

Grundstücksmarktbericht 2009

für den Kreis Viersen



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen



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 Auswerteergebnissen 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 2008	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.....	29
8.3	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	29
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.....	37
9.6	Tertiäres Gewerbe.....	38
9.7	Anpassung des Sachwertes an die Marktlage	39
9.8	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 31.10.2008.....	46
10.5	Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte u. des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen.....	46



1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahre 2008 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 um 124 auf 2.766 Verträge.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus war trotz des vorhandenen Angebotes mit minus 2 % leicht rückläufig.

Das Angebot an baulich nutzbaren Flächen vergrößerte sich um 3 % 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 verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 15 %, der Geldumsatz nahm mit minus 9 % geringfügig ab.

Die Preise für das Gewerbebauland (produzierendes Gewerbe) im Kreis Viersen sind im Westkreis konstant geblieben. Im Ostkreis ist in Teilen eine leichte Anhebung der Preise feststellbar. Bei diesem Teilmarkt muss darauf hingewiesen werden, dass der Anbietermarkt überwiegend durch die Städte und Gemeinden des Kreises bestimmt wird.

Die gezahlten Kaufpreise für Grundstücke des tertiären Gewerbes (großflächiger Einzelhandel) liegen deutlich höher als die des produzierenden Gewerbes. Der großflächige Einzelhandel gliedert sich in den Bereich Fachhandel mit Grundstücksgrößen bis 2.500 m² und Discount-/Verbrauchermarkt mit Verkehrsflächen überwiegend bis 800 m².

Insgesamt ist der Umsatz beim Gewerbebauland um 43 % und der Flächenumsatz um 38 % zurückgegangen.

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde ebenfalls ein Rückgang sowohl der Kauffälle als auch des Umsatzes festgestellt. Das Bodenwertniveau für Ackerland blieb im Westkreis konstant. Im Ostkreis wurden in Teilgebieten um 10 % höhere Preise für gute Böden erzielt. Hinsichtlich der Grünlandflächen blieben die Verkaufspreise im gesamten Kreisgebiet auf dem Niveau des Vorjahres.

Der Bodenwert für Waldflächen bleibt aufgrund der Kaufpreisauswertung unverändert.

Bebaute Grundstücke

Für freistehende Wohnhäuser sind im Westkreis gegenüber 2007 nur geringfügige Veränderungen in den Preisen festzustellen. Im Ostkreis sind je nach Gebäudetyp und –alter Schwankungen zu erkennen, wobei die Preise für ältere Objekte gestiegen sind.

Bei den Mehrfamilienhäusern wurde ein Nachlassen in der Anzahl der Verkäufe (- 20 %) wie auch ein Nachgeben der Umsätze (- 34 %) festgestellt.

Dagegen ist der Markt bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern fast ganz zum Erliegen gekommen. In 2008 wurde lediglich ein Vertrag registriert.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 6 % gestiegen. Dabei liegt der Anteil der Erstverkäufe nach Neubau bei 10 %, während es sich bei 84 % aller Fälle um Weiterverkäufe handelt. 6% Umwandlungen waren zu verzeichnen.

Auf die 4 Städte Kempen, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen 75 % aller Verkäufe des Jahres 2008.

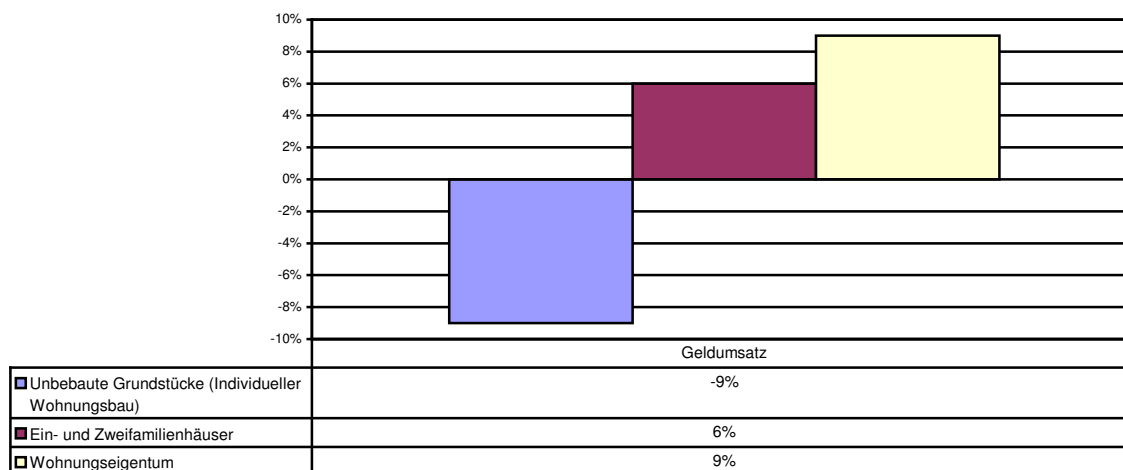
Insgesamt ist ein Plus im Geldumsatz von 9 % zu verzeichnen. Innerhalb der Baujahrsgruppen und Lagen sind erhebliche Marktschwankungen zu erkennen.



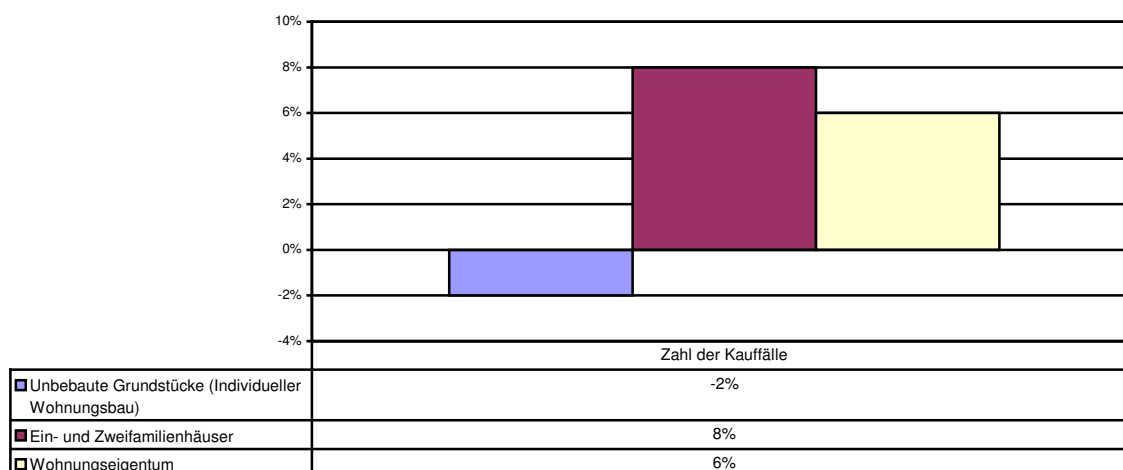
Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2008

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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen ist für jede Anregung dankbar, die den erwarteten Informationsbedarf optimiert. Bitte wenden Sie sich mit Ihren Wünschen an die Geschäftsstelle.



3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), die Verordnung über 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 – in der jeweiligen gültigen Fassung zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. 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 Besitzeinweisung,
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen,
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte,
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte,
- Vornahme von individuellen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter und aggregierter Form und
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten.



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

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

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

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

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

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung 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 und
- 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 2008

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2008 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 2008 von den beurkundenden Stellen

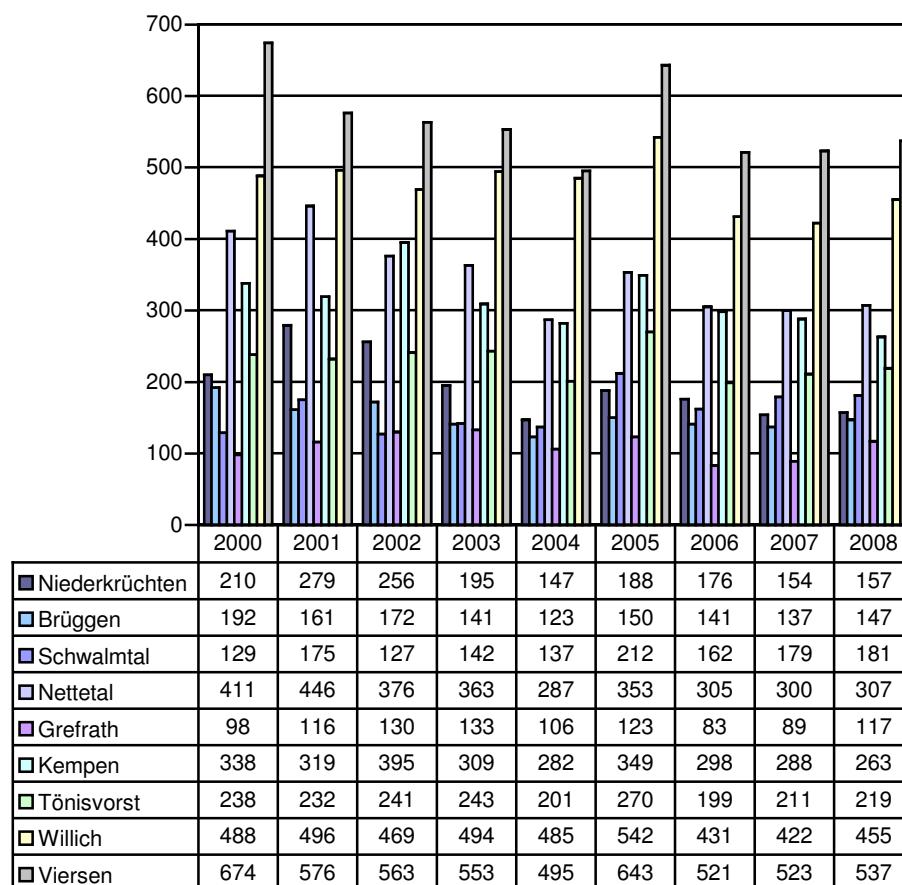
2.766 Kauffälle (Vorjahr 2.642)

über bebaute und unbebaute Grundstücke übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2007 um ca. 5 % gestiegen.

