 68 % höher als im Vorjahr (8,8 Mio. €), der Flächenumsatz ist mit 20,4 ha um 13 % gestiegen.

Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2014 größtenteils konstant geblieben. Lediglich in zweien der Gewerbegebiete in Kempen und für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes Münchheide in Willich stieg der Richtwert um jeweils 5,00 €/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 - 60 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 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 Kaufverträge zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden. Der Geldumsatz betrug 6,7 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 112,4 ha.

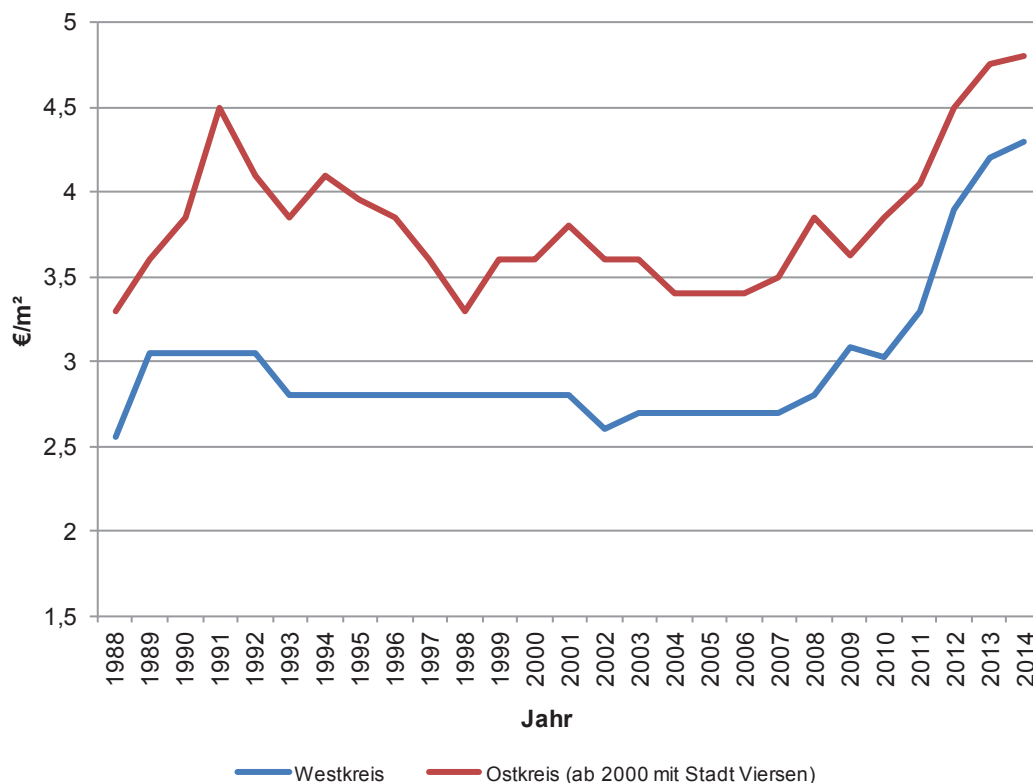
Im Westkreis sind die Preise für Ackerland in Schwalmtal, Brüggen und Niederkrüchten gestiegen; in Grefrath und Nettetal sind sie konstant geblieben. Damit hat der durchschnittliche Preis für Ackerflächen im Westkreis den bisher höchsten Stand erreicht.

Im Ostkreis ist der Preis für Ackerflächen in den Städten Kempen und Willich konstant geblieben; in Tönisvorst ist der Ackerlandpreis erneut gestiegen.

Der Ackerlandpreis in der Stadt Viersen ist auf dem Niveau des Vorjahres geblieben.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2014 im gesamten Kreisgebiet mit 3,20 €/m² konstant geblieben.

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2014



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	4,30 €/m ²
Ackerland Gemeinde Brüggem	4,40 €/m ²
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	4,40 €/m ²
Ackerland Gemeinde Grefrath	4,20 €/m ²
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	4,20 €/m ²
Ackerland Stadt Kempen	4,50 €/m ²
Ackerland Tönisvorst	5,00 €/m ²
Ackerland Stadt Willich	5,30 €/m ²
Ackerland Stadt Viersen	4,40 €/m ²
Grünland gesamtes Kreisgebiet	3,20 €/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

In 2014 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 €/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 46 Waldflächen (Vorjahr 55) den Eigentümer. Der Flächenumsatz reduzierte sich um ca. 21 % auf 45,0 ha, der Geldumsatz ging um ca. 33 % auf 500 T € zurück.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs blieb im Jahr 2014 konstant bei 1,20 €/m².

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. €
11	13,9	5,1

² 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. €
4	2,0	0,8

6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

Mit einem Geldumsatz von 341,2 Mio. € bei 1.276 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

