



Grundstücksmarktbericht **2024** für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Viersen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Geschäftsstelle

Rathausmarkt 3

41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 27 10

Fax: 02162 / 39 28 11 45

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet: www.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	9
3 Umsätze	12
3.1 Gesamtumsatz	13
3.1.1 Flächenumsatz	13
3.1.2 Geldumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	15
3.3 Bebaute Grundstücke	16
3.4 Wohnungseigentum	19
3.5 Teileigentum	20
3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	20
3.7 Zwangsversteigerungen	20
4 Unbebaute Grundstücke	21
4.1 Individueller Wohnungsbau	22
4.2 Geschosswohnungsbau	24
4.3 Gewerbliche Bauflächen	24
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	26
4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)	27
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	27
4.6 Bodenrichtwerte	28
4.6.1 Definition	28
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	32
4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	33
4.6.4 Indexreihen	35
4.6.4.1 Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau	35
4.6.4.2 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland	36
4.6.4.3 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland	37
5 Bebaute Grundstücke	38
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	38
5.1.1 Durchschnittspreise	38
5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	41
5.1.2.1 Immobilienrichtwerte	41
5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten	42
5.1.3 Indexreihen	46
5.1.4 Sachwertfaktoren	47
5.1.5 Liegenschaftszinssatz	54
5.1.6 Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser	55
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	55
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	55
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	69
9 Mieten und Pachten	71
10 Kontakte und Adressen	72
11 Anlagen	74
11.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre	74
11.2 Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze	75
11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren	76

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

Gemeinde/Stadt -Ortsteile

Gemeinde N'krüchten -N'krüchten
-Elmpt

Gemeinde Brüggen -Brüggen
-Bracht

Gemeinde Schwalmtal -Waldniel
-Amern

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

Gemeinde Grefrath -Grefrath
-Oedt

Ostkreis

Stadt -Ortsteile

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

Stadt Tönisvorst -St. Tönis
-Vorst

Stadt Willich -Willich
-Anrath
-Neersen
-Schiefbahn

Stadt Viersen -Ortsteile

-Viersen
-Boisheim
-Dülken
-Süchteln



Statistische Daten Stand 30.06.2023

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km²
Brüggen	16.121	7.915	8.206	61,2
Grefrath	14.918	7.304	7.614	31,0
Kempen	34.861	16.855	18.006	68,8
Nettetal	43.403	21.387	22.016	83,9
Niederkrüchten	15.174	7.450	7.724	67,1
Schwalmtal	19.229	9.379	9.850	48,1
Tönisvorst	29.371	14.454	14.917	44,3
Viersen	78.379	37.944	40.435	91,1
Willich	50.195	24.506	25.689	67,8
Kreis Viersen gesamt	301.651	147.194	154.457	563,3

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahr 2023 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. In der Gemeinde Brüggen sind die Preise um 5 % gestiegen. Auch in der Stadt Tönisvorst, Ortsteil St. Tönis stiegen die Baulandpreise um 5 %. In den übrigen Kommunen stagnieren die Baulandpreise.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum ist im Vergleich zum Vorjahr mit 2.271 Verträgen um 12 % erneut stark gesunken (- 286 Verträge). Der Geldumsatz ist mit einem Gesamtvolumen von 632,8 Mio. Euro um 29 % stark gesunken (Vorjahr 888,4 Mio. Euro), der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) stieg um 29 % auf 435,8 ha (Vorjahr: 337,6, im Jahr 2021: 476,8 ha) und ist damit wieder auf dem Niveau der Vorjahre.

2.2 Überblick

Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Wohnbaugrundstücken hat sich die Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke um -54 % auf 107 (Vorjahr: 232) mehr als halbiert bei einem um 50 % sinkenden Geldumsatz von 17,6 Mio. Euro (Vorjahr: 35,3 Mio. Euro) und einer Abnahme des Flächenumsatzes um 49 % auf 7,8 ha (Vorjahr 15,4 ha).

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen stieg um 66 % auf 221,1 ha bei gleichzeitiger Verdoppelung des Geldumsatzes auf 17,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,3 Mio. Euro). Die Anzahl an Kauffällen stieg auf 132 (Vorjahr: 117).

Bei Gewerbebauland sank die Anzahl der Kauffälle erneut um 7 Fälle auf nun 27. Der Flächenumsatz blieb mit 16,4 ha auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 16,3 ha) bei gleichzeitiger Zunahme des Geldumsatzes um 8 % auf 11,2 Mio. Euro (Vorjahr: 10,3 Mio. Euro).

Bebaute Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2023 wurden im Segment bebaute Grundstücke insgesamt 1.277 Kaufverträge erfasst. Dies entspricht einem Rückgang um 9 % verglichen mit dem Vorjahr (1.399 Verträge).

Die erfassten Kauffälle wiesen einen Flächenumsatz von 168,4 ha auf, was einem Anstieg um 11 % entspricht. Der Geldumsatz sank um 32 % von 687,1 auf 467,2 Mio. Euro.

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 1.079 Kaufverträge (Vorjahr: 1.170 Verträge) erfasst, die einen Geldumsatz von 354,6 Mio. Euro (- 19 %) und einen Flächenumsatz von 73,5 ha (- 1 %) aufweisen.

Im Marktsegment Mehrfamilienhäuser wechselten insgesamt 67 Objekte (Vorjahr: 90) den Eigentümer zu einem Geldumsatz von 39,6 Mio. Euro (- 49 %) und einem Flächenumsatz von 5,4 ha (- 18 %).

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde mit insgesamt 29 Kaufverträgen (Vorjahr: 40) ein um 61 % geringerer Geldumsatz von 11,0 Mio. Euro und ein Flächenumsatz von 5,3 ha (- 38 %) erzielt.

Die gewerblich genutzten Objekte (Gewerbe, Handel und Industrieobjekte) haben bei 32 Kaufverträgen (Vorjahr: 34) einen Geldumsatz von 40,9 Mio. Euro (- 26 %) und einen Flächenumsatz von 29,1 ha (+ 22 %) erzielt, im Teilmarkt Büro- und Verwaltungsgebäude wurde im Jahr 2023 1 Verkauf (Vorjahr: 4) registriert.

Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum sank die Anzahl der Verkaufszahlen um 7 % auf 612 Fälle (Vorjahr: 660). Der Geldumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um 19 % auf 112,1 Mio. Euro (Vorjahr: 139,1 Mio. Euro).

Von den 612 Kauffällen entfielen 567 auf Wohnungs- und 45 auf Teileigentumsverkäufe.

Auf die fünf Städte Kempen, Nettetal, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen 88 % aller Verkäufe des Jahres 2023.

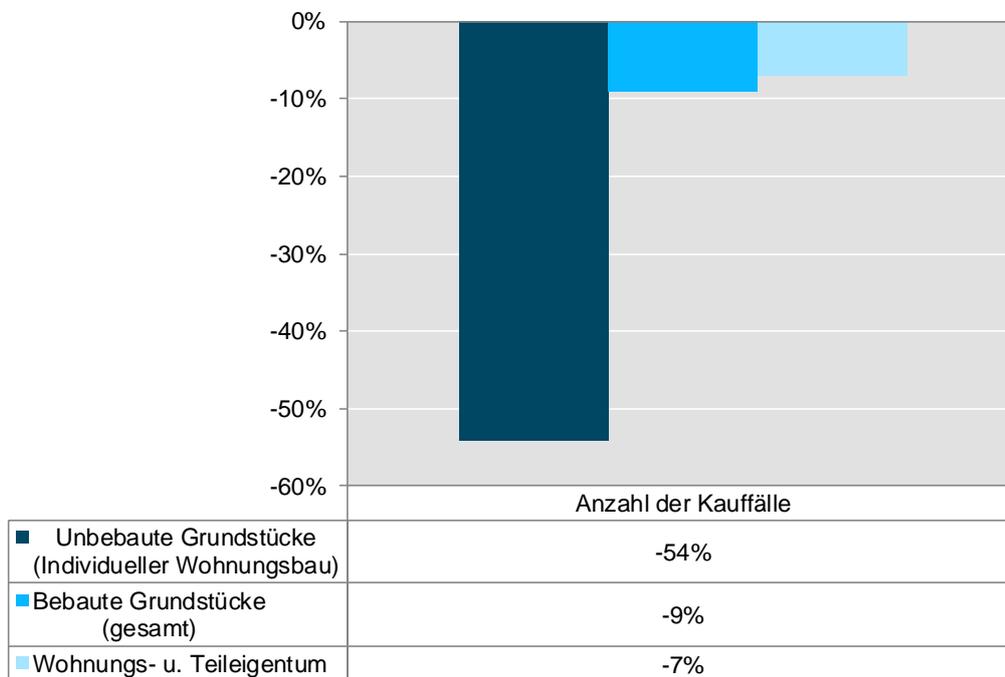
Insgesamt war ein leichter Rückgang im Preisniveau bei Eigentumswohnungen feststellbar.

Zusammenfassung

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2023

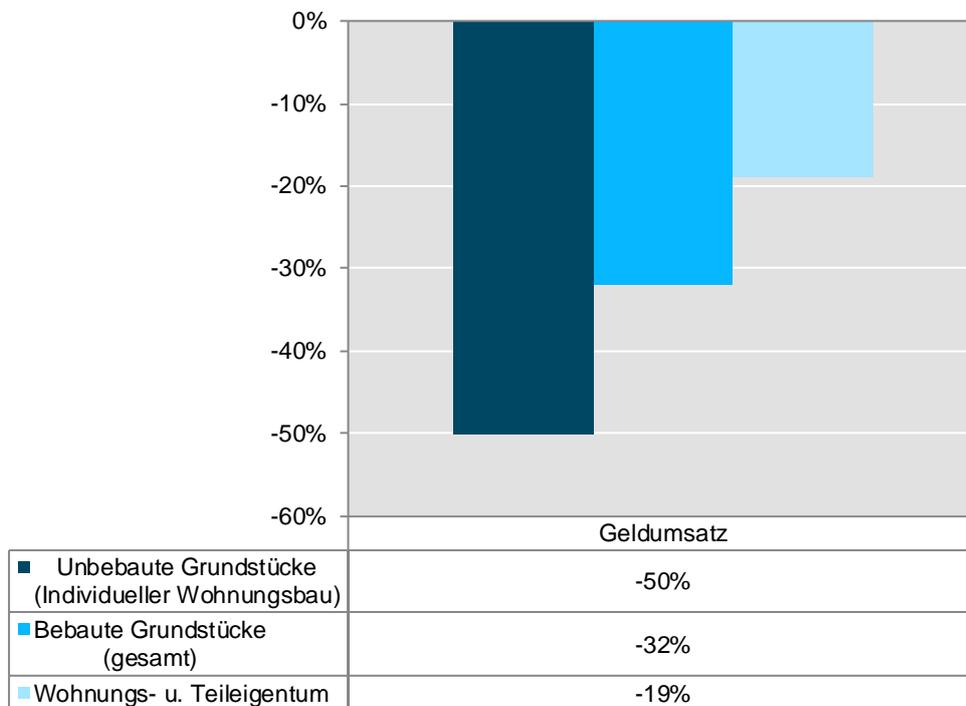
Zahl der Kauffälle

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 2023 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 2023 von den beurkundenden Stellen

2.271 Kauffälle (Vorjahr 2.557)

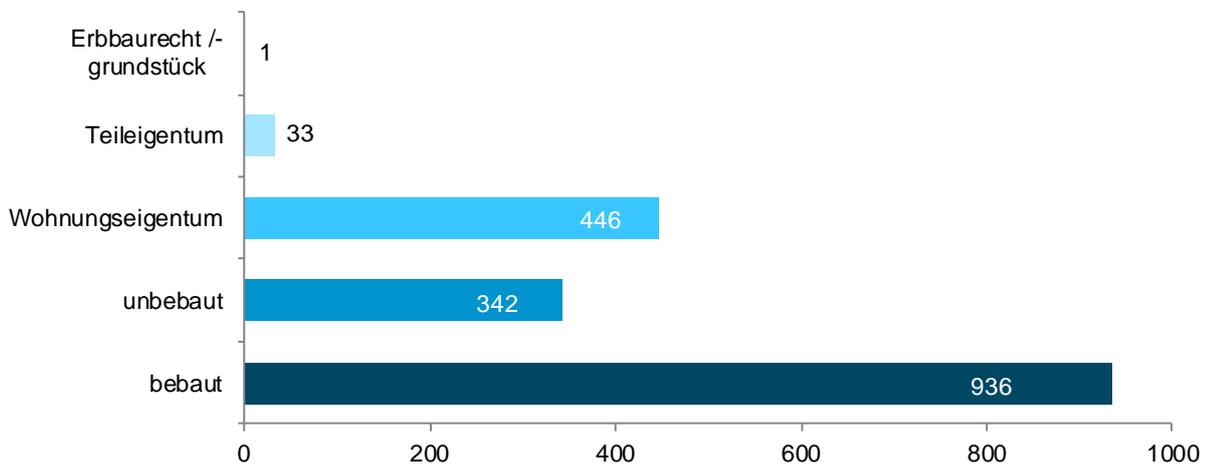
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2022 um 286 gesunken.

