Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2025
für den Kreis Viersen

www.boris.nrw.de
www.gars.nrw

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Viersen

Herausgeber
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Geschäftsstelle
Rathausmarkt 3
41747 Viersen
Telefon: 02162 / 39 27 10
Fax: 02162 / 39 28 11 45
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de
Internet: www.gars.nrw/viersen
www.boris.nrw.de
www.kreis-viersen.de

Gebühr
Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses betragen die Kosten 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis
Titelbilder: Niederkrüchten: Elmpter Schwalmbruch (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber*in: E. Wetzig); Viersen: Festhalle (© Pressestelle der Stadt Viersen, Fotografin: Antje Prömper); Brüggen: Burg Brüggen (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber*in: sodele); Grefrath: Eisstadion (© Pressestelle der Gemeinde Grefrath); Kempen: Alte Schulstraße (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber*in: O. Falkner); Tönisvorst: Apfelstadt (© Pressestelle der Stadt Tönisvorst); Willich: Stahlwerke Becker (Quelle: www.city-map.de, Urheber*in: K. Zich); Nettetal: Glabbacher Bruch (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber*in: Michael and the Birds); Schwalmtal: Mühlrather Mühle (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber*in: K. und B. Limburg)
Foto der Rückseite: Kreishaus (© Pressestelle des Kreises Viersen)

Lizenz
Für die bereitgestellten Daten im Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben 7

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt 9

2.1 Allgemeines 9
2.2 Überblick 9

3 Umsätze 12

3.1 Gesamtumsatz 13
3.1.1 Flächenumsatz 13
3.1.2 Geldumsatz 14
3.2 Unbebaute Grundstücke 15
3.3 Bebaute Grundstücke 16
3.4 Wohnungseigentum 19
3.5 Teileigentum 20
3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 20
3.7 Zwangsversteigerungen 20

4 Unbebaute Grundstücke 21

4.1 Individueller Wohnungsbau 22
4.2 Geschosswohnungsbau 24
4.3 Gewerbliche Bauflächen 24
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen 25
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen 25
4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft 26
4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen) 27
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland 27
4.6 Bodenrichtwerte 28
4.6.1 Definition 28
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW 32
4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte 33
4.6.4 Indexreihen 35
4.6.4.1 Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau 35
4.6.4.2 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland 36
4.6.4.3 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland 37

5 Bebaute Grundstücke 38

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser 38
5.1.1 Durchschnittspreise 38
5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten 41
5.1.2.1 Immobilienrichtwerte 41
5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten 42
5.1.3 Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs 46
5.1.4 Indexreihen 47
5.1.5 Sachwertfaktoren 48
5.1.6 Liegenschaftszinssatz 53
5.1.7 Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser 53
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude 54
5.2.1 Liegenschaftszinssätze 54
5.2.2 Rohertragsfaktoren 54
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude 55

5.3.1 Liegenschaftszinssatz 55
5.3.2 Rohertragsfaktor 55
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke 55
5.4.1 PKW-Garagen und Stellplätze 55
6 Wohnungseigentum 56
6.1 Durchschnittspreise für Wohnungseigentum 56
6.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten 58
6.2.1 Immobilienrichtwerte 58
6.2.2 Allgemeines 59
6.2.3 Wertebereiche 59
6.2.4 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten 59
6.2.5 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells 61
6.2.6 Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs 61
6.2.7 Indexreihen 61
6.3 Liegenschaftszinssätze 62
6.4 Rohertragsfaktoren 63
6.5 Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen 63
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke 63
8 Modellbeschreibungen 64
8.1 Sachwertfaktoren 64
8.2 Liegenschaftszinssätze 66
9 Mieten und Pachten 68
10 Kontakte und Adressen 69
11 Anlagen 71
11.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre 71
11.2 Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze 72
11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren 73

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag (Voraussetzung hierfür ist, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt),
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen

Westkreis		**Ostkreis**	
Gemeinde/Stadt	-Ortsteile	Stadt	-Ortsteile
Gemeinde N'krüchten	-N'krüchten	Stadt Kempen	-Kempen
	-Elmpt		-St. Hubert
			-Schmalbroich
Gemeinde Brüggen	-Brüggen		-Tönisberg
	-Bracht		
		Stadt Tönisvorst	-St. Tönis
Gemeinde Schwalmtal	-Waldniel		-Vorst
	-Amern		
		Stadt Willich	-Willich
Stadt Nettetal	-Lobberich		-Anrath
	-Breyell		-Neersen
	-Hinsbeck		-Schiefbahn
	-Kaldenkirchen		
	-Leuth	**Stadt Viersen**	-Ortsteile
Gemeinde Grefrath	-Grefrath		-Viersen
	-Oedt		-Boisheim
			-Dülken
			-Süchteln

Statistische Daten Stand 30.06.2024

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km²
Brüggen	16.184	7.971	8.213	61,2
Grefrath	15.080	7.414	7.666	31,0
Kempen	35.014	16.984	18.030	68,8
Nettetal	43.845	21.665	22.180	83,9
Niederkrüchten	15.409	7.563	7.846	67,1
Schwalmtal	19.228	9.425	9.803	48,1
Tönisvorst	29.419	14.540	14.879	44,3
Viersen	78.315	38.021	40.294	91,1
Willich	50.188	24.625	25.563	67,8
Kreis Viersen gesamt	**302.682**	**148.208**	**154.474**	**563,3**

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahr 2024 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. In der Gemeinde Brüggen, Ortsteil Brüggen sind die Preise um 5 % gestiegen. Auch in den Städten Nettetal, Tönisvorst und Willich stiegen die Baulandpreise um 5 %. In den übrigen Kommunen stagnieren die Baulandpreise.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum ist im Vergleich zum Vorjahr mit 2.591 Verträgen um 14 % gestiegen (+ 320 Verträge). Der Geldumsatz ist mit einem Gesamtvolumen von 787,7 Mio. Euro um 24 % gestiegen (Vorjahr 632,8 Mio. Euro), der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) sank um 4 % auf 419,9 ha (Vorjahr: 435,8 ha).

2.2 Überblick

Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Wohnbaugrundstücken ist die Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke mit 105 Kauffällen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben (Vorjahr: 107). Der Geldumsatz liegt mit 18,1 Mio. Euro ca. 3 % über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 17,6 Mio. Euro), der Flächenumsatz verzeichnet dabei ein Plus von 9 % auf 8,5 ha (Vorjahr 7,8 ha).

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen sank um 15 % auf 187,8 ha bei einem in etwa gleichbleibenden Geldumsatz von 17,8 Mio. Euro (Vorjahr: 17,5 Mio. Euro). Die Anzahl an Kauffällen blieb mit 135 nahezu konstant (Vorjahr: 132).

Bei Gewerbebauland sank die Anzahl der Kauffälle erneut um 9 Fälle auf nun 16. Der Flächenumsatz blieb mit 16,5 ha auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 16,4 ha) bei gleichzeitiger Zunahme des Geldumsatzes um 43 % auf 16,0 Mio. Euro (Vorjahr: 11,2 Mio. Euro).

Bebaute Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2024 wurden im Segment bebaute Grundstücke insgesamt 1.475 Kaufverträge erfasst. Dies entspricht einem Zuwachs um 16 % verglichen mit dem Vorjahr (1.277 Verträge).

Die erfassten Kauffälle wiesen einen Flächenumsatz von 176,6 ha auf, was einem Anstieg um 5 % entspricht. Der Geldumsatz stieg um 22 % von 467,2. auf 569,1 Mio. Euro.

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 1.220 Kaufverträge (Vorjahr: 1.079 Verträge) erfasst, die einen Geldumsatz von 395,1 Mio. Euro (+ 11 %) und einen Flächenumsatz von 79,3 ha (+ 8 %) aufweisen.

Im Marktsegment Mehrfamilienhäuser wechselten insgesamt 80 Objekte (Vorjahr: 67) den Eigentümer zu einem Geldumsatz von 43,7 Mio. Euro (+ 10 %) und einem Flächenumsatz von 7,4 ha (+ 37 %).

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde mit insgesamt 32 Kaufverträgen (Vorjahr: 29) ein um 74 % höherer Geldumsatz von 19,1 Mio. Euro und ein Flächenumsatz von 9,6 ha (+ 81 %) erzielt.

Die gewerblich genutzten Objekte (Gewerbe, Handel und Industrieobjekte) haben bei 36 Kaufverträgen (Vorjahr: 32) einen Geldumsatz von 54,4 Mio. Euro (+ 33 %) und einen Flächenumsatz von 20,2 ha (- 31 %) erzielt, im Teilmarkt Büro- und Verwaltungsgebäude wurde im Jahr 2024 4 Verkauf (Vorjahr: 1) registriert.

Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum stieg die Anzahl der Verkaufszahlen um 25 % auf 765 Fälle (Vorjahr: 612). Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 35 % auf 151,2 Mio. Euro (Vorjahr: 112,1 Mio. Euro).

Von den 765 Kauffällen entfielen 704 auf Wohnungs- und 61 auf Teileigentumsverkäufe.

Auf die fünf Städte Kempen, Nettetal, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen 86 % aller Verkäufe des Jahres 2024.

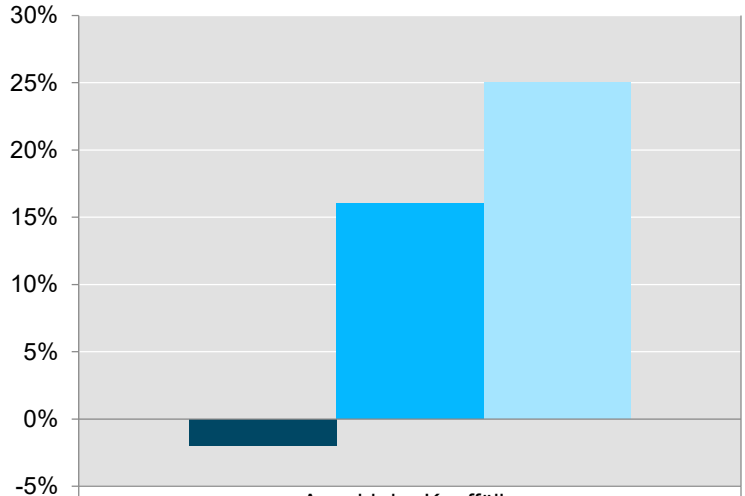
Insgesamt kann weiterhin von einem stagnierenden Preisniveau bei Eigentumswohnungen ausgegangen werden.

Zusammenfassung

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2024

Zahl der Kauffälle

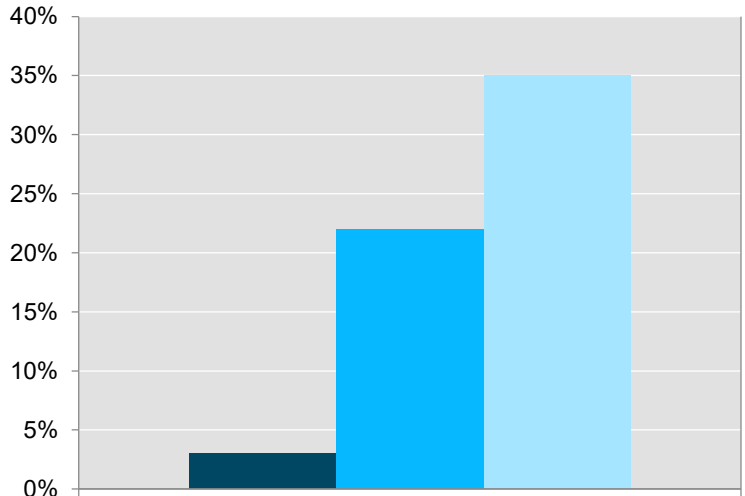
Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Unbebaute Grundstücke (Individueller Wohnungsbau)	-2%
Bebaute Grundstücke (gesamt)	16%
Wohnungs- u. Teileigentum	25%

Geldumsatz

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Unbebaute Grundstücke (Individueller Wohnungsbau)	3%
Bebaute Grundstücke (gesamt)	22%
Wohnungs- u. Teileigentum	35%

3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2024 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.

Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss für das Jahr 2024 von den beurkundenden Stellen

2.591 Kauffälle (Vorjahr 2.271)

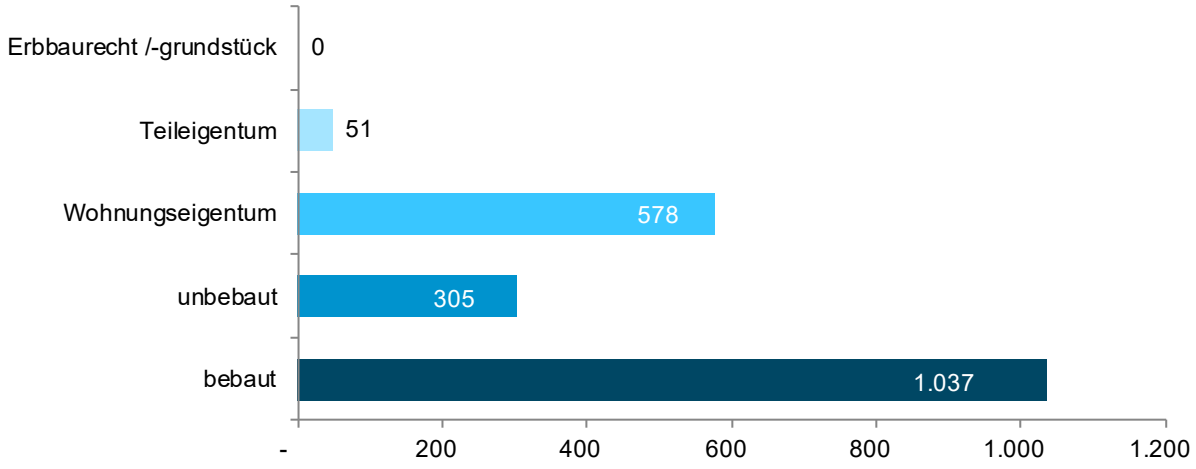
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2023 um 320 gestiegen.

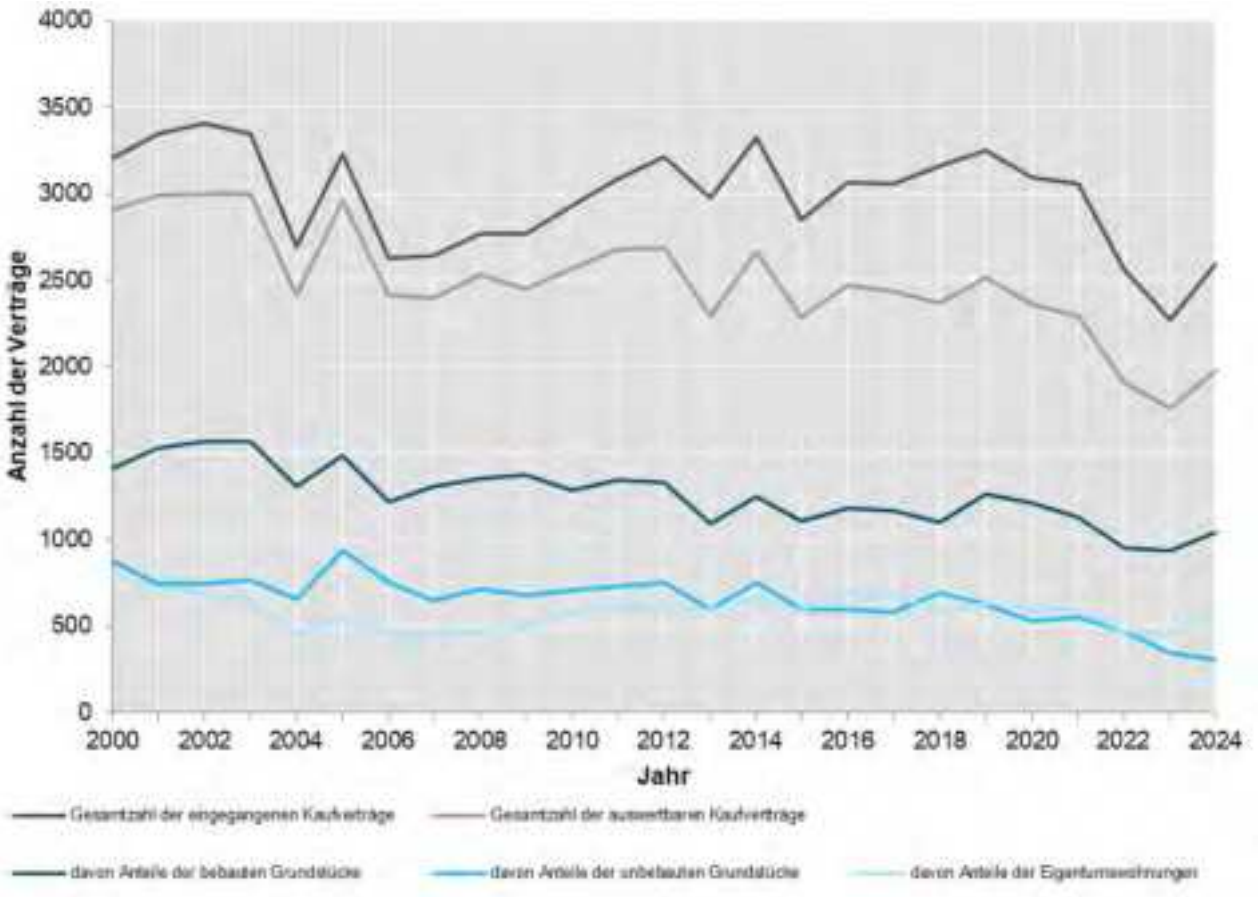
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 24 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 1.971 (Vorjahr 1.757) Kaufverträge auswertbar.

