



Grundstücksmarktbericht 2010

für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2010

Berichtszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2009

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.

Viersen, im Februar 2010

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	9
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2009.....	11
4.1 Anzahl der Kauffälle	11
4.2 Flächenumsatz	13
4.3 Geldumsatz	13
5 Unbebaute Grundstücke.....	14
5.1 Individueller Wohnungsbau	20
5.2 Geschosswohnungsbau	23
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	23
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	23
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	26
6 Bebaute Grundstücke	27
7 Wohnungs- und Teileigentum	30
Wohnungseigentum	30
8 Bodenrichtwerte	32
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	32
8.2 Bodenrichtwerte	32
8.3 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	33
9 Erforderliche Daten	35
9.1 Indexreihen.....	35
9.2 Kapitalisierungszinssätze	36
9.3 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser	37
9.4 Gebädefaktoren für Wohnungseigentum.....	38
9.5 Vergleichsfaktoren für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen.....	40
9.6 Tertiäres Gewerbe.....	41
9.7 Anpassung des Sachwertes an die Marktlage.....	41
9.8 Mietrichtwerte	46
10 Sonstige Angaben.....	47
10.1 Mitglieder des Gutachterausschusses.....	47
10.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	47
10.3 Zuständigkeitsgebiet.....	48
10.4 Statistische Daten Stand 31.12.2009	49
10.5 Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte u. des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen.....	49

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahre 2009 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Die Quadratmeterpreise für gute Wohnlagen sind teilweise leicht rückläufig, während die Preise für Gewerbebauland in einzelnen Gemeinden gestiegen sind.

Die Anzahl der Immobilienverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum blieb im laufenden Jahr gegenüber dem Vorjahr konstant (+ 1 Vertrag). Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 10% auf 477,8 ha, der Geldumsatz stieg bei einem Gesamtvolumen von 394,7 Mio € (+2 %) nur leicht.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus stieg in 2009 um 7 % an. Die Anzahl der Anträge auf Baugenehmigungen nahm im Berichtsjahr um ca. 10 % zu. Das Angebot an baulich nutzbaren Flächen vergrößerte sich auf Grund des noch vorhandenen Angebotes an Bauland lediglich um 0,3 %.

Überblick

Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Grundstücken waren lediglich geringe Umsatzsteigerungen bei Baugrundstücken von 2 % bei nahezu gleichbleibendem Preisniveau zu verzeichnen. Dabei gab es einen leichten Preisrückgang im Westkreis und konstante Preise im Ostkreis. Das Umsatzplus bei der Fläche beträgt 13%.

Eine starke Zunahme des Flächenumsatzes um 45 % bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes um 82 % war bei landwirtschaftlichen Flächen festzustellen.

Bei Gewerbebauland erfolgte ein Rückgang beim Flächenumsatz um 10 % bei gleichzeitiger Abnahme des Geldumsatzes um 15 %.

Bebaute Grundstücke

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser fand eine leichte Zunahme der Kauffälle um 1 % bei gleichbleibendem Geldumsatz statt.

Steigender Geldumsatz von 1 % und eine Zunahme der Verkaufsfälle um 8 % war im Marktsegment Mehrfamilienhäuser festzustellen.

Im Jahr 2009 erfolgten keine Verkäufe bei Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern im Kreisgebiet.

Eigentumswohnungen

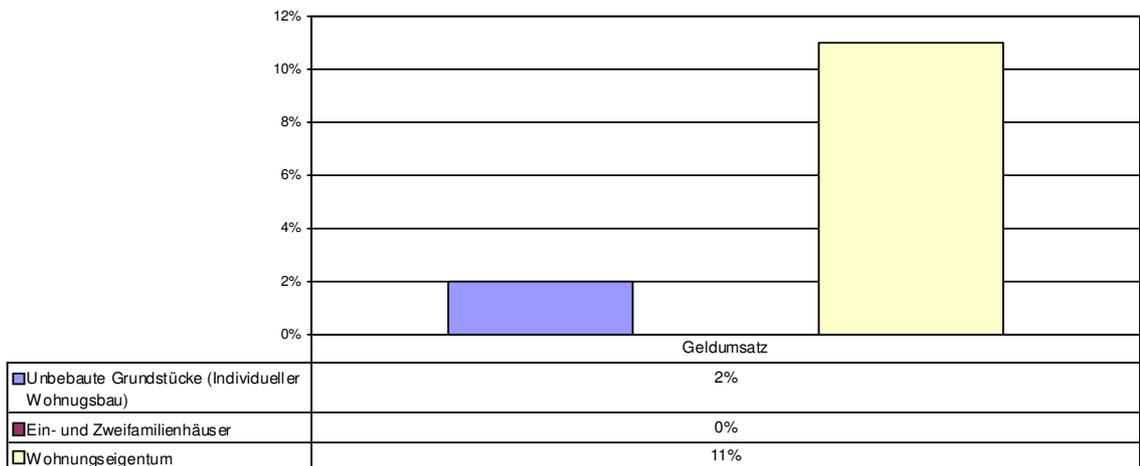
Im Marktsegment Eigentumswohnungen erfolgte eine unerwartete Zunahme um 11 % sowohl bei den Verkaufszahlen als auch bei den Umsätzen. Dabei liegt der Anteil der Erstverkäufe nach Neubau bei 11 %, während es sich bei 86 % aller Fälle um Weiterverkäufe handelt. Weiterhin waren 3 % Umwandlungen zu verzeichnen. Dabei war keine signifikante Änderung des Preisniveaus bei Weiterverkäufen feststellbar. Ein leichter Anstieg der Preise fand bei Ersterwerben statt.

Auf die 4 Städte Kempen, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen 75 % aller Verkäufe des Jahres 2009.

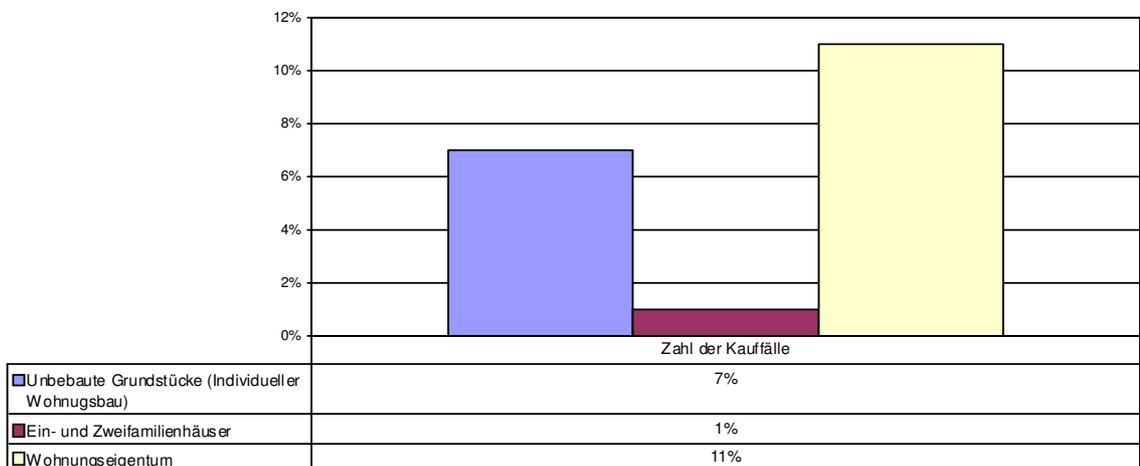
Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2010

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 S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I 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 unabhängige, 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. Kapitalisierungszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Sachwertfaktoren),
- 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 der 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, sodass 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, Kapitalisierungszinssätze 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 2009

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2009 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 2009 von den beurkundenden Stellen