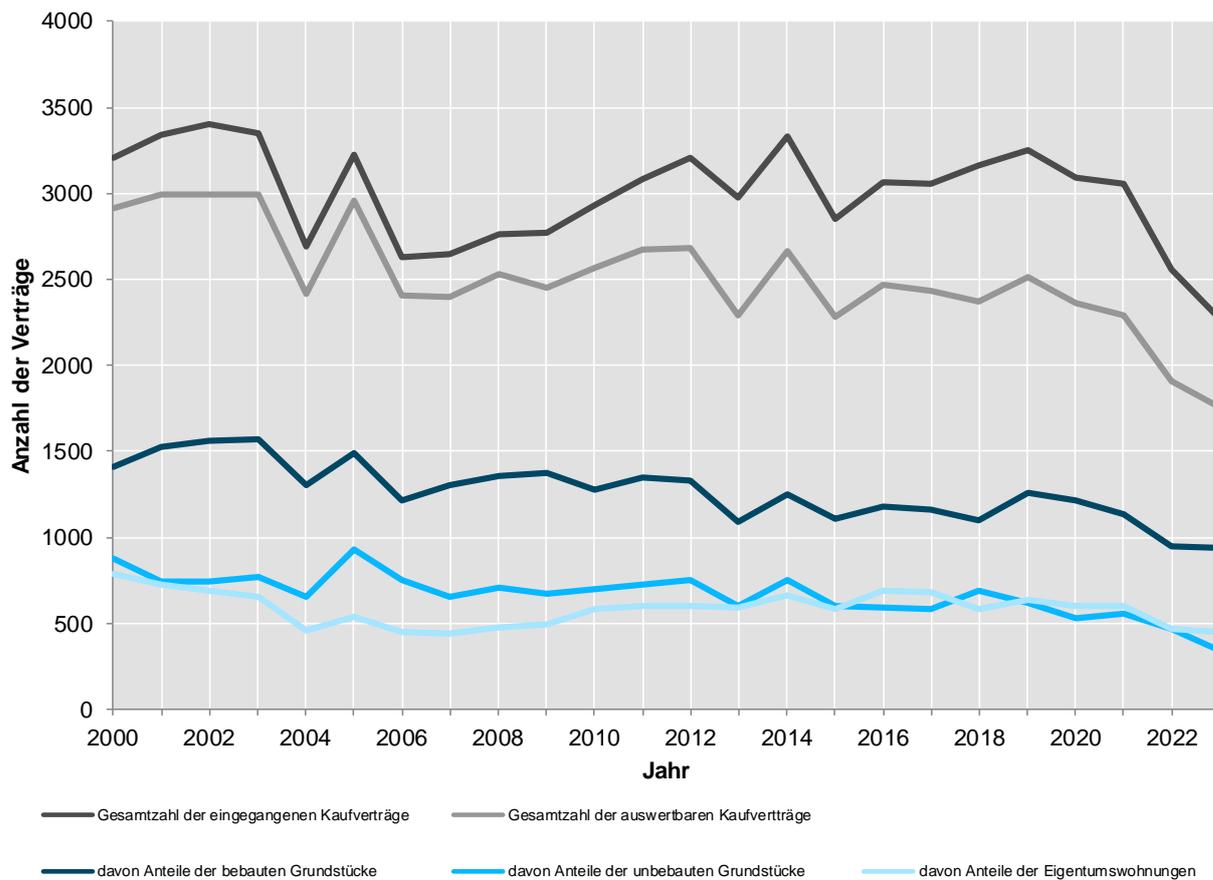
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 23 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 1.757 (Vorjahr 1.910) Kaufverträge auswertbar.

Wie bereits oben erwähnt, beziehen sich die Ausführungen in diesem Kapitel ausschließlich auf die 1.757 auswertbaren Kaufverträge.

Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Vertragsarten



Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2023 nach Vertragsart im Kreis Viersen



3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Flächenumsatz

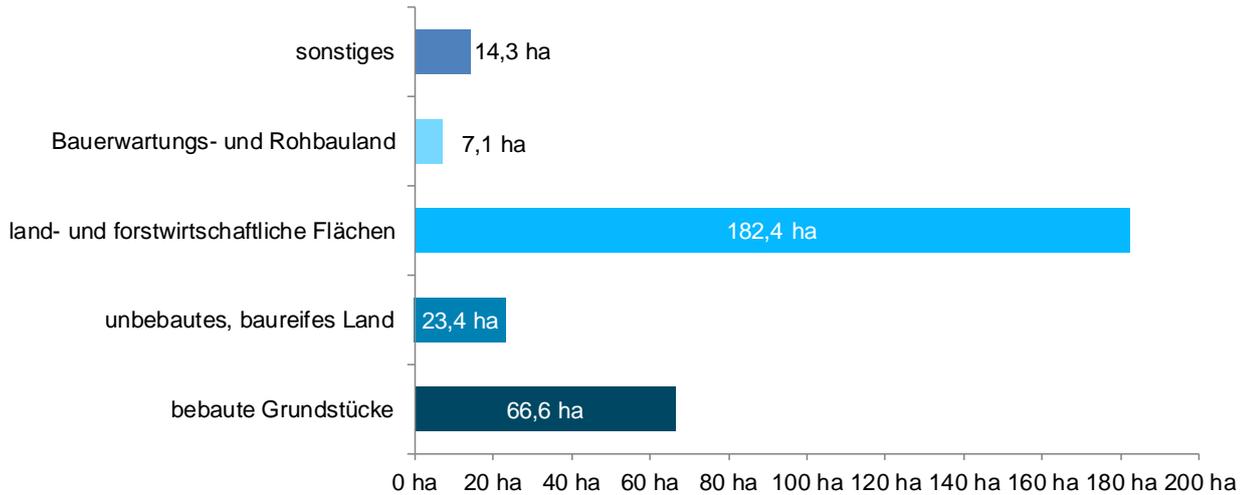
Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

293,8 Hektar Grundstücksfläche (Vorjahr: 245,0 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 2023 ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel in diesem Jahr mit ca. 62 % auf den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

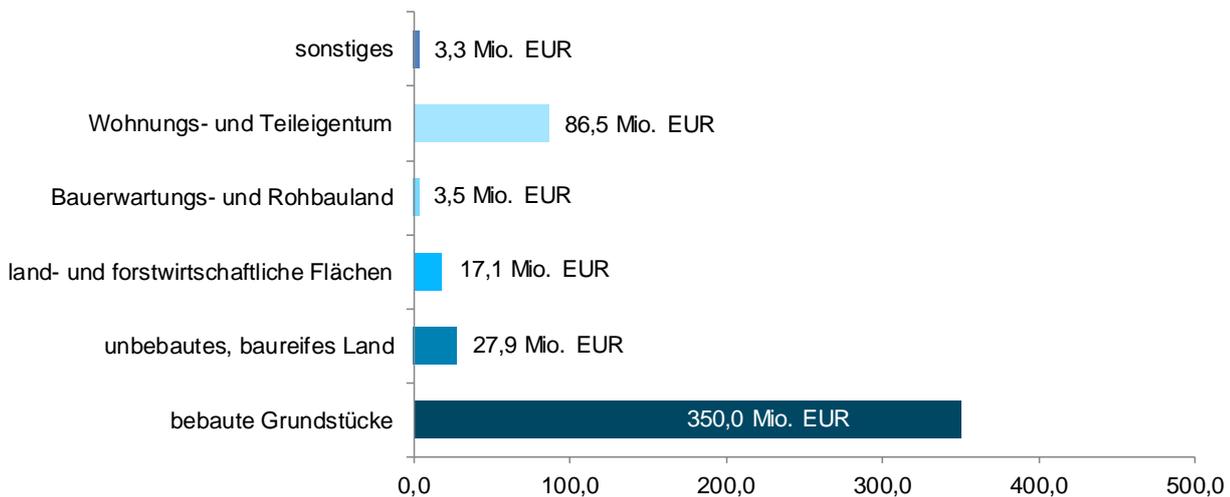
3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

488,3 Mio. Euro (Vorjahr: 607,3 Mio. Euro)

Mit 72 % wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 18 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken insgesamt 10 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2023



3.2 Unbebaute Grundstücke

Marktübersicht

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2023 mit

342 Kauffällen (Vorjahr 466)

ein Geldumsatz von

51,9 Mio. Euro (Vorjahr 58,1 Mio. Euro)

und ein Flächenumsatz von

227,2 ha (Vorjahr 175,0 ha)

erreicht.

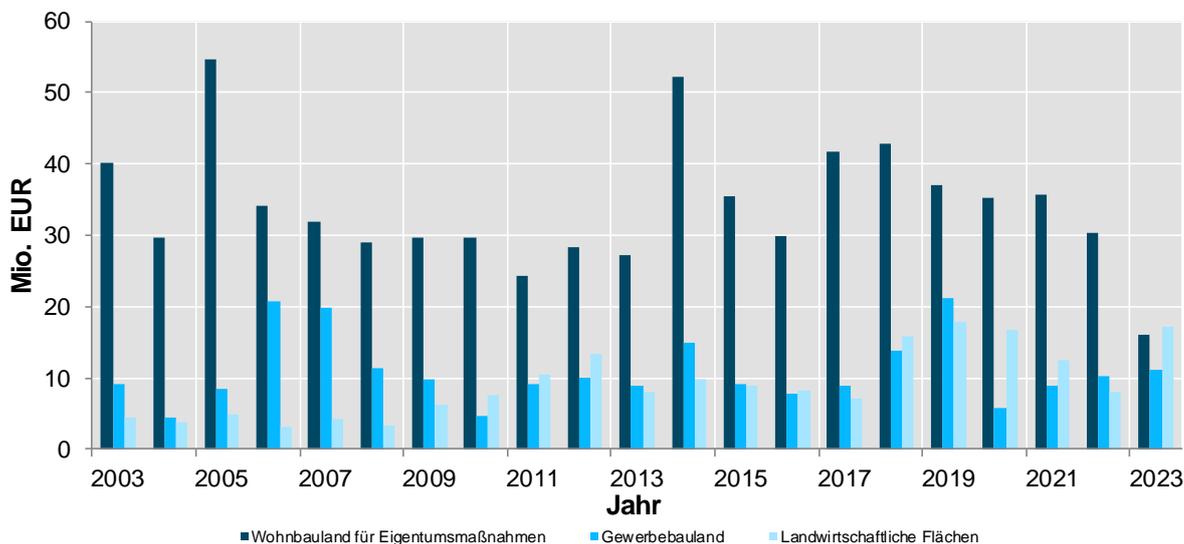
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 27 % gesunken, der Geldumsatz ist um 11 % gesunken.

