



Grundstücksmarktbericht 2016 für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2016

Berichtszeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015

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



© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2016, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

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

Viersen, im Februar 2016

Titelbilder: Niederkrüchten: Elmpter Schwalmbuch (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber: E. Wetzig); Viersen: Festhalle (© Pressestelle der Stadt Viersen, Fotografin: Antje Prömper); Brüggen: Burg Brüggen (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber: sodele); Grefrath: Eisstadion (© Pressestelle der Gemeinde Grefrath); Kempen: Alte Schulstraße (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber: O. Falkner); Tönisvorst: Apfelstadt (© Pressestelle der Stadt Tönisvorst); Willich: Stahlwerke Becker (Quelle: www.city-map.de, Urheber: K. Zich); Nettetal: Glabbacher Bruch (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber: Michael and the Birds); Schwalmthal: Mühlrather Mühle (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber: K. und B. Limburg)
Foto der Rückseite: Kreishaus (© Pressestelle des Kreises Viersen)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	5
1.1 Allgemeines	5
1.2 Überblick	5
1.2.1 Unbebaute Grundstücke	5
1.2.2 Bebaute Grundstücke.....	5
1.2.3 Eigentumswohnungen.....	6
1.2.4 Zusammenfassung.....	6
1.3 Zwangsversteigerungen	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	9
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	11
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2015.....	13
4.1 Anzahl der Kauffälle	13
4.2 Flächenumsatz.....	14
4.3 Geldumsatz	15
5 Unbebaute Grundstücke.....	16
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
6 Bebaute Grundstücke	27
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	28
6.2 Preisentwicklung	29
7 Wohnungseigentum	30
7.1 Umsätze	30
7.2 Preisentwicklung	31

8	Bodenrichtwerte	32
8.1	Gesetzlicher Auftrag	32
8.2	Bodenrichtwerte	32
8.3	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	33
9	Erforderliche Daten	36
9.1	Indexreihen	36
9.1.1	Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau	37
9.2	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	37
9.2.1	Durchschnittspreise 2015 für Einfamilienhäuser	37
9.2.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten	41
9.2.2.1	Allgemeines	41
9.2.2.2	Wertebereiche	42
9.2.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	43
9.2.2.4	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	44
9.3	Vergleichsfaktoren für Wohneigentum	46
9.3.1	Durchschnittspreise 2015.....	46
9.3.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten	48
9.3.2.1	Allgemeines	48
9.3.2.2	Wertebereiche	48
9.3.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	48
9.3.2.4	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	50
9.4	Kapitalisierungszinssätze.....	51
9.5	Rohertragsfaktoren für Ertragswertobjekte.....	55
9.6	Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen inklusive Bodenwertanteil.....	56
9.7	Tertiäres Gewerbe	56
9.8	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage	57
10	Sonstige Angaben	68
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses.....	68
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	68
10.3	Zuständigkeitsgebiet.....	69
10.4	Statistische Daten Stand 30.06.2015	70
10.5	Mietrichtwerte	70
10.6	Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen	71

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

1.1 Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind in den Kommunen Niederkrüchten, Schwalmtal, Viersen, Nettetal, Brüggen und Grefrath im Jahr 2015 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. In Kempen, Tönisvorst und Willich waren in den innerstädtischen Bereichen Steigerungen erkennbar.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum sank gegenüber dem Vorjahr um ca. 14 % auf 2.850 Verträge (-477 Verträge). Der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) ging auf 406,9 ha zurück, der Geldumsatz stieg hingegen auf ein Gesamtvolumen von 551,8 Mio. €.

1.2 Überblick

1.2.1 Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Wohnbaugrundstücken sank die Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke auf 321 (Vorjahr: 451) bei einem gleichzeitigen Sinken des Geldumsatzes um 31 % auf 35,7 Mio. € und des Flächenumsatzes um 44 % auf 21,7 ha.

Eine Abnahme des Flächenumsatzes um 9 % auf 157,2 ha bei gleichzeitiger Zunahme des Geldumsatzes um 7 % auf 9,4 Mio. € war bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen festzustellen. Die Anzahl an Kauffällen sank um 7 % auf 165.

Bei Gewerbebauland erfolgte bei einem Rückgang der Kauffälle um 32 % auf 34 ein Absinken des Flächenumsatzes auf 12,7 ha bei gleichzeitigem Sinken des Geldumsatzes auf 9,1 Mio. €.

1.2.2 Bebaute Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2015 wurden im Segment bebaute Grundstücke insgesamt 1.570 Kaufverträge erfasst. Dies entspricht einem Rückgang im Vergleich zu 2014 von 232 Verträgen.

Die erfassten Kauffälle wiesen einen Flächenumsatz von 226,3 ha auf, was einem Rückgang um 32 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Geldumsatz sank um ca. 9 % auf 401,3 Mio. €.

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 1.315 Kaufverträge erfasst, die einen Geldumsatz von 276,2 Mio. € und einen Flächenumsatz von 102,0 ha aufweisen.

Im Marktsegment Mehrfamilienhäuser wechselten insgesamt 55 Objekte den Eigentümer zu einem Geldumsatz von 21,9 Mio. € und einem Flächenumsatz von 9,6 ha.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde bei insgesamt 20 Kaufverträgen ein Geldumsatz von 10,0 Mio. € und ein Flächenumsatz von 7,1 ha erzielt.

Die gewerblich genutzten Objekte (Gewerbe, Handel und Industrieobjekte) haben bei 40 Kaufverträgen einen Geldumsatz von 70,3 Mio. € und einen Flächenumsatz von 58,7 ha erzielt, Büro- und Verwaltungsgebäude wurden im Jahr 2015 nicht veräußert.

1.2.3 Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Eigentumswohnungen erfolgte eine Abnahme um 9 % auf 657 bei den Verkaufszahlen, der Geldumsatz blieb bei 89,6 Mio. € unverändert.

Dabei liegt der Anteil der durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten Kaufverträge bei 11 %. Von den 586 auswertbaren Kaufverträgen liegt der Anteil der Erstverkäufe nach Neubau bei 16 %, während es sich bei 83% aller Fälle um Weiterverkäufe handelt. Weiterhin waren ca. 1 % Umwandlungen zu verzeichnen. Insgesamt war ein leichter Anstieg im Preisniveau bei Eigentumswohnungen feststellbar.

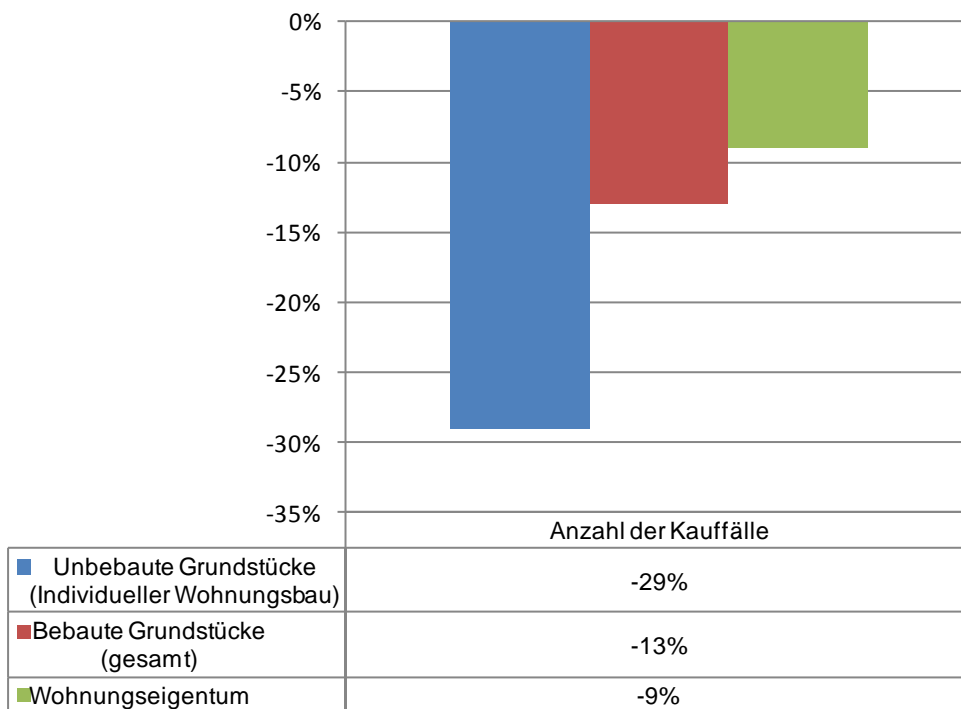
Auf die 4 Städte Kempen, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen ca. 72 % aller Verkäufe des Jahres 2015.

1.2.4 Zusammenfassung

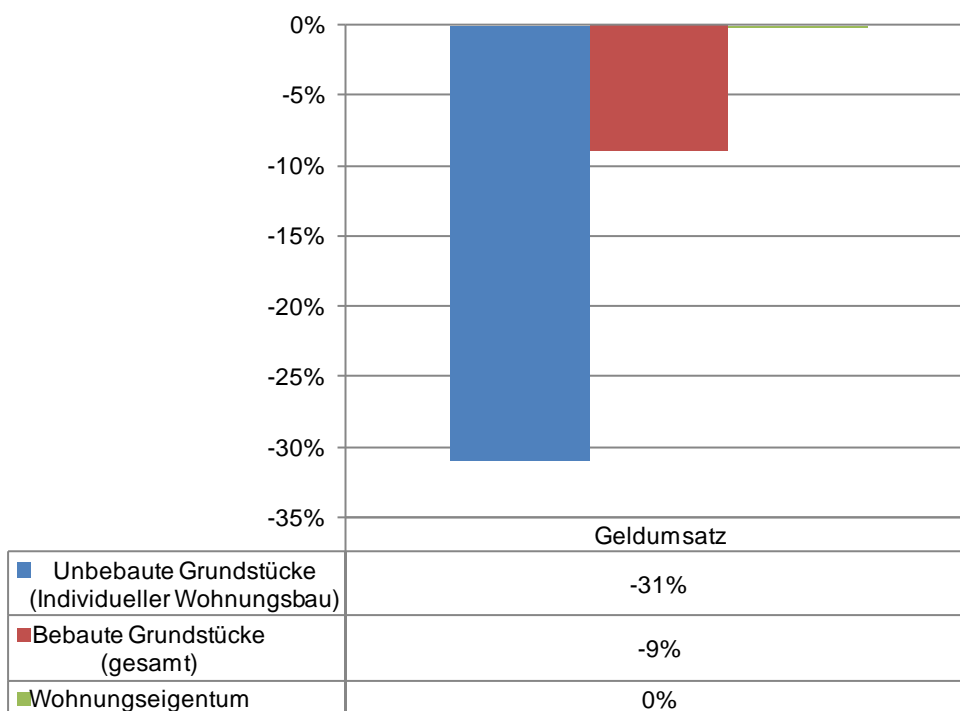
Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2015

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr

Zahl der Kauffälle



Geldumsatz



1.3 Zwangsversteigerungen

Im Vertragsjahr 2015 wechselten im Kreis Viersen 77 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 (2014: 70 Objekte mit 7,6 Mio. € Geldumsatz).