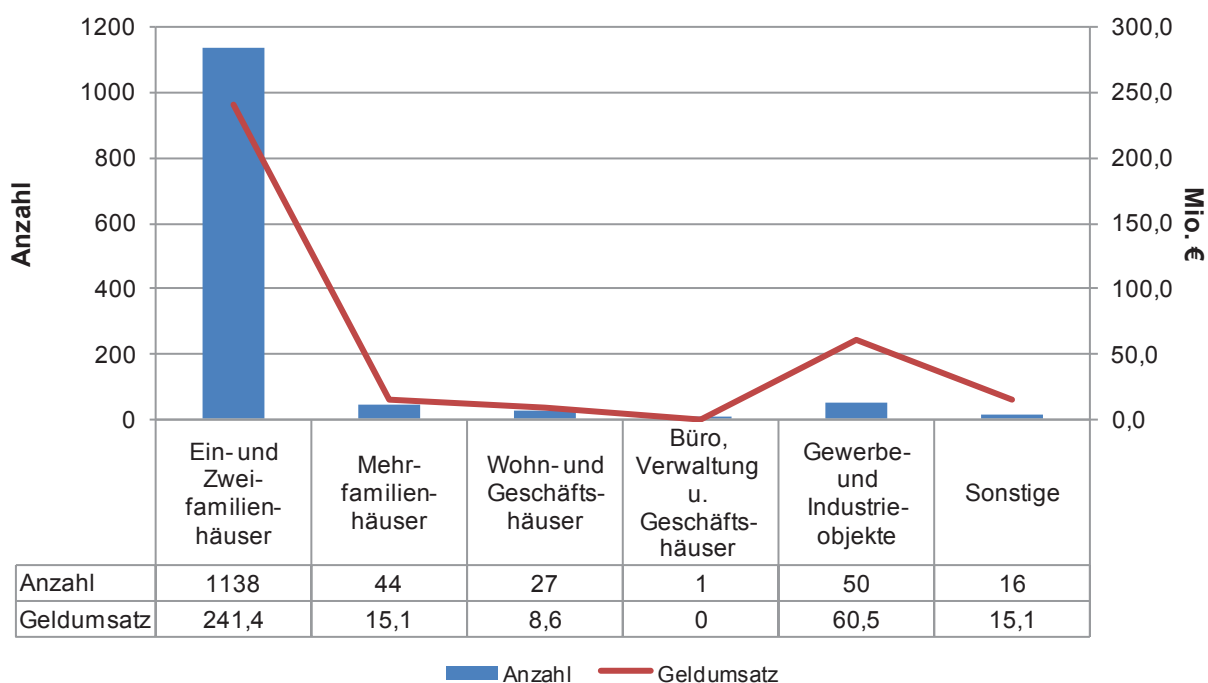
Den Anteil der Teilmärkte

- 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

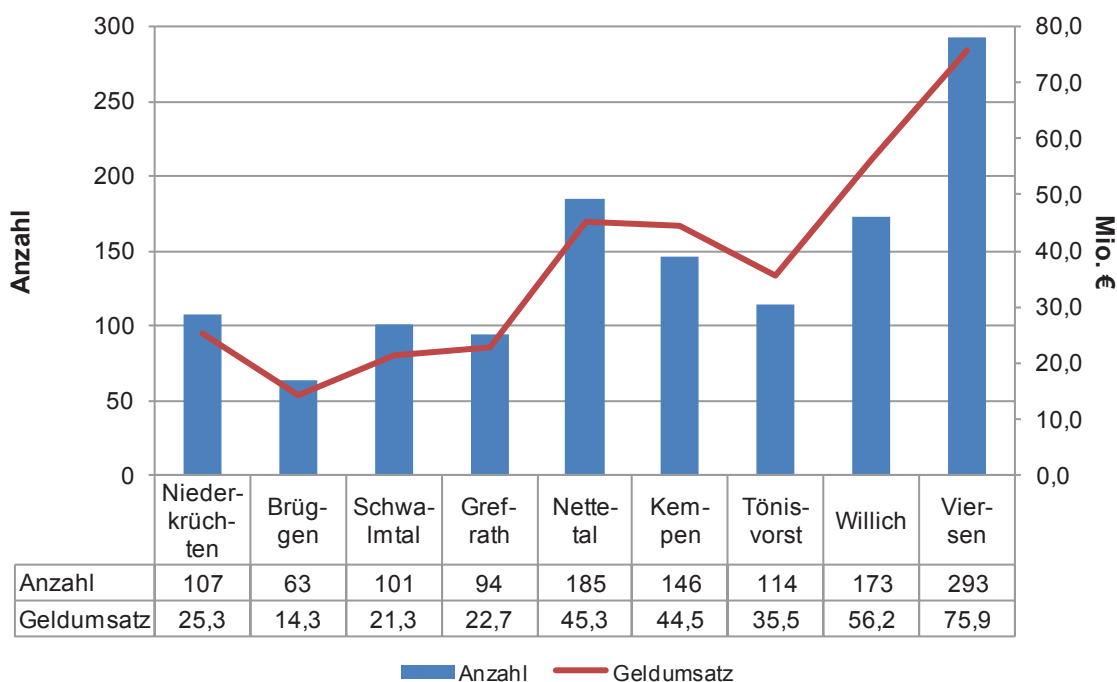
Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

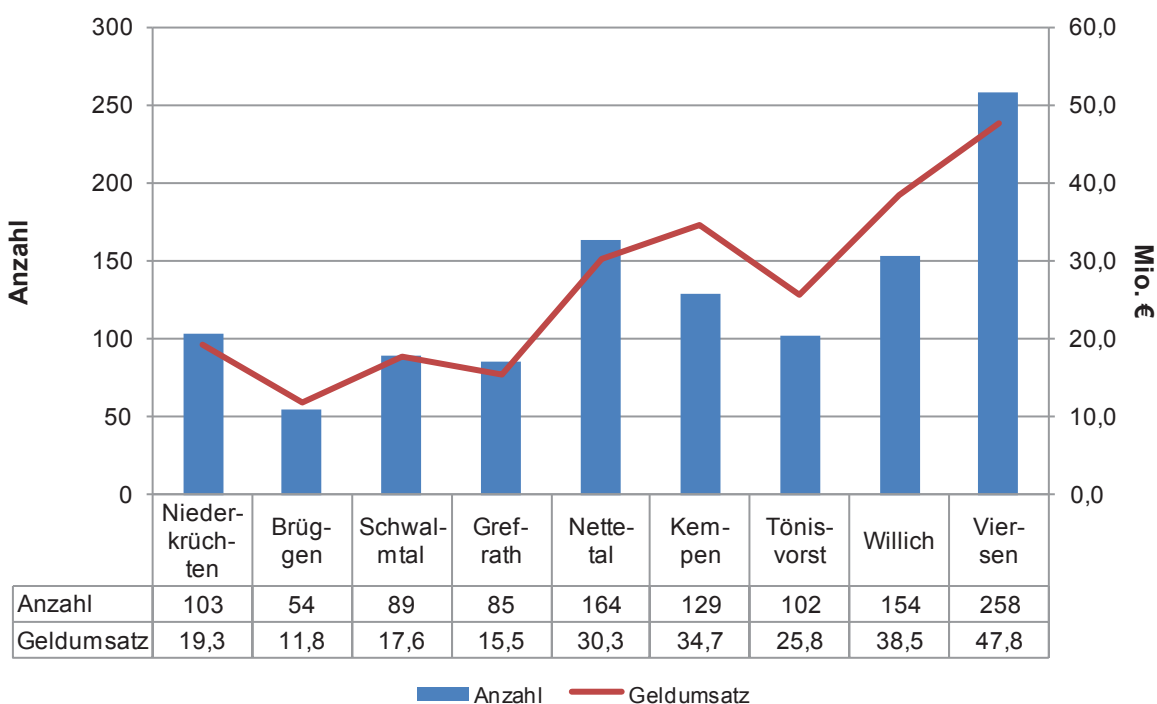
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.138 (+ 14 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 241,4 Mio. € (+17 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2013	2014	
Niederkrüchten	86	103	+ 20 %
Brüggen	42	54	+ 29 %
Schwalmtal	55	89	+ 62 %
Grefrath	74	85	+ 15 %
Nettetal	126	164	+ 30 %
Kempen	122	129	+ 6 %
Tönisvorst	126	102	-19 %
Willich	135	154	+ 14 %
Viersen	235	258	+ 10 %

Geldumsatz in Mio. €	2013	2014	
Niederkrüchten	15,9	19,3	+ 21 %
Brüggen	8,9	11,8	+ 33 %
Schwalmtal	10,4	17,6	+ 69 %
Grefrath	12,3	15,5	+ 26 %
Nettetal	23,3	30,3	+ 30 %
Kempen	30,1	34,7	+ 15 %
Tönisvorst	27,9	25,8	- 8 %
Willich	35,0	38,5	+ 10 %
Viersen	42,1	47,8	+ 14 %