Wie bereits oben erwähnt, beziehen sich die Ausführungen in diesem Kapitel ausschließlich auf die 1.971 auswertbaren Kaufverträge.

Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Vertragsarten



Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2024 nach Vertragsart im Kreis Viersen



3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Flächenumsatz

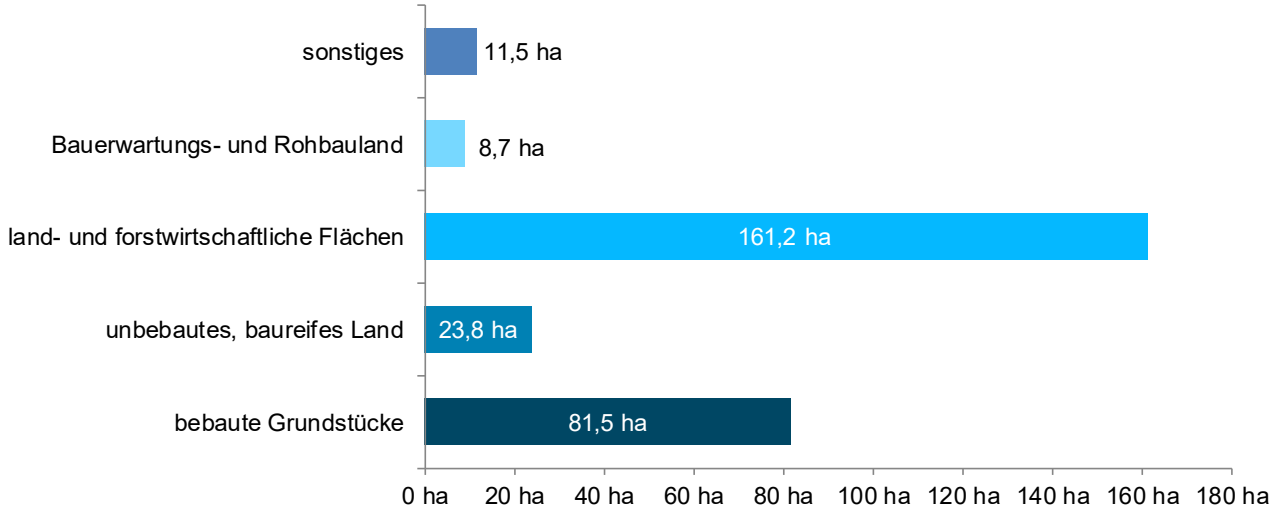
Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

286,7 Hektar Grundstücksfläche (Vorjahr: 293,8 Hektar)

umgesetzt. Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Fläche wird nicht erhoben.

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.

Flächenumsatz 2024 ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel in diesem Jahr mit ca. 56 % auf den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

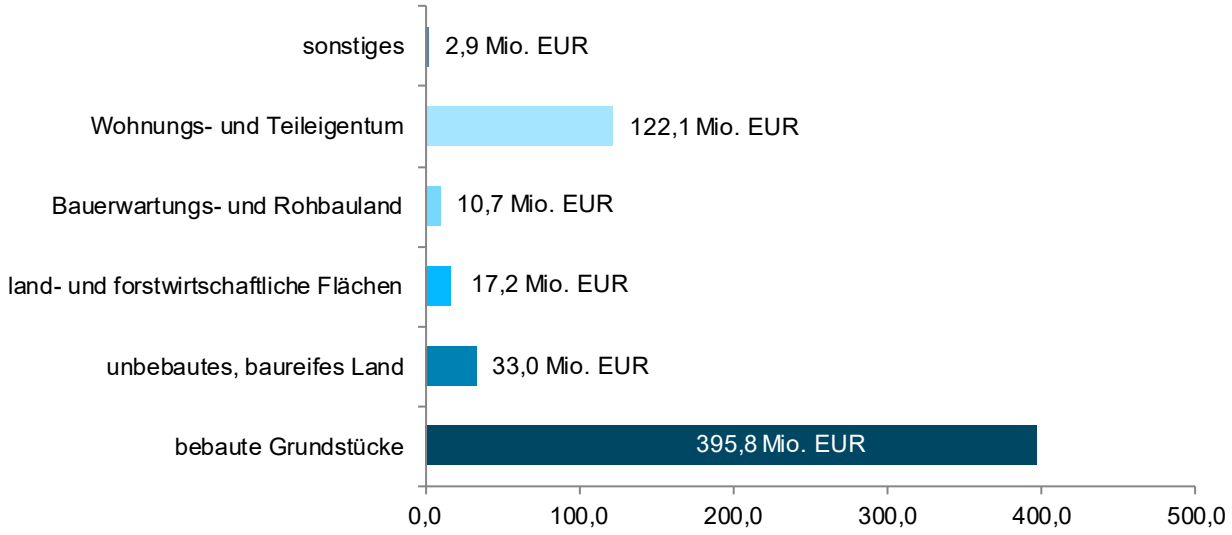
3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

581,7 Mio. Euro (Vorjahr: 488,3 Mio. Euro)

Mit 68 % wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 21 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken insgesamt 11 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2024



3.2 Unbebaute Grundstücke

Marktübersicht

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2024 mit

305 Kauffällen (Vorjahr 342)

ein Geldumsatz von

63,8 Mio. Euro (Vorjahr 51,9 Mio. Euro)

und ein Flächenumsatz von

205,2 ha (Vorjahr 227,2 ha)

erreicht.

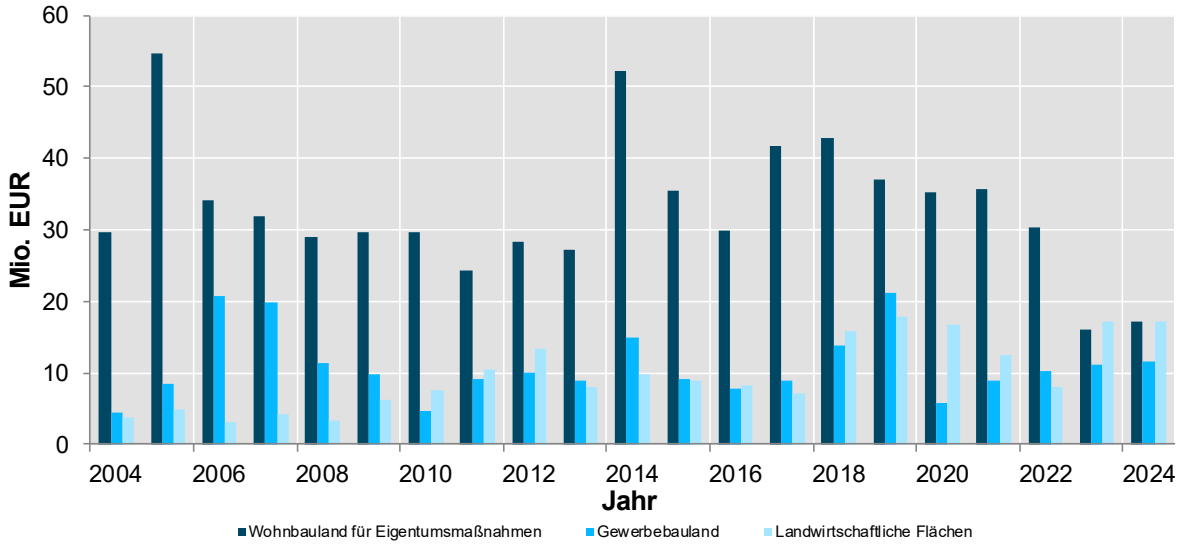
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 11 % gesunken, der Geldumsatz ist um 23 % gestiegen.

Den höchsten Marktanteil haben die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem Anteil von 38 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 27 %.

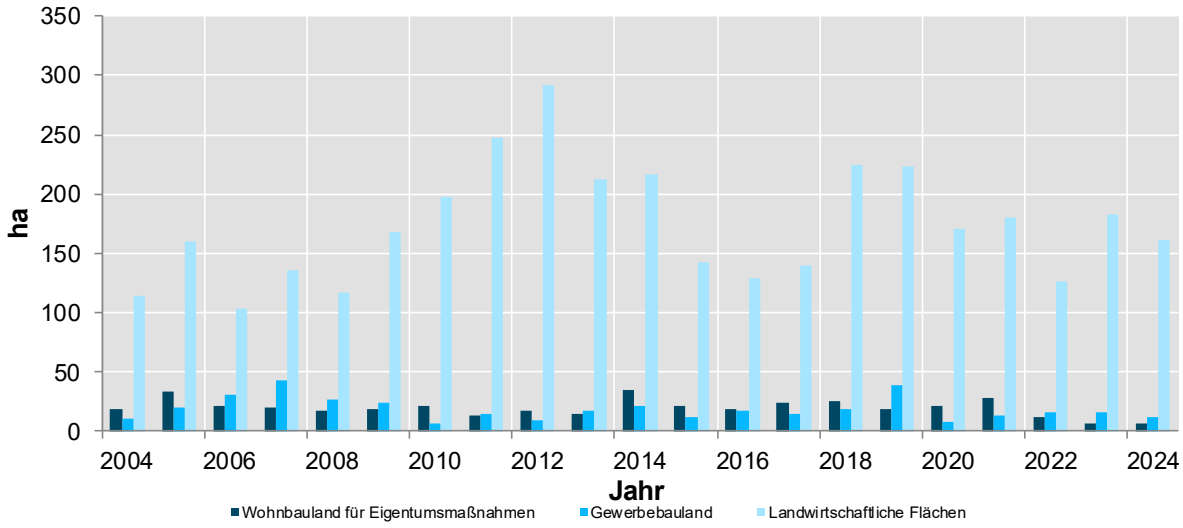
Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

Die folgenden Abbildungen zeigen die Aufteilung des Geld- und Flächenumsatzes im Zuständigkeitsgebiet des Gutachterausschusses.

Umsätze nach Preis in Mio. Euro im Kreis Viersen



Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen



3.3 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 395,8 Mio. Euro bei 1.037 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

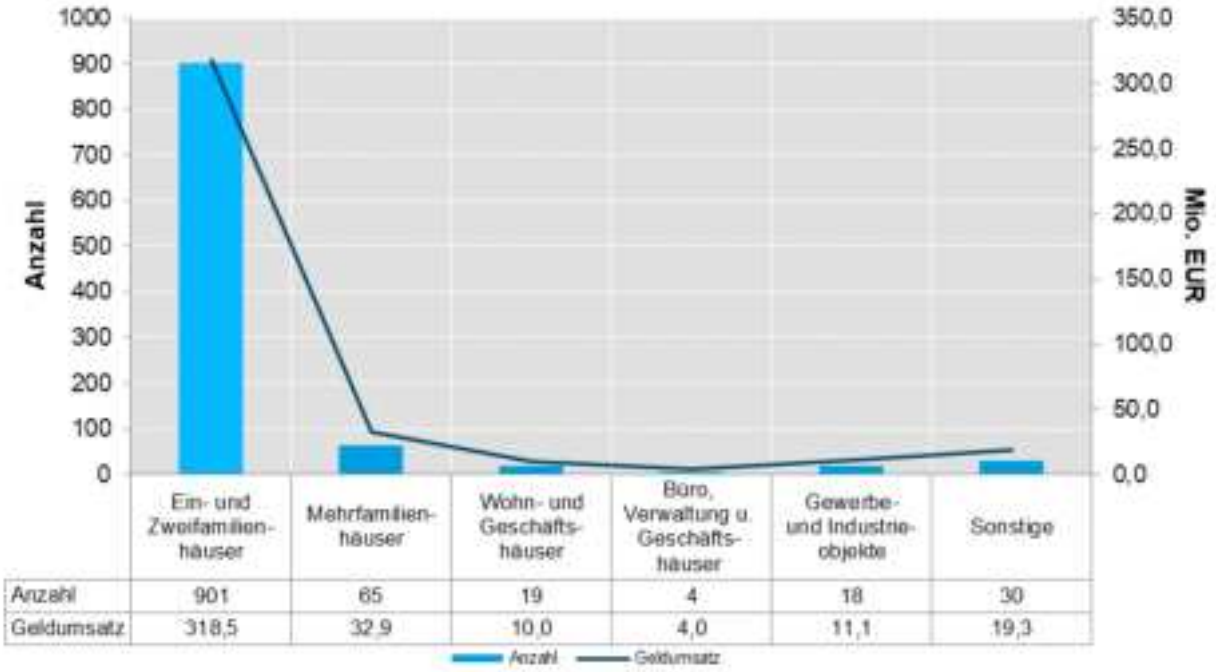
Den Anteil der Teilmärkte

- Ein- und Zweifamilienhäuser,
- Mehrfamilienhäuser,
- Wohn- und Geschäftshäuser,
- Büro- und Verwaltungshäuser,
- Gewerbe- und Industrieobjekte sowie
- sonstige bebaute Grundstücke

zeigt die folgende Abbildung.

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

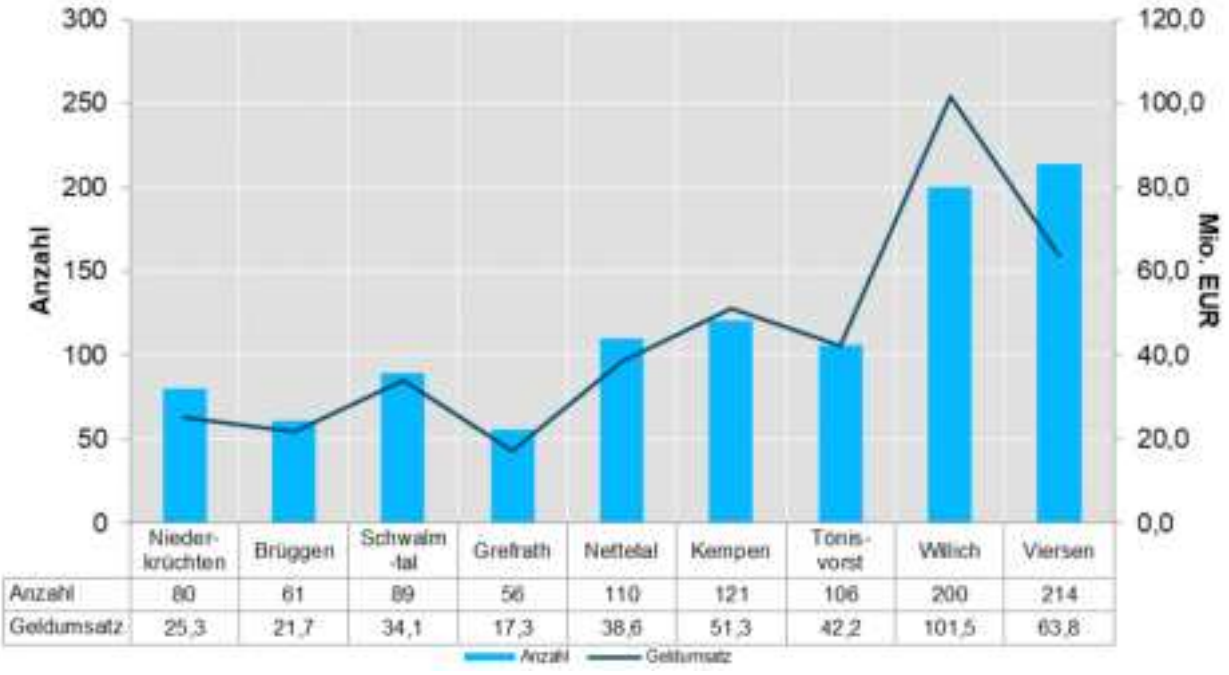
Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Teilmarkt bebaute Grundstücke



Da die überwiegende Anzahl an Kauffällen im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgte, wird auf diesen Teilmarkt detaillierter eingegangen:

Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 901 (+ 10 %) auswertbare Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 318,5 Mio. Euro (+ 9 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen (180) und Willich (172) registriert.

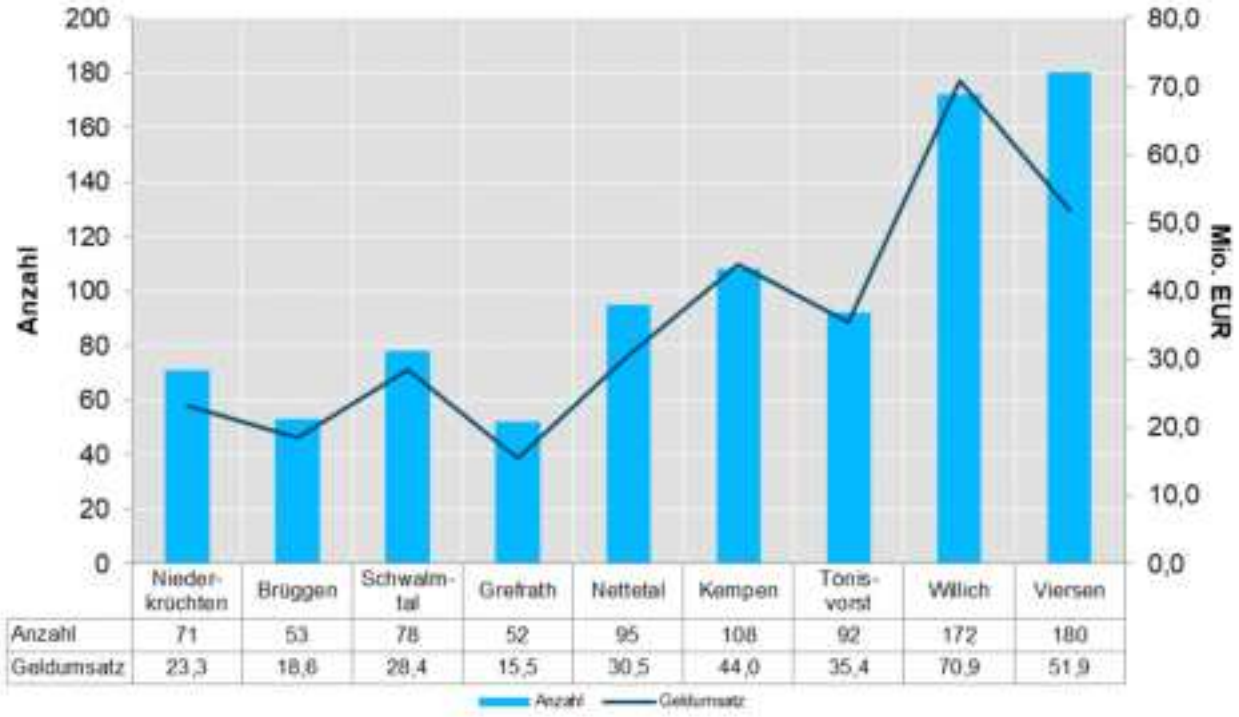
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle sowie des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Anzahl der Kauffälle	**2023**	**2024**	
Niederkrüchten	**63**	**71**	+ 13 %
Brüggen	**44**	**53**	+ 20 %
Schwalmtal	**47**	**78**	+ 66 %
Grefrath	**57**	**52**	- 9 %
Nettetal	**82**	**95**	+ 16 %
Kempen	**91**	**108**	+ 19 %
Tönisvorst	**89**	**92**	+ 16 %
Willich	**171**	**172**	+ 1 %
Viersen	**173**	**180**	+ 4 %

Geldumsatz in Mio. Euro	**2023**	**2024**	
Niederkrüchten	**19,1**	**23,3**	+ 22 %
Brüggen	**16,3**	**18,6**	+ 14 %
Schwalmtal	**16,2**	**28,4**	+ 75 %
Grefrath	**15,9**	**15,5**	- 3 %
Nettetal	**26,8**	**30,5**	+ 14 %
Kempen	**38,5**	**44,0**	+ 14 %
Tönisvorst	**33,8**	**35,4**	+ 5 %
Willich	**69,5**	**70,9**	+ 2 %
Viersen	**55,0**	**51,9**	- 6 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Ein- und Zweifamilienhäuser



3.4 Wohnungseigentum

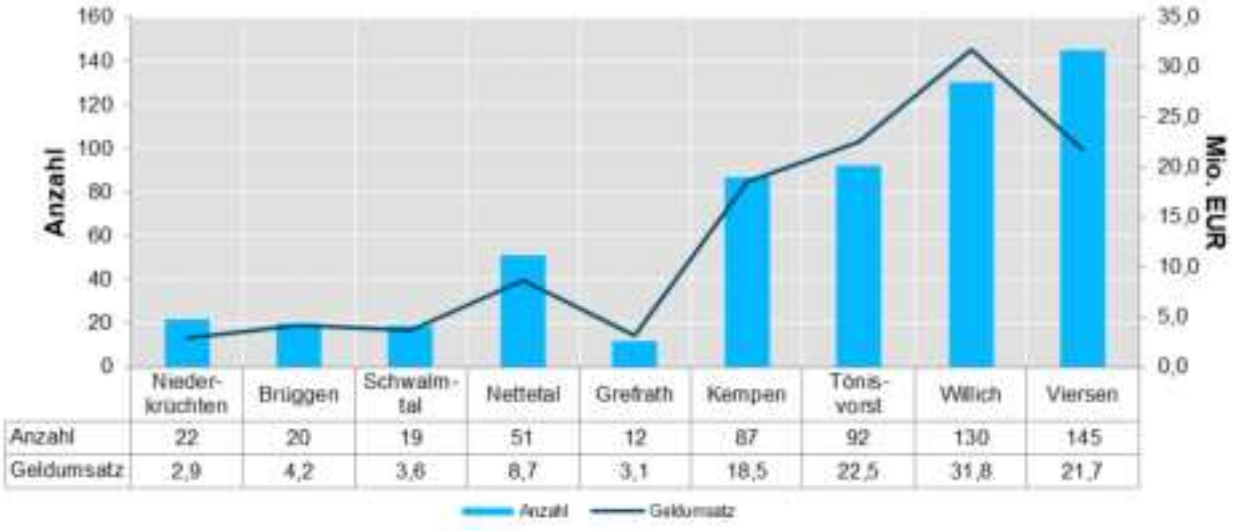
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 578 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr um 132 Kaufverträge gestiegen. Der Geldumsatz ist um 40 % auf 117,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

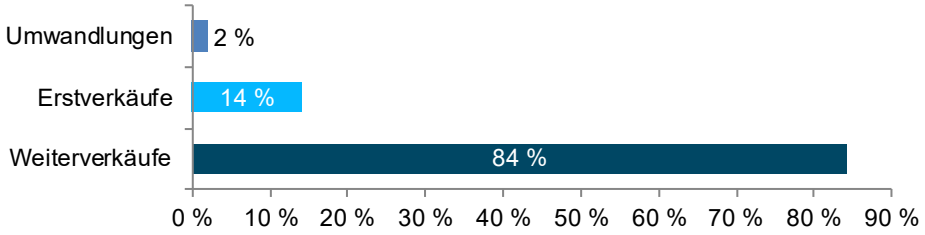
Anzahl der Kauffälle	**2023**	**2024**	
Niederkrüchten	12	22	+ 83 %
Brüggen	20	20	+/- 0 %
Schwalmtal	12	19	+ 58 %
Nettetal	67	51	- 24 %
Grefrath	13	12	- 8 %
Kempen	72	87	+ 21 %
Tönisvorst	58	92	+ 59 %
Willich	88	130	+ 48 %
Viersen	104	145	+ 39 %

Geldumsatz in Mio. Euro	**2023**	**2024**	
Niederkrüchten	1,6	2,9	+ 81 %
Brüggen	3,4	4,2	+ 24 %
Schwalmtal	2,1	3,6	+ 71 %
Nettetal	10,1	8,7	- 14 %
Grefrath	2,8	3,1	+ 11 %
Kempen	14,5	18,5	+ 28 %
Tönisvorst	11,5	22,5	+ 96 %
Willich	22,7	31,8	+ 40 %
Viersen	14,9	21,7	+ 46 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum



Wohnungseigentum – Anteil der Teilmärkte in Prozent bezogen auf die Anzahl der Kauffälle



3.5 Teileigentum

Bei Teileigentum handelt es sich um das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. In diesem Marktsegment wurden insgesamt 51 Kauffälle (Vorjahr: 33) zu einem Geldumsatz von 5,1 Mio. Euro abgeschlossen, was einem Anstieg um 76 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2024 wurden keine Verkäufe über Erbbaurechte und oder Erbbaurechtsgrundstücke registriert.

3.7 Zwangsversteigerungen

Im Vertragsjahr 2024 wechselten im Kreis Viersen 13 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 2,5 Mio. Euro (rd. 0,3 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2023: 14 Objekte mit 2,4 Mio. Euro Geldumsatz).

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro
2020	0	0	17	3,2	4	0,4
2021	0	0	16	4,1	8	0,8
2022	2	0,2	8	1,5	13	1,3
2023	4	0,1	8	2,1	2	0,2
2024	1	k.A.	7	1,9	4	0,3

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich ca. 78 % des ermittelten Verkehrswertes.

4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **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.

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

- **Gewerbliche Bauflächen**

  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.

- **Land- und forstwirtschaftlich genutzte 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 (besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft). Abbau- und Abgrabungsflächen wurden bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in Euro/m² nicht berücksichtigt.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

  Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 3 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit 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.

4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Mit 86 Kauffällen ist die Anzahl der Kaufverträge über Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr (94 Kaufverträge) um 9 % stark zurückgegangen. Der Geldumsatz hat sich mit 15,1 Mio. Euro um 6 % gegenüber dem Vorjahr verringert, der Flächenumsatz verzeichnete einen Rückgang um 1 % auf 6,6 ha.

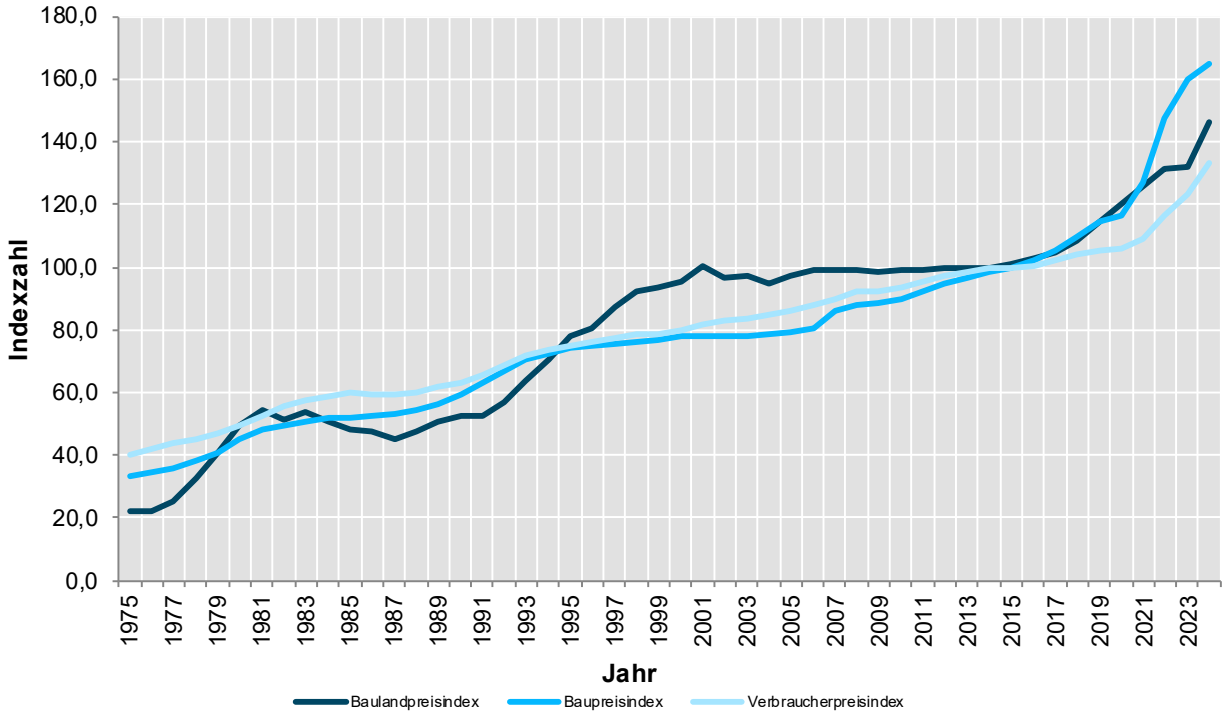
Preisentwicklung

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

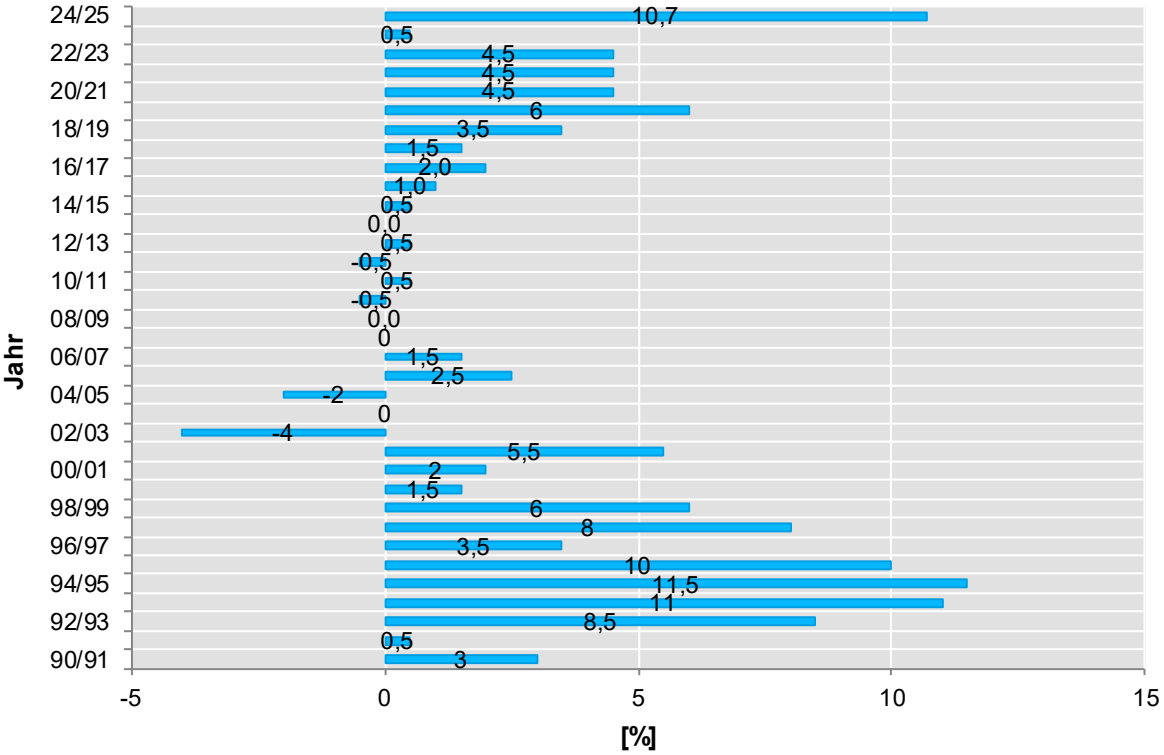
Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 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,
- 2002 bis 2014 Marktberuhigung mit überwiegend stagnierenden Baulandpreisen,
- 2015 bis 2022 erneuter Anstieg der Baulandpreise erkennbar,
- ab 2023 überwiegend stagnierende Entwicklungstendenzen.