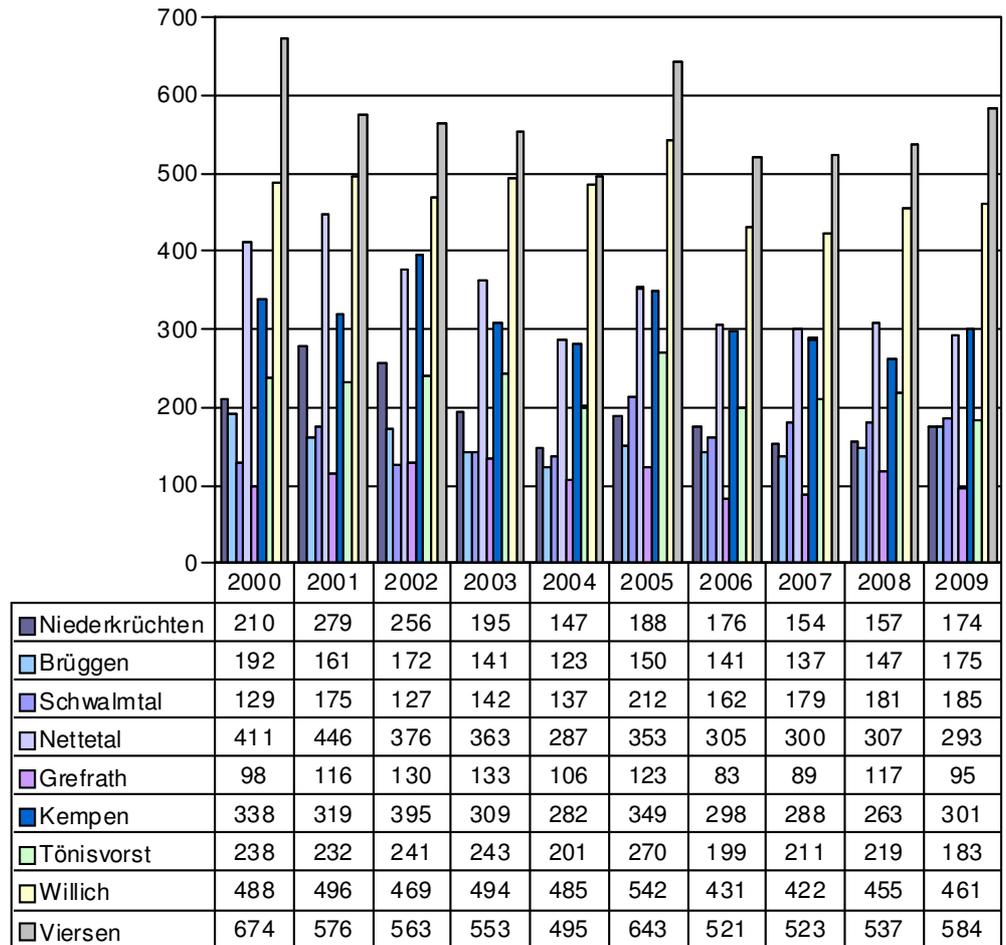
2.767 Kauffälle (Vorjahr 2.766)

über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungseigentum übersandt.

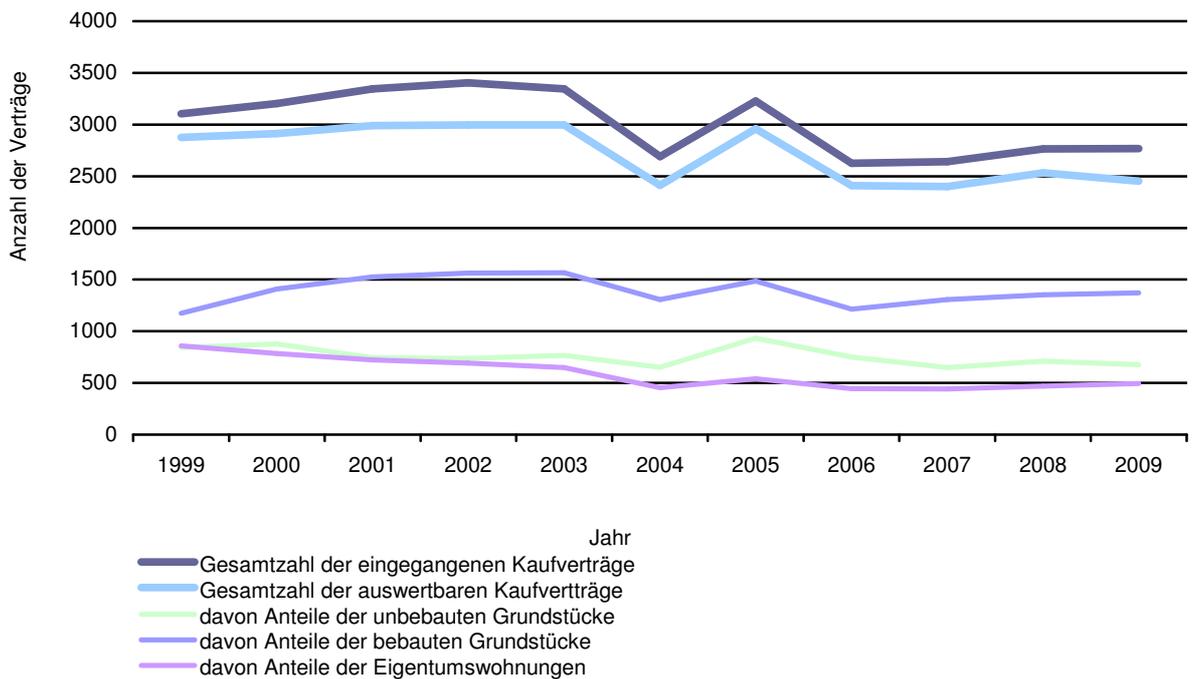
Die Zahl der Kauffälle blieb damit gegenüber 2008 konstant.

Von den übersandten Kauffällen waren ca. 9 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit konnten 2.451 (Vorjahr 2.383) Kaufverträge ausgewertet werden.

Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2009 sortiert nach Städten und Gemeinden



Anzahl der Kauffälle von 1999 bis 2009 nach Vertragsart im Kreis Viersen



4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

478 Hektar Grundstücksfläche (Vorjahr 434 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 2009

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. 1 %-Punkt gefallen.

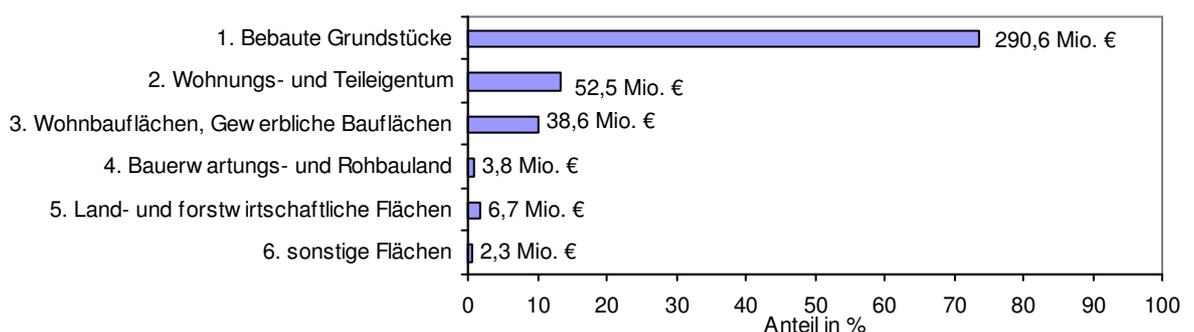
4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

394,7 Millionen € (Vorjahr 387,2 Mio. €).

Mit 74% wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 14 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken (Nr. 3 – 6 des Diagramms) insgesamt 12 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2009



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 Reihenhausbebauung 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 2009 mit

721 Kauffällen (Vorjahr 709)

ein Geldumsatz von

51,54 Mio. € (Vorjahr 51,42 Mio. €)

und ein Flächenumsatz von

309,57 ha (Vorjahr 281,23 ha)

erreicht.

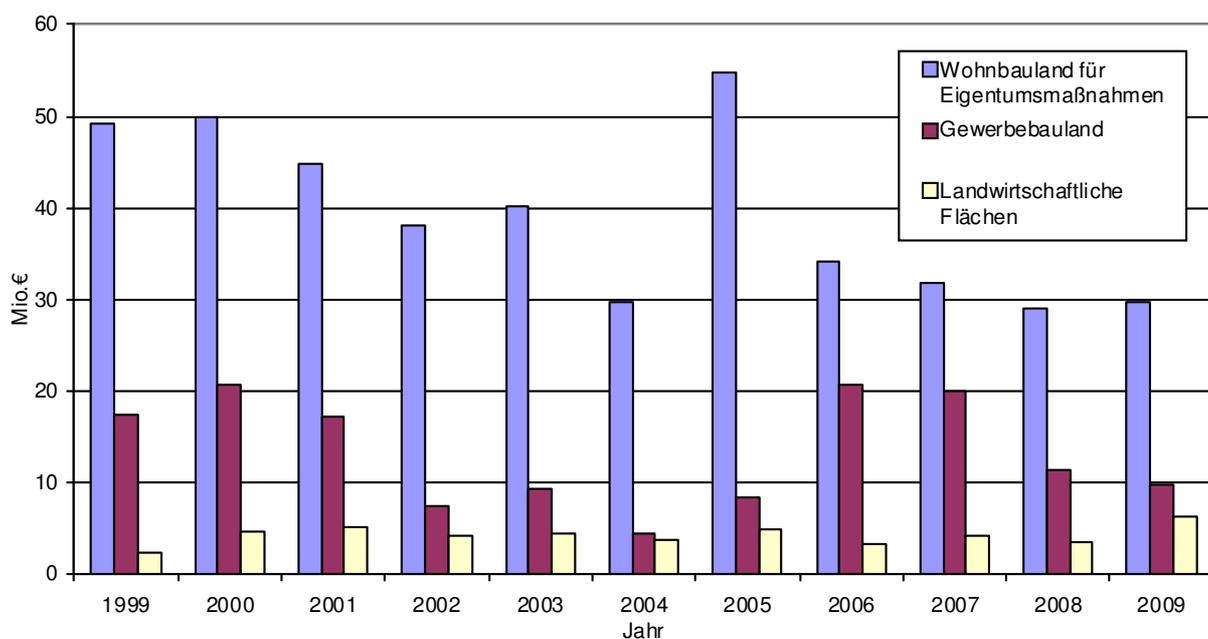
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um ca. 1 % gestiegen, der Geldumsatz nahm ebenfalls um ca. 1 % zu.