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

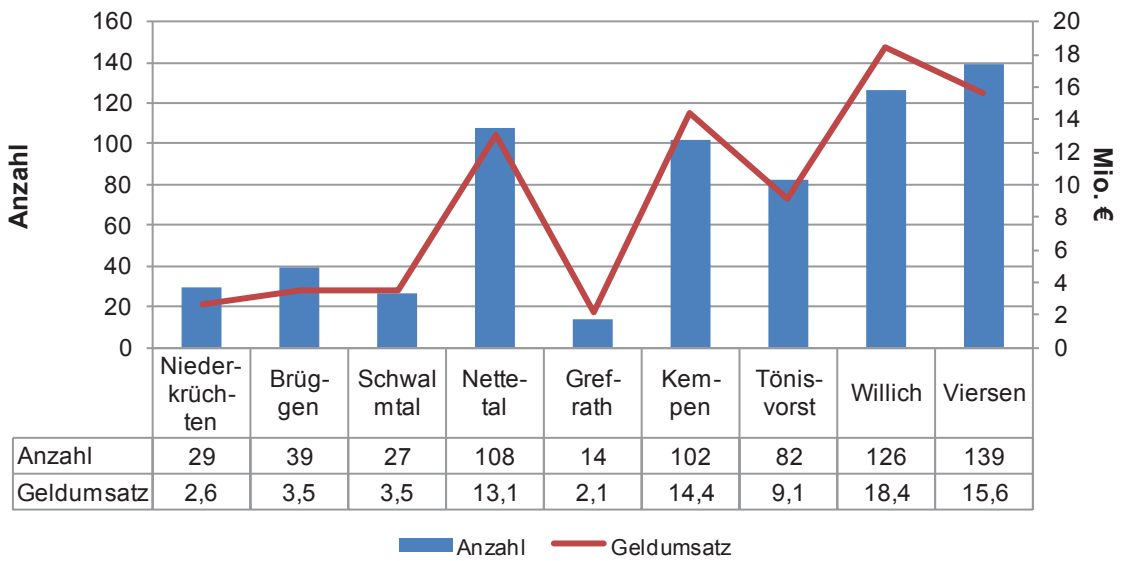
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 666 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ebenso ist der Geldumsatz von 82,3 Mio. € mit 14% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

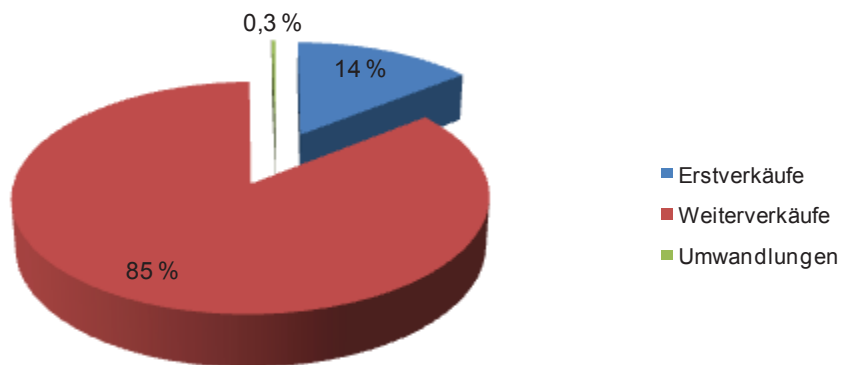
Anzahl der Kauffälle	2013	2014	
Niederkrüchten	23	29	+26%
Brüggen	19	39	+105%
Schwalmtal	30	27	-10%
Nettetal	83	108	+30%
Grefrath	6	14	+133%
Kempen	113	102	-10%
Tönisvorst	90	82	-9%
Willich	95	126	+33%
Viersen	141	139	-1%

Geldumsatz in Mio. €	2013	2014	
Niederkrüchten	1,8	2,6	+44%
Brüggen	2,2	3,5	+59%
Schwalmtal	3,0	3,5	+17%
Nettetal	9,0	13,1	+46%
Grefrath	0,6	2,1	+250%
Kempen	17,7	14,4	-19%
Tönisvorst	8,8	9,1	+3%
Willich	13,4	18,4	+37%
Viersen	15,8	15,6	-1%

**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 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!

Bei nach oben abweichender GFZ kann eine Anpassung nach Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006) vorgenommen werden. Falls erforderlich, muss im Einzelfall von den angegebenen Normalgrößen abgewichen werden.

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.

Die Bildschirmansicht 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 01.01.2014.



9 Erforderliche Daten

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.

Bei den im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten, handelt es sich um statistische Erhebungen, die aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt wurden.

Bei bebauten Grundstücken wurden die vorhandenen Grundstücksflächen gegebenenfalls um anteilige Garten- oder Grünlandflächen sowie separat verwertbare Flächen bereinigt. Die zur Auswertung herangezogene Grundstücksfläche wird in den Zusammenstellungen als Baulandfläche bezeichnet.

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	99,0
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	2014	99,0

9.2 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

9.2.1 Durchschnittspreise 2014 für Einfamilienhäuser

Nach den im Jahre 2014 ausgewerteten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert) kann die folgende Tabelle einen Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben.

Insgesamt lagen dieser Analyse 588 Kaufverträge zugrunde, von denen anschließend noch statistische Ausreißer ausgeschlossen wurden. Um den unterschiedlichen Preisniveaus in den Kommunen gerecht zu werden, wurden die nachfolgenden Durchschnittspreise stadt- bzw. gemeindeweise unterteilt. Zudem wurden bei der Auswertung die unterschiedlichen Gebäudetypen berücksichtigt.

Bei den unten aufgeführten Durchschnittspreisen handelt es sich um durchschnittliche Werte in € pro m² Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der jeweiligen Lage sowie der individuellen Ausstattung. Das jeweils gezahlte Minimum und Maximum wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen erst ab einer Kaufvertragsanzahl von mindestens 4 Fällen angegeben.

Gebäudetyp, jeweils mit Bodenwertanteil und Garage	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Stadt Viersen			
Freistehendes Wohnhaus			
Baujahr 1950 - 1974	1.650	1.250	2.120
Baujahr 1975 - 1999	2.120	1.650	2.600
Baujahr 2000 -	2.300	k.A.	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus			
Baujahr - 1949	1.220	880	1.880
Baujahr 1950 - 1974	1.410	940	1.920
Baujahr 1975 - 1999	1.790	1.570	2.110
Baujahr 2000 -	1.870	1.550	2.100
Reihenmittelhaus			
Baujahr - 1949	970	410	1.350
Baujahr 1950 - 1974	1.340	860	2.120
Baujahr 1975 - 1999	1.720	1.540	1.890
Stadt Willich			
Freistehendes Wohnhaus			
Baujahr 1950 - 1974	2.080	1.090	2.890
Baujahr 1975 - 1999	2.290	1.800	2.800
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus			
Baujahr - 1949	1.020	510	1.510
Baujahr 1950 - 1974	1.430	1.040	1.880
Baujahr 1975 - 1999	2.070	1.440	2.690
Baujahr 2000 -	2.640	k.A.	k.A.
Reihenmittelhaus			
Baujahr - 1949	880	k.A.	k.A.
Baujahr 1975 - 1999	1.780	1.540	2.230
Baujahr 2000 -	1.930	k.A.	k.A.
Stadt Tönisvorst			
Freistehendes Wohnhaus			
Baujahr 1950 - 1974	1.930	1.520	2.550
Baujahr 1975 - 1999	2.260	1.910	2.400
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus			
Baujahr 1950 - 1974	1.970	1.640	2.280
Baujahr 1975 - 1999	2.010	1.400	2.440
Reihenmittelhaus			
Baujahr - 1949	1.350	k.A.	k.A.
Baujahr 1950 - 1974	1.670	1.390	1.960
Baujahr 1975 - 1999	1.890	1.470	2.270

Stadt Kempen

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	1950	-	1974	2.090	1.660	2.570
Baujahr	1975	-	1999	2.630	1.930	3.220

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr		-	1949	1.250	k.A.	k.A.
Baujahr	1950	-	1974	1.830	1.550	1.980
Baujahr	1975	-	1999	2.220	1.530	2.620
Baujahr	2000	-		2.510	k.A.	k.A.