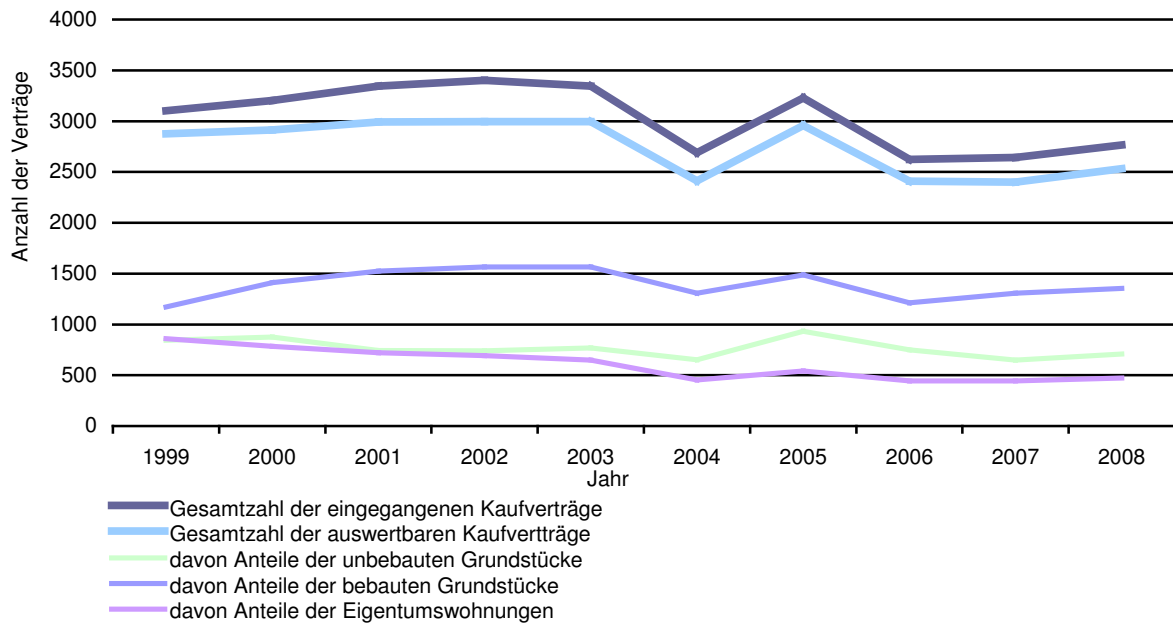
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 8 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit konnten 2.383 (Vorjahr 2.303) Kaufverträge ausgewertet werden.

Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2008 sortiert nach Städten und Gemeinden





Anzahl der Kauffälle von 1999 bis 2008 nach Vertragsart im Kreis Viersen



4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

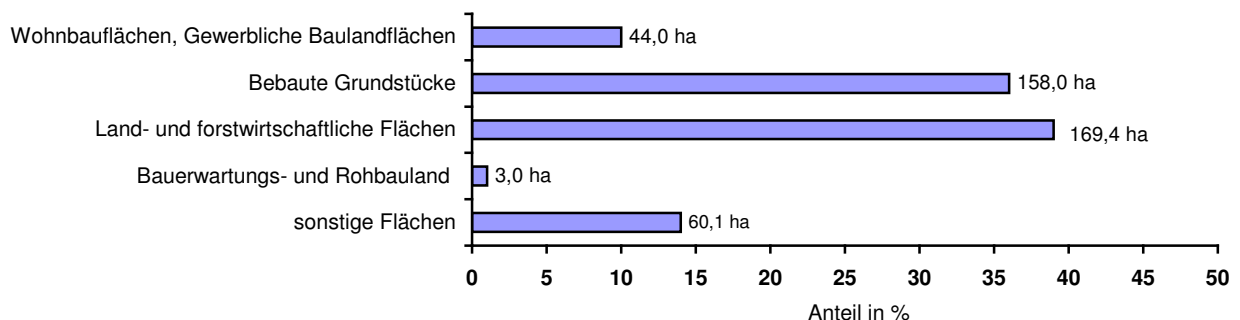
434 Hektar Grundstücksfläche (Vorjahr 477 ha)

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 2008

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 um ca. 3 % gefallen.



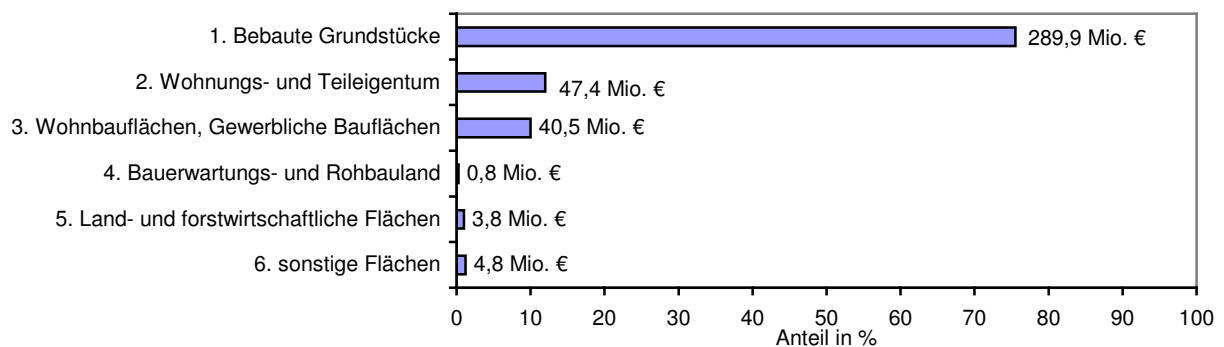
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

387,2 Millionen € (Vorjahr 471,9 Mio. €).

Mit 75% wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 12 % zum Geldumsatz bei während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken (Nr. 3 – 6 des Diagramms) insgesamt 13 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2008





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 sowie Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² wurden bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² nicht berücksichtigt.

- **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 Unterzentrumslage.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2008 mit

709 Kauffällen (Vorjahr 649)

ein Geldumsatz von

51,42 Mio. € (Vorjahr 62,59 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

281,23 ha (Vorjahr 300,97 ha)

erreicht.

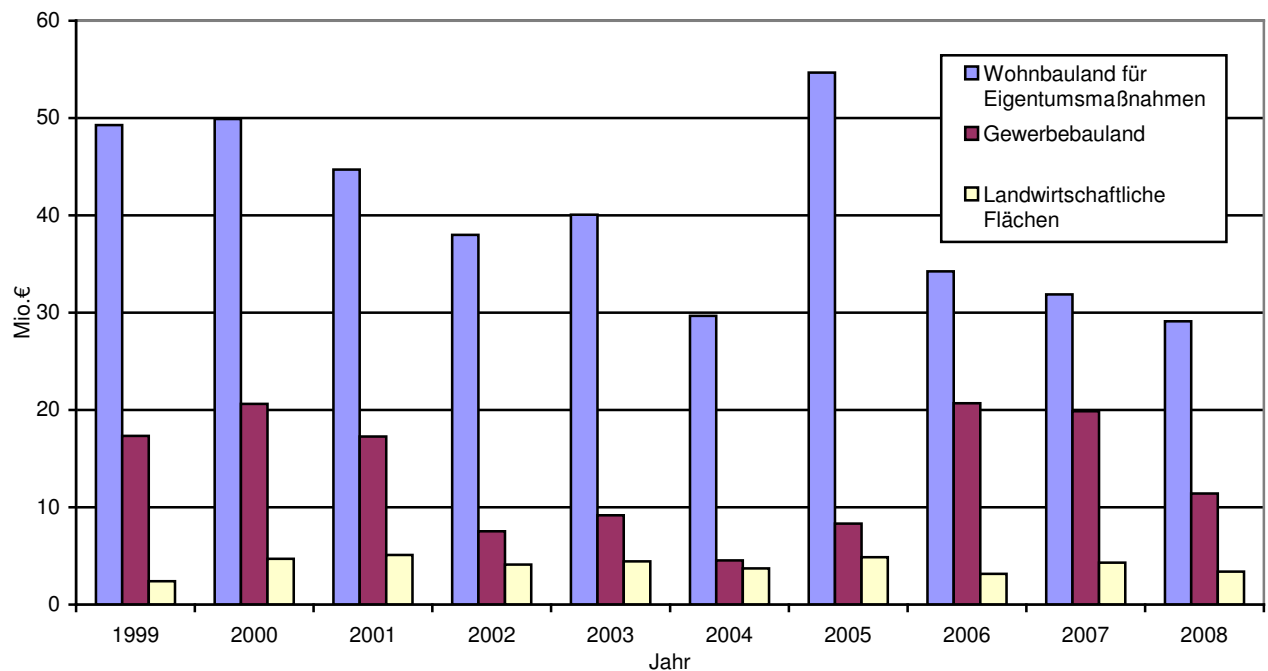
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 9 % gestiegen, jedoch nahm der Geldumsatz um ca. 18 % ab.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 41 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 55 %.

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.