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €	Anzahl	Mio. €
2013	3	0,1	39	9,0	29	1,3
2014	3	0,1	37	6,1	30	1,4
2015	3	0,1	51	6,6	23	0,9

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich ca. 65 % 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 2015

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2015 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 2015 von den beurkundenden Stellen

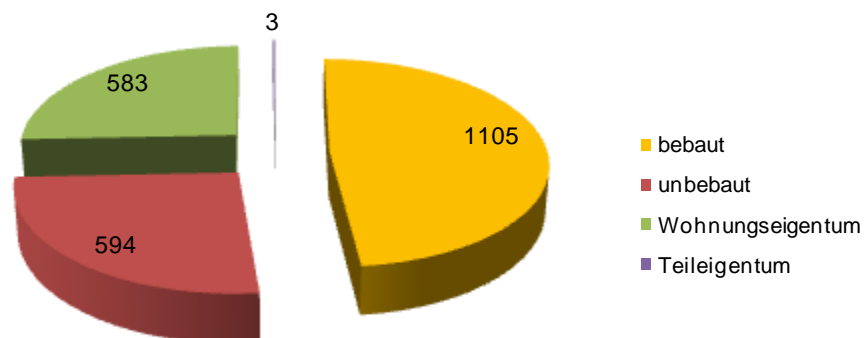
2.850 Kauffälle (Vorjahr 3.327)

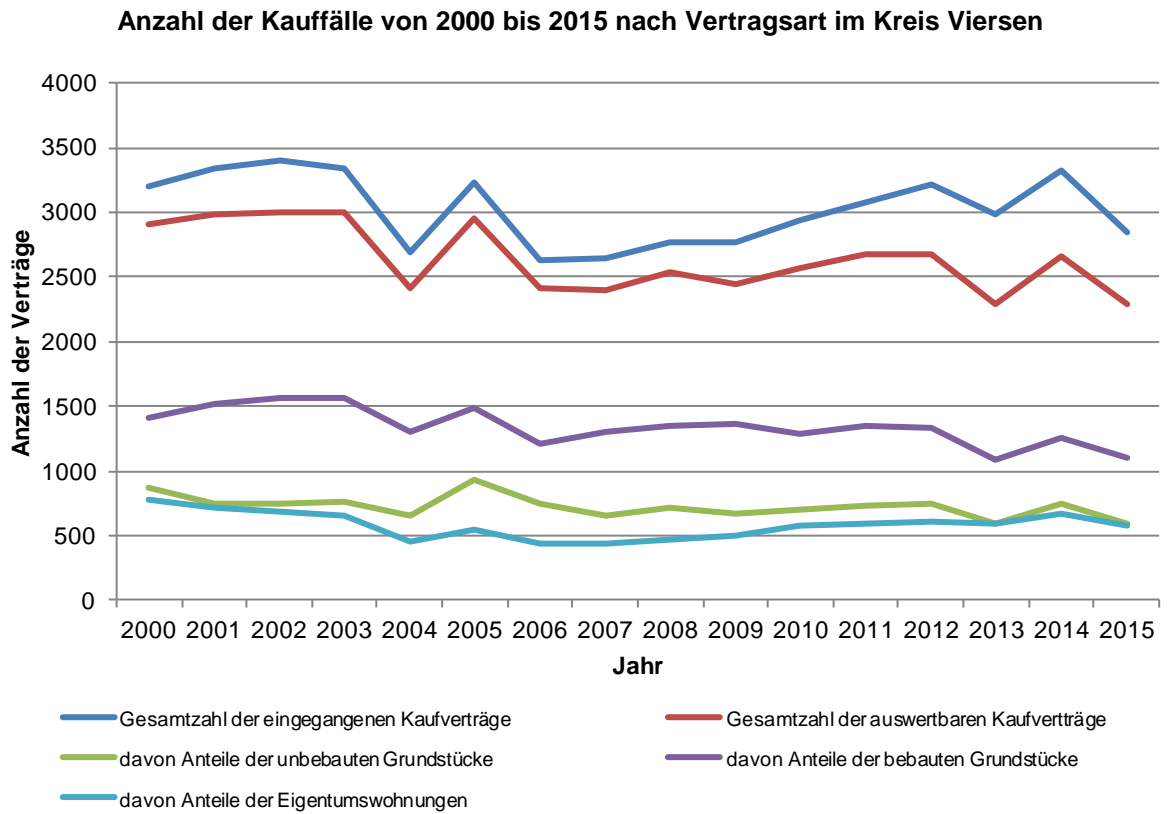
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2014 um 477 gesunken.

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 20 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 2.285 (Vorjahr 2.689) Kaufverträge auswertbar.

Wie bereits oben erwähnt, beziehen sich die Ausführungen in den folgenden Kapiteln ausschließlich auf die 2.285 auswertbaren Kaufverträge.





4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

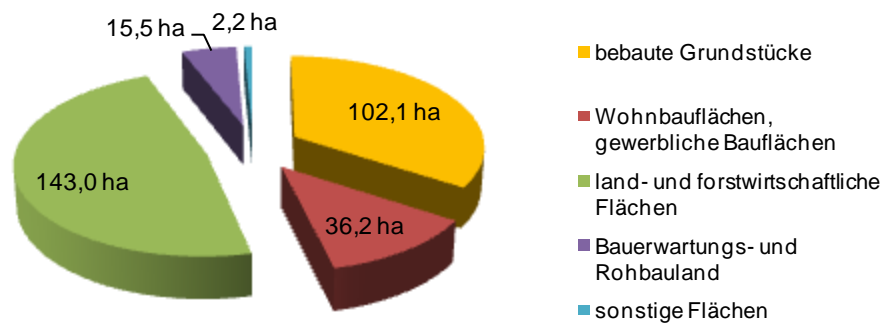
299 Hektar Grundstücksfläche

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 2015

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel in diesem Jahr mit ca. 66 % auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke.

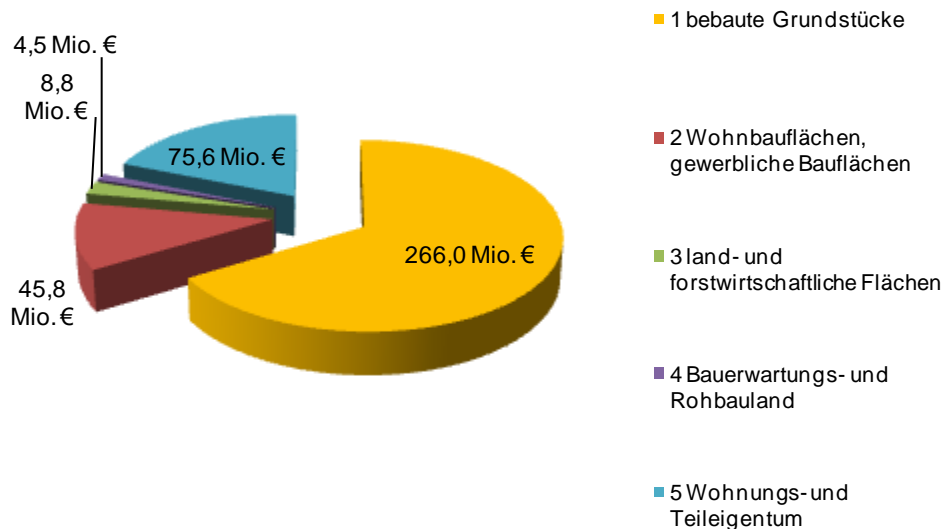
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

400,7 Millionen €

Mit 66 % wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 19 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken (Nr. 2 – 4 des Diagramms) insgesamt 15 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2015



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 Reihenhausbebauung 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 2015 mit

594 Kauffällen (Vorjahr 747)

ein Geldumsatz von

59,1 Mio. € (Vorjahr 83,5 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

196,9 ha (Vorjahr 292,7 ha)

erreicht.

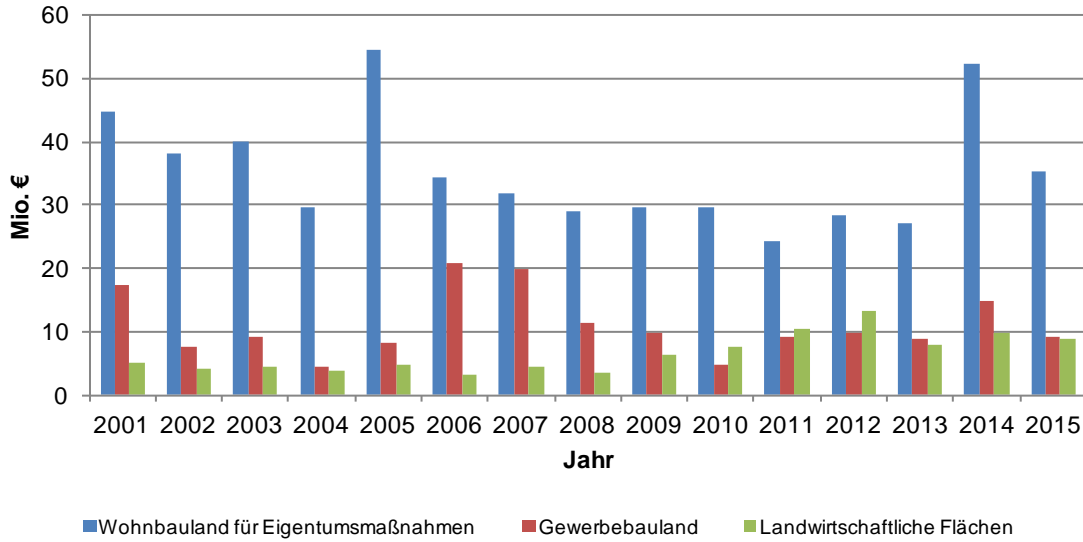
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 20 % gesunken, der Geldumsatz hat sich um 29 % gemindert.

Den höchsten Marktanteil haben die Wohnbauflächen mit einem Anteil von 53 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 60 %.