Reihenmittelhaus

Baujahr		-	1949	1.180	k.A.	k.A.
Baujahr	1950	-	1974	1.750	1.450	2.320
Baujahr	1975	-	1999	2.160	k.A.	k.A.

Stadt Nettetal

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr		-	1949	1.220	k.A.	k.A.
Baujahr	1950	-	1974	1.490	980	1.820
Baujahr	1975	-	1999	1.550	1.320	1.900
Baujahr	2000	-		1.760	1.440	2.200

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr		-	1949	980	700	1.220
Baujahr	1950	-	1974	1.270	1.060	1.490
Baujahr	1975	-	1999	1.440	1.240	1.670
Baujahr	2000	-		1.870	1.620	2.160

Reihenmittelhaus

Baujahr	1975	-	1999	1.420	k.A.	k.A.
---------	------	---	------	-------	------	------

Gemeinde Brüggen

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr		-	1949	930	650	1.210
Baujahr	1950	-	1974	1.400	1.000	1.890
Baujahr	1975	-	1999	1.570	1.230	1.990
Baujahr	2000	-		2.290	k.A.	k.A.

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	1950	-	1974	1.320	890	2.100
Baujahr	1975	-	1999	1.670	1.570	1.830

Gemeinde Schwalmatal						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.620	1.290	1.900
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr		-	1949	930	k.A.	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	1.780	1.450	2.060
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1975	-	1999	1.340	1.080	1.690
Gemeine Niederkrüchten						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.610	1.180	2.040
Baujahr	1975	-	1999	1.620	1.450	2.060
Baujahr	2000	-		2.410	k.A.	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr		-	1949	1.060	k.A.	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	1.600	1.210	1.940
Gemeinde Grefrath						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.460	1.070	1.960
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr		-	1949	750	k.A.	k.A.
Baujahr	1950	-	1974	1.470	1.330	1.630
Baujahr	1975	-	1999	1.860	1.480	2.280
Reihenmittelhaus						
Baujahr		-	1949	720	k.A.	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	1.590	1.450	1.760

9.2.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten

9.2.2.1 Allgemeines

Gemäß § 15 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Um der Nachfrage nach Vergleichswerten gerecht zu werden, hat der Gutachterausschuss im Kreis Viersen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Die Ableitung basiert auf dem von der Ar-

beitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA) entwickelten Auswertemodells zur Ableitung von Immobilienrichtwerten.³

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

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

RW : Immobilienrichtwert,

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

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

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

$$(2) k_{\text{Bewertungsobjekt}} = k_{\text{Alter}} \times k_{\text{Wohnfläche}} \times k_{\text{Baulandwert}} \times k_{\text{erg. Gebäudeart}} \times k_{\text{Ausstattung}} \\ \times k_{\text{Mietsituation}} \times k_{\text{Modernisierung}} \times k_{\text{Keller}} \times k_{\text{Gebiet}}$$

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

Damit vereinfacht sich (1) zu

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

Für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten wird eine Regressionsfunktion gesucht, die den Einfluss verschiedener preisbestimmender Objektmerkmale auf den Kaufpreis bestmöglich erklärt. Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

³ Die ausführliche Modellbeschreibung finden Sie unter <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

- Alter,
- Wohnfläche,
- Baulandwert,
- ergänzende Gebäudeart,
- Ausstattungsklasse,
- Mietsituation,
- Modernisierungsgrad,
- Vorhandensein eines Kellers und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

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 (3σ - Grenze) unter den Residuen ebenfalls ausgeschlossen.

Somit gingen 3341 Kaufverträge aus den Jahren 2010 bis 2014 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 m ² ,
Doppelhaus- / Reiheneckhausbebauung:	bis ca. 350 m ² ,
freistehende Bebauung:	bis ca. 500 m ² .

9.2.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Richtwert_{gerundet} =	183.000 €
---------------------------------------	------------------

Baulandwert	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 25.000 €	0,89
(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 €	1,38

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Brüggen	0,91
(2) Grefrath	0,91
(3) Kempen	1,11
(4) Nettetal	0,93
(5) Niederkrüchten	0,89
(6) Schalmatal	0,88
(7) Tönisvorst	1,03
(8) Viersen	1,00
(9) Willich	1,10

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,24
(2) 11 - 25 Jahre	1,15
(3) 26 - 40 Jahre	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,86
(5) 61 - 90 Jahre	0,71
(6) über 90 Jahre	0,66

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,86
(2) 91 bis 110 m ²	0,93
(3) 111 bis 130 m ²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,11
(5) 151 bis 180 m ²	1,20
(6) über 180 m ²	1,39

ergänzende Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,98
(3) Reihemittelhaus	0,92
(4) Reihenendhaus	0,92

Ausstattungs-klasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) stark gehoben	1,51
(2) gehoben	1,21
(3) mittel	1,00
(4) einfach	0,87

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00
(2) vermietet	0,93

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,89

Modernisierungsgrad	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) baujahrstypisch	1,00
(2) teilmodernisiert	1,07
(3) modernisiert	1,28

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!

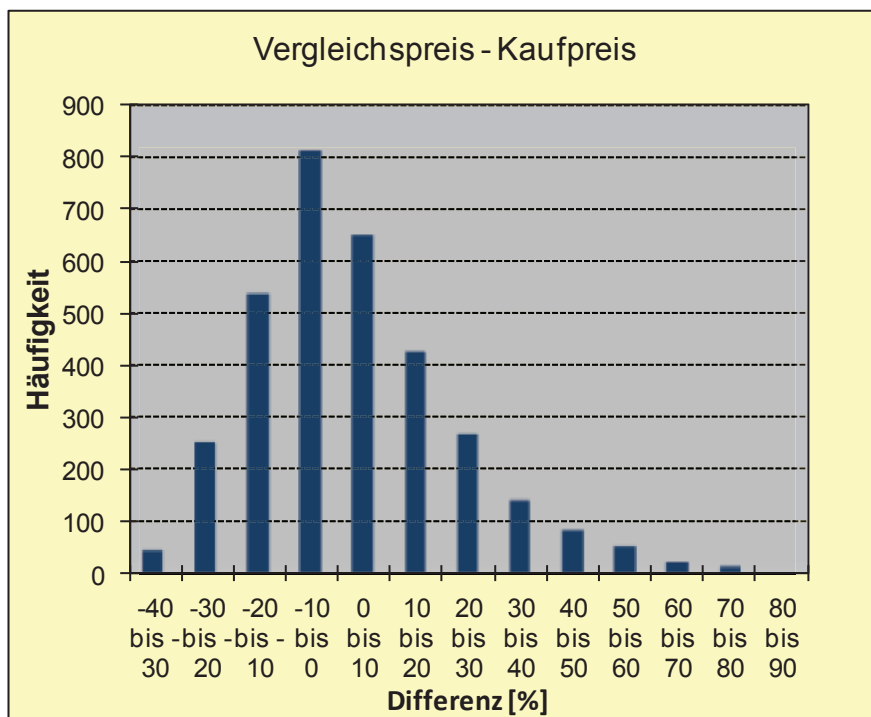
9.2.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 32.373 €. Dies entspricht rund 18 % des ermittelten Wertes.