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von 54 % der Kauffälle und einem Geldumsatz von etwa 56 %.

Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

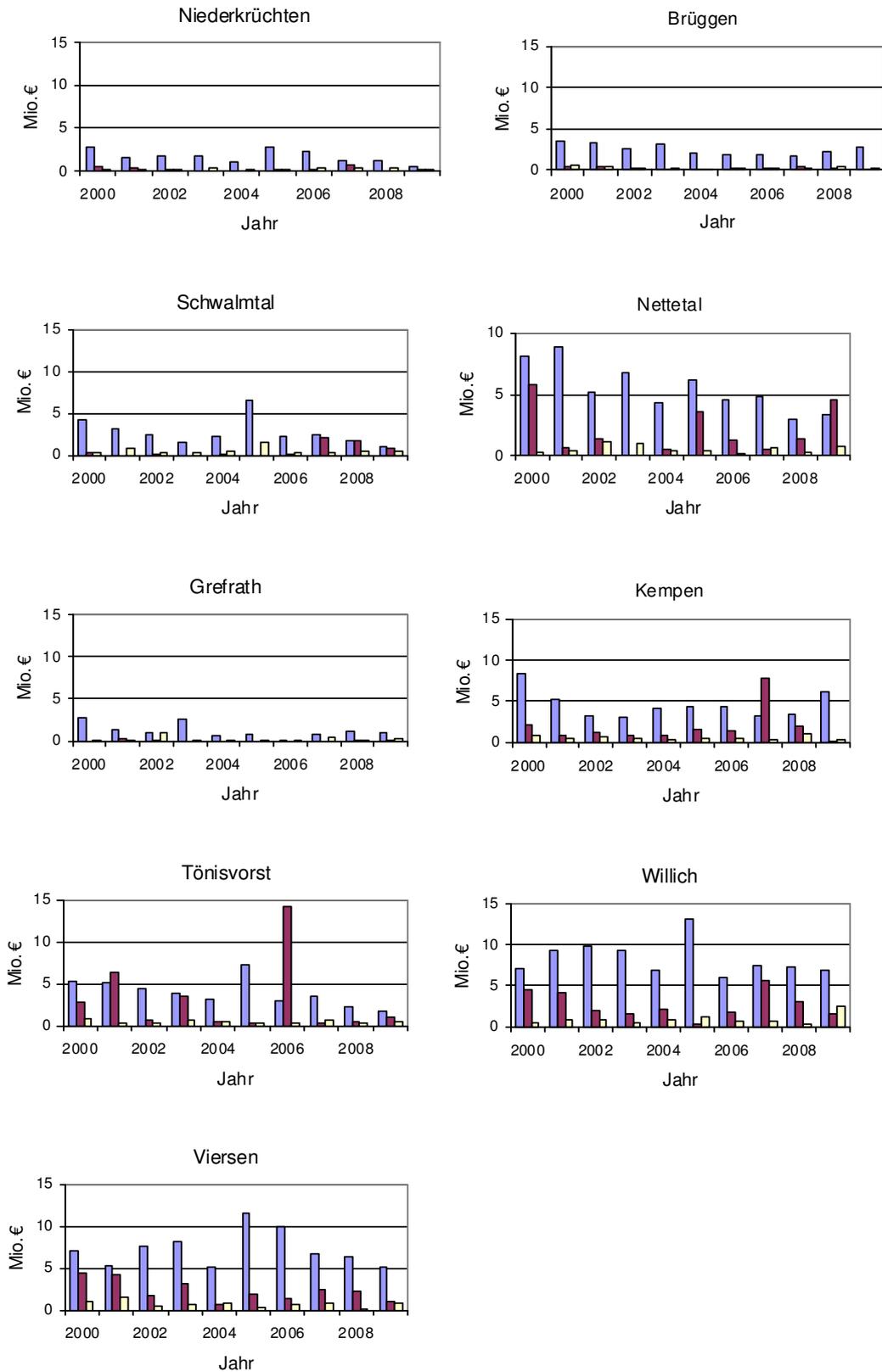
Die folgenden Abbildungen zeigen die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses, anschließend jeweils die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes in den Städten und Gemeinden des Kreisgebietes.

Umsätze nach Preis in Mio. € im Kreis Viersen

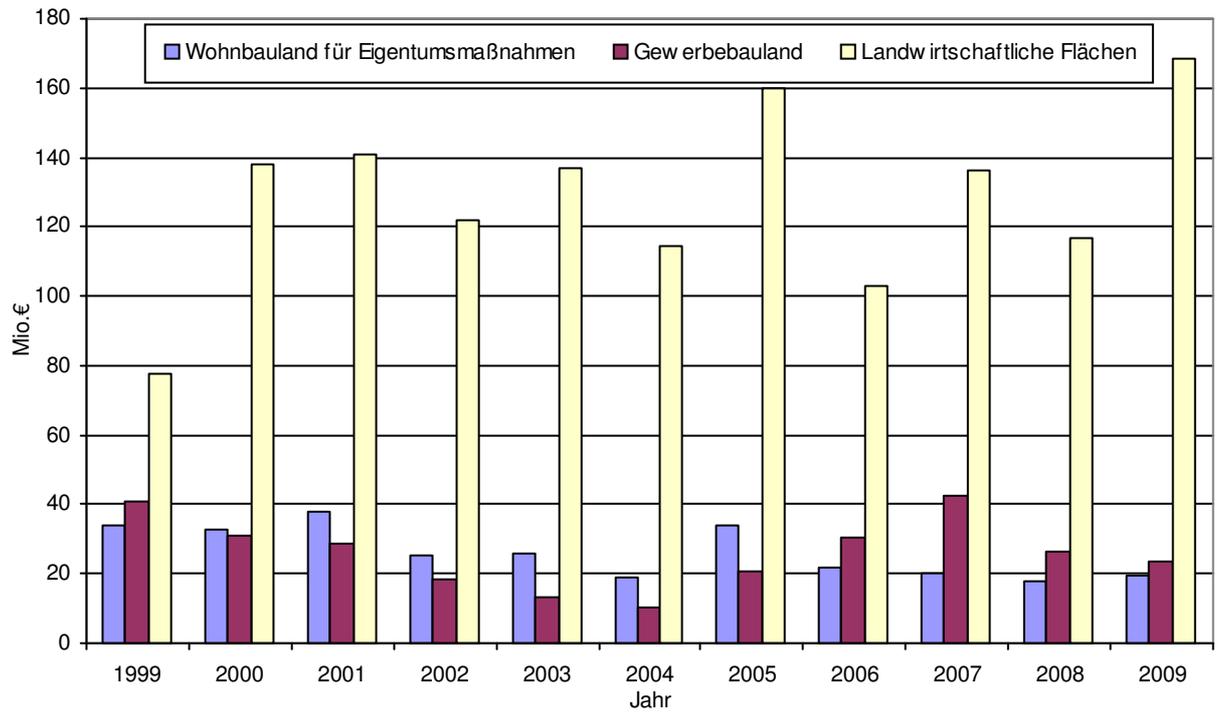


Umsätze nach Preis in Mio. € in den Städten und Gemeinden im Kreis Viersen

■ Wohnbauland für Eigentumsmaßnahmen
 ■ Gewerbebauland
 ■ Landwirtschaftliche Flächen

