



Grundstücksmarktbericht 2008

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 2132
Telefon: 02162/ 39 11 45
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 2007	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	23
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	24
6	Bebaute Grundstücke.....	25
6.1	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	26
7	Wohnungs- und Teileigentum	28
7.1	Wohnungseigentum	28
8	Bodenrichtwerte.....	30
8.1	Gesetzlicher Auftrag	30
8.2	Bodenrichtwerte.....	30
8.3	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	30
9	Erforderliche Daten.....	33
9.1	Indexreihen	33
9.2	Liegenschaftszinssätze.....	34
9.3	Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	35
9.4	Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum	36
9.5	Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen.....	38
9.6	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage	39
9.7	Mietrichtwerte.....	43
10	Sonstige Angaben	44
10.1	Mitglieder des Gutachterausschusses	44
10.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	44
10.3	Zuständigkeitsgebiet	45
10.4	Statistische Daten Stand 30.09.2007.....	46
10.5	Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.....	46
10.6	Anschrift des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen.....	47



1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahre 2007 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Mit Ausnahme von Baugrundstücken in den besten Wohnlagen und geringen Veränderungen beim Gewerbebauland blieben die durchschnittlichen Quadratmeterpreise stabil.

Die Anzahl der Immobilienverträge erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um 18 auf 2.642 Verträge.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus war trotz des vorhandenen Angebotes stark rückläufig. Die Anzahl der Anträge auf Baugenehmigungen ging im Kreis Viersen im laufenden Jahr ebenfalls zurück. Das Angebot an baulich nutzbaren Flächen verringerte sich um 5 % gegenüber dem Vorjahr.

Unbebaute Grundstücke

Das Bodenwertniveau für Wohnbauland ist sowohl im Ostkreis als auch im Westkreis nahezu konstant geblieben. Der Flächenumsatz im gesamten Kreisgebiet blieb gegenüber dem Vorjahr gleich, der Geldumsatz nahm mit minus 2 % geringfügig ab.

Das Bodenwertniveau für das Gewerbebauland (produzierendes Gewerbe) im Kreis Viersen ist in allen Teilbereichen fast konstant geblieben. Bei diesem Teilmarkt muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass der Anbietermarkt praktisch ausschließlich durch die Städte und Gemeinden bestimmt wird.

Die Untersuchungen der gewerblich genutzten Flächen haben ergeben, dass das Bodenwertniveau von produzierendem Gewerbe deutlich unter dem von tertiären Gewerbe (großflächiger Einzelhandel) liegt. Der großflächige Einzelhandel gliedert sich in die Teilmärkte Discounter-/Verbrauchermarkt und Fachhandel. Der Gutachterausschuss hat für diese Teilmärkte eine Untersuchung durchgeführt und durchschnittliche Bodenwerte ermittelt.

Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde ein Anstieg sowohl der Kauffälle als auch des Umsatzes festgestellt. Das Bodenwertniveau für Ackerland blieb jedoch nahezu konstant. Lediglich im Bereich von Willich wurde eine Steigerung des Ackerlandpreises um ca. 10 % ermittelt. Hinsichtlich der Grünlandflächen ergab sich über das gesamte Kreisgebiet ebenfalls ein Anstieg von 10 %.

Der Bodenwert für Waldflächen bleibt aufgrund der Kaufpreisauswertung unverändert.

Bebaute Grundstücke

Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im gesamten Kreisgebiet gegenüber 2006 ein durchschnittliches Nachlassen der Preise festzustellen. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen teilnehmenden Objekte sind allerdings erhebliche Marktschwankungen zu erkennen, da viele ältere Objekte am Markt angeboten wurden.

Lediglich bei freistehenden Einfamilienhäusern ist ein Zunehmen der Preise bei hochwertigen Objekten in guten und besten Wohnlagen festzustellen.

Bei den Mehrfamilienhäusern wurde ein leichtes Nachlassen sowohl der Verkäufe als auch der Kaufpreise festgestellt.

Dagegen ist bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern die Anzahl der eingegangenen Verträge ebenso leicht angestiegen wie auch die erzielten Preise.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich geblieben. Lediglich neuere Eigentumswohnungen (Baujahrsklassen 1991-2006 und 2007) wurden gegenüber dem Vorjahr häufiger verkauft.

Auf die 4 Städte im Ostkreis entfielen 2/3 aller Verkäufe des Jahres 2007.

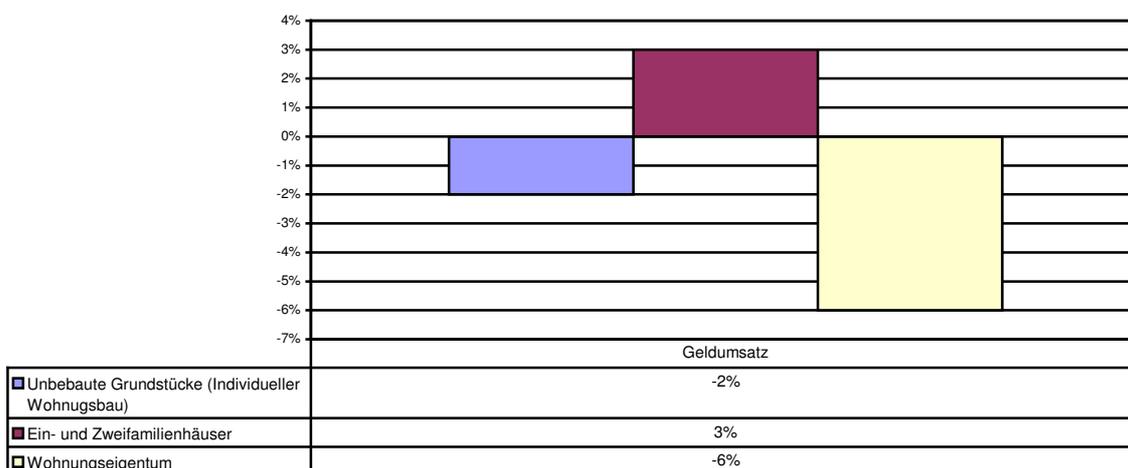


Insgesamt ist ein Minus im Geldumsatz von 6 % zu verzeichnen, im Wesentlichen bedingt durch niedrigere Kaufpreise in älteren Baujahrsklassen. Auch hier sind innerhalb der Baujahrsgruppen und Lagen erhebliche Marktschwankungen zu erkennen.

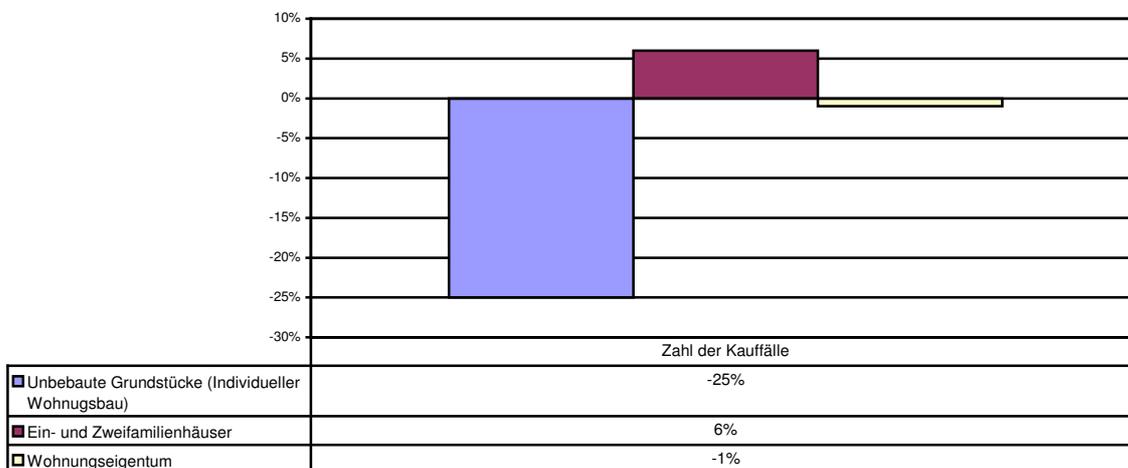
Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2008

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



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 2007

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2007 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 2007 von den beurkundenden Stellen

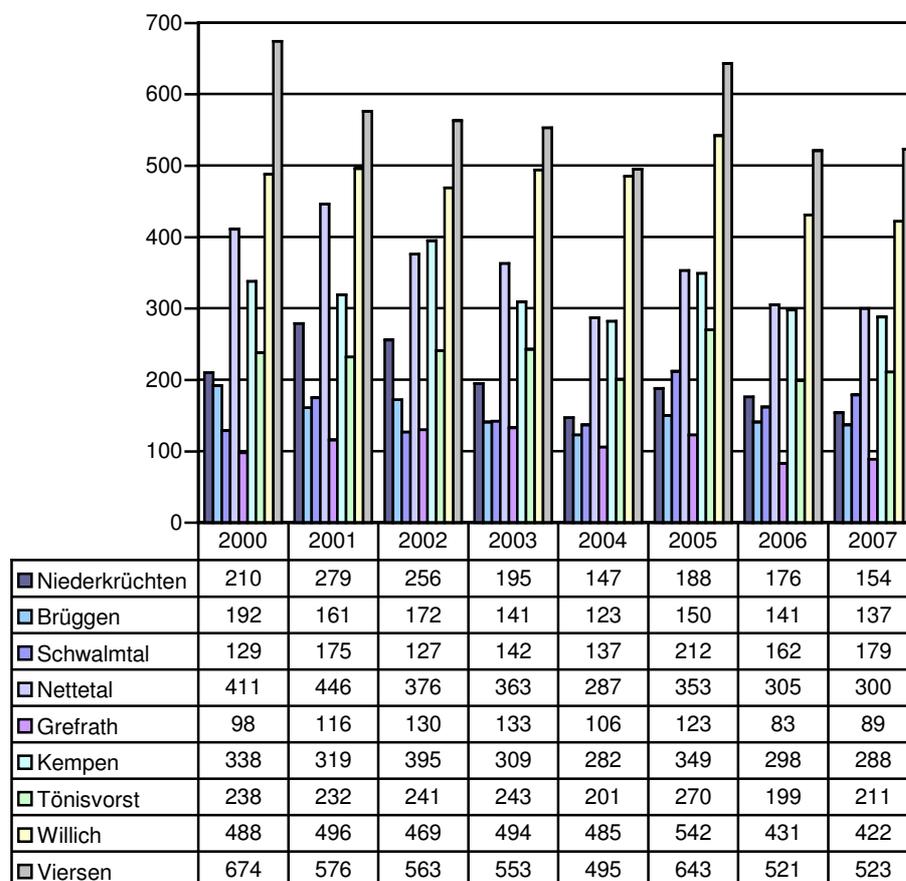
2.642 Kauffälle (Vorjahr 2.624)

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2006 um ca. 1 % gestiegen.