Die größte Anzahl erzielten die Wohnbaulandflächen für Eigentumsmaßnahmen mit einem Anteil von 36 % der Kauffälle, den höchsten Marktanteil haben die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem Anteil von 33 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 33 %.

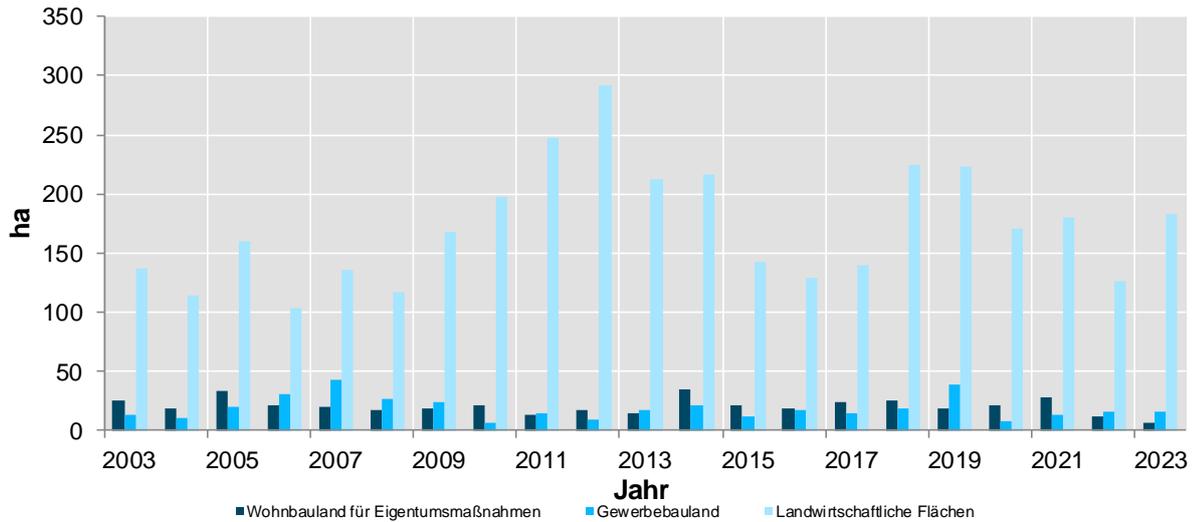
Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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 350,0 Mio. Euro bei 936 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

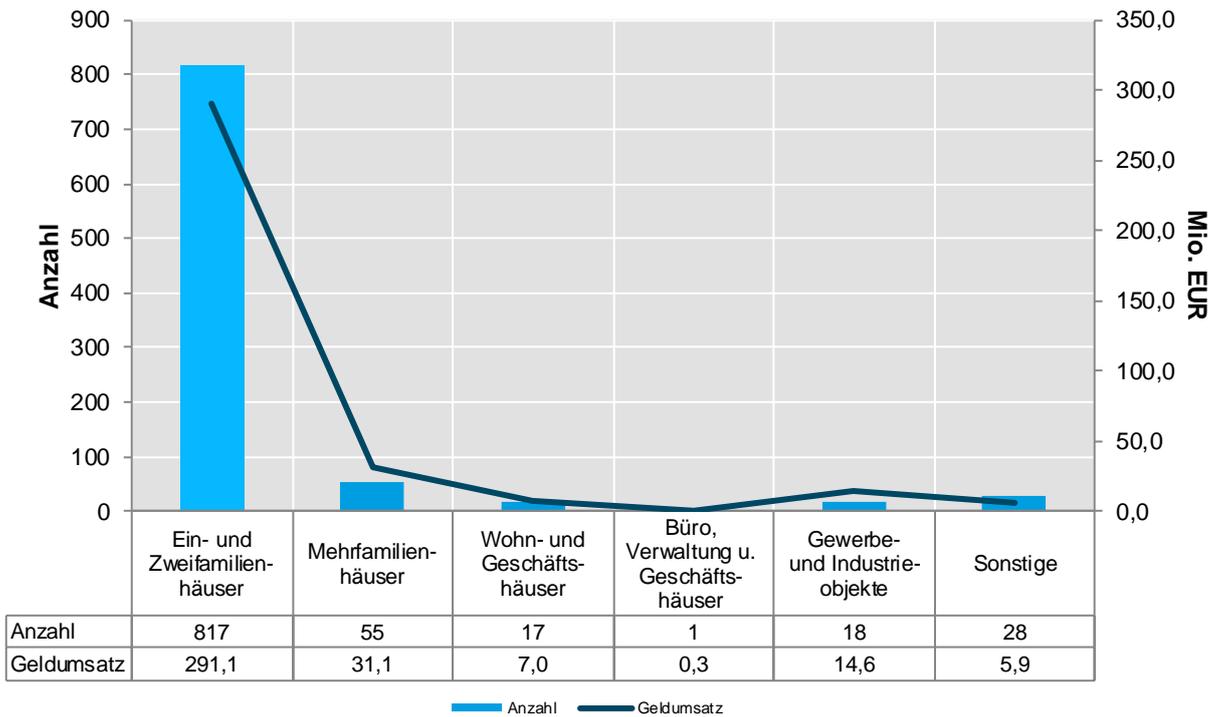
Den Anteil der Teilmärkte

- 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

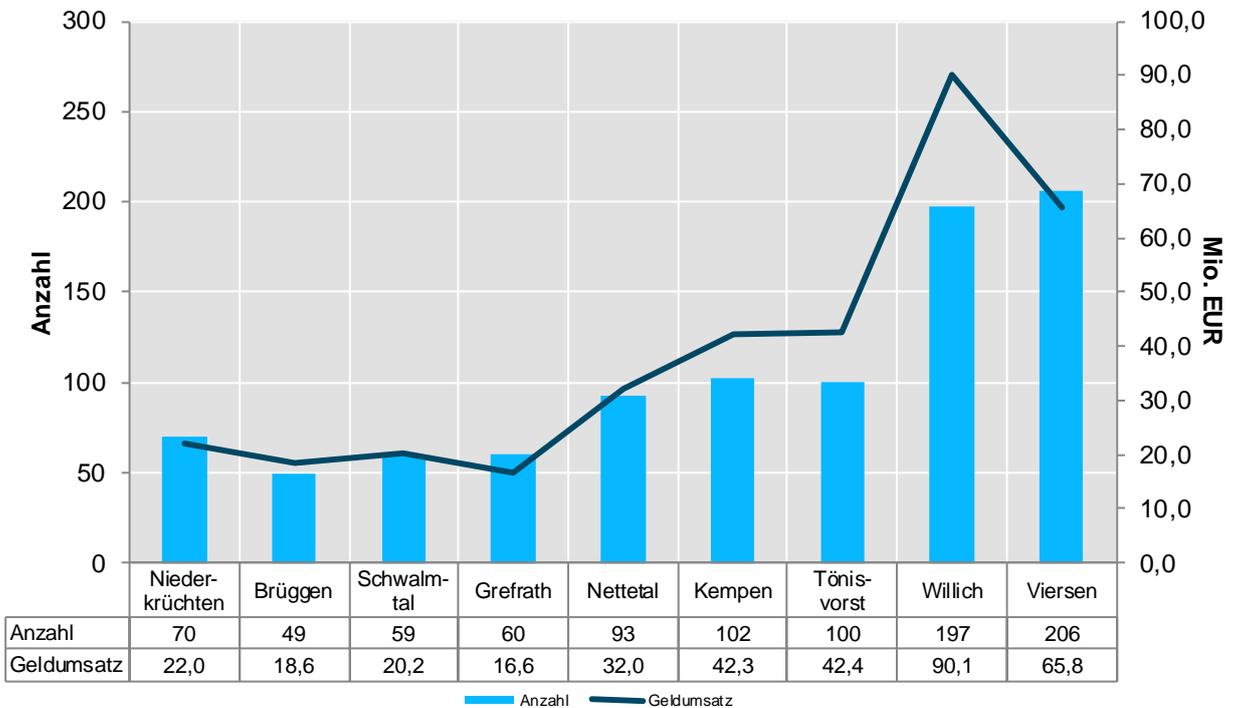
Teilmarkt bebaute Grundstücke



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:

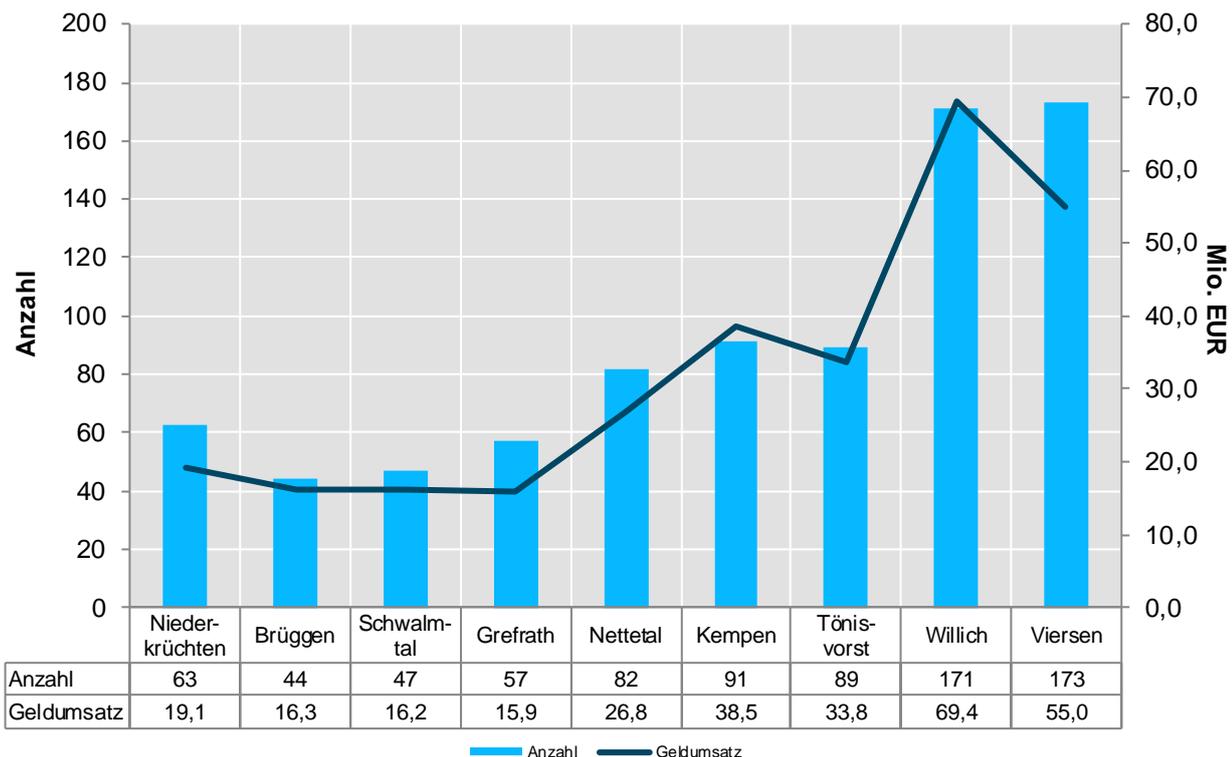
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 817 (+ 1 %) auswertbare Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 291,1 Mio. Euro (- 13 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen (173) und Willich (171) registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2022	2023	
Niederkrüchten	75	63	- 16 %
Brüggen	40	44	+ 10 %
Schwalmtal	59	47	- 20 %
Grefrath	57	57	± 0 %
Nettetal	98	82	- 16 %
Kempen	94	91	- 3 %
Tönisvorst	77	89	+ 16 %
Willich	144	171	+ 19 %
Viersen	168	173	+ 3 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2022	2023	
Niederkrüchten	27,1	19,1	- 30 %
Brüggen	15,8	16,3	+ 3 %
Schwalmtal	24,5	16,2	- 34 %
Grefrath	18,9	15,9	- 16 %
Nettetal	40,1	26,8	- 33 %
Kempen	46,1	38,5	- 16 %
Tönisvorst	35,1	33,8	- 4 %
Willich	67,6	69,5	+ 3 %
Viersen	60,1	55,0	- 8 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