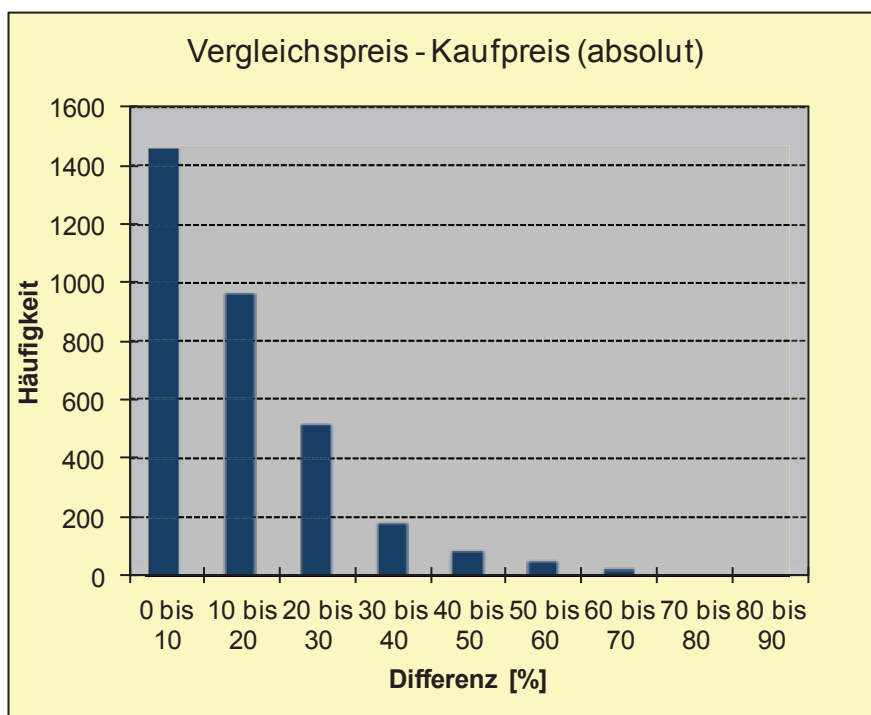
Als problematisch dürfte sich das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden müsste. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass bei ca. 89 % 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.



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



9.3 Vergleichsfaktoren für Wohneigentum

9.3.1 Durchschnittspreise 2014

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 m², wobei auch der Bodenwertanteil im Kaufpreis enthalten ist. Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie z.B. 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 (€/m²) für Eigentumswohnungen aufgeführt, die aus dem Geschäftsjahr 2014 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 277 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	910	690	1.060
Baujahre 1971 – 1980	1.020	750	1.270
Baujahre 1981 – 1990	1.180	950	1.280
Baujahre 1991 – 2000	1.420	1.220	1.680
Ersterwerb	2.630	2.580	2.690

Stadt Willich	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	960	880	1.090
Baujahre 1971 – 1980	1.190	960	1.420
Baujahre 1981 – 1990	1.280	1.250	1.330
Baujahre 1991 – 2000	1.650	1.390	1.890
Baujahre 2001 – 2012	1.910	1.840	1.950

Stadt Tönisvorst	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1971 – 1980	1.030	920	1.140
Baujahre 1991 – 2000	1.500	1.250	1.800

Stadt Kempen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970 (Hagelkreuz)	900	710	1.060
Baujahre 1971 – 1980 (Hagelkreuz)	920	840	1.070
Baujahre 1981 – 1990 (zentrale u. zentrumsnahe Lage Stadtteil Kempen)	2.000	1.840	2.180
Baujahre 1991 – 2000 (Stadtteil Kempen)	2.240	1.940	2.530
Ersterwerb ⁵ (Stadtteil Kempen)	3.060	2.780	3.240

Gemeinde Grefrath	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Ersterwerb ⁶	2.070	2.000	2.200

Stadt Nettetal	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	810	620	1.040
Baujahre 1971 – 1980	860	730	1.040
Baujahre 1981 – 1990	1.010	930	1.060
Baujahre 1991 – 2000	1.320	1.250	1.410
Ersterwerb	2.030	1.730	2.640

Gemeinde Brüggen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970 ⁷ (Ortsteil Brüggen)	780	670	960

Gemeinde Schwalmtal	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	1.020	980	1.070
Ersterwerb ⁸	2.310	2.010	2.450

Gemeinde N'krüchten	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1971 – 1980	860	760	980
Baujahre 1981 – 1990	960	840	1.040

⁵ aus zwei Objekten⁶ im selben Objekt⁷ ein Verkäufer⁸ aus zwei Objekten

9.3.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten

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,
- Ausstattungsklasse,
- Mietsituation,
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage,
- Vorhandensein Balkon / Terrasse,
- Geschosslage und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Es gingen insgesamt 1.875 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2014 in die Analyse ein.

9.3.2.2 Wertebereiche

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

Objektmerkmal	Wertebereich
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} = 925 €/m²

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,56
(2) 11 - 25 Jahre	1,29
(3) 26 - 40 Jahre	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,85
(5) 61 - 90 Jahre	0,97
(6) über 90 Jahre	0,63

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Souterrain	k.A.
(2) Erdgeschoss	1,08
(3) 1. und 2. OG	1,00
(4) 3. - 7. OG	0,87
(5) >= 8. OG	0,94
(6) Dachgeschoss	1,01

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00
(2) vermietet	0,96

Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,97

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 40 m ²	0,88
(2) 41 bis 80 m ²	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,05
(4) über 120 m ²	1,02

Ausstattungs-kategorie	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) stark gehoben	1,26
(2) gehoben	1,15
(3) mittel	1,00
(4) einfach	0,85

Anzahl der Wohneinheiten	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 bis 6	1,00
(2) 7 - 12	0,98
(3) 13 - 30	0,96
(4) 31 - 65	0,92
(5) über 65	0,85

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Brüggen	0,92
(2) Grefrath	1,00
(3) Kempen	1,19
(4) Nettetal	0,93
(5) Niederkrüchten	0,88
(6) Schwalmatal	0,84
(7) Tönisvorst	0,98
(8) Viersen	1,00
(9) Willich	1,14