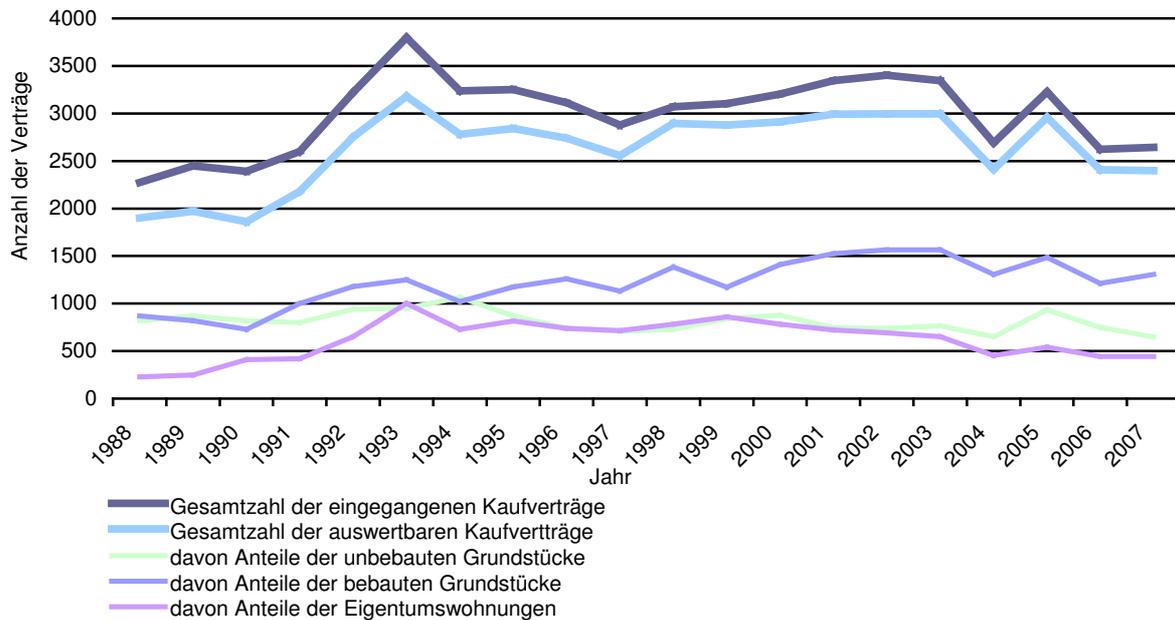
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 9 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit konnten 2.303 (Vorjahr 2.316) Kaufverträge näher ausgewertet werden.

Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2007 sortiert nach Städten und Gemeinden





Anzahl der Kauffälle von 1988 bis 2007 nach Vertragsart im Kreis Viersen



4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

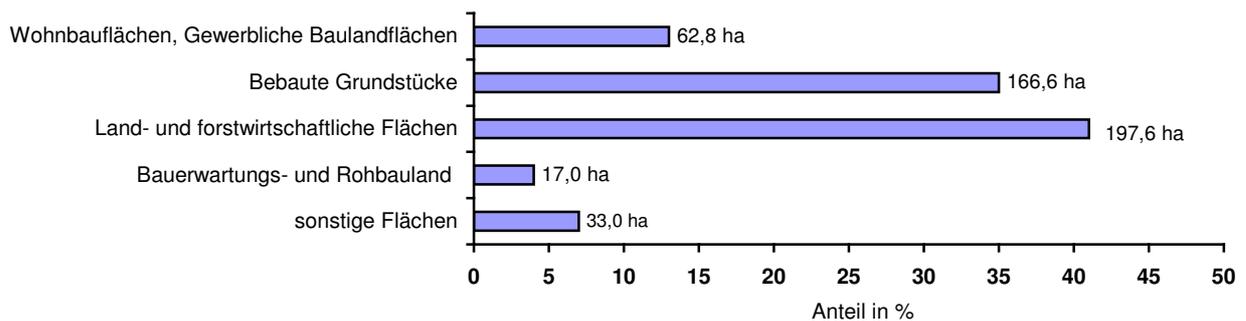
477 Hektar Grundstücksfläche (Vorjahr 419,1 ha)

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 2007

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.



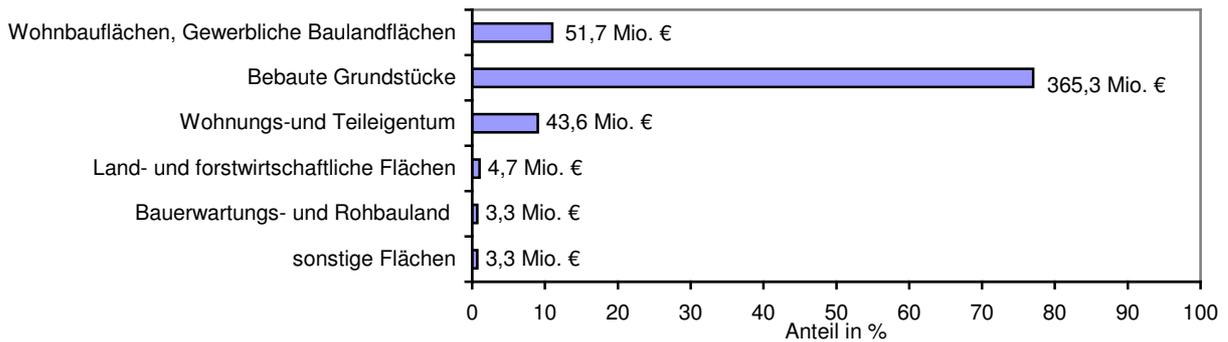
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

471,9 Millionen € (Vorjahr 481,2 Mio. €).

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 Grundstücken nur 13 % des Umsatzes erreicht wurde.

Geldumsatz 2007





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 Fachhandel und Discount-/ Verbrauchermärkte. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Misch- und Gewerbegebieten mit einem großen Anteil an Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumlage.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2007 mit

649 Kauffällen (Vorjahr 750)

ein Geldumsatz von

62,59 Mio. € (Vorjahr 65,05 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

300,97 ha (Vorjahr 262,51 ha)

erreicht.

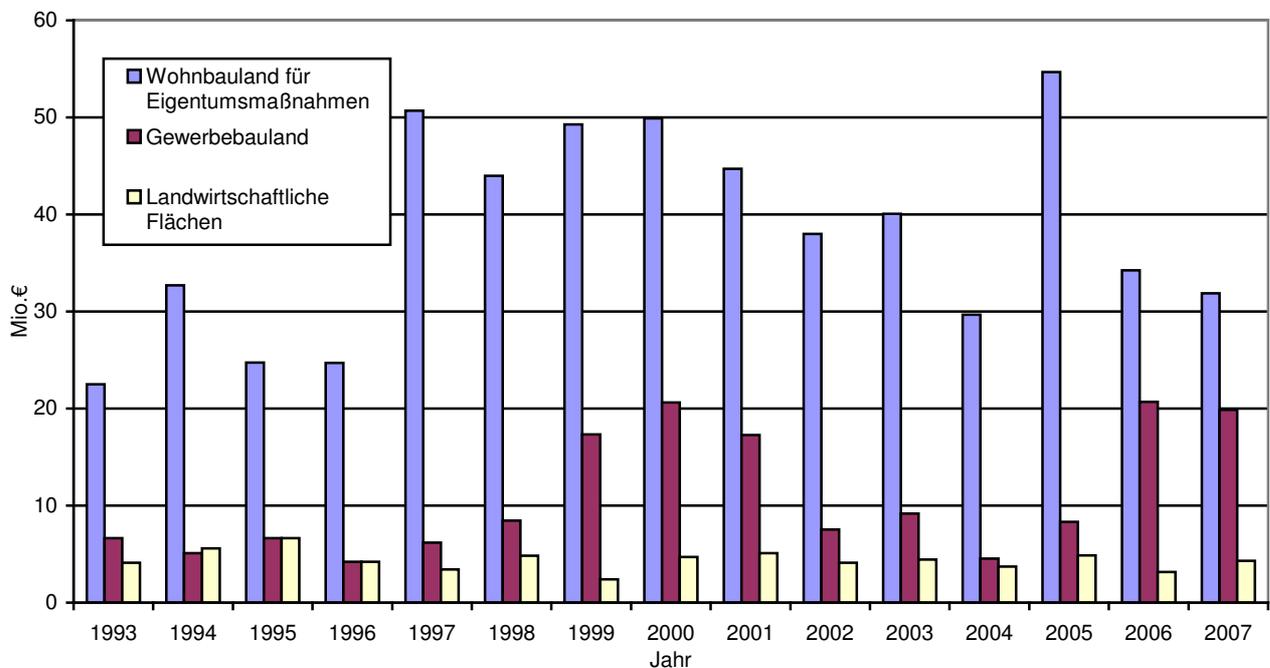
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 13 % gesunken und der Geldumsatz nahm um ca. 4 % ab.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 46 % 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.