3.4 Wohnungseigentum

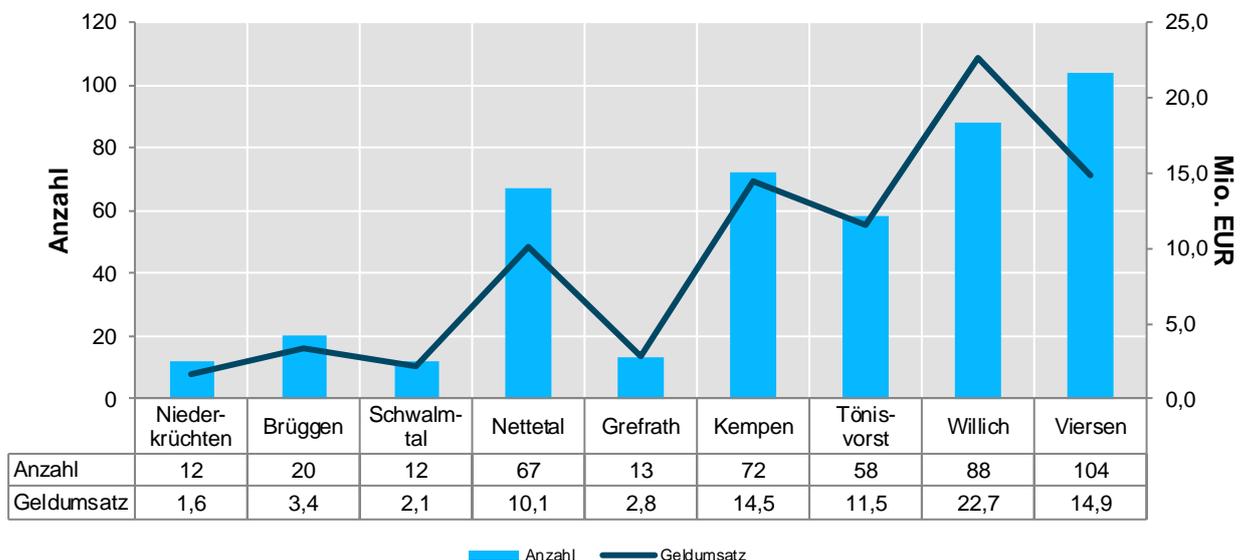
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 446 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr um 22 Kaufverträge gesunken. Der Geldumsatz ist um 15 % auf 83,6 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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

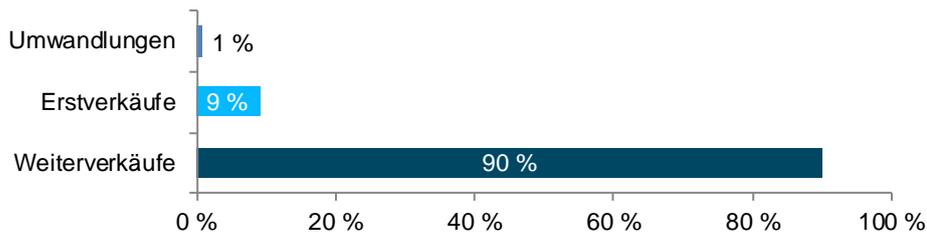
Anzahl der Kauffälle	2022	2023	
Niederkrüchten	15	12	- 20 %
Brüggen	22	20	- 9 %
Schwalmtal	15	12	- 20 %
Nettetal	57	67	+ 18 %
Grefrath	22	13	- 41 %
Kempen	60	72	+ 20 %
Tönisvorst	91	58	- 36 %
Willich	108	88	- 19 %
Viersen	81	104	+ 28 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2022	2023	
Niederkrüchten	2,3	1,6	- 30 %
Brüggen	3,7	3,4	- 8 %
Schwalmtal	2,8	2,1	- 25 %
Nettetal	8,3	10,1	+ 22 %
Grefrath	4,9	2,8	- 43 %
Kempen	14,9	14,5	- 3 %
Tönisvorst	19,7	11,5	- 42 %
Willich	27,0	22,7	- 16 %
Viersen	14,7	14,9	+ 1 %

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 33 Kauffälle (Vorjahr: 3) zu einem Geldumsatz von 2,9 Mio. Euro abgeschlossen, was einem Anstieg um fast dem 6-fachen entspricht.

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2023 wurde ein Verkauf über ein Erbbaurecht und kein Verkauf über ein Erbbaurechtsgrundstück registriert.

3.7 Zwangsversteigerungen

Im Vertragsjahr 2023 wechselten im Kreis Viersen 14 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 2,4 Mio. Euro (rd. 0,5 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2022: 23 Objekte mit 3,0 Mio. Euro Geldumsatz).

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

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich ca. 79 % 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 94 Kauffällen ist die Anzahl der Kaufverträge über Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr (213 Kaufverträge) um 56 % stark zurückgegangen. Der Geldumsatz hat sich mit 16,0 Mio. Euro um 47 % gegenüber dem Vorjahr verringert, der Flächenumsatz verzeichnete einen Rückgang um 39 % auf 6,7 ha.

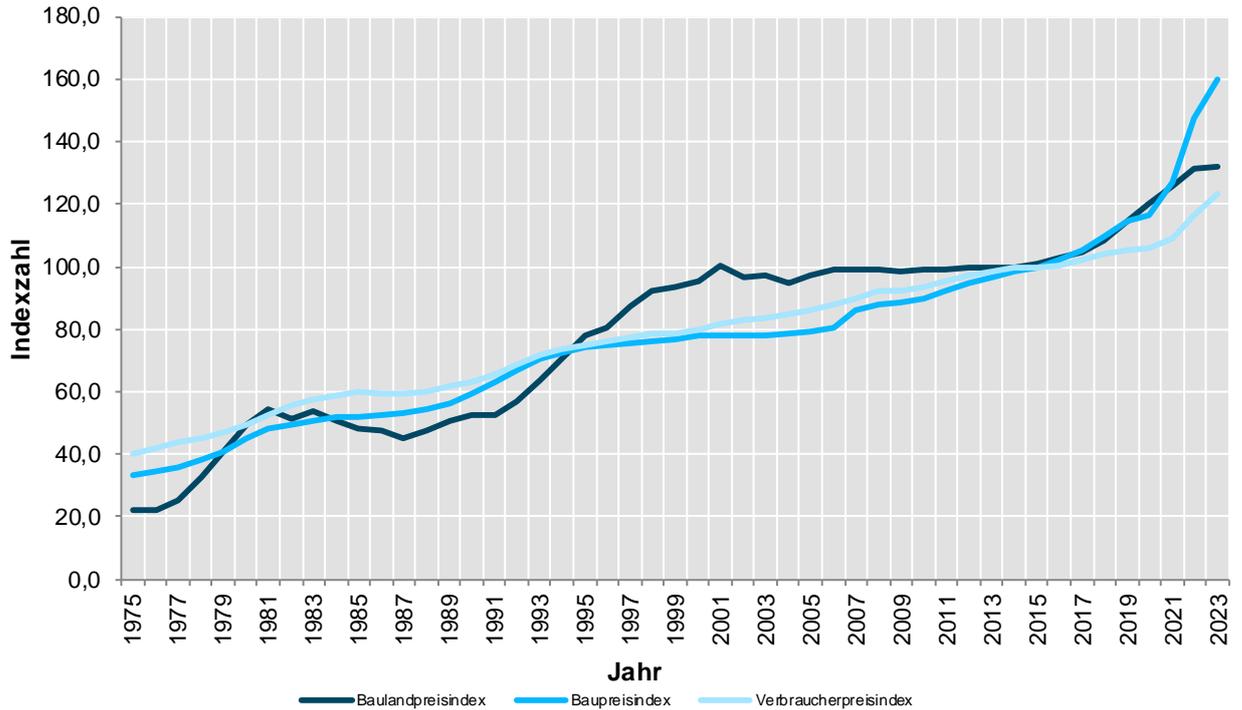
Preisentwicklung

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

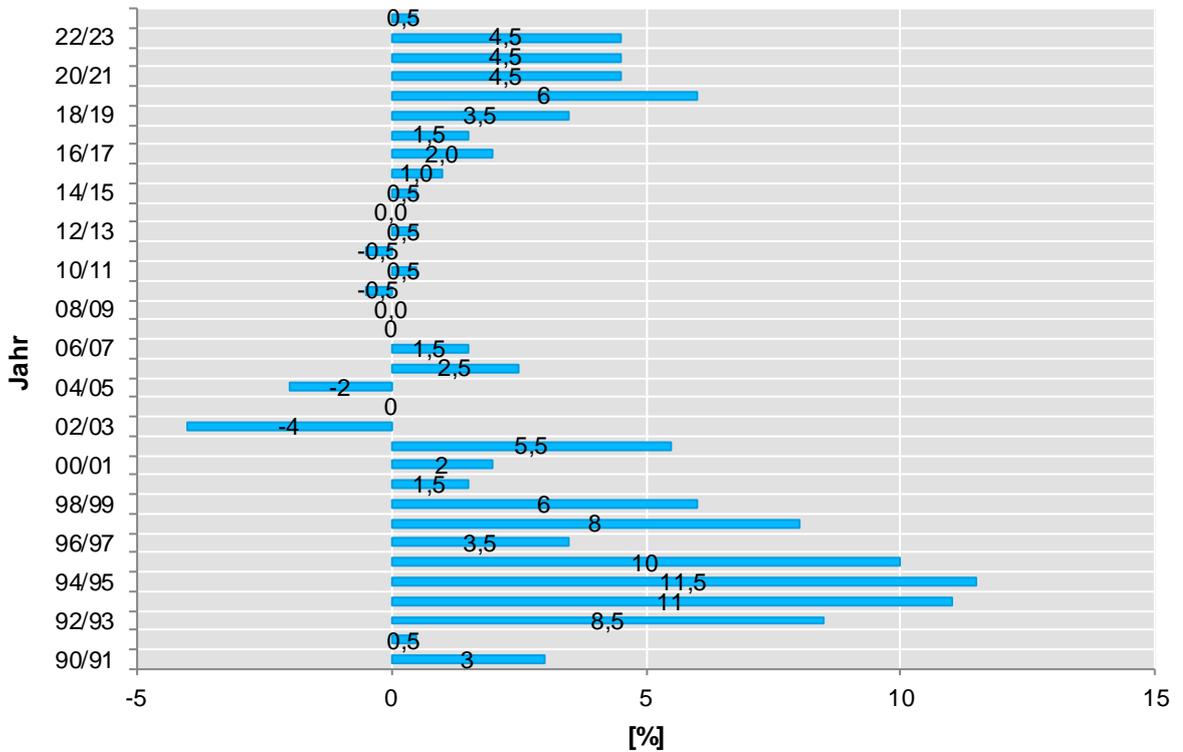
Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 1970 bis etwa 1981 stark steigende Preise,
- 1981 bis 1988 Beruhigung der Preisentwicklung, teilweise geringfügig rückläufige Preise,
- etwa ab 1988 bis 2001 kontinuierlicher Anstieg der Preise,
- 2002 bis 2014 Marktberuhigung mit überwiegend stagnierenden Baulandpreisen,
- 2015 bis 2022 erneuter Anstieg der Baulandpreise erkennbar.
- ab 2023 stagnierende Entwicklungstendenzen

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



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



Preisniveau 2023

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahr 2023 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. In der Gemeinde Brüggén sind die Preise um 5 % gestiegen. Auch in der Stadt Tönisvorst, Ortsteil St. Tönis stiegen die Baulandpreise um 5 %. In den übrigen Kommunen stagnieren die Baulandpreise.