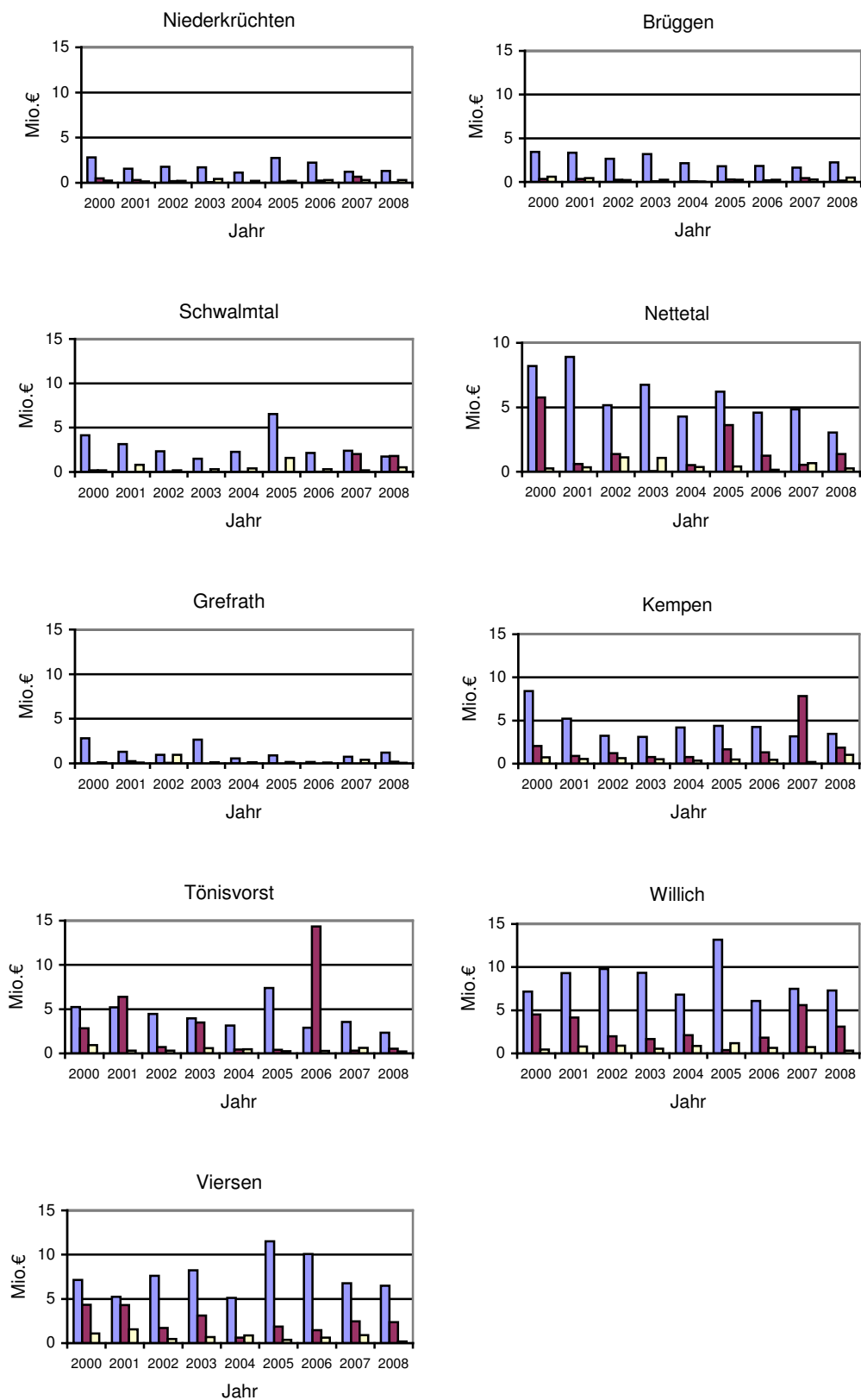
Umsätze nach Preis in Mio. € im Kreis Viersen

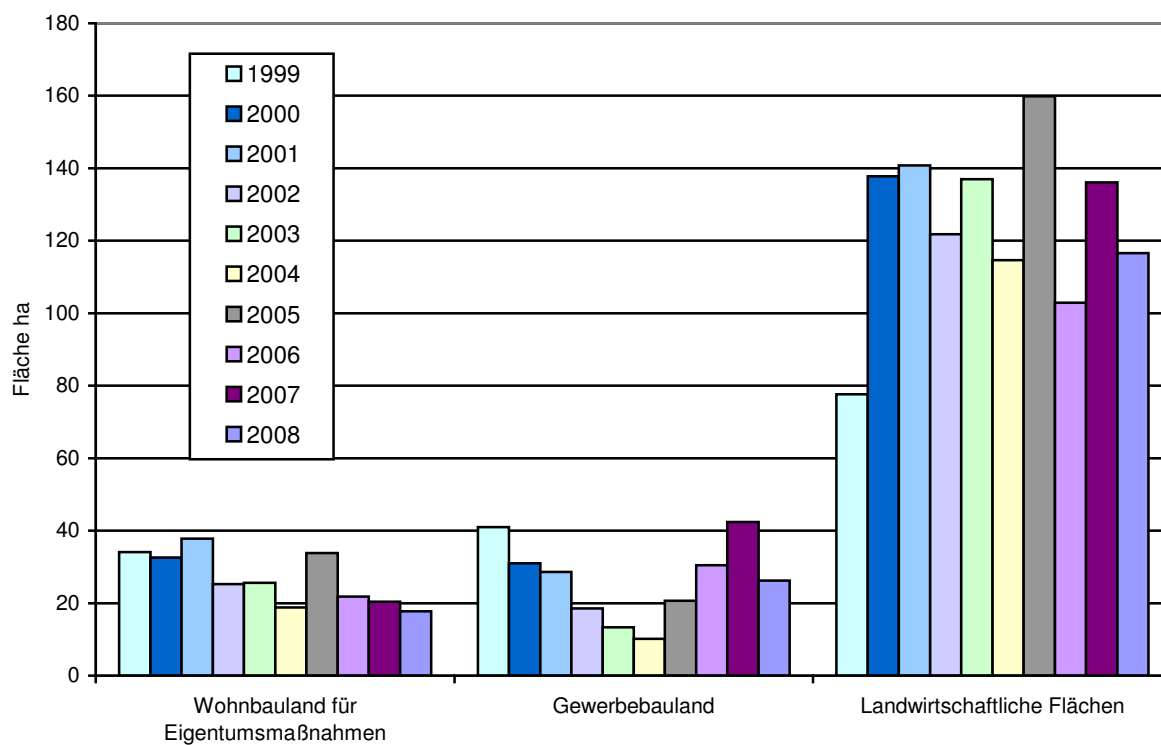




Umsätze nach Preis in Mio. € in den Städten und Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen ■ Gewerbebauland ■ Landwirtschaftliche Flächen

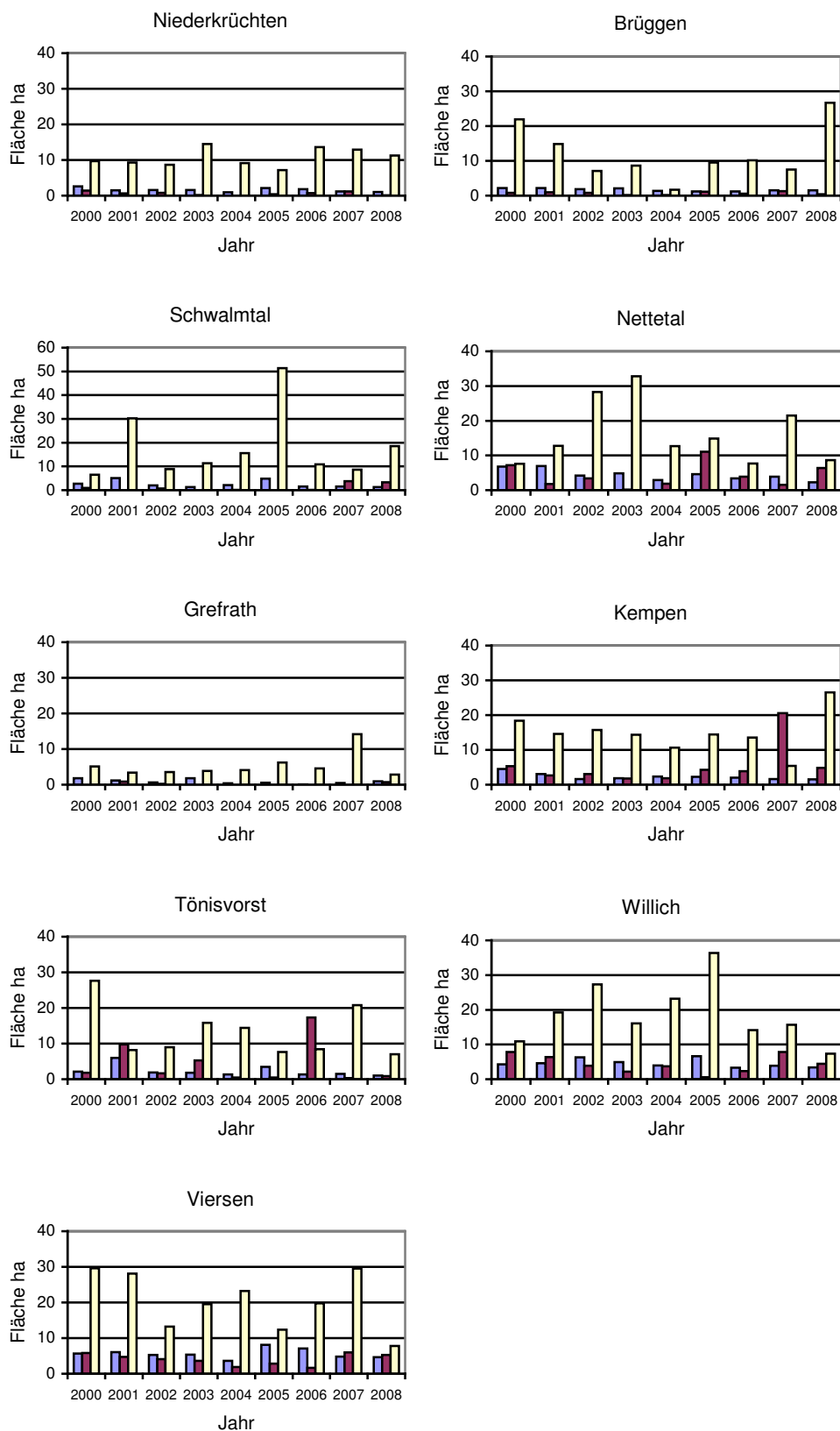


**Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen**



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 292 Kauffällen war im Vergleich zum Vorjahr (299 Kauffälle) die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau nahezu konstant. Der Geldumsatz ist um 9 % und der Flächenumsatz ist um 15 % gefallen.