9.3.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

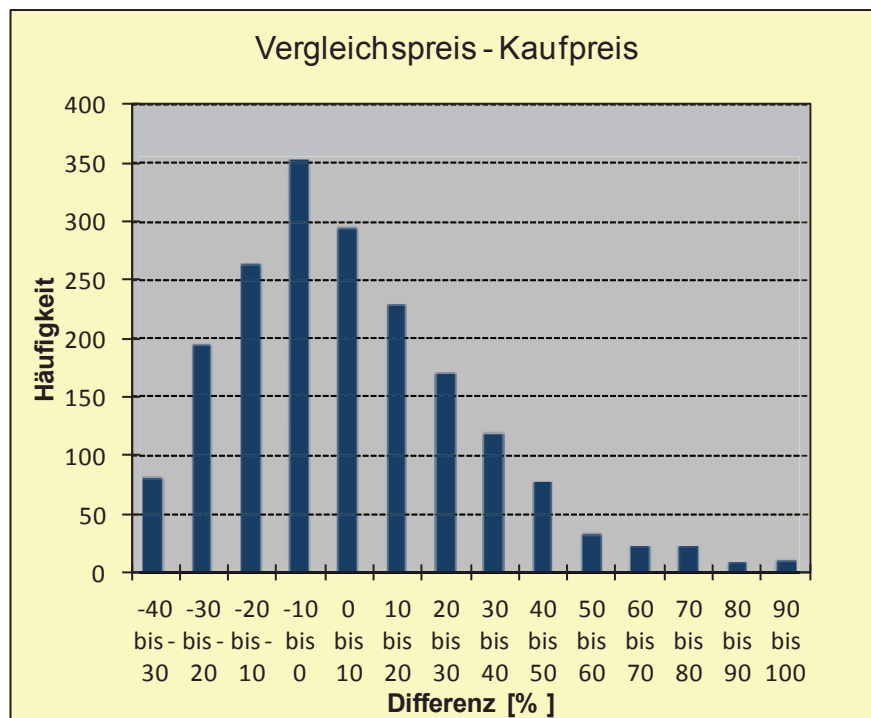
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 210 €/m². Dies entspricht rund 23 % des ermittelten Wertes.

Als problematisch dürfte sich auch hier das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden müsste. Weiter-

hin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

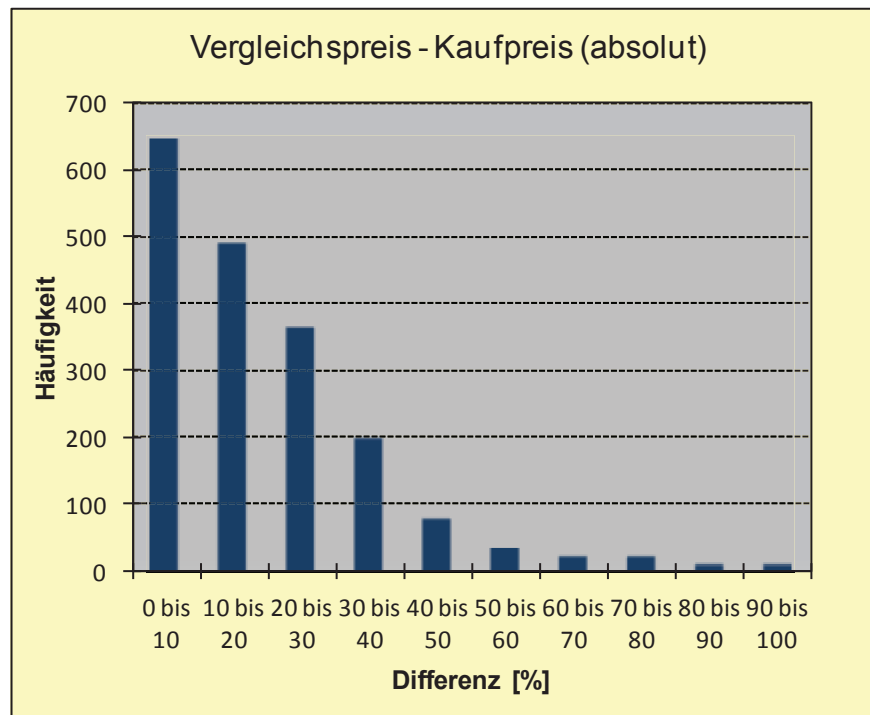
Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in ca. 80 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner oder gleich 30%⁹ beträgt.

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



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

⁹ 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. Um einen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit der Lie-

genschaftszinssätze zu leisten, hat die AGVGA ein einheitliches Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und zu deren Veröffentlichung beschlossen (vgl. www.boris.nrw.de). Bei der Ableitung wurden daher mit Ausnahme folgender Abweichungen die Vorgaben des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angewendet:

- Die nachhaltig erzielbaren Mieten wurden gemäß Mietspiegel der jeweiligen Stadt oder Gemeinde inkl. gemäß Mietspiegel genannten Anpassungsfaktoren an die Wohnungsgrößen abgeleitet. Bei Einfamilienhäusern wurde ein Zuschlag von 25 % gewährt.
- Für die Bewirtschaftungskosten wurden entgegen der II. BV pauschale Ansätze gewählt:
 - Wohnimmobilien

Baujahr vor 1948:	30 %
Baujahr zwischen 1948 und 1976:	25 %
Baujahr von 1976 bis heute:	20 %
 - Gewerbeimmobilien: pauschal 20 %
- Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich für die unterschiedlichen Gebäudetypen wie folgt:
 - Zu Wohnzwecken und gemischt genutzte Objekte 80 Jahre
 - Gewerblich genutzte Objekte: 60 Jahre

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich das bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Viersen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze angewendete Modell zum 1. Januar 2015 bezüglich der Gesamtnutzungsdauer der verschiedenen Gebäudetypen geändert hat und eine direkte Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze mit den Vorjahren daher nicht möglich ist.

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

Gebäudetyp	01.01.2012		01.01.2013		01.01.2014		01.01.2015	
	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.
Einfamilienhaus	3,3	0,9	3,0	1,2	3,1	1,0	2,8	1,0
Zweifamilienhaus	4,1	1,0	4,0	0,8	4,0	1,1	3,6	0,9
Dreifamilienhaus	5	1,2	3,9	2,1	4,4	2,0	3,8	0,9
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)							5,2	1,1
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)							7,1	1,3
Reine Gewerbebetriebe	6,9	1,2	6,7	1,1	7,3	2,3	7,4	1,6
Eigentumswohnungen	4,1	1,6	4,0	1,5				
Selbstgenutztes Wohnungseigentum					3,7	1,4	3,5	1,3
Vermietetes Wohnungseigentum					4,7	1,4	4,4	1,4

Liegenschaftszinssatz in Prozent = LZS, Standardabweichung in Prozentpunkten = Stabw.

