



Grundstücksmarktbericht 2007

für den Kreis Viersen



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

NRW.

Herausgeber : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Anschrift : Rathausmarkt 3, 41747 Viersen

Geschäftsstelle : Kreishaus Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen
2. Obergeschoss
Zimmer 2153
Telefon: 02162/ 39 11 78
Telefax: 02162/ 39 11 38
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet : www.kreis-viersen.de

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



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 2006	10
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	10
4.2 Flächenumsatz	11
4.3 Geldumsatz	12
5 Unbebaute Grundstücke	13
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	18
5.2 Geschosswohnungsbau	21
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	21
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	23
6 Bebaute Grundstücke.....	24
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	25
7 Wohnungs- und Teileigentum	27
7.1 Wohnungseigentum	27
8 Bodenrichtwerte.....	29
8.1 Gesetzlicher Auftrag	29
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	29
8.3 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	30
9 Erforderliche Daten.....	32
9.1 Indexreihen	32
9.2 Liegenschaftszinssätze.....	33
9.3 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	34
9.4 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	35
9.5 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen.....	36
9.6 Anpassung des Sachwertes an die Marktlage	37
9.7 Mietrichtwerte.....	41
10 Sonstige Angaben	42
10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses	42
10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	42
10.3 Zuständigkeitsgebiet	43
10.4 Statistische Daten Stand 30.09.2006.....	44
10.5 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	44
10.6 Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen.....	45



1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeines

Der Grundstücksmarkt im Kreis Viersen unterlag im Jahr 2006 starken Schwankungen. Die Entwicklung war in der ersten Jahreshälfte durch den Fortfall der Eigenheimzulage zum 31.12.2005 gekennzeichnet.

Im weiteren Verlauf entwickelte sich der Grundstücksmarkt auch aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage positiv. Insbesondere die 2. Jahreshälfte war geprägt durch Verkäufe bebauter Grundstücke. Die im Vorjahr im Dezember festgestellte erhebliche Zunahme der abgeschlossenen Kaufverträge blieb jedoch aus.

Die Anzahl der Anträge auf Baugenehmigungen ging im laufenden Jahr um 12,5 % zurück. Die Zinsen für Baukredite erhöhten sich im Jahresverlauf um ca. 0,5 %.

Insgesamt ging die Anzahl der Immobilienverträge zurück auf das Niveau des Jahres 2004. Der Geldumsatz erreichte jedoch trotzdem fast die Vorjahreshöhe.

Unbebaute Grundstücke

Das Bodenwertniveau für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist nahezu konstant geblieben, bis auf die Grünlandpreise, die leicht nachgaben. Insgesamt war jedoch sowohl bei der Anzahl der eingegangenen Verträge (-20 %) als auch beim Geldumsatz (-35 %) ein Minus zu beobachten.

Das Bodenwertniveau für Wohnbauland ist im Ostkreis nahezu konstant geblieben, im Westkreis ist teilweise ein leichter Anstieg des Bodenwertniveaus feststellbar. Der Flächenumsatz im gesamten Kreisgebiet wurde gegenüber dem Vorjahr mit minus 36 % festgestellt, der Geldumsatz mit minus 37 %.

Das Bodenwertniveau für das Gewerbebauland im Kreis Viersen ist nur in Teilbereichen geringfügig gestiegen. Bei diesem Teilmarkt muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass der Anbietermarkt praktisch ausschließlich durch die Städte und Gemeinden bestimmt wird. Bei dieser Grundstücksgruppe wurde ein Flächenumsatz von plus 48 % und Geldumsatz-Anstieg von 149 % registriert.

Bebaute Grundstücke

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im gesamten Kreisgebiet gegenüber 2005 im Durchschnitt aller Häuser ein leichtes Nachlassen der Preise von ca. 2 % festzustellen. Ein höherer Preisrückgang ist bei den älteren Häusern der Baujahrsgruppe 1950 – 1974 feststellbar, von durchschnittlich ca. 5 %. Gegenüber dem o.g. Preisrückgang aller Häuser fällt in der Baujahrsgruppe 1975 – 2005 ein Anstieg der Preise freistehender Häuser um ca. 5 % auf. 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 260.000 € und im Westkreis bei 190.000 €. Reihenhäuser (mit Keller) sind im Ostkreis für ca. 230.000 € zu haben. Neubauten im Westkreis waren kaum zu verzeichnen. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ist sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr um jeweils 22 % gefallen.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind Steigerungen bei der Anzahl (16 %) und beim Geldumsatz (+ 101 %) zu beobachten, während die Entwicklung im Vorjahr noch rückläufig war (- 16% / - 5%).

Bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern wurde bei der Anzahl eingegangener Verträge ein Plus von 7 % (von 95 auf 102) festgestellt bei einem Umsatzplus von 21 % (plus 19,6 Mio. €).

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 17 % gefallen. Dabei ist ein Minus im Geldumsatz von 20 % zu verzeichnen. Auf die 4 Städte im Ostkreis entfielen 75 % aller Verkäufe des Jahres 2006. Die übrigen 25 % wurden im Westkreises abgeschlossen.

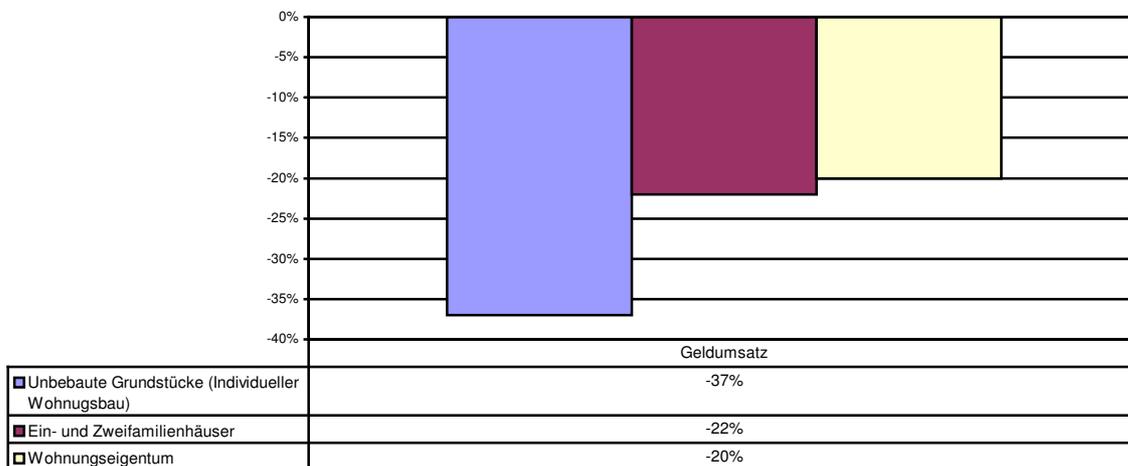
In Teilmärkten der Baujahrsklasse 1960 – 1970 sind teilweise erheblich niedrigere Werte im Vergleich zu 2005 feststellbar. Aber auch im Bereich der jüngeren Baujahre ist teilweise ein Nachlassen der Preise von durchschnittlich 7 % erkennbar.



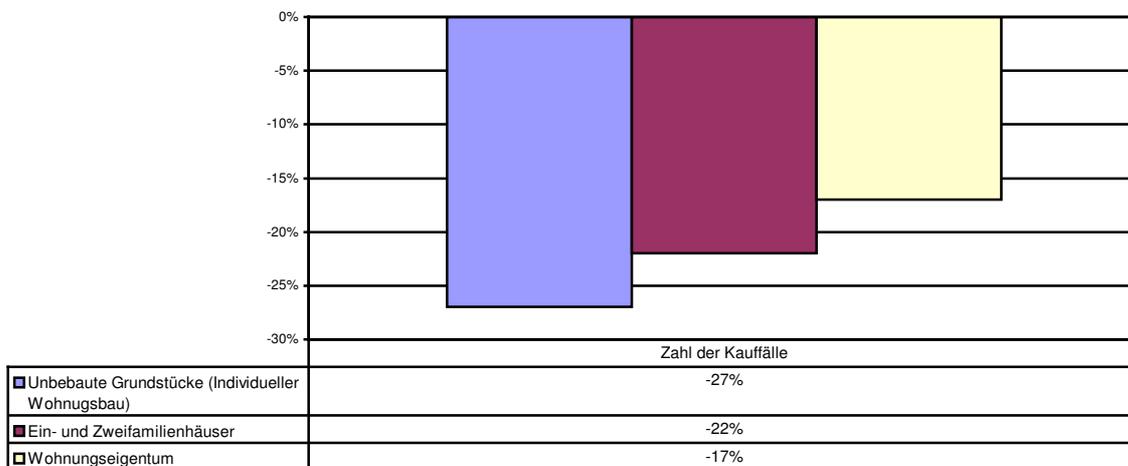
Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2007

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr

Geldumsatz



Zahl der Kauffälle





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 meisten Großen kreisangehörigen Städten. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in NRW vom 25.11.1997 bzw. durch interkommunale Vereinbarungen können gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Auch im Kreis Viersen wurden im Jahre 2000 die Gutachterausschüsse im Kreis und in der Stadt Viersen zu einem Ausschuss vereinigt.

Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), die Verordnung über 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 Behörden des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder dieser Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen jeweils für die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

Die **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)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einer Übersicht (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Durchführung von Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlungen und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung von verbindlichen Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung zur Sicherstellung der Einheitlichkeit durch den Oberen Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse

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

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung 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 Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, 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)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels und vorbereitende Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften und Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung der Verwaltungsaufgaben



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 den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert.

In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.



4 Grundstücksmarkt des Jahres 2006

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2006 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 2006 von den beurkundenden Stellen

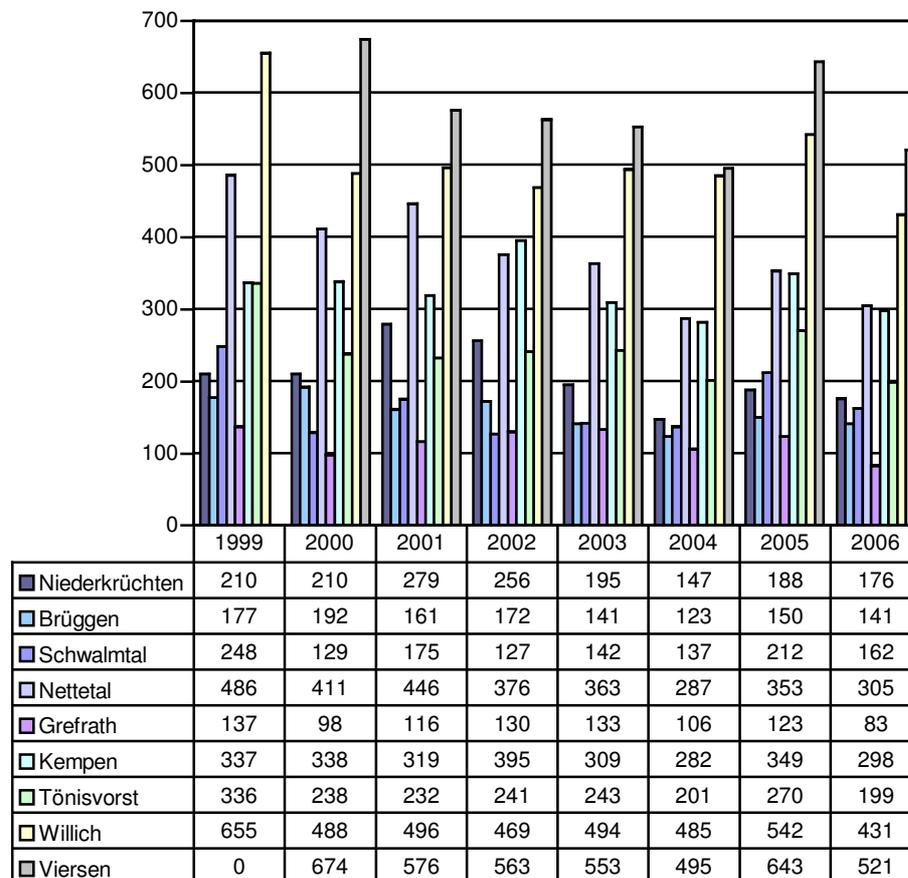
2.624 Kauffälle (Vorjahr 3.228)

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2005 um ca. 19 % gesunken.

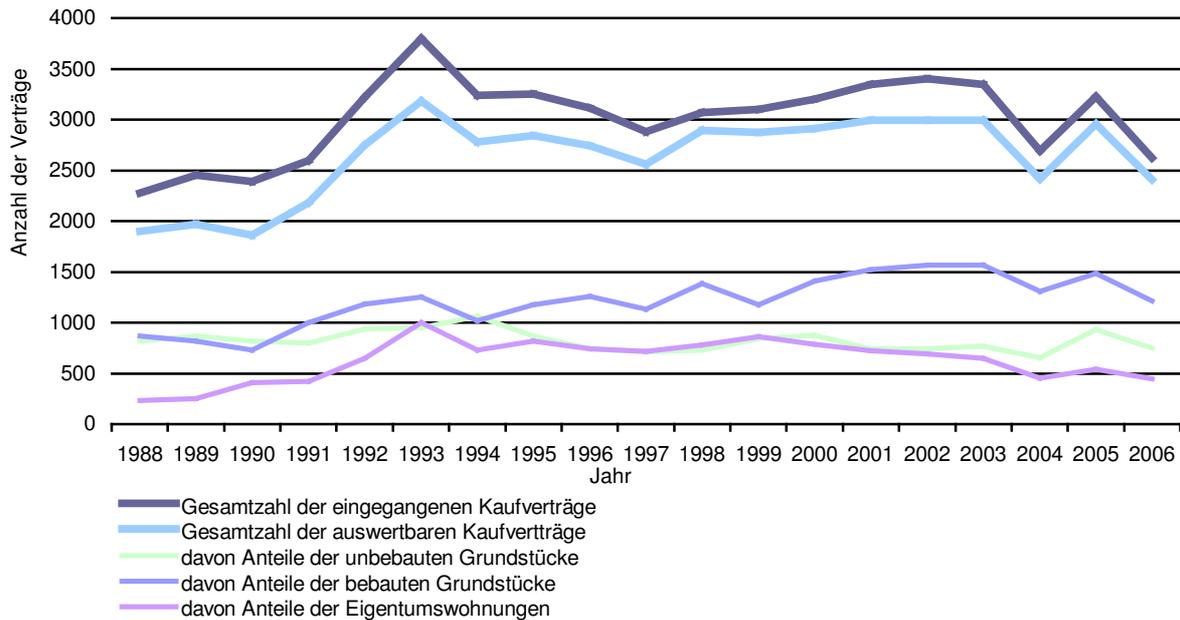
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 8 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Von diesen 2.409 auswertbaren Kaufverträgen (Vorjahr 2.959) konnten 2.316 (Vorjahr 2.830) näher ausgewertet werden.

Anzahl der Kauffälle von 1999 bis 2006 sortiert nach Städten und Gemeinden





Anzahl der Kauffälle von 1988 bis 2006 nach Vertragsart im Kreis Viersen



4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

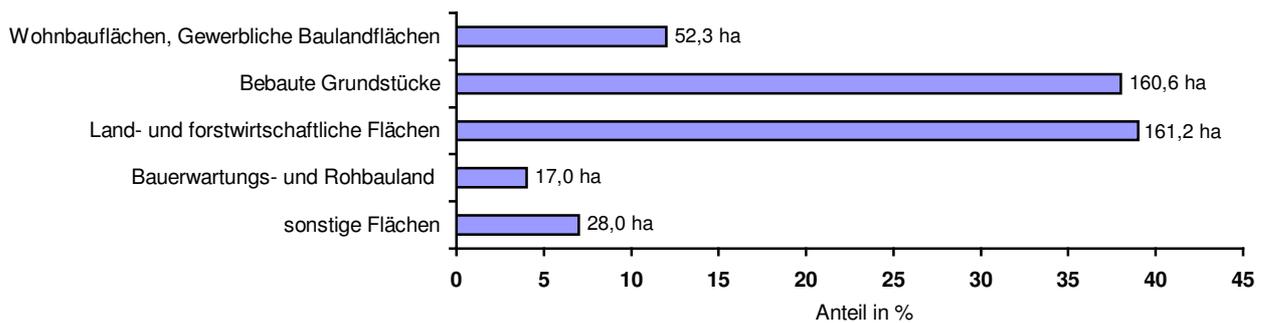
419,1 Hektar Grundstücksfläche (Vorjahr 456,1 ha)

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 2006

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel auf land- und forstwirtschaftliche Flächen. Der prozentuale Anteil der Wohnbauflächen und gewerblichen Baulandflächen ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben.



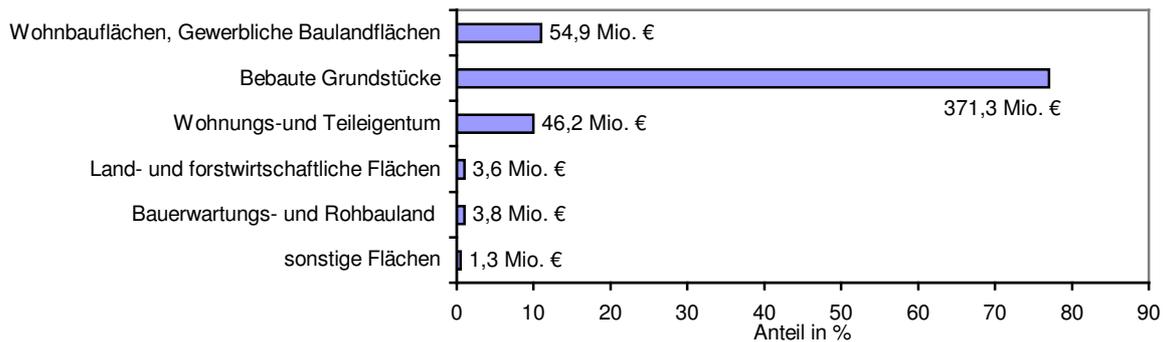
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

481,2 Millionen € (Vorjahr 502,6 Mio. €).

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

Geldumsatz 2006





5 Unbebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Land- und forstwirtschaftliche Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Waldflächen) werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (sogenanntes begünstigtes Agrarland) (§ 4 Abs. 1 Satz 2 der WertV). Abbau- und Abgrabungsflächen bleiben unberücksichtigt. Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² 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.

- **Individueller Wohnungsbau**

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

- **Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind 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.

- **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 Handel, Verkehr, Bildungswesen sowie freie Berufe (Rechtsanwälte, Ärzte etc.). Es kann genauer unterschieden werden zwischen gesellschaftsbezogenen (z.B. Verkehr) und haushaltsbezogenen (z.B. Hotel, Friseur) Dienstleistungen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Büro- oder Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumlage sowie Grundstücke für den großflächigen Einzelhandel.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2006 mit

750 Kauffällen (Vorjahr 892)

ein Geldumsatz von

65,05 Mio. € (Vorjahr 78,49 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

262,51 ha (Vorjahr 271,8 ha)

erreicht.

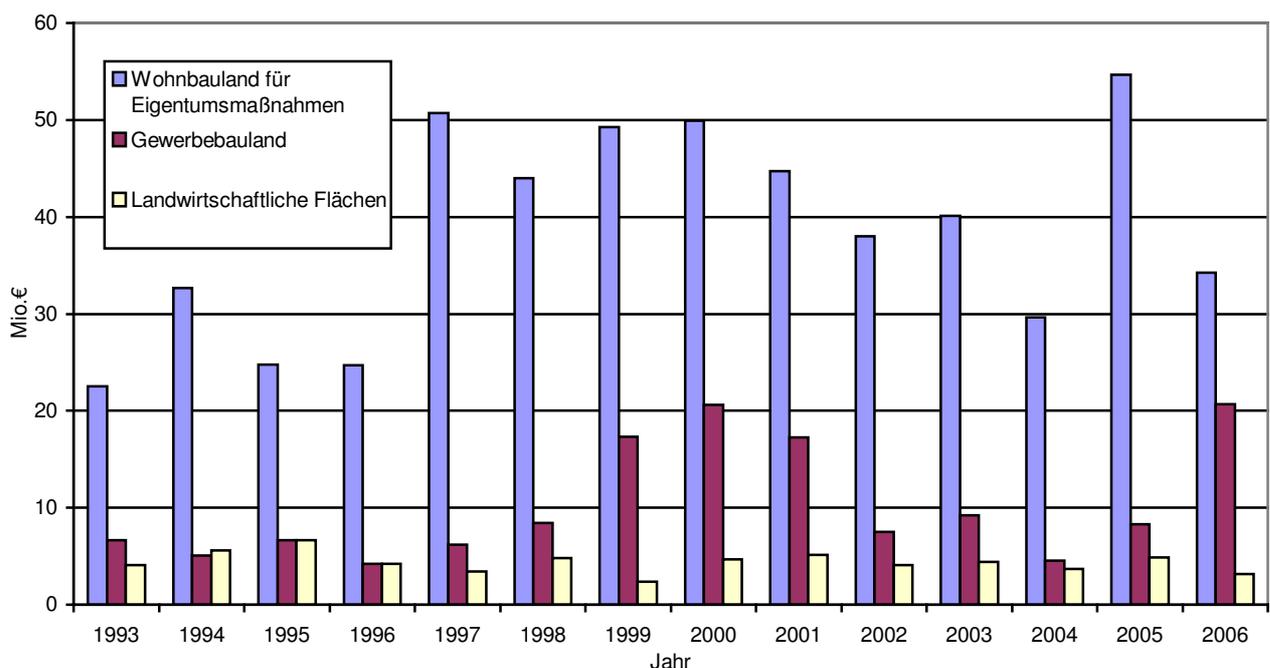
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 16 % gesunken und der Geldumsatz nahm um ca. 17 % ab.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von fast 53 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 49 %.

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.

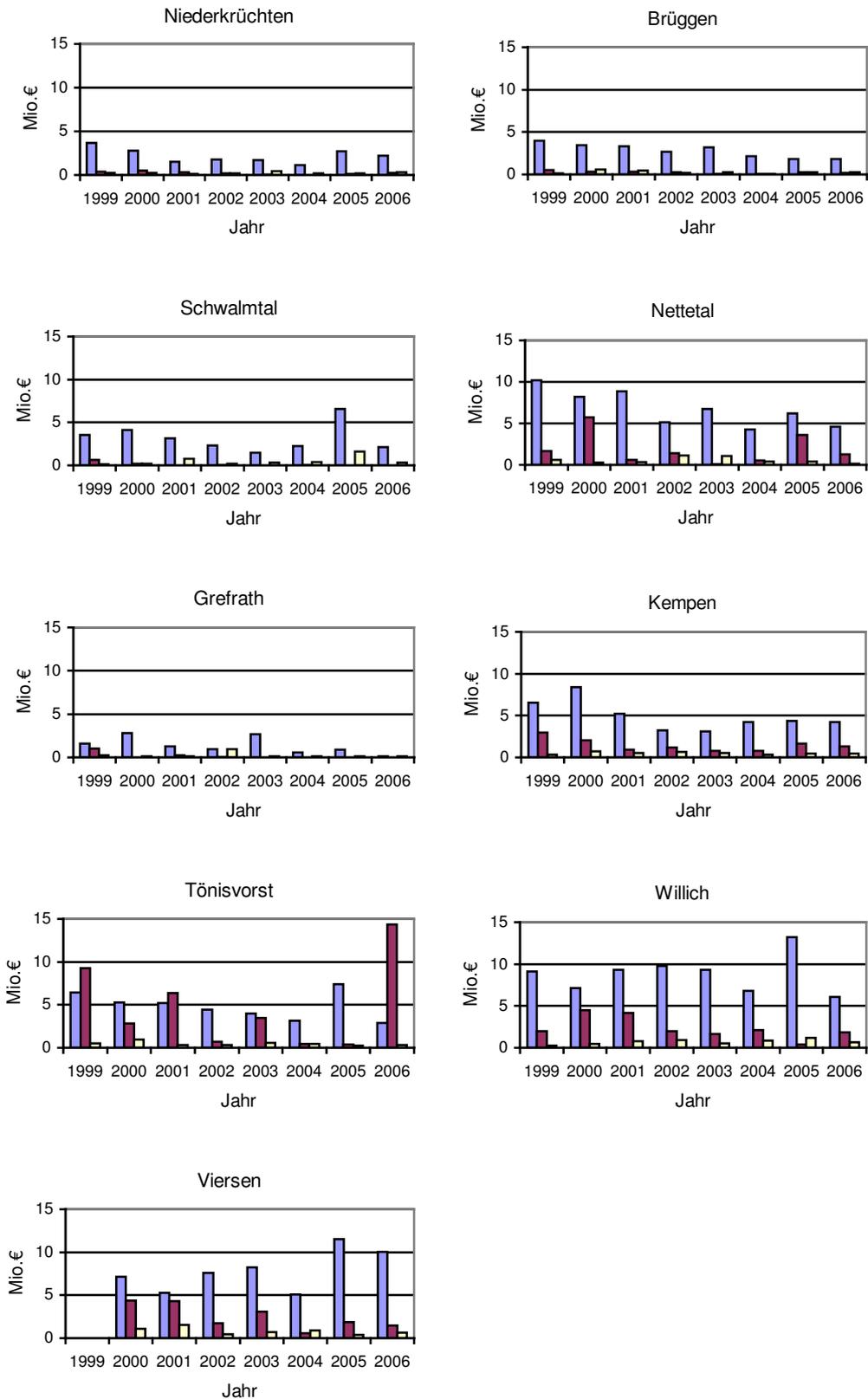
Umsätze nach Preis in Mio. € im Kreis Viersen





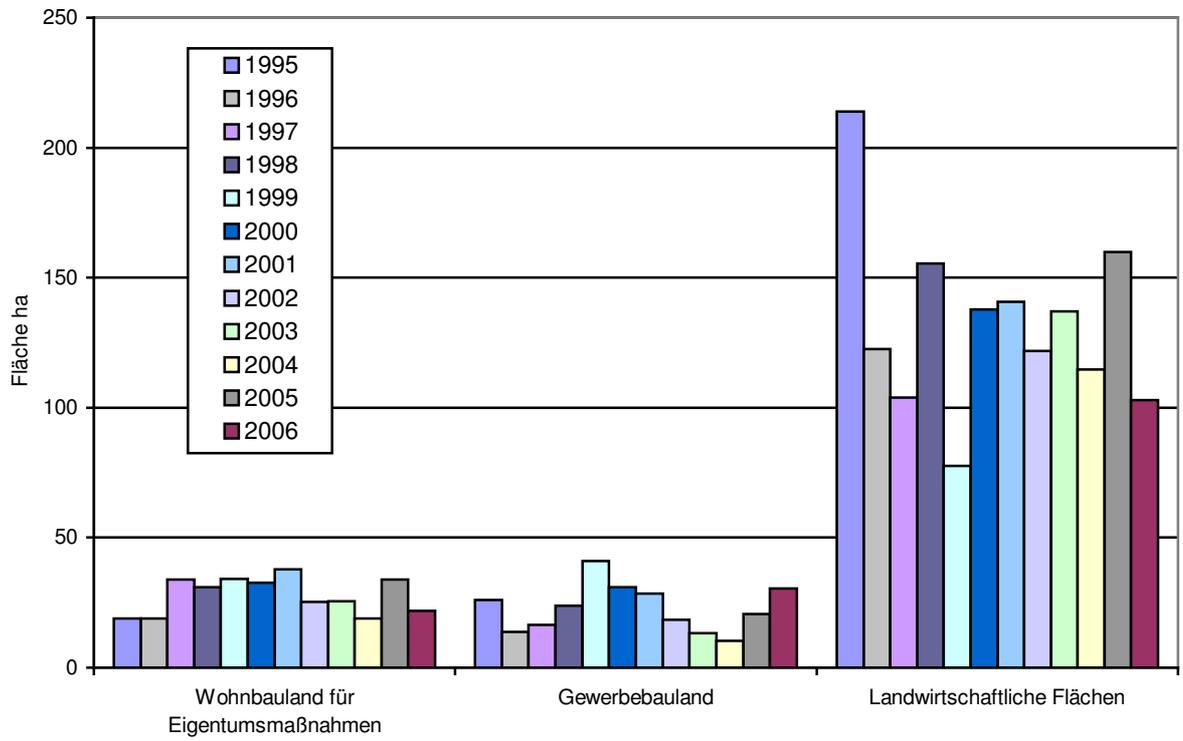
Umsätze nach Preis in Mio. € in den Städten und Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen ■ Gewerbebauland ■ Landwirtschaftliche Flächen





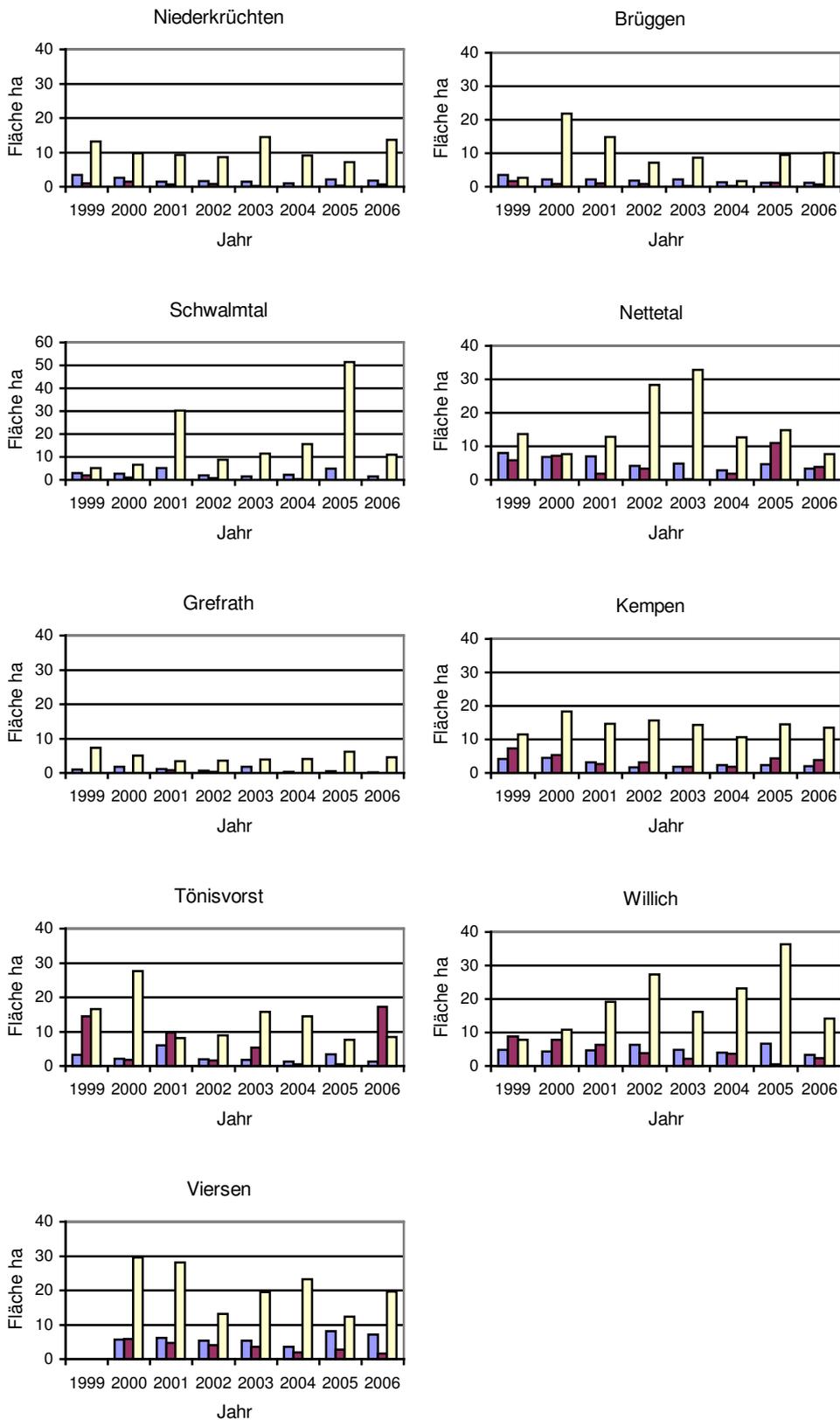
Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen





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

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen
 ■ Gewerbebauland
 ■ Landwirtschaftliche Flächen





5.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Mit 399 Kauffällen war im Vergleich zum Vorjahr (545 Kauffälle) die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau um 27 % rückläufig. Der Geld- bzw. Flächenumsatz ist rechnerisch um 37 % bzw. 36 % gefallen.

Preisentwicklung

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

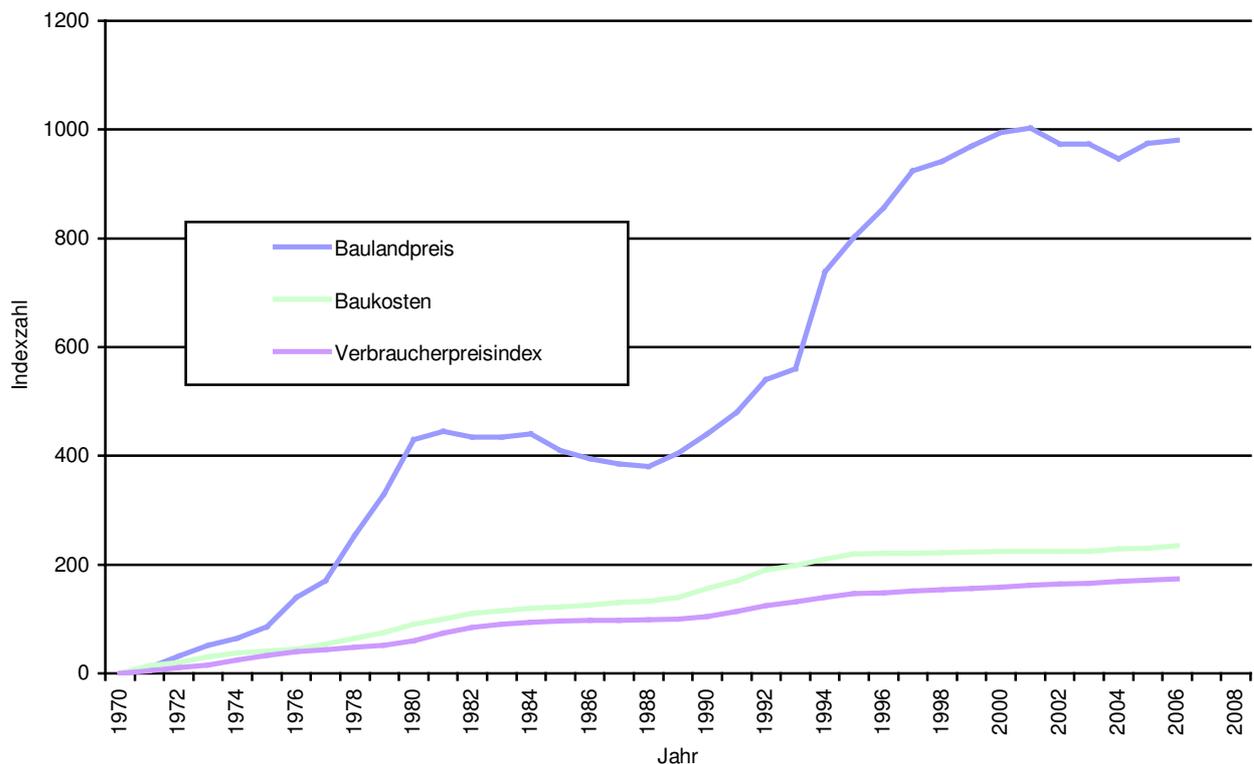
Die langfristige Preisentwicklung ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 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
- ab 2002 bis 2004 Marktberuhigung mit leicht rückläufigen Preisen
- 2005 wieder leicht steigende Preise
- 2006 überwiegend stagnierende Preise

Entwicklung der Bodenpreise von 1970 bis heute

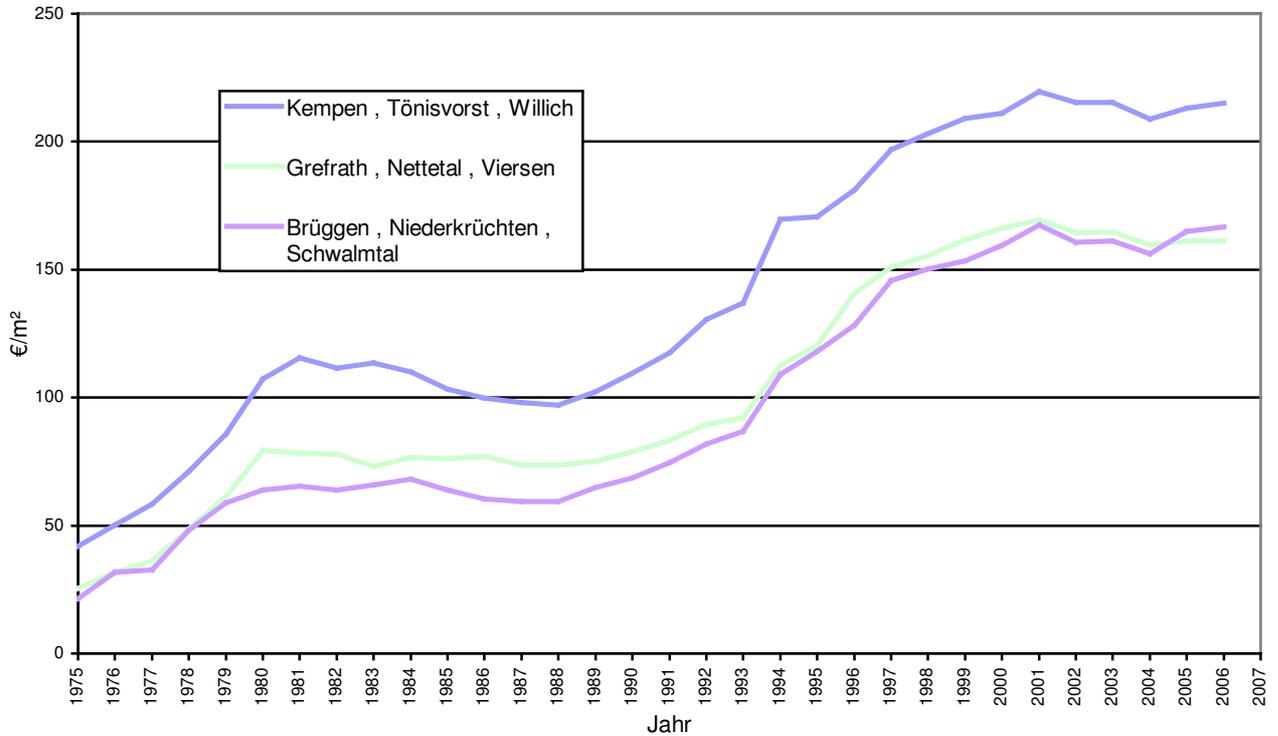
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen

Basisjahr 1970

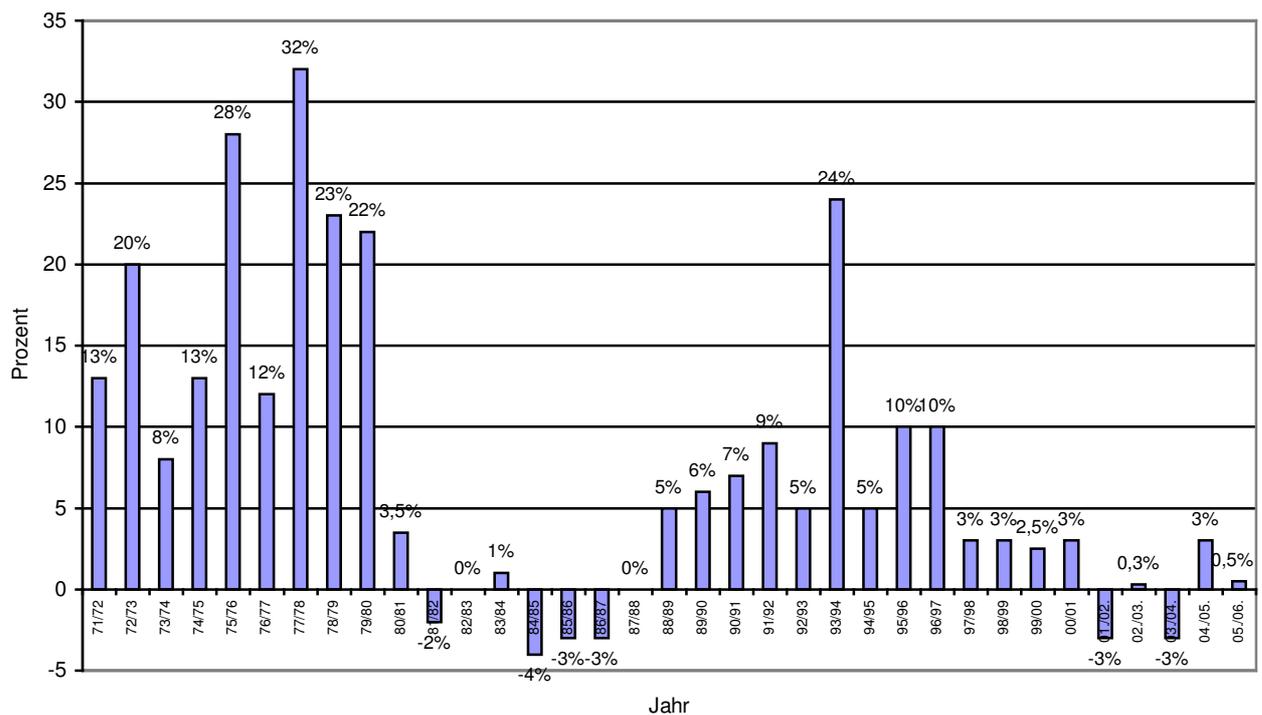




Entwicklung der Bodenpreise von 1975 bis heute
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Kreis Viersen
 Basisjahr 1975; Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau wurden zusammengefasst



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





Preisniveau 2006

Bei den Preisen für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus ist lediglich im Westkreis eine leichte Steigerung (bis ca. 5 %) feststellbar, im Ostkreis sind die Preise 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 [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Niederkrüchten	150	135	120
Brüggen	220	165	135
Schwalmtal	190	150	130
Nettetal	200	155	120
Grefrath	190	155	150
Kempen	250	195	175
Tönisvorst	280	190	135
Willich	235	200	175
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 €/m².



5.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 8 Kauffällen war im Vergleich zum Vorjahr (29 Kauffälle) die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau stark rückläufig. Der Geldumsatz fiel rechnerisch um rd. 37 %, der Flächenumsatz um rd. 25 %.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle liegt mit 46 Verkäufen um 5 höher zum Vorjahresniveau von 41 Verkäufen.

Der Geldumsatz stieg um rd. 149 %, der Flächenumsatz um rd. 48 %. Die erhebliche Abweichung des Geldumsatzes liegt an einer größeren Anzahl von Verkäufen von Gewerbegrundstücken („Tertiäre Nutzung“, z.B. großflächiger Einzelhandel).

Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2006 konstant geblieben.

Preisniveau

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

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenrichtwerte Gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung)

Gemeinde/ Stadt - Ortsteil	[€/m ²]	Stadt - Ortsteil	[€/m ²]
Gemeinde Niederkrüchten - Niederkrüchten	35	Stadt Kempen - Kempen	40/ 50
		- Tönisberg	40
Gemeinde Brüggen - Bracht	30	Stadt Tönisvorst - Vorst	60
Gemeinde Schwalmatal - Waldniel	40	Stadt Willich - Anrath	40
		- Willich	65/ 80
Stadt Nettetal - Breyell	35	Stadt Viersen - Dülken	45
- Kaldenkirchen	40	- Viersen (Kränkelsweg)	75
- Lobberich	35		



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

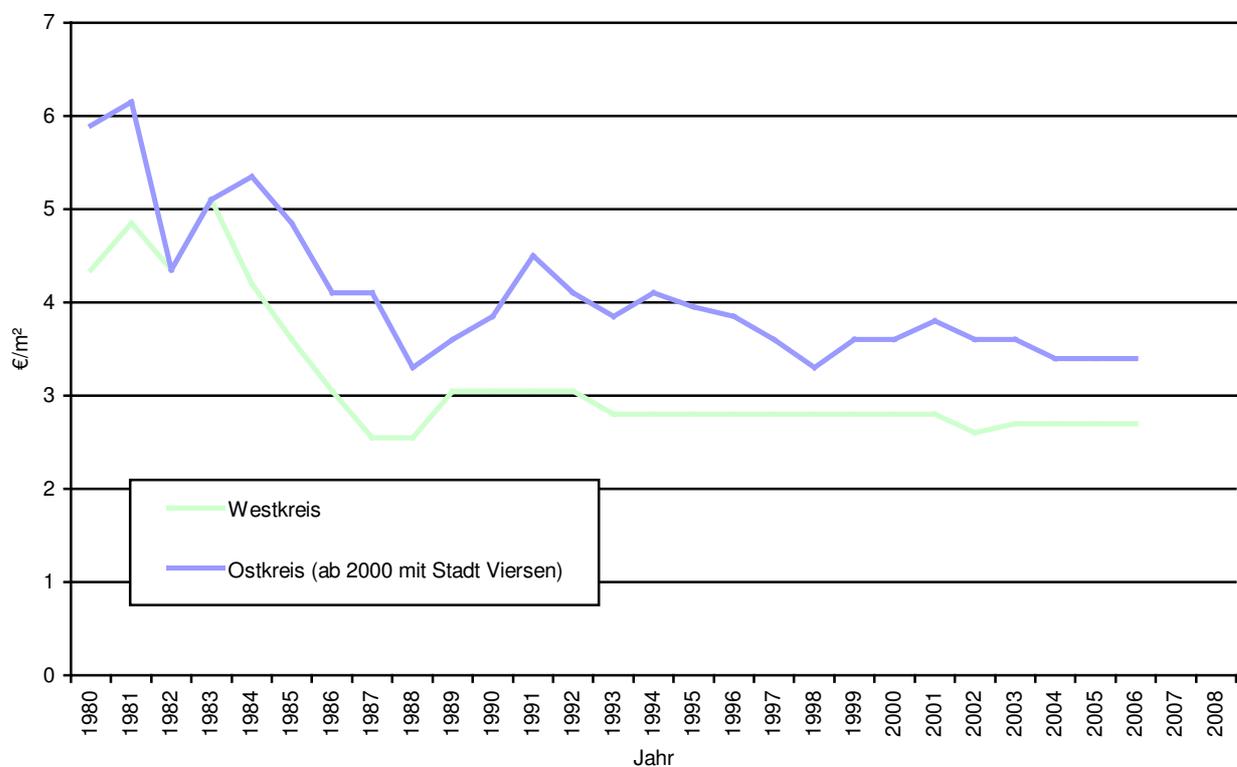
Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen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

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

Die Anzahl der Kauffälle 64 (Vorjahr 80) fällt, der Flächenumsatz sinkt um 36 % und der Geldumsatz um 35 %.

Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben. Lediglich Grünlandflächen wurden mit ca. 10 % niedrigerem Wert registriert.



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 2006 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland (gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88) ausgewertet worden. Die Auswertung hat ergeben, dass der Kaufpreis für begünstigtes Agrarland zwischen 6 €/m² und 12 €/m² schwankt. Dies entspricht etwa dem 2- bis 3-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert.



Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 45 Waldflächen den Eigentümer, ca. 105 % mehr als im Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um ca. 322 % zu und der Geldumsatz stieg um ca. 87 %.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2006 bei 0,70 €/m².

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 (Verkehrwertauffassung) begründen

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
7	7,48	1,17

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. €
5	9,5	2,67



6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

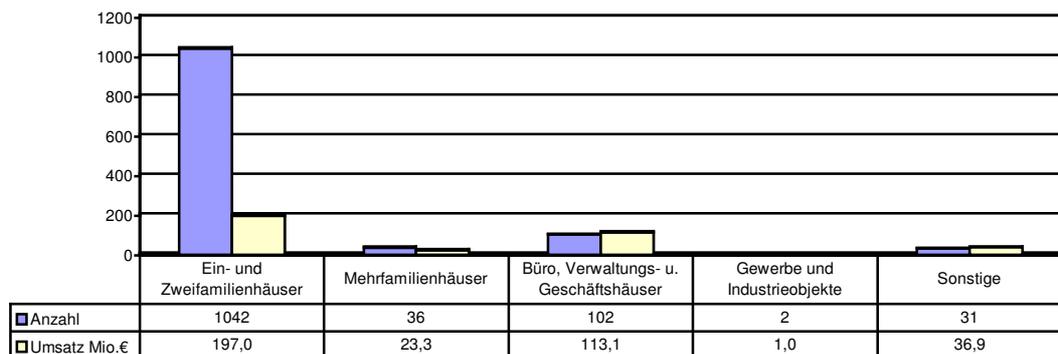
Mit einem Geldumsatz von 371,3 Mio. € bei 1.213 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

Den Anteil der Teilmärkte

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

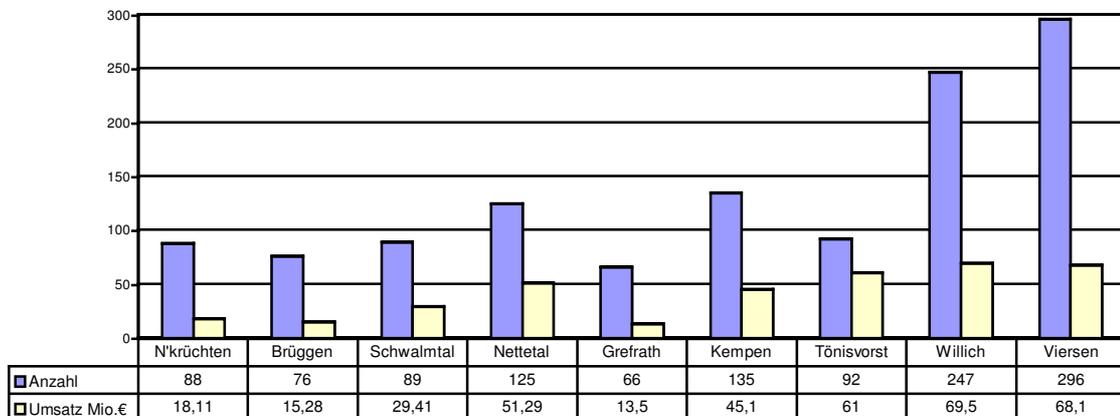
zeigt die folgende Abbildung.

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.

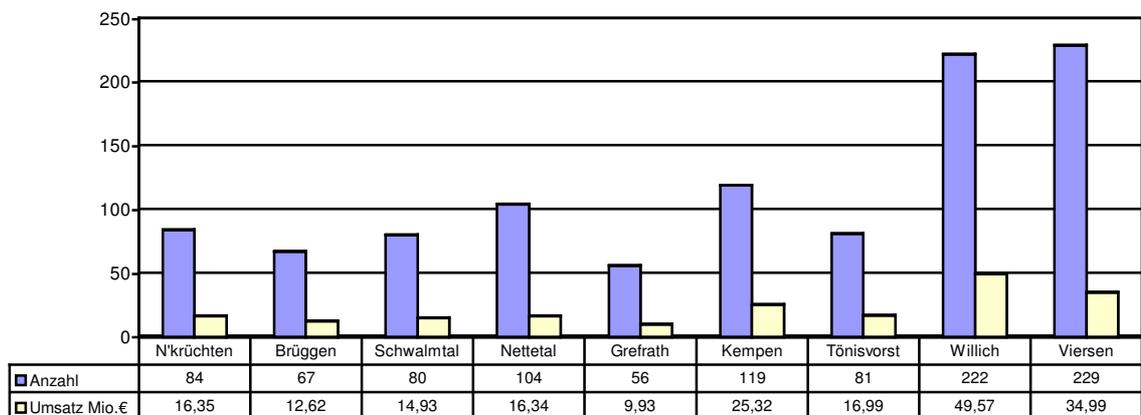
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.042 (-22 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 197,0 Mio. € (-22 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2005	2006	
Niederkrüchten	103	84	-18 %
Brüggen	78	67	-14 %
Schwalmtal	85	80	-6 %
Nettetal	140	104	-26 %
Grefrath	86	56	-35 %
Kempen	156	119	-24 %
Tönisvorst	94	81	-14 %
Willich	298	222	-25 %
Viersen	293	229	-22 %

Geldumsatz in Mio. €	2005	2006	
Niederkrüchten	17,19	16,35	-5 %
Brüggen	13,61	12,62	-7 %
Schwalmtal	14,62	14,93	+2 %
Nettetal	23,46	16,34	-30 %
Grefrath	14,35	9,93	-31 %
Kempen	34,64	25,32	-27 %
Tönisvorst	18,90	16,99	-10 %
Willich	67,30	49,57	-26 %
Viersen	47,97	34,99	-27 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



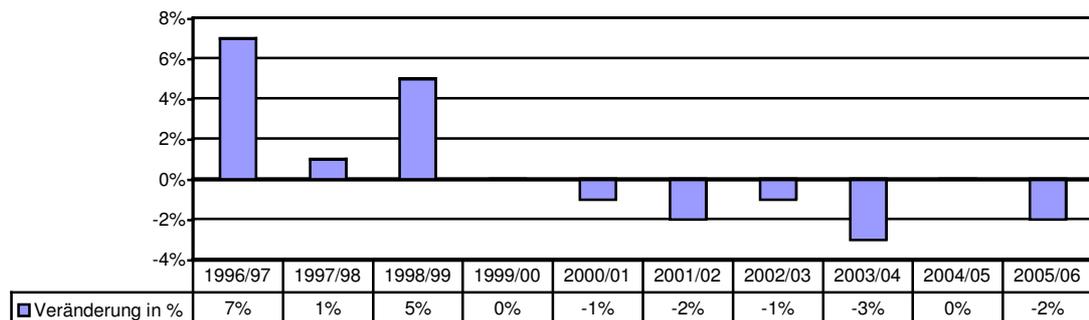


Preisentwicklung

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsgebiet ist im Mittel, auf das gesamte Kreisgebiet bezogen, im Vergleich zum Vorjahr näherungsweise gleich geblieben.

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 Kapitel 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 Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

7.1 Wohnungseigentum

Umsätze

Beim Wohnungseigentum ist ein deutlicher Rückgang um ca. 17 % auf 440 verkaufte Objekte bei einem Geldumsatz von 45,44 Mio. € (-20 %) zu verzeichnen.

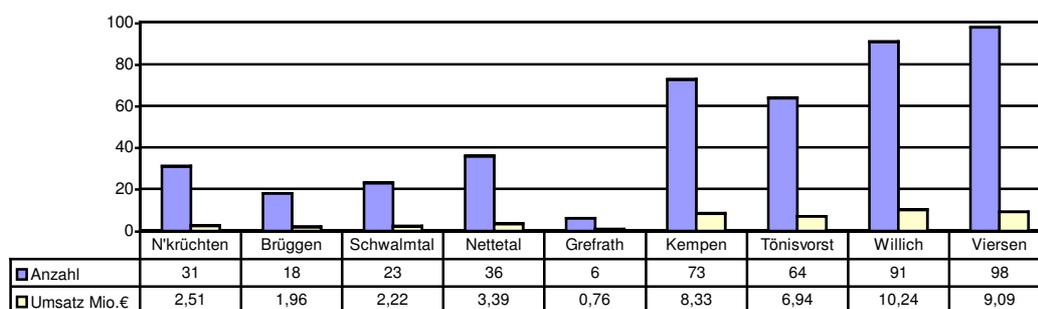
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Anzahl der Kauffälle	2005	2006	
Niederkrüchten	23	31	+35 %
Brüggen	26	18	-31 %
Schwalmtal	19	23	+21 %
Nettetal	55	36	-35 %
Grefrath	12	6	-50 %
Kempen	93	73	-22 %
Tönisvorst	79	64	-19 %
Willich	112	91	-19 %
Viersen	114	98	-14 %

Geldumsatz in Mio. €	2005	2006	
Niederkrüchten	1,96	2,51	+28 %
Brüggen	3,14	1,96	-38 %
Schwalmtal	1,99	2,22	+12 %
Nettetal	5,82	3,39	-42 %
Grefrath	1,50	0,76	-49 %
Kempen	11,02	8,33	-24 %
Tönisvorst	9,27	6,94	-25 %
Willich	12,29	10,24	-17 %
Viersen	10,57	9,09	-14 %

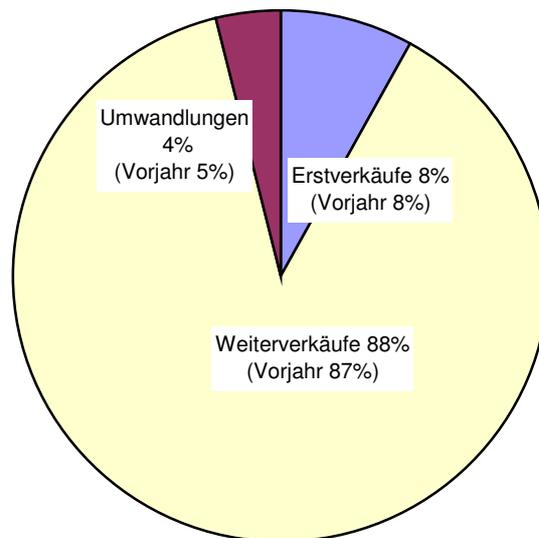
In der folgenden Abbildung ist der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für die einzelnen Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum





Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent



Preisentwicklung

In einigen Teilmärkten der Baujahrsklasse 1960 – 1980 sind teilweise erheblich niedrigere Werte im Vergleich zu 2005 feststellbar. Aber auch im Bereich der jüngeren Baujahre ist teilweise ein Nachlassen der Preise von durchschnittlich 7 % erkennbar.

Detaillierte Preisangaben sind unter Kapitel 9 –Erforderliche Daten– zu entnehmen.



8 Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

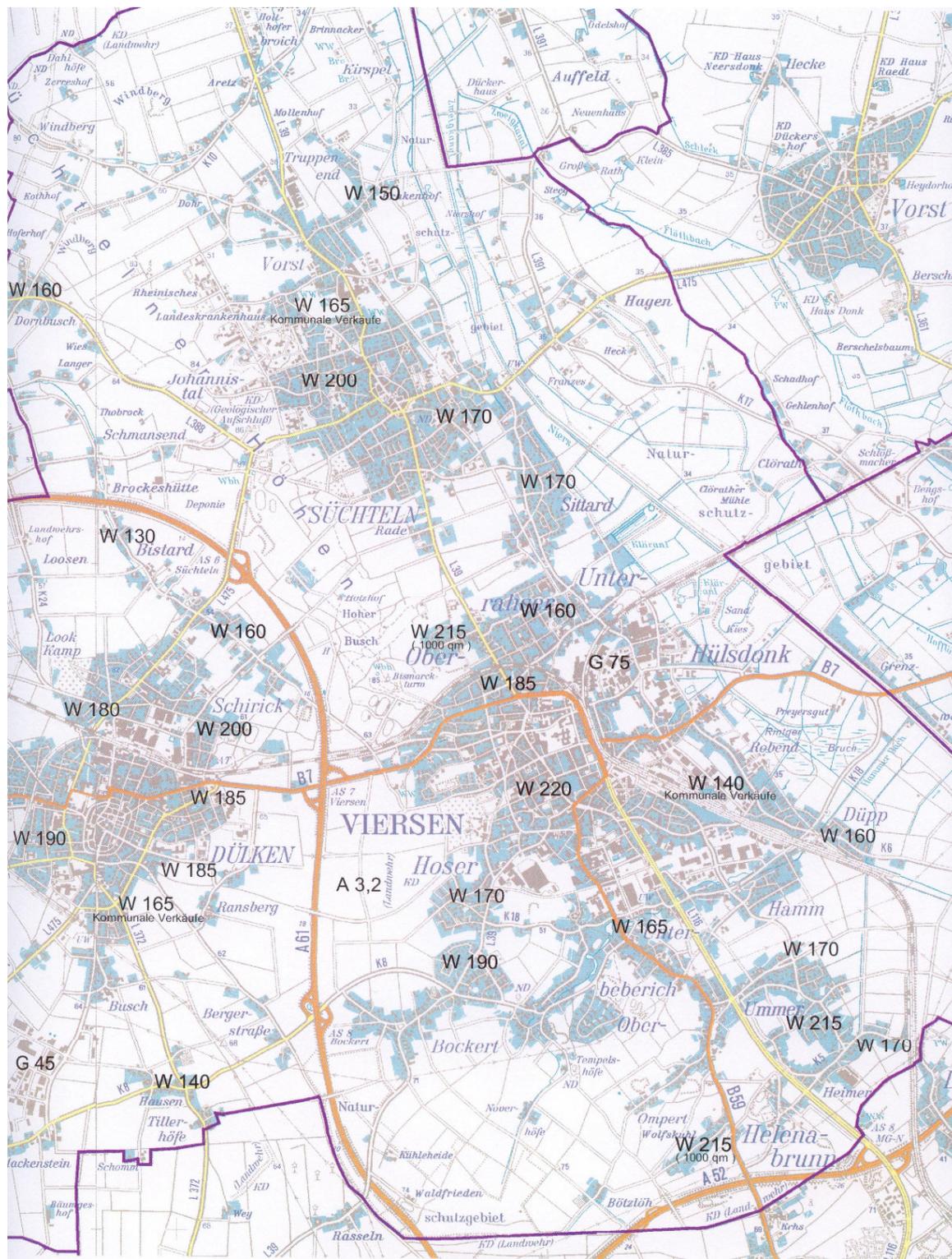
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit den Bodenrichtwerten angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bodenbeschaffenheit,
- Beitrags- und Abgabenzustand,
- Grundstücksgestaltung und Grundstücksgröße.

Beispielhaft ist ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2007 für Viersen unter Kapitel 8.3 abgedruckt.



8.3 Erläuterungen zum Bodenrichtwert
Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Viersen
 Wertermittlungsstichtag 01.01.2007





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 €/m²)

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 (Normalgrößen)	: Reihenhausbauung ca. 200 m ² Doppelhausbauung ca. 350 m ² freistehende Bauung ca. 500 m ² 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: bis 0,8 Geschossflächenzahl: bis 1,6
Größe	: ca. 3.000 m ²
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 m ²

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
2005	1074
2006	1079



9.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Wert einer Immobilie gebundene Kapital verzinst. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist folglich der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren).

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 Kapitel 9.7), Bewirtschaftungskosten etc. den Berechnungen zugrunde gelegt.

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

Gebäudetyp	01.01.2005		01.01.2006		01.01.2007	
	LZS	Stabwn	LZS	Stabwn	LZS	Stabwn
Zweifamilienhaus						
Baujahr bis 1975	3,0	0,5	} 3,5	} 0,8	} 3,5	} 0,8
Baujahr ab 1976	3,5	0,6				
Dreifamilienhaus	4,0	0,8	4,0	0,9	4,5	0,7
Mehrfamilienhaus	5,5	1,3	5,5	1,2	5,5	0,8
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung > 20%)	6,0	1,1	6,0	1,4	6,5	1,3
Reine Gewerbebetriebe	7,0	1,9	7,0	1,5	7,0	1,5

Liegenschaftszinssatz = LZS, Standardabweichung = Stabwn

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



9.3 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Durchschnittspreise 2006 für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahrsgruppen

Nach den im Jahre 2006 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 220 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 2005		Westkreis 2006	
Freistehendes Wohnhaus				
Baujahr 1950 – 1974	240.000 €	200.000 €	220.000 €	185.000 €
Baujahr 1975 – 2005	320.000 €	230.000 €	340.000 €	240.000 €
Neubau			375.000 €	
Doppelhaushälfte und Reihenednhaus				
Baujahr 1950 – 1974	180.000 €	135.000 €	180.000 €	130.000 €
Baujahr 1975 – 2005	235.000 €	190.000 €	225.000 €	180.000 €
Neubau	265.000 €	195.000 €	260.000 €	190.000 €
Reihenmittelhaus				
Baujahr 1950 – 1974	140.000 €	135.000 €	130.000 €	120.000 €
Baujahr 1975 – 2005	200.000 €	155.000 €	195.000 €	150.000 €
Neubau	220.000 €		230.000 €	



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 m², 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 m²) im freifinanzierten Wohnungsbau neuzeitlicher 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. Teilweise wurden Angaben nachrichtlich aus dem Jahr 2005 aufgeführt. Die Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung von 306 Kaufverträgen. Im Einzelfall, wie z.B. besonders gehobener Ausstattung, sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Stadt Viersen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	910	750	1.040
Baujahre 1971 – 1980	1.010	820	1.190
Baujahre 1981 – 1990	1.060	900	1.280
Baujahre 1991 – 2005	1.280	1.140	1.450
Stadt Tönisvorst	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	840	740	990
Baujahre 1971 – 1980	1.060	990	1.170
Baujahre 1991 – 2005	1.210	1.080	1.460
Stadt Willich	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	900	810	970
Baujahre 1971 – 1980	1.020	840	1.190
Baujahre 1981 – 1990	1.220	1.020	1.390
Baujahre 1991 – 2005	1.500	1.280	1.730
Ersterwerb	1.960	1.630	2.170
Stadt Kempen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Hagelkreuz			
Baujahre 1960 – 1970	790	610	1.030
Baujahre 1971 – 1980	1.000	820	1.140
(Verkäufe 2005)			

**Altstadt**

Baujahre 1981 – 1990	1.610	1.390	1.850
----------------------	--------------	-------	-------

Baujahre 1991 – 2005	2.310	2.030	2.630
----------------------	--------------	-------	-------

(beste Altstadt-Lage)

übrige Lage

Ersterwerb	2.780	2.700	2.830
------------	--------------	-------	-------

(zonaler Wert)

Gemeinde Brüggen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
-------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Baujahre 1960 – 1970 (Bracht, zonaler Wert)	550	440	690
--	------------	-----	-----

Ersterwerb	2.010	1.930	2.150
------------	--------------	-------	-------

Ortsteil Brüggen
(Verkäufe 2005)

Stadt Nettetal Gemeinde Grefrath Gemeinde Schwalmtal	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
---	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Baujahre 1960 – 1970	1.020	860	1.160
----------------------	--------------	-----	-------

Baujahre 1971 – 1980	1.050	1.030	1.140
----------------------	--------------	-------	-------

Baujahre 1981 – 1990	1.200	1.100	1.380
----------------------	--------------	-------	-------

Baujahre 1991 – 2005	1.350	1.100	1.530
----------------------	--------------	-------	-------

Ersterwerb	1.610	1.310	1.780
------------	--------------	-------	-------

Gemeinde N'krüchten	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
----------------------------	----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Baujahre 1971 – 1980	450	390	580
----------------------	------------	-----	-----

(Elmpt, zonaler Wert)

9.5 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

(in Verbindung mit Wohnungseigentum)

Aus Kauffällen über Eigentumswohnungen des Jahres 2005 und 2006 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	12.000	10.000		
Garage	10.000	8.000	8.000	6.000
Stellplatz	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 595 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus dem 2. Halbjahr 2005 und dem Jahr 2006 Regressionsanalysen durchgeführt. Da hierbei insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern Marktanpassungsfaktoren festgestellt wurden, die von den Faktoren anderer Gebäudearten abweichen, entschied sich der Gutachterausschuss die Marktanpassungsfaktoren auf die jeweilige Gebäudeart bezogen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften/ Reiheneckhäuser, Reihenhäuser) zu ermitteln. Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis errechnet.

Bei der Untersuchung wurde zwischen verschiedenen durchschnittlichen Bodenwertklassen unterschieden. Nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen sind die Marktanpassungsfaktoren nämlich auch von der Höhe des Bodenwertniveaus abhängig.

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 (NHK 95) unter Berücksichtigung der geänderten Mehrwertsteuer und Baukostenentwicklung. 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.

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



**Marktanpassungsfaktoren im Kreis Viersen
Freistehende Einfamilienhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	120 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²	240 €/m ²
110.000	1,11	1,06	1,09		
120.000	1,08	1,03	1,07		
130.000	1,05	1,01	1,05		
140.000	1,02	0,99	1,04	1,08	
150.000	1,00	0,97	1,02	1,06	
160.000	0,98	0,95	1,01	1,05	1,07
170.000	0,95	0,93	1,00	1,03	1,05
180.000	0,93	0,91	0,98	1,02	1,04
190.000	0,91	0,90	0,97	1,01	1,02
200.000	0,89	0,88	0,96	1,00	1,01
210.000	0,87	0,87	0,95	0,99	1,00
220.000	0,86	0,85	0,94	0,98	0,98
230.000	0,84	0,84	0,93	0,97	0,97
240.000	0,83	0,83	0,92	0,96	0,96
250.000	0,81	0,82	0,91	0,95	0,95
260.000	0,80	0,81	0,90	0,94	0,94
270.000	0,78	0,80	0,90	0,93	0,93
280.000	0,77	0,79	0,89	0,92	0,92
290.000	0,76	0,77	0,88	0,91	0,91
300.000	0,74	0,77	0,87	0,91	0,90
310.000	0,73	0,76	0,87	0,90	0,89
320.000	0,72	0,75	0,86	0,89	0,88
330.000	0,71	0,74	0,85	0,88	0,88
340.000	0,70	0,73	0,85	0,88	0,87
350.000	0,69	0,72	0,84	0,87	0,86
360.000		0,71	0,83	0,86	0,85
370.000		0,70	0,83	0,86	0,85
380.000		0,70	0,82	0,85	0,84
390.000		0,69	0,82	0,85	0,83
400.000		0,68	0,81	0,84	0,83
410.000			0,81	0,84	0,82
420.000			0,80	0,83	0,81
430.000			0,80	0,82	0,81
440.000			0,79	0,82	0,80
450.000			0,79	0,81	0,80
460.000				0,81	0,79
470.000				0,80	0,78
480.000				0,80	0,78
490.000				0,80	0,77
500.000				0,79	0,77

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert



**Marktanpassungsfaktoren im Kreis Viersen
Doppelhaushälften/ Reiheneckhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	120 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²	240 €/m ²
70.000	1,08	1,20	1,20	1,20	
80.000	1,05	1,16	1,16	1,17	
90.000	1,03	1,12	1,13	1,14	1,21
100.000	1,00	1,09	1,10	1,12	1,18
110.000	0,98	1,06	1,08	1,10	1,15
120.000	0,96	1,03	1,06	1,09	1,13
130.000	0,94	1,01	1,04	1,07	1,11
140.000	0,93	0,99	1,02	1,06	1,09
150.000	0,91	0,97	1,00	1,04	1,07
160.000	0,90	0,95	0,98	1,03	1,05
170.000	0,88	0,93	0,97	1,02	1,03
180.000	0,87	0,91	0,95	1,01	1,02
190.000	0,86	0,89	0,94	0,99	1,00
200.000	0,84	0,88	0,92	0,98	0,99
210.000	0,83	0,86	0,91	0,97	0,98
220.000	0,82	0,85	0,90	0,97	0,96
230.000	0,81	0,83	0,89	0,96	0,95
240.000	0,80	0,82	0,88	0,95	0,94
250.000	0,79	0,81	0,87	0,94	0,93
260.000	0,78	0,80	0,86	0,93	0,92
270.000	0,78	0,78	0,85	0,92	0,91
280.000	0,77	0,77	0,84	0,92	0,90
290.000	0,76	0,76	0,83	0,91	0,89
300.000	0,75	0,75	0,82	0,90	0,88
310.000		0,74	0,81	0,90	0,87
320.000		0,73	0,80	0,89	0,86
330.000		0,72	0,79	0,88	0,85
340.000		0,71	0,79	0,88	0,85
350.000		0,71	0,78	0,87	0,84
360.000					0,83
370.000					0,82
380.000					0,82
390.000					0,81
400.000					0,80

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert



**Marktanpassungsfaktoren im Kreis Viersen
Reihenhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	120 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²	240 €/m ²
70.000	1,19	1,25	1,29	1,40	1,43
80.000	1,15	1,20	1,24	1,35	1,37
90.000	1,11	1,16	1,19	1,30	1,32
100.000	1,08	1,11	1,16	1,25	1,27
110.000	1,05	1,08	1,12	1,21	1,23
120.000	1,02	1,04	1,09	1,18	1,20
130.000	0,99	1,01	1,06	1,15	1,16
140.000	0,97	0,98	1,04	1,11	1,13
150.000	0,95	0,96	1,01	1,09	1,10
160.000	0,93	0,93	0,99	1,06	1,07
170.000	0,91	0,91	0,97	1,03	1,05
180.000	0,89	0,88	0,94	1,01	1,02
190.000	0,87	0,86	0,93	0,99	1,00
200.000	0,86	0,84	0,91	0,97	0,98
210.000	0,84	0,82	0,89	0,94	0,96
220.000	0,83	0,80	0,87	0,93	0,94
230.000	0,81	0,79	0,86	0,91	0,92
240.000	0,80	0,77	0,84	0,89	0,90
250.000	0,79	0,75	0,83	0,87	0,88
260.000	0,77	0,74	0,81	0,86	0,86
270.000	0,76	0,72	0,80	0,84	0,85
280.000	0,75	0,71	0,78	0,82	0,83
290.000	0,74	0,70	0,77	0,81	0,82
300.000	0,73	0,68	0,76	0,80	0,80

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert



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 5001 /898 5002

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

Gemeindeverwaltung Schwalmtal, 41366 Schwalmtal, Rathaus
Tel.: 02163/ 946 400

Stadtverwaltung Tönisvorst, 47918 Tönisvorst, Rathaus
Tel.: 02151/ 999 107 /999 157

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 Schwalmthal
-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 30.09.2006

Stadt/ Gemeinde	Einwohner insgesamt	männlich	weiblich	Fläche qkm	Einwohner je qkm
Brüggen	16.171	7.948	8.223	61,23	266
Grefrath	15.880	7.766	8.114	30,98	514
Kempen	36.275	17.657	18.618	68,81	528
Nettetal	42.604	20.856	21.748	83,86	507
Niederkrüchten	15.423	7.543	7.880	67,07	230
Schwalmtal	19.374	9.516	9.858	48,11	400
Tönisvorst	30.685	14.894	15.791	44,33	687
Viersen	76.260	36.753	39.507	91,07	840
Willich	51.977	25.510	26.467	67,82	767
Kreis Viersen	304.649	148.443	156.206	563,28	541

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.: 02161/25-8747
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.: 02821/85-633
Fax: 02831/85-660
gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Rhein-Kreis Neuss u. in der 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

Büchel 22-24
41456 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
Fax: 02131/90-6288
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