Preisentwicklung

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

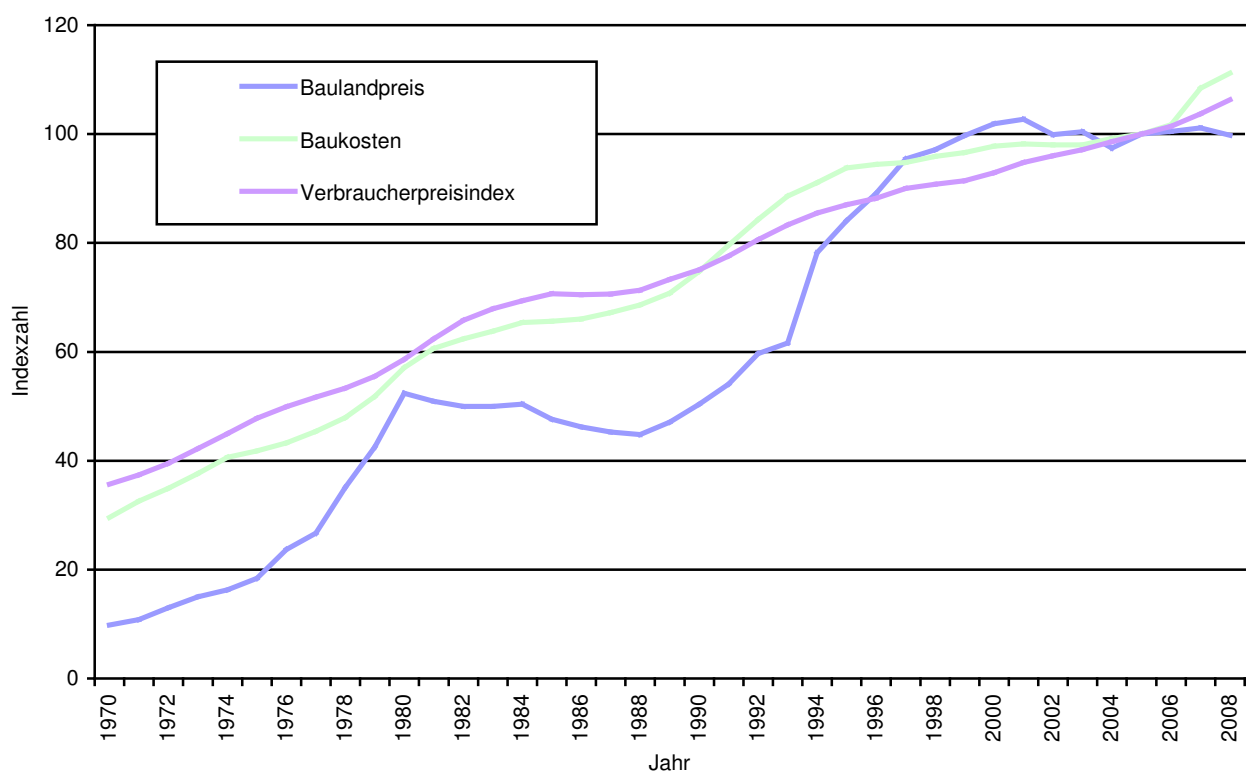
Die langfristige Preisentwicklung ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 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 2007 Marktberuhigung mit leicht rückläufigen Preisen und
- 2008 stagnierende bzw. leicht fallende Preise.

Entwicklung der Bodenpreise von 1970 bis heute

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen

Basisjahr 2005 = 100

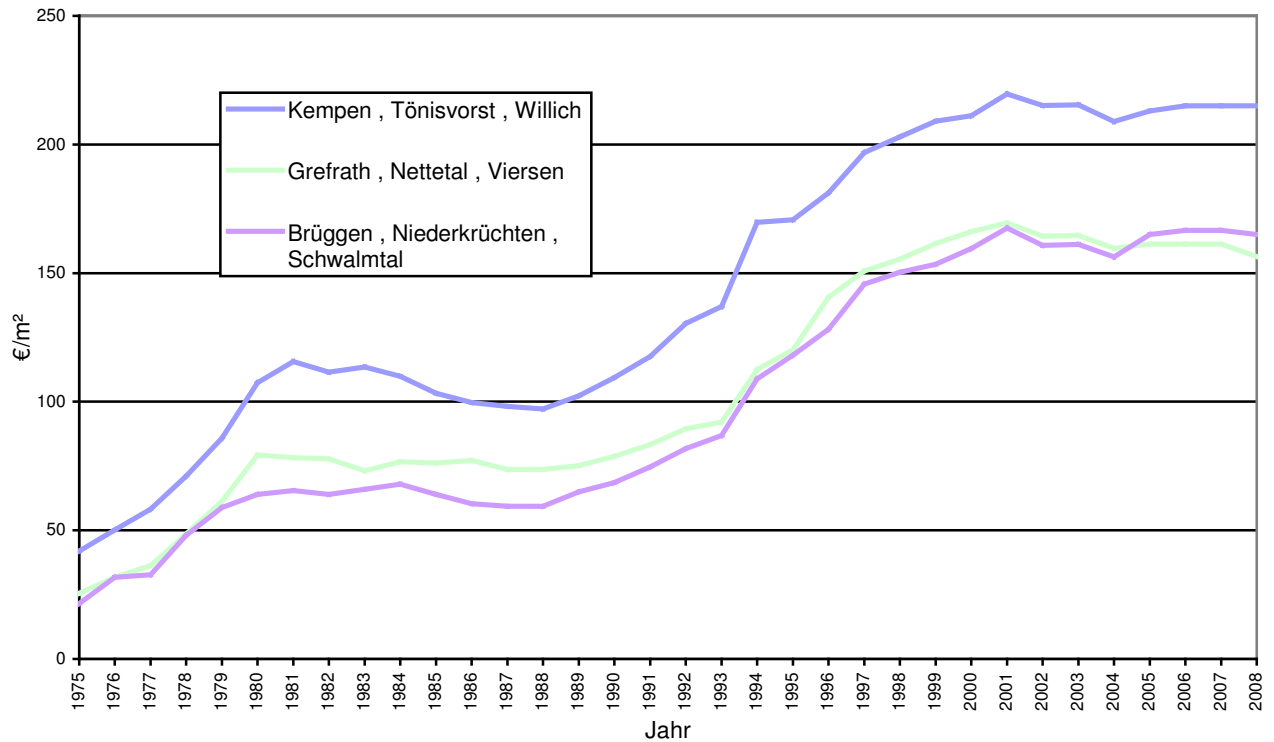




Entwicklung der Bodenpreise von 1975 bis heute

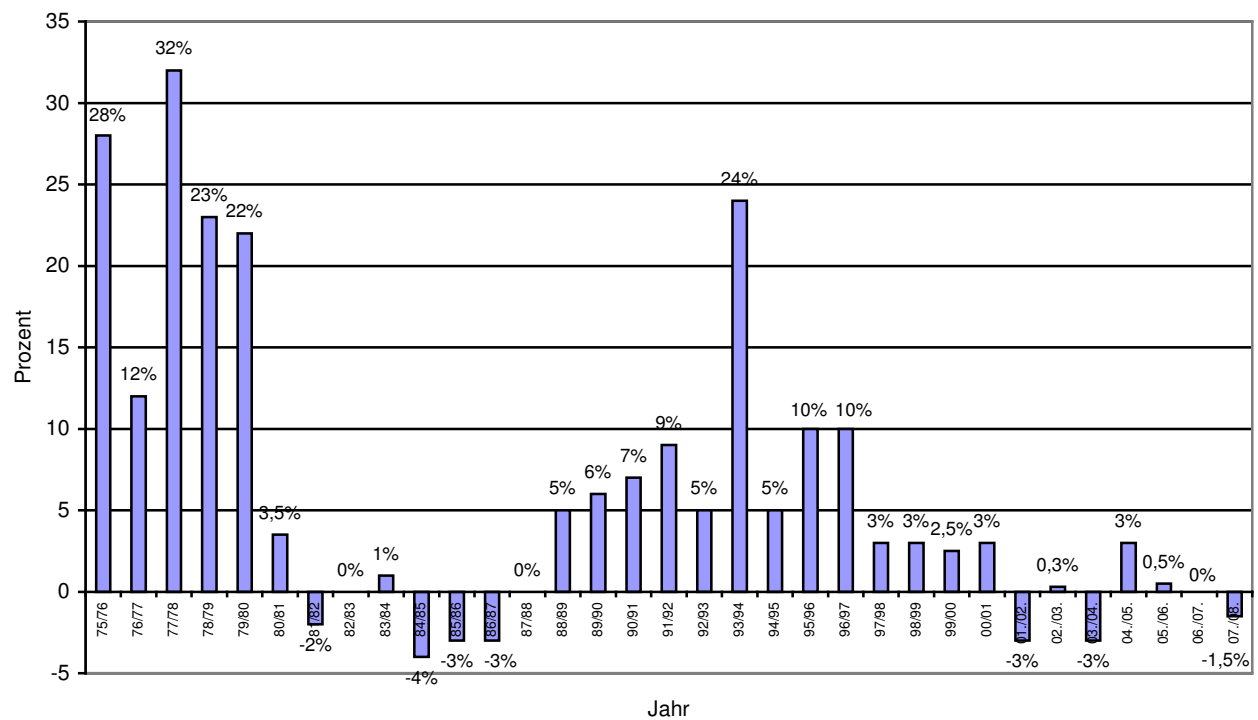
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Kreis Viersen

Basisjahr 1975; Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau wurden zusammengefasst



Entwicklung der Bodenpreisveränderungen im Vergleich zum Vorjahr in %

Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau





Preisniveau 2008

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	155	125
Schwalmtal	190	160	130
Nettetal	190	155	120
Grefrath	170	160	150
Kempen	250	230	200
St. Hubert/Tönisberg	190	190	170
St. Tönis	240	235	235
Vorst	190	190	135
Willich	230	210	170
Viersen	215	180	130

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 40 €/m².