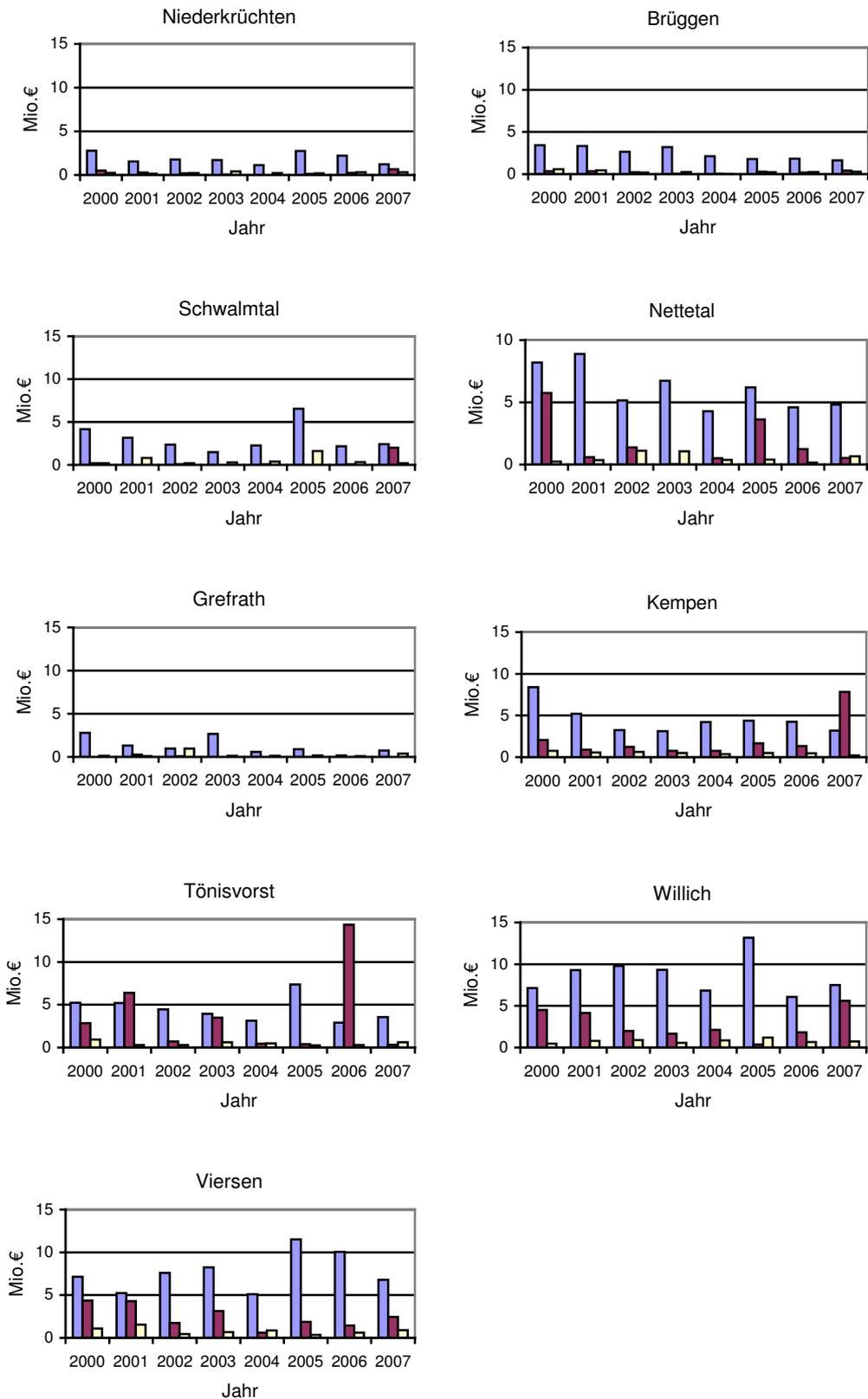
Umsätze nach Preis in Mio. € im Kreis Viersen





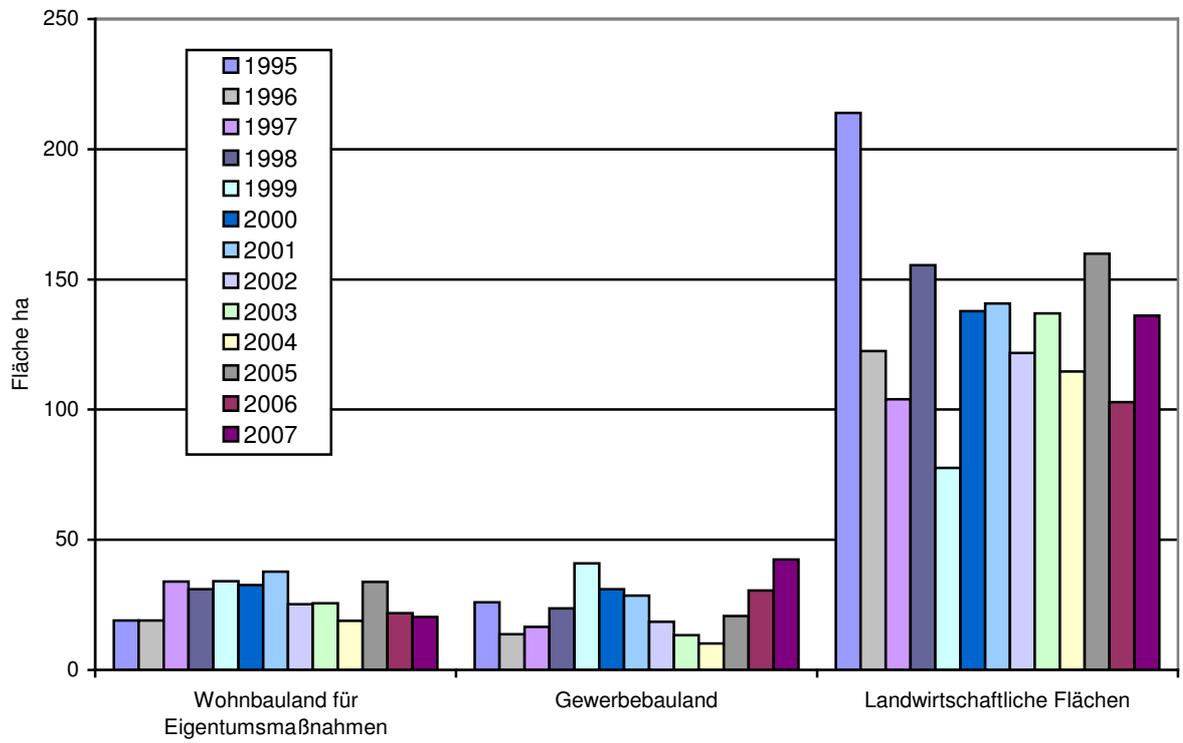
Umsätze nach Preis in Mio. € in den Städten und Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen
 ■ Gewerbebauland
 ■ Landwirtschaftliche Flächen





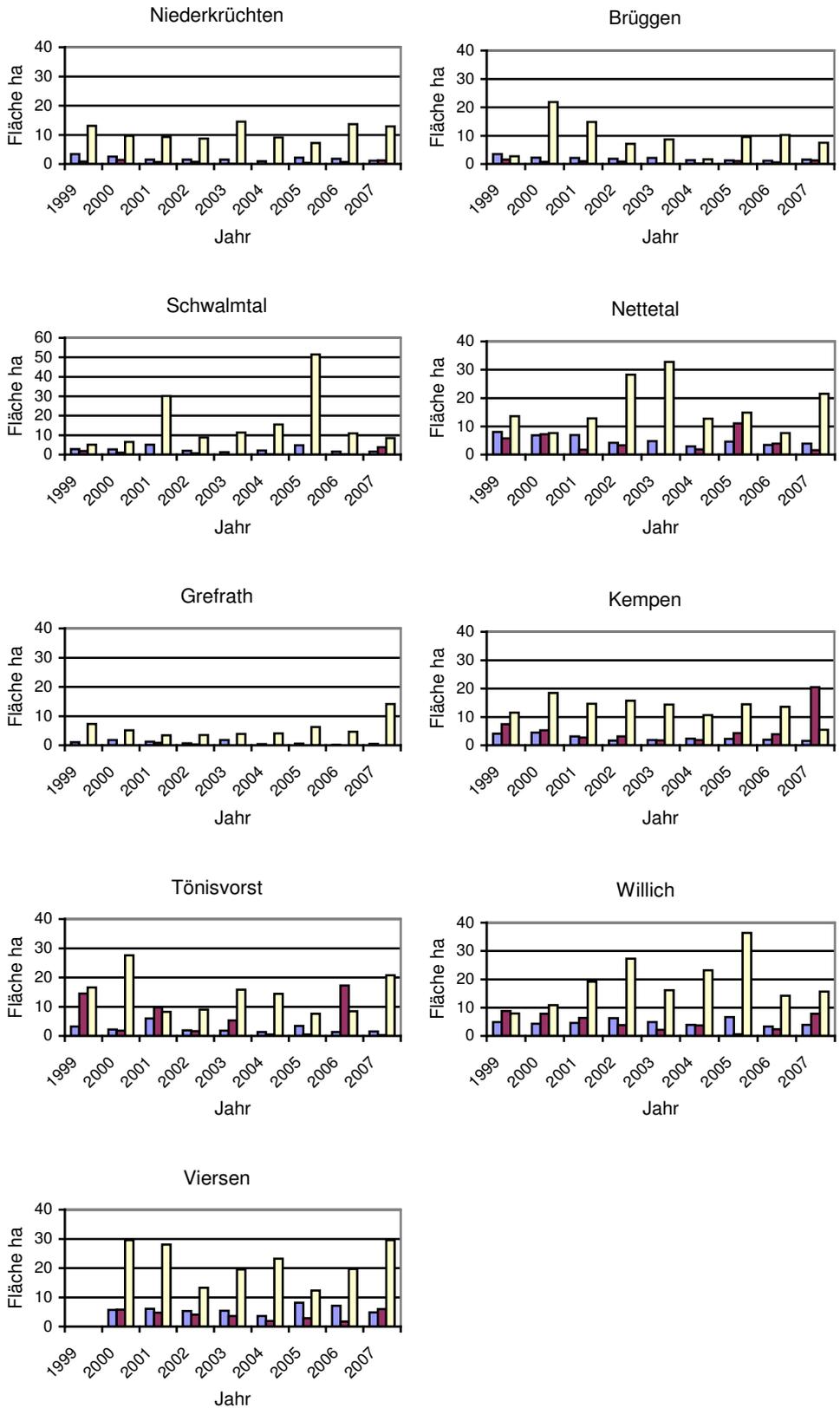
Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen





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 299 Kauffällen war im Vergleich zum Vorjahr (399 Kauffälle) die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau um 25 % rückläufig. Der Geldumsatz ist gleich geblieben. Der Flächenumsatz ist rechnerisch um 2 % gefallen.