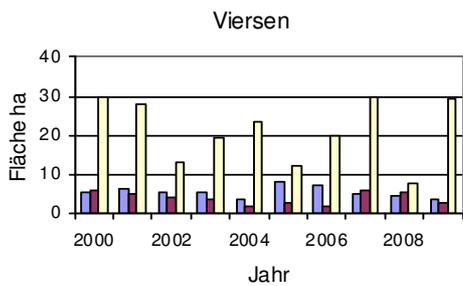
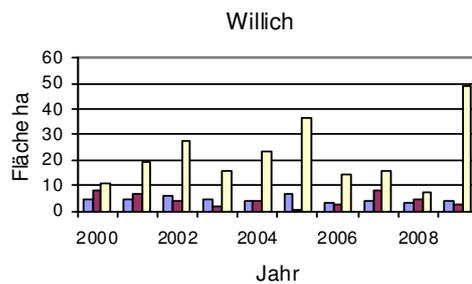
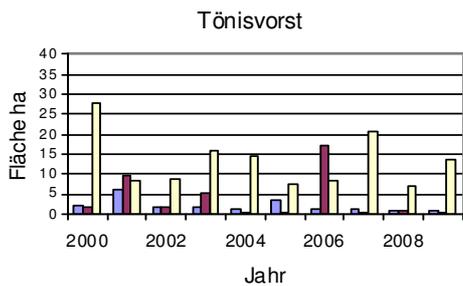
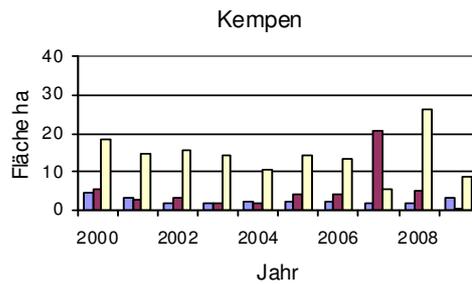
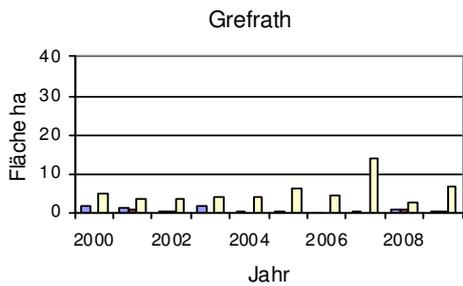
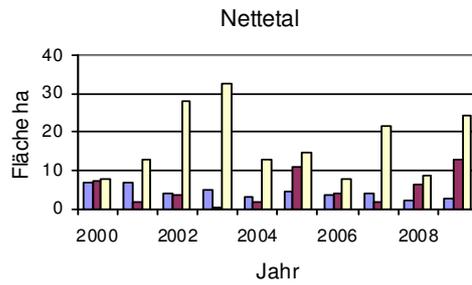
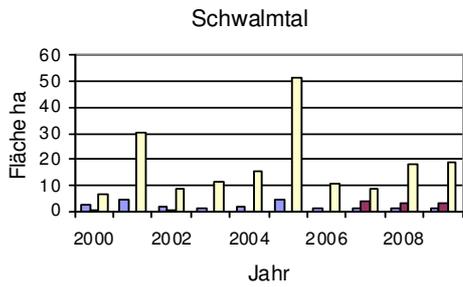
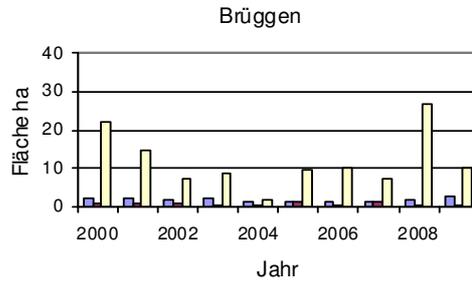
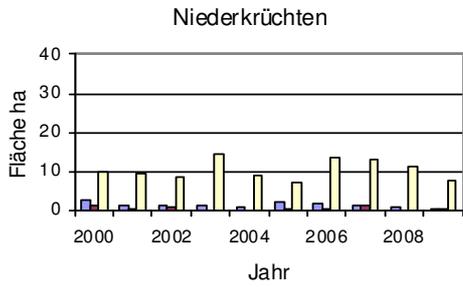


Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen



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 312 Kauffällen stieg im Vergleich zum Vorjahr (292 Kauffälle) die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau um ca. 7%. Der Geldumsatz ist um ca. 2 % und der Flächenumsatz ist um ca. 13 % gestiegen.