5.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 6 Kauffällen war die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um 2 %, der Flächenumsatz stieg dagegen um 78 %.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle liegt mit 69 Verkäufen über dem Vorjahresniveau von 54 Verkäufen.

Der Geldumsatz fiel um rd. 43 %, der Flächenumsatz sank um rd. 38 %.

Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2008 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	[€/m²]	Stadt - Ortsteil	[€/m²]
Gemeinde Niederkrüchten		Stadt Kempen	
- Niederkrüchten	35	- Kempen	50
		- Tönisberg	40
Gemeinde Brüggen		Stadt Tönisvorst	
- Bracht	30	- Vorst	60
- Brüggen	40		
Gemeinde Schwalmthal		Stadt Willich	
- Waldniel	40	- Anrath	45
		- Willich	75
Stadt Nettetal		Stadt Viersen	
- Breyell	35	- Dülken	50
- 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

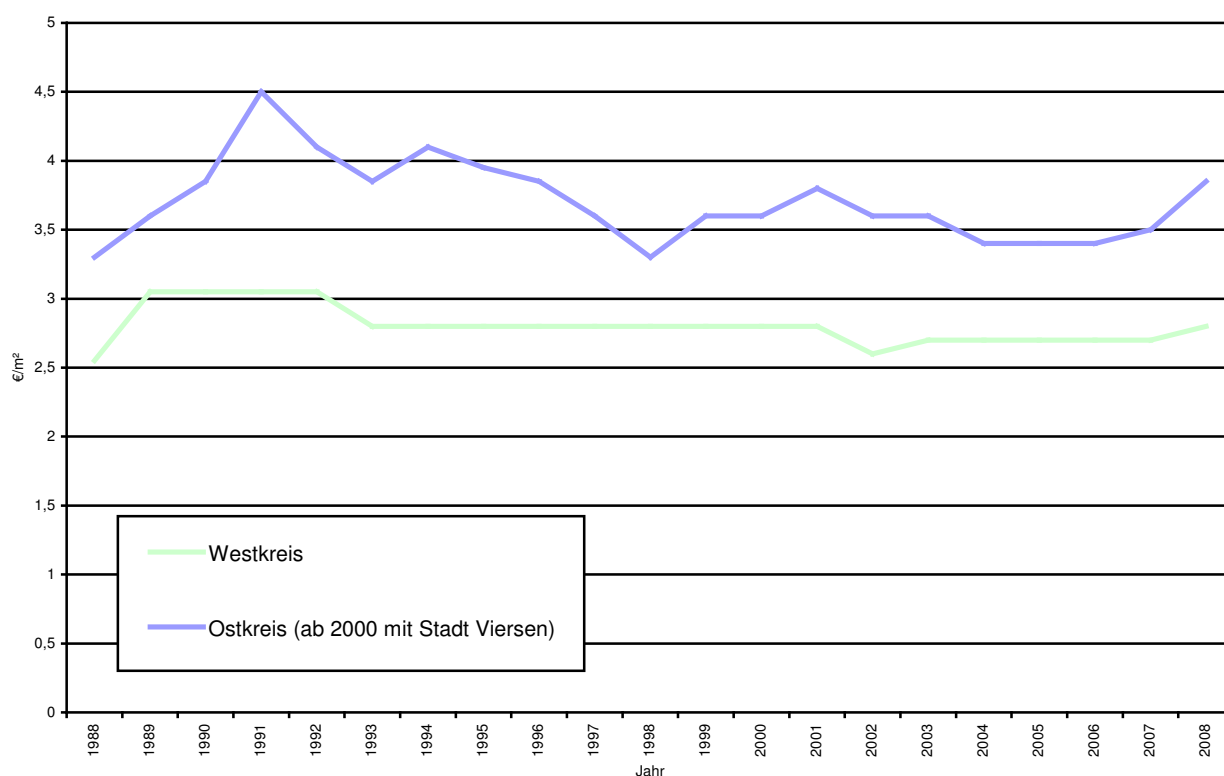
Im Betrachtungszeitraum sind 78 Kauffälle zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr 90 Kauffälle).

Im Westkreis sind die Preise für Ackerland weitgehend konstant geblieben. Nur in Nettetal und Schwalmtal ist ein Anstieg von 0,30 €/m² zu verzeichnen.

Im Ostkreis ist der Preis in Viersen konstant geblieben. Im Kempen –ausgenommen Ortsteil Tönisberg– und Tönisvorst stieg der Preis um 0,60 €/m², in Willich betrug die Steigerung 0,20 €/m².

Der Preis für Grünlandflächen ist 2008 im gesamten Kreisgebiet konstant geblieben.

Entwicklung der Ackerlandpreise von 1988 bis 2008 – Westkreis/ Ostkreis



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal, Gemeinde Schwalmtal	3,00 €/m ²
Ackerland Gemeinden Brüggen, Grefrath, Niederkrüchten	2,70 €/m ²
Ackerland Stadt Kempen, Stadt Tönisvorst, Stadt Willich	4,00 €/m ²
Ackerland Kempen, Ortsteil Tönisberg	3,40 €/m ²
Ackerland Stadt Viersen	3,20 €/m ²
Grünland gesamtes Kreisgebiet	2,20 €/m ²



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

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 2008 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung hat ergeben, dass der Kaufpreis für begünstigtes Agrarland durchschnittlich zwischen ca. 5 €/m² und ca. 13 €/m² schwankt. Dies entspricht etwa dem 2- bis 3-fachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 51 (Vorjahr 44) Waldflächen den Eigentümer. Der Flächenumsatz nahm um ca. 14 % ab und der Geldumsatz fiel um ca. 12 %.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs lag im Jahr 2008 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. €
3	1,65	0,16

Rohbauland

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

Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
6	1,31	0,61



6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

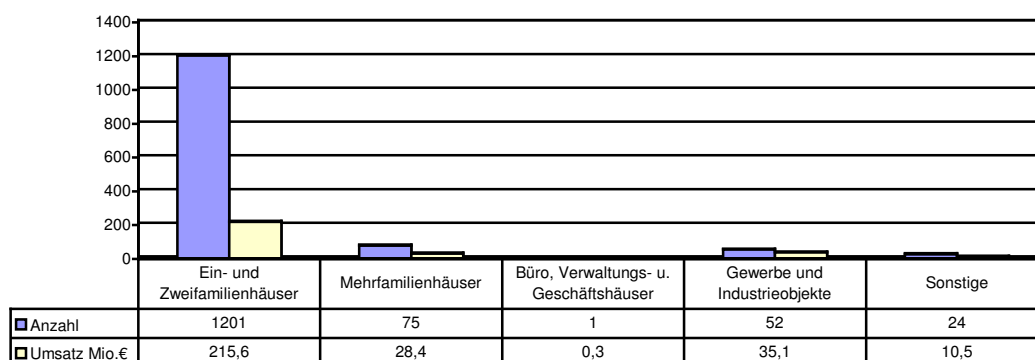
Mit einem Geldumsatz von 289,9 Mio. € bei 1.353 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

Den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mehrfamilienhäuser,
- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser,
- Gewerbe- und Industrieobjekte sowie
- Sonstige bebaute Grundstücke (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser)

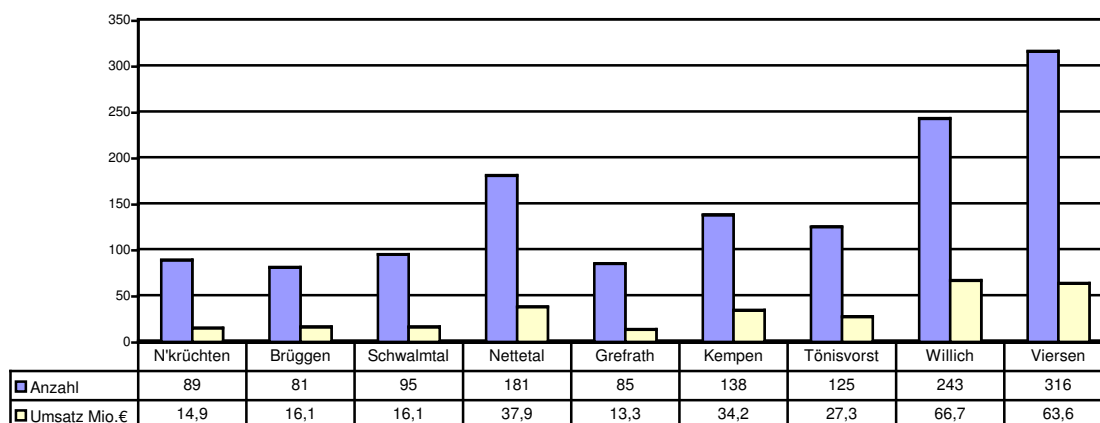
zeigt die folgende Abbildung.

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz
Teilmarkt bebaute Grundstücke





6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

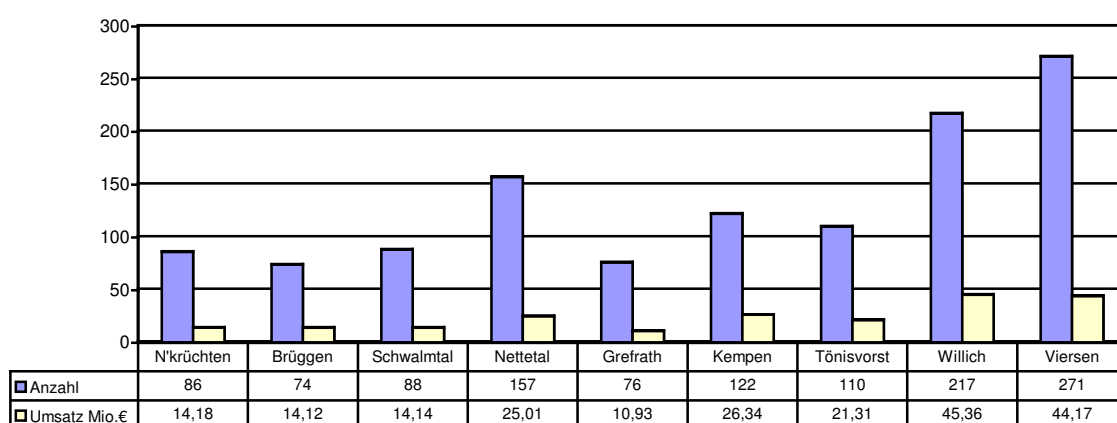
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.201 (+ 8 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 215,6 Mio. € (+ 6 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2007	2008	
Niederkrüchten	94	86	-9 %
Brüggen	74	74	+/- 0 %
Schwalmtal	66	88	+33 %
Nettetal	129	157	+22 %
Grefrath	55	76	+38 %
Kempen	117	122	+4 %
Tönisvorst	99	110	+11 %
Willich	213	217	+2 %
Viersen	260	271	+4 %

Geldumsatz in Mio. €	2007	2008	
Niederkrüchten	15,84	14,18	-10 %
Brüggen	13,30	14,12	+6 %
Schwalmtal	10,59	14,14	+34 %
Nettetal	21,88	25,01	+14 %
Grefrath	8,28	10,93	+32 %
Kempen	26,51	26,34	-1 %
Tönisvorst	20,22	21,31	+5 %
Willich	45,16	45,36	+/- 0 %
Viersen	40,86	44,17	+8 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser





Preisentwicklung

Im Ostkreis sind bei den freistehenden Einfamilienhäusern ältere Objekte teilweise um ca. 5 % teurer geworden, für Objekte ab dem Baujahr 1975 fielen die Preise im Mittel bis zu 10 %. Im Westkreis sind die mittleren Verkaufspreise dagegen stabil geblieben. In besten Wohnlagen ist bei freistehenden Einfamilienhäusern im gesamten Kreisgebiet ein Nachlassen der Preise festzustellen.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern lagen die Preise im Ostkreis geringfügig über den Werten des Vorjahres, während im Westkreis keine Veränderungen zu verzeichnen sind.

Die Verkaufspreise von Reihenmittelhäusern sind im gesamten Kreisgebiet bei den älteren Jahrgängen im Mittel preislich gestiegen, dagegen sind die Kaufpreise für jüngere Objekte geringfügig gefallen.

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



7 Wohnungs- und Teileigentum

(siehe auch Kapitel 9 – Erforderliche Daten)

7.1 Wohnungseigentum

Umsätze

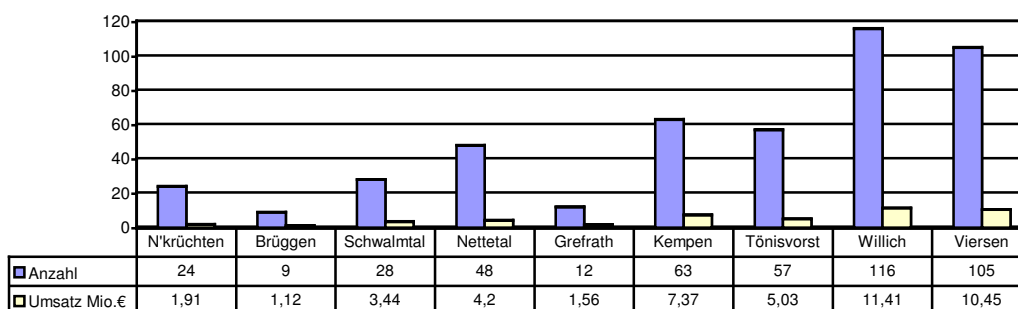
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 462 verkauften Objekten um 27 Fälle gestiegen. Der Geldumsatz von 46,48 Mio. € ist mit 9 % gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen.

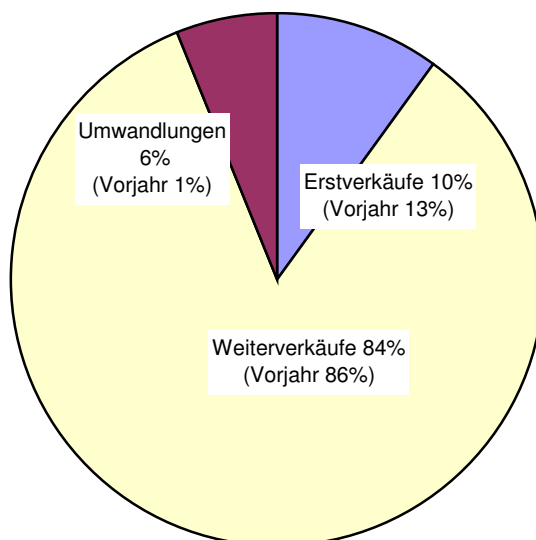
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle und des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Anzahl der Kauffälle	2007	2008	
Niederkrüchten	18	24	+33 %
Brüggen	22	9	-59 %
Schwalmtal	46	28	-39 %
Nettetal	52	48	-8 %
Grefrath	5	12	+140 %
Kempen	77	63	-18 %
Tönisvorst	54	57	+6 %
Willich	70	116	+66 %
Viersen	91	105	+15 %

Geldumsatz in Mio. €	2007	2008	
Niederkrüchten	1,56	1,91	+22 %
Brüggen	2,14	1,12	-48 %
Schwalmtal	4,81	3,44	-28 %
Nettetal	3,71	4,20	+ 13 %
Grefrath	0,51	1,56	+206 %
Kempen	8,80	7,37	-16 %
Tönisvorst	5,71	5,03	-12 %
Willich	7,22	11,41	+58 %
Viersen	8,32	10,45	+26 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum



**Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent (Anzahl der Kauffälle)****Preisentwicklung**

Trotz einer fast konstant gebliebenen Gesamtanzahl an Verträgen gegenüber dem Vorjahr wurden mehr Verkäufe von Eigentumswohnungen in jüngeren Baujahrsklassen (ab Baujahr 1991) registriert. Der im Vorjahr festgestellte Preisrückgang in älteren Baujahrsklassen scheint sich nicht fortzusetzen.

Eindeutige Aussagen bezüglich der Preisentwicklung können aufgrund erheblicher Marktschwankungen in den Baujahrsgruppen 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 einfache Grundstücksmarktbericht und die Bodenrichtwertkarten im Internet unter der Adresse www.kreis-viersen.de und unter www.boris.nrw.de kostenfrei 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: 0,4 Geschossflächenzahl: bis 0,8
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: 0,8 Geschossflächenzahl: bis 2,4
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

A (Landwirtschaftliche Nutzfläche)

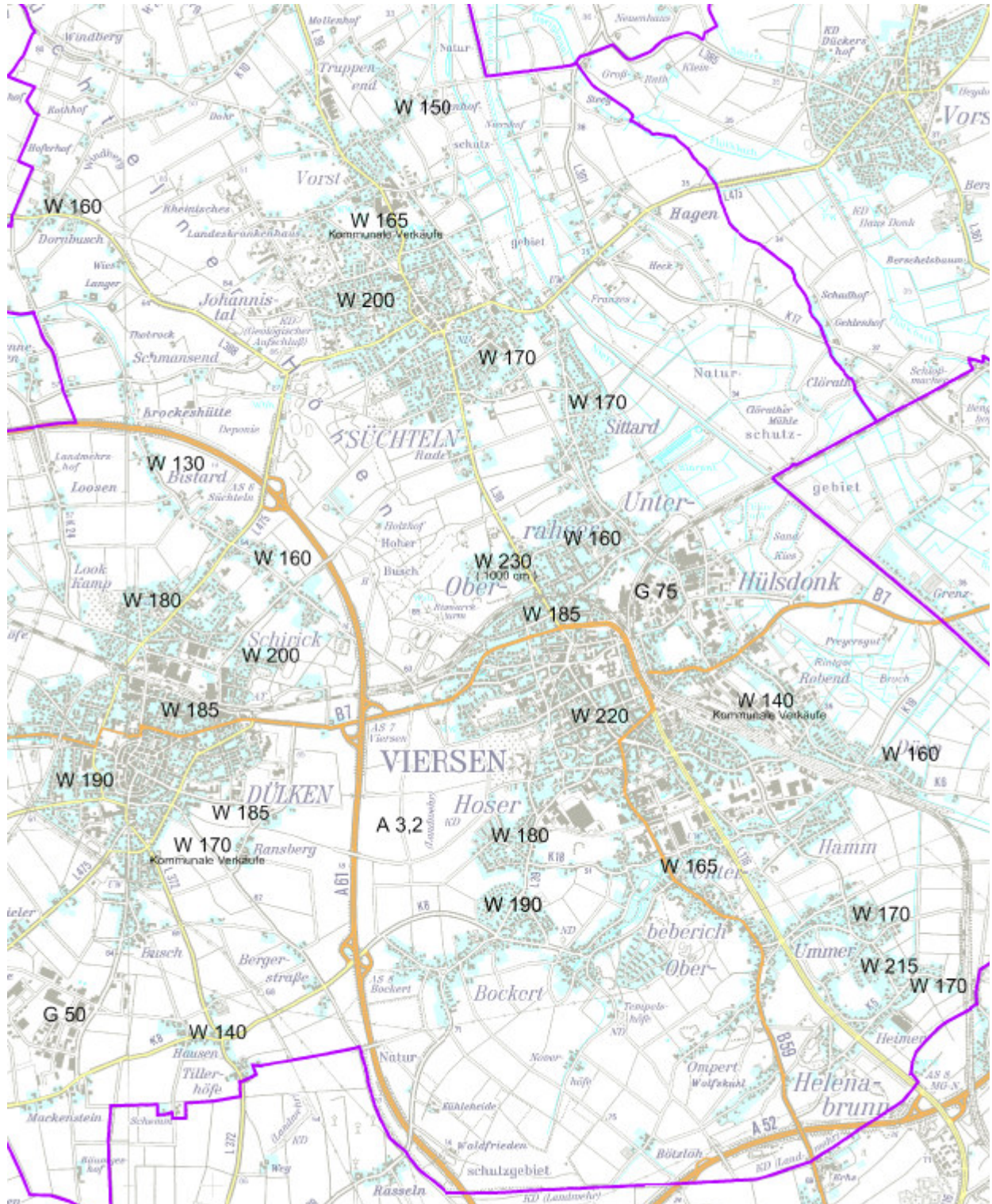
Grundstücksqualität	: reines Ackerland, mittlere Bodenqualität ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
Lage	: reine Feldlage
Ausnutzung	: agrartechnisch gut zu bewirtschaften
Größe	: mindestens 5.000 m ²

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 aus den Bodenrichtwertangaben nicht hergeleitet werden.