Preisentwicklung

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

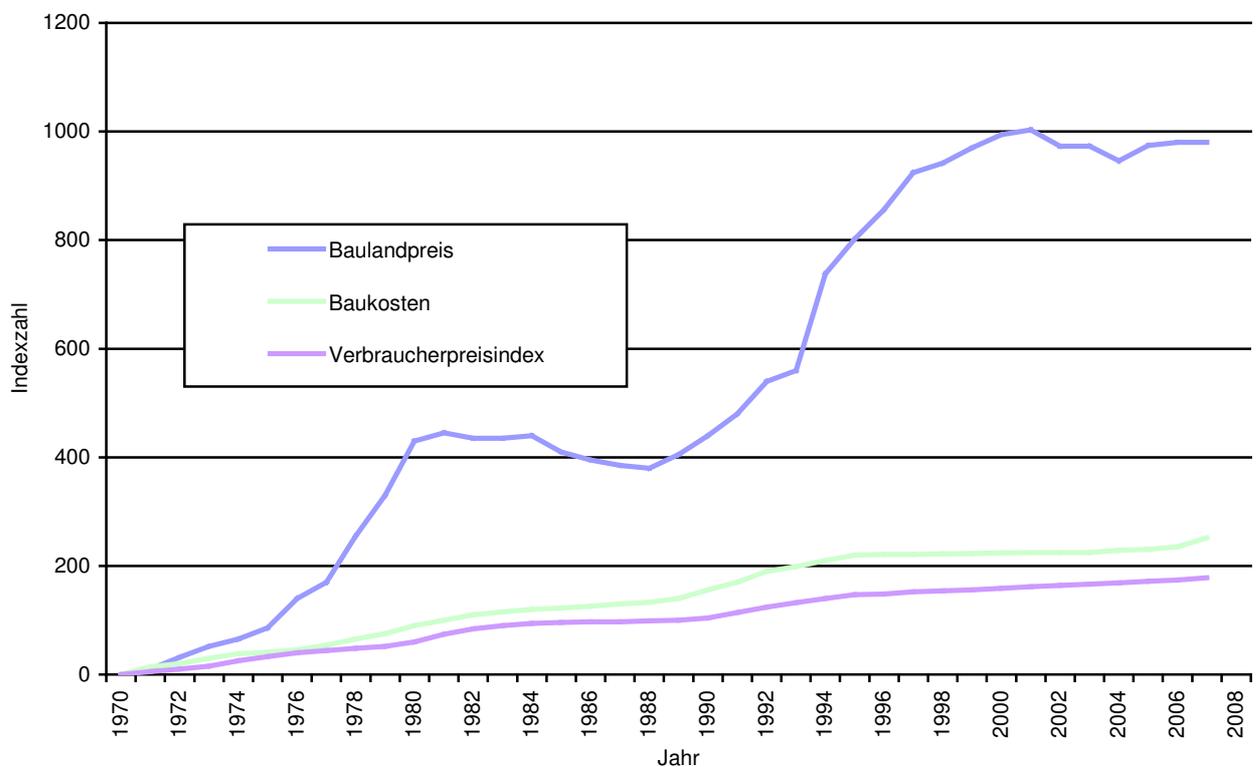
Die langfristige Preisentwicklung ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 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
- 2007 stagnierende Preise

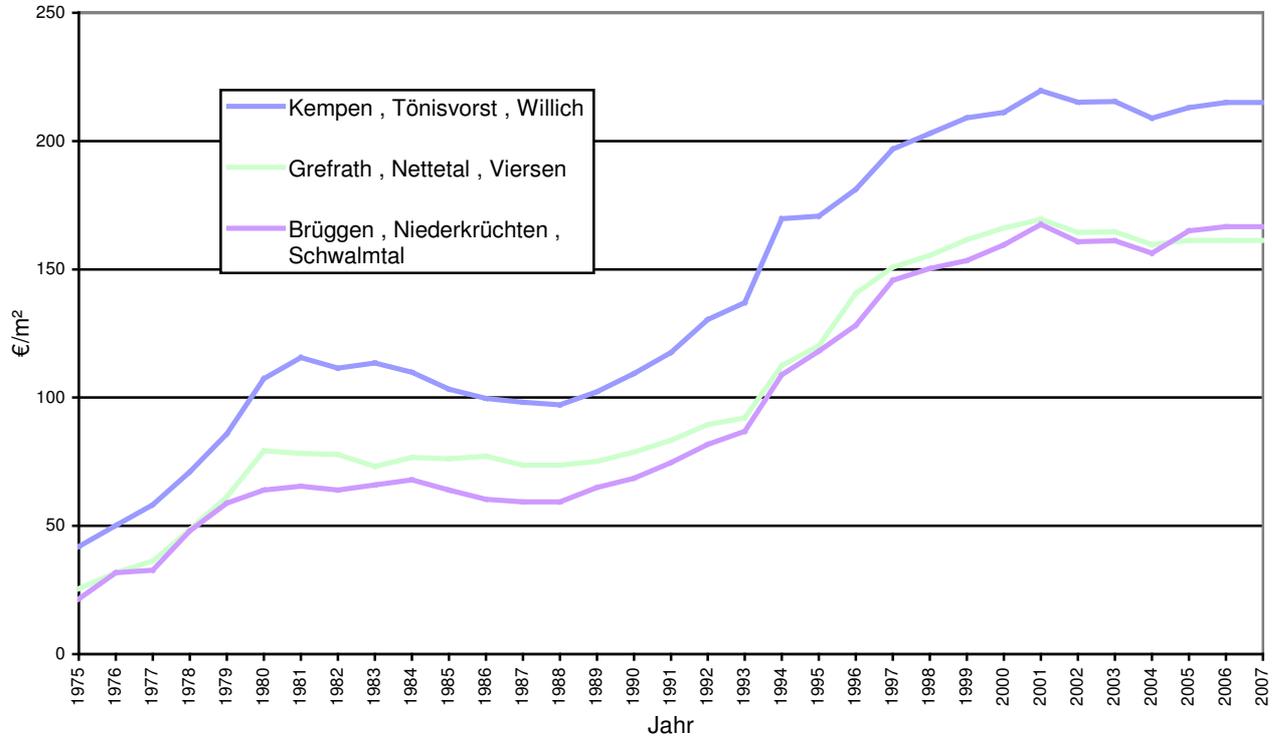
Entwicklung der Bodenpreise von 1970 bis heute

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen

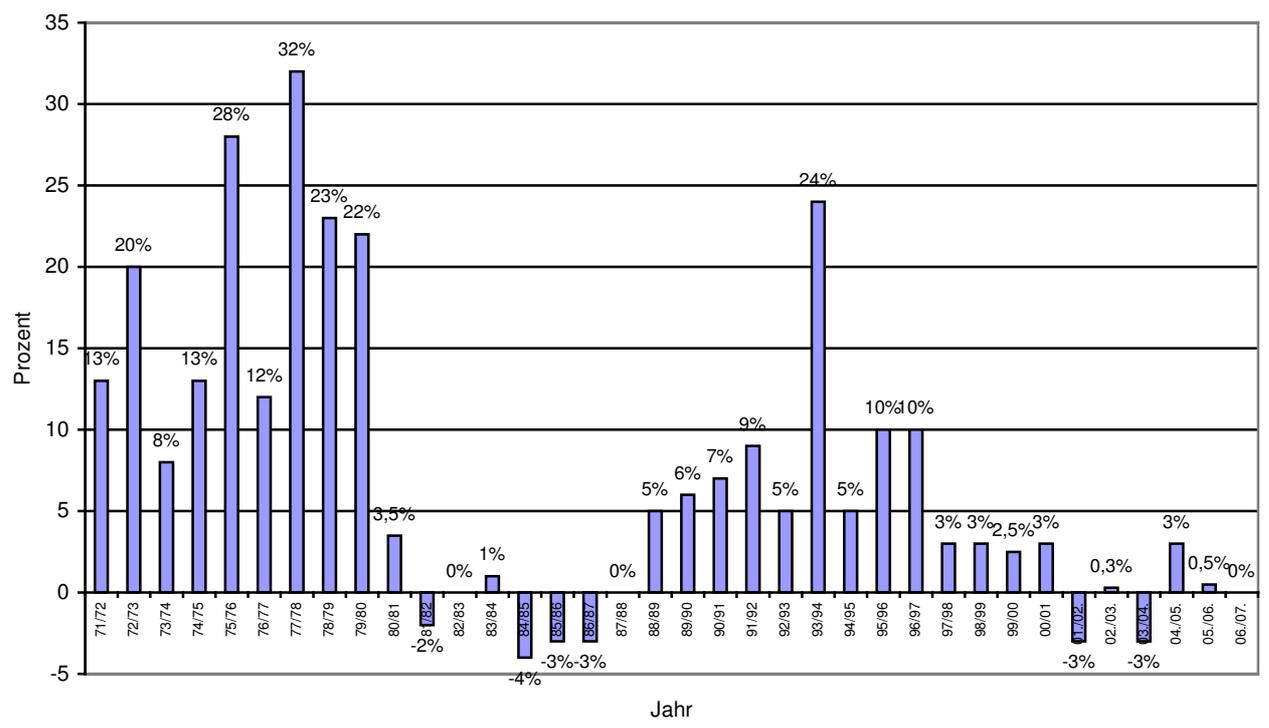
Basisjahr 1970



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 2007

Bei den Preisen für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus sind die Preise sowohl im Ostkreis als auch im Westkreis nahezu konstant geblieben.

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

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenwerte Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Gemeinde/ Stadt	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Niederkrüchten	155	140	125
Brüggen	185	165	135
Schwalmtal	190	150	135
Nettetal	190	155	135
Grefrath	190	160	150
Kempen	230	195	175
Tönisvorst	245	190	135
Willich	230	210	175
Viersen	210	180	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 35 €/m².



5.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 6 Kauffällen war im Vergleich zum Vorjahr (8 Kauffälle) die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau leicht rückläufig. Der Geldumsatz sank rechnerisch ebenso wie der Flächenumsatz.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle liegt mit 54 Verkäufen über dem Vorjahresniveau von 46 Verkäufen.

Der Geldumsatz fiel um rd. 4 %, der Flächenumsatz stieg um rd. 39 %.

Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2007 nahezu konstant geblieben.

Preisniveau

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

Gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung)

Gemeinde/ Stadt - Ortsteil	[€/m ²]	Stadt - Ortsteil	[€/m ²]
Gemeinde Niederkrüchten - Niederkrüchten	35	Stadt Kempen - Kempen	40/ 50
		- Tönisberg	40
Gemeinde Brüggen - Bracht	30	Stadt Tönisvorst - Vorst	60
- Brüggen	40		
Gemeinde Schwalmtal - Waldniel	40	Stadt Willich - Anrath	45
		- Willich	70/ 75
Stadt Nettetal - Breyell	35	Stadt Viersen - Dülken	50
- Kaldenkirchen	40	- Viersen (Kränkelsweg)	75
- Lobberich	35		



Tertiäres Gewerbe

Nachfolgend wird das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung) angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte. Die Werte wurden auf der Grundlage von 34 Verkäufen der letzten Jahre ermittelt. Die durchschnittlichen Bodenwerte für die beiden Teilmärkte Discount-/ Verbrauchermarkt und Fachhandel weisen signifikante Unterschiede auf. Daher werden, sofern ausreichende Vergleichswerte vorhanden sind, für beide Teilmärkte durchschnittliche Werte berechnet.

Gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung)

Westkreis	Ostkreis
Discount-/ Verbrauchermarkt (mit Verkaufsflächen überwiegend bis ca. 1.000 m ²):	Discount-/ Verbrauchermarkt (mit Verkaufsflächen überwiegend bis ca. 1.000 m ²):
140 € pro m ²	180 € pro m ²
Fachhandel (mit Grundstücksflächen bis 2.500 m ²):	Fachhandel (mit Grundstücksflächen bis 2.500 m ²):
----	120 € pro m ²



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.

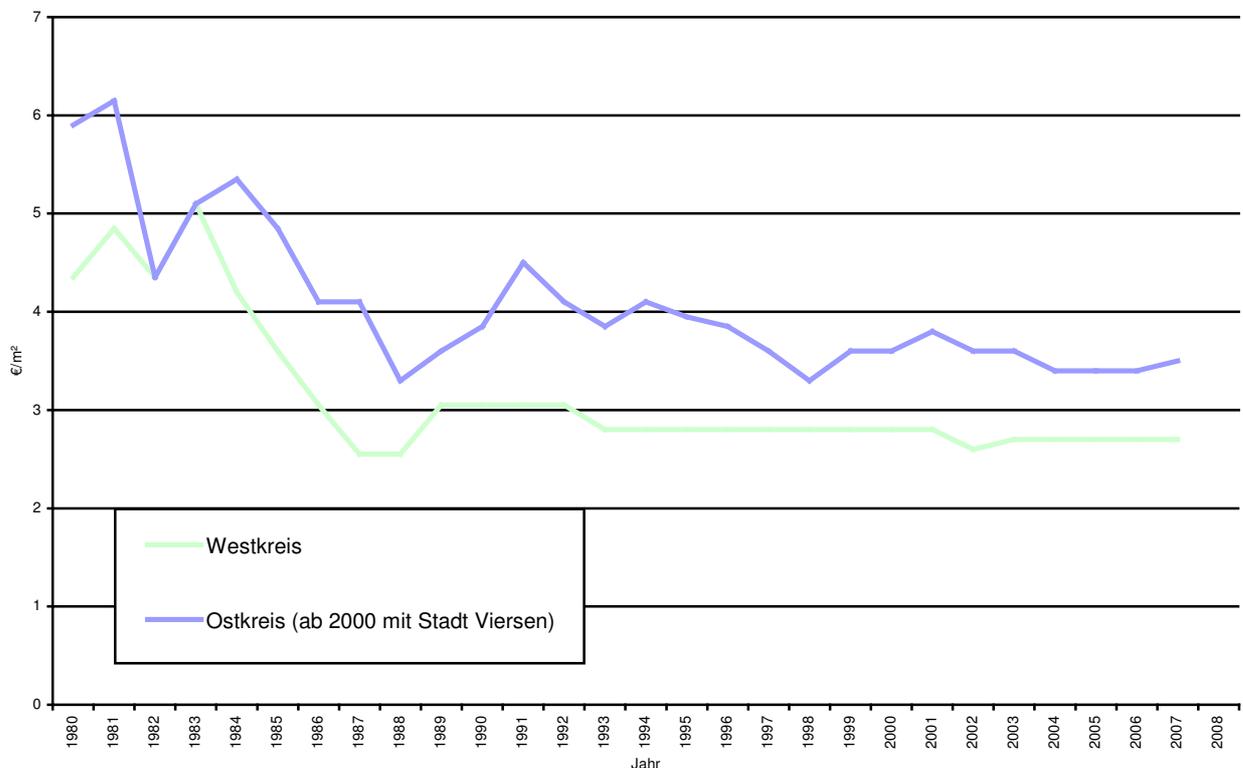
Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

Im Betrachtungszeitraum sind 90 Kauffälle zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr 64 Kauffälle). Der Flächenumsatz stieg um 32 % und der Geldumsatz um 36 %.

Die Preise für Ackerland sind für das gesamte Kreisgebiet konstant geblieben, lediglich im Bereich Willich stiegen die Preise um ca. 10 % an. Hinsichtlich der Grünlandflächen ergab sich für das gesamte Kreisgebiet ein Anstieg von ebenfalls 10 %.

Entwicklung der Ackerlandpreise von 1980 bis 2007 – Westkreis/ Ostkreis



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Westkreis	2,70 €/m ²
Ackerland Stadt Viersen	3,20 €/m ²
Ackerland Stadt Kempen, Stadt Tönisvorst	3,40 €/m ²
Ackerland Stadt Willich	3,80 €/m ²
Grünland gesamtes Kreisgebiet	2,20 €/m ²



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 2002 bis 2007 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 durchschnittlich zwischen 5 €/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 44 (Vorjahr 45) Waldflächen den Eigentümer. Der Flächenumsatz nahm um ca. 6 % zu und der Geldumsatz stieg um ca. 4 %.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2007 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. €
13	14,58	2,30

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. €
1	2,46	1,02



6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

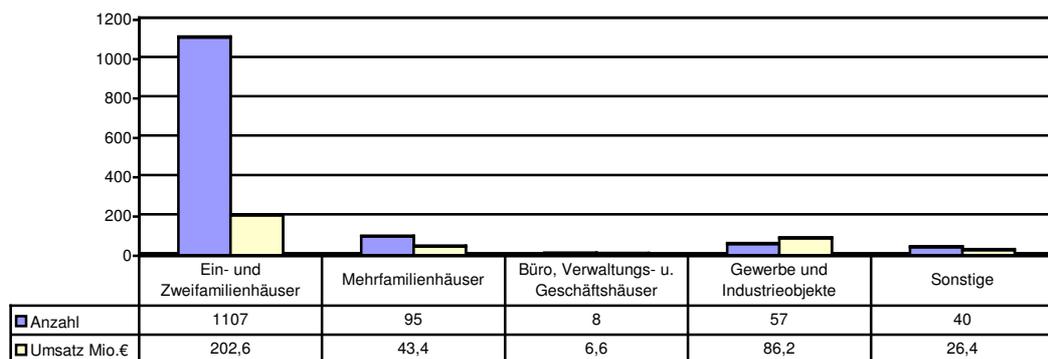
Mit einem Geldumsatz von 365,3 Mio. € bei 1.307 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

Den Anteil der Teilmärkte

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

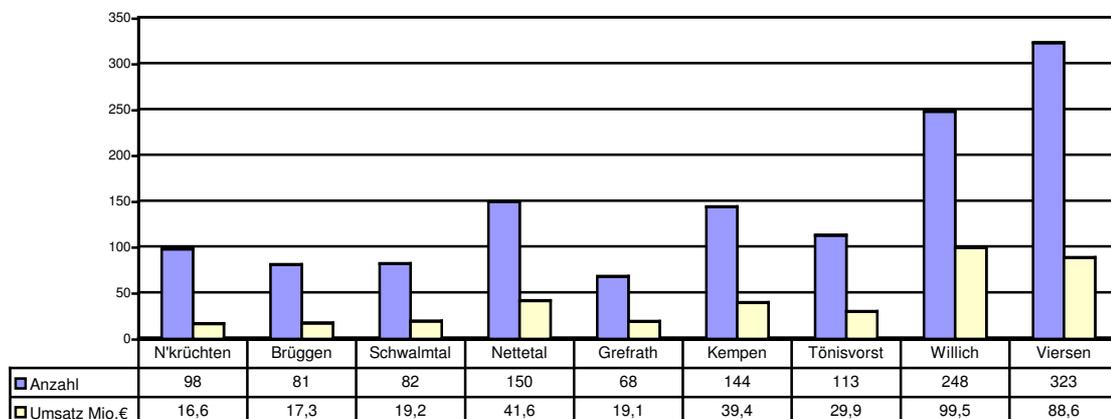
zeigt die folgende Abbildung.

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.