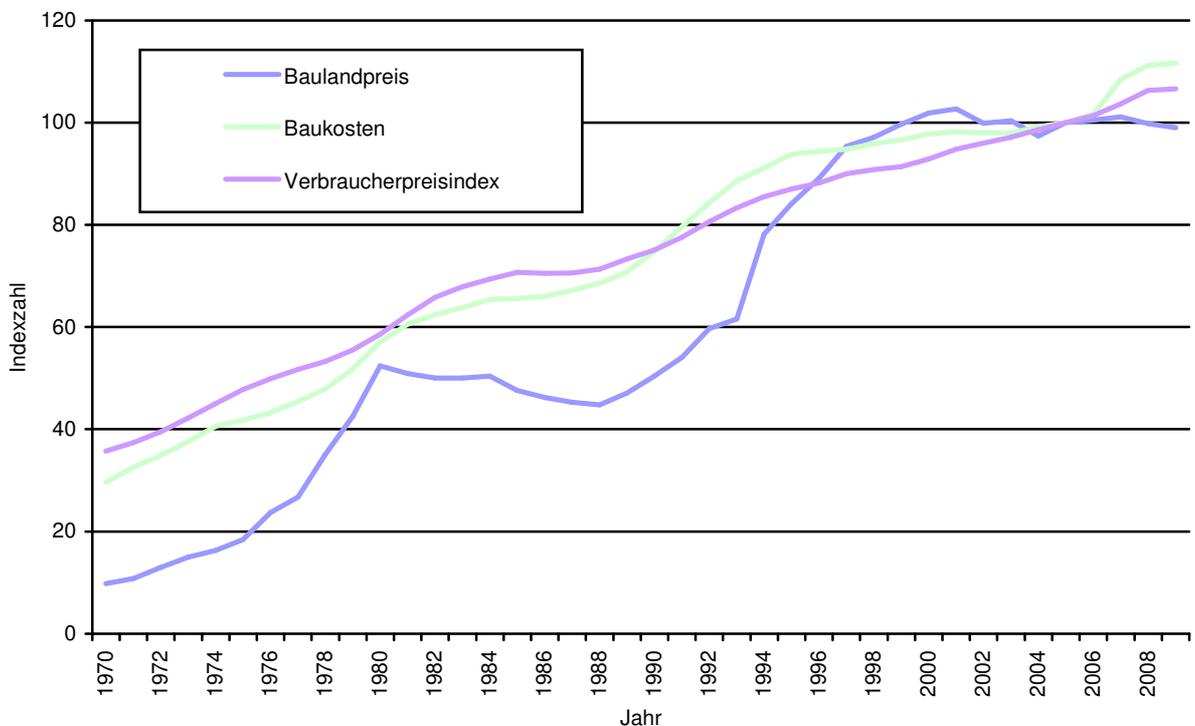
Preisentwicklung

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

Die langfristige Entwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

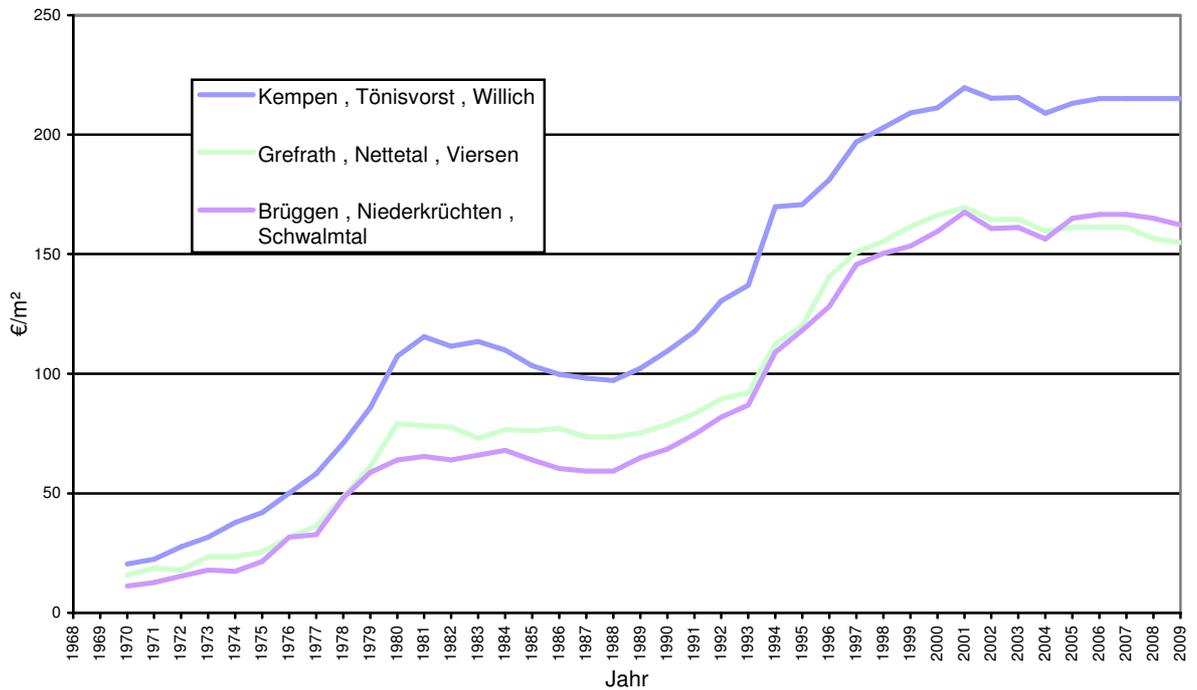
- 1970 bis etwa 1981 stark steigende Preise,
- 1981 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, teilweise geringfügig rückläufige Preise,
- etwa ab 1988 bis 2001 kontinuierlicher Anstieg der Preise,
- seit 2002 Marktberuhigung mit Konsolidierung des Baulandpreises.

Entwicklung der Bodenpreise von 1970 bis heute Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen Basisjahr 2005 = 100

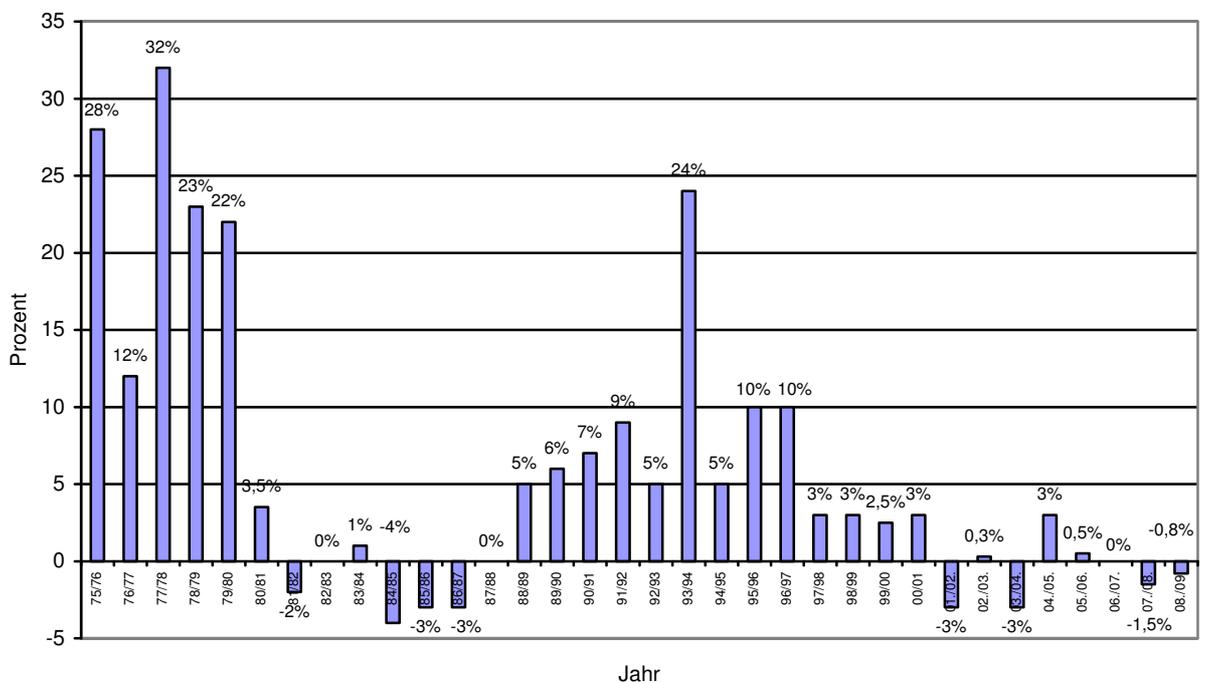


Entwicklung der Bodenpreise von 1975 bis heute Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Kreis Viersen

Basisjahr 1975; Städte und Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau wurden zusammengefasst



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



Preisniveau 2009

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	150	120
Schwalmtal	185	150	130
Nettetal	190	150	120
Grefrath	160	150	-
Kempen	250	230	200
St.Hubert/Tönisberg	-	190	165
St. Tönis	245	235	-
Vorst	-	190	135
Willich	250	195	170
Viersen	215	170	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 3 Kauffällen hat sich die Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr halbiert. Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um 71 %, der Flächenumsatz sank um 79 %.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle liegt mit 38 Verkäufen deutlich unter dem Vorjahresniveau von 69 Verkäufen.

Der Geldumsatz fiel um rd. 15 %, der Flächenumsatz sank um rd. 10 %.

Preisentwicklung

Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2009 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	40	Stadt Kempen - Kempen - Tönisberg	50 40
Gemeinde Brüggen - Bracht - Brüggen	30 40	Stadt Tönisvorst - Vorst	60
Gemeinde Schwalmtal - Waldniel	40	Stadt Willich - Anrath - Willich	45 80
Stadt Nettetal - Breyell - Kaldenkirchen - Lobberich	35 40 40	Stadt Viersen - Dülken - Viersen (Kränkelsweg)	50 80

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 99 Kauffälle zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr 78 Kauffälle).

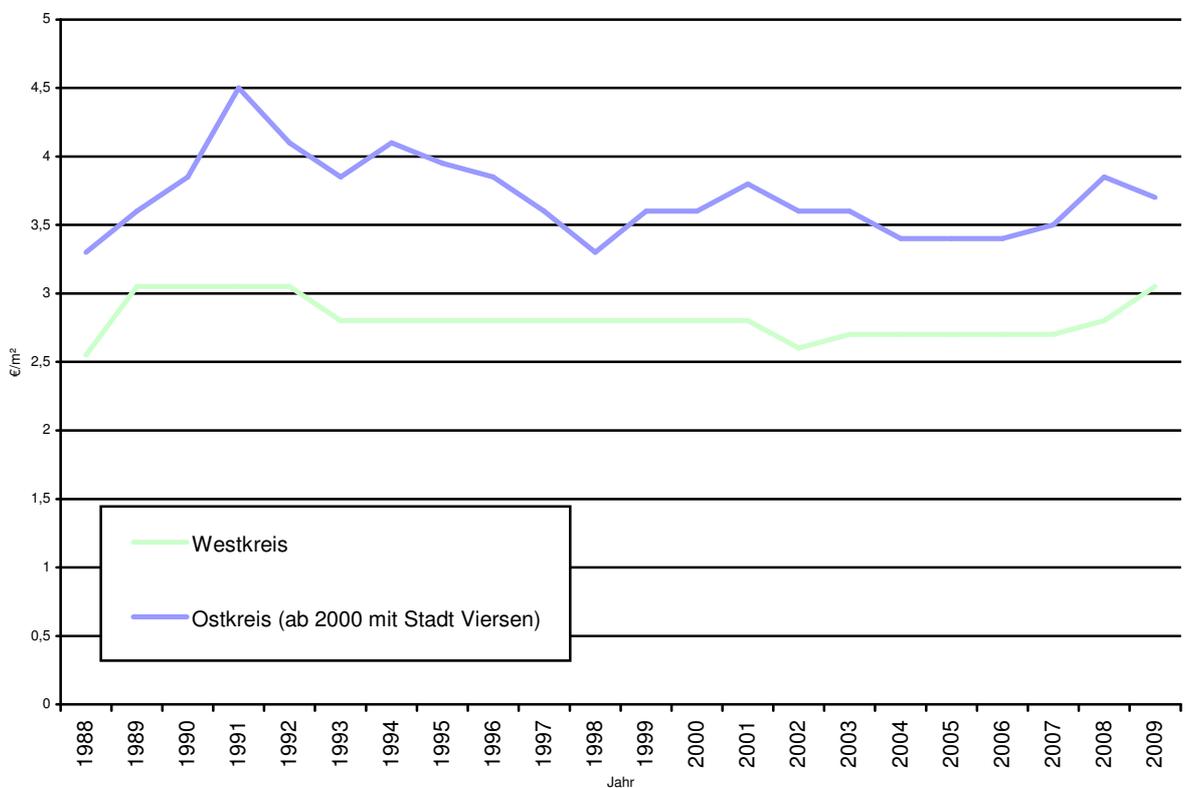
Im Westkreis sind die Preise für Ackerland um 0,30 - 0,40 €/m² gestiegen. Nur in Schwalmtal blieben die Preise für Ackerland konstant.

Im Ostkreis ist der Preis in Viersen konstant geblieben. Im Kempen (ausgenommen Ortsteil Tönisberg) und Tönisvorst fiel der Preis um 0,50 €/m², in Willich betrug die Steigerung 0,10 €/m² und in Viersen stieg der Preis um 0,20 €/m².

Mit Ausnahme von Willich hat damit eine Annäherung der Ackerlandpreise zwischen Ost- und Westkreis stattgefunden.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2009 im gesamten Kreisgebiet leicht um 0,10 €/m² gestiegen.

Entwicklung der Ackerlandpreise von 1988 bis 2009 – Westkreis/ Ostkreis



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Gemeinden Brüggen, Grefrath, Niederkrüchten, Schwalmtal	3,00 €/m ²
Ackerland Stadt Nettetal, Stadt Viersen	3,40 €/m ²
Ackerland Stadt Kempen, Stadt Tönisvorst,	3,50 €/m ²
Ackerland Stadt Willich	4,10 €/m ²
Grünland gesamtes Kreisgebiet	2,30 €/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 45 (Vorjahr 51) Waldflächen den Eigentümer. Der Flächenumsatz nahm um ca. 4 % und der Geldumsatz um ca. 22 % zu.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen einschließlich durchschnittlichem Aufwuchs stieg im Jahr 2009 auf 0,75 €/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. €
14	18,3	3,1

Rohbauland

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

Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. €
5	1,0	0,8

6 Bebaute Grundstücke

(siehe auch Kapitel 9 –Erforderliche Daten–)

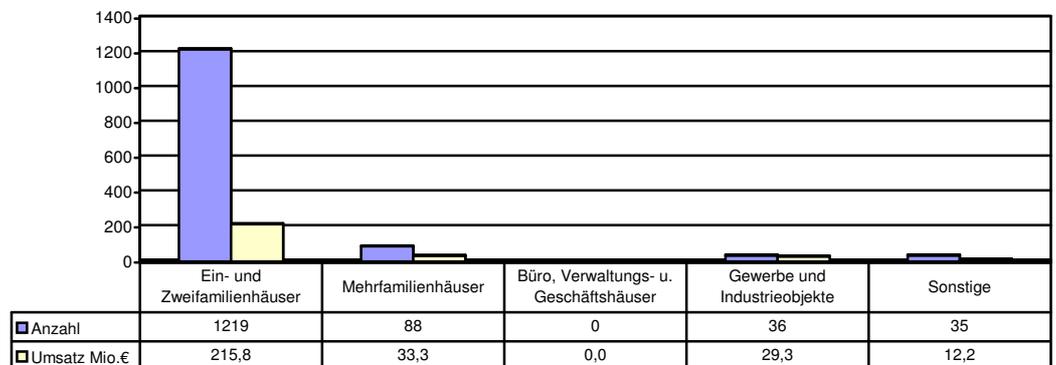
Mit einem Geldumsatz von 290,6 Mio. € bei 1.378 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

Den Anteil der Teilmärkte

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

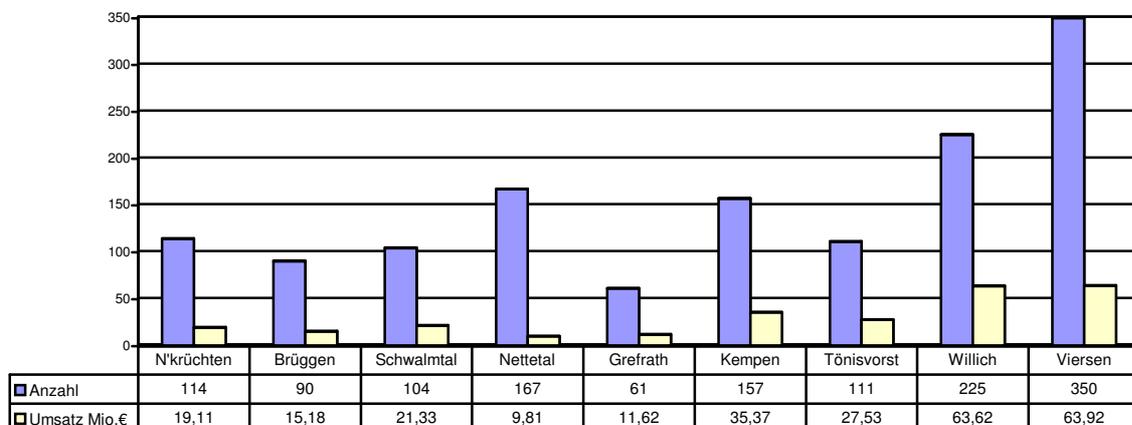
zeigt die folgende Abbildung.

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 bebauten Grundstücke



Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

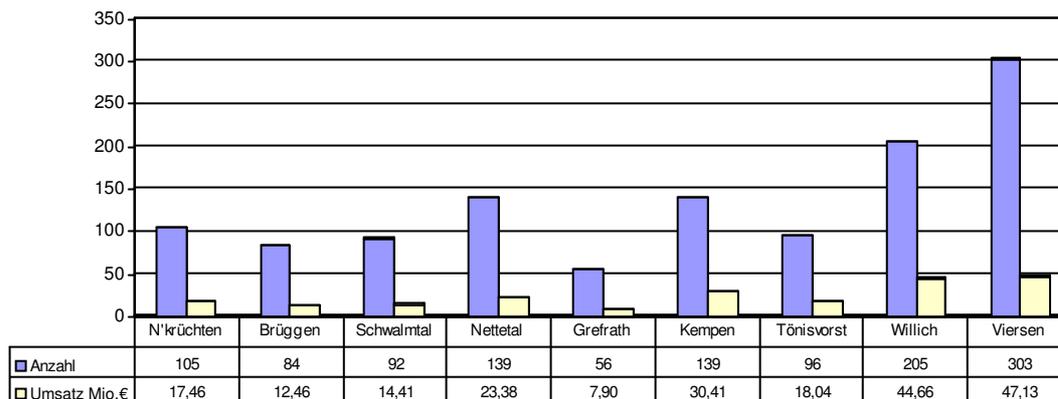
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.219 (+ 1,5 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 215,8 Mio. € (+ 1,5 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2008	2009	
Niederkrüchten	86	105	+22 %
Brüggen	74	84	+14 %
Schwalmtal	88	92	+5 %
Nettetal	157	139	-12 %
Grefrath	76	56	-26 %
Kempen	122	139	+14 %
Tönisvorst	110	96	-13 %
Willich	217	205	-6 %
Viersen	271	303	+12 %

Geldumsatz in Mio. €	2008	2009	
Niederkrüchten	14,18	17,46	+22 %
Brüggen	14,12	12,64	-10 %
Schwalmtal	14,14	14,41	+2 %
Nettetal	25,01	23,38	-6 %
Grefrath	10,93	7,90	-28 %
Kempen	26,34	30,41	+15 %
Tönisvorst	21,31	18,04	-15 %
Willich	45,36	44,66	-2 %
Viersen	44,17	47,13	+7 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



Preisentwicklung

Im Ostkreis sind bei den freistehenden Einfamilienhäusern die Verkaufspreise älterer Objekte stabil geblieben, für Objekte ab dem Baujahr 1975 stiegen die Preise im Mittel um bis zu 8 %. Im Westkreis lagen bei den freistehenden Einfamilienhäusern die Verkaufspreise älterer Objekte geringfügig unter dem Vorjahresniveau, für Objekte ab dem Baujahr 1975 fielen die Preise im Mittel um ca. 15 %.

Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern älterer Baujahre lagen die Preise im Ost- und Westkreis geringfügig unter den Werten des Vorjahres. Für Objekte ab dem Baujahr 1975 stiegen die Preise im Ostkreis geringfügig, während im Westkreis die Preise um ca. 5 % fielen.

Die Verkaufspreise von Reihenmittelhäusern der älteren Jahrgänge sind im Ostkreis im Mittel um ca. 7 % gefallen, dagegen blieben die Kaufpreise im Westkreis stabil. Bei jüngeren Objekten stiegen die Preise im Ostkreis um ca. 5 %, im Westkreis ist ebenfalls eine geringfügige Steigerung zu verzeichnen.

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

7 Wohnungs- und Teileigentum

(siehe auch Kapitel 9 –Erforderliche Daten–)

Wohnungseigentum

Umsätze

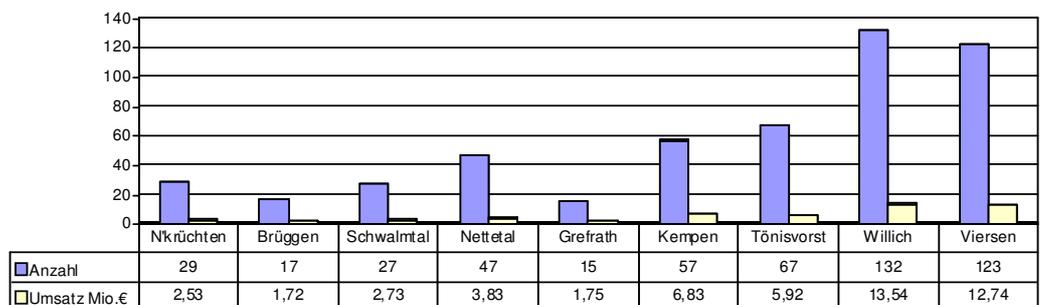
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 514 verkauften Objekten um 52 Fälle (+11%) gestiegen. Der Geldumsatz von 51,57 Mio. € ist mit 11 % gegenüber dem Vorjahr ebenfalls gestiegen.

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

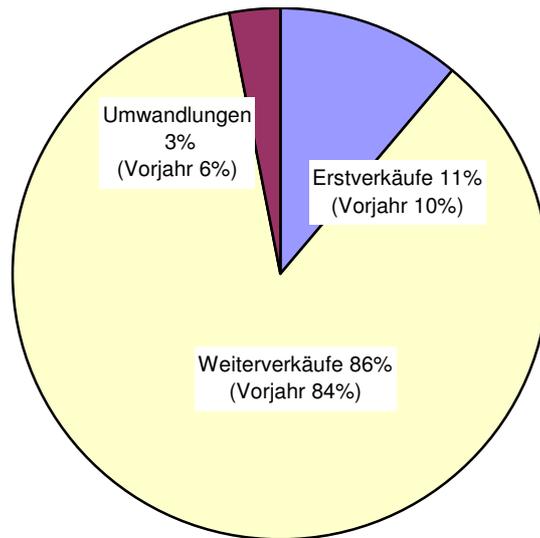
Anzahl der Kauffälle	2008	2009	
Niederkrüchten	24	29	+21 %
Brüggen	9	17	+88 %
Schwalmtal	28	27	-4 %
Nettetal	48	47	-2 %
Grefrath	12	15	+25 %
Kempen	63	57	-10 %
Tönisvorst	57	67	+18 %
Willich	116	132	+14 %
Viersen	105	123	+17 %

Geldumsatz in Mio. €	2008	2009	
Niederkrüchten	1,91	2,53	+32 %
Brüggen	1,12	1,72	+54 %
Schwalmtal	3,44	2,73	-21 %
Nettetal	4,20	3,83	-9 %
Grefrath	1,56	1,75	+12 %
Kempen	7,37	6,83	-7 %
Tönisvorst	5,03	5,92	+18 %
Willich	11,41	13,54	+19 %
Viersen	10,45	12,74	+22 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum



Wohnungseigentum – Teilmärkte in Prozent (Anzahl der Kauffälle)



Preisentwicklung

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

Detaillierte Preisangaben sind 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. Januar 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)	: Reihenhausbebauung ca. 200 m ² Doppelhausbebauung ca. 350 m ² freistehende Bebauung 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 Aus- sicht 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.

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 Kapitalisierungszinssätze 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	2009	99,0
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 Kapitalisierungszinssätze

Der Kapitalisierungszinssatz (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 Kapitalisierungszinssatz 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 Kapitalisierungszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart ist der Kapitalisierungszinssatz mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

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

Die nachstehend aufgeführten Kapitalisierungszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen ermittelt. Dabei wurden ortsübliche Marktverhältnisse, wie nachhaltig erzielbare Mieten, Bewirtschaftungskosten, etc. den Berechnungen zugrunde gelegt.

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

Gebäudetyp	01.01.2007		01.01.2008		01.01.2009		01.01.2010	
	KZS	Stabwn	KZS	Stabwn	KZS	Stabwn	KZS	Stabwn
Zweifamilienhaus	3,5	0,8	3,5	0,5	3,8	0,8	3,8	0,6
Dreifamilienhaus	4,5	0,7	4,5	0,7	4,8	0,9	4,8	1,0
Mehrfamilienhaus	5,5	0,8	6,0	0,9	6,4	1,1	5,8	1,5
Wohn- und Geschäftshaus (gewerbliche Nutzung > 20%)	6,5	1,3	6,0	1,0	6,2	1,3	6,2	1,1
Reine Gewerbebetriebe	7,0	1,5	7,0	1,4	7,3	1,6	6,8	0,6

Kapitalisierungszinssatz = KZS, Standardabweichung = Stabwn

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

9.3 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser

Durchschnittspreise 2009 für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert nach Baujahrsgruppen

Nach den im Jahre 2009 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 361 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 Westkreis 2008		Ostkreis Westkreis 2009		
Freistehendes Wohnhaus					
Baujahr	1950 – 1974	225.000 €	175.000 €	225.000	170.000
Baujahr	1975 – 2009	305.000 €	245.000 €	330.000	210.000
Doppelhaushälfte und Reihenedhaus					
Baujahr	1950 – 1974	175.000 €	130.000 €	170.000	125.000
Baujahr	1975 – 2009	220.000 €	190.000 €	225.000	180.000
Reihenmittelhaus					
Baujahr	1950 – 1974	150.000 €	125.000 €	140.000	125.000
Baujahr	1975 – 2009	185.000 €	155.000 €	195.000	160.000

9.4 Gebäudefaktoren 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 223 Kaufverträge aus dem Jahre 2009 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	780	1040
Baujahre 1971 – 1980	1.000	900	1.150
Baujahre 1981 – 1990	1.100	950	1.260
Baujahre 1991 – 2000	1.300	1.060	1.480
Ersterwerb	2.100	2.000	2.180
Stadt Tönisvorst	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1971 – 1980	1.000	860	1.180
Baujahre 1981 – 1990	1.050	950	1.180
Baujahre 1991 – 2000	1.400	1.130	1.670
Stadt Willich	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1960 – 1970	950	760	1.070
Baujahre 1971 – 1980	1.000	830	1.170
Baujahre 1981 – 1990	1.250	1.000	1.440
Baujahre 1991 – 2000	1.300	1.120	1.470
Baujahre 2001 – 2007	1.600	1.480	1.690
Ersterwerb	1.900	1.760	1.950

Stadt Kempen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Hagelkreuz			
Baujahre 1960 – 1970	800	650	910
Baujahre 1971 – 1980	850	700	960
Ortsteil Kempen (Zentrale Lage)			
Baujahre 1981 – 1990	1.700	1.620	1.750
Baujahre 1991 – 2000	1.750	1.650	1.850
Gehobener Markt			
Ersterwerb	3.000	2.800	3.400
Gemeinde Brüggen	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Baujahre 1991 – 2000	1.300	1.200	1.350
Stadt Nettetal	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Gemeinde Grefrath			
Baujahre 1960 – 1970	850	780	990
Baujahre 1971 – 1980	850	750	890
Baujahre 1981 – 1990	1.100	980	1.290
Baujahre 1991 – 2000	1.300	1.120	1.460
Baujahre 2001 – 2007	1.400	1.290	1.480
(nur Grefrath)			
Ersterwerb	1.800	1.670	1.970
Gemeinde Schwalmtal	Mittel €/m ²	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²
Gemeinde N'krüchten			
Baujahre 1971 – 1980	850	760	880
Baujahre 1981 – 1990	1.000	820	1.130
Baujahre 1991 – 2000	1.300	1.130	1.470
(nur Niederkrüchten)			
Ersterwerb	1.800	1.730	1.870
Altersgerechtes Wohnen			
Ersterwerb	2.000	1.980	2.120

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, sodass der Wert des einen Merkmals (Kaufpreis) aus der Kenntnis des Wertes des anderen Merkmals (Sachwert) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Eine derartige Untersuchung wird als Regressionsanalyse bezeichnet. Die vorstehend beschriebene Verfahrensweise wäre unvollständig, wenn nicht eine Aussage darüber getroffen werden könnte, in welchem Maße eine Abhängigkeit zwischen den beiden Merkmalen besteht. Die sogenannte Korrelationsanalyse kann nur Werte zwischen -1 und +1 annehmen. Je näher 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 1100 Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) aus den Jahren 2008 und 2009 Regressionsanalysen durchgeführt. Da hierbei insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern Sachwertfaktoren festgestellt wurden, die von den Faktoren anderer Gebäudearten abweichen, entschied sich der Gutachterausschuss, die Sachwertfaktoren auf die jeweilige Gebäudeart bezogen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften/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 Sachwertfaktoren nämlich auch von der Höhe des Bodenwertniveaus abhängig.