4.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 3 Kauffällen ist die Anzahl der veräußerten Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau um 40 % gesunken (Vorjahr 5 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (2,1 Mio. Euro) auf 0,7 Mio. Euro gesunken, der Flächenumsatz sank um 57 % von 0,7 ha auf 0,3 ha.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 26 im Vergleich zum Vorjahr (32 Verkäufe) gesunken. Der Geldumsatz ist mit 11,2 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr um 10 % gestiegen, der Flächenumsatz ist mit 16,4 ha im Vergleich zum Vorjahr (16,2 ha) um nahezu konstant geblieben.

Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2023 überwiegend konstant geblieben. Für einzelne Zonen in Nettetal, Ortsteil Lobberich sowie in Grefrath, Ortsteil Grefrath, Willich, Ortsteil Willich und Viersen, Ortsteil Dülken wurden die Baulandpreise um 5 bis 10 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 79 Kaufverträge zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr: 67 Kauffälle). Der Geldumsatz betrug 8,3 Mio. Euro (+ 22 %) bei einem Flächenumsatz von 88,5 ha (+ 28 %).

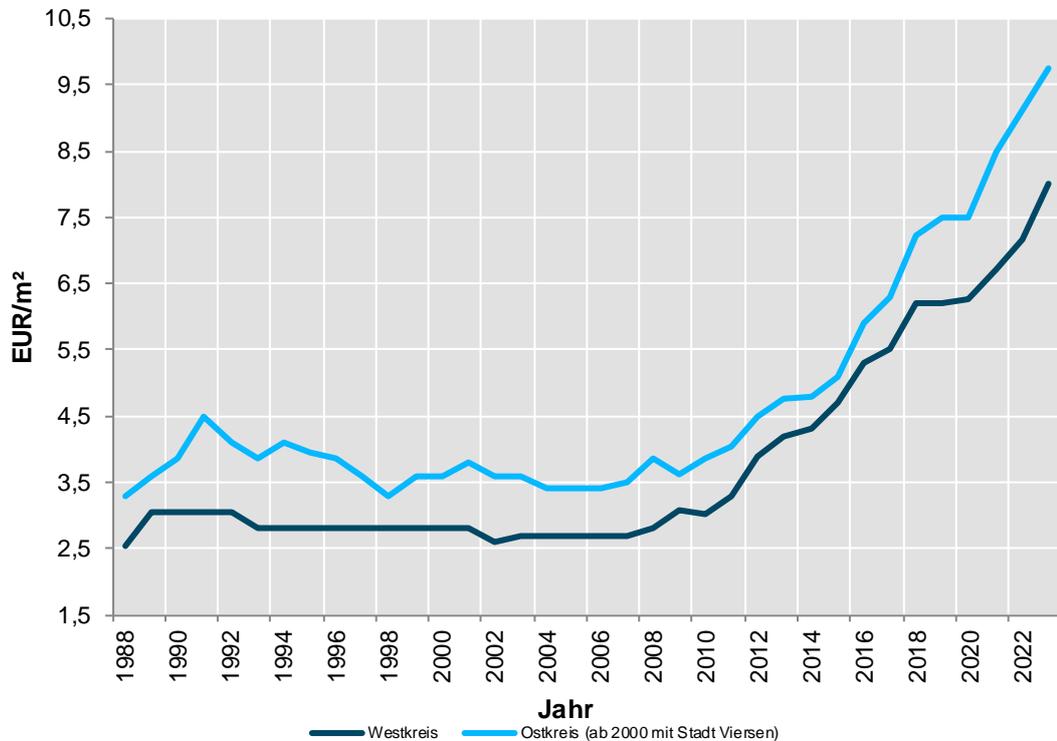
Im Westkreis ist der Bodenrichtwert für Ackerland in allen Kommunen einheitlich auf 8,00 EUR/m² angestiegen.

In den Städten Kempfen und Tönisvorst sind die Preise für Ackerflächen auf 10,00 EUR/m² angestiegen. Somit liegt der Wert für Ackerlandflächen im gesamten Ostkreis bei 10,00 EUR/m².

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

Der Preis für Grünlandflächen ist 2023 für das gesamte Kreisgebiet konstant bei 5,50 EUR/m² geblieben.

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2023



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	8,00 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Brügggen	8,00 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	8,00 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Grefrath	8,00 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	8,00 EUR/m ²
Ackerland Stadt Kempen	10,00 EUR/m ²
Ackerland Tönisvorst	10,00 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

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

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

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

2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

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

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

Für den Zeitraum von 2010 bis 2012 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung hat ergeben, dass der Kaufpreis für begünstigtes Agrarland durchschnittlich zwischen ca. 3,00 EUR/m² und ca. 12,00 EUR/m² schwankt. Dies entspricht in etwa dem 1- bis 3-fachen des damaligen landwirtschaftlichen Bodenwertes. In 2023 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 32 Waldflächen (Vorjahr: 41 Kauffälle) den Eigentümer. Der Flächenumsatz sank um 53 % auf 23,9 ha (Vorjahr: 51,1 ha), der Geldumsatz sank um 39 % auf 432 T Euro.

Die registrierten Kaufpreise von forstwirtschaftlichen Flächen und Wald beziehen sich i.d.R. auf den jeweiligen Wert des Grund und Bodens inklusive Aufwuchs. Gemäß §14 (4) ImmoWertV 2021 wird der Bodenrichtwert für Waldflächen seit dem 01.01.2021 **ohne Aufwuchs** ausgewiesen. Da Einzelfallbewertungen des jeweiligen Wertanteils des Aufwuchses nicht möglich sind, wurde vom Gutachterausschuss nach Auswertungen aus der Kaufpreissammlung pauschal ein durchschnittlicher Bodenwertanteil von 40 % des erzielten Kaufpreises inklusive Aufwuchs zu Grunde gelegt. Der Richtwert für Waldflächen exkl. Aufwuchs beträgt demnach zum 01.01.2024 0,80 EUR/m². Er ist mit dem Richtwert der Vorjahre bis einschließlich 2020 nicht vergleichbar. Es wird empfohlen, den Wert für den Aufwuchs von einem landwirtschaftlichen Sachverständigen ermitteln zu lassen.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

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

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
9	7,1	3,5

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
keine Verkäufe		

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. 76,00 EUR/m² liegen. Hiervon entfallen durchschnittlich auf die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB ca. 47,00 EUR/m² (Spanne von 30,00 bis 96,00 EUR/m²), auf die Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG ca. 19,00 EUR/m² (Spanne von 5,00 bis 28,50 EUR/m²) und auf die Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB ca. 10,00 EUR/m² (Spanne von 2,00 bis 23,00 EUR/m²).

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

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

Grundstücksqualität : baureifes Land
 Lage : Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet
 Erschließungszustand : erschließungsbeitragsfrei, in den Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

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

Grundstücksgrößen (Normalgrößen) : Reihenhausbebauung ca. 200 m²
 Doppelhaus- und Reihenendhausbebauung ca. 350 m²
 freistehende Bebauung ca. 500 m²

Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen und nicht zusätzlich bebaut werden können, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen bis zur Größe des Normalgrundstückes beträgt ca. 25 % des Baulandrichtwertes. Für weitere Flächen, bis zur doppelten Größe des Normalgrundstückes, beträgt der Richtwert des zusätzlichen Gartenlandes ca. 10 % des Baulandrichtwertes.

Bei Vorliegen einer Außenbereichssatzung können die Grundstücksgrößen um bis zu 25 % überschritten werden.

In einzelnen Zonen ist die Normalgröße abweichend definiert!

Eigene Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die GFZ konnten vom Gutachterausschuss aufgrund mangelnder Datengrundlage nicht ermittelt werden. Es können jedoch - bei Vorliegen eines überausgenutzten Grundstücks (bei nach oben abweichende GFZ) nach sachverständigem Ermessen - die in der WertR, Anlage 11 angesetzten Umrechnungskoeffizienten für den Grundstücksmarkt im Kreis Viersen weiterhin angehalten werden.

Falls erforderlich, kann im Einzelfall von den angegebenen Normalgrößen abgewichen werden.

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 Falls erforderlich, kann im Einzelfall von den angegebenen Normalgrößen abgewichen werden. Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen beträgt, bis zur doppelten Größe des Normalgrundstückes, ca. 10 % des Baulandrichtwertes. Weitere über diese Flächengröße hinausgehende Flächenanteile werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen in Ansatz gebracht.

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker (A)

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

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Wald (F)

Grundstücksqualität : reiner Nadel-, Laub- oder Mischwald exklusive Aufwuchs, keine Aussicht auf eine andere Nutzungsmöglichkeit

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

Sondernutzungsflächen (SN)

Grundstücksqualität : baureifes Land

Lage : Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet

Richtwert für kommunalnutzungsorientierte Bebauung : 30 % des vorliegenden Bodenrichtwertes

Richtwert für öffentliche Grünflächen : 25 % des vorliegenden Bodenrichtwertes

Kleingartenanlagen : 2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes

Friedhöfe : 3,5-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes

Sportanlagen : 2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes

Für die überbaute Fläche können bis zu 30 % des nächstliegenden Baulandrichtwertes in Ansatz gebracht werden.

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

Richtwert für Hofraumflächen nicht durchbauter

Resthöfe : Der Gutachterausschuss hat nach Filterung von Ausreißern 34 Kaufpreise von nicht durchbauten Resthöfen aus dem Zeitraum 2018 bis 2021 untersucht. Die Untersuchung der Kaufpreise ergab einen Median von ca. 38 Euro je m² Hofraumfläche. Als Flächengröße sollte die gemäß tatsächlicher Nutzung im Kataster zugewiesene Hofraumfläche herangezogen werden.

Hausgarten : Grundstücksfläche, die über die Normalgröße des Wohnbauland-Richtwertgrundstückes hinausgeht und nicht zur Realisierung eines Bauvorhabens notwendig ist

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

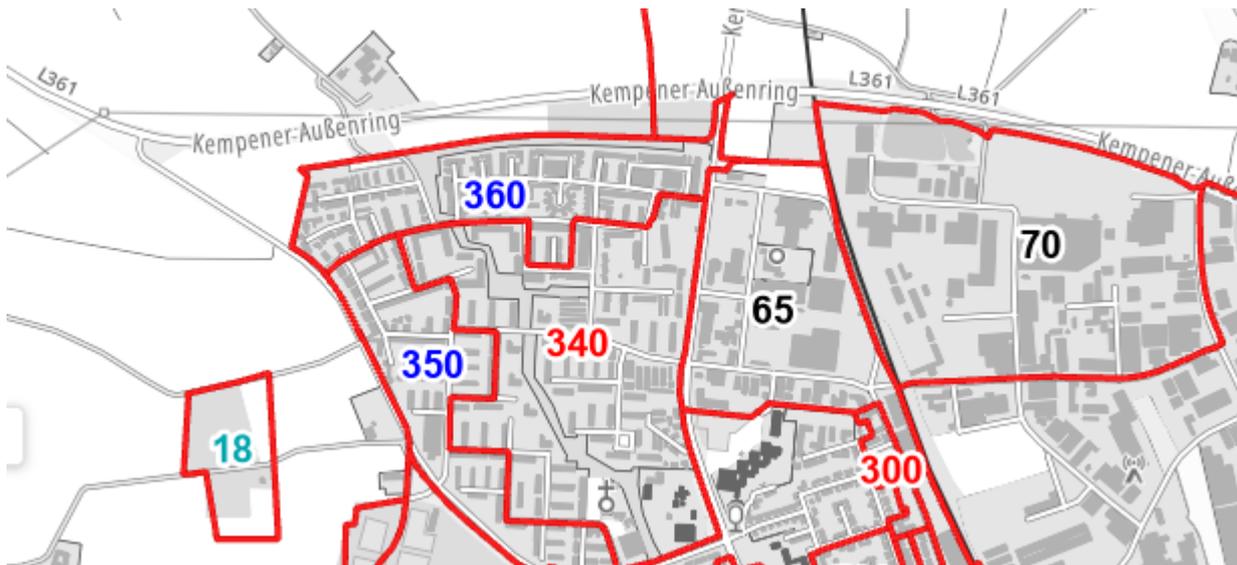
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen erstellt und vertreibt seit 2011 keine analogen Bodenrichtwertkarten mehr. Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW – BORISplus – zur Verfügung gestellt. Erreichbar ist BORISplus 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 01.01.2023.