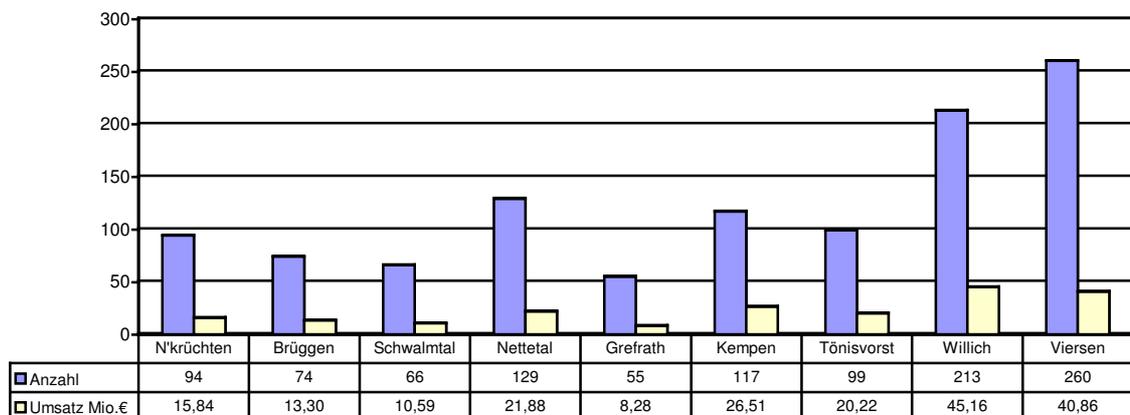
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.107 (+ 6 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 202,6 Mio. € (+ 3 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2006	2007	
Niederkrüchten	84	94	+12 %
Brüggen	67	74	+10 %
Schwalmtal	80	66	-18 %
Nettetal	104	129	+24 %
Grefrath	56	55	-2 %
Kempen	119	117	-2 %
Tönisvorst	81	99	+22 %
Willich	222	213	-4 %
Viersen	229	260	+14 %

Geldumsatz in Mio. €	2006	2007	
Niederkrüchten	16,35	15,84	-3 %
Brüggen	12,62	13,30	+5 %
Schwalmtal	14,93	10,59	-29 %
Nettetal	16,34	21,88	+34 %
Grefrath	9,93	8,28	-17 %
Kempen	25,32	26,51	+5 %
Tönisvorst	16,99	20,22	-19 %
Willich	49,57	45,16	-9 %
Viersen	34,99	40,86	+16 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser





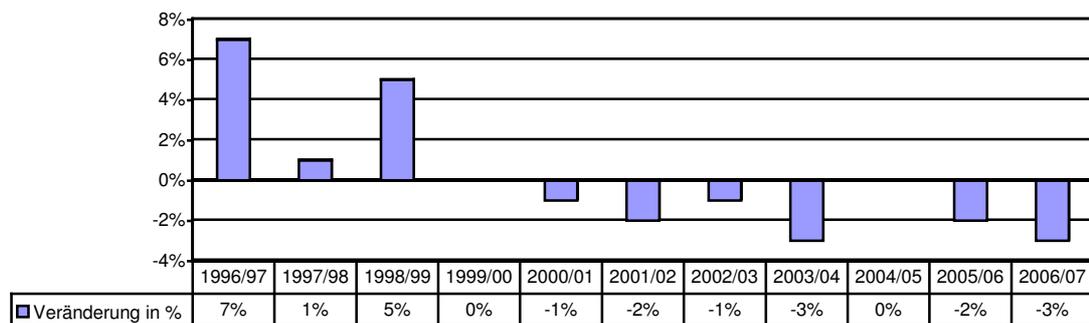
Preisentwicklung

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zuständigkeitsgebiet hat im Mittel, auf das gesamte Kreisgebiet bezogen, geringfügig nachgelassen. Am deutlichsten ersichtlich wird dies bei niedrigpreisigen Objekten, insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern. Dort ist ein Nachlassen der Preise von 5 bis 10% zu verzeichnen. Lediglich in besten Wohnlagen ist bei freistehenden Einfamilienwohnhäusern im gesamten Kreisgebiet eine Zunahme der Preise feststellbar, insbesondere dann, wenn es sich um besonders hochwertige Objekte handelt.

Bei Doppelhaushälften, Reihenendhäusern und Reihenmittelhäusern ist im Westkreis, ebenfalls bei Objekten in hochwertigen Lagen, eine Zunahme der Preise zu verzeichnen, während im Ostkreis die Werte bei hochpreisigen Doppelhaushälften und Reihenendhäusern nahezu konstant geblieben sind bzw. bei hochpreisigen Reihenmittelhäusern bis zu 5% abgenommen haben.

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 die Anzahl der Kauffälle mit 435 verkauften Objekten nahezu konstant geblieben. Der Geldumsatz von 42,79 Mio. € ist mit 6 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

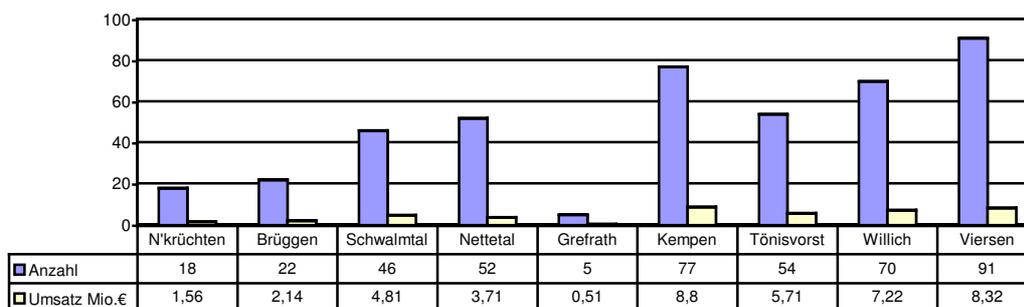
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Anzahl der Kauffälle	2006	2007	
Niederkrüchten	31	18	-45 %
Brüggen	18	22	+22 %
Schwalmtal	23	46	+100 %
Nettetal	36	52	+44 %
Grefrath	6	5	-17 %
Kempen	73	77	+5 %
Tönisvorst	64	54	-16 %
Willich	91	70	-23 %
Viersen	98	91	-7 %

Geldumsatz in Mio. €	2006	2007	
Niederkrüchten	2,51	1,56	-46 %
Brüggen	1,96	2,14	+9 %
Schwalmtal	2,22	4,81	+117 %
Nettetal	3,39	3,71	+9 %
Grefrath	0,76	0,51	-33 %
Kempen	8,33	8,80	+6 %
Tönisvorst	6,94	5,71	-18 %
Willich	10,24	7,22	-30 %
Viersen	9,09	8,32	-8 %

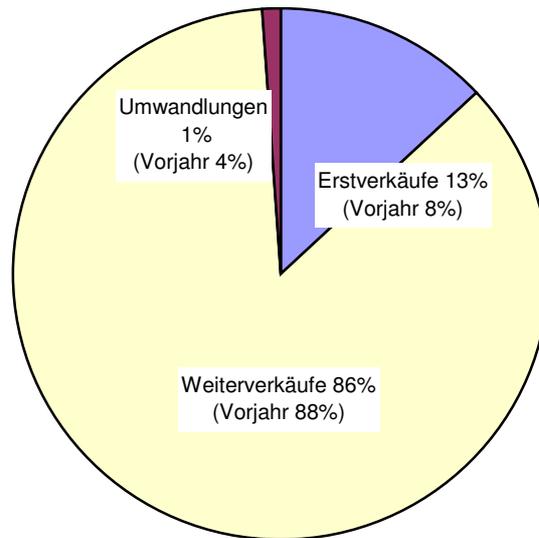
In der folgenden Abbildung ist der Umsatz auf dem Grundstücksmarkt für die einzelnen Städte und Gemeinden im Zuständigkeitsgebiet dargestellt.

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum





Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent



Preisentwicklung

Trotz konstant gebliebener Gesamtanzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr wurden mehr Verkäufe von Eigentumswohnungen in jüngeren Baujahrsklassen (ab Baujahr 1991) registriert. Der bereits im Vorjahr festgestellte Preisrückgang in älteren Baujahrsklassen scheint sich fortzusetzen.

Eindeutige Aussagen bezüglich der Preisentwicklung können aufgrund erheblicher Marktschwankungen in den Baujahrgruppen und Lagen nur schwer gemacht werden.

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. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). 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

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

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

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

8.3 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Eigenschaften des Richtwertgrundstückes

Beispiel:

W 220 Bodenrichtwert (beitragsfrei) in €/m² für Wohnbauland

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschluss)
- Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen; Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)



W (Wohngebiet)

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

G (Gewerbegebiet)

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

A (Landwirtschaftliche Nutzfläche)

