



Grundstücksmarktbericht **2023** für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Viersen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Geschäftsstelle

Rathausmarkt 3

41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 11 45

Fax: 02162 / 39 28 11 45

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet: www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw



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 50 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); Nette-tal: Glabbacher Bruch (Quelle: www.wikipedia.org, Urheber*in: Michael and the Birds); Schwalmtal: Mühl-rather 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	10
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 i.S.v. § 5 Abs. 1 ImmoWertV	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
5 Bebaute Grundstücke	36
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	36
5.1.1 Durchschnittspreise	36
5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	39
5.1.2.1 Immobilienrichtwerte	39
5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten	40
5.1.3 Indexreihen	44
5.1.4 Sachwertfaktoren	45
5.1.5 Liegenschaftszinssatz	55
5.1.6 Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser	55
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	56
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	56
5.2.2 Rohertragsfaktoren	56
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	57
5.3.1 Liegenschaftszinssatz	57
5.3.2 Rohertragsfaktor	57
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	58
5.4.1 PKW-Garagen und Stellplätze	58

6 Wohnungseigentum	59
6.1 Durchschnittspreise für Wohnungseigentum	59
6.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten	61
6.2.1 Allgemeines	61
6.2.2 Wertebereiche	61
6.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	61
6.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	63
6.2.5 Indexreihen	64
6.3 Liegenschaftszinssätze	65
6.4 Rohertragsfaktoren	65
6.5 Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	66
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	66
8 Modellbeschreibungen	67
8.1 Sachwertfaktoren	67
8.2 Liegenschaftszinssätze	68
9 Mieten und Pachten	70
10 Kontakte und Adressen	71
11 Anlagen	73
11.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre	73
11.2 Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze	74
11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren	75

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



Statistische Daten Stand 30.06.2022

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km²
Brüggen	16.129	7.815	8.314	61,2
Grefrath	14.802	7.250	7.552	31,0
Kempen	34.819	16.860	17.959	68,8
Nettetal	43.096	21.195	21.901	83,9
Niederkrüchten	15.146	7.389	7.757	67,1
Schwalmtal	19.205	9.392	9.813	48,1
Tönisvorst	29.281	14.339	14.942	44,3
Viersen	77.847	37.609	40.238	91,1
Willich	50.418	24.570	25.848	67,8
Kreis Viersen gesamt	300.743	146.419	154.324	563,3

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahr 2022 in der Stadt Nettetal um 5 % gestiegen. Auch in den Gemeinden Brüggen (Ortsteil Brüggen), Niederkrüchten und Schwalmtal stiegen die Baulandpreise jeweils um 5 %. Im Ostkreis ergibt sich für die Stadt Kempen, Ortsteil Kempen sowie in der Stadt Willich eine allgemeine Preissteigerung in Höhe von 5 %, ebenso in der Stadt Tönisvorst. Für die Stadt Viersen sind ebenfalls Preiserhöhungen in Höhe von 5 % zu verzeichnen. In den nicht genannten Kommunen oder Ortsteilen von Kommunen sind die Baulandpreise auf dem Niveau des Vorjahrs geblieben.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum ist im Vergleich zum Vorjahr mit 2.557 Verträgen um 16 % stark gesunken (- 509 Verträge). Der Geldumsatz ist mit einem Gesamtvolumen von 888,4 Mio. Euro um 11 % gesunken (Vorjahr 998,9 Mio. Euro), der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) sank um das 7,2-fache auf 337,6 ha (Vorjahr: 2.436,4, im Jahr 2021: 476,8 ha). Die starke Minderung ist u.a. auf den Verkauf des britischen Militärgeländes im Vorjahr zurückzuführen, im Vergleich zu 2021 ist ein Rückgang um 29 % feststellbar.

2.2 Überblick

Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Wohnbaugrundstücken sank die Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke um 23 % auf 232 (Vorjahr: 300) bei einem um 23 % sinkenden Geldumsatz von 35,3 Mio. Euro (Vorjahr: 46,0 Mio. Euro) und einer Abnahme des Flächenumsatzes um 54 % auf 15,4 ha.

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen sank um 37 % auf 133,2 ha bei gleichzeitiger Minderung des Geldumsatzes um 47 % auf 8,3 Mio. Euro (Vorjahr: 15,7 Mio. Euro). Die Anzahl an Kauffällen sank auf 117 (Vorjahr: 169).

Bei Gewerbebauland stieg die Anzahl der Kauffälle mit 34 um 62 %. Der Flächenumsatz stieg um 26 % auf 16,3 ha (Vorjahr: 12,9 ha) bei gleichzeitiger Zunahme des Geldumsatzes um 13 % auf 10,3 Mio. Euro (Vorjahr: 9,1 Mio. Euro).

Bebaute Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2022 wurden im Segment bebaute Grundstücke insgesamt 1.399 Kaufverträge erfasst. Dies entspricht einem Rückgang um 18 % verglichen mit dem Vorjahr (1.698 Verträge).

Die erfassten Kauffälle wiesen einen Flächenumsatz von 151,3 ha auf, was einem Rückgang um 24 % entspricht. Der Geldumsatz sank um 3 % von 707,9 auf 687,1 Mio. Euro.

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 1.170 Kaufverträge (Vorjahr: 1.352 Verträge) erfasst, die einen Geldumsatz von 436,2 Mio. Euro (- 4 %) und einen Flächenumsatz von 74,4 ha (- 19 %) aufweisen.

Im Marktsegment Mehrfamilienhäuser wechselten insgesamt 90 Objekte (Vorjahr: 85) den Eigentümer zu einem Geldumsatz von 77,9 Mio. Euro (+ 42 %) und einem Flächenumsatz von 6,6 ha (- 32 %).

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde mit insgesamt 40 Kaufverträgen (Vorjahr: 67) ein um 13 % geringerer Geldumsatz von 28,0 Mio. Euro und ein Flächenumsatz von 8,6 ha (+ 37 %) erzielt.

Die gewerblich genutzten Objekte (Gewerbe, Handel und Industrieobjekte) haben bei 34 Kaufverträgen (Vorjahr: 56) einen Geldumsatz von 55,0 Mio. Euro (- 51 %) und einen Flächenumsatz von 23,8 ha (- 48 %) erzielt, im Teilmarkt Büro- und Verwaltungsgebäude wurden im Jahr 2022 4 Verkäufe (Vorjahr: 7) mit einem Geldumsatz von 2,1 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von 0,7 ha registriert.

Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum sank die Anzahl der Verkaufszahlen um 14 % auf 660 Fälle (Vorjahr: 767). Der Geldumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um 6 % auf 139,1 Mio. Euro (Vorjahr: 148,3 Mio. Euro).

Von den 660 Kauffällen entfielen 631 auf Wohnungs- und 29 auf Teileigentumsverkäufe.

Auf die fünf Städte Kempen, Nettetal, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen 83 % aller Verkäufe des Jahres 2022.

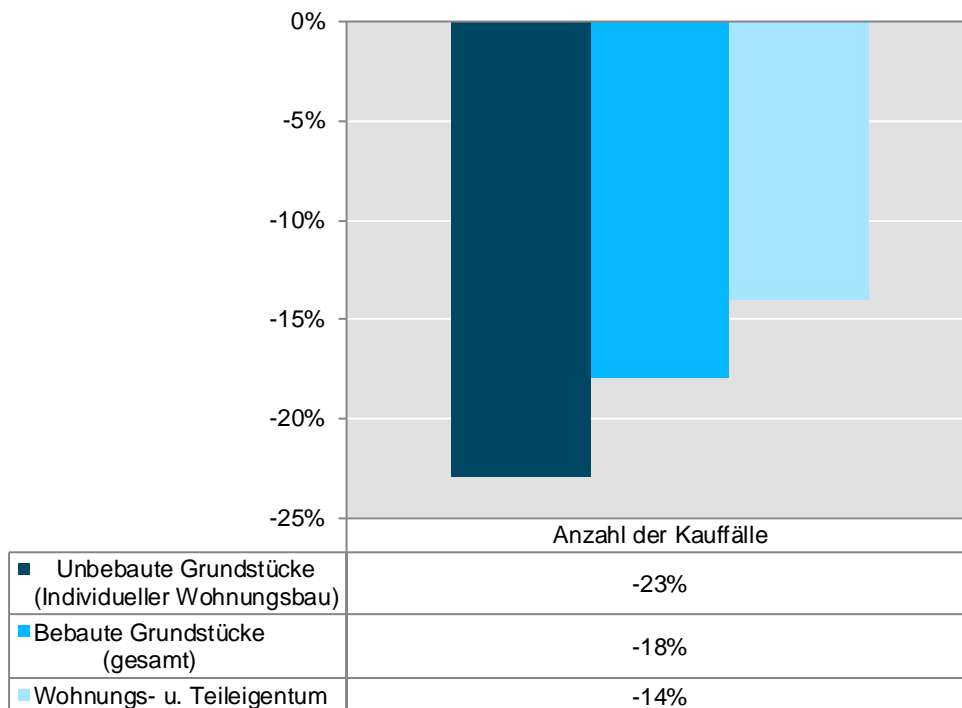
Insgesamt war ein Anstieg im Preisniveau bei Eigentumswohnungen feststellbar.

Zusammenfassung

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2022

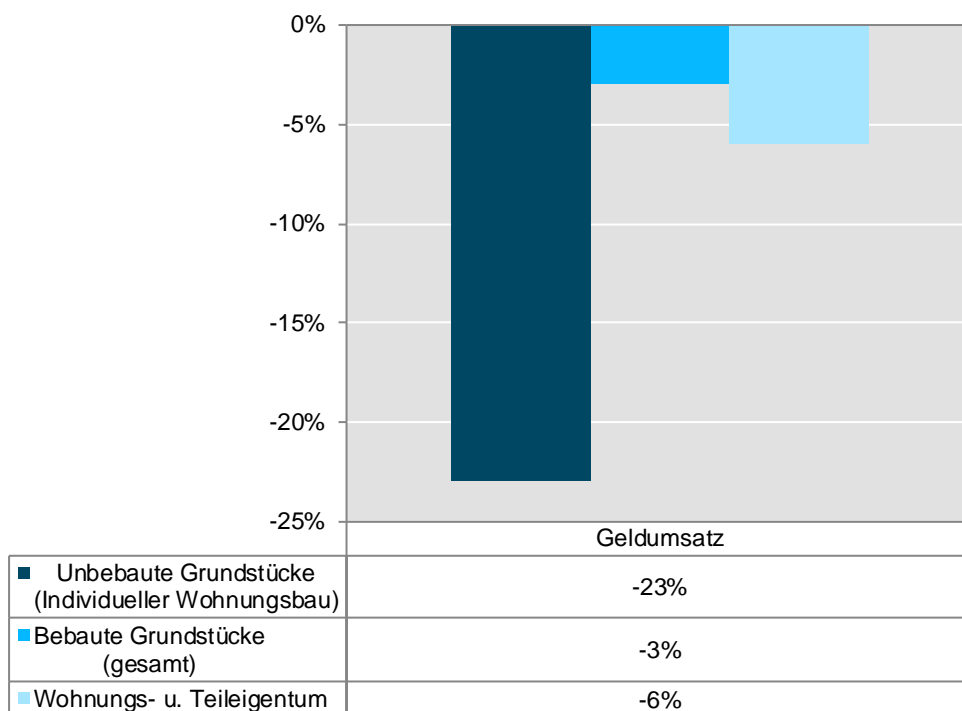
Zahl der Kauffälle

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



Geldumsatz

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2022 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 2022 von den beurkundenden Stellen

2.557 Kauffälle (Vorjahr 3.058)

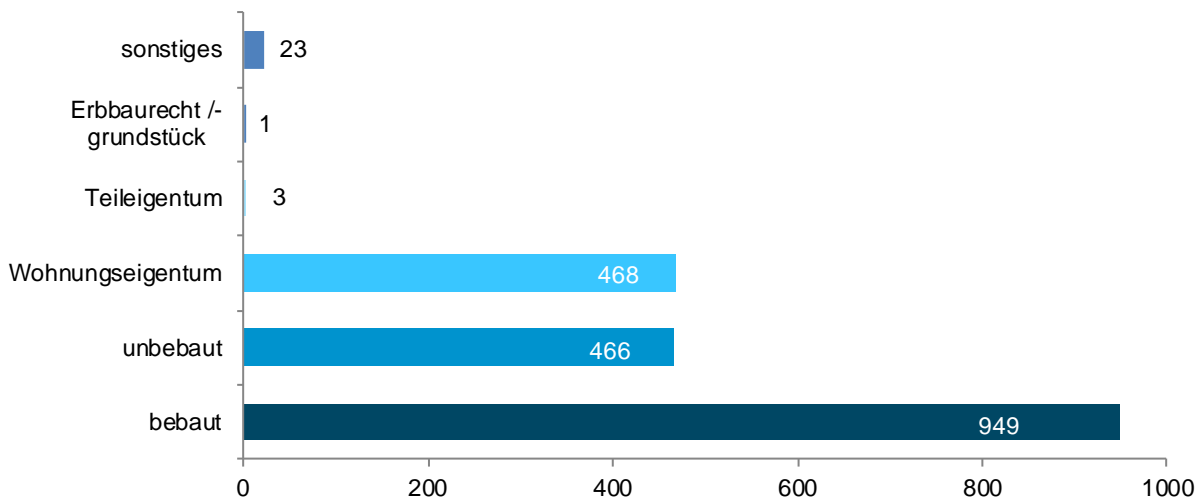
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2021 um 501 gesunken.