Die Sachwertfaktoren 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 Sachwertfaktoren 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.

**Sachwertfaktoren 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	0,90	0,88	0,92		
120.000	0,89	0,87	0,91		
130.000	0,87	0,85	0,90	0,98	
140.000	0,86	0,84	0,89	0,97	
150.000	0,85	0,83	0,88	0,97	
160.000	0,84	0,82	0,88	0,96	
170.000	0,83	0,82	0,87	0,96	
180.000	0,83	0,81	0,86	0,96	0,95
190.000	0,82	0,80	0,86	0,95	0,95
200.000	0,81	0,79	0,85	0,95	0,94
210.000	0,80	0,79	0,85	0,95	0,94
220.000	0,80	0,78	0,84	0,94	0,93
230.000	0,79	0,77	0,84	0,94	0,93
240.000	0,78	0,77	0,83	0,94	0,92
250.000	0,78	0,76	0,83	0,93	0,92
260.000	0,77	0,76	0,82	0,93	0,91
270.000	0,77	0,75	0,82	0,93	0,91
280.000	0,76	0,75	0,81	0,92	0,90
290.000	0,75	0,74	0,81	0,92	0,90
300.000	0,75	0,74	0,81	0,92	0,90
310.000	0,74	0,73	0,80	0,92	0,89
320.000	0,74	0,73	0,80	0,92	0,89
330.000	0,74	0,72	0,80	0,91	0,89
340.000	0,73	0,72	0,79	0,91	0,88
350.000	0,73	0,72	0,79	0,91	0,88
360.000		0,71	0,79	0,91	0,88
370.000		0,71	0,78	0,90	0,87
380.000		0,70	0,78	0,90	0,87
390.000		0,70	0,78	0,90	0,87
400.000		0,70	0,77	0,90	0,86
410.000			0,77	0,90	0,86
420.000			0,77	0,90	0,86
430.000			0,77	0,89	0,85
440.000			0,76	0,89	0,85
450.000			0,76	0,89	0,85
460.000					
470.000					
480.000					
490.000					
500.000					

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren 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	0,93	0,99	1,01	1,19	1,17
80.000	0,92	0,97	0,99	1,16	1,14
90.000	0,90	0,95	0,97	1,13	1,11
100.000	0,89	0,94	0,96	1,10	1,09
110.000	0,88	0,93	0,94	1,08	1,07
120.000	0,87	0,91	0,93	1,06	1,05
130.000	0,86	0,90	0,92	1,04	1,03
140.000	0,85	0,89	0,91	1,03	1,01
150.000	0,84	0,88	0,90	1,01	0,99
160.000	0,84	0,87	0,89	1,00	0,98
170.000	0,83	0,86	0,88	0,98	0,96
180.000	0,82	0,85	0,87	0,97	0,95
190.000	0,81	0,85	0,86	0,96	0,94
200.000	0,81	0,84	0,86	0,94	0,93
210.000	0,80	0,83	0,85	0,93	0,91
220.000	0,80	0,82	0,84	0,92	0,90
230.000	0,79	0,82	0,84	0,91	0,89
240.000	0,79	0,81	0,83	0,90	0,88
250.000	0,78	0,81	0,82	0,89	0,87
260.000	0,78	0,80	0,82	0,88	0,86
270.000	0,77	0,79	0,81	0,87	0,86
280.000	0,77		0,81	0,87	0,85
290.000	0,76		0,80	0,86	0,84
300.000			0,80	0,85	0,83
310.000			0,79	0,84	0,82
320.000			0,79	0,84	0,82
330.000			0,78		0,81
340.000			0,78		0,80
350.000			0,78		0,79
360.000					
370.000					
380.000					
390.000					
400.000					

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen
Reihenhäuser**

Sachwert €	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	130 €/m ²	150 €/m ²	180 €/m ²	210 €/m ²	250 €/m ²
70.000		0,99	1,07	1,09	1,37
80.000		0,96	1,04	1,06	1,31
90.000		0,94	1,01	1,04	1,26
100.000		0,91	0,99	1,02	1,21
110.000		0,90	0,97	1,01	1,17
120.000	0,91	0,88	0,95	0,99	1,13
130.000	0,90	0,86	0,93	0,98	1,10
140.000	0,88	0,85	0,91	0,97	1,07
150.000	0,87	0,83	0,90	0,95	1,04
160.000	0,85	0,82	0,88	0,94	1,01
170.000	0,84	0,81	0,87	0,93	0,99
180.000	0,83	0,80	0,86	0,92	0,96
190.000	0,81	0,78	0,84	0,91	0,94
200.000	0,80	0,77	0,83	0,90	0,92
210.000	0,79	0,76	0,82	0,90	0,90
220.000	0,78	0,76	0,81	0,89	0,88
230.000	0,77	0,75	0,80	0,88	0,86
240.000		0,74	0,79	0,87	0,84
250.000		0,73	0,78	0,87	0,82
260.000		0,72		0,86	0,80
270.000		0,71		0,85	0,79
280.000		0,71		0,85	
290.000		0,70		0,84	
300.000		0,69		0,83	
310.000					
320.000					
330.000					
340.000					
350.000					

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: info@hausundgrund-krefeld.de
Tel.: 02151/78 4880

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- 155 oder 999- 118

Stadtteilbüro Willich, Stadtteilbüro Anrath, Stadtteilbüro Schiefbahn
und Stadtteilbüro Neersen,
Tel.: 02156/949 180
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-Betriebswirtin

Ehrenamtliche Mitglieder:

Amme, Paul	Architekt
Beyer, Ulrich	Architekt
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:

Toenißen, Manfred	Steueramtsinspektor (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.: 02162/391134 (Raum 2133)
Püllen, Bernhard	stellv. Geschäftsführer	Tel.: 02162/391148 (Raum 2130)

10.3 Zuständigkeitsgebiet

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen

Westkreis

Gemeinde/ Stadt
-Ortsteile

Gemeinde Niederkrüchten
-Elmpt
-Niederkrüchten

Gemeinde Brüggen
-Brüggen
-Bracht

Gemeinde Schwalmtal
-Waldniel
-Amern

Stadt Nettetal
-Lobberich
-Breyell
-Hinsbeck
-Kaldenkirchen
-Leuth

Gemeinde Grefrath
-Grefrath
-Oedt

Ostkreis

Gemeinde/ Stadt
-Ortsteile

Stadt Kempen
-Kempen
-St. Hubert
-Schmalbroich
-Tönisberg

Stadt Tönisvorst
-St. Tönis
-Vorst

Stadt Willich
-Neersen
-Anrath
-Schiefbahn
-Willich

Stadt Viersen
-Viersen
-Boisheim
-Dülken
-Süchteln



GA = Gutachterausschuss

10.4 Statistische Daten Stand 31.12.2009

Stadt/ Gemeinde	Einwohner insgesamt	männlich	weiblich	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Brüggen	16.045	7.846	8.199	61,26	262
Grefrath	15.685	7.681	8.004	30,98	506
Kempen	36.054	17.544	18.510	68,81	524
Nettetal	42.115	20.625	21.490	83,86	502
Niederkrüchten	15.419	7.587	7.832	67,07	230
Schwalmtal	19.128	9.334	9.794	48,11	398
Tönisvorst	30.021	14.566	15.455	44,33	677
Viersen	75.438	36.363	39.075	91,07	828
Willich	51.910	25.354	26.556	67,78	766
Kreis Viersen	301.815	146.900	154.915	563,26	536

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: 02821/85-660
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
gutachterausschuss@krefeld.de

Stadt Mönchengladbach

Marktstraße 30
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161/258748
Fax: 02161/258769
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

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