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

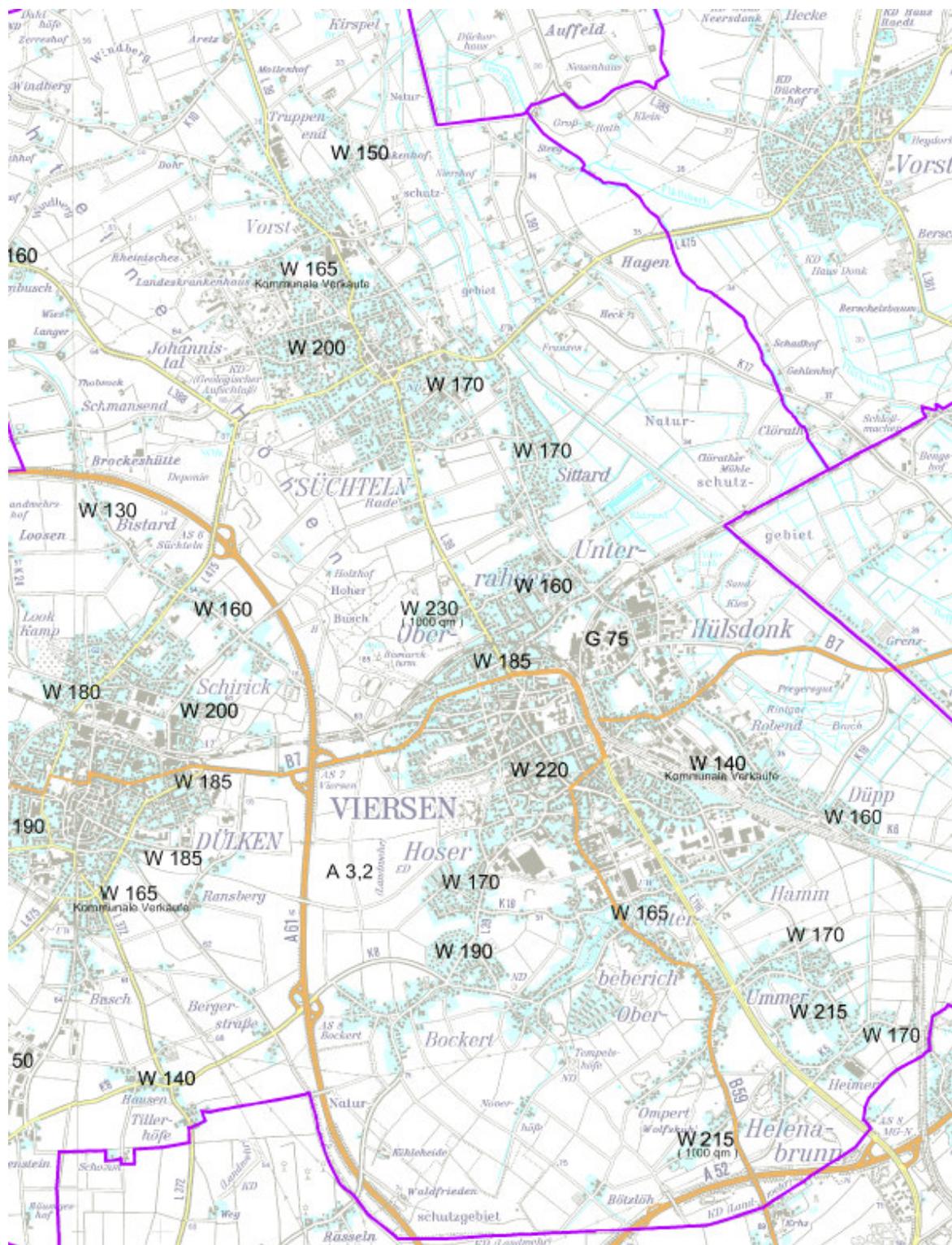
Abweichungen des einzelnen Grundstückes hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Lagebesonderheiten, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung sowie Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

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

Beispielhaft ist ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2008 für Viersen abgedruckt.



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Viersen
 Wertermittlungsstichtag 01.01.2008





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
2007	1086



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		01.01.2008	
	LZS	Stabwn	LZS	Stabwn	LZS	Stabwn	LZS	Stabwn
Zweifamilienhaus								
Baujahr bis 1975	3,0	0,5	} 3,5	} 0,8	} 3,5	} 0,8	3,5	0,5
Baujahr ab 1976	3,5	0,6						
Dreifamilienhaus	4,0	0,8	4,0	0,9	4,5	0,7	4,5	0,7
Mehrfamilienhaus	5,5	1,3	5,5	1,2	5,5	0,8	6,0	0,9
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung > 20%)	6,0	1,1	6,0	1,4	6,5	1,3	6,0	1,0
Reine Gewerbebetriebe	7,0	1,9	7,0	1,5	7,0	1,5	7,0	1,4

Liegenschaftszinssatz = LZS, Standardabweichung = Stabwn

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



9.3 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Durchschnittspreise 2007 für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahrsgruppen

Nach den im Jahre 2007 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 234 Kaufverträge zugrunde. Um den unterschiedlichen Preisniveaus in Ost- und Westkreis gerecht zu werden, wurden die nachfolgenden Durchschnittspreise regional unterteilt. Die Grenze zwischen diesen Bereichen ist fließend.

Bei den unten aufgeführten Vergleichsfaktoren handelt es sich um durchschnittliche Werte, ohne Berücksichtigung der jeweiligen Lage sowie der individuellen Ausstattung.

Gebäudetyp, jeweils bezugsfrei mit Garage	Gesamtkaufpreis in Tsd. €			
	Ostkreis 2006		Westkreis 2007	
Freistehendes Wohnhaus				
Baujahr 1950 – 1974	220.000 €	185.000 €	210.000 €	175.000 €
Baujahr 1975 – 2007	340.000 €	240.000 €	330.000 €	245.000 €
Doppelhaushälfte und Reihenedhaus				
Baujahr 1950 – 1974	180.000 €	130.000 €	170.000 €	130.000 €
Baujahr 1975 – 2007	225.000 €	180.000 €	215.000 €	190.000 €
Reihenmittelhaus				
Baujahr 1950 – 1974	130.000 €	120.000 €	135.000 €	120.000 €
Baujahr 1975 – 2007	195.000 €	150.000 €	190.000 €	160.000 €



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.

Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

(einschließlich Bodenwertanteil ohne Nebengebäude)

Die nachfolgend angegebenen Kaufpreise betreffen Eigentumswohnungen (50-100 m²) im freifinanzierten Wohnungsbau neuzeitlicher, normaler Ausstattung (Zentralheizung, Bad, WC, Isolierverglasung). Lediglich in gesondert ausgewiesenen Einzelfällen wurde ein vom Sondermarkt abweichender Markt festgestellt. Die angegebenen durchschnittlichen Kaufpreise enthalten keine Wertanteile für Stellplätze oder Garagen.

Bei nicht aufgeführten Baujahren war entweder keine oder keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vorhanden. Teilweise wurden Kaufpreise aus den Jahren 2005 bis 2006 mit herangezogen, die nach wie vor als aktuell betrachtet werden können. Zur Ermittlung der Durchschnittswerte lagen 347 Kaufverträge aus dem Jahre 2007 zugrunde. Bei Abweichungen hinsichtlich der definierten Ausstattungs- und Lagemerkmale sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Stadt Viersen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	910	760	1080
Baujahre 1971 – 1980	960	810	1150
Baujahre 1981 – 1990	1.090	830	1.440
Baujahre 1991 – 2006 (Verkäufe aus 2006)	1.280	1.140	1.450
Ersterwerb	1.850	1.810	1.880
Stadt Tönisvorst	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970 (Verkäufe aus 2006)	840	740	990
Baujahre 1971 – 1980 (Verkäufe aus 2006)	1.060	990	1.170
Baujahre 1981 – 1990	1.160	1.050	1.360
Baujahre 1991 – 2006	1.250	1.040	1.460
Stadt Willich	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	980	780	1.110
Baujahre 1971 – 1980	1.030	1.010	1.070
Baujahre 1981 – 1990	1.280	1.110	1.420
Baujahre 1991 – 2006	1.460	1.190	1.680
Ersterwerb	2.000	1.640	2.310



Stadt Kempen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Hagelkreuz			
Baujahre 1960 – 1970	770	610	1.070
Baujahre 1971 – 1980 (Verkäufe 2005 bis 2007)	950	750	1.150
Altstadt			
Baujahre 1971 – 1980	1.230	1.060	1.320
Baujahre 1981 – 1990 (Verkäufe 2006 u. 2007)	1.710	1.470	1.850
übrige Lage			
Baujahre 1991 – 2006	2.060	1.910	2.210
Ersterwerb (gehobener Markt)	2.890	2.760	3.130
Gemeinde Brüggen			
	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970 (mäßige Lage)	530	370	700
Baujahre 1991 – 2006	1.450	1.210	1.700
Stadt Nettetal Gemeinde Grefrath			
	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970 (Verkäufe 2006 u. 2007)	730	400	1.070
Baujahre 1971 – 1980	820	700	890
Baujahre 1981 – 1990	1.090	960	1.270
Baujahre 1991 – 2006	1.270	1.060	1.470
Gemeinde Schwalmtal Gemeinde N'krüchten			
	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1971 – 1980	770	660	990
Baujahre 1981 – 1990	1.000	860	1.130
Baujahre 1991 – 2006	1.190	940	1.460
Ersterwerb (Seniorenwohnungen)	2.000	1.880	2.120



9.5 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

(in Verbindung mit Wohnungseigentum)

Aus Kauffällen über Eigentumswohnungen des Jahres 2006 und 2007 wurden nachfolgende Durchschnittspreise ermittelt. Von diesen Durchschnittspreisen sind Abweichungen aufgrund der jeweiligen Lage, Wohn-dichte und Ausstattung ggf. zu berücksichtigen.

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, 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 672 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus dem 2. Halbjahr 2006 und dem Jahr 2007 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.

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

- Brutto-Grundfläche nach DIN 277 aus 1987/ 2005
- Normalherstellungskosten (NHK 2000)
- Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 90 Jahre
- Altersabschreibung nach Ross differenziert nach Modernisierungsgrad des Gebäudes
- Regionalisierungsfaktor: 1,00

Dabei wurden berücksichtigt:

- Zeitwert der Nebengebäude
- Zeitwert der Außenanlagen
- Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile
- Baunebenkosten
- Bodenwert

Im Übrigen gilt das Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA).