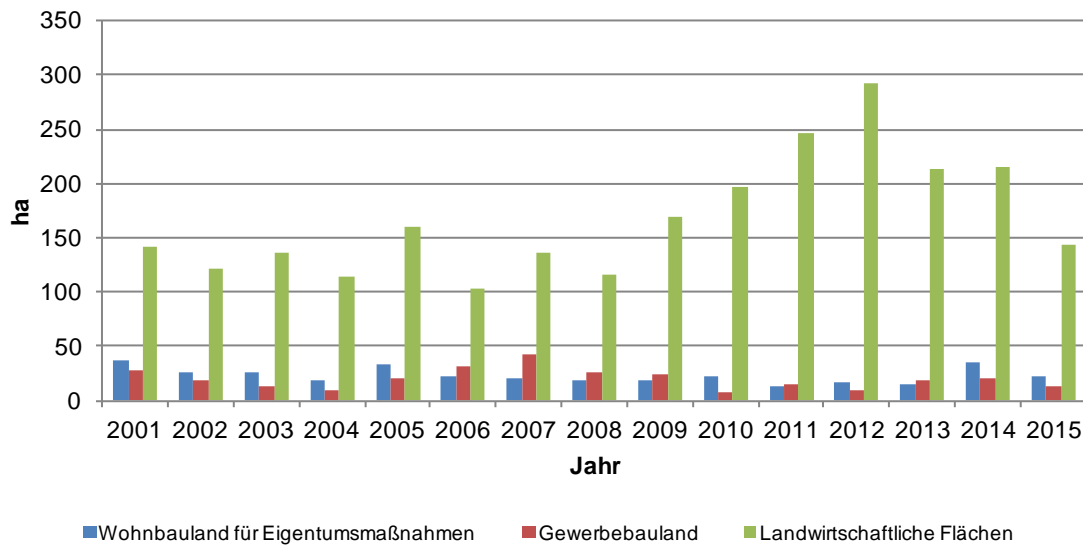
Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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 285 Kauffällen ging die Anzahl der Kaufverträge über Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr (406 Kaufverträge) um 30 % zurück. Der Geldumsatz sank von 44,8 Mio. € auf 31,1 Mio. €, der Flächenumsatz verzeichnete eine Abnahme um 30 % auf 18,8 ha.

Preisentwicklung

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

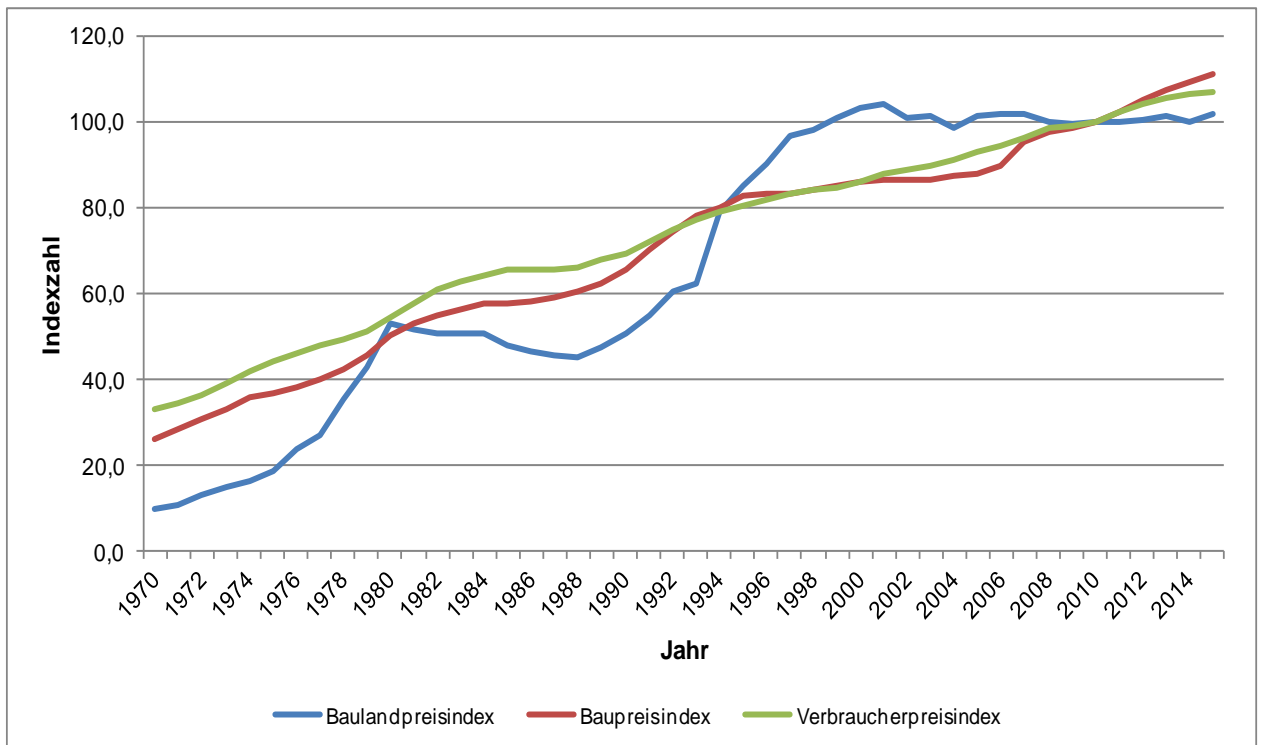
Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 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

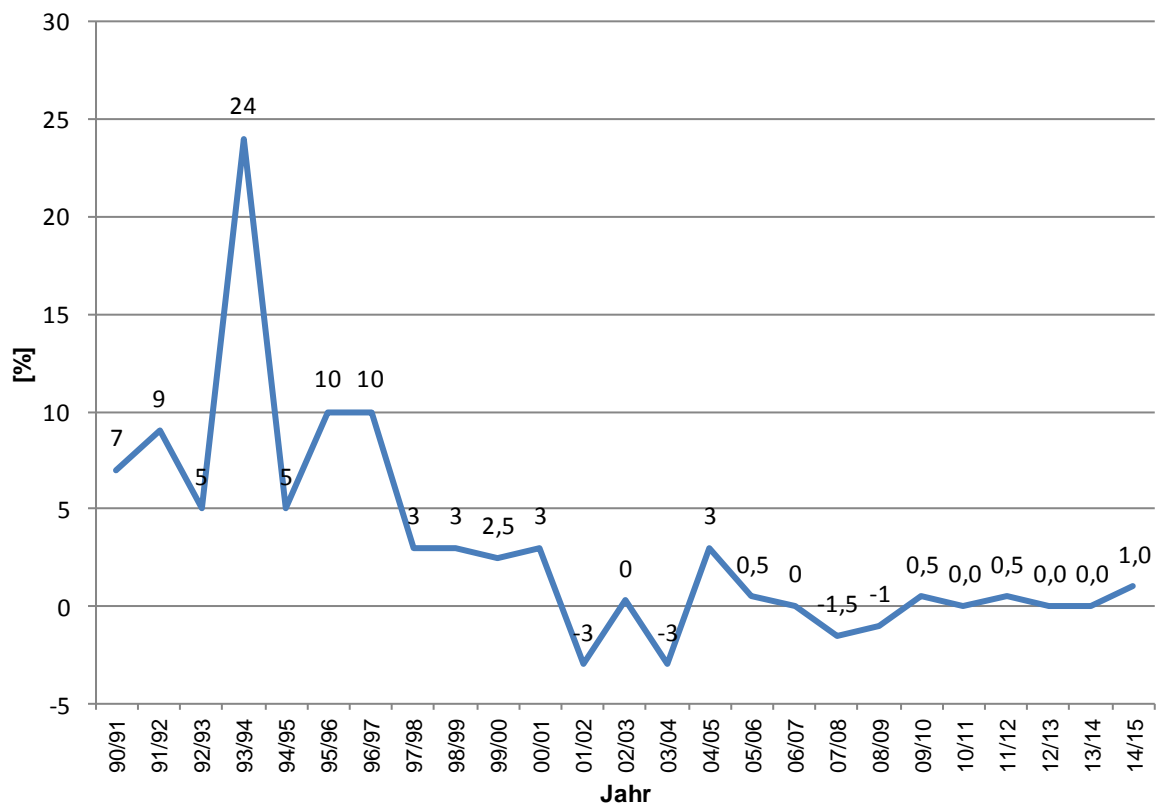
Entwicklung der Preise von 1970 bis heute

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 2015

Bei den Preisen für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind die Preise im Westkreis nahezu konstant geblieben, im Ostkreis waren in den innerstädtischen Bereichen Steigerungen von 3 bis 7 % feststellbar.

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	200	160	125
Schwalmtal	190	160	130
Nettetal	190	150	130
Grefrath	180	160	150
Kempen	270 (320 ¹)	245	215
St.Hubert/Tönis- berg	-	190	170
St. Tönis	250	240	-
Vorst	-	190	135
Willich	240	210	170
Viersen	215	180	130

¹ Beste Lage

5.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 4 Kauffällen ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr um 43 % gesunken. Der Geldumsatz hingegen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen auf 1,1 Mio. €, der Flächenumsatz sank von 7.400 m² auf ca. 3.180 m².

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 32 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 32 % zurückgegangen (Vorjahr 47 Verkäufe). Der Geldumsatz ist mit 8,1 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr gesunken um 45 %, der Flächenumsatz hat sich mit 10,2 ha halbiert (Vorjahr 20,4 ha).

Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2015 konstant geblieben.

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

Gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung)

Gemeinde/ Stadt - Ortsteil	[€/m ²]	Stadt - Ortsteil	[€/m ²]
Gemeinde Niederkrüchten - Niederkrüchten	35	Stadt Kempen - Kempen / St. Hubert - Tönisberg	50 45
Gemeinde Brüggen - Bracht - Brüggen	35 40	Stadt Tönisvorst - Vorst (Tack) - Vorst (Höhenhöfe)	60 80
Gemeinde Schwalmtal - Waldniel	40	Stadt Willich - Anrath - Willich - Schiefbahn	50 80 85
Gemeinde Grefrath - Grefrath - Oedt	40 35		
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 97 Kaufverträge zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr 103). Der Geldumsatz betrug 6,9 Mio. € (+ 3 %) bei einem Flächenumsatz von 98,4 ha (- 12 %).

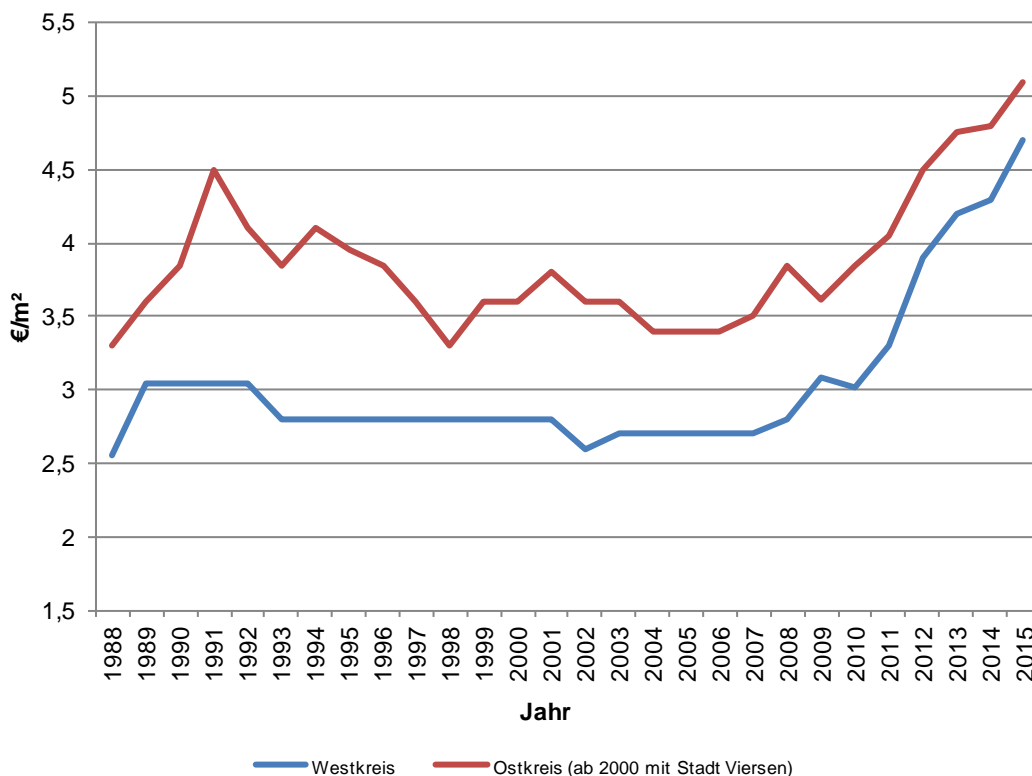
Im Westkreis sind die Preise für Ackerland in allen Gemeinden um ca. 10 % angestiegen. Damit hat der durchschnittliche Preis für Ackerflächen im Westkreis den bisher höchsten Stand erreicht.

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

Der Ackerlandpreis in der Stadt Viersen ist moderat um 0,20 €/m² gestiegen.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2015 im gesamten Kreisgebiet mit 3,50 €/m² ebenfalls um ca. 10 % gestiegen.

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2015



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	4,70 €/m ²
Ackerland Gemeinde Brüggen	4,80 €/m ²
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	4,80 €/m ²
Ackerland Gemeinde Grefrath	4,60 €/m ²
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	4,60 €/m ²
Ackerland Stadt Kempen	5,00 €/m ²
Ackerland Tönisvorst	5,00 €/m ²
Ackerland Stadt Willich	5,80 €/m ²
Ackerland Stadt Viersen	4,60 €/m ²
Grünland gesamtes Kreisgebiet	3,50 €/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 2015 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 entsprach in etwa dem 1- bis 3-fachen des damaligen landwirtschaftlichen Bodenwertes.

5.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 44 Waldflächen (Vorjahr 46) den Eigentümer. Der Flächenumsatz reduzierte sich um ca. 29 % auf 31,8 ha, der Geldumsatz ging um ca. 21 % auf 395 T € zurück.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs blieb im Jahr 2015 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. €
5	12,3	3,2

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. €
7	3,1	1,3

6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

Mit einem Geldumsatz von 266,0 Mio. € bei 1.105 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

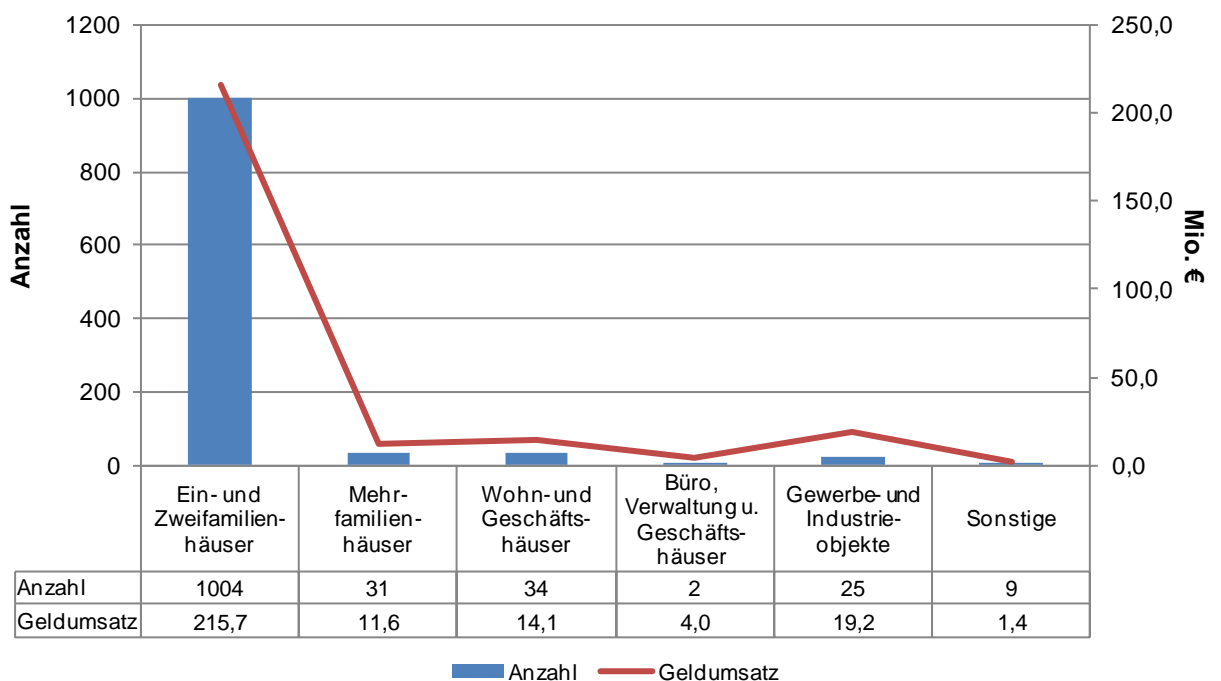
Den Anteil der Teilmärkte

- 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

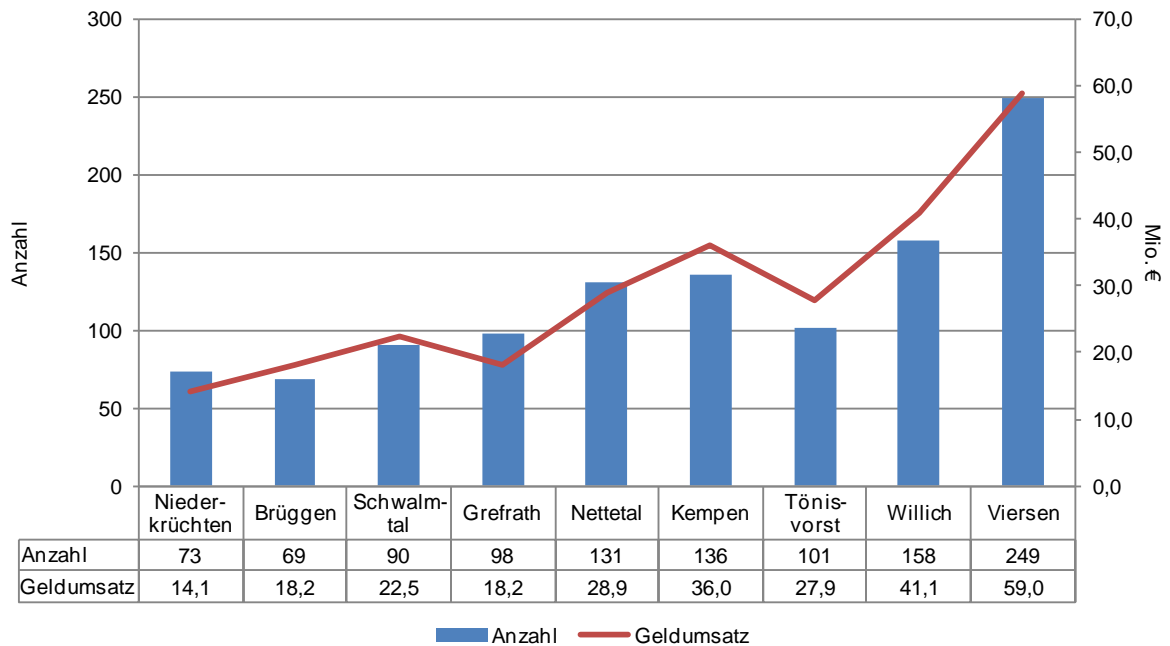
Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

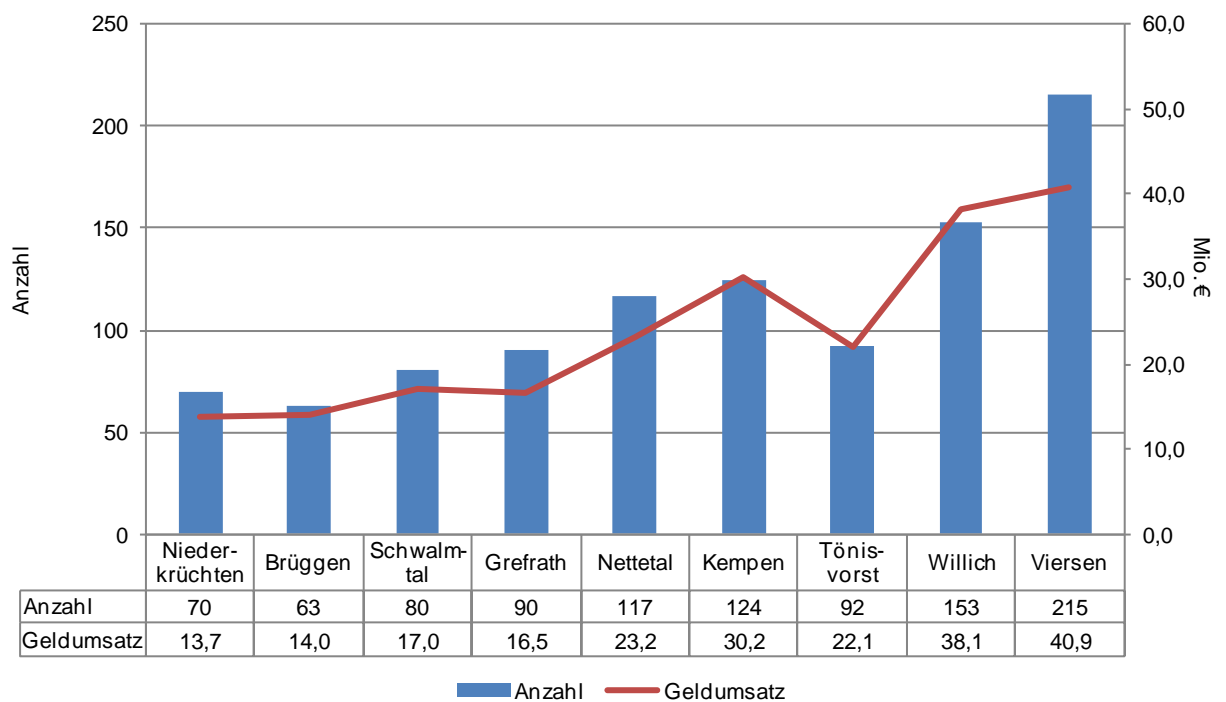
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.004 (- 12 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 215,7 Mio. € (- 11 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2014	2015	
Niederkrüchten	103	70	- 32 %
Brüggen	54	63	+ 17 %
Schwalm-tal	89	80	- 10 %
Grefrath	85	90	+ 6 %
Nettetal	164	117	- 29 %
Kempen	129	124	- 4 %
Tönisvorst	102	92	- 10 %
Willich	154	153	- 1 %
Viersen	258	215	- 17 %

Geldumsatz in Mio. €	2014	2015	
Niederkrüchten	19,3	13,7	- 29 %
Brüggen	11,8	14,0	+ 19 %
Schwalmatal	17,6	17,0	- 3 %
Grefrath	15,5	16,5	+ 6 %
Nettetal	30,3	23,2	- 23 %
Kempen	34,7	30,2	- 13 %
Tönisvorst	25,8	22,1	- 14 %
Willich	38,5	38,1	- 1 %
Viersen	47,8	40,9	- 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

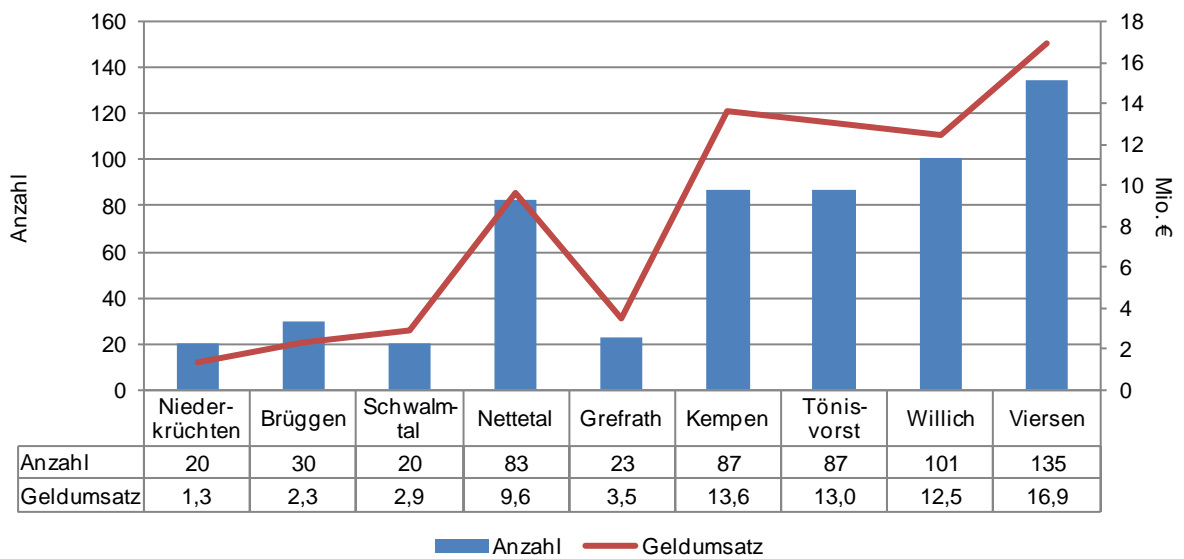
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 586 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr gefallen. Ebenso ist der Geldumsatz von 75,6 Mio. € mit 8 % gegenüber dem Vorjahr gefallen.

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

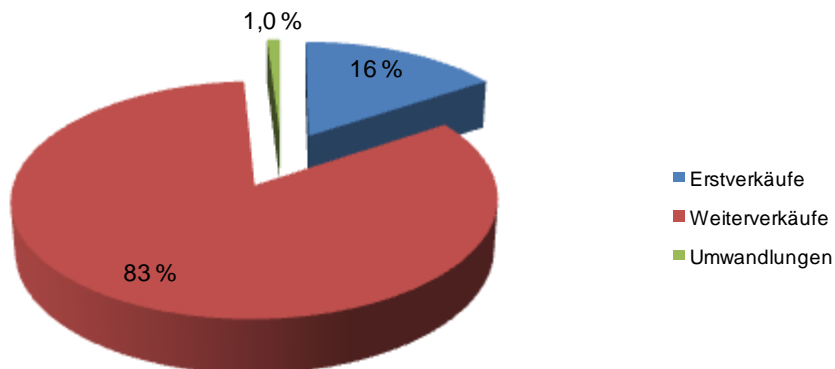
Anzahl der Kauffälle	2014	2015	
Niederkrüchten	29	20	-31%
Brüggen	39	30	-23%
Schwalmtal	27	20	-26%
Nettetal	108	83	-23%
Grefrath	14	23	+64%
Kempen	102	87	-15%
Tönisvorst	82	87	+6%
Willich	126	101	-20%
Viersen	139	135	-3%

Geldumsatz in Mio. €	2014	2015	
Niederkrüchten	2,6	1,3	-50%
Brüggen	3,5	2,3	-34%
Schwalmtal	3,5	2,9	-17%
Nettetal	13,1	9,6	-27%
Grefrath	2,1	3,5	+67%
Kempen	14,4	13,6	-6%
Tönisvorst	9,1	13,0	+43%
Willich	18,4	12,5	-32%
Viersen	15,6	16,9	+8%

**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
		Doppelhaus- und Reihenendhausbebauung	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, altlastenfrei

Gewerbe- und Industriegebiet (G, GE, GI)

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

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker (A)

Grundstücksqualität	:	reines Ackerland, mittlere Bodenqualität ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
Lage	:	reine Feldlage
Grundstücksgröße	:	Bei großen Ackerlandflächen (größer 2 ha) können Zuschläge von bis zu 15 % auf den Richtwert angemessen sein.
Ausnutzung	:	agartechnisch gut zu bewirtschaften

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland (GR)

Grundstücksqualität	:	reines Grünland, mittlere Bodenqualität ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
Lage	:	reine Feldlage
Grundstücksgröße	:	Bei großen Grünlandflächen (größer 2 ha) können Zuschläge von bis zu 10 % auf den Richtwert angemessen sein.
Ausnutzung	:	agartechnisch gut zu bewirtschaften

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Wald (F)

Grundstücksqualität : Reiner Nadel-, Laub- oder Mischwald inklusive Aufwuchs, keine Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit

Bodenrichtwerte, die wegen ihrer Allgemeingültigkeit nicht einer speziellen Lage zuzuordnen sind:

Hausgarten : Grundstücksfläche, die über die Normalgröße des Wohnbauland-Richtwertgrundstückes hinausgeht und nicht zur Realisierung eines Bauvorhabens notwendig ist

Richtwert für Hausgarten : 25% des Baulandrichtwertes für Flächen bis zur Größe des Normal-Wohngrundstückes

10% des Baulandrichtwertes für darüber hinausgehende Flächen bis zur doppelten Größe des Normal-Wohngrundstückes

Richtwert für Hofraumflächen

nicht durchbauter Resthöfe : 25 Euro je m² ab ca. 2.500 m² Hofraumfläche, mit bis zu drei zusätzlichen Wohnungen

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

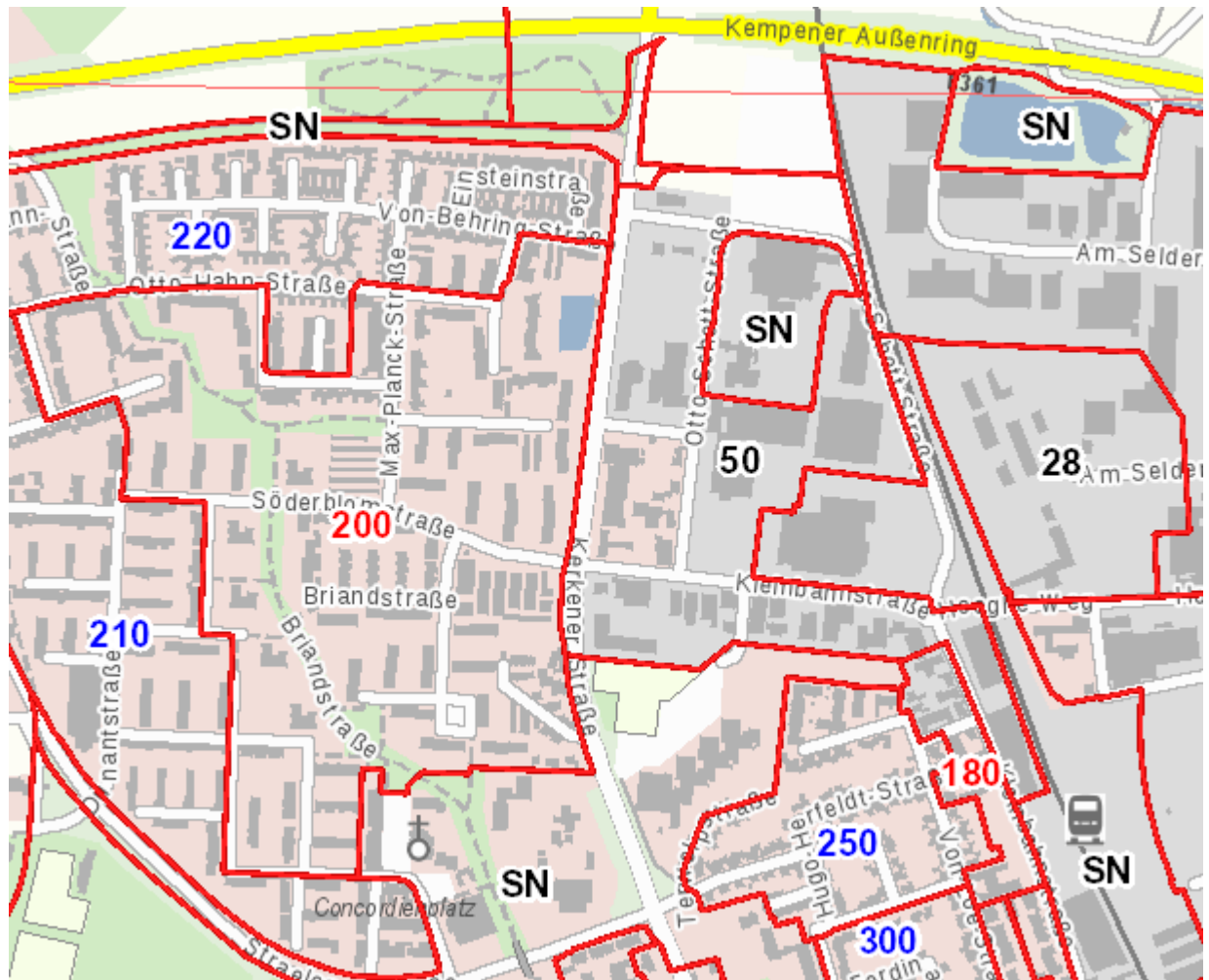
Irgendwelche Ansprüche – vor allem gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden – können nicht aus den Bodenrichtwertangaben hergeleitet werden.

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

www.boris.nrw.de

Die Bildschirmauskunft inkl. Ausdruck 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 01.01.2015.



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	1990	50,4	2010	98,7
1971	10,8	1991	54,1	2011	98,7
1972	13	1992	59,7	2012	99,2
1973	15	1993	61,6	2013	100,4
1974	16,3	1994	78,2	2014	99,0
1975	18,4	1995	84,1	2015	100,6
1976	23,7	1996	89,1		
1977	26,7	1997	95,4		
1978	35,1	1998	97,1		
1979	42,5	1999	99,7		
1980	52,4	2000	101,9		
1981	50,9	2001	102,7		
1982	50	2002	99,9		
1983	50	2003	100,4		
1984	50,4	2004	97,4		
1985	47,6	2005	100		
1986	46,2	2006	100,5		
1987	45,3	2007	100,5		
1988	44,8	2008	99,0		
1989	47,1	2009	98,2		

9.2 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

9.2.1 Durchschnittspreise 2015 für Einfamilienhäuser

Nach den im Jahre 2015 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 572 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, des Modernisierungsgrades sowie der individuellen Ausstattung. Da sich hierdurch starke Streuungen innerhalb der Baujah-

resklassen ergeben können, sind die nachfolgend angegebenen Werte lediglich als erste Orientierung zu verstehen. 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 - 1949	1.080	800	1.460
Baujahr 1950 - 1974	1.500	1.040	1.850
Baujahr 1975 - 1999	1.540	1.310	1.870
Baujahr 2000 -	2.060	k.A.	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus			
Baujahr - 1949	1.070	780	1.350
Baujahr 1950 - 1974	1.470	1.060	1.910
Baujahr 1975 - 1999	1.500	1.290	1.680
Baujahr 2000 -	1.770	1.590	1.940
Reihenmittelhaus			
Baujahr - 1949	1.010	540	1.460
Baujahr 1950 - 1974	1.320	840	1.780
Baujahr 2000 -	1.550	k.A.	k.A.
Stadt Willich			
Freistehendes Wohnhaus			
Baujahr 1950 - 1974	1.770	1.330	2.430
Baujahr 1975 - 1999	2.370	1.920	2.920
Baujahr 2000 -	2.710	2.340	3.000
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus			
Baujahr - 1949	1.210	920	1.520
Baujahr 1950 - 1974	1.810	1.270	2.560
Baujahr 1975 - 1999	2.210	2.030	2.360
Reihenmittelhaus			
Baujahr - 1949	1.080	k.A.	k.A.
Baujahr 1950 - 1974	1.570	1.320	1.800
Baujahr 1975 - 1999	2.040	1.810	2.280
Stadt Tönisvorst			
Freistehendes Wohnhaus			
Baujahr 1950 - 1974	1.830	1.180	2.460
Baujahr 1975 - 1999	2.050	1.870	2.180
Baujahr 2000 -	2.690		

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	-	1949	1.460	1.120	1.810	
Baujahr	1950	- 1974	1.820	1.790	1.860	
Baujahr	1975	- 1999	1.950	1.790	2.180	
Stadt Kempen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	- 1974	2.150	k.A.	k.A.	
Baujahr	1975	- 1999	2.550	k.A.	k.A.	
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	- 1974	1.960	1.630	2.930	
Reihenmittelhaus						
Baujahr	-	1949	1.390	1.100	1.600	
Baujahr	1950	- 1974	1.930	1.680	2.190	
Baujahr	1975	- 1999	2.120	2.020	2.260	
Stadt Nettetal						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	-	1949	1.270	1.040	1.550	
Baujahr	1950	- 1974	1.500	1.190	1.860	
Baujahr	1975	- 1999	1.670	990	2.230	
Baujahr	2000	-	2.310	1.880	2.860	
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	-	1949	1.190	1.090	1.430	
Baujahr	1950	- 1974	1.380	1.220	1.530	
Baujahr	1975	- 1999	1.690	1.540	1.820	
Reihenmittelhaus						
Baujahr	-	1949	970	k.A.	k.A.	
Baujahr	1950	- 1974	1.360	1.070	1.770	
Baujahr	1975	- 1999	1.430	1.340	1.520	
Baujahr	2000	-	1.550	k.A.	k.A.	
Gemeinde Brüggen						
Baujahr	1950	- 1974	1.400	1.060	2.020	
Baujahr	1975	- 1999	1.700	1.020	2.420	
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	- 1974	1.270	720	1.840	
Baujahr	1975	- 1999	1.650	k.A.	k.A.	
Baujahr	2000	-	1.800	k.A.	k.A.	
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1975	- 1999	1.200	k.A.	k.A.	
Baujahr	2000	-	1.570	k.A.	k.A.	

Gemeinde Schwalmatal

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	-	1949	1.420	k.A.	k.A.
Baujahr	1975	- 1999	2.190	k.A.	k.A.
Baujahr	2000	-	2.260	k.A.	k.A.

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	1950	- 1974	1.280	k.A.	k.A.
Baujahr	1975	- 1999	1.620	k.A.	k.A.

Gemeine Niederkrüchten

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	1950	- 1974	1.570	1.350	1.890
Baujahr	1975	- 1999	1.590	1.330	2.090

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	-	1949	1.270	k.A.	k.A.
Baujahr	1975	- 1999	1.550	1.240	1.810
Baujahr	2000	-	2.070	k.A.	k.A.

Reihenmittelhaus

Baujahr	1975	- 1999	1.400	1.190	1.730
---------	------	--------	-------	-------	-------

Gemeinde Grefrath

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	1950	- 1974	1.780	1.070	1.960
---------	------	--------	-------	-------	-------

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	1950	- 1974	1.380	k.A.	k.A.
Baujahr	1975	- 1999	1.610	k.A.	k.A.

Reihenmittelhaus

Baujahr	1950	- 1974	1.640	k.A.	k.A.
Baujahr	1975	- 1999	1.600	1.390	1.870

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 Arbeitsgemeinschaft 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 bebauten 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:

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

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

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

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

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:

- 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 1.707 Kaufverträge aus den Jahren 2013 bis 2015 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 2013
Kaufpreis	max. 500.000 €

Der mit der nachfolgend dargestellten Formel zu berechnende Vergleichswert bezieht sich auf die aufstehende Bausubstanz inkl. Nebengebäude (z.B. Garage, Carport o.ä.) und den Wert des Baulandes. Gartenflächen und sonstige Nebenflächen, welche nicht für die Errichtung und

die ordnungsgemäße Nutzung des Gebäudes notwendig sind, wurden in der Analyse nicht berücksichtigt. Der Gutachterausschuss geht dabei von folgenden Baulandnormalgrößen aus:

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

9.2.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Richtwert_{gerundet} = 199.000 €

Baulandwert	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 25.000 €	0,88
(2) 25.001 bis 50.000 €	0,92
(3) 50.001 bis 75.000 €	1,00
(4) 75.001 bis 100.000 €	1,08
(5) 100.001 bis 125.000 €	1,29
(6) über 125.000 €	1,45

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Brüggen	0,95
(2) Grefrath	0,94
(3) Kempen	1,17
(4) Nettetal	0,95
(5) Niederkrüchten	0,93
(6) Schwalmatal	0,93
(7) Tönisvorst	1,07
(8) Viersen	1,00
(9) Willich	1,15

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,27
(2) 11 - 25 Jahre	1,15
(3) 26 - 40 Jahre	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,84
(5) 61 - 90 Jahre	0,75
(6) über 90 Jahre	0,69

Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,88
(2) 91 bis 110 m ²	0,95
(3) 111 bis 130 m ²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,12
(5) 151 bis 180 m ²	1,21
(6) über 180 m ²	1,42

ergänzende Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,96
(3) Reihenmittelhaus	0,91
(4) Reihenendhaus	0,93

Gebäudestandardkennzahl	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	k.A.
(2) 2	0,86
(3) 3	1,00
(4) 4	1,21
(5) 5	k.A.

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

Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,90

Modernisierungsgrad	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) baujahrstypisch	1,00
(2) teilmodernisiert	1,11
(3) modernisiert	1,20

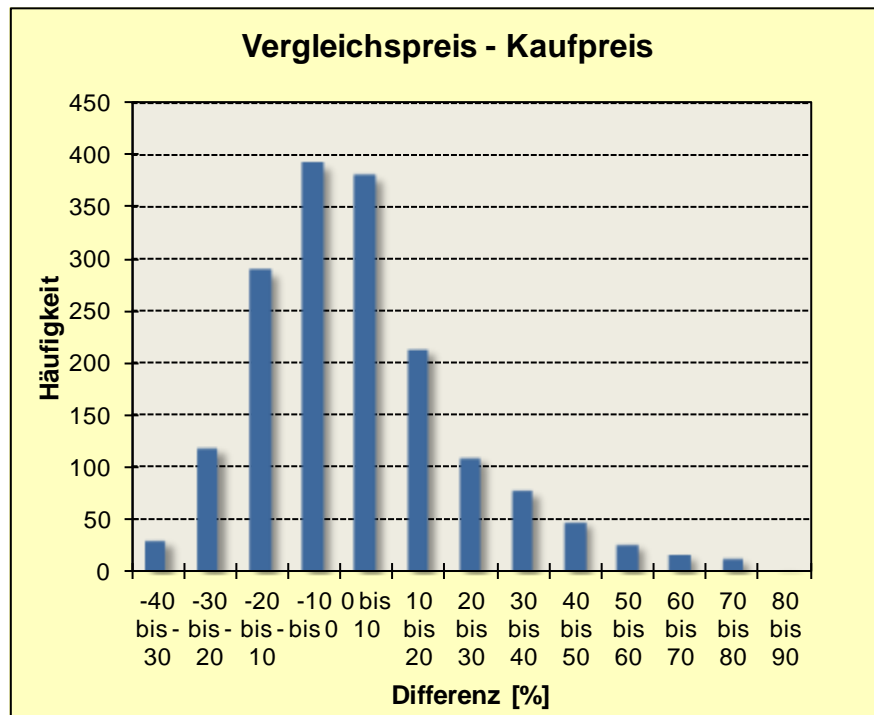
Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

9.2.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

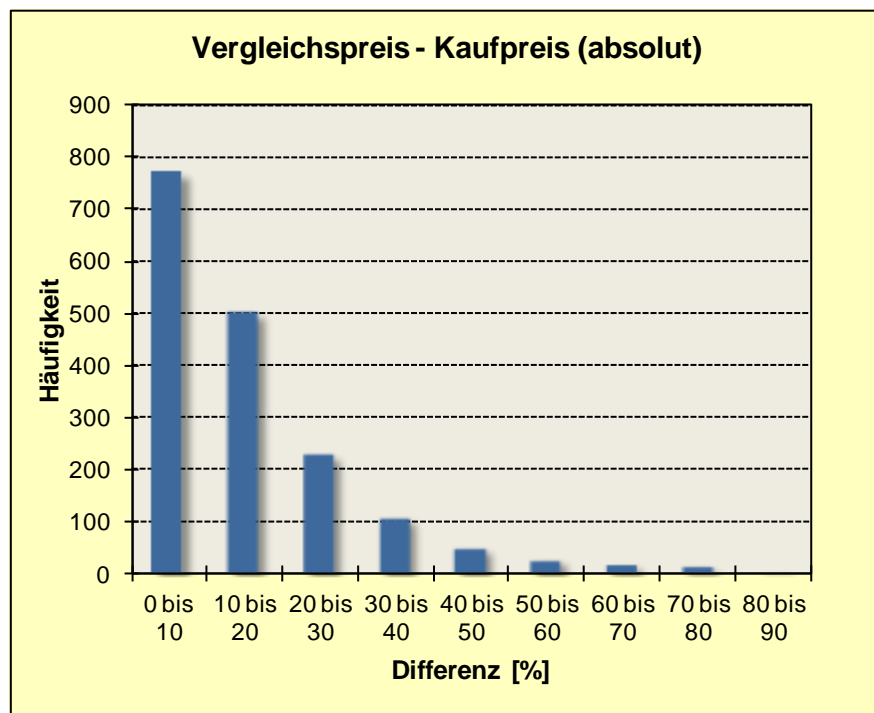
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 35.716 €. Dies entspricht rund 18 % des ermittelten Wertes.