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	290	220	170
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	390	360	-
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	70
- 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.

4.6.4.1 Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

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

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

4.6.4.2 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland

Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2015 (Index = 100)

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

4.6.4.3 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland**Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2015 (Index = 100)**

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

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 2023 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 618 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	1.190	2.080	2.780
Baujahr	1975	-	1999	2.040	3.000	4.270
Baujahr	2000	-		3.250	3.570	5.040
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	900	1.650	2.560
Baujahr	1975	-	1999	1.630	2.620	3.480
Baujahr	2000	-		3.000	3.350	4.055
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	850	1.270	1.780
Baujahr	1975	-	1999	1.350	2.330	3.280
Baujahr	2000	-		k.A.	2.650	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	1.870	2.610	4.070
Baujahr	1975	-	1999	1.920	3.000	4.280
Baujahr	2000	-		k.A.	4.330	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.280	2.640	3.190
Baujahr	1975	-	1999	2.080	3.230	4.440
Baujahr	2000	-		2.370	3.580	4.780
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.670	2.270	3.630
Baujahr	1975	-	1999	1.860	2.850	3.730
Stadt Tönisvorst						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.190	3.120	3.590
Baujahr	1975	-	1999	2.490	3.280	4.630
Baujahr	2000	-		k.A.	4.320	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.080	2.800	3.350
Baujahr	1975	-	1999	2.420	3.010	3.970
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.790	1.980	2.190
Baujahr	1975	-	1999	2.210	2.850	3.570
Stadt Kempen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.580	2.860	4.450
Baujahr	1975	-	1999	2.250	3.640	5.410
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.530	2.930	3.510
Baujahr	1975	-	1999	2.380	3.410	4.650
Baujahr	2000	-		4.020	4.540	5.290
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1975	-	1999	2.140	2.770	4.130

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	1.210	2.130	2.880
Baujahr	1975 - 1999	2.320	3.010	3.290
Baujahr	2000 -	2.500	2.920	3.690

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	1950 - 1974	1.510	2.010	2.730
Baujahr	1975 - 1999	1.790	2.540	3.800
Baujahr	2000 -	1.870	2.930	3.960

Reihenmittelhaus

Baujahr	1950 - 1974	1.720	1.830	2.740
Baujahr	1975 - 1999	1.530	2.660	3.510

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	1.330	2.190	2.460
Baujahr	1975 - 1999	2.040	2.370	3.590

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	1950 - 1974	1.670	2.130	3.080
Baujahr	1975 - 1999	2.010	3.020	3.780

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

Gemeinde Schwalmatal

Freistehendes Wohnhaus

Baujahr	1950 - 1974	1.300	1.810	2.530
Baujahr	1975 - 1999	1.860	2.360	3.730
Baujahr	2000 -	k.A.	3.990	k.A.

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus

Baujahr	1950 - 1974	1.430	1.830	2.340.
Baujahr	1975 - 1999	2.520	2.790	3.250

Reihenmittelhaus

Baujahr	1950 - 1974	k.A.	1.620	k.A..
Baujahr	1975 - 1999	2.050	2.730	3.530

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	1.570	2.400	3.580
Baujahr	1975	-	1999	1.260	2.810	3.340
Baujahr	2000	-		k.A..	3.240	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1975	-	1999	1.070	2.630	k.A.
Gemeinde Grefrath						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.660	2.260	2.710
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	2.650	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.310	2.000	3.190
Baujahr	1975	-	1999	2.310	2.900	3.740
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1994	1.430	1.610	3.010
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	2.180	k.A.

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

5.1.2.1 Immobilienrichtwerte

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

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

Immobilienrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kaufpreisen mithilfe eines allgemeinen Modells stichtagsbezogen abgeleitet. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im 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

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

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

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 2.597 Kaufverträge aus den Jahren 2020 bis 2023 in die Regressionsanalyse ein.

Wertebereiche

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

- Wohnfläche bis 300 m²
- Kaufzeitpunkt ab 2020

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 Bauung:	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 = **348.000 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) Schwalmatal	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) sehr einfach	0,80
(2) teilmodernisiert	1,04	(2) einfach	0,87
(3) modernisiert	1,14	(3) mittel	1,00
		(4) gehoben	1,28
		(5) stark gehoben	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

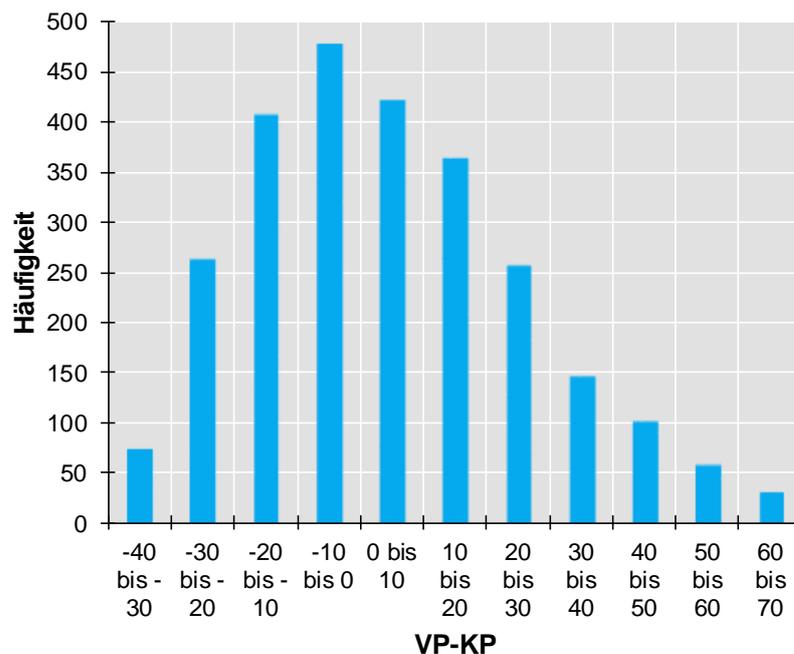
Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

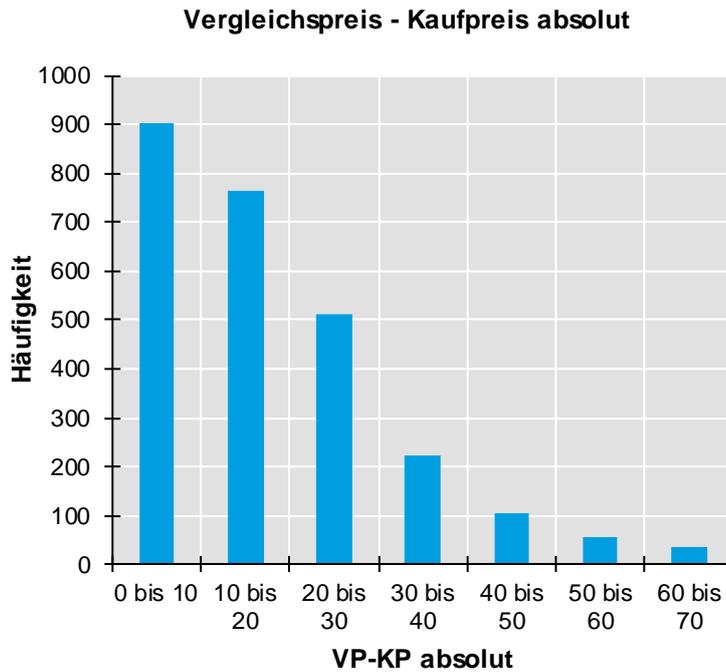
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 72.292 EUR. Dies entspricht rund 21 % des ermittelten Wertes.

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. 84 % 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	2023	157,1	143,4
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.

Der hiesige Gutachterausschuss hat mit insgesamt 1.373 Kaufpreisen (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2022 und 2023 nach Filterung von Ausreißern Regressionsanalysen durchgeführt. Da hierbei insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern Sachwertfaktoren festgestellt wurden, die von den Faktoren anderer Gebäudearten abweichen, entschied sich der Gutachterausschuss, die Sachwertfaktoren auf die jeweilige Gebäudeart bezogen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, Reihenhäuser) zu ermitteln. Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis errechnet.

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

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

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2024
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	290 EUR/m ²	330 EUR/m ²	370 EUR/m ²
150.000		(1,27)	(1,32)				
160.000		(1,26)	(1,31)				
170.000	(1,24)	(1,25)	(1,30)				
180.000	(1,25)	1,25	(1,30)	(1,36)			
190.000	(1,27)	1,24	1,29	1,35			
200.000	(1,28)	1,23	1,28	1,34			
210.000	(1,29)	1,23	1,28	1,33			
220.000	(1,30)	1,22	1,27	1,32			
230.000	(1,31)	1,22	1,27	1,31			
240.000	(1,32)	1,21	1,26	1,31			
250.000	(1,33)	1,21	1,26	1,30			
260.000	(1,34)	1,20	1,25	1,29		(1,32)	
270.000		1,20	1,25	1,29		(1,33)	(1,33)
280.000		1,19	1,24	1,28		(1,34)	(1,34)
290.000		1,19	1,24	1,27		1,35	(1,34)
300.000		1,18	1,24	1,27		1,36	(1,35)
310.000		1,18	1,23	1,26		1,38	(1,35)
320.000		1,17	1,23	1,26	(1,44)	1,39	(1,36)
330.000		1,17	1,22	1,25	(1,43)	1,40	(1,36)
340.000		1,17	1,22	1,25	(1,42)	1,41	(1,36)
350.000		1,16	1,22	1,24	(1,40)	1,42	(1,37)
360.000		1,16	1,21	1,24	(1,39)	1,43	(1,37)
370.000		1,16	1,21	1,23	(1,38)	(1,43)	(1,38)
380.000		1,15	1,21	1,23	(1,37)	(1,44)	(1,38)
390.000		1,15	1,20	1,22		(1,45)	(1,38)
400.000		1,15	1,20	1,22		(1,46)	(1,39)
410.000		1,14	1,20	1,21		(1,47)	(1,39)
420.000		1,14	1,20	1,21		(1,48)	(1,40)
430.000		1,14	1,19	1,20		(1,49)	(1,40)
440.000		1,13	1,19	1,20		(1,49)	(1,40)
450.000		1,13	1,19	1,20		(1,50)	(1,41)
460.000		1,13	1,18	1,19		(1,51)	(1,41)
470.000		1,13	1,18	1,19		(1,51)	(1,41)
480.000		(1,12)	(1,18)	(1,19)			(1,41)
490.000		(1,12)	(1,18)				(1,42)
500.000		(1,12)	(1,17)				(1,42)
510.000		(1,12)	(1,17)				(1,42)
520.000		(1,11)	(1,17)				(1,43)
530.000		(1,11)	(1,17)				(1,43)
540.000			(1,17)				(1,43)
550.000			(1,16)				(1,43)
560.000							(1,44)

()

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Die angegebenen Sachwertfaktoren wurden aus den Jahrgängen 2022 und 2023 abgeleitet. Aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung wurde vom Gutachterausschuss beschlossen, zusätzlich eine jahrgangsweise Ableitung der Sachwertfaktoren vorzunehmen. Die Datenmenge war hierfür jedoch zu gering, so dass eine Auswertung von nur einem Jahrgang statistisch nicht gesichert wäre. Aus den angestellten Untersuchungen konnte jedoch für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Viersen Folgendes abgeleitet werden:

- Für das Bodenwertniveau 175,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 bei - 8 % über alle vorläufigen Sachwertniveaus.
- Für das Bodenwertniveau 210,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 im Mittel bei - 9 %, mit einer Spanne von -10 bis -7 %, je nach vorläufigem Sachwert. Hierbei war festzustellen, dass sich die Differenz bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten eher am niedrigeren Wert der Spanne und bei hohen vorläufigen Sachwerten am oberen Wert der oben genannten Spanne orientiert.
- Für das Bodenwertniveau 250,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 im Mittel bei - 12 % mit einer Spanne von - 15 bis - 7 %. Hierbei war festzustellen, dass sich die Differenz bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten eher am niedrigeren Wert der Spanne und bei hohen vorläufigen Sachwerten am oberen Wert der oben genannten Spanne orientiert.
- Für die übrigen Bodenwertniveaus war aufgrund fehlender Daten kein Vergleich möglich.