Im Folgenden werden für die aktuellen Liegenschaftszinssätze neben dem Liegenschaftszins und der Standardabweichung die Mittelwerte und Standardabweichungen der wesentlichen Einflussgrößen angegeben:

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (Mittelwert mit Standardab- weichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzel- werte)				
				Ø Wohn- /Nutzflä- che (in m ²)	Ø Berei- nigter Kauf- preis (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Ø Bew.- kosten (in % d. Roher- trags)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (in Jah- ren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,5 (1,3)	720	2	80 (22)	1.439 (676)	5,80 (0,80)	22 (2)	55 (18)
Vermietetes Woh- nungseigentum	4,4 (1,4)	148	2	66 (17)	1.178 (398)	5,80 (0,70)	22 (2)	52 (13)
Einfamilienhäuser	2,8 (1,0)	901	2	127 (39)	1.692 (497)	6,10 (1,00)	22 (3)	48 (15)
Zweifamilienhäuser	3,6 (0,9)	49	2	171 (46)	1.282 (383)	5,50 (0,90)	23 (4)	45 (14)
Dreifamilienhäuser	3,8 (0,9)	8	2	213 (40)	1.001 (319)	4,90 (0,90)	26 (2)	38 (9)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,2 (1,1)	26	2	431 (297)	843 (179)	5,20 (0,80)	23 (3)	38 (11)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli- cher Anteil über 20% bis 80 % vom Roher- trag)	7,1 (1,3)	9	2	478 (381)	878 (418)	7,30 (3,90)	19 (9)	44 (13)
Gewerbe	7,4 (1,6)	19	2	1.685 (1.341)	388 (186)	3,20 (1,40)	20 (4)	37 (7)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Kennzahlen 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	2013			2014		
	Anzahl Kauffälle ¹⁰	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ¹⁰	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)
Zweifamilien- häuser	22	18,1	4,0	27	18,5	3,0
Dreifamilien- häuser	2	k. A.		7	14,6	2,2
Mehrfamilien- häuser	17	13,3	2,7	10	12,5	1,9
Wohn- und Ge- schäftshäuser	3	k. A.		19	12,8	3,1
Gewerbeobjekte	13	10,0	2,6	13	9,5	1,9
Eigentums- wohnungen	385	18,0	5,7	418	18,8	5,9

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Durchschnittspreise nicht für bevorzugte Lagen in der Stadt Kempen angewendet werden können. Da jedoch nicht genügend Verkaufsfälle vorliegen, muss auf eine separate Auswertung dieses Teilmarktes verzichtet werden.

Tiefgaragen	Erstverkauf	11.000 € bis 16.500 €
	Weiterverkauf	5.000 € bis 10.000 €
Garagen	Weiterverkauf	6.000 € bis 11.000 €
Stellplätze	Erstverkauf/Weiterverkauf	3.500 € bis 6.500 €

¹⁰ Ohne statistische Ausreißer

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 m²) : 2,5 bis 3-fache des Gewerbebaulandwertes

Fachhandel
(mit Grundstücksflächen bis ca. 2.500 m²) : 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 der Wert dem Wert 1 kommt, desto 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 980 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus den Jahren 2013 und 2014 Regressionsanalysen durchgeführt. Da hierbei insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern Sachwertfaktoren festgestellt wurden, die von den Faktoren anderer Gebäudearten abweichen, entschied sich der Gutachterausschuss, die Sachwertfakto-

ren 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, da die Sachwertfaktoren nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen auch von der Höhe des Bodenwertniveaus abhängig sind.

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

- Brutto-Grundfläche nach DIN 277 aus 2005 und Sachwertrichtlinie,
- Normalherstellungskosten NHK 2010,
- Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,
- Lineare Altersabschreibung,
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes.

Dabei wurden berücksichtigt:

- Zeitwert der Nebengebäude,
- Zeitwert der Außenanlagen,
- Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile,
- Bodenwert (Richtwerte, ggf. angepasst an die definierten Normalgrößen).

Im Übrigen gilt das Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (vgl. www.boris.nrw.de), das bei der Ableitung mit Ausnahme der folgenden Gegebenheiten angewendet wurde:

- Nutzbarkeit von Dachgeschossen; Drempe und Spitzboden:
 - o Ein vorhandener Drempe und ein bei ausgebautem Dachgeschoss fehlender Drempe wird nicht gesondert berücksichtigt
 - o Bei einem ausgebauten Spitzboden erfolgt keine Differenzierung nach Gebäudetypen, sondern ein pauschaler Ansatz in Höhe von 7 %. Sollten Abweichungen hiervon aus der Bauakte erkennbar sein, können die vorgegebenen Prozentsätze sachverständig nach oben oder unten angepasst werden.
 - o Staffelgeschosse werden in der BGF berücksichtigt; eine weitere Anpassung erfolgt nicht.

In den nachfolgenden Tabellen sind die Faktoren dargestellt, die bei Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2015
Freistehende Einfamilienhäuser

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
110.000			
120.000			
130.000			
140.000			
150.000	1,07	0,99	
160.000	1,06	1,00	
170.000	1,05	1,02	1,08
180.000	1,04	1,03	1,09
190.000	1,04	1,04	1,10
200.000	1,03	1,05	1,11
210.000	1,02	1,05	1,12
220.000	1,02	1,06	1,12
230.000	1,01	1,07	1,13
240.000	1,01	1,08	1,14
250.000	1,00	1,09	1,15
260.000	0,99	1,09	1,15
270.000	0,99	1,10	1,16
280.000	0,98	1,11	1,17
290.000	0,98	1,12	1,17
300.000	0,98	1,12	1,18
310.000	0,97	1,13	1,18
320.000	0,97	1,13	1,19
330.000	0,96	1,14	1,19
340.000	0,96	1,14	1,20
350.000	0,95	1,15	1,20
360.000	0,95	1,16	1,21
370.000	0,95	1,16	1,21
380.000		1,17	1,22
390.000		1,17	1,22
400.000		1,18	1,22
410.000			
420.000			
430.000			
440.000			
450.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2015
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
110.000			
120.000	1,24	1,17	
130.000	1,22	1,17	1,24
140.000	1,20	1,16	1,22
150.000	1,18	1,15	1,20
160.000	1,16	1,15	1,19
170.000	1,14	1,14	1,17
180.000	1,12	1,14	1,16
190.000	1,11	1,14	1,15
200.000	1,09	1,13	1,14
210.000	1,08	1,13	1,12
220.000	1,06	1,12	1,11
230.000	1,05	1,12	1,10
240.000	1,04	1,12	1,09
250.000	1,03	1,11	1,08
260.000		1,11	1,07
270.000		1,11	1,06
280.000		1,11	1,06
290.000		1,10	1,05
300.000		1,10	1,04
310.000		1,10	1,03
320.000			
330.000			
340.000			
350.000			
360.000			
370.000			
380.000			
390.000			
400.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2015
Reihenmittelhäuser

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
60.000			
70.000			
80.000		1,40	
90.000		1,37	
100.000		1,35	1,35
110.000		1,32	1,32
120.000	1,28	1,30	1,30
130.000	1,25	1,28	1,28
140.000	1,23	1,26	1,26
150.000	1,20	1,24	1,24
160.000	1,18	1,23	1,22
170.000	1,16	1,21	1,20
180.000		1,20	1,19
190.000		1,19	1,17
200.000			1,16
210.000			
220.000			
230.000			
240.000			
250.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2015
Freistehende Einfamilienhäuser