Beispielhaft ist ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 2009 für Viersen abgedruckt.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte Viersen
Wertermittlungsstichtag 01.01.2009





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 ergeben.

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2005 (Index = 100)

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreisindex	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreisindex
1970	9,8	2005	100,0
1971	10,8	2006	100,5
1972	13,0	2007	101,1
1973	15,0	2008	99,8
1974	16,3		
1975	18,4		
1976	23,7		
1977	26,7		
1978	35,1		
1979	42,5		
1980	52,4		
1981	50,9		
1982	50,0		
1983	50,0		
1984	50,4		
1985	47,6		
1986	46,2		
1987	45,3		
1988	44,8		
1989	47,1		
1990	50,4		
1991	54,1		
1992	59,7		
1993	61,6		
1994	78,2		
1995	84,1		
1996	89,1		
1997	95,4		
1998	97,1		
1999	99,7		
2000	101,9		
2001	102,7		
2002	99,9		
2003	100,4		
2004	97,4		
2005	100,0		



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.

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	01.01.2006		01.01.2007		01.01.2008		01.01.2009	
	LZS	Stabwn	LZS	Stabwn	LZS	Stabwn	LZS	Stabwn
Zweifamilienhaus	3,5	0,8	3,5	0,8	3,5	0,5	3,8	0,8
Dreifamilienhaus	4,0	0,9	4,5	0,7	4,5	0,7	4,8	0,9
Mehrfamilienhaus	5,5	1,2	5,5	0,8	6,0	0,9	6,4	1,1
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung > 20%)	6,0	1,4	6,5	1,3	6,0	1,0	6,2	1,3
Reine Gewerbebetriebe	7,0	1,5	7,0	1,5	7,0	1,4	7,3	1,6

Liegenschaftszinssatz = LZS, Standardabweichung = Stabwn

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



9.3 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Durchschnittspreise 2008 für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahrsgruppen (ohne Neubauten)

Nach den im Jahre 2008 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 eine den heutigen Wohnverhältnissen angepasste Ausstattung aufweisen.

Insgesamt lagen dieser Analyse 249 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 2007	Westkreis	Ostkreis 2008	Westkreis
Freistehendes Wohnhaus					
Baujahr	1950 – 1974	210.000 €	175.000 €	225.000 €	175.000 €
Baujahr	1975 – 2007	330.000 €	245.000 €	305.000 €	245.000 €
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus					
Baujahr	1950 – 1974	170.000 €	130.000 €	175.000 €	130.000 €
Baujahr	1975 – 2007	215.000 €	190.000 €	220.000 €	190.000 €
Reihenmittelhaus					
Baujahr	1950 – 1974	135.000 €	120.000 €	150.000 €	125.000 €
Baujahr	1975 – 2007	190.000 €	160.000 €	185.000 €	155.000 €



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 Markt abweichender Sondermarkt 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. Zur Ermittlung der Durchschnittswerte lagen 202 Kaufverträge aus dem Jahre 2008 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	900	760	990
Baujahre 1971 – 1980	950	800	1.100
Baujahre 1981 – 1990	1.050	860	1.150
Baujahre 1991 – 2000	1.200	1.000	1.530
Ersterwerb	2.000	1.870	2.080

Stadt Tönisvorst	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1971 – 1980	1.100	980	1.180
Baujahre 1981 – 1990	1.150	1.070	1.200
Baujahre 1991 – 2000	1.300	1.030	1.500

Stadt Willich	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	950	630	1.130
Baujahre 1971 – 1980	1.000	840	1.180
Baujahre 1981 – 1990	1.350	1.040	1.560
Baujahre 1991 – 2000	1.400	1.080	1.660
Baujahre 2001 – 2006	1.500	1.340	1.670
Ersterwerb	1.800	1.660	1.950



Stadt Kempen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Hagelkreuz			
Baujahre 1960 – 1970	800	690	910
Baujahre 1971 – 1980	850	740	920
Zentrale Lage (Ortsteil Kempen)			
Baujahre 1981 – 1990	1.700	1.620	1.750
Gehobener Markt			
Ersterwerb	3.000	2.960	3.020
Gemeinde Brüggen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1991 – 2000	1.400	1.220	1.530
Stadt Nettetal Gemeinde Grefrath	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	850	780	1.000
Baujahre 1971 – 1980	900	740	1.030
Baujahre 1981 – 1990	1.100	990	1.260
Baujahre 1991 – 2000	1.300	1.110	1.520
Baujahre 2001 – 2006	1.600	1.580	1.650
Gemeinde Schwalmtal Gemeinde N'krüchten	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1971 – 1980	850		
Baujahre 1981 – 1990	1.000	840	1.190
Baujahre 1991 – 2000	1.100		
Altersgerechtes Wohnen			
Ersterwerb	2.050	1.990	2.100



9.5 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

(in Verbindung mit Wohnungseigentum)

Nach einer umfangreichen Untersuchung von Kauffällen für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen wurden nachfolgende Durchschnittspreise ermittelt. Von diesen Durchschnittspreisen sind Abweichungen aufgrund der jeweiligen Lage, Wohndichte und Ausstattung ggf. zu berücksichtigen.

Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

Tiefgarage, private

Ersterwerb	12.000 €
Weiterverkauf	8.500 €

Garage mit ausreichender Garagenvorfläche (mindestens 5,0 m) auf eigenem Grundstück

Weiterverkauf	9.000 €
----------------------	----------------

Garage mit Anteil an einer Garagenvorfläche oder mit Anteil am Garagenhof in zentralen Lagen oder Sonderlagen

Weiterverkauf	9.000 €
----------------------	----------------

Garage mit Anteil an einer Garagenvorfläche oder mit Anteil am Garagenhof

Weiterverkauf	4.500 €
----------------------	----------------

Stellplatz

Weiterverkauf	4.000 €
----------------------	----------------



9.6 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 Verkäufen der letzten Jahre ermittelt. Die durchschnittlichen Bodenwerte für die beiden Teilmärkte Discount-/ Verbrauchermarkt und Fachhandel weisen signifikante Unterschiede auf. Sie werden je nach Lage und Verkehrsanbindung in Bezug zum jeweiligen Gewerbebaulandwert gesetzt.

Gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung)

Discount-/ Verbrauchermarkt
(mit Verkaufsflächen überwiegend bis ca. 800 m²)

: 2,5 bis 3-fache des Gewerbebaulandwertes

Fachhandel
(mit Grundstücksflächen bis 2.500 m²)

: 1,5 bis 2-fache des Gewerbebaulandwertes



9.7 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 638 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus dem 2. Halbjahr 2007 und dem Jahr 2008 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 (Richtwerte).

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

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	1,04	0,97	0,94		
120.000	1,01	0,95	0,93		
130.000	0,99	0,94	0,93		
140.000	0,97	0,93	0,92	0,97	
150.000	0,95	0,92	0,91	0,96	
160.000	0,94	0,91	0,91	0,95	0,91
170.000	0,92	0,90	0,90	0,94	0,91
180.000	0,90	0,89	0,90	0,93	0,91
190.000	0,89	0,88	0,89	0,93	0,90
200.000	0,88	0,88	0,89	0,92	0,90
210.000	0,86	0,87	0,88	0,91	0,90
220.000	0,85	0,86	0,88	0,90	0,90
230.000	0,84	0,86	0,88	0,90	0,89
240.000	0,83	0,85	0,87	0,89	0,89
250.000	0,81	0,84	0,87	0,88	0,89
260.000	0,80	0,84	0,87	0,88	0,89
270.000	0,79	0,83	0,86	0,87	0,89
280.000	0,78	0,83	0,86	0,87	0,88
290.000	0,77	0,82	0,86	0,86	0,88
300.000	0,77	0,81	0,85	0,86	0,88
310.000	0,76	0,81	0,85	0,85	0,88
320.000	0,75	0,80	0,85	0,85	0,88
330.000	0,74	0,80	0,85	0,84	0,88
340.000	0,73	0,80	0,84	0,84	0,87
350.000	0,72	0,79	0,84	0,83	0,87
360.000		0,79	0,84	0,83	0,87
370.000		0,78	0,84	0,83	0,87
380.000		0,78	0,83	0,82	0,87
390.000		0,77	0,83	0,82	0,87
400.000		0,77	0,83	0,81	0,87
410.000			0,83	0,81	0,87
420.000			0,82	0,81	0,86
430.000			0,82	0,80	0,86
440.000			0,82	0,80	0,86
450.000			0,82	0,80	0,86
460.000				0,79	0,86
470.000				0,79	0,86
480.000				0,79	0,86
490.000				0,78	0,86
500.000				0,78	0,86

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert



**Marktanpassungsfaktoren im Kreis Viersen
Doppelhaushälften/ Reiheneckhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	130 €/m²	150 €/m²	180 €/m²	210 €/m²	250 €/m²
70.000		1,08	1,12	1,29	
80.000		1,05	1,09	1,25	
90.000		1,03	1,07	1,21	
100.000		1,00	1,04	1,18	1,18
110.000	0,96	0,98	1,02	1,15	1,14
120.000	0,95	0,96	1,00	1,12	1,11
130.000	0,93	0,95	0,98	1,09	1,09
140.000	0,91	0,93	0,97	1,07	1,06
150.000	0,90	0,92	0,95	1,05	1,04
160.000	0,88	0,90	0,94	1,03	1,02
170.000	0,87	0,89	0,92	1,01	1,00
180.000	0,86	0,88	0,91	0,99	0,98
190.000	0,85	0,87	0,90	0,97	0,96
200.000	0,84	0,85	0,89	0,96	0,94
210.000	0,83	0,84	0,87	0,94	0,93
220.000	0,82	0,83	0,86	0,93	0,91
230.000	0,81	0,82	0,85	0,91	0,90
240.000	0,80	0,81	0,84	0,90	0,88
250.000	0,79	0,81	0,84	0,89	0,87
260.000	0,78	0,80	0,83	0,87	0,85
270.000	0,77	0,79	0,82	0,86	0,84
280.000	0,76	0,78	0,81	0,85	0,83
290.000	0,76	0,77	0,80	0,84	0,82
300.000	0,75	0,77	0,79	0,83	0,81
310.000		0,76	0,79	0,82	0,79
320.000		0,75	0,78	0,81	0,78
330.000			0,77	0,80	0,77
340.000			0,77	0,79	0,76
350.000			0,76	0,78	0,75
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	1,19	1,21	1,26	1,31
80.000	1,14	1,16	1,21	1,26
90.000	1,09	1,11	1,17	1,21
100.000	1,05	1,07	1,13	1,17
110.000	1,02	1,04	1,10	1,14
120.000	0,99	1,00	1,07	1,10
130.000	0,96	0,97	1,04	1,07
140.000	0,93	0,95	1,01	1,05
150.000	0,91	0,92	0,99	1,02
160.000	0,88	0,90	0,97	1,00
170.000	0,86	0,87	0,94	0,97
180.000	0,84	0,85	0,92	0,95
190.000	0,82	0,83	0,90	0,93
200.000	0,80	0,81	0,89	0,91
210.000	0,78	0,79	0,87	0,89
220.000	0,77	0,78	0,85	0,88
230.000	0,75	0,76	0,84	0,86
240.000	0,73	0,74	0,82	0,84
250.000	0,72	0,73	0,81	0,83
260.000	0,70	0,71	0,79	0,81
270.000	0,69	0,70	0,78	0,80
280.000	0,68	0,69	0,77	0,79
290.000	0,66	0,67	0,75	0,77
300.000	0,65	0,66	0,74	0,76

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert



9.8 Mietrichtwerte

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

Zu beziehen sind die aktuellen Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V.,
Ostwall 214, 47798 Krefeld,
E-Mail: haus-u-grund-kr@t-online.de
Tel.: 02151/611- 501

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 216, 47798 Krefeld
E-Mail: info@mieterverband-niederrhein.de
Tel.: 02151/24383

Gemeindeverwaltung Brüggen, Technisches Bauamt, Klosterstraße 38, 41379 Brüggen
Tel.: 02163/5701- 153

Gemeindeverwaltung Grefrath, Grundstücks- und Gebäudemanagement,
Johannes-Girmes-Straße 21, 47929 Grefrath,
E-Mail: petra.ette@grefrath.de

Stadtverwaltung Kempen, Buttermarkt 1, 47906 Kempen
Tel.: 02152/917- 313 oder 917- 300

Stadtverwaltung Nettetal, Doerkesplatz 11 (Rathaus), 41334 Nettetal
Bürgerservice, Tel.: 02153/898- 1777 und in den Nebenstellen
Web: www.nettetal.de

Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, bei allen Verwaltungsstellen
Tel.: 02163/980- 117 oder 980- 167
Web: www.niederkruechten.de

Gemeindeverwaltung Schwalmtal, Bürgerservice, Markt 20 (Rathaus), 41366 Schwalmtal
E-Mail: buergerservice@gemeinde-schwalmtal.de
Tel.: 02163/946- 400

Stadtverwaltung Tönisvorst, Bürgerservice, 47918 Tönisvorst
Tel.: 02151/999- 118

Stadtteilbüro Willich, Stadtteilbüro Anrath, Stadtteilbüro Schiefbahn und Stadtteilbüro Neersen,
Wohnungsstelle, Albert-Oetker-Straße 98-102
Web: www-stadt-willich.de

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



10 Sonstige Angaben

10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzendes Mitglied:

Calefice, Herbert	Kreisvermessungsdirektor
-------------------	--------------------------

Stellvertretende vorsitzende Mitglieder:

Boxhammer, Sonja	Kreisvermessungsrätin
Bender, Hartmut	Ltd. Kreisvermessungsdirektor i.R.
Seidenfaden, Joachim	Stadtobervermessungsrat
Stein, Michael	Kreisvermessungsdirektor

*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)
Gaubitz, Siegfried	Steueroberamtsrat (Finanzamt Viersen)
Bialek, Volker	Steueroberinspektor (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:

Franz, Thomas	Geschäftsführer	Tel.: 02162/ 39 1134	(Raum 2133)
Püllen, Bernhard	stellv. Geschäftsführer	Tel.: 02162/ 39 1148	(Raum 2130)



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

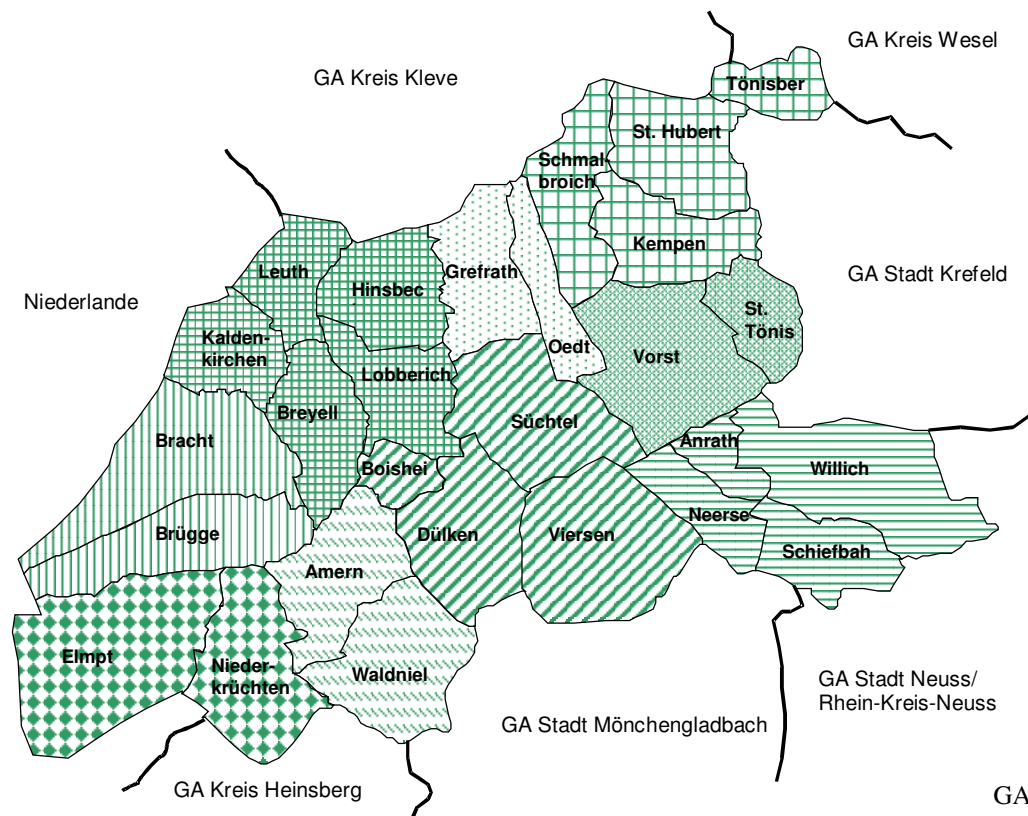
Gemeinde/ Stadt
-Ortsteile

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 31.10.2008

Stadt/ Gemeinde	Einwohner insgesamt	männlich	weiblich	Fläche qkm	Einwohner je qkm
Brüggen	16.139	7.891	8.248	61,23	264
Grefrath	15.792	7.717	8.075	30,98	510
Kempen	36.207	17.627	18.580	68,81	526
Nettetal	42.418	20.750	21.668	83,86	506
Niederkrüchten	15.360	7.516	7.844	67,07	229
Schwalmtal	19.244	9.425	9.819	48,11	400
Tönisvorst	30.236	14.672	15.564	44,33	682
Viersen	75.784	36.516	39.268	91,07	832
Willich	51.963	25.431	26.532	67,82	766
Kreis Viersen	303.143	147.545	155.598	563,28	538

10.5 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte u. des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Kreis Kleve

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

Kreis Wesel

Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Tel.: 0281/207-2248
Fax: 0281/207-67 2248
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Stadt Krefeld

Konrad-Adenauer-Platz 17
47803 Krefeld
Tel.: 02151/863862
Fax: 02151/863835
gutachterausschuss@krefeld.de

Stadt Mönchengladbach

Marktstraße 30
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161/258745
Fax: 02161/258769

Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91
41460 Neuss
Tel.: 02131/928-6230
Fax: 02131/928-6298
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Stadt Neuss

Büchel 22-24
41456 Neuss
Tel.: 02131/90-6211
Fax: 02131/90-6288
gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Kreis Heinsberg

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

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Tel.: 0211/475-2640
Fax: 0211/475-2900
oga@brd.nrw.de