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2024
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)						
	150 EUR/m ²	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²	330 EUR/m ²	370 EUR/m ²
60.000							
70.000							
80.000							
90.000							
100.000		(1,43)					
110.000		(1,42)	(1,32)				
120.000		(1,41)	1,31				
130.000	(1,26)	(1,40)	1,30	(1,41)			
140.000	(1,27)	(1,39)	1,30	(1,40)			
150.000	(1,28)	1,39	1,29	1,40			
160.000	(1,29)	1,38	1,29	1,39	(1,55)		
170.000	(1,29)	1,37	1,28	1,38	(1,54)	(1,42)	
180.000	(1,30)	1,37	1,28	1,38	(1,52)	(1,42)	
190.000	(1,31)	1,36	1,27	1,37	(1,51)	1,43	
200.000	(1,31)	1,35	1,27	1,37	(1,49)	1,43	
210.000	(1,32)	1,35	1,26	1,37	(1,48)	1,44	(1,46)
220.000	(1,33)	1,34	1,26	1,36	(1,46)	1,44	1,45
230.000	(1,33)	1,34	1,26	1,36	(1,45)	1,44	1,44
240.000	(1,34)	1,33	1,25	1,35	(1,44)	1,45	1,43
250.000	(1,34)	1,33	1,25	1,35	(1,43)	1,45	1,42
260.000	(1,35)	1,32	1,25	1,35	(1,42)	1,46	1,42
270.000		1,32	1,24	1,34	(1,41)	1,46	1,41
280.000		1,32	1,24	1,34	(1,40)	1,46	1,40
290.000		1,31	1,24	1,34	(1,39)	1,47	1,40
300.000		1,31	1,24	1,33	(1,38)	1,47	1,39
310.000		1,30	1,23	1,33	(1,37)	1,47	1,39
320.000		1,30	1,23	1,33	(1,36)	(1,47)	1,38
330.000		1,30	1,23	1,32		(1,48)	(1,38)
340.000		1,29	1,22	1,32		(1,48)	(1,37)
350.000		1,29	1,22	1,32		(1,48)	(1,37)
360.000		1,29	1,22	1,32		(1,49)	(1,36)
370.000		(1,28)	1,22	1,31		(1,49)	(1,36)
380.000			1,22	(1,31)		(1,49)	(1,35)
390.000			1,21			(1,49)	(1,35)
400.000			1,21				(1,34)
410.000			1,21				(1,34)
420.000			(1,21)				(1,33)
430.000							
440.000							
450.000							

()

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Die angegebenen Sachwertfaktoren wurden aus den Jahrgängen 2022 und 2023 abgeleitet. Aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung wurde vom Gutachterausschuss beschlossen, zusätzlich eine jahrgangsweise Ableitung der Sachwertfaktoren vorzunehmen. Die Datenmenge war hierfür jedoch zu gering, so dass eine Auswertung von nur einem Jahrgang statistisch nicht gesichert wäre. Aus den angestellten Untersuchungen konnte jedoch für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Kreis Viersen Folgendes abgeleitet werden:

- Für das Bodenwertniveau 175,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 bei - 7 % über alle vorläufigen Sachwertniveaus.
- Für das Bodenwertniveau 210,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 im Mittel bei - 9 %, mit einer Spanne von -13 bis -6 %, je nach vorläufigem Sachwert. Hierbei war festzustellen, dass sich die Differenz bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten eher am niedrigeren Wert der Spanne und bei hohen vorläufigen Sachwerten am oberen Wert der oben genannten Spanne orientiert.
- Für das Bodenwertniveau 250,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 im Mittel bei - 12 % mit einer Spanne von - 13 bis - 12 %. Hierbei war festzustellen, dass sich die Differenz bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten eher am niedrigeren Wert der Spanne und bei hohen vorläufigen Sachwerten am oberen Wert der oben genannten Spanne orientiert.
- Für das Bodenwertniveau 330,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 im Mittel bei - 3 % mit einer Spanne von - 6 bis - 1 %. Hierbei war festzustellen, dass sich die Differenz bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten eher am niedrigeren Wert der Spanne und bei hohen vorläufigen Sachwerten am oberen Wert der oben genannten Spanne orientiert.
- Für das Bodenwertniveau 370,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 im Mittel bei - 9 % mit einer Spanne von - 12 bis - 5 %. Hierbei war festzustellen, dass sich die Differenz bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten eher am niedrigeren Wert der Spanne und bei hohen vorläufigen Sachwerten am oberen Wert der oben genannten Spanne orientiert.
- Für die übrigen Bodenwertniveaus war aufgrund fehlender Daten kein Vergleich möglich.

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2024
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²	330 EUR/m ²
60.000					
70.000					
80.000	(1,59)				
90.000	(1,56)				
100.000	(1,53)	(1,34)	(1,46)		
110.000	1,51	1,33	(1,44)		
120.000	1,49	1,33	(1,43)		(1,84)
130.000	1,48	1,32	(1,42)		(1,81)
140.000	1,46	1,31	(1,41)		(1,78)
150.000	1,44	1,31	(1,40)	(1,83)	(1,75)
160.000	1,43	1,30	1,39	(1,81)	(1,73)
170.000	1,41	1,30	1,39	(1,79)	(1,71)
180.000	1,40	1,29	1,38	(1,77)	1,68
190.000	1,39	1,29	1,37	(1,75)	1,66
200.000	1,38	1,28	1,36	(1,73)	1,64
210.000	1,37	1,28	1,36	(1,71)	1,63
220.000	1,36	1,27	1,35	(1,70)	1,61
230.000	1,35	1,27	1,34		1,59
240.000	1,34	1,26	1,34		1,57
250.000	1,33	1,26	1,33		1,56
260.000	(1,32)	1,26	1,33		1,54
270.000	(1,31)	1,25	1,32		1,53
280.000		1,25	1,32		1,52
290.000		1,25	(1,31)		(1,50)
300.000		1,24	(1,31)		(1,49)
310.000		(1,24)	(1,30)		(1,48)
320.000		(1,24)			(1,46)
330.000		(1,24)			
340.000					
350.000					

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Die angegebenen Sachwertfaktoren wurden aus den Jahrgängen 2022 und 2023 abgeleitet. Aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung wurde vom Gutachterausschuss beschlossen, zusätzlich eine jahrgangsweise Ableitung der Sachwertfaktoren vorzunehmen. Die Datenmenge war hierfür jedoch zu gering, so dass eine Auswertung von nur einem Jahrgang statistisch nicht gesichert wäre. Aus den angestellten Untersuchungen konnte jedoch für den Teilmarkt der Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Kreis Viersen Folgendes abgeleitet werden:

- Für das Bodenwertniveau 175,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 im Mittel bei - 3 % mit einer Spanne von - 16 bis + 15 %, je nach vorläufigem Sachwert. Hierbei war festzustellen, dass sich die Differenz bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten eher am oberen Wert der Spanne und bei hohen vorläufigen Sachwerten am unteren Wert der oben genannten Spanne orientiert.
- Für das Bodenwertniveau 210,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 im Mittel bei - 4 %, mit einer Spanne von - 8 bis - 1 %, je nach vorläufigem Sachwert. Hierbei war festzustellen, dass sich die Differenz bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten eher am niedrigeren Wert der Spanne und bei hohen vorläufigen Sachwerten am oberen Wert der oben genannten Spanne orientiert.
- Für das Bodenwertniveau 250,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 im Mittel bei - 10 % mit einer Spanne von - 17 bis - 4 %. Hierbei war festzustellen, dass sich die Differenz bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten eher am niedrigeren Wert der Spanne und bei hohen vorläufigen Sachwerten am oberen Wert der oben genannten Spanne orientiert.
- Für die übrigen Bodenwertniveaus war aufgrund fehlender Daten kein Vergleich möglich.

5.1.5 Liegenschaftszinssatz

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Medianwert mit Standard-abw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median 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. Roh-ertrags)	Ø Rest-nutzungsdauer (in Jahren)
Einfamilienhäuser gesamt	1,2 (0,9)	1.044	120 (36)	2.975 (879)	7,65 (1,05)	18 (2)	40 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	1,0 (1,0)	387	136 (42)	3.235 (1.010)	7,40 (1,15)	18 (3)	39 (15)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,2 (0,9)	420	115 (29)	2.992 (784)	7,70 (1,10)	18 (2)	40 (12)
Einfamilienhäuser Reihemittelhäuser	1,4 (0,9)	239	112 (30)	2.727 (689)	7,75 (0,90)	18 (2)	40 (10)
Zweifamilienhäuser	1,7 (1,1)	86	173 (59)	2.288 (756)	7,15 (1,15)	20 (3)	37 (12)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze wurden aus den Jahrgängen 2022 und 2023 abgeleitet. Aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung wurde vom Gutachterausschuss beschlossen, zusätzlich eine jahrgangswise Ableitung der Liegenschaftszinssätze vorzunehmen. Aus den angestellten Untersuchungen konnten die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze für den Jahrgang 2023 ohne den Jahrgang 2022 im Kreis Viersen abgeleitet werden:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Medianwert mit Standard-abw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median 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. Roh-ertrags)	Ø Rest-nutzungsdauer (in Jahren)
Einfamilienhäuser gesamt	1,4 (0,8)	514	120 (37)	2.826 (803)	7,75 (1,10)	19 (2)	38 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	1,3 (0,9)	188	140 (42)	2.958 (0.873)	7,75 (1,15)	18 (3)	38 (14)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,4 (0,7)	206	116 (30)	2.867 (744)	7,90 (1,10)	18 (2)	38 (12)
Einfamilienhäuser Reihemittelhäuser	1,4 (0,9)	117	110 (31)	2.593 (654)	7,75 (0,95)	19 (2)	37 (10)
Zweifamilienhäuser	1,7 (1,2)	47	160 (52)	2.249 (770)	7,75 (1,15)	21 (3)	36 (11)

5.1.6 Rothertragsfaktor für Zweifamilienhäuser

Bei einem Renditeobjekt steht für die Wertbeurteilung des Grundstückes üblicherweise der nachhaltig erzielbare Rothertrag im Vordergrund. Zur näherungsweise Kaufpreisermittlung 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 23,4 mit einer absoluten Standardabweichung von 5,4 (Vorjahr: 25,7 ± 5,5). Dieser Wert wurde aus 43 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 (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median 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. Rothertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	1,8 (1,1)	31	191 (57)	1.976 (976)	6,55 (0,80)	24 (3)	34 (11)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rothertrag)	2,2 (1,1)	26	368 (375)	1.569 (606)	6,25 (0,90)	25 (4)	36 (11)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rothertrag)	3,6 (2,0)	10	378 (719)	1581 (598)	6,85 (2,50)	20 (4)	40 (11)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze wurden aus den Jahrgängen 2022 und 2023 abgeleitet. Aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung wurde vom Gutachterausschuss beschlossen, zusätzlich eine jahrgangswise Ableitung der Liegenschaftszinssätze vorzunehmen. Aus den angestellten Untersuchungen konnten die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze für den Jahrgang 2023 ohne den Jahrgang 2022 im Kreis Viersen abgeleitet werden:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median 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	2,0 (1,0)	17	204 (64)	1.761 (1254)	6,45 (0,85)	25 (4)	33 (15)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,6 (1,0)	23	336 (373)	1.317 (462)	6,25 (0,60)	27 (3)	32 (13)

Eine Auswertung der gemischt genutzten Objekte ausschließlich für den Jahrgang 2023 war aufgrund geringer Datengrundlage nicht möglich.