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. 88 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner gleich 30% beträgt.



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 2015

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 2015 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 256 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	870	660	1.040
Baujahre 1971 – 1980	1.030	780	1.180
Baujahre 1981 – 1990	1.130	990	1.240
Baujahre 1991 – 2000	1.320	1.090	1.480
Ersterwerb	2.550	2.460	2.680
Ersterwerb ⁴ (Senioren-Wohnungen)	3.250	3.110	3.360

Stadt Willich	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	950	780	1.120
Baujahre 1971 – 1980	1.060	930	1.260
Baujahre 1981 – 1990	1.300	1.170	1.370
Baujahre 1991 – 2000	1.740	1.570	1.920
Baujahre 2001 – 2013	1.840	1.680	1.980

⁴ aus einer Wohnanlage

Stadt Tönisvorst	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1971 – 1980	1.170	1.110	1.210
Baujahre 1981 – 1990	1.540	1.350	1.690
Baujahre 1991 – 2000	1.560	1.290	1.920
Ersterwerb ⁵ (zentrale Lage Stadtteil St. Tönis)	3.360	3.200	3.550

Stadt Kempen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970 (Hagelkreuz)	960	830	1.080
Baujahre 1971 – 1980 (Hagelkreuz)	1.030	910	1.090
Baujahre 1981 – 1990 ⁶ (zentrale Lage Stadtteil Kempen)	2.430	2.310	2.530
Ersterwerb ⁷ (Stadtteil Kempen)	3.130	3.110	3.140

Gemeinde Grefrath	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Ersterwerb ⁸ (Senioren-Wohnungen)	2.240	2.235	2.270

Stadt Nettetal	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	780	600	890
Baujahre 1971 – 1980	850	760	990
Baujahre 1981 – 1990	1.200	1.000	1.320
Baujahre 1991 – 2000	1.330	1.210	1.350
Ersterwerb	2.200	1.860	2.500

Gemeinde Brüggen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970 ⁹ (Ortsteil Brüggen)	1.000	840	1.190

⁵ im selben Objekt

⁶ aus zwei Objekten

⁷ im selben Objekt

⁸ im selben Objekt

⁹ ein Verkäufer

Gemeinde Schwalmtal	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1991-2000 (Ortsteil Amern)	1.200	1.180	1.230
Gemeinde N'krüchten	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1981 – 1990	1.070	950	1.190

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 1.083 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2015 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 2013
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 = 965 €/m²
--

Gebäudealter	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,75
(2) 11 - 25 Jahre	1,43
(3) 26 - 40 Jahre	1,19
(4) 41 - 60 Jahre	1,00
(5) 61 - 90 Jahre	0,55
(6) über 90 Jahre	k.A.

Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Souterrain	0,67
(2) Erdgeschoss	1,08
(3) 1. und 2. OG	1,00
(4) 3. - 7. OG	0,91
(5) >= 8. OG	0,94
(6) Dachgeschoss	1,00

Mietsituation	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00
(2) vermietet	0,95

Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,95

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	1,01
(4) über 120 m ²	0,99

Ausstattungs-klasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) stark gehoben	k.A.
(2) gehoben	1,12
(3) mittel	1,00
(4) einfach	0,85

Anzahl der Wohneinheiten	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 bis 6	1,06
(2) 7 - 12	1,05
(3) 13 - 30	1,00
(4) 31 - 65	1,02
(5) über 65	0,89

Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Brüggen	0,93
(2) Grefrath	0,95
(3) Kempen	1,19
(4) Nettetal	0,95
(5) Niederkrüchten	0,96
(6) Schwalmatal	0,87
(7) Tönisvorst	1,04
(8) Viersen	1,00
(9) Willich	1,15

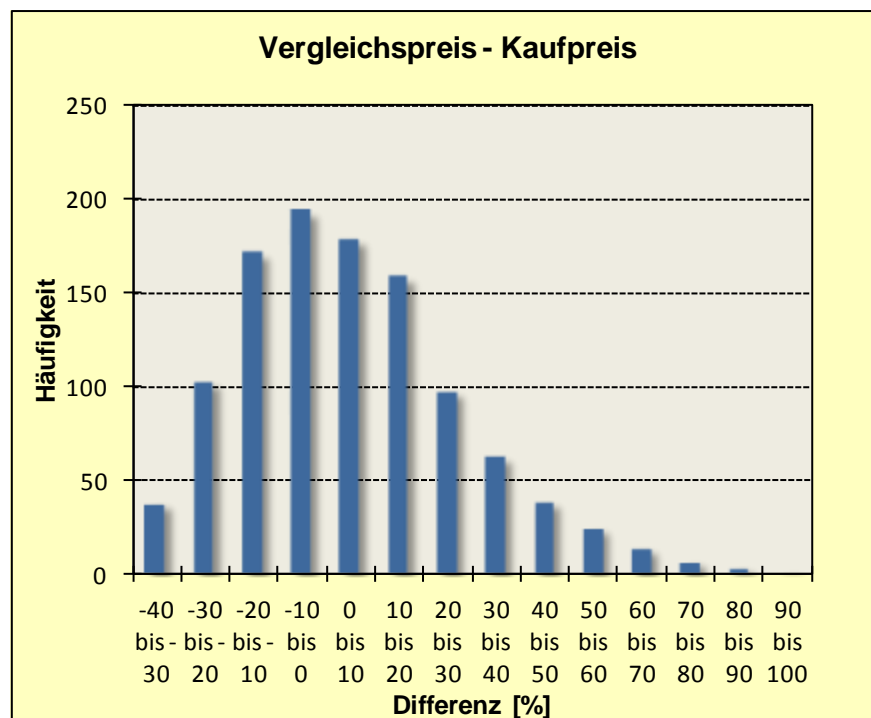
9.3.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 205 €/m². Dies entspricht rund 21 % des ermittelten Wertes.

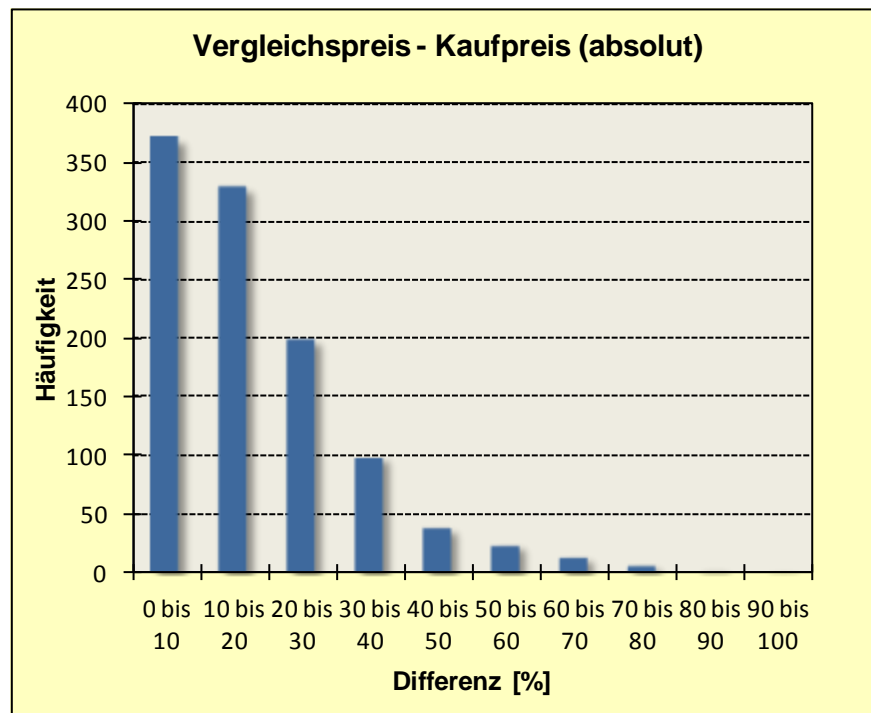
Als problematisch dürfte sich auch hier das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden müsste. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in ca. 83 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner oder gleich 30% 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.



9.4 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 Liegenschaftszinssätze 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 marktüblich 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	01.01.2013		01.01.2014		01.01.2015		01.01.2016	
	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.
Einfamilienhaus	3,0	1,2	3,1	1,0	2,8	1,0	2,7	0,9
Zweifamilienhaus	4,0	0,8	4,0	1,1	3,6	0,9	3,7	1,1
Dreifamilienhaus	3,9	2,1	4,4	2,0	3,8	0,9	4,1	1,6
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)					5,2	1,1	5,6	1,2
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)					7,1	1,3	7,0	2,5
Reine Gewerbebetriebe	6,7	1,1	7,3	2,3	7,4	1,6	7,0	1,5
Eigentumswohnungen	4,0	1,5						
Selbstgenutztes Wohnungseigentum			3,7	1,4	3,5	1,3	3,0	1,2
Vermietetes Wohnungseigentum			4,7	1,4	4,4	1,4	3,9	1,5

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	3,0 (1,2)	760	2	81 (23)	1.558 (732)	5,90 (0,80)	22 (2)	54 (18)
Vermietetes Woh- nungseigentum	3,9 (1,5)	189	2	68 (20)	1.208 (412)	5,80 (0,70)	22 (2)	48 (13)
Einfamilienhäuser	2,7 (0,9)	1.166	2	127 (39)	1.693 (472)	6,10 (0,90)	23 (3)	46 (14)
Zweifamilienhäuser	3,7 (1,1)	90	2	168 (39)	1.330 (460)	5,80 (0,90)	23 (4)	41 (12)
Dreifamilienhäuser	4,1 (1,6)	20	2	217 (49)	1.023 (335)	5,10 (0,70)	25 (3)	37 (11)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,6 (1,2)	44	2	457 (258)	876 (226)	5,50 (0,80)	23 (4)	43 (12)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli- cher Anteil über 20% bis 80 % vom Roher- trag)	7,0 (2,5)	16	2	426 (358)	759 (316)	6,40 (1,80)	22 (6)	40 (11)
Gewerbe	7,0 (1,5)	32	2	1.698 (1.313)	437 (236)	3,60 (1,90)	21 (2)	37 (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 näherungsweisen 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	2014			2015		
	Anzahl Kauffälle ¹⁰	Rothertrags- faktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ¹⁰	Rothertrags- faktor	StAbw. (absolut)
Zweifamilien- häuser	27	18,5	3,0	15	16,8	4,0
Dreifamilien- häuser	7	14,6	2,2	7	15,4	3,7
Mehrfamilien- häuser	10	12,5	1,9	16	12,9	2,0
Wohn- und Ge- schäftshäuser	19	12,8	3,1	18	11,3	3,9
Gewerbeobjekte	13	9,5	1,9	13	11,9	3,1
Eigentums- wohnungen	418	18,8	5,9	372	18,7	6,5

¹⁰ 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.