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)				
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
110.000	1,00	0,87	0,89		
120.000	0,98	0,86	0,89		
130.000	0,96	0,86	0,88		
140.000	0,95	0,85	0,87	0,96	
150.000	0,93	0,84	0,87	0,95	
160.000	0,92	0,84	0,86	0,94	0,86
170.000	0,90	0,83	0,86	0,93	0,87
180.000	0,89	0,83	0,86	0,92	0,88
190.000	0,87	0,82	0,85	0,91	0,88
200.000	0,86	0,82	0,85	0,91	0,89
210.000	0,85	0,81	0,84	0,90	0,90
220.000	0,84	0,81	0,84	0,89	0,90
230.000	0,83	0,81	0,84	0,89	0,91
240.000	0,82	0,80	0,83	0,88	0,91
250.000	0,81	0,80	0,83	0,88	0,92
260.000	0,80	0,79	0,83	0,87	0,92
270.000	0,79	0,79	0,82	0,87	0,93
280.000	0,78	0,79	0,82	0,86	0,93
290.000	0,78	0,78	0,82	0,86	0,94
300.000	0,77	0,78	0,82	0,85	0,94
310.000	0,76	0,78	0,81	0,85	0,95
320.000	0,75	0,78	0,81	0,84	0,95
330.000	0,75	0,77	0,81	0,84	0,96
340.000	0,74	0,77	0,81	0,83	0,96
350.000	0,73	0,77	0,80	0,83	0,96
360.000		0,77	0,80	0,83	0,97
370.000		0,76	0,80	0,82	0,97
380.000		0,76	0,80	0,82	0,97
390.000		0,76	0,80	0,82	0,98
400.000		0,76	0,79	0,81	0,98
410.000			0,79	0,81	0,98
420.000			0,79	0,81	0,99
430.000			0,79	0,80	0,99
440.000			0,79	0,80	0,99
450.000			0,79	0,80	1,00
460.000				0,79	1,00
470.000				0,79	1,00
480.000				0,79	1,00
490.000				0,78	1,01
500.000				0,78	1,01

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert



**Marktanpassungsfaktoren im Kreis Viersen
Doppelhaushälften/ Reiheneckhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
70.000		1,06	1,04	1,14	
80.000		1,03	1,02	1,11	
90.000		1,00	1,00	1,09	
100.000		0,98	0,98	1,07	1,18
110.000	0,75	0,96	0,96	1,05	1,15
120.000	0,76	0,94	0,94	1,03	1,13
130.000	0,77	0,93	0,93	1,01	1,11
140.000	0,77	0,91	0,92	1,00	1,09
150.000	0,78	0,90	0,90	0,99	1,07
160.000	0,78	0,88	0,89	0,97	1,05
170.000	0,79	0,87	0,88	0,96	1,03
180.000	0,79	0,86	0,87	0,95	1,01
190.000	0,80	0,85	0,86	0,94	1,00
200.000	0,80	0,84	0,85	0,93	0,98
210.000	0,80	0,83	0,84	0,92	0,97
220.000	0,81	0,82	0,83	0,91	0,95
230.000	0,81	0,81	0,82	0,90	0,94
240.000	0,81	0,80	0,82	0,89	0,93
250.000	0,82	0,79	0,81	0,88	0,92
260.000	0,82	0,78	0,80	0,88	0,91
270.000	0,82	0,77	0,79	0,87	0,90
280.000	0,82	0,77	0,79	0,86	0,89
290.000	0,83	0,76	0,78	0,85	0,88
300.000	0,83	0,75	0,77	0,85	0,87
310.000		0,74	0,77	0,84	0,86
320.000		0,74	0,76	0,83	0,85
330.000		0,73	0,76	0,83	0,84
340.000		0,73	0,75	0,82	0,83
350.000		0,72	0,75	0,82	0,82
360.000					
370.000					
380.000					
390.000					
400.000					

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert



**Marktanpassungsfaktoren im Kreis Viersen
Reihenhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
70.000	1,32	1,31	1,28	1,39
80.000	1,25	1,25	1,23	1,33
90.000	1,19	1,19	1,19	1,28
100.000	1,13	1,14	1,15	1,23
110.000	1,08	1,10	1,12	1,19
120.000	1,04	1,06	1,08	1,15
130.000	0,99	1,02	1,05	1,12
140.000	0,95	0,99	1,03	1,08
150.000	0,92	0,96	1,00	1,05
160.000	0,88	0,93	0,98	1,02
170.000	0,85	0,90	0,96	1,00
180.000	0,82	0,88	0,94	0,97
190.000	0,79	0,85	0,92	0,95
200.000	0,76	0,83	0,90	0,92
210.000	0,74	0,80	0,88	0,90
220.000	0,71	0,78	0,86	0,88
230.000	0,69	0,76	0,85	0,86
240.000	0,67	0,74	0,83	0,84
250.000	0,65	0,72	0,82	0,82
260.000	0,63	0,71	0,80	0,81
270.000	0,61	0,69	0,79	0,79
280.000	0,59	0,67	0,78	0,77
290.000	0,57	0,66	0,76	0,76
300.000	0,55	0,64	0,75	0,74

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/ 4080 613 /4080 611

Stadtverwaltung Kempen, 47906 Kempen, Rathaus
Tel.: 02152/ 917 313

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 Sonstige Angaben

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzendes Mitglied:

Calefice, Herbert Kreisvermessungsdirektor

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

Boxhammer, Sonja Kreisvermessungsrätin z. A.
 Bender, Hartmut Ltd. Kreisvermessungsdirektor
 Seidenfaden, Joachim Stadtobervermessungsrat
 Stein, Michael Kreisobervermessungsrat

*Stellvertretendes vorsitzendes Mitglied
 und ehrenamtliches Mitglied:*

Mertens, Viola Diplom-Betriebs-Wirtin

Ehrenamtliche Mitglieder:

Amme, Paul Architekt
 Beyer, Ulrich Architekt
 Böttcher, Heinz-Jörg Landwirtschaftlicher Sachverständiger
 Bröckers, Klaus Architekt
 Brüll, Rolf Architekt
 Dammer, Ernst Prokurist
 Fassbender, Norbert Immobilien-Kaufmann
 Giebelen, Dr.-Ing., Detlef Architekt
 Holthausen, Dirk Architekt
 Jungermann, Daniel Architekt
 Liesenfeld, Helmut Architekt
 Schlein, Jörg Ltd. Städt. Vermessungsdirektor
 Schmitz, Dr.-Ing., Rüdiger Architekt
 Schwechheimer, Gerd Städt. Vermessungsdirektor
 Thelen, Udo Architekt
 Weckes, Karl Vertriebsdirektor
 Wiens, Stefan Architekt

Ehrenamtliche Mitglieder

der zuständigen Finanzbehörden und deren Stellvertreter:

Schaulandt, Edgar Steueroberamtsrat (Finanzamt Viersen)
 Bialek, Volker Steuerinspektor (Finanzamt Kempen)
 Fritz, Istvan Verwaltungsangestellter (Finanzamt Kempen)

10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle:

Kreishaus Viersen
 Rathausmarkt 3
 41747 Viersen

Telefax:

02162/ 39 11 38

E-Mail:

gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet:

www.kreis-viersen.de

Geschäftsführung:

Rothkegel, Frank Geschäftsführer Tel: 02162/ 39 1751 (Raum 2153)



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

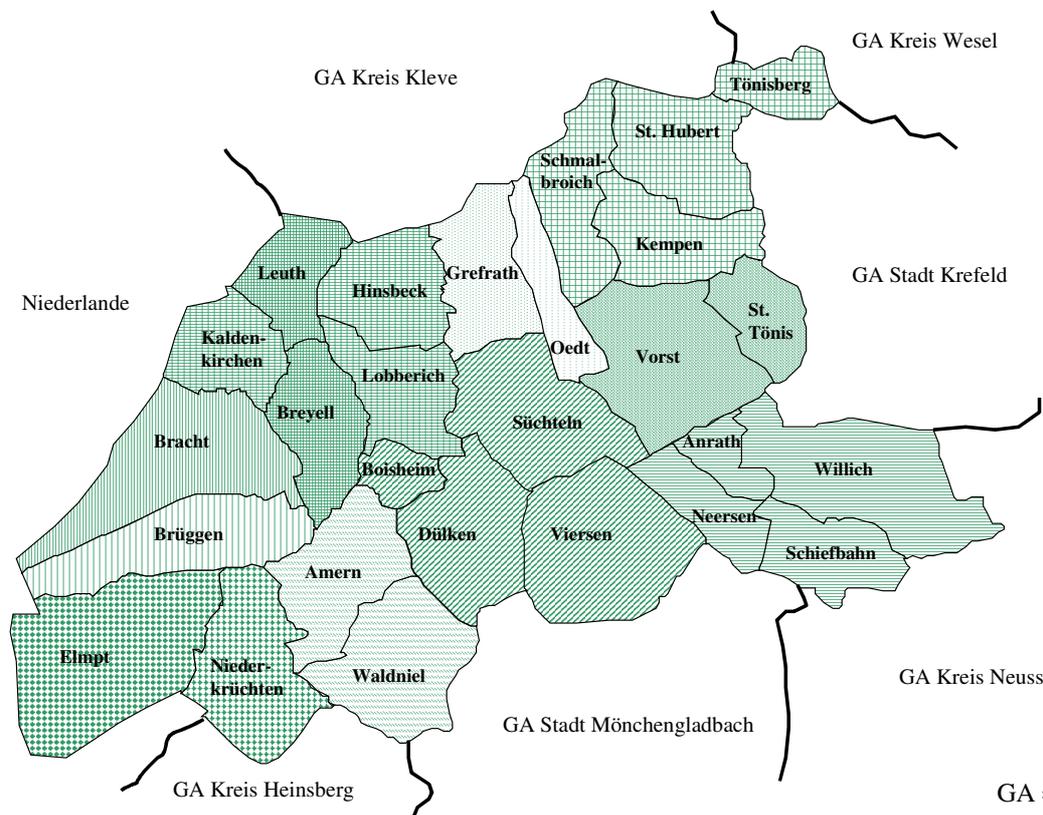
Gemeinde/ Stadt
-Ortsteile

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 30.09.2007

Stadt/ Gemeinde	Einwohner insgesamt	männlich	weiblich	Fläche qkm	Einwohner je qkm
Brüggen	16.191	7.921	8.270	61,23	264
Grefrath	15.883	7.747	8.136	30,98	513
Kempen	36.233	17.634	18.599	68,81	527
Nettetal	42.464	20.804	21.660	83,86	506
Niederkrüchten	15.422	7.561	7.861	67,07	230
Schwalmtal	19.332	9.483	9.849	48,11	402
Tönisvorst	30.493	14.787	15.706	44,33	688
Viersen	75.819	36.541	39.278	91,07	833
Willich	52.111	25.517	26.594	67,82	768
Kreis Viersen	303.948	147.995	155.953	563,28	540

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

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