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	2022			2023		
	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)
Dreifamilienhäuser	13	22,3	8,9	18	20,2	6,1
Mehrfamilienhäuser	32	21,1	6,0	29	17,1	3,3
Wohn- und Geschäftshäuser	10	18,5	5,7	8	16,0	5,3

⁴ ohne statistische Ausreißer

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssatz

Für gewerblich genutzte Objekte wurde nach dem unter Punkt 8.2 beschriebenen Modell ebenfalls ein Liegenschaftszinssatz abgeleitet:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median 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)
Gewerbe ⁵	4,0 2,2	13	829 (1.329)	952 (765)	4,55 (1,90)	19 (3)	32 (9)

Dieser Wert ist aufgrund der Anpassungen im Modell bzgl. der Gesamtnutzungsdauer bei gewerblich genutzten Objekten gem. Anlage 1 ImmoWertV nicht mehr mit den Werten aus den Vorjahren vergleichbar. Bei den Gewerbeobjekten waren von den 13 zur Verfügung stehenden Kauffällen 8 aus dem Jahrgang 2022 und 5 aus dem Jahrgang 2023. Eine Auswertung ausschließlich für den Jahrgang 2023 war aufgrund geringer Datengrundlage nicht möglich. Ebenfalls war keine ausreichende Anzahl an Kauffällen über Bürogebäude vorhanden, so dass hier kein separater Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden konnte.

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 6,6 (Vorjahr: 14,3 ± 7,2). Dieser Wert wurde aus 12 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	k.A.	13.000 EUR	k.A.
1975 bis 1989	3.500 EUR	13.500 EUR	27.500 EUR
1990 bis 2004	11.500 EUR	14.000 EUR	18.000 EUR
ab 2005	k.A.	k.A.	k.A.

Tiefgaragenstellplätze Bestand

Minimum	Mittel	Maximum
2.500 EUR	10.000 EUR	13.000 EUR

Tiefgaragenstellplätze Erstverkauf ab 2019

Minimum	Mittel	Maximum
k.A.	25.000 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 2023 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 229 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	1.290	1.540	1.800
Baujahre	1971	-	1980	1.510	1.730	1.880
Baujahre	1981	-	1990	1.790	1.880	1.930
Baujahre	1991	-	2000	1.790	1.980	2.290
Stadt Willich				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.330	1.860	2.190
Baujahre	1971	-	1980	1.630	1.910	2.300
Baujahre	1981	-	1990	1.670	2.060	2.330
Baujahre	1991	-	2000	2.060	2.400	2.840
Ersterwerb				4.340	4.780	5.060
Stadt Tönisvorst				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	-	1.960	-
Baujahre	1971	-	1980	1.480	2.100	2.270
Baujahre	1991	-	2000	1.820	2.250	2.620
Ersterwerb				4.080	4.620	5.040

(Ortsteil St. Tönis)

Stadt Kempen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Hagelkreuz)	1960	-	1970	1.200	1.740	1.970
Baujahre (Hagelkreuz)	1971	-	1980	1.460	1.890	2.560
Baujahre (Ortsteil Kempen)	1981	-	1990	2.620	2.960	3.510
Baujahre ⁶ (Ortsteil Kempen)	1991	-	2000	-	3.380	-
Stadt Nettetal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.110	1.500	1.970
Baujahre	1971	-	1980	1.450	1.640	2.070
Baujahre	1981	-	1990	1.460	1.860	2.430
Baujahre	1991	-	2000	1.670	1.990	2.690
Gemeinde Niederkrüchten				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Ortsteil Elmpf)	1971	-	1980	1.140	1.480	1.640
Gemeinde Schwalmtal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Ortsteil Amern)	1991	-	2000	1.510	1.930	2.390
Baujahre (Ortsteil Waldniel)	2001	-	2010	1.980	2.350	2.760
Gemeinde Grefrath				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Ersterwerb ⁷ (Ortsteil Oedt)				-	3.960	-
Gemeinde Brüggen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.100	1.500	1.760

⁶ aus zwei Objekten

⁷ 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 Gebäudealter⁸,
- Geschosslage,
- Mietsituation,
- Vorhandensein Balkon/Terrasse,
- Wohnfläche,
- Ausstattungsklasse,
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Es gingen insgesamt 1.657 Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2023 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 2020
- 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.

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 2.235 \text{ EUR/m}^2$$

⁸ 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

Mietsituation		Balkon / Terrasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00	(1) vorhanden	1,00
(2) vermietet	0,96	(2) nicht vorhanden	0,96

Wohnfläche		Anzahl Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 40 m ²	0,94	(1) bis 6	1,00
(2) 41 bis 80 m ²	1,00	(2) 7 bis 12	0,99
(3) 81 bis 120 m ²	1,02	(3) 13 bis 30	1,00
(4) über 120 m ²	1,03	(4) 31 bis 65	0,96
		(5) über 65	0,87

Ausstattungs-kategorie		Gebietsgliederung	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) sehr einfach	k.A.	(1) Brüggen	0,96
(2) einfach	0,87	(2) Grefrath	1,01
(3) mittel	1,00	(3) Kempen	1,13
(4) gehoben	1,15	(4) Nettetal	0,97
(5) stark gehoben	k.A.	(5) Niederkrüchten	0,96
		(6) Schwalmtal	0,93
		(7) Tönisvorst	1,05
		(8) Viersen	1,00
		(9) Willich	1,13

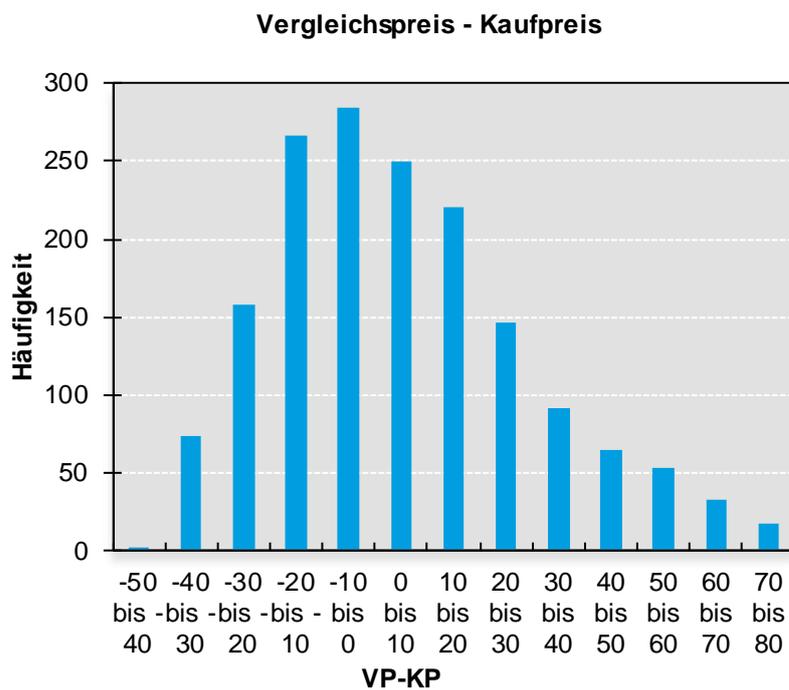
Der Gutachterausschuss weist auch hier ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

6.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

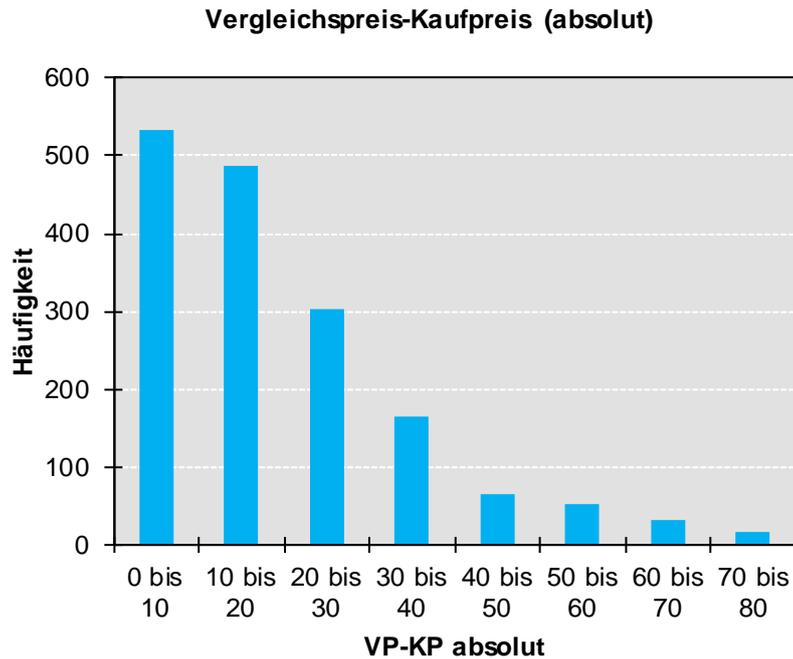
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 502 EUR/m². Dies entspricht rund 22 % des ermittelten Wertes.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in ca. 80 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner oder gleich ± 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	2023	163,6
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 (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median 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)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	0,8 (1,1)	561	78 (23)	2.405 (1.183)	6,50 (1,10)	25 (4)	47 (18)
Vermietetes Wohnungseigentum	1,5 (1,4)	197	63 (18)	2.099 (656)	7,10 (1,30)	25 (4)	45 (13)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze wurden aus den Jahrgängen 2022 und 2023 abgeleitet. Aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung wurde vom Gutachterausschuss beschlossen, zusätzlich eine jahrgangswise Ableitung der Liegenschaftszinssätze vorzunehmen. Aus den angestellten Untersuchungen konnten die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze für den Jahrgang 2023 ohne den Jahrgang 2022 im Kreis Viersen abgeleitet werden:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median 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)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,2 (1,1)	312	78 (24)	2.287 (1.114)	6,80 (1,10)	25 (4)	48 (17)
Vermietetes Wohnungseigentum	1,9 (1,5)	92	60 (18)	1.963 (565)	7,20 (1,40)	26 (4)	49 (13)

6.4 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen ergibt sich wie bereits unter Punkt 5.1.6 erläutert zu 25,7 mit einer absoluten Standardabweichung von 8,1 (Vorjahr: 30,4 ± 8,0). Dieser Wert wurde aus 423 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 ⁹	19.000 EUR bis 25.000 EUR
	Weiterverkauf	10.000 EUR bis 15.000 EUR
Garagen	Erstverkauf	keine Kauffälle
	Weiterverkauf	5.000 EUR bis 15.000 EUR
Stellplätze	Erstverkauf	keine Kauffälle
	Weiterverkauf	3.000 EUR bis 10.000 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.

⁹ 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 2024 ermittelt:

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

Dabei wurden berücksichtigt:

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

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

- Bei Vorhandensein von Drempel, Spitzboden und/oder Staffelgeschoss:
 - o Ein vorhandener Drempel und ein bei ausgebautem Dachgeschoss fehlender Drempel 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):

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

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

Bodenwertniveau	umfasst die Spanne
150 EUR/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
370 EUR/m ²	350 EUR/m ² - 390 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.

Die vorstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten und als geeignet gekennzeichneten Kauffällen der letzten zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar 2024 ermittelt. Hierbei handelt es sich um den Medianwert aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssätzen. Ausreißer wurden mit Hilfe der Boxplot-Methode identifiziert und nicht weiterverwendet. Kaufpreise wurden um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Darüber hinaus gelten die nachfolgenden Parameter und Bezugseinheiten:

- