



Der
**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte**
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2005



Umsätze, Entwicklungen, Analysen

beruhend auf Daten aus dem Jahre 2004

Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Herausgeber : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Anschrift : Rathausmarkt 3, 41747 Viersen

Geschäftsstelle : Kreishaus Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen
2. Obergeschoss
Zimmer 2101
Telefon: 02162/ 39 11 00
Telefax: 02162/ 39 11 38
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet : Bodenrichtwertkarten sowie der Grundstücksmarktbericht
(als Basisexemplar) stehen im Internet zur Verfügung
www.kreis-viersen.de

Nachdruck und Vervielfältigungen nur mit Quellenangabe gestattet



Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	6
3	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	7
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	7
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	8
4	Grundstücksmarkt des Jahres 2004	9
4.1	Anzahl der Kauffälle.....	9
4.2	Flächenumsatz	10
4.3	Geldumsatz	11
5	Unbebaute Grundstücke	12
5.1	Individueller Wohnungsbau.....	17
5.2	Geschosswohnungsbau	19
5.3	Gewerbliche Bauflächen.....	20
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	21
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	22
6	Bebaute Grundstücke.....	23
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	24
7	Wohnungs- und Teileigentum	26
7.1	Wohnungseigentum	26
8	Bodenrichtwerte.....	28
8.1	Gesetzlicher Auftrag	28
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland.....	28
8.3	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	29
9	Erforderliche Daten.....	31
9.1	Indexreihen	31
9.2	Liegenschaftszinssätze.....	32
9.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	32
9.4	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	33
9.5	Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	35
9.6	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage	35
9.7	Mietrichtwerte.....	39
10	Sonstige Angaben	40
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	40
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	40
10.3	Zuständigkeitsgebiet	41
10.4	Statistische Daten Stand 31.10.2004.....	42
10.5	Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	42
10.6	Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen.....	43



1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeines

Im Jahre 2004 wurden insgesamt 2.691 Immobilien-Kaufverträge registriert. Gegenüber dem Vorjahr (3.346 Kauffälle) entspricht das einem Rückgang von ca. 20 %.

Unbebaute Grundstücke

Das Bodenwertniveau für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist nahezu konstant geblieben. Lediglich im Ostkreis ging der Ackerlandpreis leicht zurück. Insgesamt war bei der Anzahl der eingegangenen Verträge als auch beim Geldumsatz ein Rückgang von 13 % zu beobachten.

Das Bodenwertniveau für Wohnbauland ist nahezu in allen Gemeinden und Städten des Kreisgebietes leicht gesunken (ca. -3 %). Der Flächenumsatz wurde gegenüber dem Vorjahr mit minus 26 % festgestellt, der Geldumsatz mit minus 30 %.

Das Bodenwertniveau für das Gewerbebauland im Kreis Viersen ist weitgehend konstant geblieben. Bei diesem Teilmarkt muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass der Anbietermarkt fast ausschließlich durch die Städte und Gemeinden bestimmt wird. Bei dieser Grundstücksgruppe wurde jedoch ein Flächen- und Geldumsatz-Rückgang von 51 % registriert.

Bebaute Grundstücke

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind gegenüber 2003 Preisänderungen in den höheren und den niedrigeren Preisgruppen feststellbar. So wird in den höheren Preisgruppen (ca. 400.000 €) ein Nachlassen der Preise von durchschnittlich ca. 10 % festgestellt und in den niedrigen Preisgruppen (ca. 100.000 €), in Lagen mit niedrigem Bodenwertniveau (100 €/qm bis 175 €/qm), ein durchschnittlicher Preisanstieg von ca. 10 %. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen teilnehmenden Objekte sind allerdings erhebliche Marktschwankungen zu erkennen. Die durchschnittlichen Neubaukaufpreise für Doppelhaushälften (mit Keller) liegen im östlichen Kreisgebiet bei 245.000 € und im Westkreis bei 210.000 €. Reihenhäuser (mit Keller) sind im Ostkreis für ca. 225.000 € und im Westkreis für ca. 180.000 € zu haben. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 18% bzw. 20% rückläufig.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind Steigerungen bei der Anzahl (54 %) und beim Geldumsatz (70 %) zu beobachten.

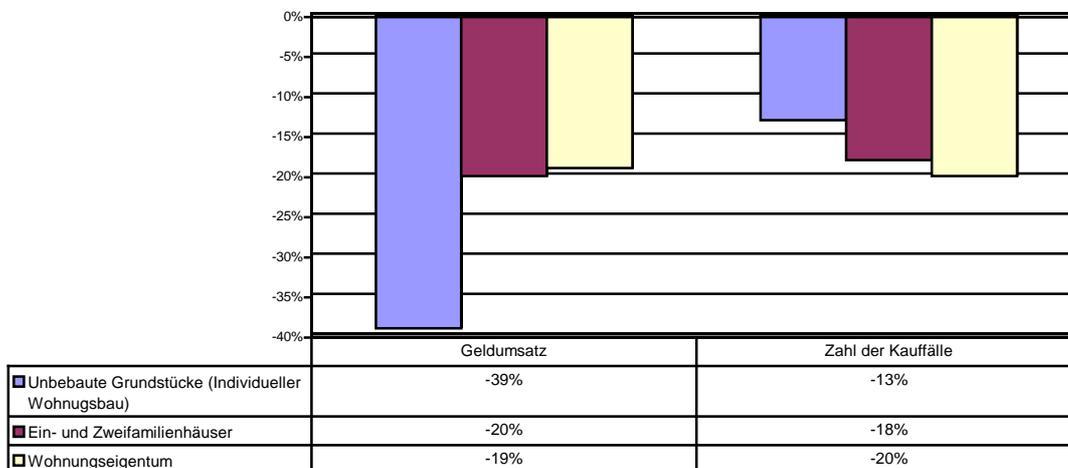
Bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern wurde bei der Anzahl eingegangener Verträge ein Plus von 10 % festgestellt, jedoch bei einem Umsatzminus von 18 % (minus 7,6 Mio. €).

Eigentumswohnungen

Die Zahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 20 % zurückgegangen. Dabei sind auch Einbußen im Geldumsatz von 19 % zu verzeichnen. Auch im Preisniveau sind Veränderungen ablesbar. So sind die Preise für ältere Wohnungen in den Gemeinden und Städten des östlichen Kreisgebietes einschließlich Viersen (Baujahr bis 1970) um durchschnittlich ca. 10 % gesunken.



Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2004
 Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr





2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Viersen. Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Der Bericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen der hiesigen Kaufpreissammlung. Der Bericht wendet sich an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen und an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit. In diesem Zusammenhang muss jedoch deutlich gemacht werden, dass in aller Regel das Marktverhalten nur in generalisierender Form darstellbar ist. Die in diesem Bericht angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Die tatsächliche Situation im Einzelfall kann deutlich von den durchschnittlichen Marktverhältnissen abweichen.

Der Benutzer des Jahresberichtes muss sich daher stets bewusst sein, dass die angegebenen Werte und Preise auf ein spezielles Grundstück nur dann übertragbar sind, wenn es mit den wertbildenden Faktoren des Teilmarktes übereinstimmt. Im Allgemeinen wird nur der Bewertungsfachmann in der Lage sein, aus den Daten des Marktberichtes auf den Wert eines speziellen Objektes schließen zu können.

Abschließend sei gesagt, dass der Gutachterausschuss für jede Anregung dankbar ist, die den gewünschten Informationsbedarf im Marktbericht optimiert.



3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Auch im Kreis Viersen wurden im Jahre 2000 die Gutachterausschüsse im Kreis und in der Stadt Viersen zu einem Ausschuss vereinigt.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988 S. 2209) sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 23.03.2004 – SGV. NRW. 231 – zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder dieser Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen bestellt. Die Bestellungen gelten jeweils für die Dauer von 5 Jahren.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Die in den Gutachterausschüssen tätigen ehrenamtlichen Gutachter sind überwiegend Sachverständige aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren



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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung einer Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben.

Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Bodenmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl als Grundlage bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung.

Weitere Aufgaben sind:

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 8 – 12 WertV). Die Ableitung dieser marktkonformen erforderlichen Daten hat für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und die ausgewerteten Daten aus der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der Wertermittlungen

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden daher bei Vorliegen eines berechtigten Interesses lediglich in anonymisierter Form erteilt.



4 Grundstücksmarkt des Jahres 2004

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2004 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder, dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2004 von den beurkundenden Stellen

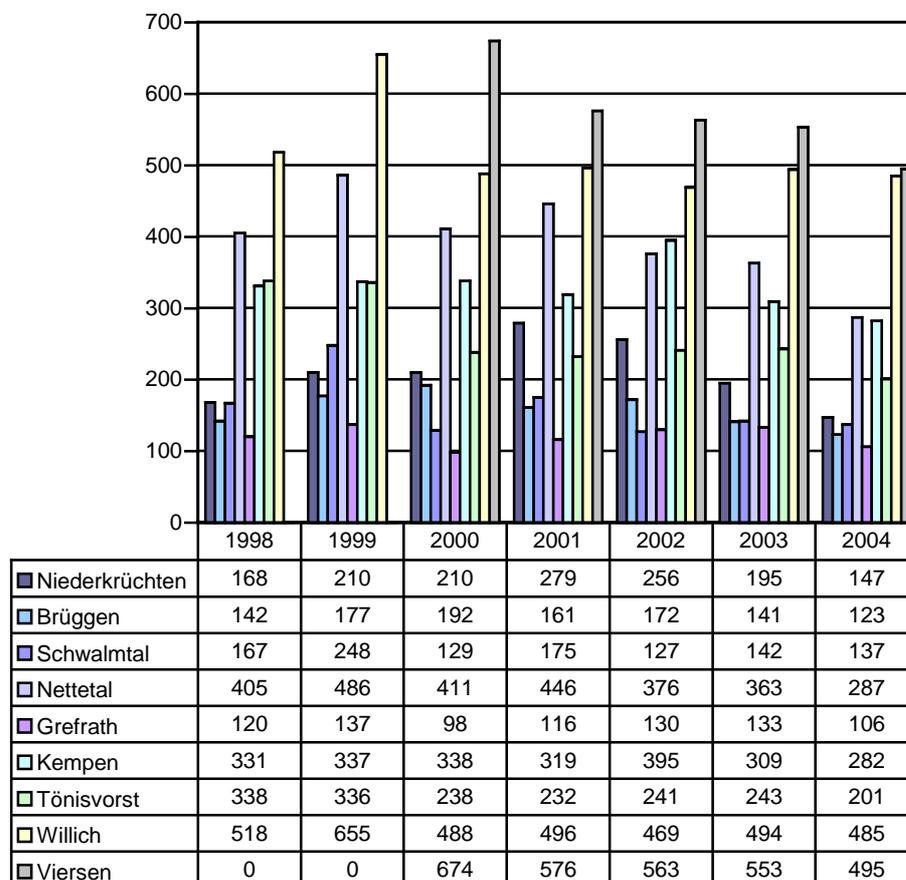
2.691 Kauffälle

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2003 um ca. 20 % zurückgegangen.

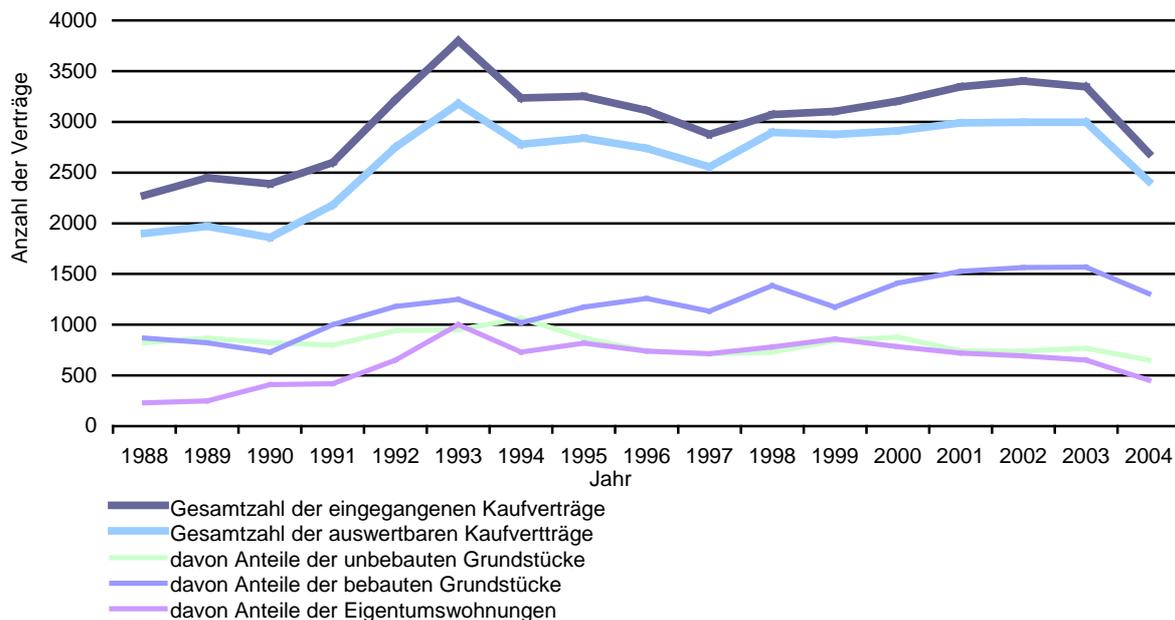
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 10 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Von diesen 2.413 auswertbaren Kaufverträgen (Vorjahr 2.995) konnten 2.263 (Vorjahr 2.573) näher ausgewertet werden.

Anzahl der Kauffälle von 1998 bis 2004 sortiert nach Städten und Gemeinden





Anzahl der Kauffälle von 1988 bis 2004 nach Vertragsart im Kreis Viersen



4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

357,7 Hektar Grundstücksfläche

umgesetzt.

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung. der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Fläche wird nicht erhoben.

Flächenumsatz 2004

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Etwa 36 % des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.



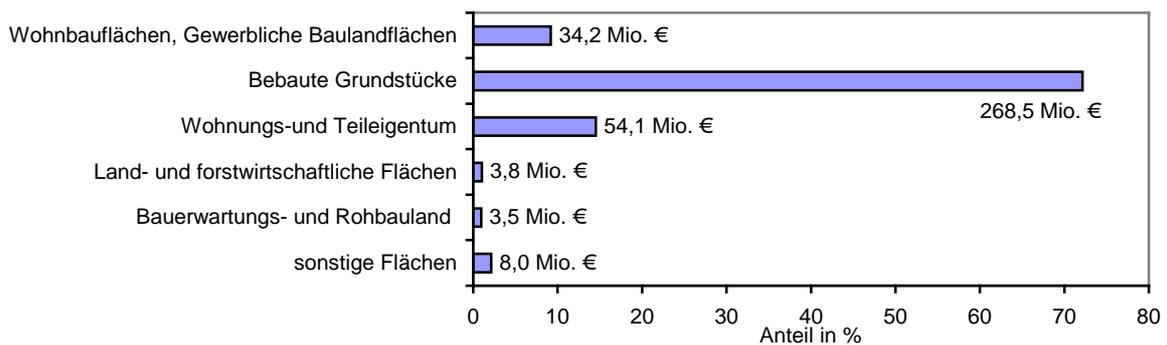
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

372,1 Millionen €

Der höchste Geldumsatz wurde beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Hier machten die Verkäufe von bebauten Grundstücken sowie Wohnungs- und Teileigentum zusammen 87 % des Geldumsatzes aus, während bei unbebauten Baugrundstücken nur 13 % des Geldumsatzes erreicht wurde.

Geldumsatz 2004





5 Unbebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen 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 (sogenanntes begünstigtes Agrarland) (§ 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 qm sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/qm außer Betracht geblieben.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

- **Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbauung werden hierunter subsumiert. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.

- **Wohnbauflächen 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 Kennzeichnung der Kategorie sind drei- oder mehrgeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

- **Gewerbliche Bauflächen**

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 Gewerbegebieten.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2004 mit

653 Kauffällen

ein Geldumsatz von

47,21 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

238,2 ha

erreicht.

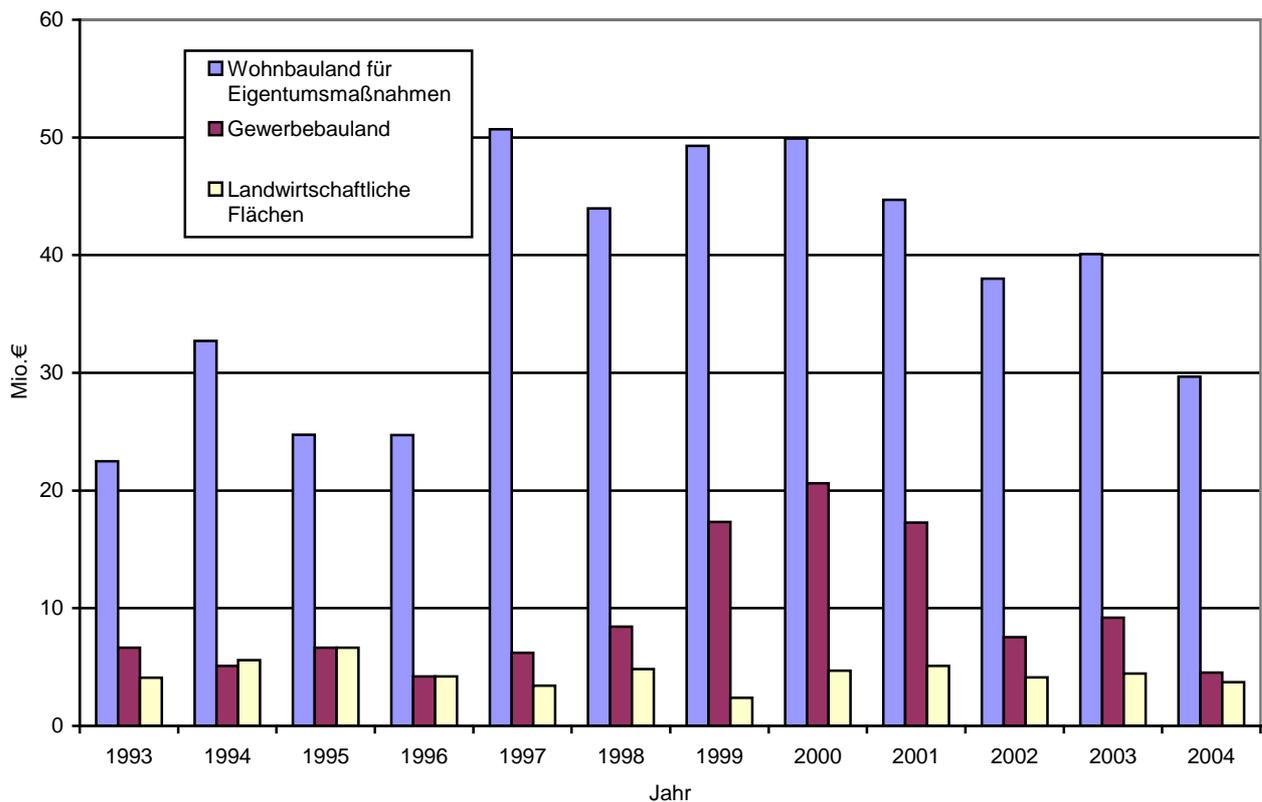
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 13 % zurück und der Geldumsatz nahm um ca.39 % ab.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von fast 50 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 63 %.

Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

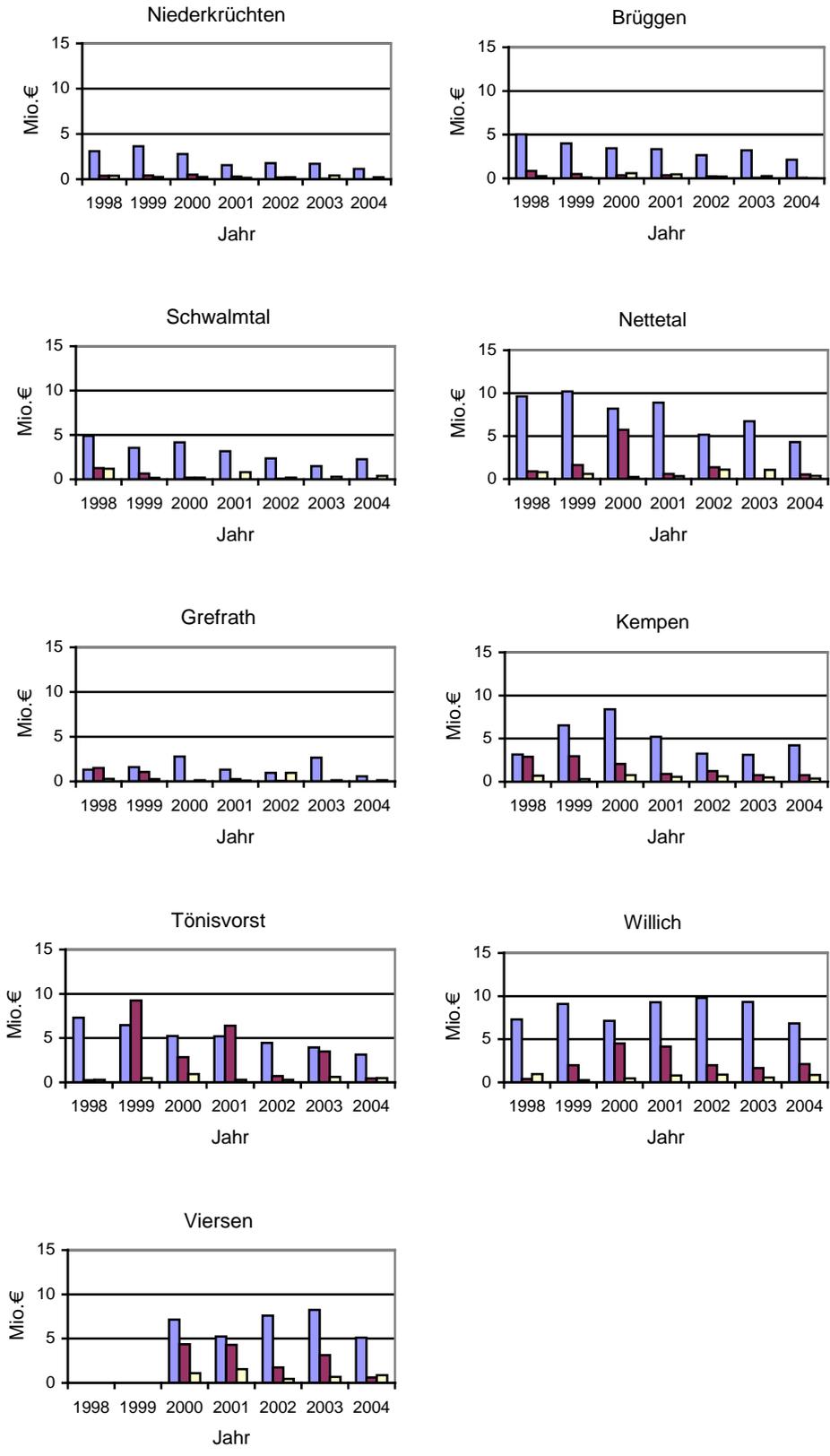
Die folgenden Abbildungen zeigen die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses, anschließend jeweils die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes in den Städten und Gemeinden des Kreisgebietes.

Umsätze nach Preis in Mio. € im Kreis Viersen



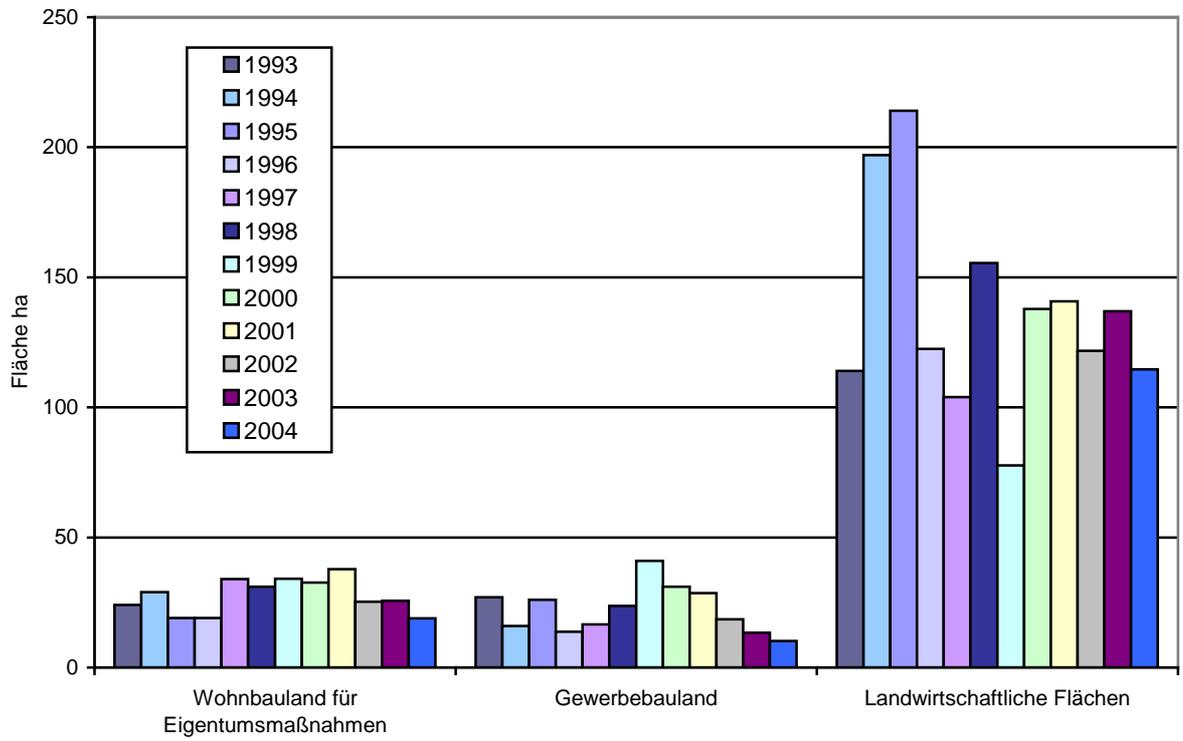
Umsätze nach Preis in Mio. € in den Städten und Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen ■ Gewerbebauland ■ Landwirtschaftliche Flächen





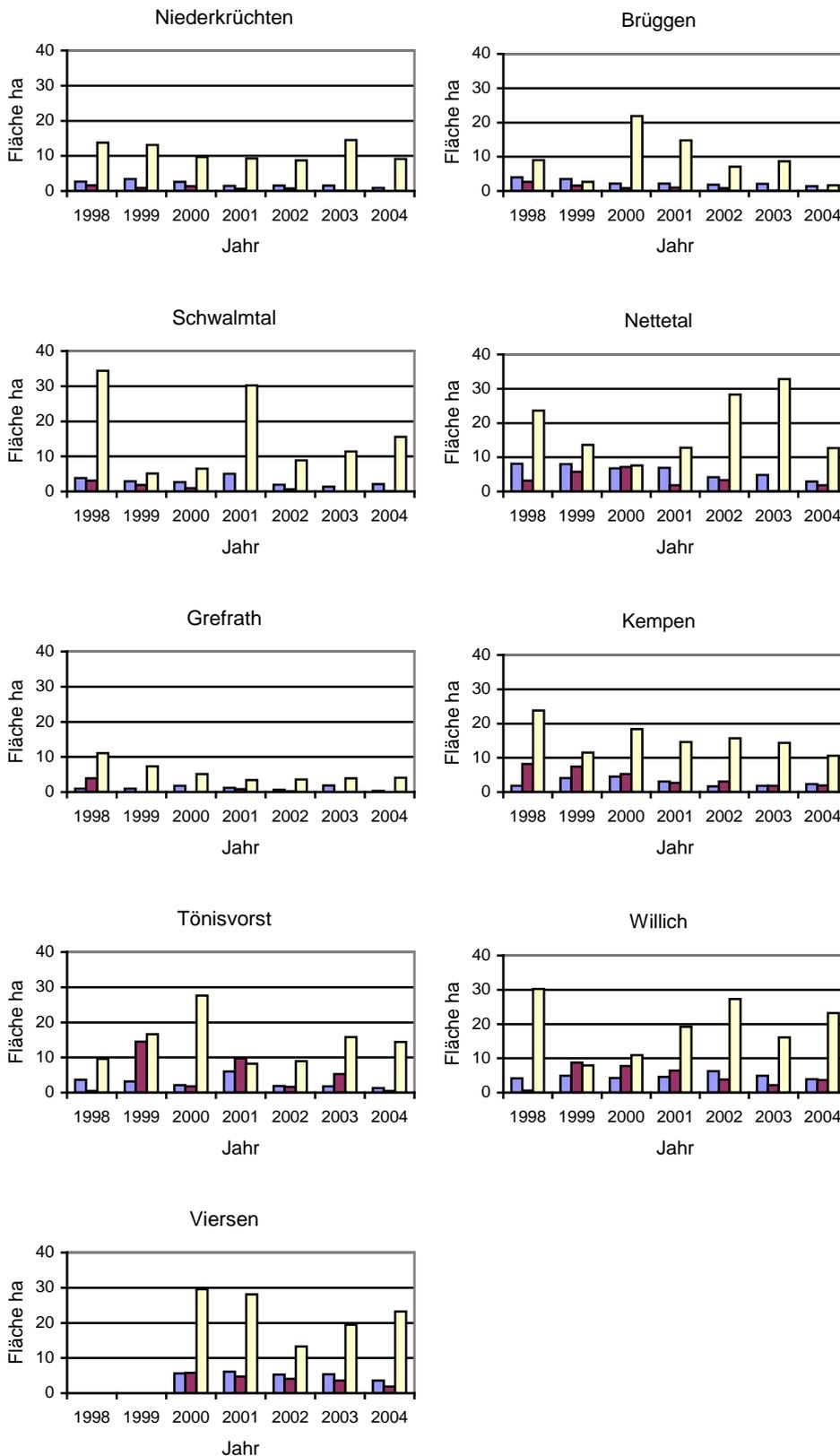
Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen





Umsätze nach Fläche in ha in den Städten und Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen
 ■ Gewerbebauland
 ■ Landwirtschaftliche Flächen





5.1 Individueller Wohnungsbau

Preisentwicklung

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

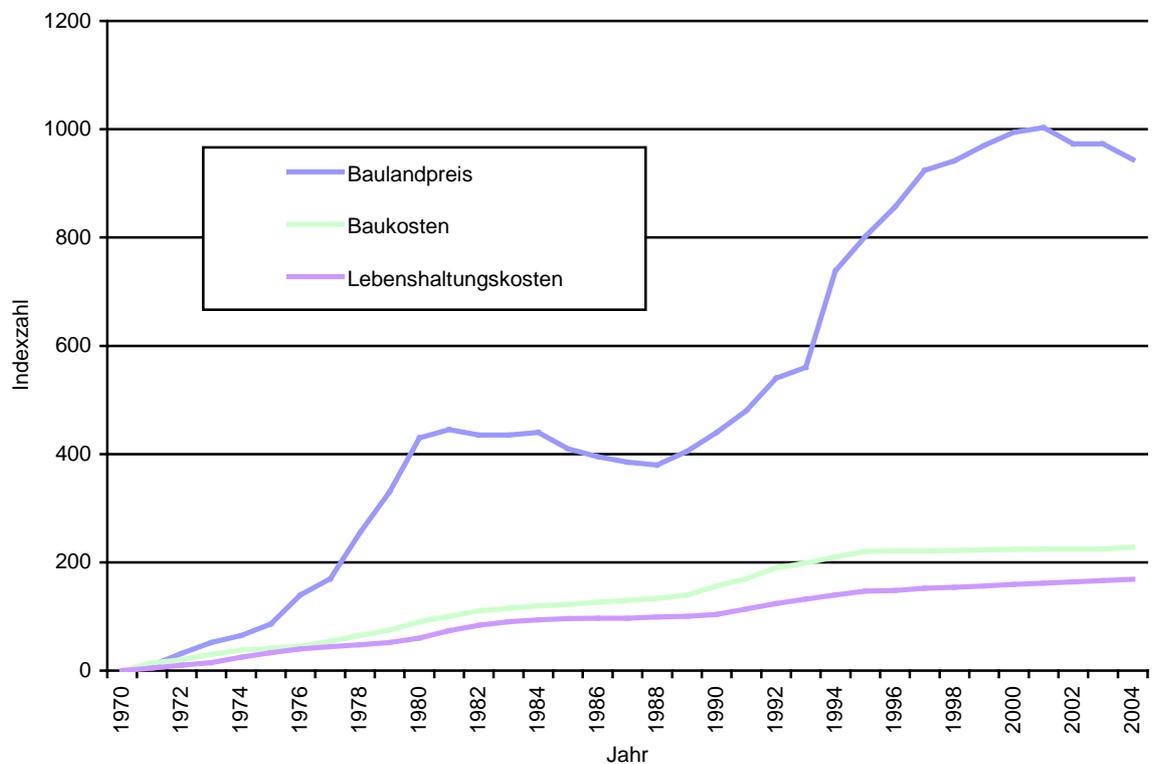
Die langfristige Preisentwicklung ab 1970 zeigt drei Phasen:

- 1970 bis etwa 1981 stark steigende Preise
- 1981 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, teilweise geringfügig rückläufige Preise
- etwa ab 1988 bis 2001 kontinuierlich starker Anstieg der Preise, mit teilweise kurzen Unterbrechungen durch rückläufige Preise
- ab 2002 Marktberuhigung mit leicht rückläufigen Preisen

Entwicklung der Bodenpreise von 1970 bis heute

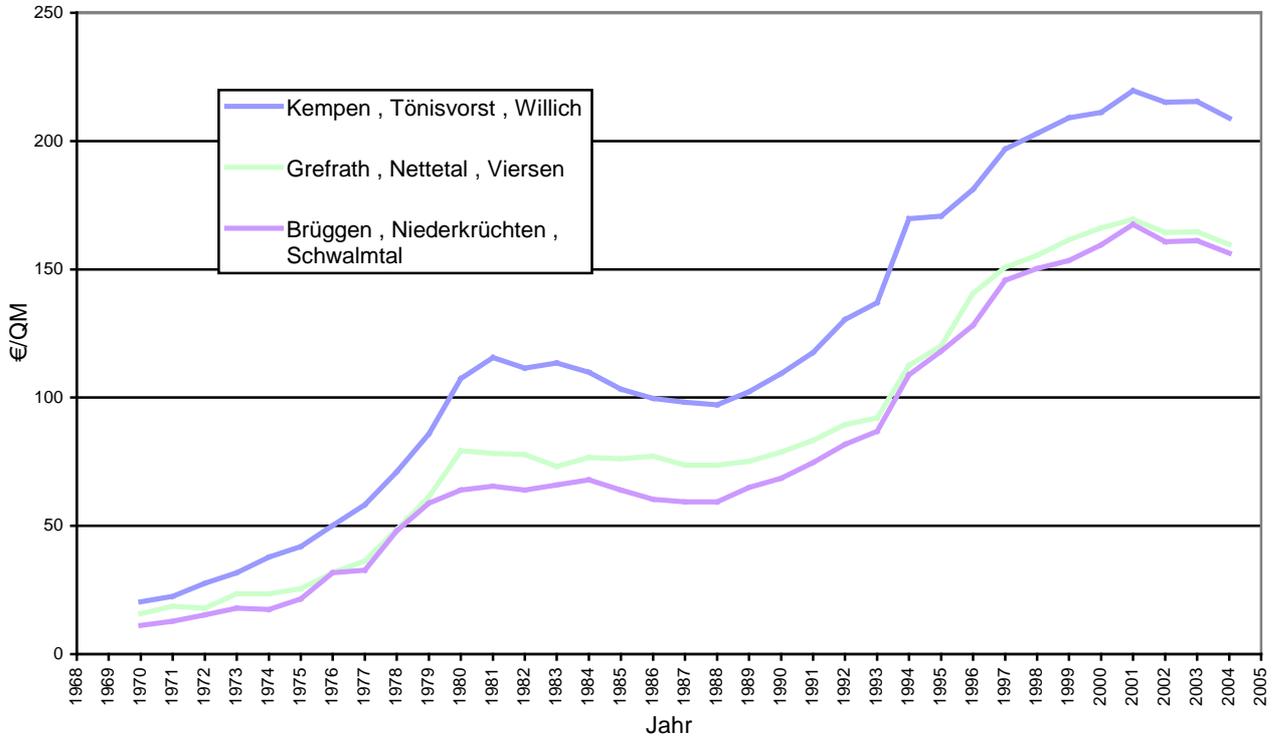
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen

Basisjahr 1970

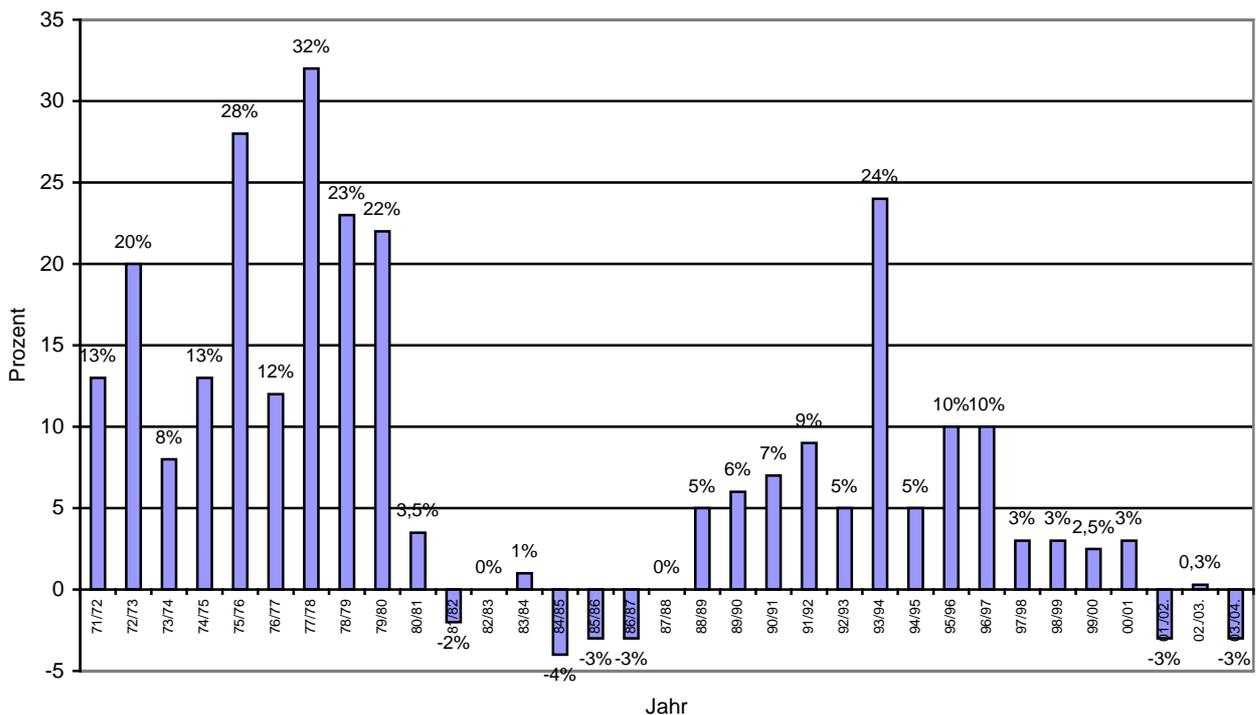




Entwicklung der Bodenpreise von 1970 bis heute
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Kreis Viersen
 Basisjahr 1970; Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau wurden zusammengefasst



Entwicklung der Bodenpreisveränderungen im Vergleich zum Vorjahr in %
 Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau





Preisentwicklung 2004

Bei den Preisen für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus ist eine Steigerung im Bodenwertniveau nicht feststellbar. Die Preise sind nahezu konstant geblieben.

In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Gemeinde/ Stadt	gute Lage [€/qm]	mittlere Lage [€/qm]	mäßige Lage [€/qm]
Niederkrüchten	160	135	105
Brüggen	185	155	130
Schwalmtal	170	140	110
Nettetal	200	150	120
Grefrath	180	155	150
Kempen	250	190	175
Tönisvorst	250	185	140
Willich	235	200	160
Viersen	220	190	140

Beitragsfreiheit der Bodenrichtwerte

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/ Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgabe für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung).

Die Beiträge liegen durchschnittlich bei 30 €/qm.

5.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 5 Kauffällen war im Vergleich zum Vorjahr (3 Kauffälle) die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau leicht gestiegen. Der Geldumsatz stieg somit rechnerisch um rd. 219 %, der Flächenumsatz um rd. 158 %.



5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle liegt mit 33 Verkäufen um 1 höher zum Vorjahresniveau von 32 Verkäufen.

Der Geldumsatz fiel um rd. 51 %, der Flächenumsatz um rd. 24 %.

Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2004 konstant geblieben.

Preisniveau

Nachfolgend wird das Preisniveau für gewerbliche Bauflächen angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Gewerbliche Bauflächen

Gemeinde/ Stadt - Ortsteil	[€/qm]	Stadt - Ortsteil	[€/qm]
Gemeinde Niederkrüchten - Niederkrüchten	35	Stadt Kempen - Kempen	40/ 50
Gemeinde Brüggen - Bracht	30	- Tönisberg	40
Gemeinde Schwalmatal - Waldniel	40	Stadt Tönisvorst - Vorst	60
Stadt Nettetal - Kaldenkirchen	35	Stadt Willich - Anrath	40
- Lobberich	35	- Willich	60/ 75
		Stadt Viersen - Dülken	45
		- Viersen (Kränkelsweg)	75



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

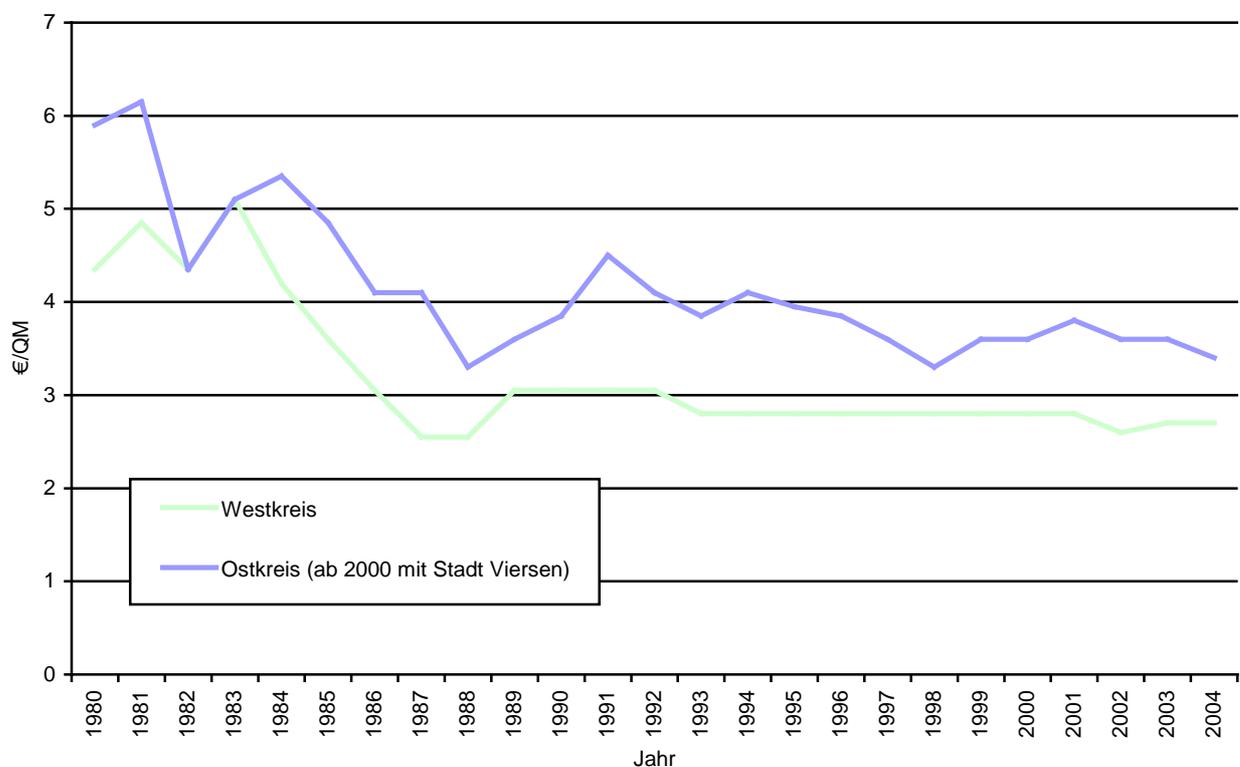
Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

Die Anzahl der Kauffälle 67 (Vorjahr 85) fällt, der Flächenumsatz fällt um 16 % und der Geldumsatz um 17 %.

Die Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben.



Begünstigtes Agrarland im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88

Begünstigtes Agrarland sind Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, auch für außerlandwirtschaftliche oder –forstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (z.B.: Erwerbsgartenbau, Erwerbsobstbau-, Baumschul-, Erholungsflächen, Sport-, Spiel-, Badeplätze, Kleingartenland, Modellflugplätze).

Für den Zeitraum von 1989 bis 2004 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland (gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) ausgewertet worden. Die Auswertung hat ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis für begünstigtes Agrarland zwischen 2 €/qm und 10 €/qm liegt. Dies entspricht etwa dem 2- bis 3-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert.



Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 16 forstwirtschaftlich genutzte Flächen den Eigentümer, ein Drittel weniger als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um ca. 90 % und der Geldumsatz ebenfalls um ca. 90 % ab.

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Tsd. €
16	14,06	82,09

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2004 bei 0,6 €/qm und ist somit konstant geblieben.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrswertauffassung) begründen

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
13	8,91	2,54

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. €
6	6,54	0,98



6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

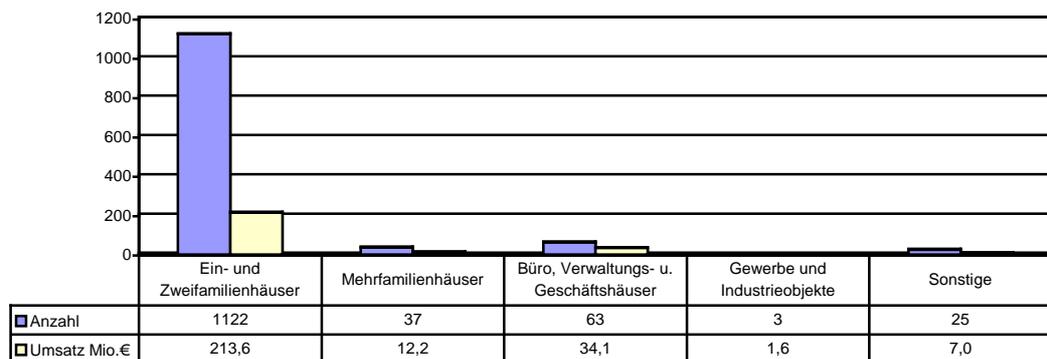
Mit einem Geldumsatz von 268,5 Mio. € bei 1.250 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

Den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
- Gewerbe- und Industrieobjekte
- Sonstige bebaute Grundstücke

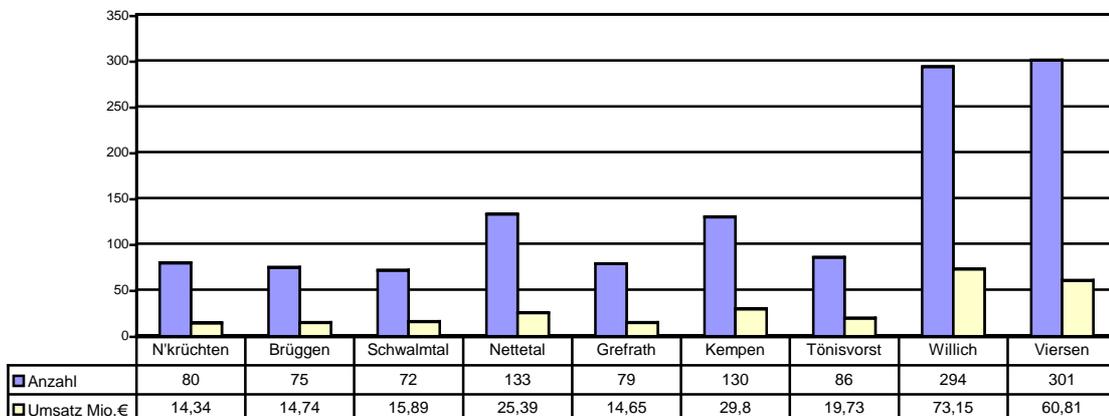
zeigt die folgende Abbildung.

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke



Die nächste Abbildung gibt Auskunft über die Zusammensetzung des Marktes der bebauten Grundstücke im Vergleich der fünf Städte und vier Gemeinden im Zuständigkeitsgebiet.

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Teilmarkt bebaute Grundstücke





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Die nächstfolgende Abbildung bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Viersen.

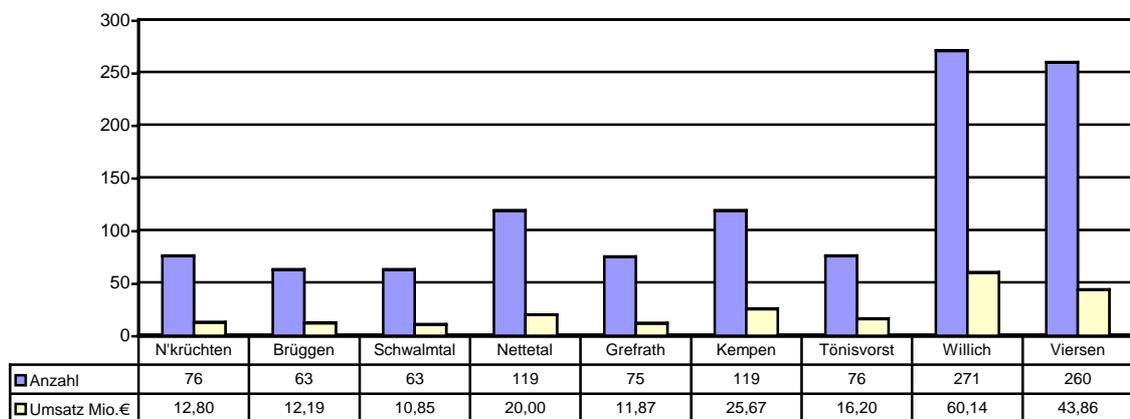
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.122 (-18 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 213,6 Mio. € (-20 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Willich registriert.

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

	2004	2003/2004
Anzahl der Kauffälle		
Niederkrüchten	76	-30 %
Brüggen	63	-10 %
Schwalmtal	63	-26 %
Nettetal	119	-29 %
Grefrath	75	-18 %
Kempen	119	-22 %
Tönisvorst	76	-40 %
Willich	271	-3 %
Viersen	260	-12 %

	2004	2003/2004
Geldumsatz in Mio. €		
Niederkrüchten	12,80	-32 %
Brüggen	12,19	-4 %
Schwalmtal	10,85	-36 %
Nettetal	20,00	-30 %
Grefrath	11,87	-27 %
Kempen	25,67	-25 %
Tönisvorst	16,20	-41 %
Willich	60,14	-1 %
Viersen	43,86	-12 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



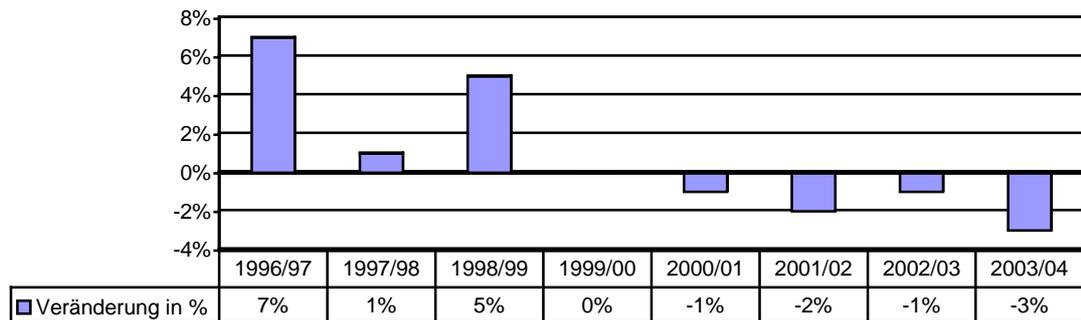


Preisentwicklung

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsgebiet ist im Mittel geringfügig rückläufig.

Die nachstehenden Angaben entsprechen nur einem durchschnittlichem groben Überblick. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier nicht differenziert wird nach Lage, Preisniveau, Gebäudealter, Ausstattung und Art des Gebäudes (wie z.B. freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus). Detaillierte Angaben sind im Folgenden und unter Pos. 9 – Erforderliche Daten – zu entnehmen.

Entwicklung der Preisveränderungen in % für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr (Erst- und Weiterverkäufe)





7 Wohnungs- und Teileigentum

(siehe auch Pos. 9 – Erforderliche Daten)

7.1 Wohnungseigentum

Umsätze

Beim Wohnungseigentum ist ein deutlicher Rückgang um 20 % auf 471 verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 53,1 Mio. € (-19 %) zu verzeichnen.

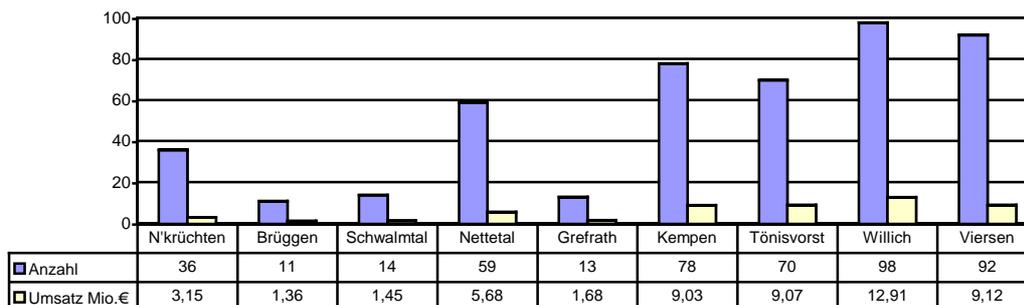
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

	2004	2003/2004
Anzahl der Kauffälle		
Niederkrüchten	36	-10 %
Brüggen	11	-39 %
Schwalmtal	14	-33 %
Nettetal	59	-11 %
Grefrath	13	-24 %
Kempen	78	-8 %
Tönisvorst	70	-17 %
Willich	98	-24 %
Viersen	92	-27 %

	2004	2003/2004
Geldumsatz in Mio. €		
Niederkrüchten	3,15	+11 %
Brüggen	1,36	-23 %
Schwalmtal	1,45	-40 %
Nettetal	5,68	-12 %
Grefrath	1,68	-31 %
Kempen	9,03	-15 %
Tönisvorst	9,07	-10 %
Willich	12,91	-25 %
Viersen	9,12	-25 %

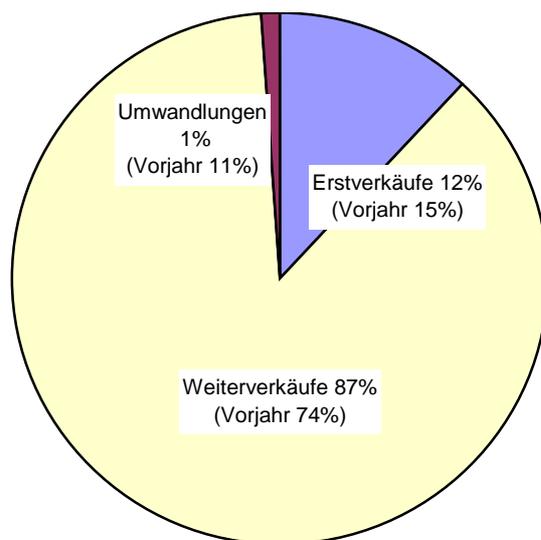
In der folgenden Abbildung ist der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für die einzelnen Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum





Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent



Preisentwicklung

Im gesamten Zuständigkeitsgebiet haben sich die Preise im Jahr 2004 im Mittel nur unwesentlich verändert.



8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden können. Die Geschäftsstelle erteilt auch jedermann mündlich oder schriftlich Auskunft über Bodenrichtwerte. Zur Optimierung der Markttransparenz stehen der Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarten im Internet unter der Adresse www.kreis-viersen.de zur Verfügung.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

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.

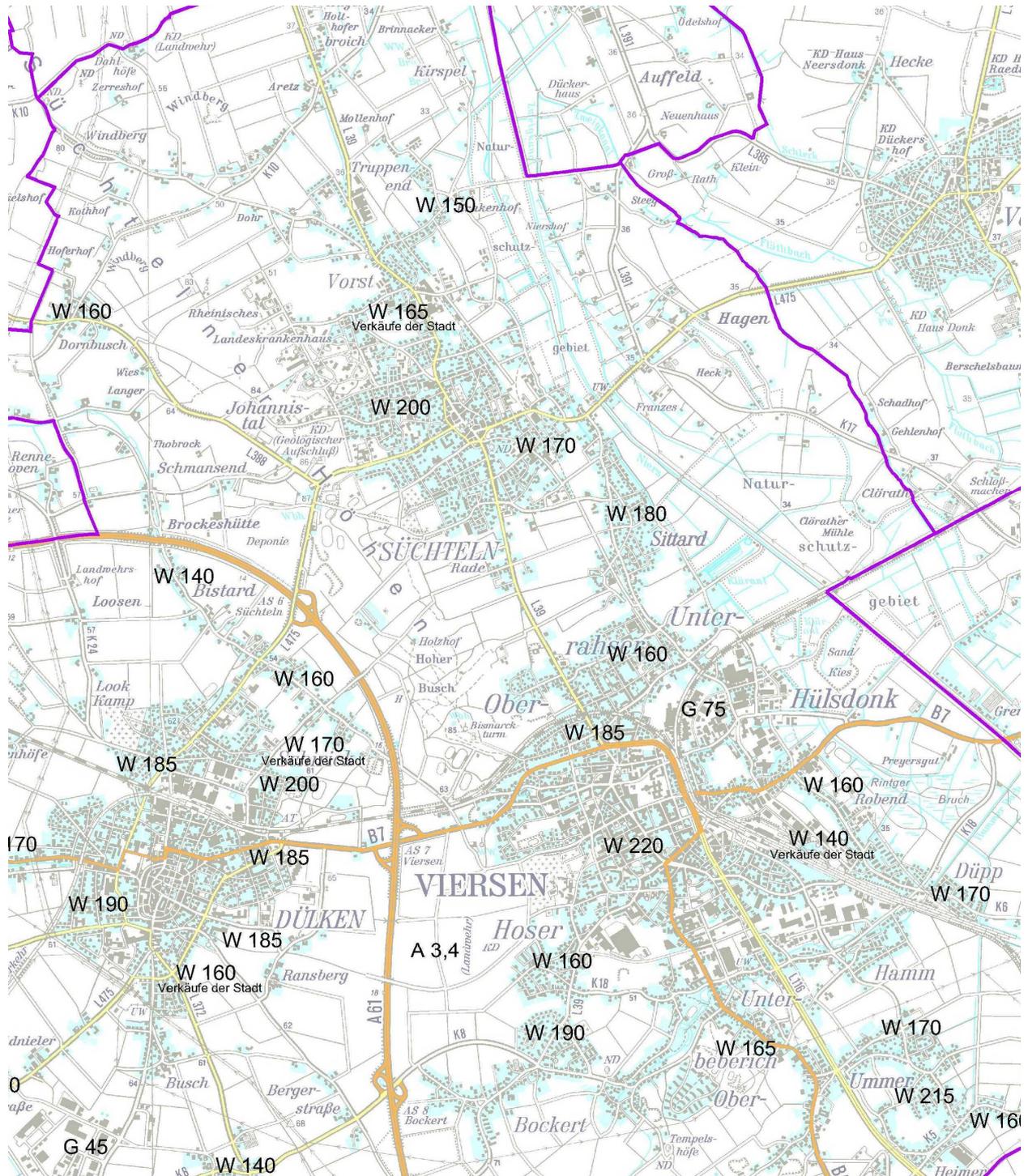
Beispielhaft ist ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2005 für Viersen unter Position 8.3 abgedruckt.



8.3 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Viersen

Wertermittlungsstichtag 01.01.2005





Der Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Es ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

220 Bodenrichtwert (beitragsfrei in €/qm)

In den beitragsfreien Bodenrichtwerte 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)

Ausweisung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung

Wohngebiet (W)

Grundstücksqualität	: baureifes Land
Lage	: Wohngebiet
Ausnutzung	: ein- oder zweigeschossige Bauweise Grundflächenzahl: ca. 0,4 Geschossflächenzahl ca. 0,5
Grundstücksgrößen	: Reihenhausbebauung ca. 200 qm Doppelhausbebauung ca. 350 qm freistehende Bebauung ca. 500 qm in ländlichen Gebieten können die Grundstücksgrößen um bis zu 25% überschritten werden
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Gewerbegebiet (G)

Grundstücksqualität	: baureifes Land
Lage	: Gewerbegebiet, Industriegebiet
Ausnutzung	: Grundflächenzahl: 0,8 Geschossflächenzahl: 1,6
Größe	: ca. 3.000 qm
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Landwirtschaftliche Nutzfläche (A)

Grundstücksqualität	: reines Ackerland, mittlere Bodenqualität ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
Lage	: reine Feldlage
Ausnutzung	: agrartechnisch gut zu bewirtschaften
Größe	: mindestens 5.000 qm

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.



9 Erforderliche Daten

Der Gutachterausschuss hat nach § 8 der Wertermittlungsverordnung (WertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.

9.1 Indexreihen

Nach § 9 WertV 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 erheben.

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) Kreis Viersen insgesamt

Basisjahr 1970 (Index = 100)

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreisindex
1970	100
1971	110
1972	132
1973	152
1974	165
1975	186
1976	240
1977	270
1978	355
1979	430
1980	530
1981	545
1982	535
1983	535
1984	540
1985	510
1986	495
1987	485
1988	480
1989	505
1990	540
1991	580
1992	640
1993	660
1994	838
1995	902
1996	956
1997	1024
1998	1042
1999	1070
2000	1094
2001	1103
2002	1073
2003	1078
2004	1046



9.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Im Allgemeinen liegt er unter dem Zinssatz des Kapitalmarktes, da bei Kapitalanlagen in Liegenschaften von einer langfristigen Bindung und einer größeren Sicherheit des Kapitals ausgegangen werden kann.

Nach § 11 Absatz 2 der WertV 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 zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes 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 Liegenschaftszinssatz mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

- Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt,
- Reinertrag,
- Baujahr,
- Bodenwertanteil,
- Gesamtkaufpreis.

Die nachstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurden ortsübliche Marktverhältnisse, wie nachhaltig erzielbare Mieten (siehe Punkt 9.7), Bewirtschaftungskosten etc. den Berechnungen zugrunde gelegt.

Aufgrund bisheriger Auswertungen und unter Berücksichtigung der einschlägigen Fachliteratur werden folgenden Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Gebäudetyp	Liegenschaftszinssatz (%) 01.01.2004	Standardabweichung	Liegenschaftszinssatz (%) 01.01.2005	Standardabweichung
Zweifamilienhaus				
Baujahr bis 1975	3,0	0,5	3,0	0,5
Baujahr ab 1976	3,5	0,8	3,5	0,6
Dreifamilienhaus	4,0	0,7	4,0	0,8
Mehrfamilienhaus (4-24 WE)	5,0	1,0	5,5	1,3
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung > 20%)	5,5	1,4	6,0	1,1
Reine Gewerbebetriebe	7,0	1,9	7,0	1,9

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

9.3 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Durchschnittspreise 2004 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahrsgruppen

Nach den im Jahre 2004 ausgewerteten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben. In die Untersuchung wurden nur



Objekte einbezogen, die einer den heutigen Wohnverhältnissen angepasste Ausstattung aufweisen. Insgesamt lagen dieser Analyse 154 Kaufverträge zugrunde. Um den unterschiedlichen Lagen gerecht zu werden, sind die Kaufpreise nach Ost- und Westkreis unterteilt. Die Grenze zwischen diesen Bereichen ist fließend.

Gebäudetyp, jeweils bezugsfrei mit Garage	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	
	Ostkreis	Westkreis
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus		
Baujahr 1950 – 1974	170.000 €	150.000 €
Baujahr 1975 – 2003	225.000 €	195.000 €
Neubau	245.000 €	210.000 €
Reihenmittelhaus		
Baujahr 1950 – 1974	150.000 €	135.000 €
Baujahr 1975 – 2003	200.000 €	175.000 €
Neubau	215.000 €	180.000 €

9.4 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen Ausstattung und einer Wohnfläche von 50 bis 100 qm, wobei auch der Bodenwertanteil im Kaufpreis enthalten ist. Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie z.B. Geschosslage, Himmelsrichtung, Wohnumfeld, Gebäudetyp, Balkon und Gartennutzung Wertzuschläge bzw. -abschläge. Stellplätze, Garagen und Sonderausstattungen (z.B. Sauna, Schwimmbad oder Kachelofen) sind nicht in den Durchschnittspreisen enthalten. Die Angaben beziehen sich auf Wohnungen mit unterschiedlichen Ausstattungen.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum (einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Die nachfolgend angegebenen Kaufpreise betreffen Eigentumswohnungen (50-100 qm) im freifinanzierten Wohnungsbau neuzzeitlicher Ausstattung (Zentralheizung, Bad, WC, Isolierverglasung). Wohnungen mit übernormaler Ausstattung und in bevorzugten Lagen wurden bei der Untersuchung ausgeschlossen. Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise enthalten keine Wertanteile für Stellplätze oder Garagen. Bei nicht aufgeführten Baujahren war entweder keine oder keine genügende Anzahl von Verkaufsfällen vorhanden. Die Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung von 288 Kaufverträgen. Im Einzelfall, wie z.B. besonders gehobener Ausstattung, sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Stadt Viersen	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1960 – 1970	902	712	1.092
Baujahre 1971 – 1980	974	816	1.159
Baujahre 1981 – 1990	1.195	922	1.406
Baujahre 1991 – 2002	1.514	1.240	1.677
Ersterwerb	1.806	1.615	1.921
Stadt Tönisvorst	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1971 – 1980	997	887	1.169
Baujahre 1981 – 1990	1.448	1.390	1.507
Baujahre 1991 – 2002	1.484	1.256	1.773
Ersterwerb	1.765	1.554	1.931



Stadt Willich	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1960 – 1970	977	809	1.179
Baujahre 1971 – 1980	1.226	1.075	1.362
Baujahre 1981 – 1990	1.344	1.106	1.581
Baujahre 1991 – 2002	1.626	1.300	1.849
Ersterwerb	1.688	1.560	1.970
Stadt Kempen, Neue Stadt	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1960 – 1970	852	639	1.079
Baujahre 1971 – 1980	1.006	694	1.188
Stadt Kempen (normaler Markt)	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Ersterwerb	2.020	1.681	2.299
Stadt Kempen (gehobener Markt)	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Ersterwerb	2.813	2.800	2.834
Gemeinde Brüggen	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Ersterwerb	1.794	1.610	2.019
Stadt Nettetal Gemeinde Grefrath Gemeinde Schwalmtal	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1971 – 1980	1.002	733	1.172
Baujahre 1981 – 1990	1.192	851	1.429
Baujahre 1991 – 2002	1.365	1.179	1.506
Ersterwerb	1.551	1.424	1.741
Gemeinde N'krüchten	Mittel €/qm	Minimum €/qm	Maximum €/qm
Baujahre 1971 – 1980	764	614	978
Baujahre 1991 – 2002	1.060	986	1.216



9.5 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

(in Verbindung mit Wohnungseigentum))

Aus Kauffällen des Jahres 2003 und 2004 wurden nachfolgende Durchschnittspreise ermittelt, wobei die jeweiligen einzelnen Werte deutliche Streubereiche um diese Durchschnittspreise bilden. Die Streubereiche resultieren aus Unterschieden in der Art der Stellplätze und Garagen, dem Alter, der Ausstattungsmerkmale und der Lage. Zur Beurteilung des Einzelfalles können deshalb erhebliche Zu- oder Abschläge erforderlich werden.

Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

Objektart	Ostkreis Ersterwerb	Ostkreis Weiterverkauf	Westkreis Ersterwerb	Westkreis Weiterverkauf
Tiefgarage, Doppelstockgarage	10.000	7.000	8.000	6.000
Garage	9.000	6.500	7.000	5.000
Stellplatz	4.000	3.000	3.000	2.000
Carport	5.000	4.000	4.000	3.000

9.6 Anpassung des Sachwertes an die Marktlage

In der Wertermittlungspraxis werden die Werte für Einfamilienhäuser in aller Regel nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Dieses Verfahren ist aber nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwertes) an die Marktlage vorgenommen wird.

Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es in hervorragender Weise eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so dass der Wert des einen Merkmals (Kaufpreis) aus der Kenntnis des Wertes des anderen Merkmals (Sachwert) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Eine derartige Untersuchung wird als Regressionsanalyse bezeichnet. Die vorstehend beschriebene Verfahrensweise wäre unvollständig, wenn nicht eine Aussage darüber getroffen werden könnte, in welchem Maße eine Abhängigkeit zwischen den beiden Merkmalen besteht. Die sogenannte Korrelationsanalyse kann nur Werte zwischen -1 und $+1$ annehmen. Je näher er dem Wert 1 kommt, umso größer ist die Abhängigkeit zwischen den beiden Merkmalen. Beträgt er 0 , besteht zwischen den Größen keine Abhängigkeit. Weitere statistische Untersuchungen lassen Aussagen darüber zu, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit Ergebnisse erwartet werden können.

Der hiesige Gutachterausschuss hat mit insgesamt 700 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus dem Jahre 2003 und 2004 Regressionsanalysen durchgeführt. Da hierbei eine weitere Preisänderung im Jahre 2004 festgestellt wurde, entschied sich der Gutachterausschuss dazu, lediglich die Preise aus 2004 zur Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren heranzuziehen. Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis ermittelt und in Grafikreihen dargestellt.

Bei der Untersuchung wurde zwischen verschiedenen Bodenwertklassen unterschieden. Nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen sind die Marktanpassungsfaktoren nämlich auch von der Höhe des Bodenwertniveaus abhängig. In den Grafiken sind jeweils die aus der Regressionsanalyse gewonnenen Formeln mit den entsprechenden Korrelationskoeffizienten angegeben. Die in den Formeln verwandten Buchstaben haben die folgende Bedeutung:

y = Kaufpreis/Sachwert

\ln = natürlicher Logarithmus

x = Sachwert

Bei der Berechnung der Sachwerte wurden die Normalherstellungskosten bezogen auf den Brutto-Rauminhalt eingeführt, wie sie im Erlass des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 enthalten sind. Die Alterswertminderung wurde der Tabelle (Verkehrswertermittlung von



Grundstücken; Kleiber, Simon, Weyers; Seite 2128; Abschreibung nach Ross) entnommen. Im Übrigen gilt das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (Stand 19.06.2001).

In den nachfolgenden Tabellen sind die Zu- und Abschläge dargestellt, die bei Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.

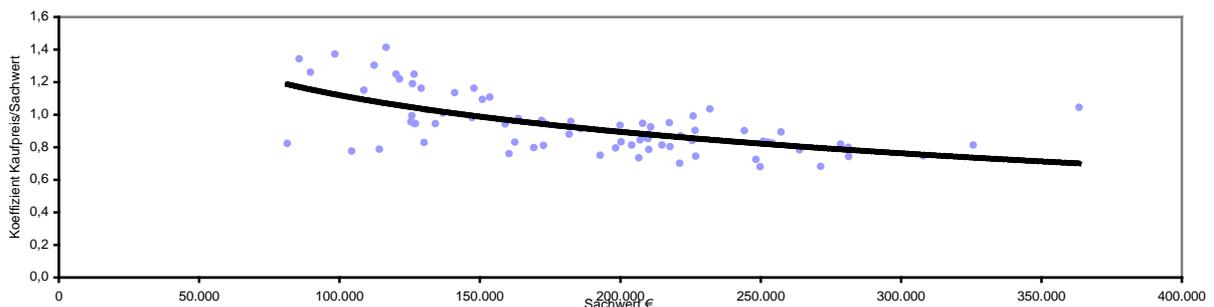


Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern mit Bodenwert zwischen = 100,00 – 175,00 €/qm (76 Kauffälle)

$$y = -0,3246 * \ln(x) + 4,857, r^2 = 0,3955, r = 0,6289$$

Sachwert €	Faktor	Verkehrswert € (gerundet)	Differenz %
100.000	1,120	112.000	12
110.000	1,089	120.000	9
120.000	1,061	127.000	6
130.000	1,035	135.000	4
140.000	1,011	141.000	1
150.000	0,988	148.000	-1
160.000	0,967	155.000	-3
170.000	0,948	161.000	-5
180.000	0,929	167.000	-7
190.000	0,912	173.000	-9
200.000	0,895	179.000	-11
210.000	0,879	185.000	-12
220.000	0,864	190.000	-14
230.000	0,850	195.000	-15
240.000	0,836	201.000	-16
250.000	0,822	206.000	-18
260.000	0,810	211.000	-19
270.000	0,797	215.000	-20
280.000	0,786	220.000	-21
290.000	0,774	225.000	-22
300.000	0,763	229.000	-24
310.000	0,753	233.000	-25
320.000	0,742	238.000	-26
330.000	0,732	242.000	-27
340.000	0,723	246.000	-28
350.000	0,713	250.000	-29
360.000	0,704	253.000	-30
370.000	0,695	257.000	-31
380.000	0,687	261.000	-31
390.000	0,678	264.000	-32
400.000	0,670	268.000	-33

Regressionsanalyse Bodenwert 100 – 175 €/qm

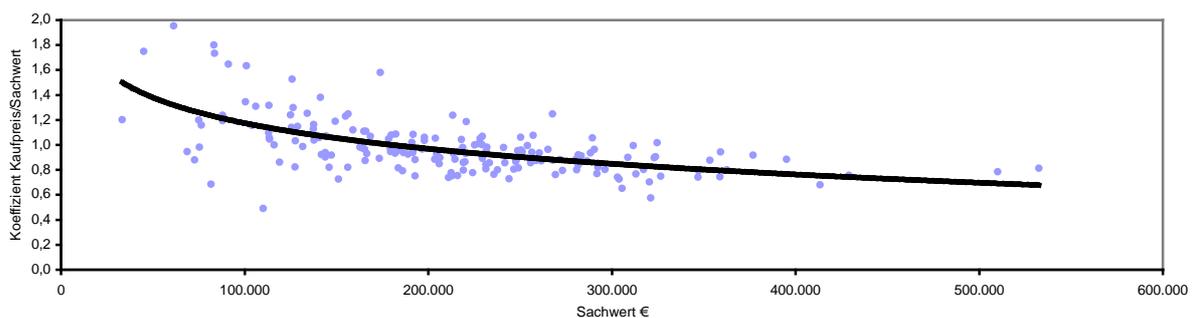




Anpassung des Sachwertes an die Marktlage bei Einfamilienhäusern mit Bodenwert zwischen = 176,00 – 250,00 €/qm (180 Kauffälle)
 $y = -0,2965 * \ln(x) + 4,5879$, $r^2 = 0,3639$, $r = 0,6032$

Sachwert €	Faktor	Verkehrswert € (gerundet)	Differenz %
100.000	1,174	117.000	17
110.000	1,146	126.000	15
120.000	1,120	134.000	12
130.000	1,097	143.000	10
140.000	1,075	150.000	7
150.000	1,054	158.000	5
160.000	1,035	166.000	4
170.000	1,017	173.000	2
180.000	1,000	180.000	0
190.000	0,984	187.000	-2
200.000	0,969	194.000	-3
210.000	0,954	200.000	-5
220.000	0,941	207.000	-6
230.000	0,927	213.000	-7
240.000	0,915	220.000	-8
250.000	0,903	226.000	-10
260.000	0,891	232.000	-11
270.000	0,880	238.000	-12
280.000	0,869	243.000	-13
290.000	0,859	249.000	-14
300.000	0,849	255.000	-15
310.000	0,839	260.000	-16
320.000	0,829	265.000	-17
330.000	0,820	271.000	-18
340.000	0,811	276.000	-19
350.000	0,803	281.000	-20
360.000	0,795	286.000	-21
370.000	0,786	291.000	-21
380.000	0,778	296.000	-22
390.000	0,771	301.000	-23
400.000	0,763	305.000	-24

Regressionsanalyse Bodenwert 176 – 250 €/qm





9.7 Mietrichtwerte

Die Städte und Gemeinden im Kreis Viersen sowie der Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer als auch der Mieterverband veröffentlichen unter Mitwirkung des Gutachterausschusses turnusmäßig alle zwei Jahre Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen.

Zu beziehen sind diese Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

Katasteramt Viersen, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen
Tel.: 02162/ 391130

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V.
Ostwall 214, 47798 Krefeld
Tel.: 02151/ 611 501

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 216, 47798 Krefeld
Tel.: 02151/ 24383

Gemeindeverwaltung Brüggen, 41379 Brüggen, Rathaus
Tel.: 02163/ 5701 153 /5701 0

Gemeindeverwaltung Grefrath, 47929 Grefrath, Rathaus
Tel.: 02158/ 918 123

Stadtverwaltung Kempen, 47906 Kempen, Rathaus
Tel.: 02152/ 917 314

Stadtverwaltung Nettetal, 41334 Nettetal, Rathaus, Doerkesplatz 11, Bürgerservice
Tel.: 02153/ 898 6401 /898 6402 /898 6407

Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, 41372 Niederkrüchten, bei allen Verwaltungsstellen
Tel.: 02163/ 980 117 /980 167

Gemeindeverwaltung Schwalmtal, 41366 Schwalmtal, Rathaus
Tel.: 02163/ 9460

Stadtverwaltung Tönisvorst, 47918 Tönisvorst, Rathaus
Tel.: 02151/ 999 111

Stadtverwaltung Willich, 47877 Willich, Wohnungsstelle, Schiefbahn, Albert-Oetker-Straße 98-102
Tel.. 02154/ 949 550 oder 02156/ 949 550



10.3 Zuständigkeitsgebiet

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen

Westkreis

Gemeinde/ Stadt
-Ortsteile

Gemeinde Niederkrüchten
-Elmpt
-Niederkrüchten

Gemeinde Brüggen

-Brüggen
-Bracht

Gemeinde Schwalmtal

-Waldniel
-Amern

Stadt Nettetal

-Lobberich
-Breyell
-Hinsbeck
-Kaldenkirchen
-Leuth

Gemeinde Grefrath

-Grefrath
-Oedt

Ostkreis

Gemeinde/ Stadt
-Ortsteile

Stadt Kempen

-Kempen
-St. Hubert
-Schmalbroich
-Tönisberg

Stadt Tönisvorst

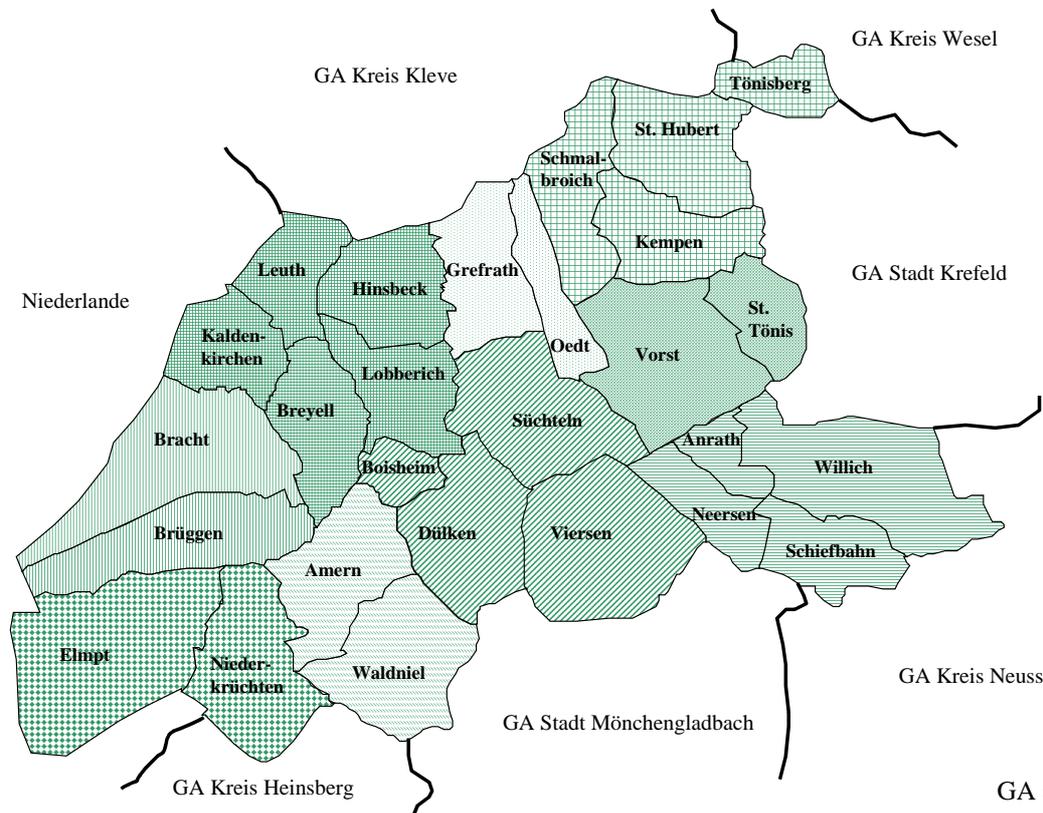
-St. Tönis
-Vorst

Stadt Willich

-Neersen
-Anrath
-Schiefbahn
-Willich

Stadt Viersen

-Viersen
-Boisheim
-Dülken
-Süchteln



GA = Gutachterausschuss



10.4 Statistische Daten Stand 31.10.2004

Stadt/ Gemeinde	Einwohner insgesamt	männlich	weiblich	Fläche qkm	Einwohner je qkm
Brüggen	16.224	8.018	8.206	61,23	265
Grefrath	16.041	7.868	8.173	30,98	518
Kempen	36.463	17.763	18.700	68,81	530
Nettetal	42.627	20.873	21.754	83,86	508
Niederkrüchten	15.360	7.491	7.869	67,07	229
Schwalmtal	19.352	9.489	9.863	48,11	402
Tönisvorst	30.408	14.768	15.640	44,33	686
Viersen	76.802	37.067	39.735	91,07	843
Willich	51.772	25.444	26.328	67,82	763
Kreis Viersen	305.049	148.783	156.266	563,28	542

10.5 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Landeshauptstadt Düsseldorf

Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf
Tel.: 0211/89-94281
Fax: 0211/89-31244
gutachterausschuss@stadt.duesseldorf.de

Stadt Mönchengladbach

Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161/25-8745
Fax: 02161/25-8629
gutachterausschuss @moenchengladbach.de

Kreis Heinsberg

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/136224
Fax: 02452/136295
gutachterausschuss @kreis-heinsberg.de

Stadt Moers

Meerstraße 2
47441 Moers
Tel.: 02841/201-497
Fax: 02841/201-888
gutachterausschuss@moers.de

Kreis Kleve

Nassauer Allee 15-23
47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629
Fax: 02831/85-620
Norbert.Wilbert@kreis-kleve.de

Rhein-Kreis Neuss und Stadt Dormagen

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

Stadt Krefeld

Konrad-Adenauer-Platz 17
47803 Krefeld
Tel.: 02151/86-3862
Fax: 02151/86-3835
gutachterausschuss@krefeld.de

Stadt Neuss

Markt 2
41460 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
Fax: 02131/90-2487
gutachterausschuss@stadt.neuss.de



Kreis Wesel

Reeser Landstraße 31

46483 Wesel

Tel.: 0281/207-2302

Fax: 0281/207-4413

gutachterausschuss@kreis-wesel.de

10.6 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

**Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen**

Postfach 30 08 65

40408 Düsseldorf

Tel.: 0211/475-4150

Fax: 0211/475-5976

oga@brd.nrw.de