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²
110.000			
120.000	0,92		
130.000	0,92	0,93	
140.000	0,91	0,93	
150.000	0,91	0,92	0,90
160.000	0,90	0,91	0,90
170.000	0,90	0,91	0,89
180.000	0,89	0,90	0,89
190.000	0,89	0,89	0,89
200.000	0,88	0,89	0,89
210.000	0,88	0,88	0,89
220.000	0,88	0,88	0,89
230.000	0,87	0,88	0,89
240.000	0,87	0,87	0,89
250.000	0,87	0,87	0,88
260.000	0,86	0,86	0,88
270.000	0,86	0,86	0,88
280.000	0,86	0,85	0,88
290.000	0,86	0,85	0,88
300.000	0,85	0,85	0,88
310.000	0,85	0,84	0,88
320.000	0,85	0,84	0,88
330.000	0,85	0,84	0,88
340.000	0,84	0,83	0,88
350.000	0,84	0,83	0,88
360.000	0,84	0,83	0,88
370.000	0,84	0,83	0,88
380.000	0,84		0,87
390.000			0,87
400.000			0,87
410.000			0,87
420.000			0,87
430.000			
440.000			
450.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2015
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²
60.000			
70.000			
80.000			
90.000		1,02	
100.000	0,97	1,02	
110.000	0,96	1,01	
120.000	0,95	1,01	0,97
130.000	0,94	1,00	0,97
140.000	0,93	1,00	0,96
150.000	0,92	0,99	0,96
160.000	0,91	0,99	0,96
170.000	0,90	0,98	0,96
180.000	0,89	0,98	0,96
190.000	0,89	0,98	0,96
200.000	0,88	0,97	0,95
210.000	0,87	0,97	0,95
220.000	0,87	0,97	0,95
230.000	0,86	0,96	0,95
240.000	0,85	0,96	0,95
250.000	0,85	0,96	
260.000	0,84	0,96	
270.000	0,84		
280.000			
290.000			
300.000			
310.000			
320.000			
330.000			
340.000			
350.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2015
Reihenmittelhäuser

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²
60.000			
70.000			
80.000			
90.000			
100.000	1,03		
110.000	1,03	1,05	1,17
120.000	1,03	1,02	1,15
130.000	1,03	1,00	1,13
140.000	1,03	0,98	1,11
150.000		0,96	1,09
160.000		0,94	1,07
170.000		0,92	1,06
180.000		0,90	1,04
190.000		0,89	1,03
200.000		0,87	
210.000		0,86	
220.000		0,84	
230.000			
240.000			
250.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2015
Freistehende Einfamilienhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²
110.000			
120.000			
130.000			
140.000			
150.000	0,97		
160.000	0,96		
170.000	0,94		
180.000	0,93	0,94	
190.000	0,91	0,94	
200.000	0,90	0,95	
210.000	0,89	0,95	
220.000	0,88	0,95	
230.000	0,87	0,96	
240.000	0,86	0,96	1,01
250.000	0,84	0,96	1,01
260.000	0,84	0,96	1,01
270.000	0,83	0,97	1,01
280.000	0,82	0,97	1,01
290.000	0,81	0,97	1,01
300.000	0,80	0,97	1,01
310.000		0,97	1,01
320.000		0,98	
330.000		0,98	
340.000		0,98	
350.000		0,98	
360.000		0,98	
370.000		0,98	
380.000			
390.000			
400.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2015
Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²
60.000			
70.000		1,13	
80.000		1,11	
90.000	1,07	1,09	
100.000	1,07	1,08	
110.000	1,06	1,06	1,18
120.000	1,05	1,05	1,15
130.000	1,05	1,04	1,12
140.000	1,04	1,03	1,09
150.000	1,04	1,02	1,07
160.000	1,03	1,01	1,04
170.000	1,03	1,00	1,02
180.000	1,02	0,99	1,00
190.000	1,02	0,99	0,98
200.000	1,01	0,98	0,96
210.000	1,01	0,97	0,94
220.000	1,01	0,97	0,92
230.000		0,96	0,90
240.000		0,95	0,89
250.000		0,95	
260.000		0,94	
270.000		0,94	
280.000		0,93	
290.000		0,93	
300.000			
310.000			
320.000			
330.000			
340.000			
350.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

10 Sonstige Angaben

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzendes Mitglied:

Hering, Claudia Kreisvermessungsrätin

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

Seidenfaden, Joachim Stadtobervermessungsrat
 Franke, Dieter Dipl.-Ing.

*Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied
 und ehrenamtliches Mitglied:*

Mertens, Viola Diplom-Betriebswirtin

Ehrenamtliche Mitglieder:

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

Ehrenamtliche Mitglieder

der zuständigen Finanzbehörden und deren Stellvertreter:

Gaubitz, Siegfried	Oberregierungsrat (Finanzamt Viersen)
Mavrides, Charalambos	Steueroberinspektor (Finanzamt Viersen)
Bialek, Volker	Steueramtmann (Finanzamt Kempen)
Rohrbach-Scheunert, Ingrid	Finanzamt Kempen

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Kreishaus Viersen
 Rathausmarkt 3
 41747 Viersen

Telefax: 02162/ 39 28 11 45

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet: www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss

Geschäftsführung:

Hering, Claudia Geschäftsführerin Tel.: 02162/391134 (Raum 2133)

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 -Tönisberg
Gemeinde Brüggen	-Brüggen -Bracht	Stadt Tönisvorst	-St. Tönis -Vorst
Gemeinde Schwalmtal	-Waldniel -Amern	Stadt Willich	-Neersen -Anrath -Schiefbahn -Willich
Stadt Nettetal	-Lobberich -Breyell -Hinsbeck -Kaldenkirchen -Leuth	Stadt Viersen	-Ortsteile
Gemeinde Grefrath	-Grefrath -Oedt		-Viersen -Boisheim -Dülken -Süchteln



GA = Gutachterausschuss

10.4 Statistische Daten Stand 31.12.2014

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km ²	Einwohner je km ²
Brüggen	15.465	7.530	7.935	61,20	253
Grefrath	14.664	7.167	7.497	30,98	473
Kempen	34.649	16.752	17.897	68,80	504
Nettetal	41.991	20.666	21.325	83,87	501
Niederkrüchten	14.990	7.364	7.626	67,07	223
Schwalmtal	18.913	9.246	9.667	48,11	393
Tönisvorst	29.079	14.182	14.893	44,34	656
Viersen	75.071	36.088	38.983	91,10	824
Willich	50.603	24.604	25.999	67,80	746
Kreis Viersen gesamt	295.425	143.603	151.822	563,28	525

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- 0

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- 160

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

Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, bei allen Verwaltungsstellen
Tel.: 02163/980- 117 oder 980- 167
Internet: 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, /999-118 (Wohngeldstelle)

Stadtverwaltung Viersen, FB 40/II Soziales und Wohnen, Abtl. Spezielle Bürgerdienste
Königsallee 30, 41747 Viersen
E-Mail: wohnungswesen@viersen.de
Tel.: 02162/101 405 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.: 02821/85-642
Fax: 02821/85-660
gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Kreis Wesel

Reeser Landstraße 31
46471 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.: 02161/258747
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
41414 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
Fax: 02131/90-6288
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

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss

