



Grundstücksmarktbericht **2017** für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2017

Berichtszeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Viersen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Geschäftsstelle

Rathausmarkt 3

41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 11 45

Fax: 02162 / 39 28 11 45

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet: www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw.de



Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Titelbilder: Niederkrüchten: Elmpter Schwalmbruch (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); Schwalmtal: Mühlrather Mühle (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber: K. und B. Limburg)

Foto der Rückseite: Kreishaus (© Pressestelle des Kreises Viersen)

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen 2017,

dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
2.1 Allgemeines	10
2.2 Überblick	10
2.3 Zwangsversteigerungen	12
3 Umsätze	13
3.1 Gesamtumsatz	14
3.1.1 Flächenumsatz	14
3.1.2 Geldumsatz	15
3.2 Unbebaute Grundstücke	16
3.3 Bebaute Grundstücke	17
3.4 Wohnungseigentum	20
3.5 Teileigentum	21
4 Unbebaute Grundstücke	22
4.1 Individueller Wohnungsbau	23
4.2 Geschosswohnungsbau	25
4.3 Gewerbliche Bauflächen	26
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft i.S.v. § 5 Abs. 1 ImmoWertV	28
4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)	29
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke	30
4.6.1 Bebaute Grundstücke im Außenbereich	30
4.7 Bodenrichtwerte	30
4.7.1 Definition	31
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	31
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.7.4 Indexreihen	33
4.7.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte	34
5 Bebaute Grundstücke	35
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.1 Durchschnittspreise	35
5.1.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten	40
5.1.2.1 Allgemeines	40
5.1.2.2 Wertebereiche	41
5.1.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	42
5.1.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	43
5.1.3 Sachwertfaktoren	44
5.1.4 Liegenschaftszinssatz	54
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	56
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	56
5.2.2 Rohertragsfaktoren	57
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	57
5.3.1 Liegenschaftszinssatz	57
5.3.2 Rohertragsfaktor	57

5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	58
5.4.1	PKW-Garagen und Stellplätze	58
6	Wohnungseigentum	59
6.1	Durchschnittspreise für Wohnungseigentum	59
6.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten	61
6.2.1	Allgemeines	61
6.2.2	Wertebereiche	61
6.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	62
6.2.4	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	63
6.3	Liegenschaftszinssätze	64
6.4	Rohrertragsfaktoren	64
6.5	Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	65
7	Mieten und Pachten	66
8	Kontakte und Adressen	67
9	Anlagen	69
9.1	Übersicht über die Liegenschaftszinssätze der vergangenen Jahre	69
9.2	Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze	70
9.3	Übersicht über die Rohrertragsfaktoren	71

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen

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



Statistische Daten Stand 31.10.2016

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km ²
Brüggen	15.730	7.721	8.009	61,2
Grefrath	14.918	7.347	7.571	31,0
Kempen	34.983	17.072	17.911	68,8
Nettetal	42.349	20.973	21.376	83,9
Niederkrüchten	15.204	7.455	7.749	67,1
Schwalmtal	19.195	9.466	9.729	48,1
Tönisvorst	29.219	14.234	14.985	44,3
Viersen	76.434	36.990	39.444	91,1
Willich	51.270	24.772	36.498	67,8
Kreis Viersen gesamt	299.302	146.030	153.272	563,3

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind in den Kommunen Brüggen, Grefrath, Kempen, Nettetal, Niederkrüchten, Tönisvorst und Viersen im Jahr 2016 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Es ergaben sich lediglich in einzelnen Stadtteilen geringe Anpassungen von 3 bis 5 %. In Schwalmtal und Willich waren im gesamten Gemeindegebiet leichte Steigerungen um 3 % erkennbar.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 8 % auf 3.064 Verträge (+214 Verträge). Der Geldumsatz stieg auf ein Gesamtvolumen von 662,8 Mio. Euro, der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) stieg auf 566,2 ha.

2.2 Überblick

Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Wohnbaugrundstücken sank die Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke auf 284 (Vorjahr: 321) bei einem gleichzeitigen Sinken des Geldumsatzes um 15 % auf 30,4 Mio. Euro und des Flächenumsatzes um 15 % auf 18,5 ha.

Eine Zunahme des Flächenumsatzes um 3 % auf 161,9 ha bei gleichzeitiger Zunahme des Geldumsatzes um 5 % auf 9,9 Mio. Euro war bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen festzustellen. Die Anzahl an Kauffällen sank um 1 % auf 163.

Bei Gewerbebauland erfolgte bei einem Anstieg der Kauffälle um 12 % auf 38 ein Anstieg des Flächenumsatzes auf 17,6 ha (Vorjahr: 12,7 ha) bei gleichzeitigem Sinken des Geldumsatzes auf 8,0 Mio. Euro (Vorjahr: 9,1 Mio. Euro).

Bebaute Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2016 wurden im Segment bebaute Grundstücke insgesamt 1.678 Kaufverträge erfasst. Dies entspricht einem Anstieg im Vergleich zu 2015 von 108 Verträgen.

Die erfassten Kauffälle wiesen einen Flächenumsatz von 371,9 ha auf, was einem Anstieg um 64 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Geldumsatz stieg um ca. 22 % auf 488,6 Mio. Euro.

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 1.353 Kaufverträge erfasst, die einen Geldumsatz von 300,1 Mio. Euro (+ 9 %) und einen Flächenumsatz von 125,0 ha (+ 23 %) aufweisen.

Im Marktsegment Mehrfamilienhäuser wechselten insgesamt 63 Objekte den Eigentümer zu einem Geldumsatz von 28,5 Mio. Euro (+ 30 %) und einem Flächenumsatz von 7,6 ha (-21 %).

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde bei insgesamt 27 Kaufverträgen ein Geldumsatz von 10,7 Mio. Euro (+7 %) und ein Flächenumsatz von 2,1 ha (-70 %) erzielt.

Die gewerblich genutzten Objekte (Gewerbe, Handel und Industrieobjekte) haben bei 52 Kaufverträgen einen Geldumsatz von 86,2 Mio. Euro (+ 23 %) und einen Flächenumsatz von 56,9 ha (- 3 %) erzielt, im Teilmarkt Büro- und Verwaltungsgebäude wurden im Jahr 2016 lediglich zwei Verkäufe registriert.

Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum erfolgte eine Zunahme um 14 % auf 748 bei den Verkaufszahlen, der Geldumsatz stieg um 25 % auf 111,9 Mio. Euro.

Dabei liegt der Anteil der durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten Kaufverträge bei 6 %. Von den 700 auswertbaren Kaufverträgen liegt der Anteil der Erstverkäufe nach Neubau bei 27 %, während es sich bei 72 % aller Fälle um Weiterverkäufe handelt. Weiterhin waren ca. 1 % Umwandlungen zu verzeichnen. Insgesamt war ein leichter Anstieg im Preisniveau bei Eigentumswohnungen feststellbar.

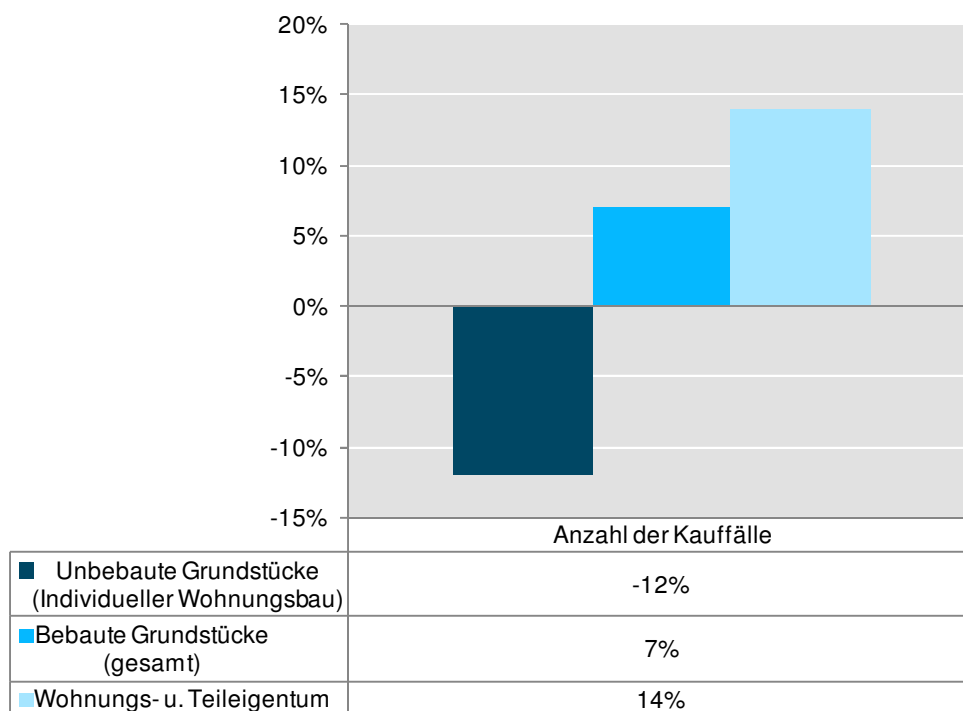
Auf die 4 Städte Kempen, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen ca. 75 % aller Verkäufe des Jahres 2016.

Zusammenfassung

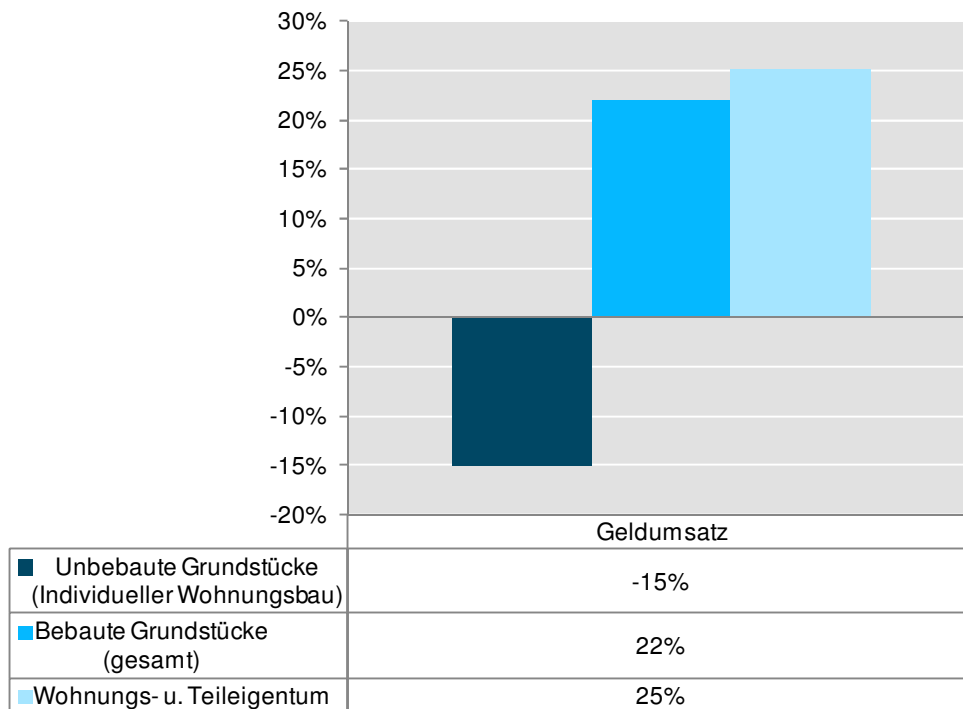
Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2016

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr

Zahl der Kauffälle



Geldumsatz



2.3 Zwangsversteigerungen

Im Vertragsjahr 2016 wechselten im Kreis Viersen 52 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 8,9 Mio. Euro (rd. 1,5 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2015: 77 Objekte mit 7,6 Mio. Euro Geldumsatz).

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro
2014	3	0,1	37	6,1	30	1,4
2015	3	0,1	51	6,6	23	0,9
2016	5	1,0	35	7,4	12	0,5

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich ca. 90 % des ermittelten Verkehrswertes.

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2016 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.

Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2016 von den beurkundenden Stellen

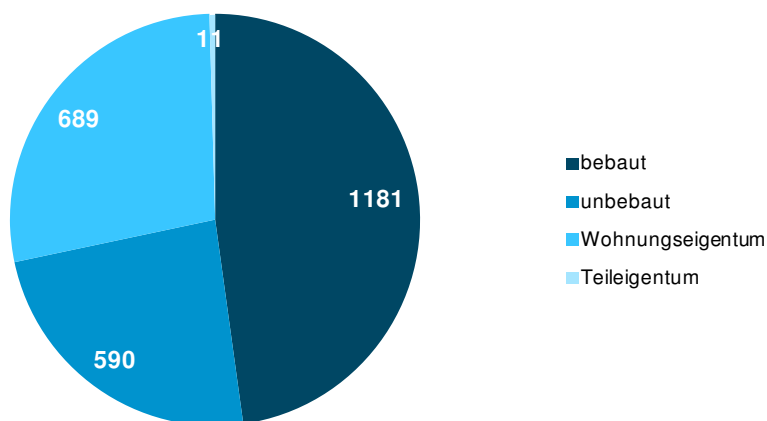
3.064 Kauffälle (Vorjahr 2.850)

über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

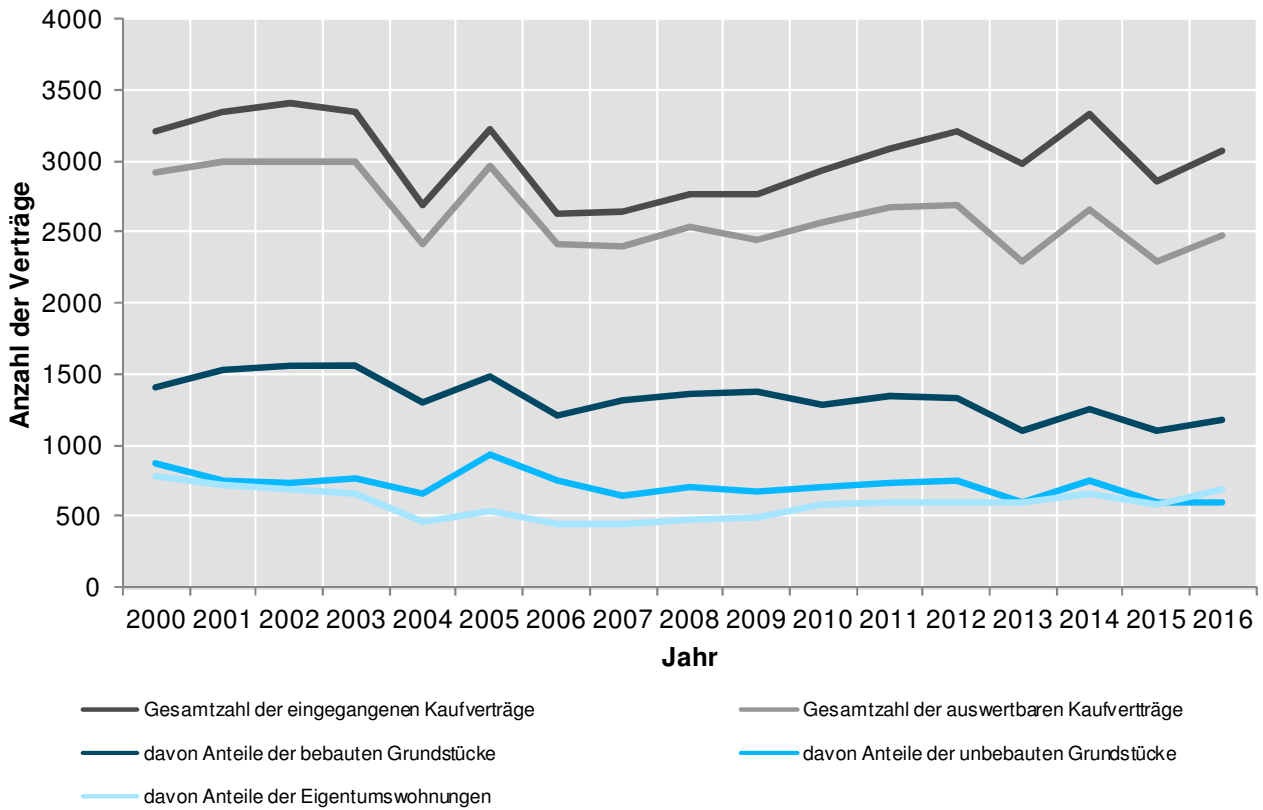
Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2015 um 214 gestiegen.

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 19 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 2.471 (Vorjahr 2.285) Kaufverträge auswertbar.

Wie bereits oben erwähnt, beziehen sich die Ausführungen in diesem Kapitel ausschließlich auf die 2.471 auswertbaren Kaufverträge.



Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2016 nach Vertragsart im Kreis Viersen



3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Flächenumsatz

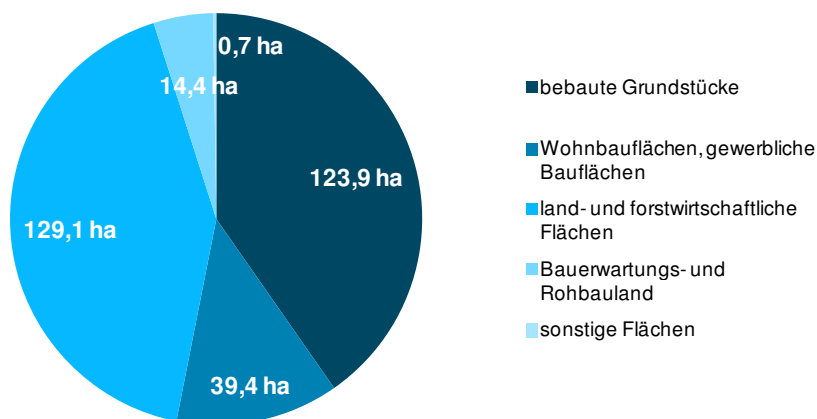
Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

307,5 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 2016 ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel in diesem Jahr mit ca. 42 % auf den Teilmarkt der unbebauten Baugrundstücke.

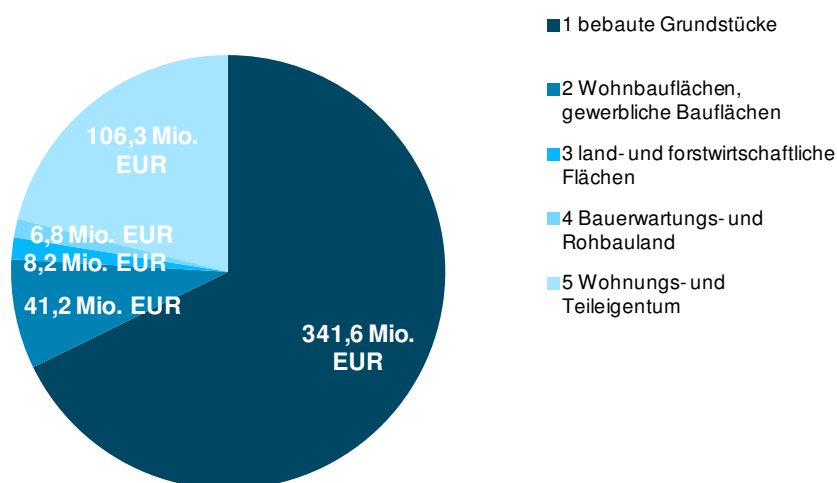
3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

504,1 Mio. Euro

Mit 68 % wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 21 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken (Nr. 2 – 4 des Diagramms) insgesamt 11 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2016



3.2 Unbebaute Grundstücke

Marktübersicht

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2016 mit

590 Kauffällen (Vorjahr 594)

ein Geldumsatz von

56,2 Mio. Euro (Vorjahr 59,1 Mio. Euro)

und ein Flächenumsatz von

183,6 ha (Vorjahr 196,9 ha)

erreicht.

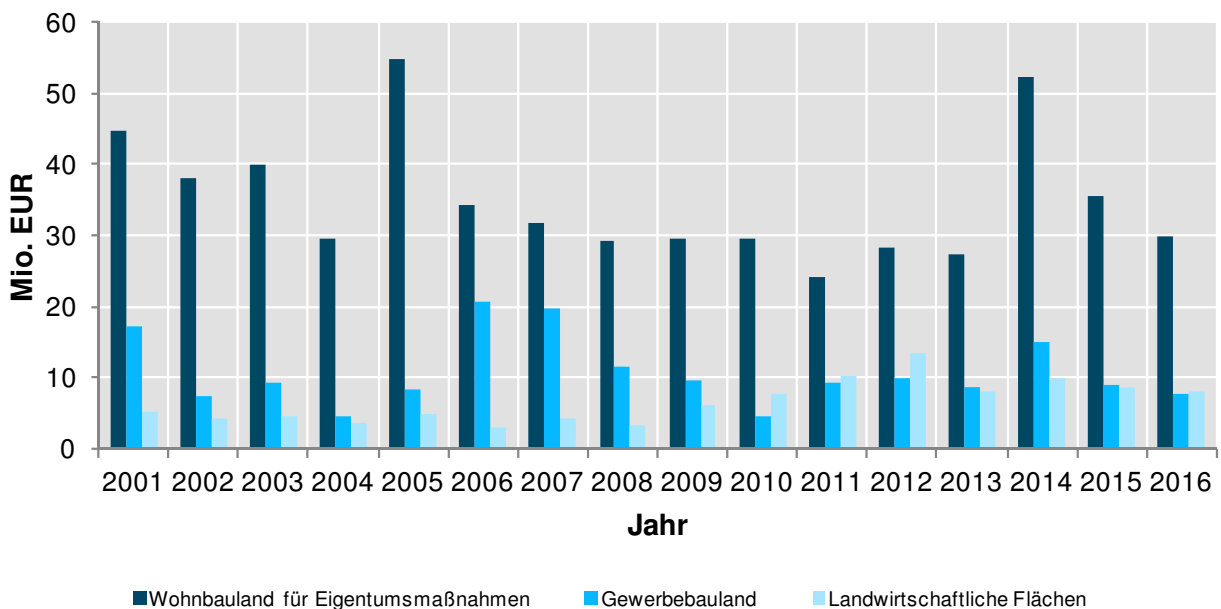
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 1 % gesunken, der Geldumsatz hat sich um 5 % gemindert.

Den höchsten Marktanteil haben die Wohnbauflächen mit einem Anteil von 48 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 53 %.

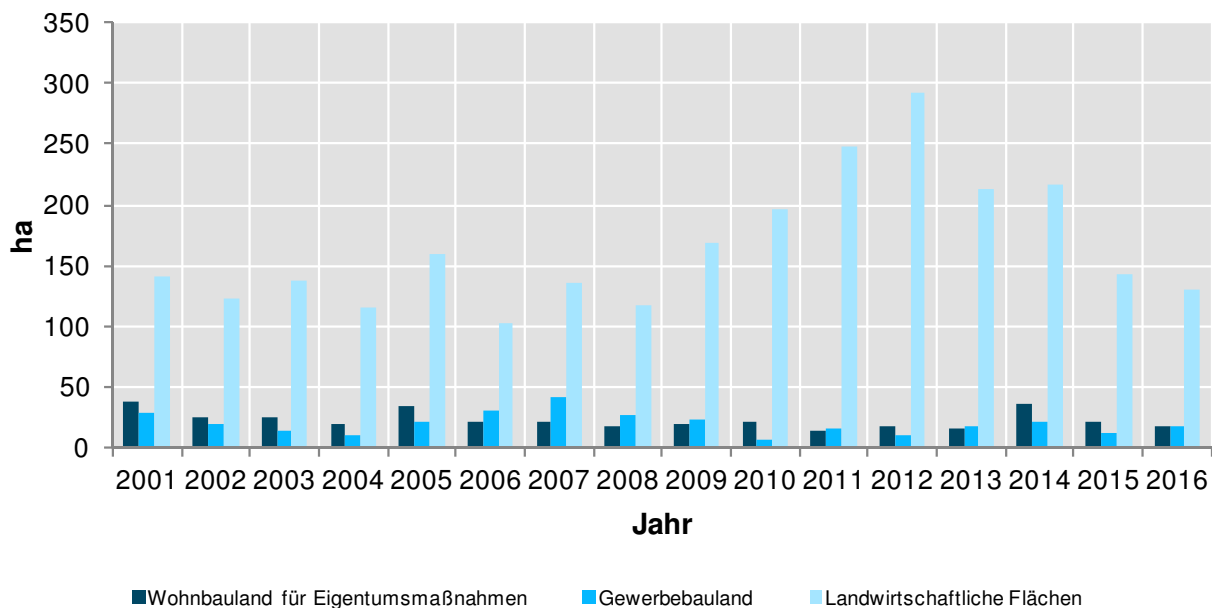
Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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