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	9.000 € bis 17.500 €
	Weiterverkauf	7.500 € bis 10.000 €
Garagen	Erstverkauf	9.000 € bis 15.000 €
	Weiterverkauf	6.000 € bis 9.000 €
Stellplätze	Erstverkauf/Weiterverkauf	ca. 4.000 €

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 779 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus den Jahren 2014 und 2015 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/Reihenendhäuser, 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:
 - Ein vorhandener Drempe und ein bei ausgebautem Dachgeschoss fehlender Drempe wird nicht gesondert berücksichtigt
 - 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.
 - 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 2016
Freistehende Einfamilienhäuser

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
110.000			
120.000			
130.000			
140.000	1,03		
150.000	1,03	1,08	
160.000	1,03	1,09	1,14
170.000	1,04	1,09	1,14
180.000	1,04	1,09	1,13
190.000	1,04	1,09	1,13
200.000	1,04	1,09	1,12
210.000	1,04	1,10	1,12
220.000	1,04	1,10	1,12
230.000	1,04	1,10	1,11
240.000	1,05	1,10	1,11
250.000	1,05	1,10	1,10
260.000	1,05	1,10	1,10
270.000	1,05	1,10	1,10
280.000	1,05	1,11	1,09
290.000	1,05	1,11	1,09
300.000	1,05	1,11	1,09
310.000	1,05	1,11	1,08
320.000	1,05	1,11	1,08
330.000	1,05	1,11	1,08
340.000	1,06	1,11	1,08
350.000	1,06	1,11	1,07
360.000	1,06	1,12	1,07
370.000	1,06	1,12	1,07
380.000	1,06	1,12	1,06
390.000	1,06	1,12	1,06
400.000	1,06	1,12	1,06
410.000	1,06	1,12	1,06
420.000	1,06	1,12	1,06
430.000	1,06	1,12	1,05
440.000	1,06	1,12	1,05
450.000	1,06	1,12	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2016
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
110.000			
120.000	1,21	1,19	
130.000	1,20	1,18	1,21
140.000	1,18	1,18	1,20
150.000	1,17	1,17	1,19
160.000	1,16	1,17	1,19
170.000	1,15	1,17	1,18
180.000	1,13	1,16	1,17
190.000	1,12	1,16	1,17
200.000	1,12	1,16	1,16
210.000	1,11	1,15	1,15
220.000	1,10	1,15	1,15
230.000	1,09	1,15	1,14
240.000	1,08	1,15	1,14
250.000	1,07	1,14	1,13
260.000		1,14	1,13
270.000		1,14	1,13
280.000		1,14	1,12
290.000		1,13	1,12
300.000		1,13	1,11
310.000		1,13	1,11
320.000		1,13	1,11
330.000		1,13	1,10
340.000		1,12	
350.000		1,12	
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 2016
Reihenmittelhäuser

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
60.000			
70.000			
80.000		1,37	
90.000		1,35	
100.000		1,33	1,31
110.000		1,31	1,29
120.000	1,35	1,29	1,27
130.000	1,30	1,27	1,26
140.000	1,26	1,26	1,24
150.000	1,21	1,25	1,23
160.000	1,17	1,23	1,22
170.000	1,14	1,22	1,21
180.000	1,10	1,21	1,19
190.000	1,07	1,20	1,18
200.000	1,04	1,19	1,17
210.000		1,18	1,16
220.000		1,17	1,16
230.000		1,16	1,15
240.000		1,15	1,14
250.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2016
Freistehende Einfamilienhäuser

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²
110.000			
120.000	0,95		
130.000	0,95	0,97	
140.000	0,94	0,96	
150.000	0,94	0,95	0,91
160.000	0,93	0,94	0,90
170.000	0,93	0,94	0,90
180.000	0,92	0,93	0,90
190.000	0,92	0,92	0,90
200.000	0,91	0,91	0,89
210.000	0,91	0,91	0,89
220.000	0,91	0,90	0,89
230.000	0,90	0,89	0,88
240.000	0,90	0,89	0,88
250.000	0,90	0,88	0,88
260.000	0,89	0,87	0,88
270.000	0,89	0,87	0,88
280.000	0,89	0,86	0,87
290.000	0,89	0,86	0,87
300.000	0,88	0,85	0,87
310.000	0,88	0,85	0,87
320.000	0,88	0,85	0,87
330.000	0,88	0,84	0,86
340.000	0,87	0,84	0,86
350.000	0,87	0,83	0,86
360.000	0,87		0,86
370.000	0,87		0,86
380.000	0,86		0,86
390.000	0,86		0,85
400.000	0,86		0,85
410.000			0,85
420.000			0,85
430.000			
440.000			
450.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2016
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²
60.000			
70.000			
80.000			
90.000			
100.000	0,91	1,08	0,90
110.000	0,91	1,07	0,91
120.000	0,91	1,06	0,93
130.000	0,91	1,04	0,94
140.000	0,91	1,03	0,94
150.000	0,91	1,03	0,95
160.000	0,92	1,02	0,96
170.000	0,92	1,01	0,97
180.000	0,92	1,00	0,97
190.000	0,92	1,00	0,98
200.000	0,92	0,99	0,99
210.000	0,92	0,98	0,99
220.000	0,92	0,98	1,00
230.000	0,92	0,97	1,00
240.000	0,92	0,96	1,01
250.000	0,92	0,96	1,02
260.000		0,95	1,02
270.000			
280.000			
290.000			
300.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2016
Reihenmittelhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²
60.000			
70.000			
80.000			
90.000			
100.000	1,06		0,95
110.000	1,06	1,16	0,97
120.000	1,06	1,12	0,98
130.000	1,06	1,09	0,99
140.000	1,06	1,06	1,01
150.000	1,06	1,03	1,02
160.000	1,06	1,01	1,03
170.000	1,06	0,98	1,04
180.000	1,06	0,96	1,05
190.000	1,06	0,94	1,06
200.000		0,92	
210.000		0,90	
220.000		0,88	
230.000		0,86	
240.000			
250.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2016
Freistehende Einfamilienhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²
110.000		0,95	
120.000		0,95	
130.000		0,95	
140.000		0,95	
150.000		0,95	
160.000		0,95	
170.000		0,96	
180.000		0,96	
190.000		0,96	
200.000	0,92	0,96	
210.000	0,92	0,96	
220.000	0,91	0,96	
230.000	0,91	0,96	
240.000	0,91	0,96	
250.000	0,90	0,96	0,96
260.000	0,90	0,96	0,97
270.000	0,90	0,96	0,97
280.000	0,89	0,97	0,98
290.000	0,89	0,97	0,99
300.000	0,89	0,97	0,99
310.000		0,97	1,00
320.000		0,97	1,01
330.000		0,97	1,01
340.000		0,97	1,02
350.000		0,97	
360.000		0,97	
370.000		0,97	
380.000			
390.000			
400.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2016
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²
60.000			
70.000			
80.000			
90.000		1,02	
100.000	1,01	1,02	
110.000	1,02	1,02	1,23
120.000	1,02	1,02	1,18
130.000	1,02	1,02	1,13
140.000	1,02	1,02	1,09
150.000	1,02	1,02	1,05
160.000	1,02	1,02	1,01
170.000	1,02	1,02	0,98
180.000	1,02	1,02	0,95
190.000	1,02	1,02	0,92
200.000	1,02	1,02	0,89
210.000	1,02	1,02	0,86
220.000		1,02	
230.000		1,02	
240.000		1,02	
250.000		1,02	
260.000		1,02	
270.000		1,02	
280.000		1,02	
290.000		1,02	
300.000			

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2016
Reihenmittelhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²
60.000		1,11	
70.000		1,10	
80.000		1,10	
90.000		1,10	
100.000	1,15	1,09	1,07
110.000	1,14	1,09	1,14
120.000	1,12	1,09	1,21
130.000	1,11	1,09	1,27
140.000	1,10	1,08	1,33
150.000	1,08	1,08	1,38
160.000	1,07	1,08	
170.000	1,06	1,08	
180.000	1,05	1,08	
190.000		1,08	
200.000		1,07	
210.000		1,07	
220.000		1,07	
230.000		1,07	
240.000			
250.000			

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

Ing. grad. Vermessung

*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

Architektin (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 / 39 11 34 (Raum 2133)

10.3 Zuständigkeitsgebiet

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen

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



10.4 Statistische Daten Stand 30.06.2015

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km ²
Brüggen	15.461	7.561	7.900	61,2
Grefrath	14.779	7.260	7.519	31,0
Kempen	34.727	16.839	17.888	68,8
Nettetal	41.638	20.497	21.141	83,9
Niederkrüchten	15.074	7.416	7.658	67,1
Schwalmtal	18.902	9.240	9.662	48,1
Tönisvorst	29.147	14.215	14.932	44,3
Viersen	75.488	36.381	39.107	91,1
Willich	50.768	24.763	26.005	67,8
Kreis Viersen gesamt	295.984	144.172	151.812	563,3

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 175, 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 3, 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- 358 oder 917- 359 oder 917- 360

Stadtverwaltung Nettetal, Doerkesplatz 11 (Rathaus), 41334 Nettetal
Bürgerservice, Tel.: 02153 / 898- 1777 u. in der Nebenstelle Kaldenkirchen, Tel.: 02157 / 811-089
Internet: www.nettetal.de

Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, bei allen Verwaltungsstellen
Tel.: 02163 / 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
46483 Wesel
Tel.: 0281 / 207-2403
Fax: 0281 / 207-672403
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Stadt Krefeld

Friedrichstraße 25
47798 Krefeld
Tel.: 02151 / 3660-3868 od. 3660-3859
Fax: 02151 / 3660-3835
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 / 90-6288
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