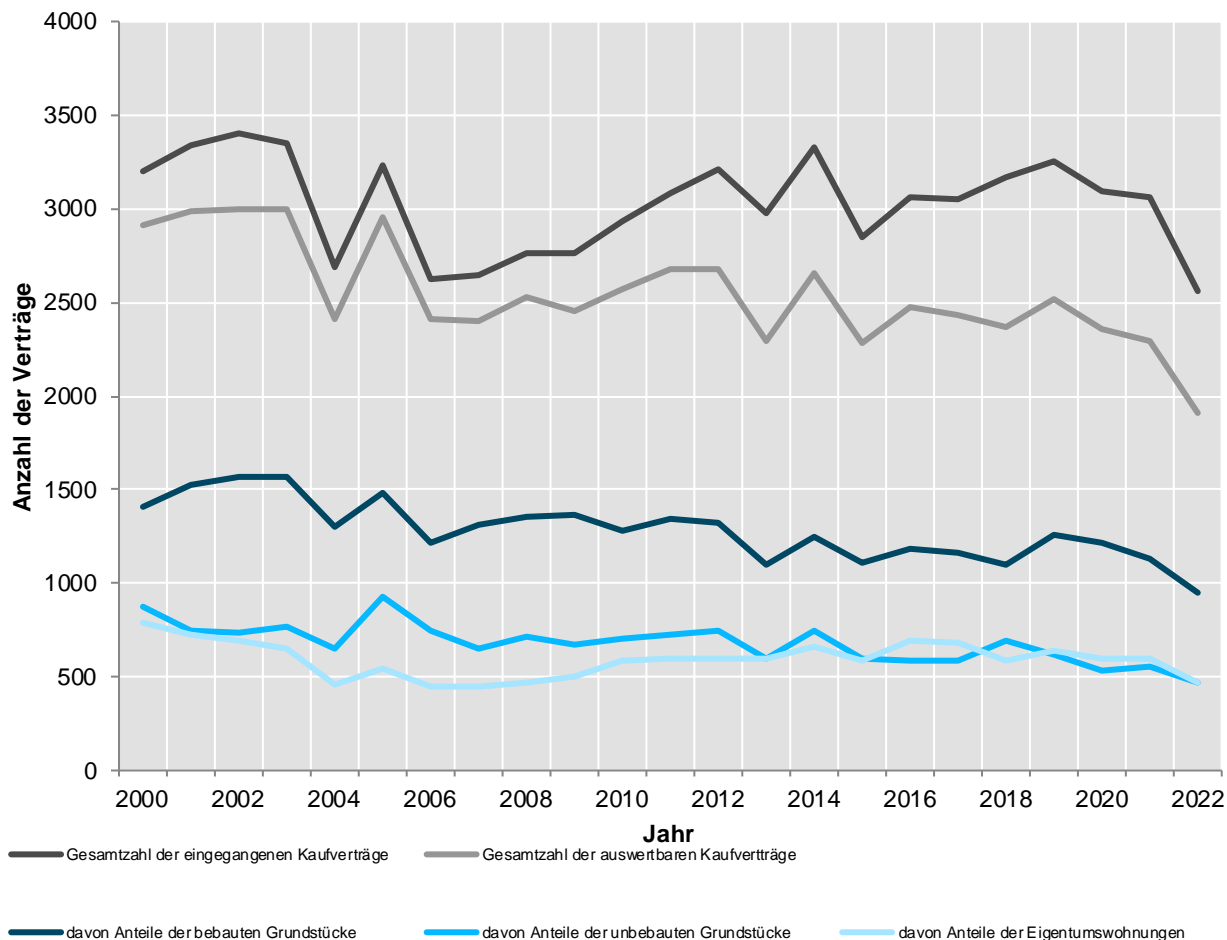
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 25 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 1.910 (Vorjahr 2.294) Kaufverträge auswertbar.

Wie bereits oben erwähnt, beziehen sich die Ausführungen in diesem Kapitel ausschließlich auf die 1.910 auswertbaren Kaufverträge.

Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Vertragsarten



Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2022 nach Vertragsart im Kreis Viersen



3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Flächenumsatz

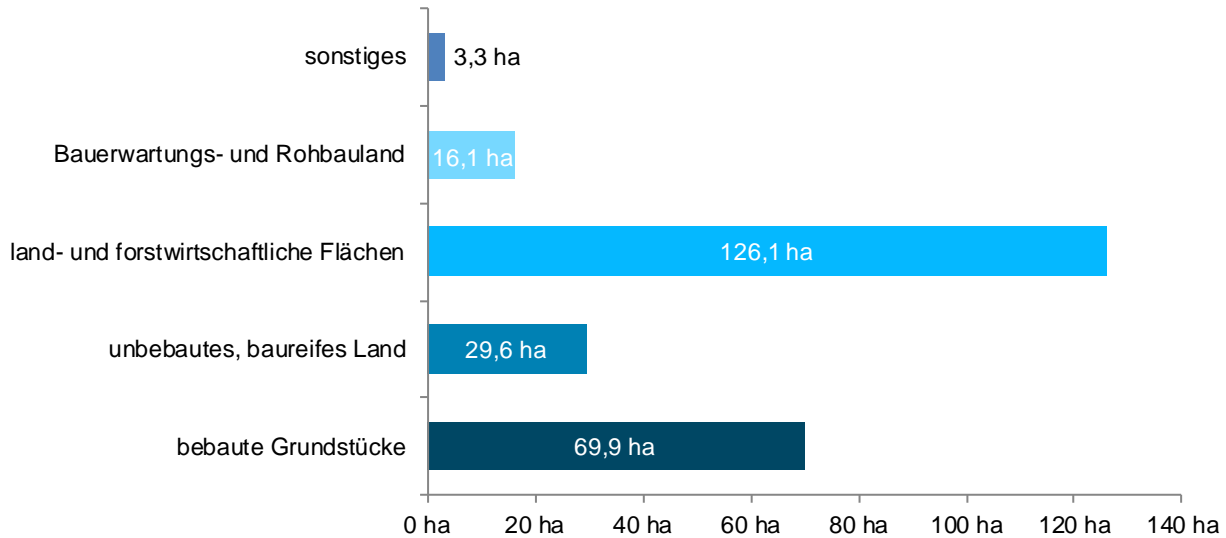
Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

245,0 Hektar Grundstücksfläche (Vorjahr: 364,8 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 2022 ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel in diesem Jahr mit ca. 51 % auf den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

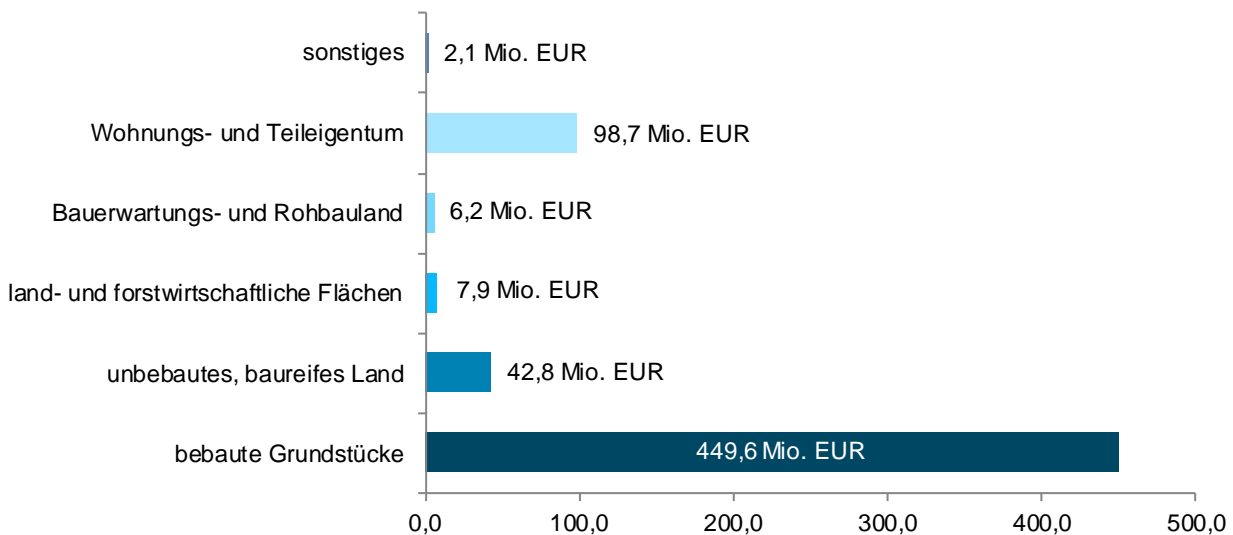
3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

607,3 Mio. Euro (Vorjahr: 697,8 Mio. Euro)

Mit 74 % wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 16 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken insgesamt 10 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2022



3.2 Unbebaute Grundstücke

Marktübersicht

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2022 mit

466 Kauffällen (Vorjahr 551)

ein Geldumsatz von

58,1 Mio. Euro (Vorjahr 73,9 Mio. Euro)

und ein Flächenumsatz von

175,0 ha (Vorjahr 243,3 ha)

erreicht.

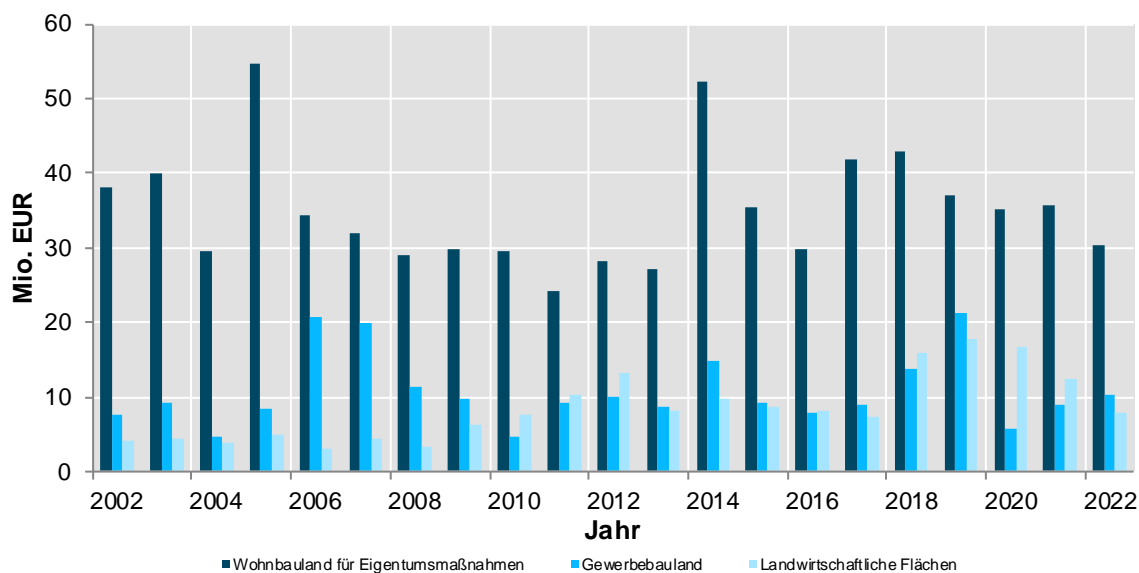
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 18 % gesunken, der Geldumsatz ist um 27 % gesunken.

Den höchsten Marktanteil haben die Wohnbauflächen mit einem Anteil von 47 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 56 %.

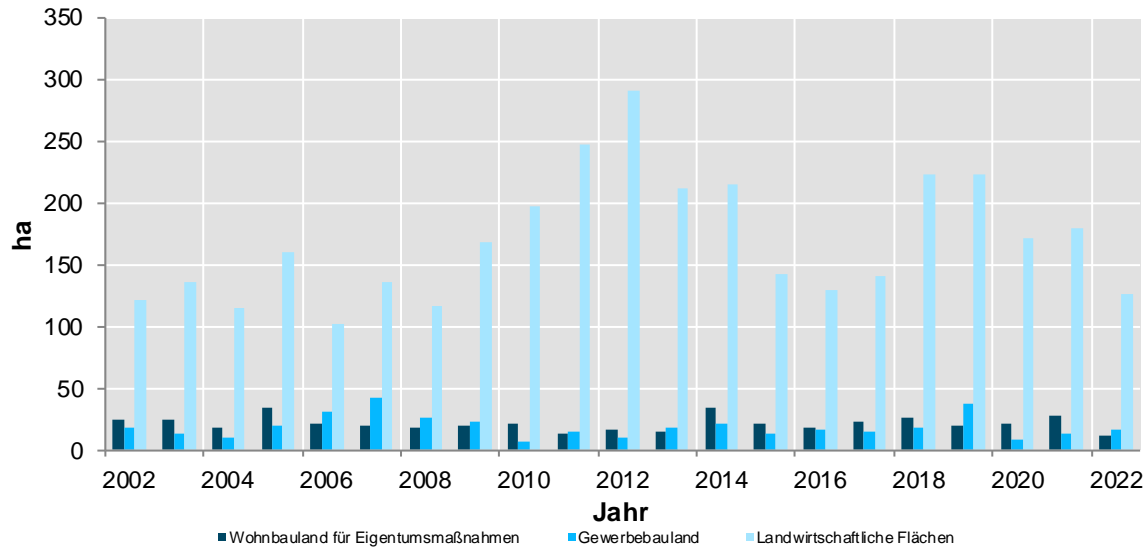
Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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 449,6 Mio. Euro bei 948 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

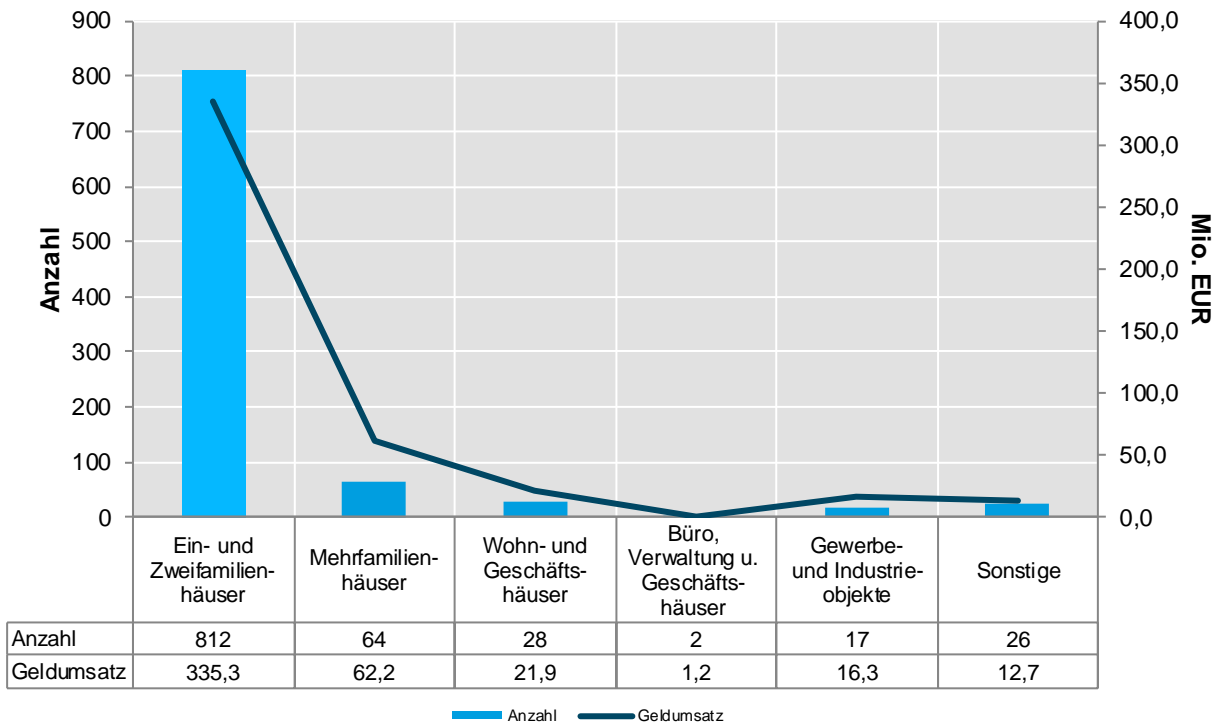
Den Anteil der Teilmärkte

- 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

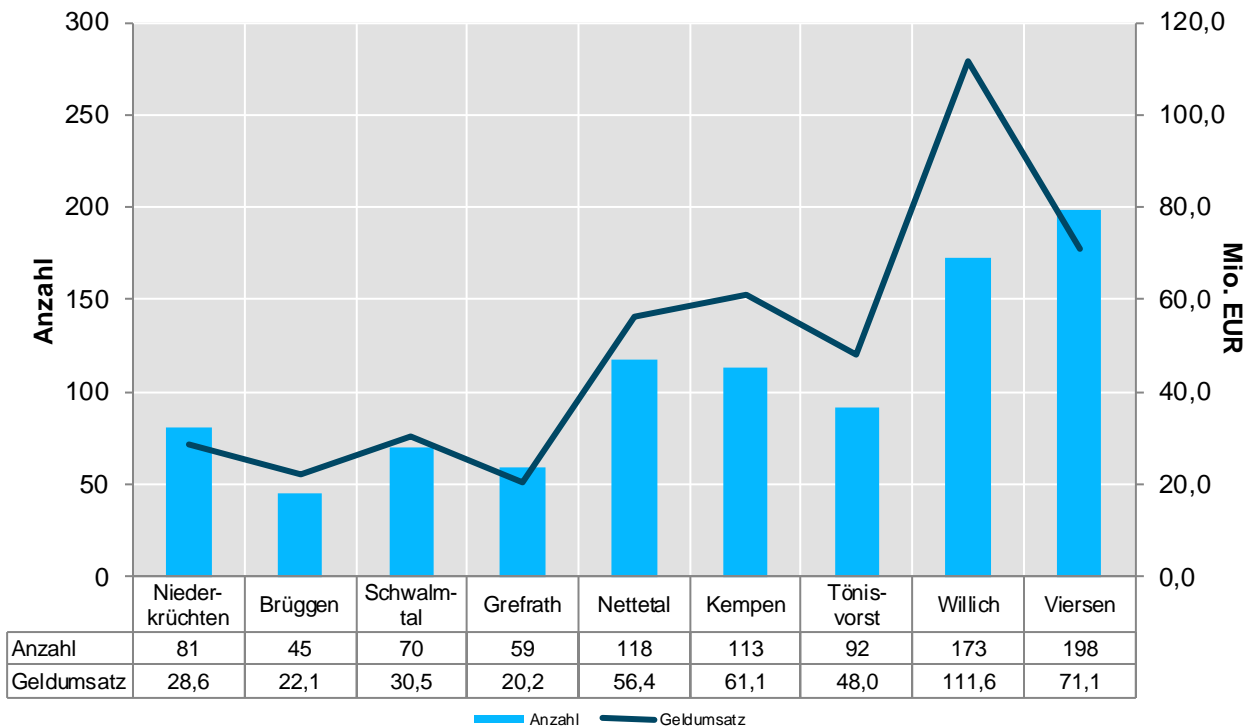
Teilmarkt bebaute Grundstücke



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 812 (- 14 %) auswertbare Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 335,3 Mio. Euro (- 3 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen (168) und Willich (144) registriert.

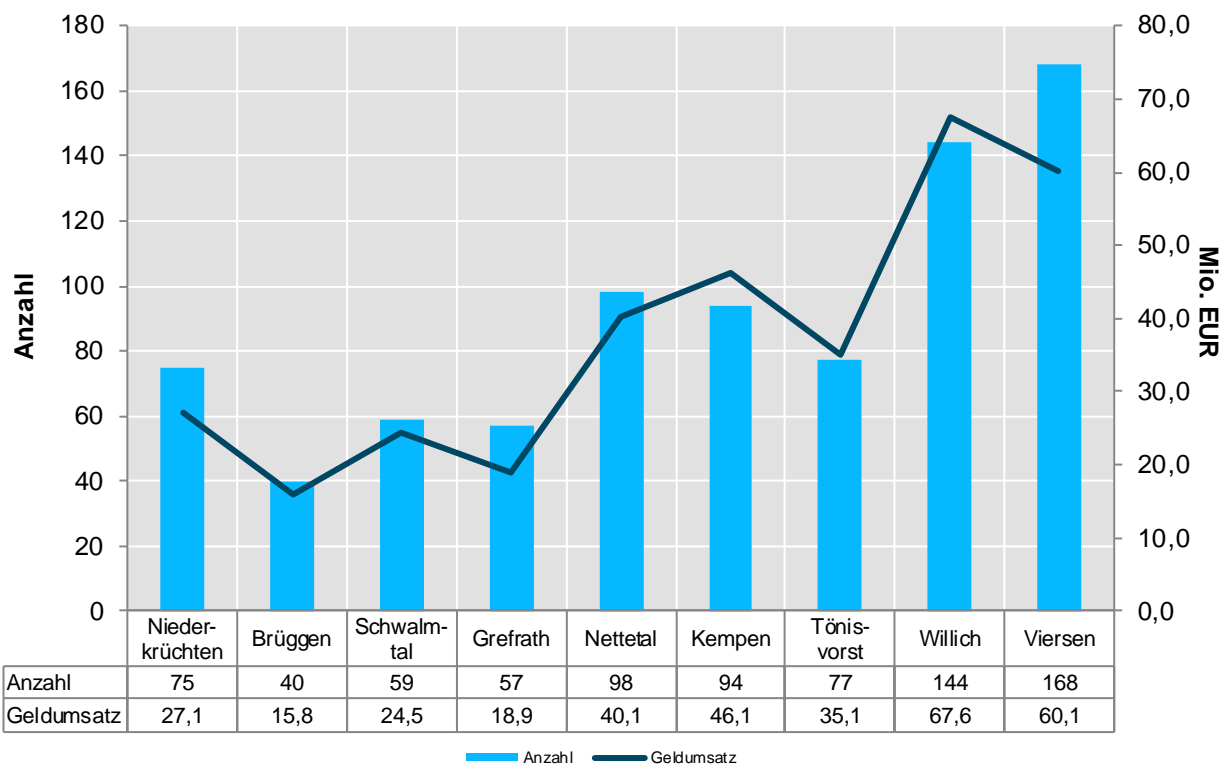
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle sowie des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Anzahl der Kauffälle	2021	2022	
Niederkrüchten	81	75	- 7 %
Brüggen	43	40	- 7 %
Schwalmtal	66	59	- 11 %
Grefrath	63	57	- 10 %
Nettetal	122	98	- 20 %
Kempen	95	94	- 1 %
Tönisvorst	96	77	- 20 %
Willich	171	144	- 16 %
Viersen	211	168	- 20 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2021	2022	
Niederkrüchten	25,1	27,1	+ 8 %
Brüggen	14,3	15,8	+ 10 %
Schwalmtal	22,4	24,5	+ 9 %
Grefrath	19,0	18,9	- 1 %
Nettetal	40,4	40,1	- 1 %
Kempen	39,8	46,1	+ 16 %
Tönisvorst	41,1	35,1	- 15 %
Willich	72,4	67,6	- 7 %
Viersen	69,9	60,1	- 14 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Ein- und Zweifamilienhäuser



3.4 Wohnungseigentum

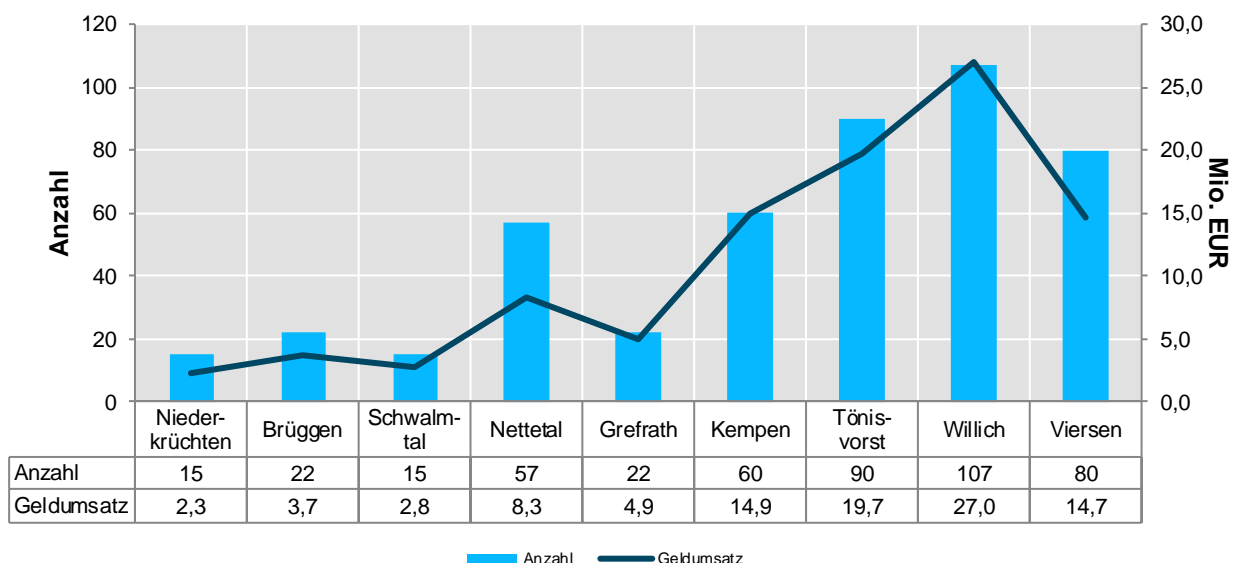
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 468 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr um 126 Kaufverträge gesunken. Der Geldumsatz ist um 10 % auf 98,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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

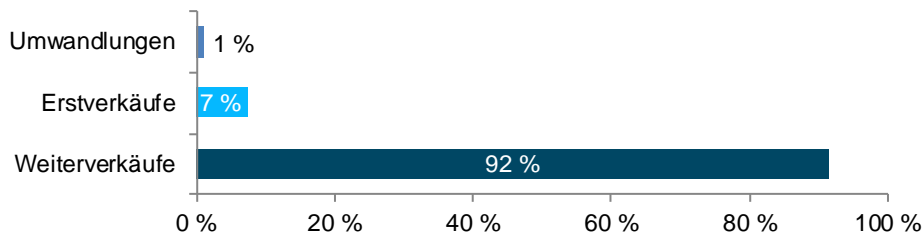
Anzahl der Kauffälle	2021	2022	
Niederkrüchten	25	15	- 40 %
Brüggen	18	22	+ 22 %
Schwalmtal	29	15	- 48 %
Nettetal	95	57	- 40 %
Grefrath	23	22	- 4 %
Kempen	78	60	- 23 %
Tönisvorst	76	91	+ 20 %
Willich	133	108	- 19 %
Viersen	117	81	- 31 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2021	2022	
Niederkrüchten	3,0	2,3	- 23 %
Brüggen	3,7	3,7	± 0 %
Schwalmtal	7,4	2,8	- 62 %
Nettetal	13,7	8,3	- 39 %
Grefrath	4,6	4,9	+ 7%
Kempen	19,3	14,9	- 23 %
Tönisvorst	12,9	19,7	+ 53 %
Willich	27,0	27,0	± 0 %
Viersen	17,5	14,7	- 16 %

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 3 Kauffälle (Vorjahr: 24) zu einem Geldumsatz von 0,5 Mio. Euro abgeschlossen, was einer Minderung um 90 % entspricht.

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2022 wurde ein Verkauf über ein Erbbaurecht und kein Verkauf über ein Erbbaurechtsgrundstück registriert.

3.7 Zwangsversteigerungen

Im Vertragsjahr 2022 wechselten im Kreis Viersen 23 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 3,0 Mio. Euro (rd. 0,5 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2021: 24 Objekte mit 4,9 Mio. Euro Geldumsatz).

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro
2019	1	k.A.	27	4,3	9	0,8
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

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich ca. 93 % 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 213 Kauffällen ist die Anzahl der Kaufverträge über Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr (202 Kaufverträge) um 5 % gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 30,4 Mio. Euro um 11 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, der Flächenumsatz verzeichnete einen Rückgang um 39 % auf 11,0 ha.

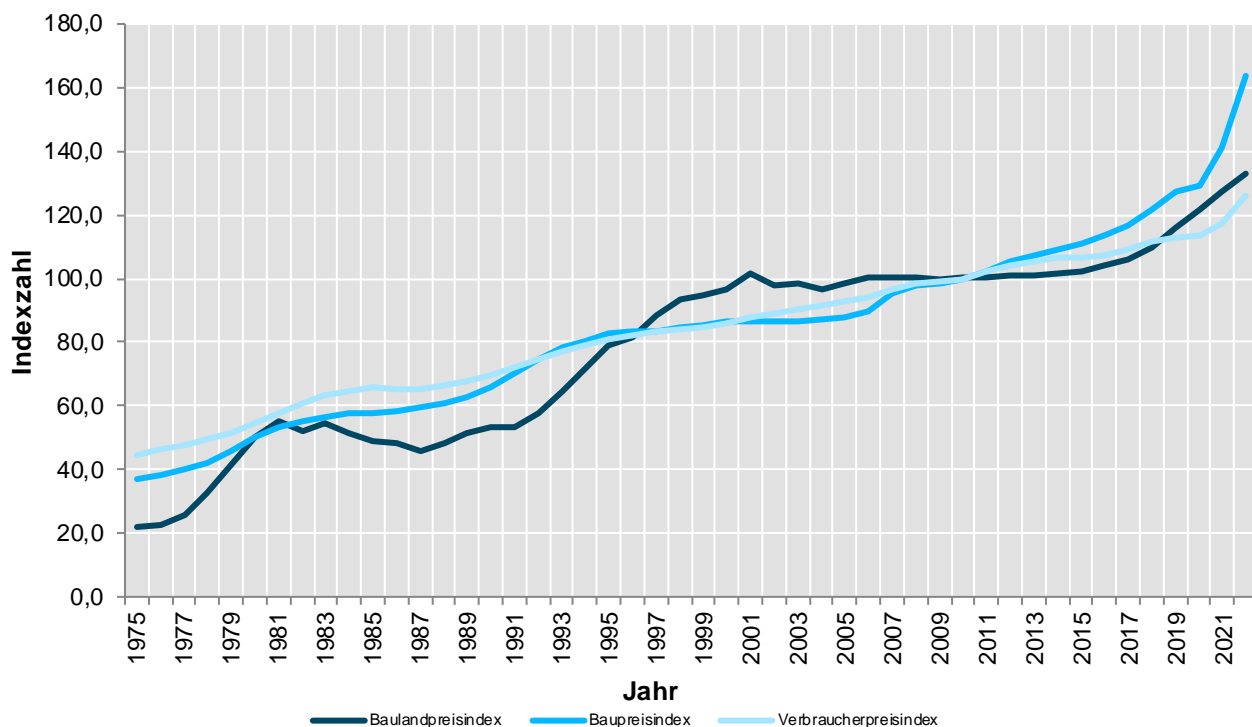
Preisentwicklung

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

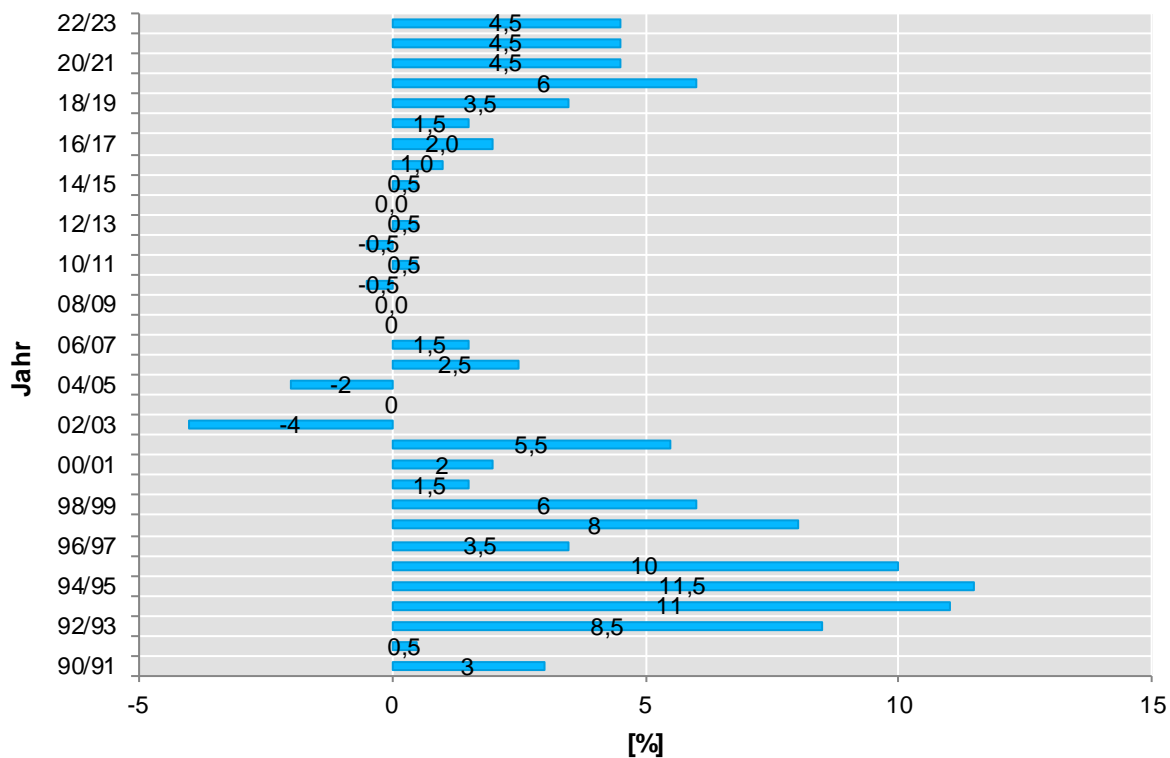
Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 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,
- ab 2015 erneuter Anstieg der Baulandpreise erkennbar.

Entwicklung der Preise von 1975 bis heute
Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Indexreihen
 Basisjahr 2010 = 100



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



Preisniveau 2022

Die Baulandpreise sind im Jahr 2022 in den Städten Nettetal, Tönisvorst, Viersen und Willich um jeweils 5 % gestiegen. Auch in den Gemeinden Brüggen (Ortsteil Brüggen), Niederkrüchten und Schwalmtal stiegen die Baulandpreise jeweils um 5 %. Für die Stadt Kempen, Ortsteil Kempen, ergibt sich ebenfalls eine allgemeine Preissteigerung in Höhe von 5 %. In den nicht genannten Kommunen bzw. Ortsteilen aller Kommunen sind die Baulandpreise auf dem Niveau des Vorjahrs geblieben.

4.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 5 Kauffällen ist die Anzahl der veräußerten Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau um 62 % gesunken (Vorjahr 13 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (6,5 Mio. Euro) auf 2,1 Mio. Euro gesunken, der Flächenumsatz sank um 68 % von 2,2 ha auf 0,7 ha.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 32 im Vergleich zum Vorjahr (21 Verkäufe) wieder angestiegen. Der Geldumsatz ist mit 10,2 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr um 12 % gestiegen, der Flächenumsatz ist mit 16,2 ha im Vergleich zum Vorjahr (12,9 ha) um 26 % gestiegen.

Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2022 überwiegend konstant geblieben. Für einzelne Zonen in Nettetal, Ortsteil Kaldenkirchen sowie in Grefrath, Ortsteil Grefrath und Viersen, Ortsteil Dülken wurden die Baulandpreise um 5 EUR/m² angehoben. In den nicht genannten Kommunen blieben die Werte konstant.

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

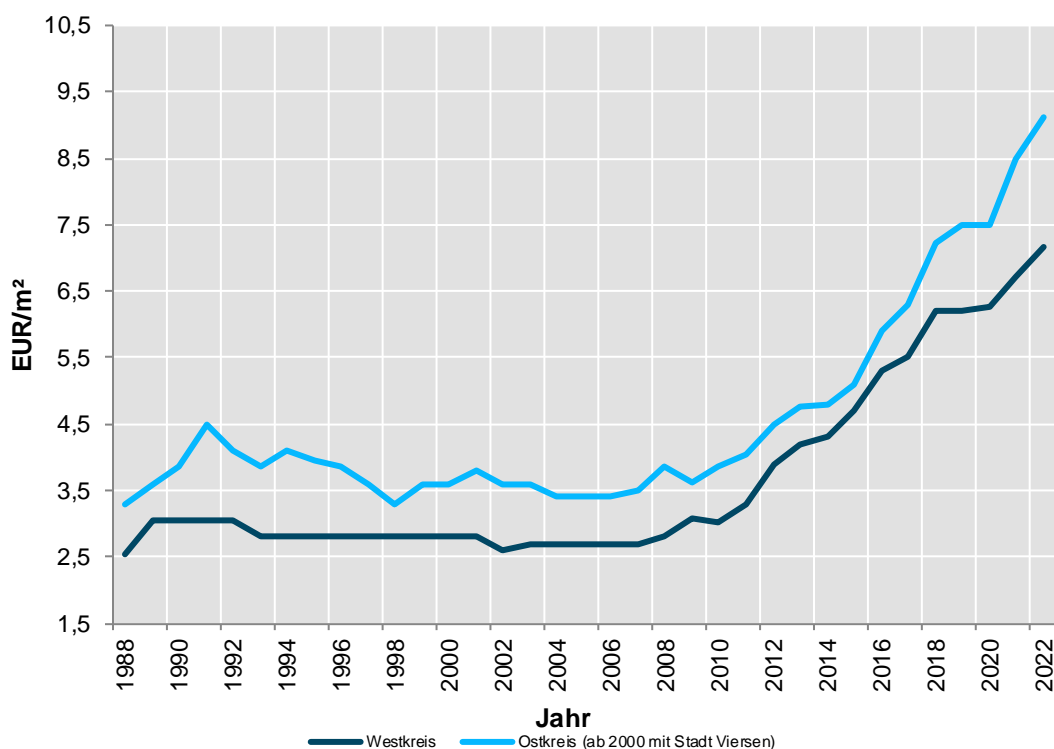
Im Betrachtungszeitraum sind 67 Kaufverträge zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr: 88 Kauffälle). Der Geldumsatz betrug 6,8 Mio. Euro (- 31 %) bei einem Flächenumsatz von 69,0 ha (- 31 %).

Im Westkreis blieb der Bodenrichtwert für Ackerland in Nettetal und Grefrath konstant. In Niederkrüchten und Schwalmtal steigen die Preise auf jeweils 7,50 EUR/m², in Brüggen auf 7,00 EUR/m².

In den Städten Willich und Viersen sind die Preise für Ackerflächen je um 1,00 EUR/m² gestiegen, in der Stadt Tönisvorst um 0,50 EUR/m².

Der Preis für Grünlandflächen ist 2022 im gesamten Kreisgebiet auf 5,50 EUR/m² gestiegen.

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2022



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	7,30 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Brüggen	7,00 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	7,50 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Grefrath	6,50 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	7,50 EUR/m ²
Ackerland Stadt Kempen	9,00 EUR/m ²
Ackerland Tönisvorst	8,50 EUR/m ²
Ackerland Stadt Willich	10,00 EUR/m ²
Ackerland Stadt Viersen	9,00 EUR/m ²
Grünland gesamtes Kreisgebiet	5,50 EUR/m ²

4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft i.S.v. § 5 Abs. 1 ImmoWertV

Mit § 3 ImmoWertV ist die bis 2010 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

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

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage

landwirtschaftlichen Bodenwertes. In 2022 lagen keine Kauffälle für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft vor.

4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 41 Waldflächen (Vorjahr: 56 Kauffälle) den Eigentümer. Der Flächenumsatz sank um 7 % auf 51,1 ha (Vorjahr: 55,2 ha), der Geldumsatz sank um 13 % auf 707 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 ein durchschnittlicher Bodenwertanteil von 40 % des erzielten Kaufpreises inklusiv Aufwuchs zu Grunde gelegt. Der Richtwert für Waldflächen exkl. Aufwuchs beträgt auch zum 01.01.2023 0,60 EUR/m². Er ist mit dem Richtwert der Vorjahre bis einschließlich 2020 nicht mehr vergleichbar.

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
16	9,2	4,0

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
7	3,2	1,8

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 ergaben, dass diese Beiträge kreisweit insgesamt durchschnittlich bei ca. 72,00 EUR/m² liegen. Hiervon entfallen durchschnittlich auf die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB ca. 43,00 EUR/m² (± 16,00 EUR/m²), auf die Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG ca. 19,00 EUR/m² (± 10,00 EUR/m²) und auf die Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB ca. 10,00 EUR/m² (± 7,00 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!

Bei nach oben abweichender GFZ kann eine Anpassung nach Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien (WertR2006) vorgenommen werden. Falls erforderlich, muss im Einzelfall von den angegebenen Normalgrößen abgewichen werden.

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 m ² Doppelhaus- / Reiheneckhausbebauung ca. 440 m ² freistehende Bebauung ca. 625 m ² 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 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 inklusiv 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.

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

Richtwert 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

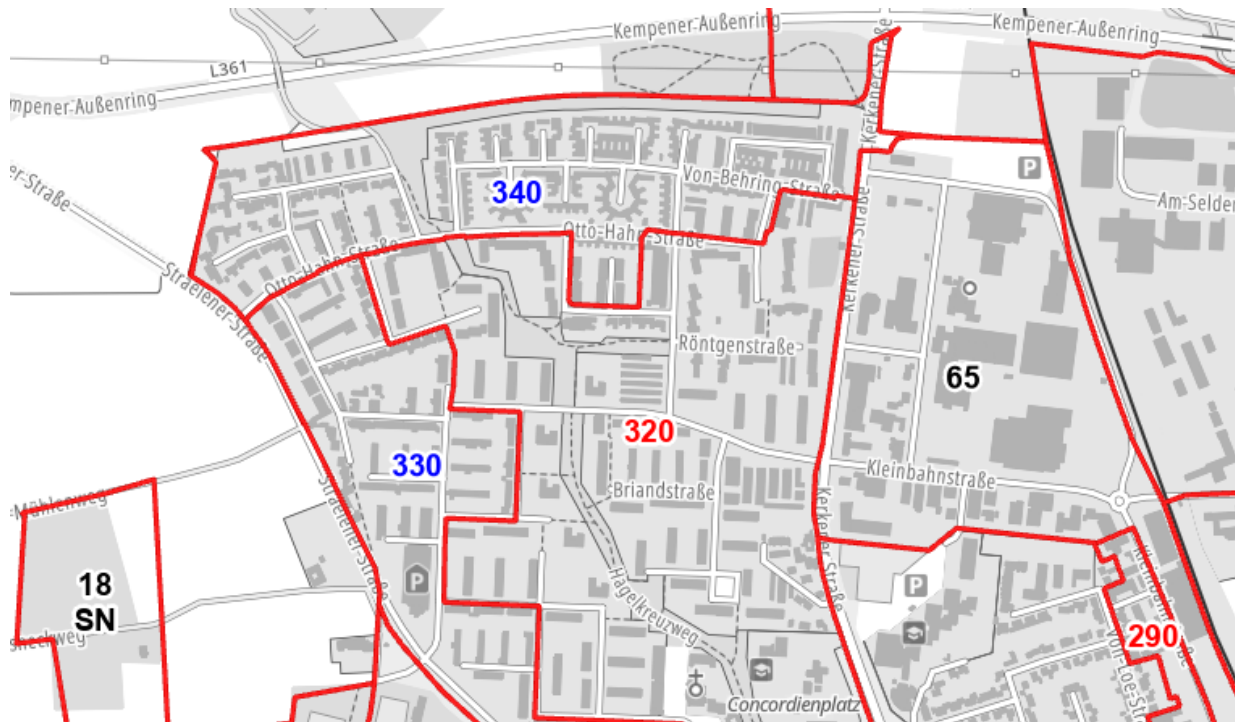
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen erstellt und vertreibt seit 2011 keine analogen Bodenrichtwertkarten mehr. Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW – BORISplus – zur Verfügung gestellt. Erreichbar ist BORISplus 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 01.01.2022.

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/m ²	mittlere Lage Euro/m ²	mäßige Lage Euro/m ²
Niederkrüchten	180	165	145
Brüggen	280	210	160
Schwalmtal	225	190	145
Nettetal	260	205	155
Grefrath	215	195	160
Kempen	380 (480 ²)	360	320
St.Hubert / Tönisberg	-	220	180
St. Tönis	370	340	-
Vorst	-	215	150
Willich	370	280	235
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/m ²	Stadt - Ortsteil	Euro/m ²
Gemeinde Niederkrüchten - Niederkrüchten	40	Stadt Kempen - Kempen	70
		- St. Hubert	50
		- Tönisberg	45
Gemeinde Brüggen - Bracht	45	Stadt Tönisvorst - Vorst (Tack)	60
- Brüggen	50	- Vorst (Höhenhöfe)	80
Gemeinde Schwalmtal - Waldniel	50	Stadt Willich - Anrath	60
		- Willich	95
Gemeinde Grefrath - Grefrath	45	- Schiefbahn	90
- Oedt	40		
Stadt Nettetal - Breyell	45	Stadt Viersen - Dülken	65
- Kaldenkirchen	60	- Viersen (Kränkelsweg)	80
- Lobberich	60	- Süchteln	70

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.

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

(Ein- und Zweifamilienhäuser) Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2010 (Index = 100)

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreis- index	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreis- index	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Bodenpreis- index
1975	19,54	1996	78,98	2017	104,36
1976	22,19	1997	81,81	2018	105,83
1977	22,26	1998	88,30	2019	109,70
1978	25,78	1999	93,55	2020	116,36
1979	32,89	2000	94,86	2021	121,67
1980	41,27	2001	96,64	2022	127,41
1981	49,94	2002	101,87	2023	133,23
1982	55,14	2003	98,12		
1983	52,20	2004	98,34		
1984	54,39	2005	96,34		
1985	51,68	2006	98,60		
1986	48,99	2007	100,13		
1987	48,37	2008	100,31		
1988	45,59	2009	100,29		
1989	48,47	2010	100,00		
1990	51,60	2011	100,46		
1991	53,17	2012	100,20		
1992	53,36	2013	100,78		
1993	57,95	2014	100,98		
1994	64,41	2015	101,36		
1995	71,70	2016	102,31		

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 2022 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 447 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				Minimum	Mittel	Maximum
jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
Stadt Viersen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.230	1.840	2.460
Baujahr	1975	-	1999	2.100	2.950	3.470
Baujahr	2000	-		3.460	4.050	4.110
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	960	1.770	2.390
Baujahr	1975	-	1999	1.910	2.730	3.360
Baujahr	2000	-		2.310	3.280	3.510
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.040	1.710	2.340
Baujahr	1975	-	1999	1.650	2.480	3.300
Baujahr	2000	-		k.A.	2.700	k.A.

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Stadt Willich						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.270	4.000	4.530
Baujahr	1975	-	1999	3.440	4.180	5.100
Baujahr	2000	-		2.910	4.570	6.080
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.460	3.430	4.100
Baujahr	1975	-	1999	2.370	3.680	5.180
Baujahr	2000	-		k.A.	4.320	k.A.
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	3.370	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	3.210	3.590	3.930
Baujahr	2000	-		k.A.	3.850	k.A.
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Stadt Tönisvorst						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.540	3.410	3.770
Baujahr	1975	-	1999	3.120	3.480	3.850
Baujahr	2000	-		4.350	4.790	5.030
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.050	2.310	2.750
Baujahr	1975	-	1999	1.960	3.430	3.930
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.260	2.000	3.250
Baujahr	1975	-	1999	2.650	3.250	3.800
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Stadt Kempen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.180	3.530	4.880
Baujahr	1975	-	1999	2.580	4.390	5.880
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.790	2.870	4.360
Baujahr	1975	-	1999	2.490	3.430	3.970
Baujahr	2000	-		k.A.	4.310	k.A.
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.840	2.740	3.360
Baujahr	1975	-	1999	2.660	3.350	3.970

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage	Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
------------------------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Stadt Nettetal

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	1950 - 1974	2.720	2.900	3.770
Baujahr	1975 - 1999	2.110	3.020	4.290
Baujahr	2000 -	2.280	3.840	4.200

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	1950 - 1974	2.150	2.710	2.920
Baujahr	1975 - 1999	2.160	2.760	3.960
Baujahr	2000 -	2.940	3.250	3.630

Reihenmittelhaus

Baujahr	1950 - 1974	1.600	1.860	2.300
Baujahr	1975 - 1999	2.180	2.800	3.510
Baujahr	2000 -	k.A.	3.130	k.A.

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage	Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
------------------------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Gemeinde Brüggen

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	1950 - 1974	k.A.	2.180	k.A.
Baujahr	1975 - 1999	2.000	2.900	4.820

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	1950 - 1974	1.040	1.680	2.610
Baujahr	1975 - 1999	1.910	2.800	3.120

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage	Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
------------------------------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Gemeinde Schwalmtal

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	1950 - 1974	k.A.	2.640	k.A.
Baujahr	1975 - 1999	2.310	2.850	3.670

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	1975 - 1999	1.950	2.820	3.730
---------	-------------	-------	--------------	-------

Reihenmittelhaus

Baujahr	1975 - 1999	2.090	2.700	2.840
---------	-------------	-------	--------------	-------

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Gemeinde Niederkrüchten						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.260	2.980	3.310
Baujahr	1975	-	1999	1.710	3.240	4.860
Baujahr	2000	-		k.A.	3.560	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	2.160	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	2.020	2.990	3.930
Reihenmittelhäuser						
Baujahr	1975	-	1999	1.850	2.310	3.160
Gemeinde Grefrath						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.870	2.190	3.230
Baujahr	1975	-	1999	2.090	3.310	3.990
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.550	2.170	2.950
Baujahr	1975	-	1999	1.880	2.760	3.330
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1975	-	1999	2.530	2.720	3.050

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 39 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 Vergleichsverfahren. 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser abgeleitet.

Die Immobilienrichtwerte können unter www.boris.nrw.de kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden.

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 Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden im Vergleichsverfahren 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.

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt dabei allgemein in der Form

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

mit

$RW_{\text{angepasst}}$: an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasster Richtwert,

RW : Immobilienrichtwert,

$k_{\text{Bewertungsobjekt}}$: für die Wertmerkmale des Vergleichsobjektes ermittelter Umrechnungskoeffizient und

$k_{\text{Richtwert}}$: für die Merkmale des Richtwertes ermittelter Umrechnungskoeffizient.

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

$$(2) k_{\text{Bewertungsobjekt}} = k_{\text{Gebäudealter}} \times k_{\text{Wohnfläche}} \times k_{\text{Bodenrichtwertniveau}} \times k_{\text{erg. Gebäudeart}} \times k_{\text{Ausstattung}} \\ \times k_{\text{Mietsituation}} \times k_{\text{Modernisierung}} \times k_{\text{Keller}} \times k_{\text{Gebiet}}$$

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

Damit vereinfacht sich (1) zu

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

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

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:

- Bodenrichtwertniveau,
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung),
- Gebäudealter,
- Wohnfläche,
- Modernisierungsgrad,
- Ausstattungsklasse,
- Mietsituation,
- Vorhandensein eines Kellers,
- Gebäudeart und
- ergänzende Gebäudeart.

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. Alter 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 (3σ - Grenze) unter den Residuen ebenfalls ausgeschlossen.

Somit gingen 2.735 Kaufverträge aus den Jahren 2019 bis 2022 in die Regressionsanalyse ein.

Wertebereiche

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren gelten nur für die nachfolgend aufgeführten Wertebereiche:

- Wohnfläche bis 300 m²
- Kaufzeitpunkt ab 2019

Der mit der vorstehend dargestellten Formel zu berechnende Vergleichswert bezieht sich auf die aufstehende Bausubstanz inkl. Nebengebäude (z.B. Garage, Carport o.Ä.) und den Wert des Baulandes. 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 m ² ,
Doppelhaus- / Reihenendhausbebauung:	bis ca. 350 m ² ,
freistehende Bebauung:	bis ca. 500 m ² .

Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

Den Betrag des Richtwertes und die einzelnen Umrechnungskoeffizienten finden Sie in den nachfolgenden Tabellen.

Richtwert kreisweit, gerundet = **391.000 Euro**

Bodenrichtwertniveau		Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 135 EUR/m ²	0,92	(1) Brüggen	0,97
(2) 140 bis 160 EUR/m ²	0,94	(2) Grefrath	0,95
(3) 165 bis 190 EUR/m ²	1,00	(3) Kempen	1,14
(4) 195 bis 230 EUR/m ²	1,10	(4) Nettetal	0,94
(5) 235 bis 260 EUR/m ²	1,21	(5) Niederkrüchten	0,92
(6) 265 bis 300 EUR/m ²	1,31	(6) Schwalmtal	0,94
(7) über 300 EUR/m ²	1,40	(7) Tönisvorst	1,03
		(8) Viersen	1,00
		(9) Willich	1,12

Gebäudealter		Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,23	(1) bis 90 m ²	0,84
(2) 11 - 25 Jahre	1,14	(2) 91 bis 110 m ²	0,94
(3) 26 - 40 Jahre	1,00	(3) 111 bis 130 m ²	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,85	(4) 131 bis 150 m ²	1,15
(5) 61 - 90 Jahre	0,75	(5) 151 bis 175 m ²	1,25
(6) über 90 Jahre	0,67	(6) 176 bis 200 m ²	1,40
		(7) über 200 m ²	1,51

Modernisierungsgrad		Ausstattungsklasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) baujahrstypisch	1,00	(1) 1	0,80
(2) teilmodernisiert	1,04	(2) 2	0,87
(3) modernisiert	1,14	(3) 3	1,00
		(4) 4	1,28
		(5) 5	k.A.

Mietsituation		Keller	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00	(1) vorhanden	1,00
(2) vermietet	0,96	(2) nicht vorhanden	0,92

Gebäudeart		ergänzende Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Einfamilienhaus	1,00	(1) freistehend	1,00
(2) Zweifamilienhaus	0,94	(2) Doppelhaushälfte	0,90
		(3) Reihenmittelhaus	0,77
		(4) Reihenendhaus	0,82

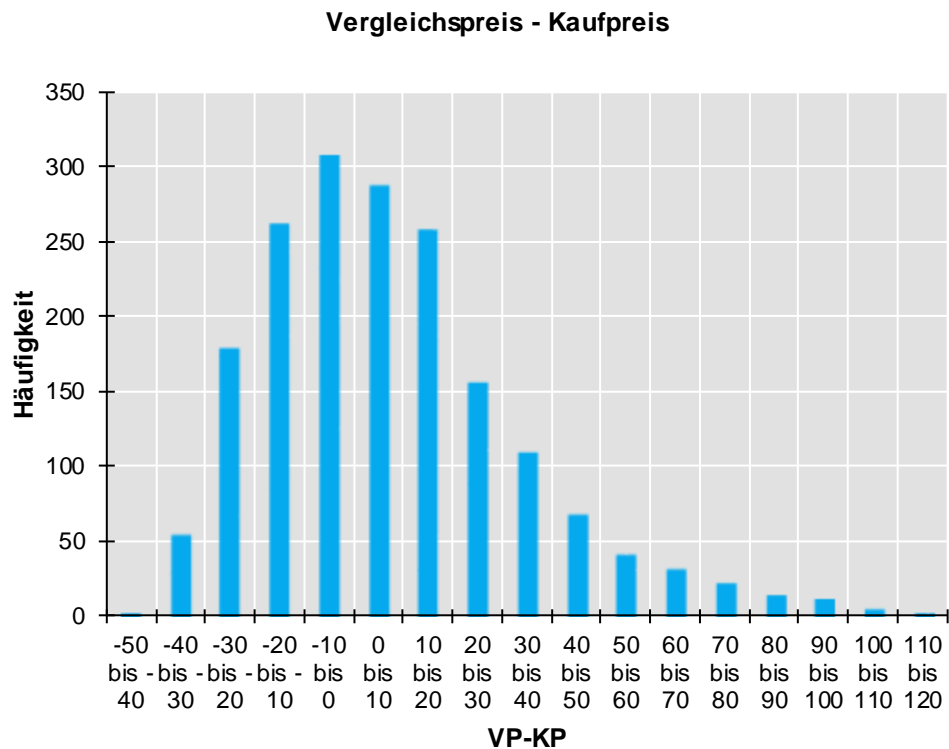
Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

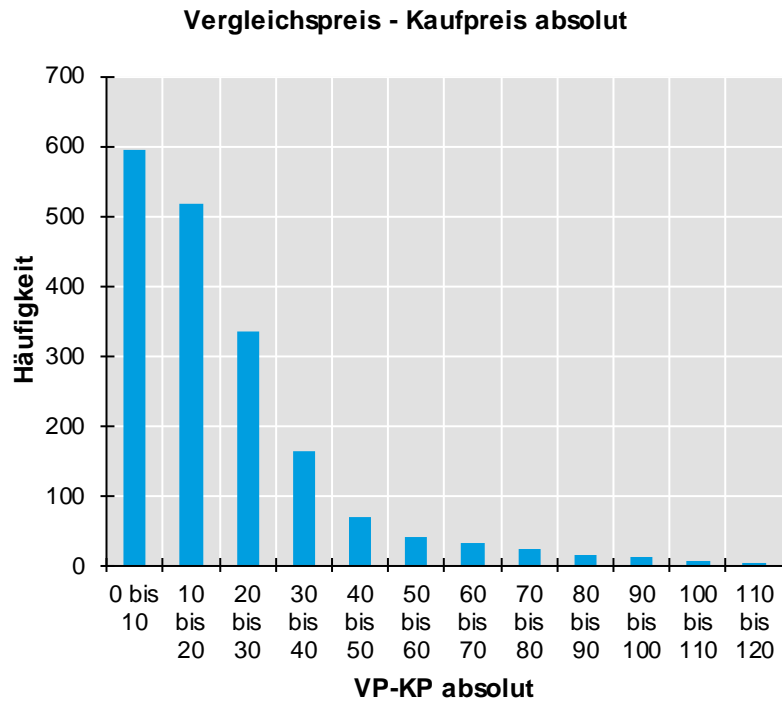
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 89.513 EUR. Dies entspricht rund 23 % des ermittelten Wertes.

Als problematisch dürfte sich das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden müsste. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass bei ca. 86 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner gleich $\pm 30\%$ beträgt.



In der folgenden Grafik wird auf die getrennte Darstellung von positiven und negativen Abweichungen verzichtet und stattdessen die absolute prozentuale Abweichung dargestellt.



5.1.3 Indexreihen

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

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

- Bodenrichtwertniveau,
- Gebäudealter,
- Wohnfläche,
- Modernisierungsgrad,
- Ausstattungsklasse,
- Mietsituation,
- Keller,
- Gebäudeart.

Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2015 (Index = 100)

Jahr	Immobilienpreis- index Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	Immobilienpreis- index Doppel-, Reihen- end- und Reihen- häuser	Jahr	Immobilien- preis-index Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	Immobilien- preis-index Doppel-, Rei- henend- und Reihenhäuser
2010	89,4	87,6	2018	125,4	116,1
2011	86,7	86,2	2019	130,9	114,6
2012	88,3	91,1	2020	149,1	133,0
2013	98,2	97,7	2021	160,2	129,7
2014	98,6	98,4	2022	178,4	159,9
2015	100,0	100,0			
2016	108,2	106,2			
2017	113,0	113,1			

5.1.4 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. Die vorstehend beschriebene Verfahrensweise wäre unvollständig, wenn nicht eine Aussage darüber getroffen werden könnte, in welchem Maße eine Abhängigkeit zwischen den beiden Merkmalen besteht. Die sogenannte Korrelationsanalyse kann nur Werte zwischen -1 und +1 annehmen. Je näher der Wert dem Wert 1 kommt, desto größer ist die Abhängigkeit zwischen den beiden Merkmalen. Beträgt er 0, besteht zwischen den Größen keine Abhängigkeit. Weitere statistische Untersuchungen lassen Aussagen darüber zu, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit Ergebnisse erwartet werden können.

Der hiesige Gutachterausschuss hat mit insgesamt 1.079 Kaufpreisen (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2021 und 2022 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 Einfamilienhäuser, 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 (Ostkreis) zum Bericht 2023
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²	330 EUR/m ²
210.000				
220.000		(1,60)		
230.000		(1,59)		
240.000		(1,59)	(1,64)	
250.000	(1,59)	(1,59)	1,64	(1,65)
260.000	(1,58)	(1,58)	1,63	(1,65)
270.000	(1,58)	(1,58)	1,63	(1,66)
280.000	(1,57)	(1,58)	1,62	(1,66)
290.000	(1,57)	(1,58)	1,62	(1,66)
300.000	(1,57)	(1,58)	1,61	(1,66)
310.000	(1,56)	(1,57)	1,61	(1,66)
320.000	(1,56)	(1,57)	(1,60)	(1,66)
330.000	(1,55)	(1,57)	(1,60)	(1,66)
340.000	(1,55)	(1,57)	(1,59)	(1,67)
350.000	(1,55)	(1,56)	(1,59)	(1,67)
360.000		(1,56)	(1,58)	(1,67)
370.000		(1,56)	(1,58)	(1,67)
380.000		(1,56)	(1,58)	(1,67)
390.000		(1,56)		(1,67)
400.000		(1,56)		(1,67)
410.000				(1,67)
420.000				(1,67)
430.000				(1,68)
440.000				(1,68)
450.000				(1,68)
460.000				(1,68)
470.000				(1,68)
480.000				
490.000				
500.000				

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2023
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²	330 EUR/m ²
110.000				
120.000				
130.000				
140.000		(1,75)		
150.000		(1,74)		
160.000		(1,74)	(1,79)	
170.000		(1,74)	(1,77)	
180.000		1,74	(1,75)	
190.000	(1,66)	1,74	(1,73)	
200.000	(1,65)	1,73	1,71	(1,65)
210.000	(1,63)	1,73	1,69	(1,64)
220.000	(1,62)	1,73	1,67	1,63
230.000	(1,61)	1,73	1,66	1,62
240.000	(1,60)	1,73	1,64	1,61
250.000	(1,59)	1,73	1,62	1,60
260.000	(1,58)	1,72	1,61	1,59
270.000	1,58	1,72	1,60	1,58
280.000	(1,57)	(1,72)	1,58	1,57
290.000	(1,56)	(1,72)	1,57	1,57
300.000	(1,55)	(1,72)	1,56	1,56
310.000	(1,54)	(1,72)	(1,54)	1,55
320.000	(1,54)	(1,72)	(1,53)	1,54
330.000	(1,53)	(1,71)	(1,52)	1,54
340.000	(1,52)		(1,51)	1,53
350.000				(1,52)
360.000				(1,52)
370.000				(1,51)
380.000				
390.000				
400.000				

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2023
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²	330 EUR/m ²
110.000			
120.000	(1,94)		
130.000	1,91	(1,94)	
140.000	1,87	1,92	
150.000	1,84	1,91	(1,93)
160.000	1,81	1,89	1,91
170.000	1,78	1,88	1,89
180.000	1,76	1,87	1,87
190.000	1,73	1,86	1,85
200.000	1,71	1,84	1,83
210.000	1,69	1,83	1,82
220.000		1,82	1,80
230.000		(1,81)	1,78
240.000		(1,80)	1,77
250.000		(1,79)	(1,76)
260.000		(1,79)	(1,74)
270.000			(1,73)
280.000			(1,72)
290.000			(1,70)
300.000			(1,69)
310.000			(1,68)
320.000			(1,67)
330.000			(1,66)
340.000			(1,65)
350.000			(1,64)

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2023
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	150 EUR/m ²	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²
160.000				
170.000		(1,37)		
180.000	(1,24)	1,36	(1,43)	(1,22)
190.000	1,24	1,35	1,41	1,23
200.000	1,24	1,34	1,40	(1,24)
210.000	1,24	1,33	1,39	(1,25)
220.000	1,24	1,32	1,37	(1,25)
230.000	1,24	1,31	1,36	(1,26)
240.000	1,24	1,30	1,35	(1,27)
250.000	1,24	1,30	1,34	
260.000	1,24	1,29	1,33	
270.000	1,24	1,28	1,32	
280.000	1,24	1,28	1,31	
290.000	1,23	1,27	1,30	
300.000	1,23	1,26	1,29	
310.000	1,23	1,26	1,28	
320.000	(1,23)	1,25	1,27	
330.000	(1,23)	1,24	1,26	
340.000	(1,23)	1,24	1,25	
350.000	(1,23)	1,23	1,24	
360.000	(1,23)	1,23	1,24	
370.000	(1,23)	1,22	1,23	
380.000		1,22	1,22	
390.000		(1,21)	1,21	
400.000				

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2023
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	150 EUR/m ²	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²
60.000				
70.000				
80.000				
90.000				
100.000		(1,54)		
110.000	(1,43)	(1,52)		
120.000	(1,43)	(1,50)		
130.000	(1,43)	1,48	(1,39)	
140.000	(1,43)	1,47	(1,39)	
150.000	(1,43)	1,45	1,39	
160.000	(1,42)	1,44	1,39	
170.000	(1,42)	1,42	1,39	
180.000	(1,42)	1,41	1,39	(1,36)
190.000	(1,42)	1,40	1,39	(1,35)
200.000	(1,42)	1,39	1,39	(1,34)
210.000	(1,42)	1,38	1,39	(1,33)
220.000	(1,42)	1,37	1,39	(1,33)
230.000	(1,42)	1,36	1,39	(1,32)
240.000	(1,42)	1,35	1,39	1,32
250.000	(1,41)	1,34	1,39	(1,31)
260.000	(1,41)	1,34	(1,39)	(1,30)
270.000	(1,41)	1,33	(1,39)	(1,30)
280.000	(1,41)	1,32	(1,39)	
290.000	(1,41)	1,31	(1,39)	
300.000	(1,41)	1,31	(1,39)	
310.000		1,30	(1,39)	
320.000		(1,29)		
330.000		(1,29)		
340.000		(1,28)		
350.000		(1,27)		

()

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur
schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2023
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)	
	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²
60.000		
70.000		
80.000		
90.000		(1,54)
100.000		(1,53)
110.000	(1,58)	(1,53)
120.000	(1,56)	(1,52)
130.000	1,54	1,51
140.000	1,53	1,51
150.000	1,51	1,50
160.000	1,50	1,50
170.000	1,49	(1,50)
180.000	1,47	(1,49)
190.000	1,46	(1,49)
200.000	1,45	(1,48)
210.000	1,44	(1,48)
220.000	1,43	(1,48)
230.000	1,42	(1,47)
240.000	1,41	(1,47)
250.000	1,41	

() wegen geringer Anzahl von
Kauffällen statistisch nur
schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2023
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbei- tragsfrei)	
	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²
210.000		
220.000		
230.000		1,18
240.000		1,19
250.000		1,19
260.000		1,20
270.000		1,20
280.000	(1,16)	1,21
290.000	(1,17)	1,21
300.000	1,18	1,22
310.000	1,19	1,22
320.000	(1,20)	1,23
330.000	(1,20)	1,23
340.000	(1,21)	1,23
350.000		1,24
360.000		1,24
370.000		1,24
380.000		1,25
390.000		1,25
400.000		1,25
410.000		1,26
420.000		1,26
430.000		1,26
440.000		1,27
450.000		1,27
460.000		1,27
470.000		1,28
480.000		
490.000		
500.000		

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2023
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)**

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungs- beitragsfrei)	
	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²
60.000		
70.000		
80.000		(1,01)
90.000		(1,03)
100.000		(1,05)
110.000		(1,06)
120.000	(1,07)	(1,08)
130.000	(1,08)	(1,10)
140.000	(1,10)	1,11
150.000	(1,12)	1,12
160.000	(1,13)	1,13
170.000	(1,15)	1,15
180.000	(1,16)	1,16
190.000	1,17	1,17
200.000	1,18	1,18
210.000	1,19	1,18
220.000	1,20	1,19
230.000	1,21	1,20
240.000	1,22	1,21
250.000	1,23	1,22
260.000	1,24	1,22
270.000	1,25	1,23
280.000	1,26	1,24
290.000	(1,27)	1,25
300.000	(1,27)	1,25
310.000	(1,28)	1,26
320.000	(1,29)	(1,26)
330.000	(1,30)	(1,27)
340.000	(1,30)	(1,27)
350.000	(1,31)	(1,28)
360.000	(1,32)	(1,29)
370.000		(1,29)
380.000		(1,30)
390.000		(1,30)
400.000		(1,30)
410.000		(1,31)
420.000		(1,31)
430.000		
440.000		
450.000		

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2023
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert EUR	Bodenwertniveau (erschließungsbei- tragsfrei)	
	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²
110.000	(1,28)	(1,23)
120.000	(1,29)	(1,24)
130.000	(1,29)	(1,24)
140.000	(1,30)	(1,25)
150.000	(1,31)	1,25
160.000	(1,31)	1,26
170.000	1,32	1,26
180.000	1,32	1,27
190.000	1,33	1,27
200.000	1,33	1,27
210.000	1,34	1,28
220.000	1,34	1,28
230.000	1,34	1,28
240.000	1,35	1,29
250.000	1,35	1,29
260.000	1,36	1,29
270.000		(1,29)
280.000		(1,30)
290.000		(1,30)
300.000		
()	wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert	

5.1.5 Liegenschaftszinssatz

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn- / Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m ²)	Ø Miete (in EUR/m ²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Einfamilienhäuser gesamt	1,1 (1,0)	1.084	131 (40)	2.995 (903)	7,30 (1,00)	19 (2)	44 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	0,8 (1,0)	371	148 (50)	3.310 (1.034)	7,20 (1,10)	18 (2)	45 (15)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,2 (0,9)	441	125 (30)	2.926 (811)	7,35 (1,05)	19 (2)	43 (12)
Einfamilienhäuser Reihenmittelhäuser	1,2 (1,0)	276	117 (28)	2.701 (744)	7,35 (0,90)	19 (2)	42 (10)
Zweifamilienhäuser	1,6 (0,8)	80	180 (52)	2.212 (651)	6,60 (0,85)	20 (2)	39 (10)

Die Aufteilung der Kauffälle auf die beiden Jahrgänge 2021 und 2022 gliedert sich hierbei wie folgt:

- Einfamilienhäuser gesamt: 606 Kauffälle aus dem Jahrgang 2021 und 478 Kauffälle aus dem Jahrgang 2022
- Einfamilienhäuser freistehend: 199 Kauffälle aus 2021, 172 aus 2022
- Einfamilienhäuser als DHH / REH: 247 Kauffälle aus 2021, 194 aus 2022
- Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser: 156 Kauffälle aus 2021, 120 aus 2022
- Zweifamilienhäuser: 50 Kauffälle aus 2021, 30 aus 2022

5.1.6 Rothertragsfaktor für Zweifamilienhäuser

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rothertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreismittlung kann deshalb der Rothertragsfaktor (Rothertragsvervielfältiger) dienen. Er ist folgendermaßen definiert:

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

Die nachfolgenden Rothertragsfaktoren wurden aus den nach Mietspiegel ermittelten Jahresroherträgen verkaufter Renditeobjekte des letzten Jahres abgeleitet. Der Rothertrag 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 Rothertragsfaktor für Zweifamilienhäuser ergibt sich zu 25,6 mit einer absoluten Standardabweichung von 5,5 (Vorjahr: 24,1 ± 5,1). Dieser Wert wurde aus 38 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 beschriebenen Modell ebenfalls Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn-/ Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m ²)	Ø Miete (in EUR/m ²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	1,8 (1,2)	33	207 (47)	1.868 (570)	6,25 (0,90)	23 (4)	37 (8)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,5 (1,4)	72	438 (357)	1.672 (555)	6,25 (0,85)	23 (4)	38 (10)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	3,5 (1,6)	47	457 (423)	1418 (555)	7,20 (3,20)	21 (4)	36 (10)

In die Analyse gingen 23 Dreifamilienhäuser aus dem Jahrgang 2021 und 10 aus dem Jahrgang 2022 ein. Bei den Mehrfamilienhäusern waren insgesamt 43 Kauffälle aus 2021 und 29 aus 2022. Für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte konnten für die Auswertung 33 Kauffälle aus dem Jahrgang 2021 und 14 Kauffälle aus dem Jahrgang 2022 herangezogen werden.

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	2021			2022		
	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)
Dreifamilienhäuser	21	19,9	6,4	13	22,3	8,9
Mehrfamilienhäuser	39	17,8	4,2	32	21,1	6,0
Wohn- und Geschäftshäuser	39	15,5	4,2	10	18,5	5,7

⁴ ohne statistische Ausreißer

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssatz

Für gewerblich genutzte Objekte wurden nach dem unter Punkt 8.2 beschriebenen Modell ebenfalls Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m ²)	Ø Miete (in EUR/m ²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Büro	4,1 (3,1)	9	1.292 (1.187)	1.273 (671)	5,60 (2,40)	22 (5)	42 (19)
Gewerbe ⁵	4,2 (2,4)	14	1.209 (1.445)	837 (457)	3,50 (0,70)	20 (4)	32 (7)

In die Auswertungen gingen bei den als Bürogebäude genutzten gewerblichen Objekten insgesamt 7 aus 2021 und 2 aus 2022 ein. Bei den übrigen Gewerbeobjekten waren von den 14 zur Verfügung stehenden Kauffällen 10 aus dem Jahrgang 2021 und 4 aus dem Jahrgang 2022.

5.3.2 Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor für gewerblich genutzte Objekte insgesamt ergibt sich entsprechend der unter Punkt 5.1.6 erläuterten Formel zu 14,3 mit einer absoluten Standardabweichung von 7,2 (Vorjahr: 14,9 ± 6,1). Dieser Wert wurde aus 15 Kauffällen abgeleitet.

⁵ exkl. Büronutzung, umfasst neben produzierendem Gewerbe auch Handwerksbetriebe, tertiäre Nutzung etc.

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	3.500 EUR	10.000 EUR	16.000 EUR
1975 bis 1989	12.000 EUR	15.000 EUR	16.500 EUR
1990 bis 2004	k.A.	k.A.	k.A.
ab 2005	10.000 EUR	20.000 EUR	32.000 EUR

Tiefgaragenstellplätze Bestand

Minimum	Mittel	Maximum
5.000 EUR	10.500 EUR	15.000 EUR

Tiefgaragenstellplätze Erstverkauf

Minimum	Mittel	Maximum
k.A.	22.500 EUR	k.A.

Stellplätze (Durchschnittspreise aus 2021)

Minimum	Mittel	Maximum
3.500 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 2022 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 239 Kaufverträge zur Verfügung. Bei Abweichungen hinsichtlich der definierten Ausstattungs- und Lagemerkmale sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Stadt Viersen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.360	1.510	1.600
Baujahre	1971	-	1980	1.500	1.860	2.440
Baujahre	1981	-	1990	1.670	2.090	2.260
Baujahre	1991	-	2000	k.A.	2.590	k.A.
Stadt Willich				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	2.050	2.110	2.140
Baujahre	1971	-	1980	1.930	2.350	2.820
Baujahre	1991	-	2000	2.340	2.630	3.460
Ersterwerb ⁶				4.700	5.280	5.700
(Ortsteil Willich)						
Stadt Tönisvorst				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.250	1.890	2.300
Baujahre	1971	-	1980	1.520	2.140	2.370
Baujahre	1991	-	2000	2.010	2.680	3.340
Ersterwerb				k.A.	4.820	k.A.
(Ortsteil St. Tönis)						

⁶ aus zwei Objekten

Stadt Kempen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Hagelkreuz)	1960	-	1970	1.570	1.920	2.000
Baujahre (Hagelkreuz)	1971	-	1980	1.620	2.030	2.290
Ersterwerb ⁷ (Ortsteil Kempen)				4.530	4.980	6.240
Stadt Nettetal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.160	1.730	2.130
Baujahre	1971	-	1980	1.550	1.850	2.220
Baujahre	1981	-	1990	k.A.	2.170	k.A.
Baujahre	1991	-	2000	2.000	2.400	2.620
Gemeinde Niederkrüchten				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Ortsteil Elmpt)	1971	-	1980	1.050	1.480	1.530
Baujahre (Ortsteil Elmpt)	1981	-	1990	k.A.	1.800	k.A.
Gemeinde Schwalmtal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1991	-	2000	2.410	2.530	2.610
Gemeinde Grefrath				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1991	-	2000	2.220	2.440	2.950
Ersterwerb ⁸ (Ortsteil Oedt)				4.080	4.150	4.650
Gemeinde Brüggen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre ⁹ (Ortsteil Bracht)	1960	-	1970	1.320	1.490	1.600
Baujahre ¹⁰	1971	-	1980	1.690	2.040	2.110
Baujahre (Ortsteil Brüggen)	2001	-	2010	k.A.	2.380	k.A.

⁷ aus zwei Objekten⁸ aus zwei Objekten⁹ aus zwei Objekten¹⁰ aus zwei Objekten

6.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten

6.2.1 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:

- fiktives Gebäudealter¹¹,
- Geschosslage,
- Mietsituation,
- Vorhandensein Balkon/Terrasse,
- Wohnfläche,
- Ausstattungsklasse,
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Es gingen insgesamt 1.769 Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2022 in die Analyse ein.

6.2.2 Wertebereiche

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren gelten nur für die nachfolgend aufgeführten Wertebereiche:

- Wohnfläche bis 175 m²
- Kaufzeitpunkt ab 2019
- Bodenrichtwertniveau 130 bis 450 EUR/m²

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

6.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

Den Betrag des Richtwertes und die einzelnen Umrechnungskoeffizienten finden Sie in den nachfolgenden Tabellen.

Der Richtwert bezieht sich auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Richtwert_{gerundet} = 2.485 EUR/m²

¹¹ Im fiktiven Alter finden ggf. bereits erfolgte Modernisierungen Berücksichtigung. Zur Ableitung des fiktiven Alters verwendet der Gutachterausschuss die Vorgaben der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA), Quelle: www.boris.nrw.de

Gebäudealter		Geschosslage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,30	(1) Souterrain	0,91
(2) 11 - 25 Jahre	1,12	(2) Erdgeschoss	1,03
(3) 26 - 40 Jahre	1,00	(3) 1. bis 2. OG	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,88	(4) 3. bis 7. OG	0,96
(5) 61 - 90 Jahre	0,78	(5) über 8. OG	0,93
(6) über 90 Jahre	k.A.	(6) Dachgeschoss	1,00
		(7) Maisonette	1,02

Wohnfläche		Ausstattungsklasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 40 m ²	0,94	(1) einfach	0,87
(2) 41 bis 80 m ²	1,00	(2) mittel	1,00
(3) 81 bis 120 m ²	1,02	(3) gehoben	1,15
(4) über 120 m ²	1,03	(4) stark gehoben	k.A.

Mietsituation		Anzahl Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00	(1) bis 6	1,00
(2) vermietet	0,96	(2) 7 bis 12	0,99
		(3) 13 bis 30	1,00
		(4) 31 bis 65	0,96
		(5) über 65	0,87

Balkon / Terrasse		Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00	(1) Brüggen	0,96
(2) nicht vorhanden	0,96	(2) Grefrath	1,01
		(3) Kempen	1,13
		(4) Nettetal	0,97
		(5) Niederkrüchten	0,96
		(6) Schwalmtal	0,93
		(7) Tönisvorst	1,05
		(8) Viersen	1,00
		(9) Willich	1,13

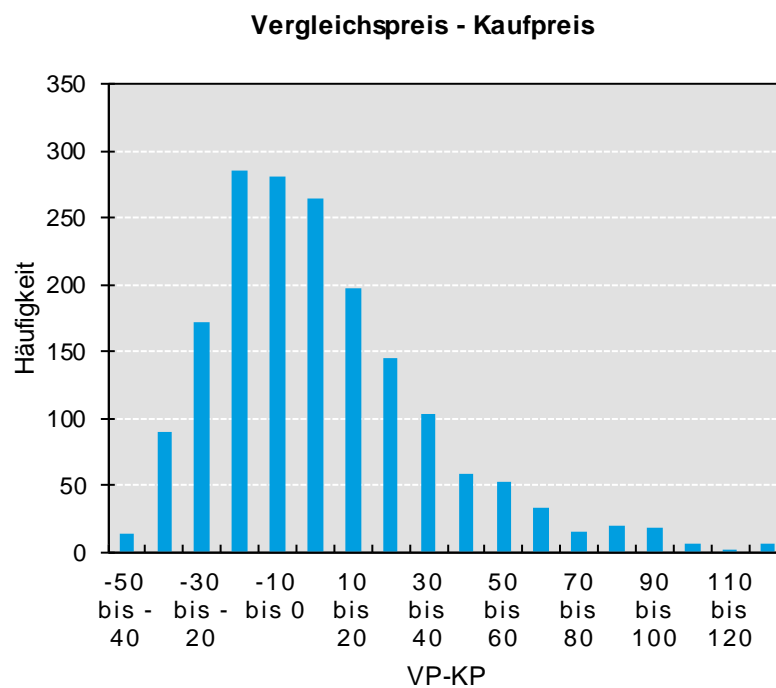
Der Gutachterausschuss weist auch hier ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

6.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

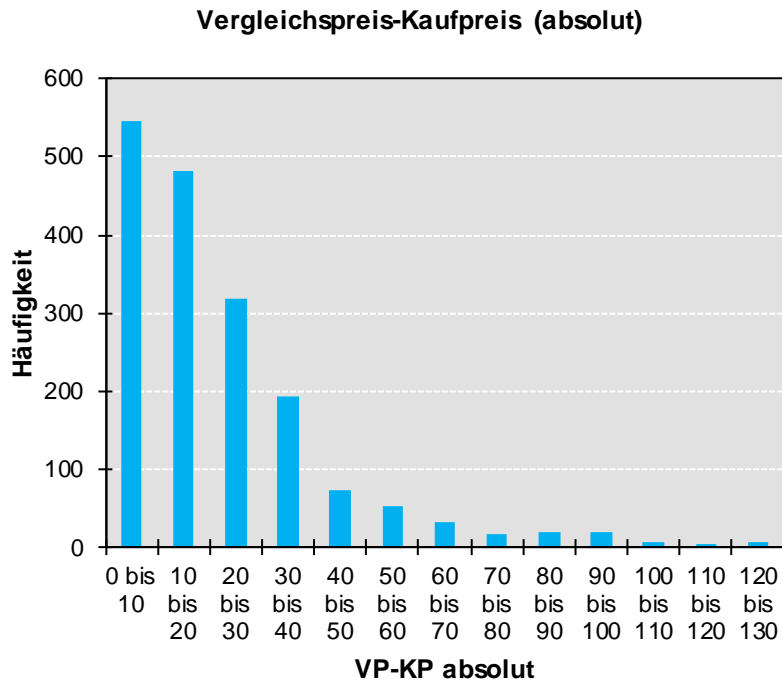
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 622 EUR/m². Dies entspricht rund 25 % des ermittelten Wertes.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in ca. 75 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner oder gleich $\pm 30\%$ beträgt.

Die einzelnen Häufigkeiten der intervallskalierten prozentualen Abweichungen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



In der folgenden Grafik wird auf die getrennte Darstellung von positiven und negativen Abweichungen verzichtet und stattdessen die absolute prozentuale Abweichung dargestellt.



6.2.5 Indexreihen

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

- fiktives Gebäudealter,
- Geschosslage,
- Mietsituation,
- Vorhandensein Balkon/Terrasse,
- Wohnfläche,
- Ausstattungsklasse,
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen im Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2015 (Index = 100)

Jahr	Immobilienpreisindex Eigentumswohnungen	Jahr	Immobilienpreisindex Eigentumswohnungen
2010	78,3	2018	117,7
2011	80,2	2019	120,2
2012	80,8	2020	137,9
2013	85,3	2021	152,0
2014	95,9	2022	179,3
2015	100,0		
2016	107,6		
2017	110,9		

6.3 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert 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	0,9 (1,1)	598	79 (22)	2.714 (1.057)	6,60 (1,00)	24 (4)	51 (19)
Vermietetes Wohnungseigentum	1,2 (1,1)	280	67 (18)	2.183 (665)	6,60 (0,95)	25 (4)	42 (12)

Von den ausgewerteten Verkäufen über selbstgenutztes Wohnungseigentum entfielen 334 Kauffälle auf den Jahrgang 2021, 264 auf den Jahrgang 2022. Beim Teilmarkt der vermieteten Eigentumswohnungen gingen 170 Kauffälle aus dem Jahrgang 2021 und 110 Kauffälle aus dem Jahrgang 2022 in die Analyse ein.

6.4 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen ergibt sich wie bereits unter Punkt 5.1.6 erläutert zu 30,4 mit einer absoluten Standardabweichung von 8,0 (Vorjahr: 27,5 ± 8,4). Dieser Wert wurde aus 417 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 ¹²	15.000 EUR bis 25.000 EUR
	Weiterverkauf	9.000 EUR bis 17.500 EUR
Garagen	Erstverkauf	keine Kauffälle
	Weiterverkauf	10.000 EUR bis 18.000 EUR
Stellplätze	Erstverkauf	6.000 EUR bis 12.000 EUR
	Weiterverkauf	ca. 6.000 EUR

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.

¹² 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 2023 ermittelt:

- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 aus 2005 und Sachwertrichtlinie,
- Normalherstellungskosten NHK 2010,
- Durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre,
- Lineare Altersabschreibung,
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes.

Dabei wurden berücksichtigt:

- Zeitwert der Nebengebäude,
- Zeitwert der Außenanlagen,
- Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile, Balkone und Dachgauben bleiben jedoch hierbei unberücksichtigt,
- 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 Drempele, Spitzboden und/oder Staffelgeschoss:
 - o Ein vorhandener Drempele und ein bei ausgebautem Dachgeschoss fehlender Drempele wird nicht gesondert berücksichtigt.
 - o 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.
 - o 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):
 - o für erhalten gebliebene Fassaden und Dachkonstruktionen bis zu 10 %
 - o für erhalten gebliebene Gebäudedecken zusätzl. bis zu 5 %
 - o 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/m ²	130 EUR/m ² - 160 EUR/m ²
175 EUR/m ²	160 EUR/m ² - 190 EUR/m ²
210 EUR/m ²	190 EUR/m ² - 230 EUR/m ²
250 EUR/m ²	230 EUR/m ² - 270 EUR/m ²
290 EUR/m ²	270 EUR/m ² - 310 EUR/m ²
330 EUR/m ²	310 EUR/m ² - 350 EUR/m ²

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. Neben der Gebäudeart ist der Kapitalisierungszinssatz mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

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

Die vorstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten Kaufpreisen der letzten zwei Jahre ermittelt. Um einen Beitrag zur Standardisierung und Vergleichbarkeit der Liegenschaftszinssätze zu leisten, hat die AGVGA Handlungsempfehlungen zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze und zu deren Veröffentlichung beschlossen (vgl. www.boris.nrw.de). Bei der Ableitung wurden die Vorgaben der ImmoWertV und der Handlungsempfehlung der AGVGA mit Ausnahme folgender Abweichungen angewendet:

- Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden gemäß Mietspiegel der jeweiligen Stadt oder Gemeinde inkl. gemäß Mietspiegel genannten Anpassungsfaktoren an die Wohnungsgrößen abgeleitet. Bei Einfamilienhäusern wurde ein Zuschlag von 25 % gewährt.

- Für die Bewirtschaftungskosten wurden - angepasst jeweils an den Verbraucherpreisindex von Oktober des Vorjahres - entsprechend der II. BV nachfolgende Ansätze für 2022 gewählt:

Für Wohnnutzung:

- Verwaltungskosten:

je Wohnung im Mehrfamilien-/ Einfamilienhaus	312,00 EUR
je Eigentumswohnung	373,00 EUR
je Garage / Einstellplatz	41,00 EUR
- Instandhaltungskosten:

je m ² Wohnfläche	12,20 EUR
je Stellplatz (z.B. Garage, TG-Stellplatz)	92,00 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

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,
Haus & Grund Zweigstelle Kempen: Umstraße 34, 47906 Kempen
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 Brüggen, Rathaus Brüggen, Klosterstr. 38, Bürgerservice, 41379 Brüggen
Tel.: 02163 / 5701- 0

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: claudia.gerwien@kempen.de
Tel.: 02152 / 917-2106, 917-2101

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 Stadt oder Gemeinde 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
	Klaus Bröckers	Architekt
	Fabian Caspers	Immobiliengutachter
	Johannes Cloerkes	landwirtsch. Sachverständiger
	Arndt Gerhardts	Immobilienmakler
	Dr.-Ing. Detlef Giebelen	Architekt
	Christiaan Gosebrink	Immobilien-Kaufmann
	Sabine Houben	Architektin
	Ralph Jammers	Architekt
	Daniel Jungermann	Architekt
	Ulrich Platen	Immobilienfachverständiger
	Dr.-Ing. Rüdiger Schmitz	Architekt
	Peter Schommer	Dipl.-Ing.
	Udo Thelen	Architekt
Martini Weyers	Immobilienfachwirtin	
Sachverständige Finanzamt	Elke Schroers	Regierungsrätin (FA Viersen)
	Charalambos Mavrides	Steueroberinspektor (FA Viersen)
	Volker Bialek	Steueramtsrat (FA Kempen)
	Ingrid Rohrbach-Scheunert	Architektin (FA Kempen)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Kreishaus Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 11 45
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

Friedrichstraße 25
47798 Krefeld
Tel.: 02151 / 86-3862
Fax: 02151 / 86-3835
gutachterausschuss@krefeld.de

Stadt Mönchengladbach

Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161 / 2548740
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@brk.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre

Liegenschaftszinssätze:

Gebäudetyp	01.01.2019		01.01.2020		01.01.2021		01.01.2022		01.01.2023	
	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LSZ	Stabw.
Einfamilienhaus	2,2	1,0	2,1	0,9	1,8	0,9	1,4	0,9	1,1	1,0
Zweifamilienhaus	2,9	1,2	2,6	1,1	2,6	1,0	1,8	1,1	1,6	0,8
Dreifamilienhaus	3,1	1,0	2,5	0,9	2,9	1,3	2,0	1,2	1,8	1,2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	4,6	1,7	4,2	2,1	3,4	1,4	3,2	1,3	2,5	1,4
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,3	1,8	5,1	2,3	5,6	2,7	4,1	1,9	3,5	1,6
Reine Gewerbebetriebe	6,4	2,1	6,6	3,0	6,0	2,5	-	-	-	-
Büro							4,1	3,5	4,1	3,1
Gewerbe ¹³							5,0	2,1	4,2	2,4
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,9	0,9	2,4	1,0	1,7	1,1	1,3	1,1	0,9	1,1
Vermietetes Wohnungseigentum	3,6	1,0	3,1	1,2	2,4	1,5	1,5	1,2	1,2	1,1

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

¹³ exkl. Büronutzung, enthält neben produzierendem Gewerbe auch Handwerksbetriebe, tertiäre Nutzung etc.

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	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø Restnutzungsdauer
			(in m ²)	(in €/m ²)	(in €/m ²)	(in % d. Rohertrags)	(in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	0,9 (1,1)	598	79 (22)	2.714 (1.057)	6,60 (1,00)	24 (4)	51 (19)
Vermietetes Wohnungseigentum	1,2 (1,1)	280	67 (18)	2.183 (665)	6,60 (0,95)	25 (4)	42 (12)
Einfamilienhäuser gesamt	1,1 (1,0)	1.084	131 (40)	2.995 (903)	7,30 (1,00)	19 (2)	44 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	0,8 (1,0)	371	148 (50)	3.310 (1.034)	7,20 (1,10)	18 (2)	45 (15)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,2 (0,9)	441	125 (30)	2.926 (811)	7,35 (1,05)	19 (2)	43 (12)
Einfamilienhäuser Reihemittelhäuser	1,2 (1,0)	276	117 (28)	2.701 (744)	7,35 (0,90)	19 (2)	42 (10)
Zweifamilienhäuser	1,6 (0,8)	80	180 (52)	2.212 (651)	6,60 (0,85)	20 (2)	39 (10)
Dreifamilienhäuser	1,8 (1,2)	33	207 (47)	1.868 (570)	6,25 (0,90)	23 (4)	37 (8)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,5 (1,4)	72	438 (357)	1.672 (555)	6,25 (0,85)	23 (4)	38 (10)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	3,5 (1,6)	47	457 (423)	1418 (555)	7,20 (3,20)	21 (4)	36 (10)
Büro	4,1 (3,1)	9	1.292 (1.187)	1.273 (671)	5,60 (2,40)	22 (5)	42 (19)
Gewerbe ¹⁴	4,2 (2,4)	14	1.209 (1.445)	837 (457)	3,50 (0,70)	20 (4)	32 (7)

¹⁴ exkl. Büronutzung, enthält neben produzierendem Gewerbe auch Handwerksbetriebe, tertiäre Nutzung etc.

11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren

Objektart	2021			2022		
	Anzahl Kauffälle ¹⁵	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ¹⁵	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)
Zweifamilien- häuser	49	24,1	5,1	38	25,7	5,5
Dreifamilien- häuser	21	19,9	6,4	13	22,3	8,9
Mehrfamilien- häuser	39	17,8	4,2	32	21,1	6,0
Wohn- und Geschäftshäuser	38	15,5	4,2	10	18,5	5,7
Gewerbeobjekte gesamt	24	14,9	6,1	15	14,3	7,2
Eigentums- wohnungen	554	27,5	8,4	417	30,4	8,0

¹⁵ ohne statistische Ausreißer

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

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