Entwicklung der Preise von 1975 bis heute
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen
Basisjahr 2015 = 100



Entwicklung der Bodenpreisänderungen im Vergleich zum Vorjahr in %
Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau (Werte jeweils auf 0,5-Schritte gerundet)



Preisniveau 2024

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahr 2024 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. In den Städten Nettetal, Tönisvorst und Willich stiegen die Baulandpreise um 5 %. In den übrigen Kommunen stagnieren die Baulandpreise.

4.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 3 Kauffällen ist die Anzahl der veräußerten Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau konstant geblieben (Vorjahr ebenfalls 3 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr 0,7 Mio. Euro) auf 1,0 Mio. Euro gestiegen, der Flächenumsatz bleibt konstant bei 0,3 ha.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 15 im Vergleich zum Vorjahr (26 Verkäufe) erneut gesunken. Der Geldumsatz ist mit 15,7 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr um 40 % gestiegen, der Flächenumsatz ist mit 16,1 ha im Vergleich zum Vorjahr (16,4 ha) um nahezu konstant geblieben.

Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2024 kreisweit um 10 % gestiegen.

Tertiäres Gewerbe

Nachfolgend wird das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung) angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte. Da aktuelle Kaufpreise nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, wird an dieser Stelle auf die Auswertungen von Verkäufen der letzten Jahre zurückgegriffen. 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 ca. 2.500 m²)	:	1,5 bis 2-fache des Gewerbebaulandwertes

4.4 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.

4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

Im Betrachtungszeitraum sind 75 Kaufverträge zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr: 79 Kauffälle). Der Geldumsatz betrug 13,4 Mio. Euro (+ 61 %) bei einem Flächenumsatz von 113,9 ha (+ 28 %).

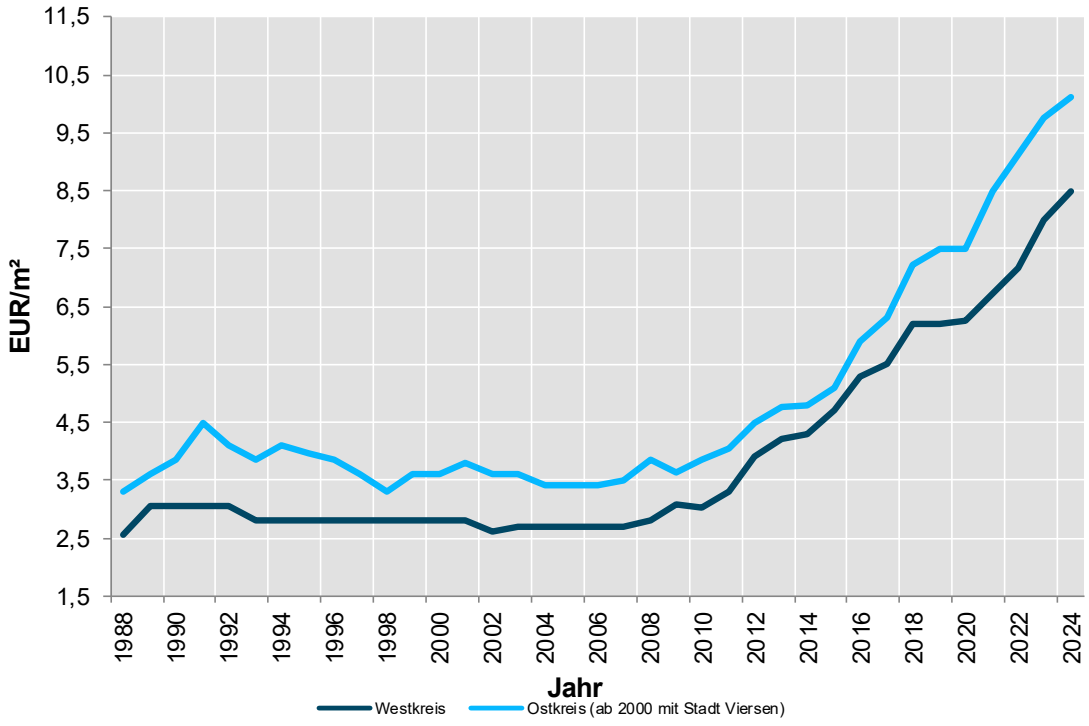
Im Westkreis ist der Bodenrichtwert für Ackerland in allen Kommunen einheitlich auf 8,50 EUR/m² angestiegen.

In den Städten Kempen, Tönisvorst und Willich sind die Preise für Ackerflächen auf 10,50 EUR/m² angestiegen. Somit liegt der Wert für Ackerlandflächen im gesamten Ostkreis bei 10,50 EUR/m².

In der Stadt Viersen ist der Bodenrichtwert mit 9,00 EUR/m² konstant geblieben.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2024 für das gesamte Kreisgebiet um 0,50 EUR/m² auf 6,00 EUR/m² angestiegen.

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2024



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	8,50 EUR/m²
Ackerland Gemeinde Brüggen	8,50 EUR/m²
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	8,50 EUR/m²
Ackerland Gemeinde Grefrath	8,50 EUR/m²
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	8,50 EUR/m²
Ackerland Stadt Kempen	10,50 EUR/m²
Ackerland Tönisvorst	10,50 EUR/m²
Ackerland Stadt Willich	10,50 EUR/m²
Ackerland Stadt Viersen	9,00 EUR/m²
Grünland gesamtes Kreisgebiet	6,00 EUR/m²

4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Mit § 3 ImmoWertV ist die bis 2010 in der WertV 88/98 vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne überzeugende Begründung aufgegeben worden. § 4 Abs. 1 WertV 88 in der bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV geltenden Fassung definierte land- und forstwirtschaftliche Flächen wie folgt:

„(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,

2. 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.“

Dass die ImmoWertV die besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht mehr definiert, bedeutet nicht, dass dieser Grundstücksteilmarkt nicht existiert. Die Nachfolgeregelung schließt die besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ein, ohne sie ausdrücklich hervorzuheben. Von daher ist in den einschlägigen Fällen die ersatzlos gestrichene Definition der WertV 88/98 weiterhin von Bedeutung. Als besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft kommen – wie für die „reinen“ land- und forstwirtschaftlichen Flächen – nur solche land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen in Betracht, die nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen Entwicklung des Gebiets auf absehbare Zeit eine bauliche Nutzung nicht erwarten lassen.[1]

[1] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

Für den Zeitraum von 2010 bis 2012 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung hat ergeben, dass der Kaufpreis für begünstigtes Agrarland durchschnittlich zwischen ca. 3,00 EUR/m² und ca. 12,00 EUR/m² schwankt. Dies entsprach in etwa dem 1- bis 3-fachen des damaligen landwirtschaftlichen Bodenwertes. In 2024 lagen nur sehr wenige Kauffälle für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft vor. Die Verkaufspreise bewegen sich allerdings alle innerhalb der 1- bis 3-fachen Spanne des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes, so dass die angegebene Spanne weiterhin bestätigt werden kann.

4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 36 Waldflächen (Vorjahr: 32 Kauffälle) den Eigentümer. Der Flächenumsatz stieg um 81 % auf 43,2 ha (Vorjahr: 23,9 ha), der Geldumsatz stieg um 94 % auf 838 T Euro (Vorjahr: 432 T Euro).

Die registrierten Kaufpreise von forstwirtschaftlichen Flächen und Wald beziehen sich i.d.R. auf den jeweiligen Wert des Grund und Bodens inklusive Aufwuchs. Gemäß §14 (4) ImmoWertV 2021 wird der Bodenrichtwert für Waldflächen seit dem 01.01.2021 **ohne Aufwuchs** ausgewiesen. Da Einzelfallbewertungen des jeweiligen Wertanteils des Aufwuchses nicht möglich sind, wurde vom Gutachterausschuss nach Auswertungen aus der Kaufpreissammlung pauschal ein durchschnittlicher Bodenwertanteil von 40 % des erzielten Kaufpreises inklusive Aufwuchs zu Grunde gelegt. Der Richtwert für Waldflächen exkl. Aufwuchs beträgt demnach zum 01.01.2025 0,70 EUR/m². Er ist mit dem Richtwert der Vorjahre bis einschließlich 2020 nicht vergleichbar. Es wird empfohlen, den Wert für den Aufwuchs von einem landwirtschaftlichen Sachverständigen ermitteln zu lassen.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 3) handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrswertauffassung) begründen.

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
6	3,1	1,6

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. Euro
3	0,3	0,1

4.6 Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 31. März jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt und veröffentlicht.

4.6.1 Definition

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

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.

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)

Auswertungen aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2023 ergaben, dass diese Beiträge kreisweit insgesamt durchschnittlich bei ca. 76,00 EUR/m² liegen. Hiervon entfallen durchschnittlich auf die Er-

schließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB ca. 47,00 EUR/m² (Spanne von 30,00 bis 96,00 EUR/m²), auf die Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG ca. 19,00 EUR/m² (Spanne von 5,00 bis 28,50 EUR/m²) und auf die Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB ca. 10,00 EUR/m² (Spanne von 2,00 bis 23,00 EUR/m²).

Die nachfolgenden Definitionen der Bodenrichtwerte unterscheiden sich nach Art der Nutzung:

Wohn- und Mischgebiete (W, MI, MD, MK)

Grundstücksqualität	:	baureifes Land
Lage	:	Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet
Erschließungszustand	:	erschließungsbeitragsfrei, in den 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)
Grundstücksgrößen (Normalgrößen)	:	Reihenhausbebauung ca. 200 m² Doppelhaus- und Reihenendhausbebauung ca. 350 m² freistehende Bebauung ca. 500 m² Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen und nicht zusätzlich bebaut werden können, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen bis zur Größe des Normalgrundstückes beträgt ca. 25 % des Baulandrichtwertes. Für weitere Flächen, bis zur doppelten Größe des Normalgrundstückes, beträgt der Richtwert des zusätzlichen Gartenlandes ca. 10 % des Baulandrichtwertes. Bei Vorliegen einer Außenbereichssatzung können die Grundstücksgrößen um bis zu 25 % überschritten werden. In einzelnen Zonen ist die Normalgröße abweichend definiert! Eigene Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die GFZ konnten vom Gutachterausschuss aufgrund mangelnder Datengrundlage nicht ermittelt werden. Es können jedoch - bei Vorliegen eines überausgenutzten Grundstücks (bei nach oben abweichende GFZ) nach sachverständigem Ermessen - die in der WertR, Anlage 11 angesetzten Umrechnungskoeffizienten für den Grundstücksmarkt im Kreis Viersen weiterhin angehalten werden. Falls erforderlich, kann im Einzelfall von den angegebenen Normalgrößen abgewichen werden. Die angegebenen Normgrundstücksgrößen gelten nur für Ein- bis Dreifamilienhäuser. Für andere Gebäudetypen wird empfohlen, die Grundstücksaufteilung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks sachverständig vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Gewerbe- und Industriegebiet (G, GE, GI)

Grundstücksqualität	:	baureifes Land
Lage	:	Gewerbegebiet, Industriegebiet
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Bebaute Flächen im Außenbereich (ASB)

Grundstücksqualität	:	Nach § 35 (2) BauGB können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.
Lage	:	Außenbereich
Nutzung	:	überwiegend Wohnnutzung, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Wohngebäude genießt Bestandsschutz
Grundstücksgrößen (Normalgrößen)	:	Reihenmittelhausbebauung ca. 250 m² Doppelhaus- / Reiheneckhausbebauung ca. 440 m² freistehende Bebauung ca. 625 m² Falls erforderlich, kann im Einzelfall von den angegebenen Normalgrößen abgewichen werden. Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen beträgt, bis zur doppelten Größe des Normalgrundstückes, ca. 10 % des Baulandrichtwertes. Weitere über diese Flächengröße hinausgehende Flächenanteile werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker (A)

Grundstücksqualität	:	reines Ackerland, mittlere Bodenqualität (durchschnittliche AZ = 55) ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
Lage	:	reine Feldlage
Grundstücksgröße	:	Bei großen Ackerlandflächen (größer 2 ha) können Zuschläge von bis zu 15 % auf den Richtwert angemessen sein.
Bodenqualität	:	Bei abweichender Bodengüte kann ein Zu- oder Abschlag von bis zu ± 20 % auf den Richtwert angemessen sein.
Ausnutzung	:	agrartechnisch gut zu bewirtschaften

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland (GR)

Grundstücksqualität	:	reines Grünland, mittlere Bodenqualität ohne die Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit
Lage	:	reine Feldlage
Grundstücksgröße	:	Bei großen Grünlandflächen (größer 2 ha) können Zuschläge von bis zu 10 % auf den Richtwert angemessen sein.
Ausnutzung	:	agrartechnisch gut zu bewirtschaften

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Wald (F)

Grundstücksqualität	:	reiner Nadel-, Laub- oder Mischwald exklusive Aufwuchs, keine Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit Die registrierten Kaufpreise von forstwirtschaftlichen Flächen und Wald beziehen sich i.d.R. auf den jeweiligen Wert des Grund und Bodens inklusive Aufwuchs. Da die Bodenrichtwerte gemäß §14 (4) ImmoWertV 2021 spätestens ab dem 01.01.2022 ohne Aufwuchs auszuweisen und Einzelfallbewertungen des jeweiligen Wertanteils des Aufwuchses nicht möglich sind, wurde vom Gutachterausschuss ein reiner Bodenwertanteil in Höhe von pauschal 40 % des Kaufpreises inklusiv Aufwuchs zu Grunde gelegt. Es wird empfohlen, den Wert für den Aufwuchs von einem landwirtschaftlichen Sachverständigen ermitteln zu lassen.

Sondernutzungsflächen (SN)

Grundstücksqualität	:	baureifes Land
Lage	:	Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet
Richtwert für kommunalnutzungsorientierte Bebauung	:	30 % des vorliegenden Bodenrichtwertes
Richtwert für öffentliche Grünflächen	:	25 % des vorliegenden Bodenrichtwertes
Kleingartenanlagen	:	2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes
Friedhöfe	:	3,5-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes
Sportanlagen	:	2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes Für die überbaute Fläche können bis zu 30 % des nächstliegenden Baulandrichtwertes in Ansatz gebracht werden.

Bodenrichtwerte, die wegen ihrer Allgemeingültigkeit nicht einer speziellen Lage zuzuordnen sind:

Richtwert für Hofraumflächen nicht durchbauter Resthöfe	:	Der Gutachterausschuss hat nach Filterung von Ausreißern 34 Kaufpreise von nicht durchbauten Resthöfen aus dem Zeitraum 2018 bis 2021 untersucht. Die Untersuchung der Kaufpreise ergab einen Median von ca. 38 Euro je m² Hofraumfläche. Als Flächengröße sollte die gemäß tatsächlicher Nutzung im Kataster zugewiesene Hofraumfläche herangezogen werden.
Hausgarten	:	Grundstücksfläche, die über die Normalgröße des Wohnbauland-Richtwertgrundstückes hinausgeht und nicht zur Realisierung eines Bauvorhabens notwendig ist Richtwerte für Hausgarten: 25 % des Baulandrichtwertes für Flächen bis zur Größe des Normal-Wohngrundstückes 10 % des Baulandrichtwertes für darüber hinausgehende Flächen bis zur doppelten Größe des Normal-Wohngrundstückes

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

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

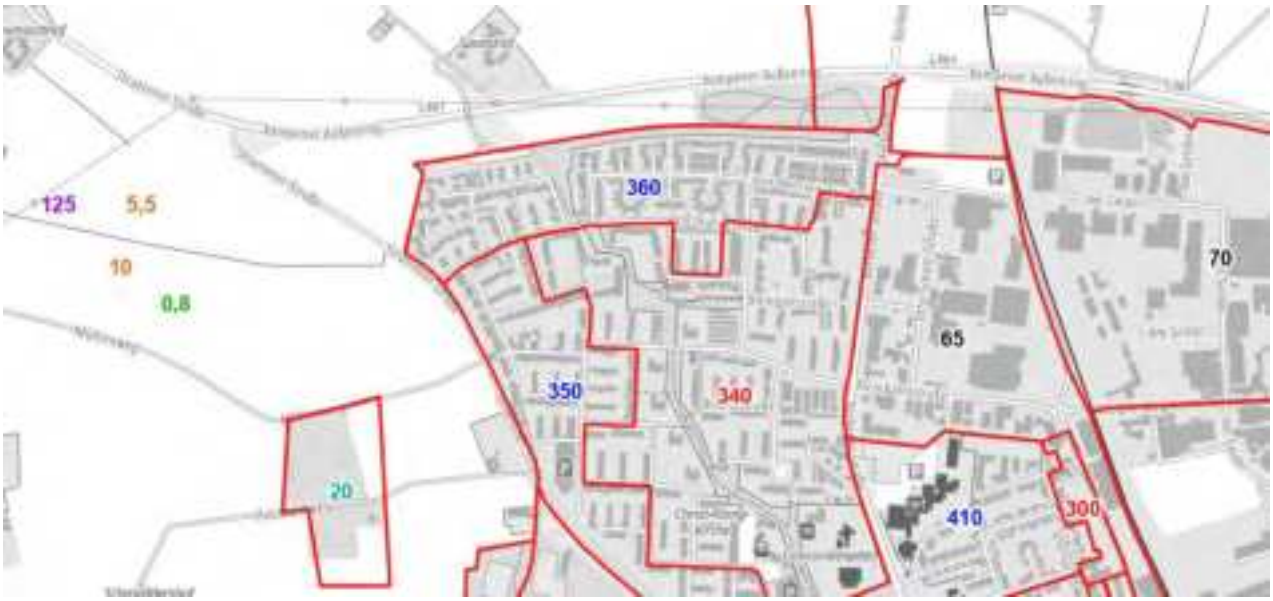
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen erstellt und vertreibt seit 2011 keine analogen Bodenrichtwertkarten mehr. Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW – BORISplus – zur Verfügung gestellt. Erreichbar ist BORISplus unter der Internet-Adresse

www.boris.nrw.de.

Die Bildschirmauskunft inkl. Ausdruck ist kostenfrei.

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORISplus für das Stadtgebiet von Kempen dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2024.
Hinweis: Mit Klick auf eine Bodenrichtzone erscheinen die Details zum jeweiligen Bodenrichtwert.



4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung werden nachfolgend gebietstypische Werte je Teilmarkt zusammengestellt.
Durch die Darstellung der gebietstypischen Werte soll das Preisniveau im Gebiet des Kreises Viersen aufgezeigt werden. Für die Beurteilung eines Einzelfalls wird jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft zum Bodenrichtwert einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenziertere Aussage möglich.

Individueller Wohnungsbau

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 des individuellen Wohnungsbaus

Gemeinde / Stadt	gute Lage Euro/m²	mittlere Lage Euro/m²	mäßige Lage Euro/m²
Niederkrüchten	180	165	145
Brüggen	290	220	170
Schwalmtal	225	190	145
Nettetal	270	215	165
Grefrath	215	195	160
Kempen	380 (480[2])	360	320
St.Hubert / Tönisberg	-	220	180
St. Tönis	400	380	-
Vorst	-	225	160
Willich	390	290	245
Viersen	260	210	150

[2] Beste Lage

Durchschnittliche Gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung)

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

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenwerte
Gewerbebauflächen

Gemeinde / Stadt - Ortsteil	Euro/m²	Stadt - Ortsteil	Euro/m²
Gemeinde Niederkrüchten		Stadt Kempen	
- Niederkrüchten	45	- Kempen	75
		- St. Hubert	55
		- Tönisberg	50
Gemeinde Brüggen		Stadt Tönisvorst	
- Bracht	50	- Vorst (Tack)	65
- Brüggen	55	- Vorst (Höhenhöfe)	90
Gemeinde Schwalmtal		Stadt Willich	
- Waldniel	55	- Anrath	65
		- Willich	105
Gemeinde Grefrath		- Schiefbahn	100
- Grefrath	50		
- Oedt	45		
Stadt Nettetal		Stadt Viersen	
- Breyell	50	- Dülken	75
- Kaldenkirchen	65	- Viersen (Kränkelsweg)	90
- Lobberich	65	- Süchteln	75

4.6.4 Indexreihen

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt können mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen gem. § 18 ImmoWertV aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

4.6.4.1 Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

(Ein- und Zweifamilienhäuser) Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2015 (Index = 100)
Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden-preisindex	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden-preisindex
1975	19,27	2001	95,35
1976	21,89	2002	100,50
1977	21,96	2003	96,80
1978	25,43	2004	97,02
1979	32,44	2005	95,04
1980	40,71	2006	97,28
1981	49,27	2007	98,79
1982	54,40	2008	98,97
1983	51,50	2009	98,95
1984	53,66	2010	98,66
1985	50,98	2011	99,11
1986	48,33	2012	98,85
1987	47,73	2013	99,43
1988	44,98	2014	99,62
1989	47,82	**2015**	**100,00**
1990	50,91	2016	100,94
1991	52,46	2017	102,96
1992	52,64	2018	104,41
1993	57,18	2019	108,23
1994	63,55	2020	114,79
1995	70,74	2021	120,03
1996	77,92	2022	125,70
1997	80,71	2023	131,45
1998	87,12	2024	132,23
1999	92,30	2025	146,40
2000	93,58		

4.6.4.2 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland

Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2015 (Index = 100)

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden-preisindex	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden-preisindex
1988	62,61	2011	74,94
1989	72,01	2012	80,34
1990	74,08	2013	91,65
1991	79,47	2014	98,03
1992	76,15	**2015**	**100,00**
1993	70,62	2016	107,86
1994	72,70	2017	122,85
1995	71,45	2018	128,99
1996	70,62	2019	147,17
1997	68,55	2020	149,88
1998	66,06	2021	150,61
1999	68,55	2022	166,09
2000	69,78	2023	177,64
2001	71,74	2024	194,10
2002	67,32	2025	203,93
2003	68,55		
2004	66,58		
2005	66,58		
2006	66,58		
2007	66,09		
2008	67,08		
2009	74,20		
2010	73,46		

4.6.4.3 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2015 (Index = 100)

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden-preisindex
1999	62,50
2000	62,50
2001	62,50
2002	56,25
2003	62,50
2004	62,50
2005	62,50
2006	68,75
2007	62,50
2008	68,75
2009	68,75
2010	71,88
2011	71,88
2012	81,25
2013	93,75
2014	100,00
2015	**100,00**
2016	109,38
2017	121,88
2018	140,63
2019	140,63
2020	150,00
2021	156,25
2022	156,25
2023	171,88
2024	171,88
2025	187,50

5 Bebaute Grundstücke

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke gliedert sich in die folgenden Bereiche, auf die in den nachfolgenden Unterpunkten näher eingegangen wird:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude
- Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Nach den im Jahre 2024 ausgewerteten Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenhäuser einschließlich Bodenwert) kann die folgende Tabelle einen ersten Überblick über das Marktgeschehen dieses Teilmarktes wiedergeben.

Insgesamt lagen dieser Analyse 674 Kaufverträge zugrunde, von denen anschließend noch statistische Ausreißer ausgeschlossen wurden. Um den unterschiedlichen Preisniveaus in den Kommunen gerecht zu werden, wurden die nachfolgenden Durchschnittspreise stadt- bzw. gemeindeweise unterteilt. Zudem wurden bei der Auswertung die unterschiedlichen Gebäudetypen berücksichtigt.

Bei den unten aufgeführten Durchschnittspreisen handelt es sich um durchschnittliche Werte in Euro pro m² Wohnfläche, ohne Berücksichtigung der jeweiligen Lage, des Modernisierungsgrades sowie der individuellen Ausstattung. Da sich hierdurch starke Streuungen innerhalb der Baujahresklassen ergeben können, sind die nachfolgend angegebenen Werte lediglich als erste Orientierung zu verstehen. Das jeweils gezahlte Minimum und Maximum wurde aus datenschutzrechtlichen Gründen erst ab einer Kaufvertragsanzahl von mindestens 4 Fällen angegeben.

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Stadt Viersen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.420	**2.150**	2.710
Baujahr	1975	-	1999	1.920	**2.670**	3.610
Baujahr	2000	-		2.470	**3.390**	4.520
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.080	**1.690**	2.590
Baujahr	1975	-	1999	1.710	**2.660**	3.390
Baujahr	2000	-		k.A.	**3.230**	k.A.
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	740	**1.480**	2.130
Baujahr	1975	-	1999	1.550	**2.270**	3.150

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Stadt Willich						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.750	**2.730**	3.940
Baujahr	1975	-	1999	2.390	**3.340**	4.550
Baujahr	2000	-		3.010	**4.300**	4.800
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.620	**2.340**	3.250
Baujahr	1975	-	1999	1.880	**3.280**	4.610
Baujahr	2000	-		3.560	**4.460**	4.860
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.000	**2.370**	3.300
Baujahr	1975	-	1999	2.250	**2.850**	3.810
Baujahr	2000	-		k.A.	**4.070**	k.A.

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Stadt Tönisvorst						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.440	**2.720**	3.590
Baujahr	1975	-	1999	2.030	**3.070**	4.010
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.210	**2.420**	3.470
Baujahr	1975	-	1999	1.950	**3.040**	3.690
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.840	**2.670**	3.370
Baujahr	1975	-	1999	2.010	**2.820**	3.730

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Stadt Kempen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.400	**3.290**	3.720
Baujahr	1975	-	1999	2.140	**3.330**	4.950
Baujahr	2000	-		2.930	**3.680**	5.630
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.900	**2.990**	3.720
Baujahr	1975	-	1999	1.940	**3.010**	5.370
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.510	**1.980**	3.200
Baujahr	1975	-	1999	2.040	**3.320**	4.430

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Stadt Nettetal						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.360	**2.110**	2.980
Baujahr	1975	-	1999	1.860	**2.720**	4.080
Baujahr	2000	-		2.420	**3.280**	3.760
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.220	**2.100**	2.720
Baujahr	1975	-	1999	1.590	**2.260**	2.710
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.220	**1.940**	2.430
Baujahr	1975	-	1999	1.990	**2.500**	2.810
Baujahr	2000	-		k.A.	**2.830**	k.A.

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Gemeinde Brüggen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.450	**2.090**	3.370
Baujahr	1975	-	1999	1.370	**2.950**	3.850
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1975	-	1999	2.290	**2.840**	3.630
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.320	**1.790**	2.150

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Gemeinde Schwalmtal						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.370	**1.780**	2.740
Baujahr	1975	-	1999	1.840	**2.670**	4.260
Baujahr	2000	-		2.640	**3.490**	4.090
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.130	**1.610**	1.970
Baujahr	1975	-	1999	1.430	**2.740**	3.060
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1975	-	1999	2.230	**2.660**	2.940

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Gemeinde Niederkrüchten						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.180	**2.240**	3.090
Baujahr	1975	-	1999	1.630	**2.440**	3.080
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.300	**2.260**	2.540
Baujahr	1975	-	1999	1.720	**2.640**	3.420
Baujahr	2000	-		2.480	**3.190**	3.480

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Gemeinde Grefrath						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.670	**2.140**	3.260
Baujahr	1975	-	1999	1.960	**2.310**	3.440
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.670	**2.090**	2.330
Baujahr	1975	-	1999	1.820	**2.680**	3.330
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1975	-	1999	1.210	**2.470**	2.820

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

5.1.2.1 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (z.B. freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert wird in einer Immobilienrichtwertzone ausgewiesen.

Jedem Immobilienrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden, siehe Ziffer 5.1.2.2 (Seite 42 ff.).

Immobilienrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kaufpreisen mithilfe eines allgemeinen Modells stichtagsbezogen abgeleitet. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren. Der Gutachterausschuss weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe von Immobilienrichtwerten nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

Der Gutachterausschuss hat für alle Gemeinden im Kreis Viersen Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Hierbei sei angemerkt, dass die historischen Richtwerte bis einschließlich zum Stichtag 01.01.2024 mit Hilfe eines anderen Datenmodells abgeleitet wurden und ein Vergleich mit vorherigen Jahrgängen somit nicht möglich ist.

Die Immobilienrichtwerte können unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Einblick in das Portal und zeigt die Nutzungsmöglichkeit des Immobilienpreiskalkulators (mit Pfeil markiert) auf, mit dessen Hilfe der jeweilige Immobilienrichtwert an das Vergleichsobjekt angepasst werden kann.

5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Allgemeines

Gemäß § 24 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Um der Nachfrage nach Vergleichswerten gerecht zu werden, hat der Gutachterausschuss im Kreis Viersen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Die Ableitung basiert auf dem von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA) entwickelten Auswertemodell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten.[3]

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichswertverfahren als Mittel der auf die Richtwertnorm angepassten Vergleichspreise abgeleitet. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale von der Richtwertnorm werden in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

[3] Die ausführliche Modellbeschreibung finden Sie unter http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt dabei allgemein in der Form

(1) $Vergleichspreis = RW_{angepasst} = \frac{RW \times k_{Bewertungsobjekt}}{k_{Richtwert}}$

mit

$RW_{angepasst}$	:	an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasster Richtwert,
RW	:	Immobilienrichtwert,
$k_{Bewertungsobjekt}$	:	für die Wertmerkmale des Vergleichsobjektes ermittelter Umrechnungskoeffizient und
$k_{Richtwert}$	:	für die Merkmale des Richtwertes ermittelter Umrechnungskoeffizient.

Der für die Wertmerkmale des Vergleichsobjektes ermittelte Umrechnungskoeffizient $k_{Bewertungsobjekt}$ ergibt sich dabei als Produkt der einzelnen merkmalsspezifischen Umrechnungskoeffizienten nach der Formel:

(2) $k_{\text{Bewertungsobjekt}} = k_{\text{Bodenrichtwertniveau}} \times k_{\text{Baulandfläche}} \times k_{\text{Baujahr}} \times k_{\text{Wohnfläche}} \times k_{\text{Moderisierungsgrad}} \times k_{\text{Ausstattung}} \times k_{\text{Unterkellerung}} \times k_{\text{Gebäudeart}} \times k_{\text{Anbauweise}}$

Der für die Merkmale des Richtwertes ermittelte Umrechnungskoeffizient wurde so gewählt, dass $k_{Richtwert} = 1$ gilt und er daher in der Formel nicht weiter berücksichtigt werden muss.

Damit vereinfacht sich (1) zu

(3) $Vergleichspreis = RW \times k_{Bewertungsobjekt}$

Für die Ableitung der Umrechnungskoeffizienten wird eine Regressionsfunktion gesucht, die den Einfluss verschiedener preisbestimmender Objektmerkmale auf den Kaufpreis bestmöglich erklärt. Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung),
- Bodenrichtwertniveau,
- Baulandfläche,
- Baujahr,
- Wohnfläche,
- Modernisierungsgrad,
- Ausstattungsklasse,
- Vorhandensein eines Kellers,
- Gebäudeart und
- Anbauweise.

Die zur Analyse herangezogenen Kauffalldaten wurden vor Durchführung der Regression zunächst grob auf Ausreißer sowohl hinsichtlich der Zielgröße Kaufpreis wie auch der intervallskalierten Einflussgrößen, z.B. Baujahr oder Wohnfläche, geprüft. Kauffälle, die in einem der untersuchten Merkmale extreme Werte aufwiesen, wurden vorab von der Analyse ausgeschlossen.

Im Anschluss an die Normierung wurden statistisch signifikante Ausreißer unter den Residuen ebenfalls ausgeschlossen.

Somit gingen 6.943 Kaufverträge aus den Jahren 2016 bis 2024 in die Regressionsanalyse ein.

Wertebereiche

Der mit der vorstehend dargestellten Formel zu berechnende Vergleichswert bezieht sich auf die aufstehende Bausubstanz inkl. Nebengebäude (z.B. Garage, Carport o.Ä.) bei einem Baujahr bis einschließlich 2020. Gartenflächen und sonstige Nebenflächen, welche nicht für die Errichtung und die ordnungsgemäße Nutzung des Gebäudes notwendig sind, wurden in der Analyse nicht berücksichtigt. Der Gutachterausschuss geht dabei von folgenden Baulandnormalgrößen aus:

Reihenmittelhausbebauung:	bis ca. 200 m²,
Doppelhaus- / Reihenendhausbebauung:	bis ca. 350 m²,
freistehende Bebauung:	bis ca. 500 m².

Immobilienrichtwerte

Die Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:

Immobilienrichtwerte
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Immobilien-richtwertzone	Immobilienrichtwert in EUR / m² Wohnfläche
Anrath, Neersen	2.750,00
Brüggen	2.340,00
Dülken, Boisheim	2.240,00
Grefrath	2.490,00
Kempen	2.970,00
Kempen Mitte	3.210,00
Niederkrüchten	2.350,00
Schwalmtal	2.380,00
St. Hubert, Tönisberg	2.710,00
St.Tönis	2.810,00
Süchteln	2.440,00
Viersen	2.370,00
Vorst	2.650,00
Willich, Schiefbahn	2.830,00
Nettetal	2.390,00

Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten wird der Immobilienrichtwert - wie bereits unter Punkt Allgemeines erläutert - an das Bewertungsobjekt angepasst. Zur Anwendung der Immobilienrichtwerte sind die in den nachfolgenden Tabellen abgebildeten Umrechnungskoeffizienten demnach essentiell:

Bodenrichtwertniveau

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 125,00 EUR/m²	0,92
(2) 126,00 bis 150,00 EUR/m²	0,95
(3) 151,00 bis 175,00 EUR/m²	0,97
(4) 176,00 bis 200,00 EUR/m²	1,00
(5) 201,00 bis 250,00 EUR/m²	1,03
(6) 251,00 bis 300,00 EUR/m²	1,09
(7) über 300,00 EUR/m²	1,14

Baulandfläche

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 200 m²	0,88
(2) 201 bis 300 m²	0,91
(3) 301 bis 400 m²	1,00
(4) 401 bis 500 m²	1,09
(5) 501 bis 600 m²	1,13
(6) 601 bis 700 m²	1,15
(7) über 700 m²	1,21

Baujahr

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 1940	0,81
(2) 1941 bis 1950	0,84
(3) 1951 bis 1960	0,91
(4) 1961 bis 1970	1,00
(5) 1971 bis 1980	1,08
(6) 1981 bis 1990	1,20
(7) 1991 bis 2000	1,31
(8) 2001 bis 2010	1,38
(9) 2011 bis 2020	1,49

Wohnfläche

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 75 m²	1,12
(2) 76 bis 100 m²	1,09
(3) 101 bis 125 m²	1,00
(4) 126 bis 150 m²	0,91
(5) 151 bis 175 m²	0,85
(6) 176 bis 200 m²	0,81
(7) über 200 m²	0,72

Modernisierungsgrad

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) nicht modernisiert	0,97
(2) kl. Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung	1,00
(3) mittlerer Modernisierungsgrad	1,12
(4) überwiegend modernisiert	1,29
(5) umfassend modernisiert	1,46

Ausstattungsklasse

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) einfach	0,93
(2) mittel	1,00
(3) gehoben	1,16

Keller

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,93

Gebäudeart

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Einfamilienhaus	1,00
(2) Zweifamilienhaus	0,93

ergänzende Gebäudeart

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,95
(3) Reihenmittelhaus	0,92
(4) Reihenendhaus	0,93

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Immobilienrichtwertmodells beträgt im Mittel rund 14 % des ermittelten Wertes.

Das Bestimmtheitsmaß R^2 ist eine Kennzahl zur Beurteilung der Anpassungsgüte der Regressionsanalyse. Es gibt an, wie gut die unabhängigen Variablen dazu geeignet sind, die Varianz der abhängigen Variablen zu erklären. Das R^2 liegt immer zwischen 0 % (unbrauchbares Modell) und 100% (perfekte Modellanpassung), in diesem Fall wurde ein R^2 von 69 % ermittelt.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass bei ca. 87 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner ±30 % beträgt.

5.1.3 Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs

Neben den oben genannten Einflussfaktoren wurde auch untersucht, ob der im Energieausweis angegebene Energiebedarfswert einen Einfluss auf den Immobilienrichtwert hat. Da jedoch nicht zu allen auswertbaren Kauffällen ein Energiebedarfskennwert vorlag, wurde auf die Ableitung eines Umrechnungskoeffizienten im Rahmen der Ableitung der Immobilienrichtwerte verzichtet. Es hat sich aufgrund der durchgeführten Untersuchungen allerdings gezeigt, dass je nach Energiebedarfswert die nachfolgenden Anpassungsfaktoren gerechtfertigt sein können:

- Energiebedarfswert bis 75 kWh/(m²a): 1,07,
- Energiebedarfswert von 76 bis 130 kWh/(m²a): 1,04,
- Energiebedarfswert von 131 bis 160 kWh/(m²a): 1,03,
- Energiebedarfswert über 160 kWh/(m²a): 1,00.

5.1.4 Indexreihen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Einfamilienhäuser im Kreisgebiet.

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung),
- Bodenrichtwertniveau,
- Baulandfläche,
- Baujahr,
- Wohnfläche,
- Modernisierungsgrad,
- Ausstattungsklasse,
- Vorhandensein eines Kellers,
- Gebäudeart und
- Anbauweise.

Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Viersen insgesamt, Basis 2024_4 (Index = 100)

Quartal	Immobilienpreis-index	Quartal	Immobilien-preisindex
2016_1	70,5	2021_1	98,8
2016_2	74,7	2021_2	104,8
2016_3	72,7	2021_3	109,8
2016_4	73,8	2021_4	112,1
2017_1	76,2	2022_1	113,8
2017_2	77,0	2022_2	115,9
2017_3	78,4	2022_3	116,4
2017_4	78,3	2022_4	111,7
2018_1	79,1	2023_1	105,7
2018_2	81,7	2023_2	105,0
2018_3	83,1	2023_3	107,4
2018_4	84,2	2023_4	101,6
2019_1	84,5	2024_1	98,7
2019_2	83,1	2024_2	106,1
2019_3	88,7	2024_3	103,7
2019_4	92,3	2024_4	100,0
2020_1	92,5		
2020_2	94,4		
2020_3	97,1		
2020_4	96,3		

5.1.5 Sachwertfaktoren

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.

Der hiesige Gutachterausschuss hat mit insgesamt 1.472 Kaufpreisen (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2023 und 2024 nach Filterung von Ausreißern 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 Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, Reihenhäuser) zu ermitteln. Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis errechnet.

Bei der Untersuchung wurde zwischen verschiedenen durchschnittlichen Bodenwertklassen unterschieden, da die Sachwertfaktoren nach den bisher gewonnenen Erkenntnissen auch von der Höhe des Bodenwertniveaus abhängig sind.

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

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2025
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)						
EUR	145 EUR/m²	175 EUR/m²	210 EUR/m²	250 EUR/m²	290 EUR/m²	330 EUR/m²	370 EUR/m²
110.000							
120.000				(1,27)			
130.000				(1,26)			
140.000		(1,26)		(1,25)			
150.000	(1,34)	(1,24)		(1,24)			
160.000	(1,31)	1,23	(1,25)	(1,23)			
170.000	(1,29)	1,22	(1,23)	(1,22)			
180.000	(1,26)	1,21	1,22	(1,22)			
190.000	(1,24)	1,20	1,21	(1,21)			
200.000	(1,22)	1,19	1,2	(1,20)	(1,35)		
210.000	(1,20)	1,18	1,19	(1,20)	(1,33)		
220.000	(1,18)	1,17	1,19	(1,19)	(1,32)		
230.000	(1,16)	1,16	1,18	(1,19)	(1,31)		
240.000	(1,15)	1,15	1,17	(1,18)	(1,30)	(1,16)	(1,25)
250.000	(1,13)	1,14	1,16	(1,18)	(1,28)	(1,16)	(1,25)
260.000	(1,11)	1,13	1,16	1,17	1,27	(1,17)	(1,24)
270.000	(1,10)	1,13	1,15	1,17	1,26	(1,17)	(1,24)
280.000	(1,08)	1,12	1,14	1,16	1,25	(1,17)	(1,23)
290.000	(1,07)	1,11	1,14	1,16	1,24	(1,17)	(1,23)
300.000	(1,05)	1,10	1,13	1,16	1,23	(1,18)	(1,22)
310.000	(1,04)	1,10	1,12	1,15	1,22	(1,18)	(1,22)
320.000	(1,03)	1,09	1,12	1,15	1,21	1,18	(1,22)
330.000	(1,02)	1,09	1,11	1,15	1,2	(1,18)	1,21
340.000	(1,00)	1,08	1,11	1,14	(1,20)	(1,18)	1,21
350.000	(0,99)	1,07	1,10	1,14	(1,19)	(1,19)	1,20
360.000		1,07	1,10	1,13	(1,18)	(1,19)	1,20
370.000		1,06	1,09	1,13	(1,17)	(1,19)	1,20
380.000		1,06	1,09	1,13	(1,16)	(1,19)	1,19
390.000		1,05	1,08	1,13	(1,16)	(1,19)	1,19
400.000		1,05	1,08	1,12	(1,15)	(1,20)	1,19
410.000		1,04	1,07	1,12	(1,14)	(1,20)	1,18
420.000		1,04	1,07	1,12	(1,13)	(1,20)	1,18
430.000		1,03	1,06	1,11	(1,13)	(1,20)	1,18
440.000		1,03	1,06	1,11	(1,12)	(1,20)	1,18
450.000		1,02	1,05	1,11	(1,11)	(1,20)	1,17
460.000		(1,02)	1,05	1,11	(1,11)		1,17
470.000		(1,01)	1,05	1,10	(1,10)		1,17
480.000		(1,01)	1,04	1,10	(1,10)		1,16
490.000		(1,01)	1,04	1,10			1,16
500.000		(1,00)	1,03	1,10			1,16

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)						
EUR	145 EUR/m²	175 EUR/m²	210 EUR/m²	250 EUR/m²	290 EUR/m²	330 EUR/m²	370 EUR/m²
510.000		(1,00)	1,03	1,09			1,16
520.000		(0,99)	1,03	1,09			1,15
530.000		(0,99)	1,02	1,09			1,15
540.000		(0,99)	1,02	1,09			1,15
550.000		(0,98)	(1,02)	(1,08)			1,15
560.000			(1,01)	(1,08)			1,15
570.000			(1,01)	(1,08)			(1,14)
580.000			(1,01)	(1,08)			
590.000			(1,00)	(1,08)			
600.000			(1,00)	(1,07)			
610.000				(1,07)			
620.000				(1,07)			
630.000				(1,07)			
640.000				(1,07)			
650.000							

( ) wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2025
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)						
EUR	145 EUR/m²	175 EUR/m²	210 EUR/m²	250 EUR/m²	290 EUR/m²	330 EUR/m²	370 EUR/m²
110.000		(1,78)					
120.000		(1,71)	(1,24)				
130.000		(1,65)	(1,23)				
140.000		(1,59)	(1,22)				
150.000		(1,54)	(1,21)				
160.000		(1,49)	1,20	(1,17)			
170.000		(1,44)	1,20	(1,17)			
180.000		(1,40)	1,19	(1,17)		(1,23)	
190.000		(1,36)	1,18	(1,17)		1,25	(1,38)
200.000		(1,31)	1,17	1,17		(1,26)	(1,36)
210.000		(1,28)	1,17	1,17		(1,27)	(1,35)
220.000		1,24	1,16	1,17		(1,28)	1,33
230.000		(1,21)	1,16	1,17		(1,29)	1,32
240.000		(1,17)	1,15	1,17		(1,31)	1,31
250.000		(1,14)	1,15	1,17		(1,32)	1,3
260.000		(1,11)	1,14	1,17		(1,33)	1,28
270.000			1,14	1,17		(1,34)	1,27
280.000			1,13	1,17			1,26
290.000			1,13	1,17			1,25
300.000			1,12	1,17			1,24
310.000			1,12	1,17			1,23
320.000			1,11	(1,17)			(1,22)
330.000			(1,11)				(1,22)
340.000			(1,11)				(1,21)
350.000			(1,10)				(1,20)

( ) wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2025
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)						
	145	175	210	250	290	330	370
EUR	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²
60.000							
70.000							
80.000							
90.000				(1,34)			
100.000		(1,49)	(1,26)	(1,33)			
110.000	(1,32)	(1,45)	1,26	1,32	(1,68)		
120.000	(1,31)	(1,42)	1,25	1,31	(1,63)	(1,69)	
130.000	(1,31)	1,40	1,25	1,30	(1,58)	(1,65)	
140.000	(1,31)	1,37	1,24	1,29	(1,54)	(1,62)	1,53
150.000	(1,30)	1,35	1,23	1,28	1,50	(1,58)	1,52
160.000	(1,30)	1,33	1,23	1,27	1,47	(1,56)	1,50
170.000	(1,30)	1,31	1,23	1,27	1,43	1,53	1,49
180.000		1,29	1,22	1,26	1,40	1,50	1,47
190.000		1,27	1,22	1,25	1,37	1,48	1,46
200.000		1,25	1,21	1,25	(1,34)	1,46	1,45
210.000		(1,24)	1,21	1,24	(1,31)	(1,43)	1,43
220.000		(1,22)	1,21	(1,24)	(1,29)	(1,41)	1,42
230.000		(1,21)	1,20	(1,23)	(1,26)	(1,39)	1,41
240.000		(1,19)	1,20	(1,23)	(1,24)	(1,37)	1,40
250.000		(1,18)	1,20	(1,22)	(1,21)	(1,35)	1,39
260.000		(1,17)	1,20	(1,22)	(1,19)	(1,34)	1,38
270.000		(1,15)	1,19	(1,21)	(1,17)	(1,32)	1,37
280.000		(1,14)	1,19	(1,21)	(1,15)	(1,30)	1,36
290.000		(1,13)	1,19	(1,20)	(1,13)	(1,29)	(1,35)
300.000			1,18	(1,20)		(1,27)	(1,34)
310.000			1,18	(1,20)		(1,26)	(1,34)
320.000			1,18	(1,19)		(1,24)	(1,33)
330.000			(1,18)	(1,19)		(1,23)	(1,32)
340.000				(1,19)		(1,22)	(1,31)
350.000				(1,18)		(1,20)	

( ) wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

5.1.6 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich nach dem unter Punkt 8.2 genannten Modell wie folgt:

Gebäudeart	**Liegenschaftszinssatz** (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	**Kennzahlen** (Median u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn- / Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m²)	Ø Miete (in EUR/m²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Einfamilienhäuser gesamt	1,4 (0,9)	1.100	120 (37)	2.771 (790)	7,75 (1,10)	19 (2)	37 (12)
Einfamilienhäuser freistehend	1,4 (0,9)	419	136 (42)	2.905 (822)	7,75 (1,10)	19 (2)	37 (14)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,5 (0,8)	430	115 (32)	2.779 (770)	7,80 (1,20)	19 (2)	37 (12)
Einfamilienhäuser Reihenmittelhäuser	1,6 (1,0)	250	110 (30)	2.476 (688)	7,75 (1,00)	19 (2)	37 (11)
Zweifamilienhäuser	1,7 (1,1)	81	168 (45)	2.211 (629)	7,25 (1,30)	21 (2)	35 (11)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze wurden aus den Jahrgängen 2023 und 2024 abgeleitet.

5.1.7 Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rohertrag im Vordergrund. Zur näherungsweisen Kaufpreisermittlung kann deshalb der Rohertragsfaktor (Rohertragsvervielfältiger) dienen. Er ist folgendermaßen definiert:

$$\text{Rohertragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohertrag}}$$

Die nachfolgenden Rohertragsfaktoren wurden aus den nach Mietspiegel ermittelten Jahresroherträgen verkaufter Renditeobjekte des letzten Jahres abgeleitet. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Der Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser ergibt sich zu 22,5 mit einer absoluten Standardabweichung von 6,2 (Vorjahr: 23,4 ± 5,4). Dieser Wert wurde aus 40 Kauffällen abgeleitet.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Für Drei- und Mehrfamilienhäuser sowie für gemischt genutzte Gebäude wurden nach dem unter Punkt 8.2 beschriebenem Modell ebenfalls Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Gebäudeart	**Liegenschaftszinssatz** (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	**Kennzahlen** (Median u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn-/ Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m²)	Ø Miete (in EUR/m²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	2,3 (1,2)	27	205 (58)	1.679 (1.017)	6,25 (1,10)	26 (3)	33 (12)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,7 (0,9)	42	388,5 (253)	1.337 (460)	6,25 (0,95)	27 (3)	32 (10)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	4,5 (2,2)	9	369 (649)	887 (483)	5,95 (0,75)	22 (3)	34 (11)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze wurden aus den Jahrgängen 2023 und 2024 abgeleitet.

5.2.2 Rohertragsfaktoren

Die Rohertragsfaktoren für den Teilmarkt der Drei-, und Mehrfamilienhäuser sowie der Wohn- und Geschäftshäuser ergeben sich entsprechend der unter Punkt 5.1.6 bereits erläuterten Formel wie folgt:

Objektart	**2023**			**2024**		
	Anzahl Kauffälle[4]	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle[4]	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)
Dreifamilienhäuser	18	**20,2**	6,1	16	**17,1**	5,3
Mehrfamilienhäuser	29	**17,1**	3,3	35	**15,5**	4,2
Wohn- und Geschäftshäuser	8	**16,0**	5,3	17	**15,6**	4,2

[4] ohne statistische Ausreißer

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssatz

Für gewerblich genutzte Objekte liegen dem Gutachterausschuss aktuell aus den letzten zwei Jahrgängen leider keine ausreichende Anzahl an auswertbaren Kauffällen vor. Eine Ableitung ist daher für den aktuellen Jahrgang nicht möglich.

5.3.2 Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor für gewerblich genutzte Objekte insgesamt ergibt sich entsprechend der unter Punkt 5.1.6 erläuterten Formel zu 13,1 mit einer absoluten Standardabweichung von 5,7 (Vorjahr: 14,3 ± 6,6). Dieser Wert wurde aus 16 Kauffällen abgeleitet.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 PKW-Garagen und Stellplätze

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Durchschnittspreise für Garagen nicht für bevorzugte Lagen in der Stadt Kempen angewendet werden können. Da jedoch nicht genügend Verkaufsfälle vorliegen, muss auf eine separate Auswertung dieses Teilmarktes verzichtet werden.

Garagen

Baujahr	Minimum	Mittel	Maximum
1960 bis 1974	6.000 EUR	12.000 EUR	19.000 EUR
1975 bis 1989	10.000 EUR	12.500 EUR	20.000 EUR
1990 bis 2004	5.000 EUR	15.500 EUR	30.000 EUR
ab 2005	k.A.	k.A.	k.A.

Tiefgaragenstellplätze Bestand

Minimum	Mittel	Maximum
2.000 EUR	9.000 EUR	15.500 EUR

Stellplätze (Durchschnittspreise aus 2022)

Minimum	Mittel	Maximum
2.000 EUR	6.500 EUR	10.500 EUR

6 Wohnungseigentum

6.1 Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen, neuzeitlichen Ausstattung (Zentralheizung, Bad, WC, Isolierverglasung) und einer Wohnfläche von 40 bis max. 100 m², wobei auch der Bodenwertanteil im Kaufpreis enthalten ist. Im Einzelfall bewirken Besonderheiten wie z.B. Wohnumfeld, Gebäudetyp, Balkon und Gartennutzung Wertzuschläge bzw. -abschläge. Stellplätze, Garagen und Sonderausstattungen (z.B. Sauna, Schwimmbad oder Kachelofen) sind nicht in den Durchschnittspreisen enthalten.

In den folgenden Tabellen werden durchschnittliche relative Kaufpreise (Euro/m²) für Eigentumswohnungen aufgeführt, die aus dem Geschäftsjahr 2024 vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden. Bei nicht aufgeführten Baujahren war entweder keine oder keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vorhanden. Zur Ermittlung der Durchschnittswerte standen 348 Kaufverträge zur Verfügung. Bei Abweichungen hinsichtlich der definierten Ausstattungs- und Lagemerkmale sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Stadt Viersen				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Baujahre	1960	-	1970	1.260	**1.450**	1.890
Baujahre	1971	-	1980	1.360	**1.610**	1.890
Baujahre	1981	-	1990	1.460	**1.840**	2.270
Baujahre	1991	-	2000	2.100	**2.240**	2.440
Baujahre	2001	-	2010	2.280	**2.360**	2.830

Stadt Willich				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Baujahre	1960	-	1970	1.320	**1.970**	2.190
Baujahre	1971	-	1980	1.670	**2.220**	2.510
Baujahre	1981	-	1990	2.050	**2.340**	2.540
Baujahre	1991	-	2000	2.160	**2.790**	3.540
Ersterwerb				4.140	**4.800**	5.270

(Ortsteile Schiefbahn und Willich)

Stadt Tönisvorst				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Baujahre	1971	-	1980	1.350	**1.850**	2.260
Baujahre	1981	-	1990	2.100	**2.250**	2.470
Baujahre	1991	-	2000	2.000	**2.340**	2.900
Ersterwerb				3.960	**4.490**	4.680

(Ortsteil St. Tönis, überwiegend aus einer Wohnanlage)

Stadt Kempen				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Baujahre	1960	-	1970	1.560	**1.800**	2.130
(Hagelkreuz)						
Baujahre	1971	-	1980	1.810	**2.020**	2.270
(Hagelkreuz)						
Baujahre	1981	-	1990	2.560	**2.930**	3.390
(Ortsteil Kempen)						
Baujahre	1991	-	2000	k.A.	**3.370**	k.A.
(Ortsteil Kempen, aus zwei Objekten)						
Ersterwerb				4.580	**5.010**	5.340
(Ortsteil Kempen, aus zwei Objekten)						

Stadt Nettetal				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Baujahre	1960	-	1970	1.200	**1.660**	1.810
Baujahre	1971	-	1980	1.430	**1.710**	2.060
Baujahre	1981	-	1990	k.A.	**1.820**	k.A.
Baujahre	1991	-	2000	1.850	**1.990**	2.650
Ersterwerb				4.110	**4.200**	4.330
(aus einem Objekt)						

Gemeinde Niederkrüchten				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Baujahre	1971	-	1980	1.070	**1.350**	1.480
(Ortsteil Elmpt)						
Baujahre	1981	-	1990	k.A.	**1.510**	k.A.
Baujahre	1991	-	2000	k.A.	**1.890**	k.A.
(überwiegend aus einer Wohnanlage)						

Gemeinde Schwalmtal				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Baujahre	1991	-	2000	k.A.	**1.850**	k.A.
Baujahre	2001	-	2010	k.A.	**2.320**	k.A.
(Ortsteil Waldniel)						
Ersterwerb				k.A.	**4.620**	k.A.
(aus einem Objekt)						

Gemeinde Grefrath				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Baujahre	1991	-	2000	k.A.	**2.210**	k.A.

Gemeinde Brüggen				Minimum Euro/m²	Mittel Euro/m²	Maximum Euro/m²
Baujahre	1960	-	1970	1.370	**1.430**	1.910
Baujahre	1971	-	1980	k.A.	**1.790**	k.A.

6.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten

6.2.1 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien (z.B. Eigentumswohnungen) bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert wird in einer Immobilienrichtwertzone ausgewiesen.

Jedem Immobilienrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden, siehe Ziffer 6.2.4 (Seite 60 f.).

Immobilienrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kaufpreisen mithilfe eines allgemeinen Modells stichtagsbezogen abgeleitet. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren. Der Gutachterausschuss weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe von Immobilienrichtwerten nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

Der Gutachterausschuss hat für alle Gemeinden im Kreis Viersen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen abgeleitet. Hierbei sei angemerkt, dass die historischen Richtwerte bis einschließlich zum Stichtag 01.01.2024 mit Hilfe eines anderen Datenmodells abgeleitet wurden und ein Vergleich mit vorherigen Jahrgängen somit nicht möglich ist.

Die Immobilienrichtwerte können unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Einblick in das Portal und zeigt die Nutzungsmöglichkeit des Immobilienpreiskalkulators (mit Pfeil markiert) auf, mit dessen Hilfe der jeweilige Immobilienrichtwert an das Vergleichsobjekt angepasst werden kann.

6.2.2 Allgemeines

Die unter 5.1.2.2 gemachten allgemeinen Aussagen gelten sinngemäß auch für die Vergleichspreisermittlung für Eigentumswohnungen.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung),
- Baujahr,
- Ausstattungsstandard,
- Mietsituation,
- Vorhandensein Balkon / Terrasse,
- Wohnfläche,
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage
- Modernisierungsgrad,
- Bodenrichtwertniveau und
- Verkaufsumstand.

Es gingen insgesamt 5.030 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2024 in die Analyse ein.

6.2.3 Wertebereiche

Der mit der unter Punkt 5.1.2.2 dargestellten Formel zu berechnende Vergleichswert bezieht sich auf den Miteigentumsanteil inkl. anteiligem Wert des Baulandes.

6.2.4 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:

Immobilienrichtwerte Eigentumswohnungen

Immobilien-richtwertzone	Immobilienrichtwert in EUR / m² Wohnfläche
Anrath, Neersen	2.080,00
Brüggen	1.700,00
Dülken, Boisheim	1.840,00
Grefrath	2.150,00
Kempen	2.730,00
Kempen Hagelkreuz	1.960,00
Nettetal Ost	1.870,00
Nettetal West	1.730,00
Niederkrüchten	1.670,00
Schwalmtal	1.810,00
St. Hubert, Tönisberg	1.990,00
Süchteln	2.030,00
Tönisvorst	2.110,00
Viersen	1.830,00
Willich, Schiefbahn	2.180,00

Umrechnungskoeffizienten

Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten wird der Immobilienrichtwert - wie bereits unter Punkt 5.1.2.2 Allgemeines erläutert - an das Bewertungsobjekt angepasst. Zur Anwendung der Immobilienrichtwerte sind die in den nachfolgenden Tabellen abgebildeten Umrechnungskoeffizienten demnach essentiell:

Baujahr

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 1965	1,00
(2) 1966 bis 1970	1,00
(3) 1971 bis 1975	1,04
(4) 1976 bis 1980	1,05
(5) 1981 bis 1990	1,13
(6) 1991 bis 2000	1,21
(7) 2001 bis 2010	1,32
(8) 2011 bis 2024	1,33

Ausstattungsstandard

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr einfach	0,88
(2) einfach	1,00
(3) einfach bis mittel	1,08
(4) mittel	1,17
(5) mittel bis gehoben	1,26
(6) gehoben	1,40

Mietsituation

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00
(2) vermietet	0,95

Balkon / Terrasse

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,94

Wohnfläche

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 50 m²	0,95
(2) 51 bis 80 m²	1,00
(3) 81 bis 100 m²	1,00
(4) über 100 m²	0,94

Anzahl Wohneinheiten in der Anlage

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 5	1,01
(2) 6 bis 15	1,00
(3) 16 bis 30	0,98
(4) über 30	0,93

Modernisierungsgrad

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) nicht modernisiert	1,00
(2) kl. Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung	1,00
(3) mittlerer Modernisierungsgrad	1,06
(4) umfassend modernisiert	1,26

Bodenrichtwertniveau

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 150 €/m²	0,94
(2) 151 bis 200 €/m²	0,94
(3) 201 bis 250 €/m²	1,00
(4) über 250 €/m²	1,01

Verkaufsumstand

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Erstverkauf	1,30
(2) Weiterverkauf	1,00

6.2.5 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Immobilienrichtwertmodells beträgt im Mittel rund 19 % des ermittelten Wertes.

Das Bestimmtheitsmaß R^2 ist eine Kennzahl zur Beurteilung der Anpassungsgüte der Regressionsanalyse. Es gibt an, wie gut die unabhängigen Variablen dazu geeignet sind, die Varianz der abhängigen Variablen zu erklären. Das R^2 liegt immer zwischen 0 % (unbrauchbares Modell) und 100% (perfekte Modellanpassung), in diesem Fall wurde ein R^2 von 65 % ermittelt.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass bei ca. 85 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner ±30 % beträgt.

6.2.6 Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs

Neben den oben genannten Einflussfaktoren wurde auch untersucht, ob der im Energieausweis angegebene Energiebedarfswert einen Einfluss auf den Immobilienrichtwert hat. Da jedoch nicht zu allen auswertbaren Kauffällen ein Energiebedarfskennwert vorlag, wurde auf die Ableitung eines Umrechnungskoeffizienten im Rahmen der Ableitung der Immobilienrichtwerte verzichtet. Es hat sich aufgrund der durchgeführten Untersuchungen allerdings gezeigt, dass je nach Energiebedarfswert die nachfolgenden Anpassungsfaktoren gerechtfertigt sein können:

- Energiebedarfswert bis 75 kWh/(m²a): 1,10,
- Energiebedarfswert von 76 bis 130 kWh/(m²a): 1,03,
- Energiebedarfswert von 131 bis 160 kWh/(m²a): 1,01,
- Energiebedarfswert über 160 kWh/(m²a): 1,00.

6.2.7 Indexreihen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Kreisgebiet. Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

- Baujahr,
- Bodenrichtwertniveau,
- Geschosslage,
- Mietsituation,
- Vorhandensein Balkon / Terrasse,
- Wohnfläche,
- Ausstattungsklasse,
- Modernisierungsgrad,
- Verkaufsumstand,
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen im Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2024_4 (Index = 100)

Quartal	Immobilienpreisindex Eigentumswohnungen	Quartal	Immobilienpreisindex Eigentumswohnungen
2016_1	53,4	2021_1	85,8
2016_2	58,9	2021_2	90,0
2016_3	58,8	2021_3	94,5
2016_4	56,5	2021_4	102,4
2017_1	58,2	2022_1	102,2
2017_2	55,9	2022_2	106,0
2017_3	57,0	2022_3	98,4
2017_4	57,1	2022_4	99,2
2018_1	60,7	2023_1	100,1
2018_2	61,8	2023_2	96,5
2018_3	60,0	2023_3	92,1
2018_4	65,0	2023_4	88,9
2019_1	67,4	2024_1	97,3
2019_2	70,8	2024_2	101,0
2019_3	72,4	2024_3	98,8
2019_4	77,5	2024_4	100,0
2020_1	77,0		
2020_2	82,7		
2020_3	88,1		
2020_4	89,8		

6.3 Liegenschaftszinssätze

Für Wohnungseigentum wurde nach dem unter Punkt 8.2 beschriebenem Modell Liegenschaftszinssätze getrennt nach selbstgenutztem und vermietetem Wohnungseigentum abgeleitet:

Gebäudeart	**Liegenschaftszinssatz** (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	**Kennzahlen** (Median u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn-/ Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m²)	Ø Miete (in EUR/m²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,1 (1,1)	633	78 (25)	2.350 (1.150)	6,80 (1,20)	26 (4)	48 (19)
Vermietetes Wohnungseigentum	2,2 (1,4)	189	64 (18)	1.953 (621)	7,10 (1,45)	26 (4)	42 (12)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze wurden aus den Jahrgängen 2023 und 2024 abgeleitet.

6.4 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen ergibt sich wie bereits unter Punkt 5.1.6 erläutert zu 26,5 mit einer absoluten Standardabweichung von 7,9 (Vorjahr: 25,7 ± 8,1). Dieser Wert wurde aus 551 Kauffällen abgeleitet.

6.5 Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

(inklusive Bodenwertanteil, in Verbindung mit Wohnungseigentum)

Nach einer Untersuchung von Kauffällen für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen in Verbindung mit Wohnungseigentum wurden nachfolgende Durchschnittspreise ermittelt. Von diesen Durchschnittspreisen sind Abweichungen aufgrund der jeweiligen Lage, Wohndichte und Ausstattung ggf. zu berücksichtigen. Die in den Kaufverträgen genannten Kaufpreise weisen in vielen Fällen keine separaten Ansätze für Stellplätze aus; die nachfolgende Tabelle erhebt daher nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Durchschnittspreise nicht für Erstverkäufe in Spezialimmobilien und auch nicht in bevorzugten Lagen von Kempen angewendet werden können. Da jedoch nicht genügend Verkaufsfälle vorliegen, muss auf eine separate Auswertung dieses Teilmarktes verzichtet werden.

Tiefgaragen	Erstverkauf[5]	9.500 EUR bis 25.000 EUR
	Weiterverkauf	6.500 EUR bis 15.000 EUR
Garagen	Erstverkauf	keine Kauffälle
	Weiterverkauf	10.000 EUR bis 15.000 EUR
Stellplätze	Erstverkauf	7.500 EUR bis 17.500 EUR
	Weiterverkauf	keine Kauffälle

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Da die Anzahl und Güte der im Kreis Viersen vorhandenen Verträge nicht ausreicht, kann der Gutachterausschuss im Kreis Viersen keine Vergleichsfaktoren ermitteln. Auf Landesebene werden zurzeit vom Oberen Gutachterausschuss Erbbaurechte in Bezug auf Vergleichsfaktoren ausgewertet.

[5] nur Ostkreis

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden auf der Grundlage von Sachwertermittlungen nach folgenden Maßstäben zum Stichtag 1. Januar 2025 ermittelt:

- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 aus 2005 (die Bruttogrundflächen wurden aus den Außenmaßen der Gebäude auf Basis der amtlichen Geobasisdaten ermittelt),
- Normalherstellungskosten NHK 2010; die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.
- Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre, die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
- Lineare Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV,
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- Regionalfaktor nach § 36 Abs. 3 ImmoWertV, dieser wurde zu 1,0 gewählt.

Dabei wurden berücksichtigt:

- Zeitwert der Nebengebäude,
- Zeitwert der Außenanlagen,
- Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile, Balkone und Dachgauben bleiben jedoch hierbei unberücksichtigt,
- Garagen, die im Wohngebäude liegen, sind mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit den entsprechenden Normalherstellungskosten ermittelt. Alle sonstigen überdachten Stellplätze wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt. Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz der Außenanlagen berücksichtigt.
- Bodenwert (Richtwerte, ggf. angepasst an die definierten Normalgrößen).

Im Übrigen gilt die ImmoWertV in Verbindung mit den Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA, vgl. www.boris.nrw.de). Insgesamt gelten die folgenden Ausnahmen:

- Bei Vorhandensein von Drempel, Spitzboden und/oder Staffelgeschoss:
    - Ein vorhandener Drempel und ein bei ausgebautem Dachgeschoss fehlender Drempel wird nicht gesondert berücksichtigt.
    - Bei einem ausgebauten Spitzboden erfolgt keine Differenzierung nach Gebäudetypen, sondern ein pauschaler Ansatz in Höhe von 7 %. Sollten Abweichungen hiervon aus der Bauakte erkennbar sein, können die vorgegebenen Prozentsätze sachverständig nach oben oder unten angepasst werden.
    - Staffelgeschosse werden in der BGF berücksichtigt; eine weitere Anpassung erfolgt nicht.

- Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach erfolgter Kernsanierung
  Die ImmoWertV differenziert bei durchgeführter Kernsanierung nicht, sondern empfiehlt bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer als modifizierte Restnutzungsdauer anzusetzen. Bei der Auswertung der Kaufverträge wird daher folgende Differenzierung vorgenommen, wenn einzelne Gebäudeteile bei einer Kernsanierung erhalten bleiben (dann 80 bis 90 % der Gesamtnutzungsdauer):

  - für erhalten gebliebene Fassaden und Dachkonstruktionen bis zu 10 %
  - für erhalten gebliebene Gebäudedecken zusätzl. bis zu 5 %
  - für erhalten gebliebene tragende /nicht tragende Wände zusätzl. bis zu 5 %

Bei den angegebenen Bodenwertniveaus handelt es sich jeweils um Spannenangaben, die sich wie folgt darlegen:

Bodenwertniveau	umfasst die Spanne
150 EUR/m²	130 EUR/m² - 160 EUR/m²
175 EUR/m²	160 EUR/m² - 190 EUR/m²
210 EUR/m²	190 EUR/m² - 230 EUR/m²
250 EUR/m²	230 EUR/m² - 270 EUR/m²
290 EUR/m²	270 EUR/m² - 310 EUR/m²
330 EUR/m²	310 EUR/m² - 350 EUR/m²
370 EUR/m²	350 EUR/m² - 390 EUR/m²

In den Randbereichen der jeweiligen Spannen wird empfohlen, das Bodenwertniveau entsprechend dem Niveau der umliegenden, benachbarten Bodenrichtwertzonen einzustufen.

8.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) 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 § 21 Absatz 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz zu ermitteln „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen“. 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.

Die vorstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten und als geeignet gekennzeichneten Kauffällen der letzten zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar 2025 ermittelt. Hierbei handelt es sich um den Medianwert aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssätzen. Ausreißer wurden mit Hilfe der Boxplot-Methode identifiziert und nicht weiterverwendet. Kaufpreise wurden um den Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Darüber hinaus gelten die nachfolgenden Parameter und Bezugseinheiten:

- Gesamt- und Restnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer ist entsprechend § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV in der Anlage 1 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben. Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
- Grundstücksgröße: Als Grundstücksgröße wird bei großen Grundstücken für eine Ein- bis Dreifamilienhausnutzung auf die im Bodenrichtwert definierte Normgrundstücksgröße abgestimmt. Bei den übrigen Objektarten wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt.
- Mietansatz: Sofern tatsächliche Mieten vorhanden waren, wurde der jährliche Rohertrag aus diesen nach Plausibilisierung abgeleitet. Anderenfalls wurde die marktüblich erzielbare Miete gemäß Mietspiegel der jeweiligen Stadt oder Gemeinde inkl. gemäß Mietspiegel genannten Anpassungsfaktoren insb. an die Wohnungsgrößen abgeleitet. Bei Einfamilienhäusern wurde ein Zuschlag von 25 % gewährt.
- Bewirtschaftungskosten: Die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind entsprechend § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in der Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben. Dabei werden die Bewirtschaftungskosten auf den Kaufzeitpunkt bezogen. Für die Bewirtschaftungskosten wurden - angepasst jeweils an den Verbraucherpreisindex von Oktober des Vorjahres - entsprechend der II. BV nachfolgende Ansätze für 2024 gewählt:

Für Wohnnutzung:

• Verwaltungskosten:	je Wohnung im Mehrfamilien-/ Einfamilienhaus	351,00 EUR
	je Eigentumswohnung	420,00 EUR
	je Garage / Einstellplatz	46,00 EUR
• Instandhaltungskosten:	je m² Wohnfläche	13,75 EUR
	je Stellplatz (z.B. Garage, TG-Stellplatz)	104,00 EUR
• Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags	

Für gewerbliche Nutzung:

- Verwaltungskosten: 3 bis 8 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung je nach
  - Größe der Nutzfläche
  - Mietniveau
  - Zahl der Mietparteien
  - Lagequalität
- Instandhaltungskosten: Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:
  - 100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,
  - 50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,
  - 30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- Mietausfallwagnis: 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz.

- Wohn- / Nutzfläche: Die zugrundeliegenden Angaben bzw. der Wohn- und Nutzflächen werden den vorliegenden Bauakten entnommen. Sofern keine Bauakte vorliegt, werden die Wohnflächen der Mieterliste entnommen oder aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen entnommen.

9 Mieten und Pachten

Die Städte und Gemeinden im Kreis Viersen sowie der Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer als auch der Mieterverband veröffentlichen 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 175, 47798 Krefeld,
E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de
Tel.: 02151 / 784 88 0

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 242, 47798 Krefeld
E-Mail: service-kr@mieterverband-niederrhein.de
Tel.: 02151 / 24383

Gemeindeverwaltung Grefrath, Grundstücks- und Gebäudemanagement, Johannes-Girmes-Straße 21, 47929 Grefrath,
E-Mail: petra.schroeder@grefrath.de
Tel.: 02158 / 4080- 601

Stadtverwaltung Kempen, Buttermarkt 1, 47906 Kempen
E-Mail: janik.scheidung@kempen.de
Tel.: 02152 / 917-2101, -2140, -2141, -2142

Stadtverwaltung Nettetal, Doerkesplatz 11 (Rathaus), 41334 Nettetal
Bürgerservice, Tel.: 02153 / 898- 1777 u. in den Nebenstellen, Tel.: 02153 / 898-1777

Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten
Tel.: 02163 / 980- 128 oder 980- 167

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- 106

Stadtverwaltung Viersen, Fachbereich Soziales und Wohnen,
Königsallee 30, 41747 Viersen
E-Mail: wohnungswesen@viersen.de
Tel.: 02162 / 101 405 oder 02162 / 101 442

Stadtteilbüro Willich, Stadtteilbüro Anrath, Stadtteilbüro Schiefbahn und Stadtteilbüro Neersen
Wohnungsstelle, Albert-Oetker-Straße 98-102, 47877 Willich
Tel.: 02154 / 949 844 oder 02156 / 949 844

Die Mietspiegel können auch im Internet auf den Seiten der jeweiligen Stellen eingesehen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses des Kreises Viersen

Vorsitzende	Claudia Ziemer	Kreisobervermessungsrätin
Stellvertr. Vorsitzende	Jasmin May	M. Sc. Raumplanung
	Joachim Seidenfaden	Stadtvermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzende und Sachverständige	Viola Mertens	Dipl.-Betriebswirtin
Sachverständige	Ulrich Beyer	Architekt
	Andrea Birker	Dipl.-Kauffrau
	Fabian Caspers	Immobiliengutachter
	Johannes Cloerkes	landwirtsch. Sachverständiger
	Arndt Gerhardts	Immobilienmakler
	Dr.-Ing. Detlef Giebelen	Architekt
	Sabine Houben	Architektin
	Ralph Jammers	Architekt
	Daniel Jungermann	Architekt
	Ulrich Platen	Immobiliensachverständiger
	Dr.-Ing. Rüdiger Schmitz	Architekt
	Peter Schommer	Dipl.-Ing.
	Udo Thelen	Architekt
	Martini Weyers	Immobilienfachwirtin
Sachverständige Finanzamt	Elke Schroers	FA Viersen
	Simone Ruschke	FA Viersen
	Volker Bialek	FA Kempen
	Markus Kellings	FA Kempen

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle:	Kreishaus Viersen Rathausmarkt 3 41747 Viersen
Telefon:	02162 / 39 27 10
Telefax:	02162 / 39 28 11 45
E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-viersen.de
Internet:	www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss

Geschäftsführung:

Claudia Ziemer Geschäftsführerin Tel.: 02162 / 39 11 34 (Raum 2145)

Anschriften weiterer umliegender Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Kreis Kleve
Nassauer Allee 15-23
47533 Kleve
Tel.: 02821 / 85-627
Fax: 02821 / 85-660
gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Kreis Wesel
Reeser Landstraße 31
46483 Wesel
Tel.: 0281 / 207-2425
Fax: 0281 / 207-672425
gutachterausschuss@kreis-wesel.de

Stadt Krefeld
Oberschlesienstr. 16
47798 Krefeld
Tel.: 02151 / 86-3862
Fax: 02151 / 86-3835
gutachterausschuss@krefeld.de

Stadt Mönchengladbach
Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161 / 258750
Fax: 02161 / 258629
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Rhein-Kreis Neuss
Oberstraße 91
41460 Neuss
Tel.: 02131 / 928-6230
Fax: 02131 / 928-86231
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Stadt Neuss
Büchel 22-24
41460 Neuss
Tel.: 02131 / 90-6211
Fax: 02131 / 90-6288
gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Kreis Heinsberg
Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Tel.: 02452 / 136224
Fax: 02452 / 13886224
gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de

Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Land Nordrhein-Westfalen
c/o Bezirksregierung Köln
Muffendorfer Straße 19-21
53177 Bonn
Tel.: 0221 / 147-3321
Fax: 0221 / 147-4874
oga@bezreg-koeln.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre

Liegenschaftszinssätze:

Gebäudetyp	01.01.2021		01.01.2022		01.01.2023		01.01.2024		01.01.2025	
	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LSZ	Stabw.
Einfamilienhaus	1,8	0,9	1,4	0,9	1,1	1,0	1,2	0,9	1,4	0,9
Zweifamilienhaus	2,6	1,0	1,8	1,1	1,6	0,8	1,7	1,1	1,7	1,1
Dreifamilienhaus	2,9	1,3	2,0	1,2	1,8	1,2	1,8	1,1	2,3	1,2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	3,4	1,4	3,2	1,3	2,5	1,4	2,2	1,1	2,7	0,9
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,6	2,7	4,1	1,9	3,5	1,6	3,6	2,0	4,5	2,2
Reine Gewerbebetriebe	6,0	2,5	-	-						
Büro			4,1	3,5	4,1	3,1				
Gewerbe[6]			5,0	2,1	4,2	2,4	4,0[7]	2,2	-[8]	-
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,7	1,1	1,3	1,1	0,9	1,1	0,8	1,1	1,1	1,1
Vermietetes Wohnungseigentum	2,4	1,5	1,5	1,2	1,2	1,1	1,5	1,4	2,2	1,4

Liegenschaftszinssatz in Prozent = LZS, Standardabweichung in Prozentpunkten = Stabw.

[6] exkl. Büronutzung, enthält neben produzierendem Gewerbe auch Handwerksbetriebe, tertiäre Nutzung etc.
[7] Aufgrund der Anpassungen der ImmoWertV 2021 ist der hier angegebene Wert aufgrund verminderter Gesamtnutzungsdauer (von bislang 60 auf nunmehr 40 Jahre) nicht mehr mit dem Wert der Vorjahre vergleichbar.
[8] Im Jahr 2025 ist eine Ableitung aufgrund einer zu geringen Datenbasis leider nicht möglich.

11.2 Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn-/ Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m²)	Ø Miete (in €/m²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,1 (1,1)	633	78 (25)	2.350 (1.150)	6,8 (1,20)	26 (4)	48 (19)
Vermietetes Wohnungseigentum	2,2 (1,4)	189	64 (18)	1.953 (621)	7,10 (1,45)	26 (5)	42 (12)
Einfamilienhäuser gesamt	1,4 (0,9)	1.100	120 (37)	2.771 (790)	7,75 (1,10)	19 (2)	37 (12)
Einfamilienhäuser freistehend	1,4 (0,9)	419	136 (42)	2.905 (822)	7,75 (1,10)	19 (2)	37 (14)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,5 (0,8)	430	115 (32)	2.779 (770)	7,80 (1,20)	19 (2)	37 (12)
Einfamilienhäuser Reihenmittelhäuser	1,6 (1,0)	250	110 (30)	2.476 (688)	7,75 (1,00)	19 (2)	37 (11)
Zweifamilienhäuser	1,7 (1,1)	81	168 (45)	2.211 (629)	7,25 (1,30)	21 (2)	35 (11)
Dreifamilienhäuser	2,3 (1,2)	27	205 (58)	1.679 (1.017)	6,25 (1,10)	26 (3)	33 (12)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,7 (0,9)	42	388,5 (253)	1.337 (460)	6,25 (0,95)	27 (3)	32 (10)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	4,5 (2,2)	9	369 (649)	887 (483)	5,95 (0,75)	22 (3)	34 (11)

11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren

Objektart	2023			2024		
	Anzahl Kauffälle[9]	Rohertrags-faktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle[9]	Rohertrags-faktor	StAbw. (absolut)
Zweifamilien-häuser	43	**23,4**	5,4	40	**22,5**	6,2
Dreifamilien-häuser	18	**20,2**	6,1	16	**17,1**	5,3
Mehrfamilien-häuser	29	**17,1**	3,3	35	**15,5**	4,2
Wohn- und Geschäftshäuser	8	**16,0**	5,3	17	**15,6**	4,2
Gewerbeobjekte gesamt	12	**14,3**	6,6	16	**13,1**	5,7
Eigentums-wohnungen	423	**25,7**	8,1	551	**26,5**	7,9

[9] ohne statistische Ausreißer

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

www.boris.nrw.de
www.gars.nrw