Umsätze nach Preis in Mio. Euro im Kreis Viersen



Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen



3.3 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 341,6 Mio. Euro bei 1.181 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

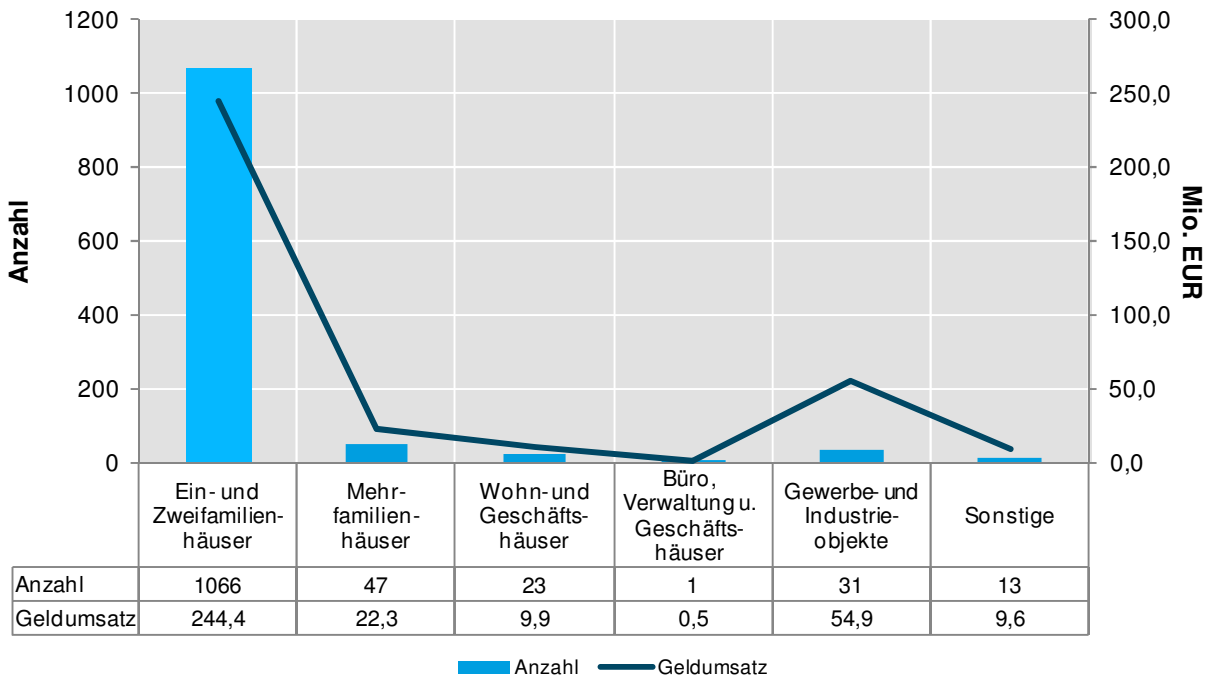
Den Anteil der Teilmärkte

- 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

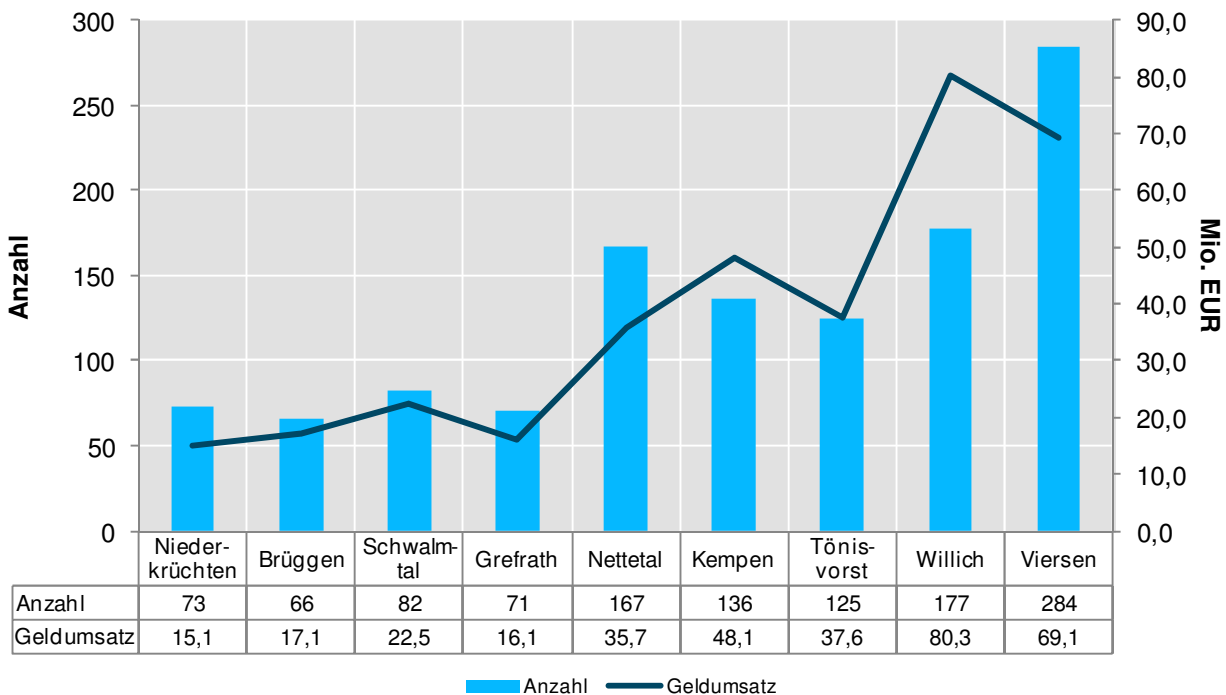
Teilmarkt bebaute Grundstücke



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



Da die überwiegende Anzahl an Kauffällen im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgte, wird auf diesen Teilmarkt detaillierter eingegangen:

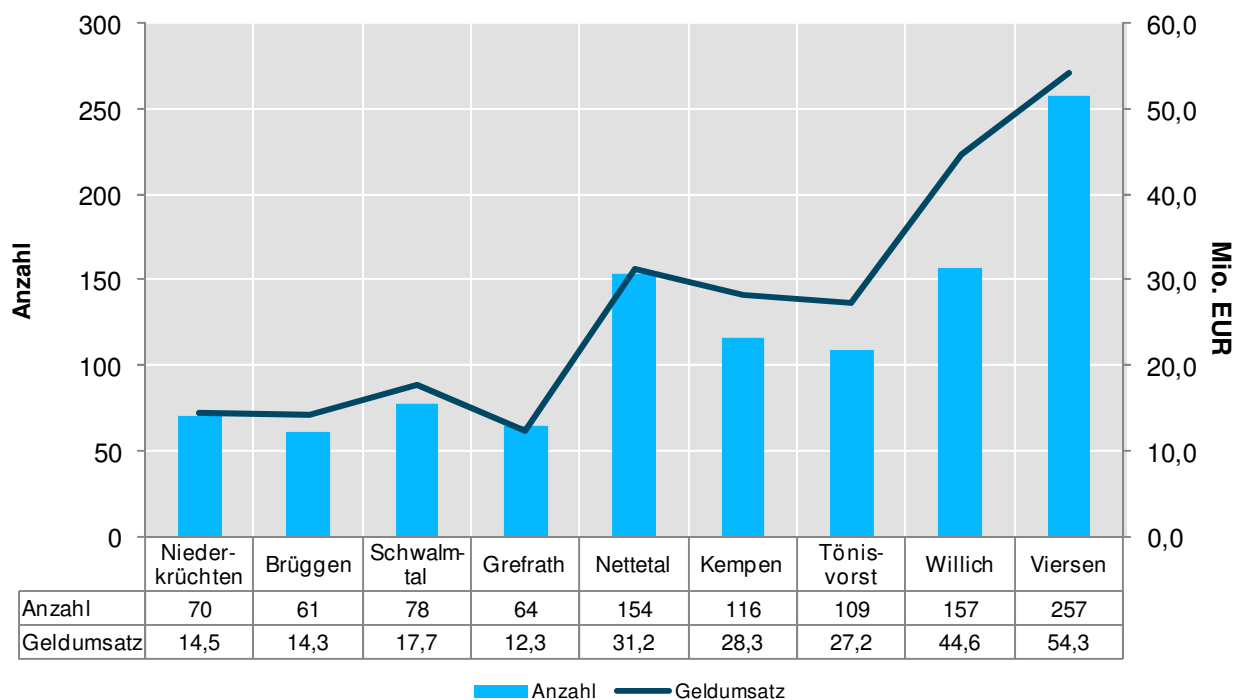
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.066 (+ 6 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 244,4 Mio. Euro (+ 13 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2015	2016	
Niederkrüchten	70	70	± 0 %
Brüggen	63	61	- 3 %
Schwalmtal	80	78	- 3 %
Grefrath	90	64	- 29 %
Nettetal	117	154	+ 32 %
Kempen	124	116	- 6 %
Tönisvorst	92	109	+ 18 %
Willich	153	157	+ 3 %
Viersen	215	257	+ 20 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2015	2016	
Niederkrüchten	13,7	14,5	+ 6 %
Brüggen	14,0	14,3	+ 2 %
Schwalmtal	17,0	17,7	+ 4 %
Grefrath	16,5	12,3	- 25 %
Nettetal	23,2	31,2	+ 34 %
Kempen	30,2	28,3	- 6 %
Tönisvorst	22,1	27,2	+ 23 %
Willich	38,1	44,6	+ 17 %
Viersen	40,9	54,3	+ 33 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



3.4 Wohnungseigentum

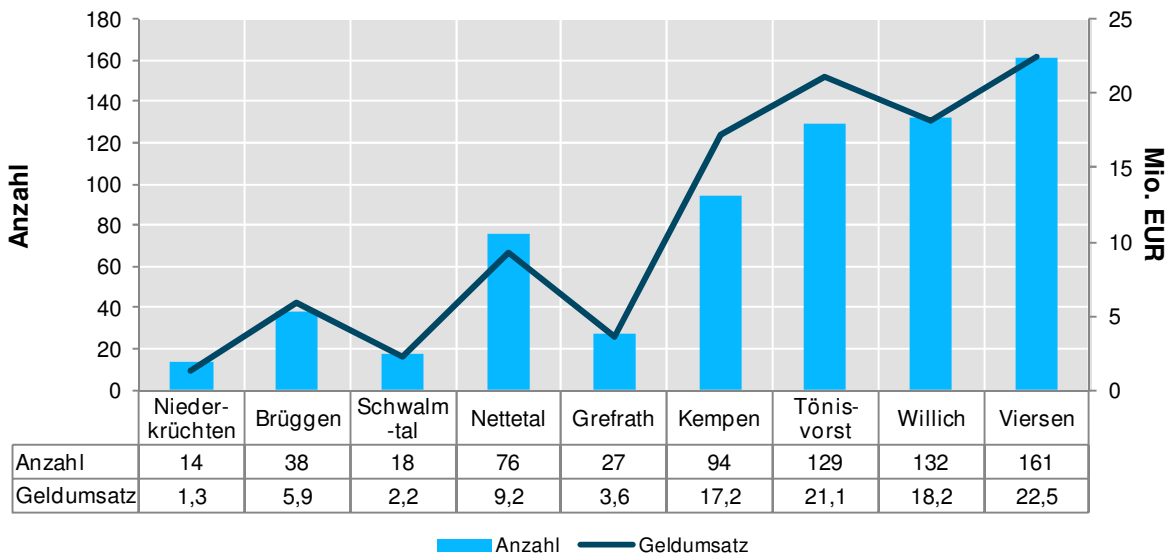
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 689 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ebenso ist der Geldumsatz von 101,2 Mio. Euro mit 34 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

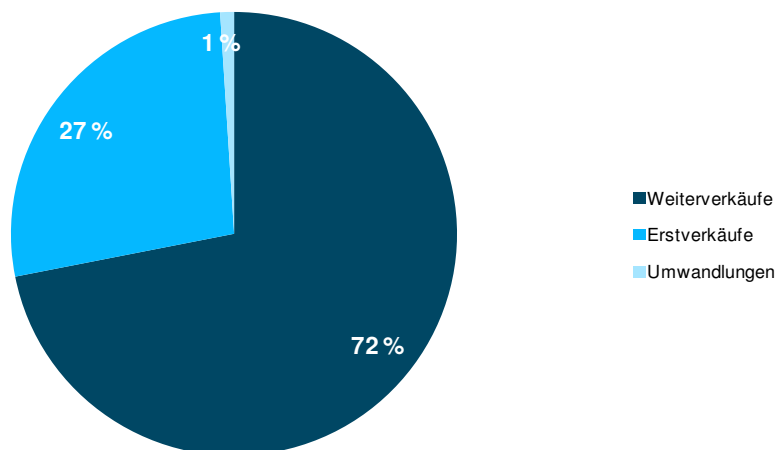
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Anzahl der Kauffälle	2015	2016	
Niederkrüchten	20	14	- 30%
Brüggen	30	38	+ 27%
Schwalmtal	20	18	- 10%
Nettetal	83	76	- 8%
Grefrath	23	27	+ 17%
Kempen	87	94	+ 8%
Tönisvorst	87	129	+ 48%
Willich	101	132	+ 31%
Viersen	135	161	+ 19%

Geldumsatz in Mio. Euro	2015	2016	
Niederkrüchten	1,3	1,3	± 0%
Brüggen	2,3	5,9	+157%
Schwalmtal	2,9	2,2	- 24%
Nettetal	9,6	9,2	- 4%
Grefrath	3,5	3,6	+ 3%
Kempen	13,6	17,2	+ 26%
Tönisvorst	13,0	21,1	+ 62%
Willich	12,5	18,2	+ 46%
Viersen	16,9	22,5	+ 33%

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum



Wohnungseigentum – Anteil der Teilmärkte in Prozent bezogen auf die Anzahl der Kauffälle**3.5 Teileigentum**

Bei Teileigentum handelt es sich um das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die Umsätze der auswertbaren Kaufverträge im Marktsegment Teileigentum:

Umsätze Teileigentum

Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
11	5,1

4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zu meist 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 Unterzentrums-lage.

- **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 Euro/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.

4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Mit 239 Kauffällen ging die Anzahl der Kaufverträge über Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr (285 Kaufverträge) um 16 % zurück. Der Geldumsatz sank von 31,1 Mio. Euro auf 22,5 Mio. Euro, der Flächenumsatz verzeichnete eine Abnahme um 24 % auf 14,3 ha.

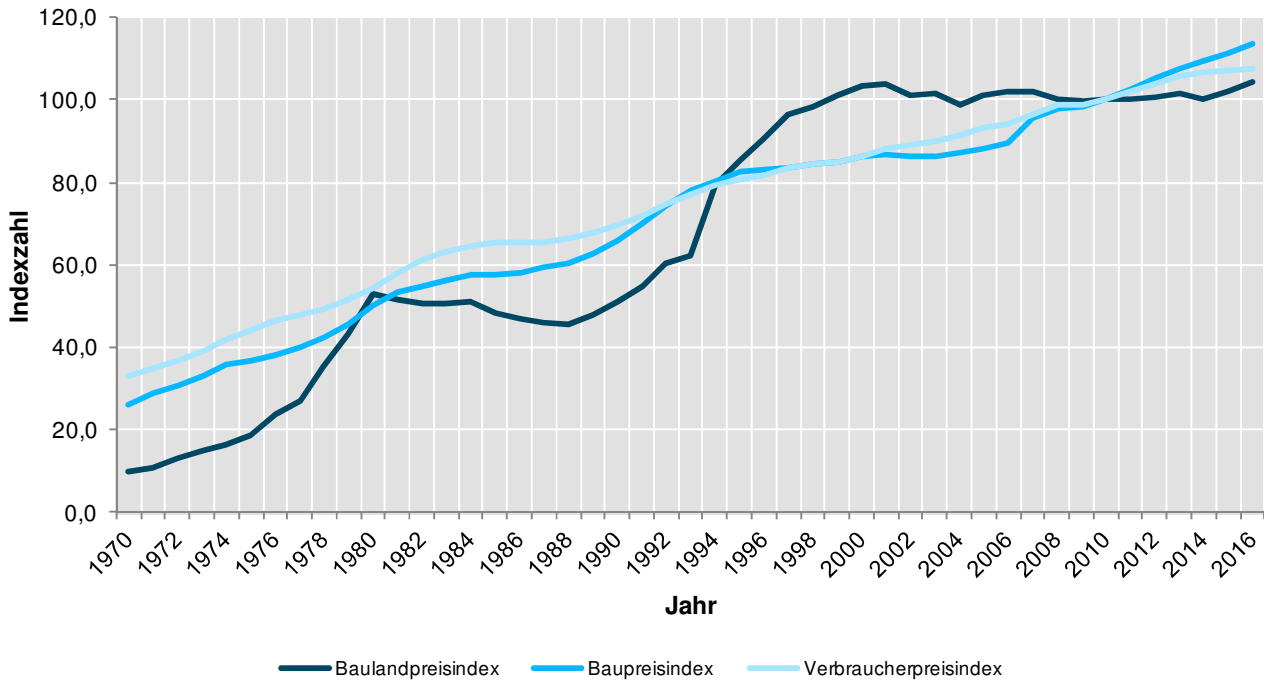
Preisentwicklung

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

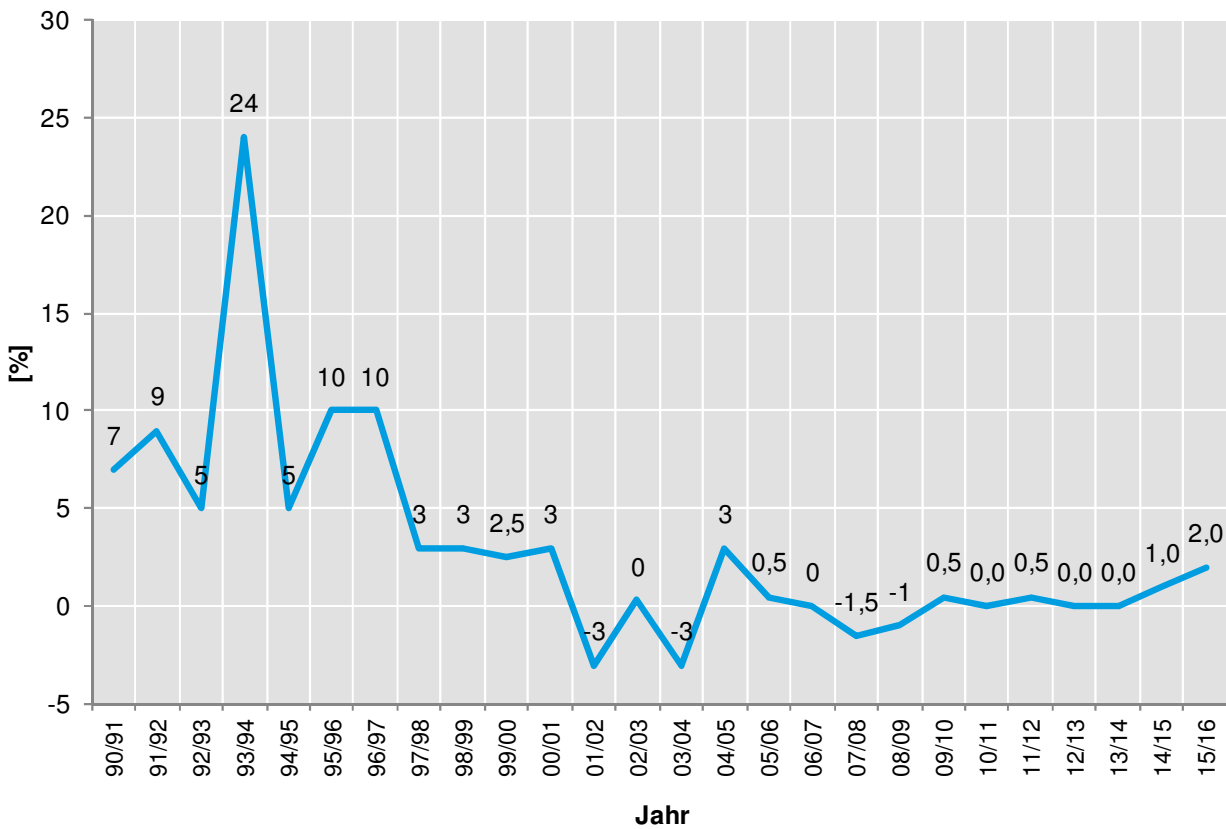
Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 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,
- 2002 bis 2014 Marktberuhigung mit überwiegend stagnierenden Baulandpreisen
- ab 2015 erneuter Anstieg der Baulandpreise erkennbar.

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)



Preisniveau 2016

Bei den Preisen für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind die Preise im Westkreis überwiegend konstant geblieben. In Teilbereichen von Nettetal und in Schwalmtal waren leichte Steigerungen um ca. 3 % erkennbar. Auch in Teilbereichen der Stadt Viersen konnten leichte Preissteigerungen um ca. 3% ermittelt werden. Im Ostkreis waren in den Bereichen St. Tönis und Willich Steigerungen um 3 %, in der Stadt Kempen im Ortsteil Kempen bis 5 % 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 Euro/m ²	mittlere Lage Euro/m ²	mäßige Lage Euro/m ²
Niederkrüchten	155	140	125
Brüggen	200	160	125
Schwalmtal	190	160	130
Nettetal	195	160	130
Grefrath	185	160	140
Kempen	280 (340 ¹)	260	225
St.Hubert/Tönis- berg	-	190	170
St. Tönis	280	250	-
Vorst	-	190	135
Willich	245	215	175
Viersen	225	180	135

4.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 5 Kauffällen ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau relativ konstant geblieben (Vorjahr: 4 Kauffälle). Der Geldumsatz hingegen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen auf 1,8 Mio. Euro, der Flächenumsatz stieg von 3.180 m² auf ca. 8.370 m².

¹ Beste Lage

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 36 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 13 % gestiegen (Vorjahr 32 Verkäufe). Der Geldumsatz ist mit 7,8 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr gesunken um 4 %, der Flächenumsatz ist mit 17,3 ha im Vergleich zum Vorjahr (10,2 ha) um 70 % angestiegen.

Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2016 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	Euro/m ²	Stadt - Ortsteil	Euro/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 Schwalmthal - 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

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 Gewerbebauandwert 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

4.4 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.

4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

Im Betrachtungszeitraum sind 93 Kaufverträge zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr: 97 Kauffälle). Der Geldumsatz betrug 7,0 Mio. Euro (+ 1 %) bei einem Flächenumsatz von 107,2 ha (+ 9 %).

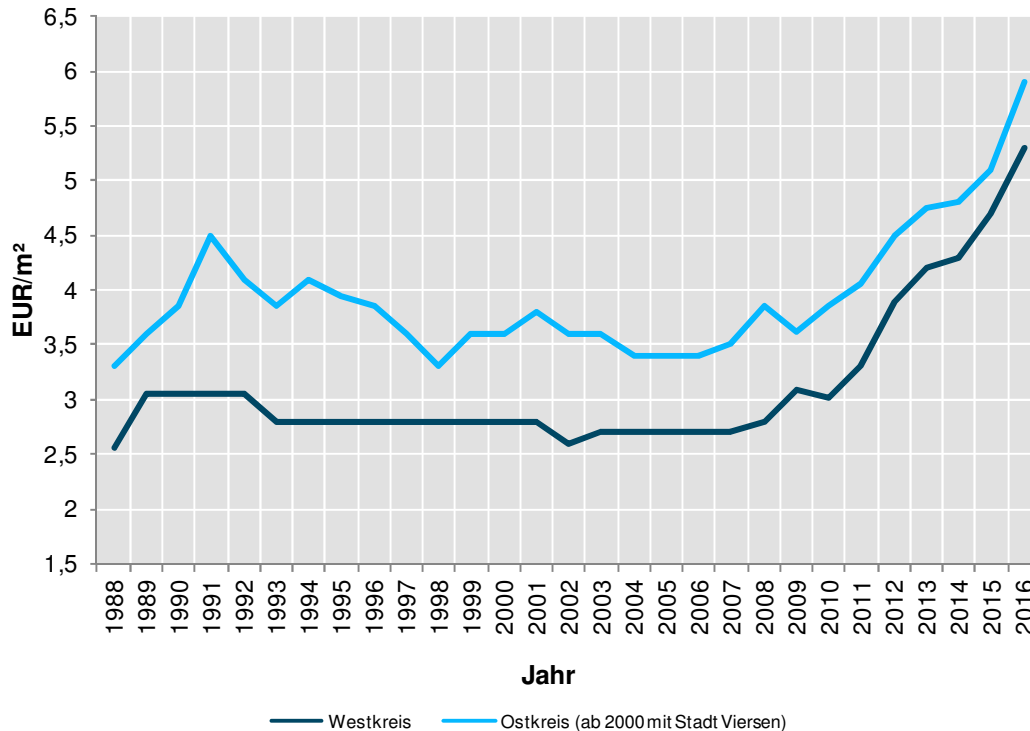
Im Westkreis sind die Preise für Ackerland in allen Gemeinden um ca. 12 % angestiegen. Damit hat der durchschnittliche Preis für Ackerflächen im Westkreis den bisher höchsten Stand erreicht.

Im Ostkreis ist der Preis für Ackerflächen in allen drei Städten um 15 % gestiegen.

Der Ackerlandpreis in der Stadt Viersen ist ebenfalls um 12 % gestiegen.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2016 im gesamten Kreisgebiet mit 3,90 EUR/m² ebenfalls um ca. 10 % gestiegen.

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2016



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	5,30 EUR/m²
Ackerland Gemeinde Brüggen	5,40 EUR/m²
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	5,40 EUR/m²
Ackerland Gemeinde Grefrath	5,20 EUR/m²
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	5,20 EUR/m²
Ackerland Stadt Kempen	5,80 EUR/m²
Ackerland Tönisvorst	5,80 EUR/m²
Ackerland Stadt Willich	6,70 EUR/m²
Ackerland Stadt Viersen	5,20 EUR/m²
Grünland gesamtes Kreisgebiet	3,90 EUR/m²

4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft i.S.v. § 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 2016 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. 3,00 EUR/m² und ca. 12,00 EUR/m² schwankt. Dies entsprach in etwa dem 1- bis 3-fachen des damaligen landwirtschaftlichen Bodenwertes.

4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 25 Waldflächen (Vorjahr: 44 Kauffälle) den Eigentümer. Der Flächenumsatz reduzierte sich um ca. 67 % auf 10,6 ha, der Geldumsatz ging um ca. 61 % auf 154 T Euro zurück.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs stieg im Jahr 2016 um 0,10 EUR/m² an und liegt nun bei 1,30 EUR/m².

4.5 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.

² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
23	8,8	5,0

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. Euro
11	5,6	1,8

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Bebaute Grundstücke im Außenbereich

Nach § 35 (2) BauGB können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.

Der Gutachterausschuss hat nach Filterung von Ausreißern 23 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2011 bis 2016 untersucht.

Hierbei wiesen die dem Gebäude als Wohnbauland zugewiesenen Grundstücksteile Flächengrößen zwischen 500 m² und 1.700 m² auf (Mittelwert 1.015 m²). Für den darüber hinaus gehenden Flächenanteil wurde bis zur doppelten Baulandfläche ein üblicher Bodenwert für Gartenland von 10 % angehalten, weitere über diese Flächengröße hinausgehende Flächenanteile wurden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen in die Auswertung eingebracht.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass für bebaute Flächen im Außenbereich

ca. 30 % bis 100 % (Mittelwert 68 %)

vom nächstgelegenen, gebietstypischen Bodenrichtwert gezahlt werden.

4.7 Bodenrichtwerte

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.

4.7.1 Definition

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 Geschäftsstelle erteilt jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über Bodenrichtwerte. Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse www.boris.nrw.de zur Verfügung.

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.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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.

4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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)

Die Beiträge liegen durchschnittlich bei ca. 40 EUR/m².

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	:	agrartechnisch 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	:	agrartechnisch 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 m ² Hofraumfläche

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.

4.7.4 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.

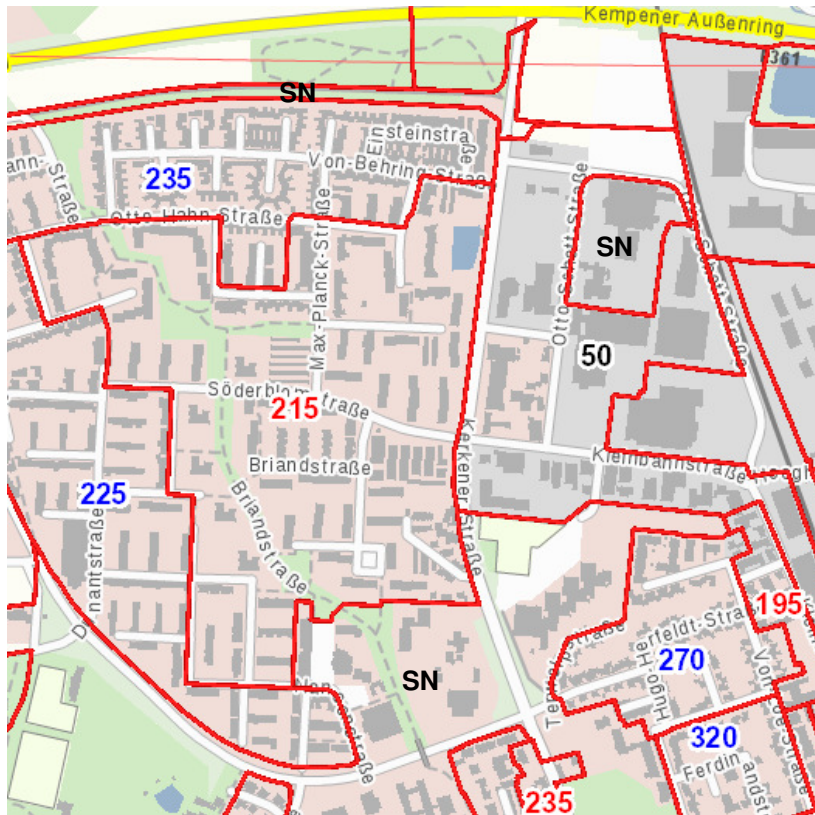
Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

(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	1989	47,1	2008	99,0
1971	10,8	1990	50,4	2009	98,2
1972	13	1991	54,1	2010	98,7
1973	15	1992	59,7	2011	98,7
1974	16,3	1993	61,6	2012	99,2
1975	18,4	1994	78,2	2013	100,4
1976	23,7	1995	84,1	2014	99,0
1977	26,7	1996	89,1	2015	100,6
1978	35,1	1997	95,4	2016	103,1
1979	42,5	1998	97,1		
1980	52,4	1999	99,7		
1981	50,9	2000	101,9		
1982	50	2001	102,7		
1983	50	2002	99,9		
1984	50,4	2003	100,4		
1985	47,6	2004	97,4		
1986	46,2	2005	100		
1987	45,3	2006	100,5		
1988	44,8	2007	100,5		

4.7.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORISplus für das Stadtgebiet von Kempen dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2016.



5 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die folgenden Bereiche, auf die in den nachfolgenden Unterpunkten näher eingegangen wird:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
- Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Nach den im Jahre 2016 ausgewerteten Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert) kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben.

Insgesamt lagen dieser Analyse 674 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 Euro pro m² Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der jeweiligen Lage, des Modernisierungsgrades sowie der individuellen Ausstattung. Da sich hierdurch starke Streuungen innerhalb der Baujahresklassen 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	Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
--	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Stadt Viersen

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	-	1949	860	1.110	1.410	
Baujahr	1950	-	1974	980	1.710	2.360
Baujahr	1975	-	1999	1.630	1.970	2.430
Baujahr	2000	-		1.640	2.150	2.790

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	-	1949	610	1.100	1.770	
Baujahr	1950	-	1974	1.090	1.450	1.880
Baujahr	1975	-	1999	1.240	1.830	2.270
Baujahr	2000	-		1.790	2.050	2.330

Reihenmittelhaus

Baujahr	-	1949	520	960	1.530	
Baujahr	1950	-	1974	920	1.350	1.730
Baujahr	1975	-	1999	1.410	1.750	1.990
Baujahr	2000	-		1.610	1.760	1.990

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage	Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
--	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Stadt Willich

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	1950	-	1974	1.760	2.000	2.340
Baujahr	1975	-	1999	2.120	2.510	2.870
Baujahr	2000	-		2.230	2.800	3.250

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	-	1949	k.A.	1.450	k.A.	
Baujahr	1950	-	1974	1.450	1.960	2.330
Baujahr	1975	-	1999	1.840	2.340	2.710
Baujahr	2000	-		2.120	2.460	2.740

Reihenmittelhaus

Baujahr	-	1949	1.160	1.430	1.730	
Baujahr	1950	-	1974	1.390	1.840	2.180
Baujahr	1975	-	1999	1.760	2.180	2.730

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Stadt Tönisvorst						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.820	2.170	2.410
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	2.290	k.A.
Baujahr	2000	-		k.A.	2.840	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.390	1.660	2.300
Baujahr	1975	-	1999	1.580	2.180	2.790
Reihenmittelhaus						
Baujahr		-	1949	k.A.	1.420	k.A.
Baujahr	1950	-	1974	1.090	1.570	1.870
Baujahr	1975	-	1999	1.920	2.100	2.580
Stadt Kempen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.410	2.440	3.690
Baujahr	1975	-	1999	1.660	2.540	3.230
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr		-	1949	1.560	1.860	2.340
Baujahr	1950	-	1974	1.720	2.080	2.660
Baujahr	1975	-	1999	1.770	2.400	2.790
Baujahr	2000	-		k.A.	2.530	k.A.
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.540	1.890	2.040

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Stadt Nettetal					
Freistehendes Wohnhaus					
Baujahr		- 1949	1.040	1.180	1.570
Baujahr	1950	- 1974	1.040	1.470	2.130
Baujahr	1975	- 1999	1.420	1.740	1.950
Baujahr	2000	-	1.740	2.200	2.660
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus					
Baujahr		- 1949	790	1.210	1.470
Baujahr	1950	- 1974	1.140	1.420	1.880
Baujahr	1975	- 1999	1.080	1.630	2.060
Baujahr	2000	-	1.610	2.070	2.370
Reihenmittelhaus					
Baujahr		- 1949	k.A.	1.100	k.A.
Baujahr	1950	- 1974	990	1.180	1.400
Baujahr	1975	- 1999	1.250	1.530	1.680

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Gemeinde Brüggen					
Freistehendes Wohnhaus					
Baujahr		- 1949	k.A.	1.440	k.A.
Baujahr	1950	- 1974	1.110	1.510	2.010
Baujahr	1975	- 1999	1.390	1.680	2.140
Baujahr	2000	-	2.070	2.380	2.630
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus					
Baujahr		- 1949	k.A.	1.140	k.A.
Baujahr	1950	- 1974	1.000	1.310	1.500
Baujahr	1975	- 1999	1.410	1.610	1.820
Reihenmittelhaus					
Baujahr	1975	- 1999	k.A.	1.410	k.A.

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Gemeinde Schwalmatal					
Freistehendes Wohnhaus					
Baujahr	-	1949	k.A.	1.020	k.A.
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	1.760
Baujahr	2000	-		1.880	2.090
					2.350
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus					
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	1.310
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	1.820
Reihenmittelhaus					
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	1.330
Gemeine Niederkrüchten					
Freistehendes Wohnhaus					
Baujahr	1950	-	1974	1.520	1.820
Baujahr	1975	-	1999	1.640	2.030
Baujahr	2000	-		k.A.	2.260
					2.060
					2.320
					k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus					
Baujahr	1975	-	1999	1.460	1.730
					2.070
Reihenmittelhaus					
Baujahr	1975	-	1999	1.150	1.440
					1.750
Gemeinde Grefrath					
Freistehendes Wohnhaus					
Baujahr	1950	-	1974	1.650	1.750
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	1.790
					1.840
					k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus					
Baujahr	-	1949		k.A.	1.270
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	1.630
					k.A.
Reihenmittelhaus					
Baujahr	1950	-	1974	1.290	1.490
					1.820

5.1.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten

5.1.2.1 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 Auswertemodell 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:

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

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

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

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

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:

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

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 2.589 Kaufverträge aus den Jahren 2013 bis 2016 in die Regressionsanalyse ein.

5.1.2.2 Wertebereiche

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

- Wohnfläche bis 300 m²
- Kaufzeitpunkt ab 2013
- Kaufpreis max. 500.000 EUR

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 .

5.1.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Richtwert_{gerundet} = 229.000 Euro

Bodenrichtwertniveau		Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 135 EUR/m ²	0,93	(1) Brüggen	0,97
(2) 140 bis 160 EUR/m ²	0,95	(2) Grefrath	0,95
(3) 165 bis 190 EUR/m ²	1,00	(3) Kempen	1,14
(4) 195 bis 230 EUR/m ²	1,11	(4) Nettetal	0,94
(5) 235 bis 260 EUR/m ²	1,20	(5) Niederkrüchten	0,92
(6) über 260 EUR/m ²	1,31	(6) Schwalmtal	0,94
		(7) Tönisvorst	1,03
		(8) Viersen	1,00
		(9) Willich	1,12

Gebäudealter		Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,22	(1) bis 90 m ²	0,83
(2) 11 - 25 Jahre	1,14	(2) 91 bis 110 m ²	0,94
(3) 26 - 40 Jahre	1,00	(3) 111 bis 130 m ²	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,86	(4) 131 bis 150 m ²	1,16
(5) 61 - 90 Jahre	0,76	(5) 151 bis 175 m ²	1,27
(6) über 90 Jahre	0,67	(6) 176 bis 200 m ²	1,44
		(7) über 200 m ²	1,56

Modernisierungsgrad		Ausstattungs-klasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) baujahrstypisch	1,00	(1) 1	0,65
(2) teilmodernisiert	1,04	(2) 2	0,88
(3) modernisiert	1,14	(3) 3	1,00
		(4) 4	1,28
		(5) 5	k.A.

Mietsituation		Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00	(1) vorhanden	1,00
(2) vermietet	0,96	(2) nicht vorhanden	0,92

Gebäudeart		ergänzende Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Einfamilienhaus	1,00	(1) freistehend	1,00
(2) Zweifamilienhaus	0,94	(2) Doppelhaushälfte	0,89
		(3) Reihenmittelhaus	0,77
		(4) Reihenendhaus	0,82

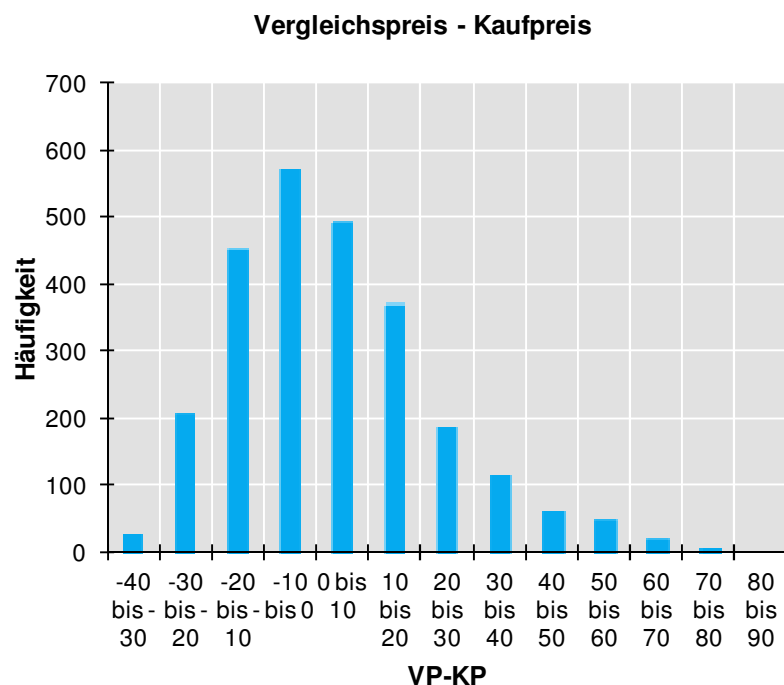
Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

5.1.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

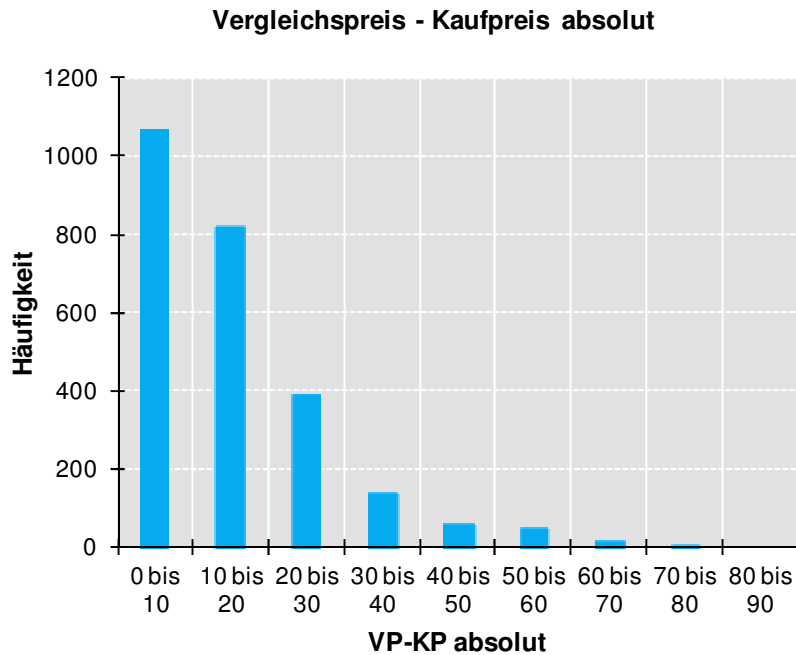
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 41.614 EUR. Dies entspricht rund 18 % des ermittelten Wertes.

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.



5.1.3 Sachwertfaktoren

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 1.242 Kaufpreisen (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2015 und 2016 nach Filterung von Ausreißern 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 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke 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; Drempel und Spitzboden:
 - o Ein vorhandener Drempel und ein bei ausgebautem Dachgeschoss fehlender Drempel 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 2017
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitrags- frei)		
	180 EUR/m ²	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²
110.000			
120.000			
130.000			
140.000			
150.000	(1,06)	(1,07)	
160.000	(1,06)	(1,07)	
170.000	(1,06)	(1,07)	(1,16)
180.000	1,06	(1,08)	(1,16)
190.000	1,05	(1,08)	(1,15)
200.000	1,05	(1,08)	(1,15)
210.000	1,05	(1,09)	1,15
220.000	1,05	1,09	1,14
230.000	1,05	1,09	1,14
240.000	1,05	1,09	1,13
250.000	1,05	1,10	1,13
260.000	1,05	1,10	1,13
270.000	1,05	1,10	1,13
280.000	1,05	1,10	1,12
290.000	1,05	1,10	1,12
300.000	1,05	1,11	1,12
310.000	1,05	1,11	1,11
320.000	1,04	1,11	1,11
330.000	(1,04)	1,11	1,11
340.000	(1,04)	1,11	1,11
350.000	(1,04)	1,12	1,10
360.000		(1,12)	1,10
370.000		(1,12)	1,10
380.000		(1,12)	1,10
390.000			(1,10)
400.000			(1,09)
410.000			(1,09)
420.000			(1,09)
430.000			(1,09)
440.000			(1,09)
450.000			(1,08)
460.000			(1,08)
470.000			(1,08)
480.000			
490.000			
500.000			

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2017
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitrags- frei)		
	180 EUR/m ²	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²
60.000			
70.000			
80.000			
90.000			
100.000	1,25		
110.000	1,23		
120.000	1,22		
130.000	1,20	(1,21)	(1,29)
140.000	1,19	1,21	(1,28)
150.000	1,18	1,21	(1,27)
160.000	1,16	1,21	1,25
170.000	1,15	1,21	1,24
180.000	1,14	1,21	1,23
190.000	1,13	1,21	1,23
200.000	1,12	1,21	1,22
210.000	1,11	1,21	1,21
220.000	1,11	1,21	1,20
230.000	1,10	1,21	1,19
240.000	1,09	1,21	1,19
250.000	1,08	1,21	1,18
260.000		1,21	1,17
270.000		(1,21)	1,17
280.000		(1,21)	(1,16)
290.000		(1,21)	(1,15)
300.000			(1,15)
310.000			(1,14)
320.000			(1,14)
330.000			(1,13)
340.000			(1,13)
350.000			

()

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2017
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitrags- frei)		
	180 EUR/m ²	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²
60.000			
70.000			
80.000			
90.000	(1,20)		(1,35)
100.000	(1,20)	(1,29)	1,35
110.000	(1,20)	1,29	1,34
120.000	(1,21)	1,28	1,33
130.000	(1,21)	1,28	1,32
140.000	(1,21)	1,28	1,32
150.000	(1,21)	1,28	1,31
160.000	(1,21)	1,28	1,31
170.000	1,21	1,28	1,30
180.000	1,21	1,27	1,30
190.000	(1,21)	1,27	1,29
200.000	(1,21)	1,27	(1,29)
210.000		(1,27)	(1,28)
220.000		(1,27)	(1,28)
230.000		(1,27)	(1,28)
240.000		(1,27)	(1,27)
250.000			(1,27)

()

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2017
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitrags- frei)		
	130 EUR/m ²	150 EUR/m ²	180 EUR/m ²
80.000	(0,99)		
90.000	(0,98)		
100.000	(0,97)		
110.000	(0,96)		
120.000	(0,96)	(1,02)	
130.000	(0,95)	(1,01)	(0,99)
140.000	(0,95)	(1,00)	(0,98)
150.000	0,94	0,99	(0,97)
160.000	0,93	0,98	0,97
170.000	0,93	0,98	0,96
180.000	0,93	0,97	0,96
190.000	0,92	0,96	0,95
200.000	0,92	0,95	0,94
210.000	0,91	0,95	0,94
220.000	0,91	0,94	0,93
230.000	0,91	0,93	0,93
240.000	0,90	0,93	0,93
250.000	0,90	0,92	0,92
260.000	0,90	0,92	0,92
270.000	0,89	0,91	0,91
280.000	0,89	0,91	0,91
290.000	0,89	0,90	0,91
300.000	0,89	0,90	0,90
310.000	(0,88)	0,89	0,90
320.000	(0,88)	0,89	0,90
330.000	(0,88)	0,88	0,89
340.000	(0,88)	0,88	0,89
350.000	(0,87)	0,88	0,89
360.000	(0,87)	(0,87)	0,88
370.000	(0,87)	(0,87)	(0,88)
380.000	(0,87)	(0,86)	(0,88)
390.000	(0,86)	(0,86)	(0,88)
400.000			(0,87)
410.000			(0,87)
420.000			(0,87)
430.000			(0,87)
440.000			(0,86)
450.000			(0,86)
460.000			(0,86)
470.000			(0,86)

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2017
Doppelhaushälften und Reihenhendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitrags- frei)		
	130 EUR/m ²	150 EUR/m ²	180 EUR/m ²
60.000			
70.000			
80.000			
90.000		(1,03)	
100.000	(1,00)	(1,03)	(0,98)
110.000	(0,99)	(1,03)	(0,98)
120.000	(0,99)	1,03	0,99
130.000	0,98	1,03	0,99
140.000	0,98	1,03	0,99
150.000	0,98	1,02	0,99
160.000	0,98	1,02	0,99
170.000	0,97	1,02	0,99
180.000	0,97	1,02	0,99
190.000	0,97	1,02	0,99
200.000	0,97	1,02	0,99
210.000	0,97	1,02	0,99
220.000	0,96	1,02	1,00
230.000	0,96	1,02	1,00
240.000	0,96	1,02	(1,00)
250.000	(0,96)	1,01	(1,00)
260.000	(0,96)	(1,01)	(1,00)
270.000	(0,96)	(1,01)	(1,00)
280.000			(1,00)
290.000			
300.000			

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2017
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitrags- frei)		
	130 EUR/m ²	150 EUR/m ²	180 EUR/m ²
60.000			
70.000		(1,26)	
80.000	(1,24)	(1,23)	
90.000	(1,22)	1,19	(1,00)
100.000	(1,20)	1,16	(1,01)
110.000	(1,18)	1,14	1,01
120.000	(1,16)	1,11	1,01
130.000	1,15	1,09	1,01
140.000	1,13	1,07	(1,02)
150.000	1,12	1,05	(1,02)
160.000	(1,10)	(1,03)	(1,02)
170.000	(1,09)	(1,02)	(1,02)
180.000		(1,00)	
190.000		(0,98)	
200.000		(0,97)	
210.000		(0,96)	
220.000			
230.000			
240.000			
250.000			

()

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2017
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitrags- frei)		
	150 EUR/m ²	180 EUR/m ²	210 EUR/m ²
110.000			
120.000			
130.000			
140.000			
150.000		(0,94)	(0,99)
160.000		0,94	(1,00)
170.000		0,94	(1,00)
180.000		0,94	(1,01)
190.000		0,94	(1,01)
200.000	(0,97)	0,94	(1,02)
210.000	(0,96)	0,94	(1,02)
220.000	(0,95)	0,95	(1,03)
230.000	(0,93)	0,95	(1,03)
240.000	(0,92)	0,95	(1,04)
250.000	(0,91)	0,95	(1,04)
260.000	(0,90)	0,95	(1,04)
270.000	(0,89)	0,95	(1,05)
280.000		0,95	(1,05)
290.000		0,95	(1,06)
300.000		(0,95)	(1,06)
310.000		(0,96)	(1,06)
320.000		(0,96)	(1,07)
330.000		(0,96)	(1,07)
340.000		(0,96)	(1,07)
350.000		(0,96)	(1,07)
360.000		(0,96)	(1,08)
370.000		(0,96)	
380.000		(0,96)	
390.000		(0,96)	
400.000			

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2017
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)**

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitrags- frei)		
	150 EUR/m ²	180 EUR/m ²	210 EUR/m ²
60.000			
70.000			
80.000			
90.000		(1,01)	(1,10)
100.000		(1,01)	(1,10)
110.000		1,02	1,09
120.000	(0,99)	1,02	1,09
130.000	(0,99)	1,02	1,09
140.000	(0,99)	1,03	1,08
150.000	(1,00)	1,03	1,08
160.000	(1,00)	1,03	1,08
170.000	(1,00)	1,04	1,07
180.000	(1,00)	1,04	1,07
190.000	(1,01)	1,04	1,07
200.000	(1,01)	1,04	1,07
210.000	(1,01)	1,05	(1,06)
220.000	(1,01)	1,05	(1,06)
230.000		1,05	(1,06)
240.000		1,05	
250.000		1,05	

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2017
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	150 EUR/m ²	180 EUR/m ²	210 EUR/m ²
60.000		(0,99)	
70.000		(1,02)	
80.000		(1,04)	
90.000	(1,08)	1,06	1,10
100.000	1,10	1,08	1,11
110.000	1,12	1,09	1,12
120.000	1,14	1,11	1,14
130.000	1,15	1,12	1,15
140.000	1,17	1,13	1,16
150.000	1,18	1,15	(1,17)
160.000	1,19	1,16	(1,18)
170.000	1,20	1,17	(1,18)
180.000	1,22	1,18	(1,19)
190.000	(1,23)	(1,19)	
200.000		(1,19)	
210.000		(1,20)	
220.000		(1,21)	
230.000			
240.000			
250.000			
()	wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert		

5.1.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) 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

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich nach genanntem Modell wie folgt:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)				
				Ø Wohnfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø Restnutzungsdauer
				(in m ²)	(in EUR/m ²)	(in EUR/m ²)	(in % d. Rohertrags)	(in Jahren)
Einfamilienhäuser	2,6 (0,9)	1.194	2	127 (41)	1.783 (507)	6,10 (0,90)	23 (3)	46 (13)
Zweifamilienhäuser	3,6 (1,3)	94	2	177 (49)	1.414 (410)	6,00 (0,90)	20 (10)	43 (11)

5.1.5 Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser

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

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

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.

Der Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser ergibt sich zu 18,8 mit einer absoluten Standardabweichung von 3,3 (Vorjahr: 16,8 ± 4,0). Dieser Wert wurde aus 41 Kauffällen abgeleitet.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für gemischt genutzte Gebäude wurden nach dem unter Punkt 5.1.4 beschriebenen Modell ebenfalls Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)				
				Ø Wohn-/Nutzfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø Restnutzungsdauer
				(in m ²)	(in EUR/m ²)	(in EUR/m ²)	(in % d. Rohertrags)	(in Jahren)
Dreifamilienhäuser	4,2 (1,5)	22	2	226 (69)	1.153 (431)	5,40 (0,90)	22 (7)	44 (17)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,5 (1,5)	60	2	486 (428)	968 (335)	5,90 (1,40)	22 (5)	46 (12)
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% bis 80 % vom Rohertrag)	5,8 (1,5)	14	2	288 (96)	836 (285)	4,90 (1,90)	21 (8)	40 (11)

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Die Rohertragsfaktoren für den Teilmarkt der Drei-, und Mehrfamilienhäuser sowie der Wohn- und Geschäftshäuser ergeben sich entsprechend des unter Punkt 5.1.5 bereits erläuterten Modells wie folgt:

Objektart	2015			2016		
	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)
Dreifamilien- häuser	7	15,4	3,7	13	17,8	5,2
Mehrfamilien- häuser	16	12,9	2,0	18	13,5	2,5
Wohn- und Ge- schäftshäuser	18	11,3	3,9	19	12,3	2,9

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssatz

Für gewerblich genutzte Objekte wurde nach dem unter Punkt 5.1.4 beschriebenen Modell ebenfalls ein Liegenschaftszinssatz abgeleitet:

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 Nutz- fläche (in m ²)	Ø bereinig- ter Kauf- preis (in EUR/m ²)	Ø Miete (in EUR/m ²)	Ø Bew.- kosten (in % d. Roher- trags)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (in Jah- ren)
				Gewerbe	7,1 (1,7)	35	2	1.501 (1.688)

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen war eine separate Ableitung nach Büro-, Gewerbe- und Industriegebäuden nicht möglich.

5.3.2 Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor für gewerblich genutzte Objekte ergibt sich entsprechend des unter Punkt 5.1.5 erläuterten Modells zu 9,7 mit einer absoluten Standardabweichung von 3,0 (Vorjahr: 11,9 ± 3,1). Dieser Wert wurde aus 21 Kauffällen abgeleitet.

⁴ ohne statistische Ausreißer

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 PKW-Garagen und Stellplätze

Nach einer Untersuchung von Kauffällen für PKW-Garagen und PKW-Stellplätze 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 für Garagen 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.

Garagen

Baujahr	Minimum	Mittel	Maximum
1960 bis 1974	2.500 EUR	6.500 EUR	11.000 EUR
1975 bis 1989	3.000 EUR	8.000 EUR	11.500 EUR
1990 bis 2004	5.000 EUR	9.000 EUR	12.500 EUR
ab 2005	k.A.	10.000 EUR	k.A.

Tiefgaragenstellplätze Bestand

Minimum	Mittel	Maximum
3.500 EUR	7.000 EUR	11.000 EUR

Tiefgaragenstellplätze Erstverkauf ab 2013 (nur Ostkreis)

Minimum	Mittel	Maximum
15.000 EUR	20.000 EUR	22.000 EUR

Stellplätze

Minimum	Mittel	Maximum
3.000 EUR	4.500 EUR	7.000 EUR

6 Wohnungseigentum

6.1 Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

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 (Euro/m²) für Eigentumswohnungen aufgeführt, die aus dem Geschäftsjahr 2016 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 267 Kaufverträge zur Verfügung. Bei Abweichungen hinsichtlich der definierten Ausstattungs- und Lagemerkmale sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Stadt Viersen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	710	870	1.010
Baujahre	1971	-	1980	850	970	1.110
Baujahre	1981	-	1990	1.000	1.160	1.280
Baujahre	1991	-	2000	1.250	1.360	1.430
Baujahre	2001	-	2014 ⁵	k.A.	1.780	k.A.
Ersterwerb				2.230	2.550	2.930
Ersterwerb ⁶				3.150	3.230	3.330
(Senioren-Wohnungen)						
Stadt Willich				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	890	970	1.130
Baujahre	1971	-	1980	1.100	1.260	1.450
Baujahre	1981	-	1990	1.320	1.440	1.550
Baujahre	1991	-	2000	1.490	1.840	2.110
Ersterwerb ⁷				2.590	2.840	3.340

⁵ aus zwei Objekten

⁶ aus einer Wohnanlage

⁷ aus zwei Objekten

Stadt Tönisvorst				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1971	-	1980	1.160	1.200	1.300
Baujahre	1991	-	2000	1.380	1.600	1.790
Ersterwerb ⁸				3.230	3.360	3.520

(zentrale Lage Stadtteil St. Tönis, gehobene Ausstattung)

Stadt Kempen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Hagelkreuz)	1960	-	1970	880	990	1.170
Baujahre (Hagelkreuz)	1971	-	1980	900	1.090	1.230
Baujahre (Stadtteil Kempen)	1991	-	2000 ⁹	2.010	2.090	2.240
Ersterwerb ¹⁰ (Stadtteil Kempen)				2.950	3.270	3.410

Ersterwerb¹¹
(Stadtteil Kempen, gehobene Ausstattung)

Stadt Nettetal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	740	880	1.060
Baujahre	1971	-	1980	910	990	1.030
Baujahre	1991	-	2000	1.340	1.440	1.560
Ersterwerb				2.270	2.460	2.650

Gemeinde Brüggen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Ortsteil Brüggen)	1960	-	1970 ¹²	920	980	1.050
Ersterwerb ¹³ (Ortsteil Brüggen)				2.490	2.650	2.740

Gemeinde Schwalmtal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1991	-	2000	930	1.290	1.540

⁸ aus zwei Objekten

⁹ überwiegend aus einem Objekt

¹⁰ aus zwei Objekten

¹¹ aus einem Gebäudekomplex

¹² ein Verkäufer

¹³ ein Verkäufer

Gemeinde Niederkrüchten				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1981	-	1990	900	960	1.070
Gemeinde Grefrath				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1981	-	1990 ¹⁴	k.A.	1.330	k.A.
Ersterwerb				2.210	2.420	2.660

6.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten

6.2.1 Allgemeines

Die unter 5.1.2.1 gemachten allgemeinen Aussagen gelten sinngemäß auch für die Vergleichspreisermittlung für Eigentumswohnungen.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- fiktives Gebäudealter¹⁵,
- Geschosslage,
- Mietsituation,
- Vorhandensein Balkon/Terrasse,
- Wohnfläche,
- Ausstattungsklasse,
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Es gingen insgesamt 1.563 Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2016 in die Analyse ein.

6.2.2 Wertebereiche

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

- Wohnfläche bis 175 m²
- Kaufzeitpunkt ab 2013
- Kaufpreis bis 3.000 EUR/m²
- Bodenrichtwertniveau: bis 450 EUR/m²

¹⁴ ein Gebäudekomplex

¹⁵ Im fiktiven Alter finden ggf. bereits erfolgte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen Berücksichtigung. Zur Ableitung des fiktiven Alters verwendet der Gutachterausschuss die Vorgaben der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA), Quelle: www.boris.nrw.de

6.2.3 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.

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 1.210 \text{ EUR/m}^2$$

(fiktives) Gebäudealter		Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,33	(1) Souterrain	0,91
(2) 11 - 25 Jahre	1,13	(2) Erdgeschoss	1,05
(3) 26 - 40 Jahre	1,00	(3) 1. und 2. OG	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,89	(4) 3. - 7. OG	0,95
(5) 61 - 90 Jahre	0,82	(5) >= 8. OG	0,94
(6) über 90 Jahre	k.A.	(6) Dachgeschoss	1,00
		(7) Maisonette	1,03

Mietsituation		Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00	(1) vorhanden	1,00
(2) vermietet	0,96	(2) nicht vorhanden	0,97

Wohnfläche		Ausstattungs-klasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 40 m ²	0,95	(1) 1	0,87
(2) 41 bis 80 m ²	1,00	(2) 2	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,02	(3) 3	1,10
(4) über 120 m ²	1,01	(4) 4	1,37

Anzahl der Wohneinheiten		Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1 bis 6	1,02	(1) Brüggen	0,96
(2) 7 - 12	1,02	(2) Grefrath	1,01
(3) 13 - 30	1,00	(3) Kempen	1,13
(4) 31 - 65	0,99	(4) Nettetal	0,97
(5) über 65	0,91	(5) Niederkrüchten	0,96
		(6) Schwalmtal	0,93
		(7) Tönisvorst	1,05
		(8) Viersen	1,00
		(9) Willich	1,13

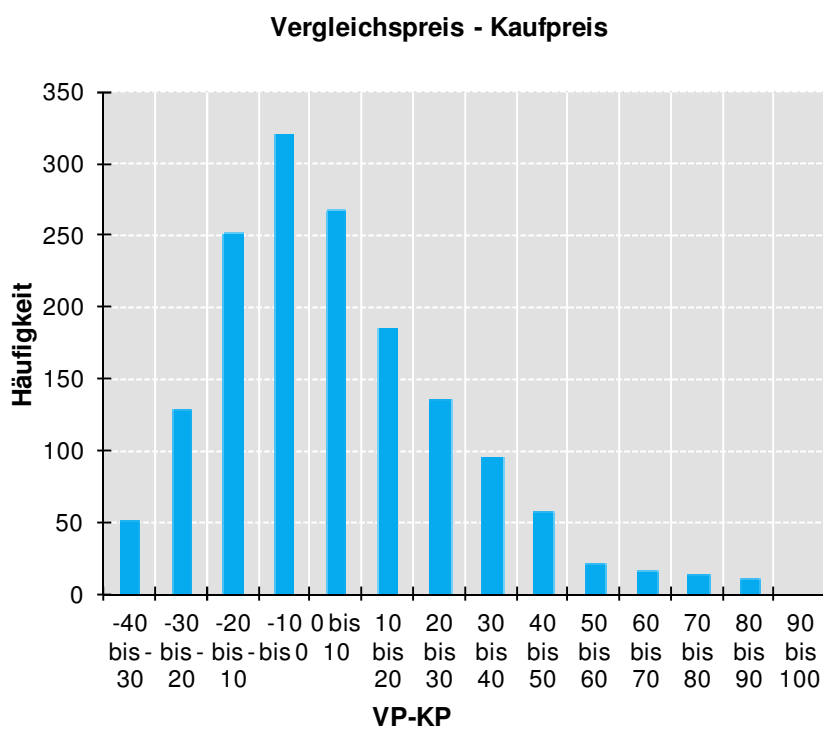
Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

6.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

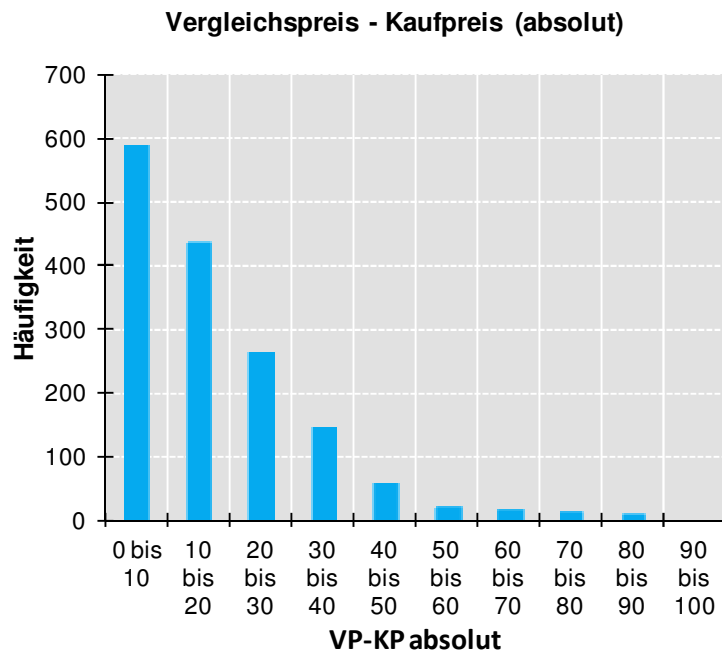
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 255 EUR/m². Dies entspricht rund 21 % des ermittelten Wertes.

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.



6.3 Liegenschaftszinssätze

Für Wohnungseigentum wurde nach dem unter Punkt 5.1.4 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze getrennt nach selbstgenutztem und vermietetem Wohnungseigentum abgeleitet:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabweichung d. Einzelwerte)				
				Ø Wohnfläche	Ø bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø Restnutzungsdauer
				(in m ²)	(in EUR/m ²)	(in EUR/m ²)	(in % d. Rohertrags)	(in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,8 (1,1)	767	2	81 (23)	1.802 (835)	6,20 (0,90)	22 (2)	58 (19)
Vermietetes Wohnungseigentum	3,6 (1,4)	235	2	68 (20)	1.269 (471)	5,90 (0,80)	22 (3)	47 (14)

6.4 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen ergibt sich wie bereits unter Punkt 5.1.5 erläutert zu 21,7 mit einer absoluten Standardabweichung von 7,8 (Vorjahr: 18,7 ± 6,5). Dieser Wert wurde aus 566 Kauffällen abgeleitet.

6.5 Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

(inklusive Bodenwertanteil, in Verbindung mit Wohnungseigentum)

Nach einer Untersuchung von Kauffällen für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen in Verbindung mit Wohnungseigentum wurden nachfolgende Durchschnittspreise ermittelt. Von diesen Durchschnittspreisen sind Abweichungen aufgrund der jeweiligen Lage, Wohndichte und Ausstattung ggf. zu berücksichtigen. Die in den Kaufverträgen genannten Kaufpreise weisen in vielen Fällen keine separaten Ansätze für Stellplätze aus; die nachfolgende Tabelle erhebt daher nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Durchschnittspreise nicht für Erstverkäufe in Spezialimmobilien bzw. in bevorzugten Lagen von Kempen angewendet werden können. Da jedoch nicht genügend Verkaufsfälle vorliegen, muss auf eine separate Auswertung dieses Teilmarktes verzichtet werden.

Tiefgaragen	Erstverkauf	11.500 EUR bis 18.000 EUR
	Weiterverkauf	7.500 EUR bis 10.000 EUR
Garagen	Erstverkauf	10.500 EUR bis 17.500 EUR
	Weiterverkauf	7.500 EUR bis 9.000 EUR
Stellplätze	Erstverkauf	3.700 EUR bis 7.500 EUR
	Weiterverkauf	ca. 3.000 EUR

7 Mieten und Pachten

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,

Haus & Grund Zweigstelle Viersen: Remigiusplatz 16, 41747 Viersen

Haus & Grund Zweigstelle Kempen: Umstraße 34, 47906 Kempen

E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de

Tel.: 02151/784 88 0

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 216, 47798 Krefeld

E-Mail: service-kr@mieterverband-niederrhein.de

Tel.: 02151 / 24383

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, 917-359, 917-360 oder 917-267

Stadtverwaltung Nettetal, Doerkesplatz 11 (Rathaus), 41334 Nettetal

Bürgerservice, Tel.: 02153 / 898- 1777 u. in der Nebenstelle Kaldenkirchen, Tel.: 02157 / 811-089

Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, bei allen Verwaltungsstellen

Tel.: 02163/980- 117 oder 980- 167

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- 106

Stadtverwaltung Viersen, Fachbereich Soziales und Wohnen,

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

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

8 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses des Kreises Viersen

Vorsitzende	Claudia Ziemer	Kreisvermessungsrätin
Stellvertr. Vorsitzende	Joachim Seidenfaden Dieter Franke	Stadtobervermessungsrat Ing. grad. Vermessung
Stellvertr. Vorsitzende und Sachverständige	Viola Mertens	Dipl.-Betriebswirtin
Sachverständige	Ulrich Beyer Klaus Bröckers Rolf Brüll Johannes Cloerkes Ernst Dammer Norbert Fassbender Dr.-Ing. Detlef Giebelen Daniel Jungermann Markus Kirschbaum Helmut Liesenfeld Dr.-Ing. Rüdiger Schmitz Peter Schommer Udo Thelen Karl Weckes Stefan Wiens	Architekt Architekt Architekt landwirtsch. Sachverständiger Bankbetriebswirt i.R. Immobilien-Kaufmann Architekt Architekt Sparkassendirektor Architekt Architekt Dipl.-Ing. Architekt Vertriebsdirektor i.R. Architekt
Sachverständige Finanzamt	Siegfried Gaubitz Charalambos Mavrides Volker Bialek Ingrid Rohrbach-Scheunert	Oberregierungsrat (FA Viersen) Steueroberinspektor (FA Viersen) Steueramtman (FA Kempen) Architektin (FA Kempen)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Kreishaus Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 11 45
Telefax: 02162 / 39 28 11 45
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de
Internet: www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss

Geschäftsführung:
Claudia Ziemer Geschäftsführerin Tel.: 02162 / 39 11 34 (Raum 2129)

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

9 Anlagen

9.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre

Liegenschaftszinssätze:

Gebäudetyp	01.01.2013		01.01.2014		01.01.2015		01.01.2016		01.01.2017	
	LZS	Stabw.	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	2,6	0,9
Zweifamilienhaus	4,0	0,8	4,0	1,1	3,6	0,9	3,7	1,1	3,6	1,3
Dreifamilienhaus	3,9	2,1	4,4	2,0	3,8	0,9	4,1	1,6	4,2	1,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)					5,2	1,1	5,6	1,2	5,5	1,5
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)					7,1	1,3	7,0	2,5	5,8	1,5
Reine Gewerbebetriebe	6,7	1,1	7,3	2,3	7,4	1,6	7,0	1,5	7,1	1,7
Eigentumswohnungen	4,0	1,5								
Selbstgenutztes Wohnungseigentum			3,7	1,4	3,5	1,3	3,0	1,2	2,8	1,1
Vermietetes Wohnungseigentum			4,7	1,4	4,4	1,4	3,9	1,5	3,6	1,4

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

9.2 Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn-/ Nutzfläche (in m ²)	Ø bereinigter Kaufpreis (in EUR/m ²)	Ø Miete (in EUR/m ²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,8 (1,1)	767	81 (23)	1.802 (835)	6,20 (0,90)	22 2	58 (19)
Vermietetes Wohnungseigentum	3,6 (1,4)	235	68 (20)	1.269 (471)	5,90 (0,80)	22 (3)	47 (14)
Einfamilienhäuser	2,6 (0,9)	1.194	127 (41)	1.783 (507)	6,10 (1,00)	23 (3)	46 (13)
Zweifamilienhäuser	3,6 (1,3)	94	177 (49)	1.414 (410)	6,00 (0,90)	20 (10)	43 (11)
Dreifamilienhäuser	4,2 (1,5)	22	226 (69)	1.153 (431)	5,40 (0,90)	22 (7)	44 (17)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,5 (1,5)	60	486 (428)	968 (325)	5,90 (1,40)	22 (5)	46 (12)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,8 (1,5)	14	288 (96)	836 (285)	4,90 (1,90)	21 (8)	40 (11)
Gewerbe	7,1 (1,7)	35	1.501 (1.688)	818 (609)	4,80 (3,40)	17 (6)	39 (10)

9.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren

Objektart	2015			2016		
	Anzahl Kauffälle ¹⁶	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ¹⁶	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)
Zweifamilien- häuser	15	16,8	4,0	41	18,8	3,3
Dreifamilien- häuser	7	15,4	3,7	13	17,8	5,2
Mehrfamilien- häuser	16	12,9	2,0	18	13,5	2,5
Wohn- und Geschäftshäuser	18	11,3	3,9	19	12,3	2,9
Gewerbeobjekte	13	11,9	3,1	21	9,7	3,0
Eigentums- wohnungen	372	18,7	6,5	566	21,7	7,8

¹⁶ ohne statistische Ausreißer

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

www.boris.nrw.de

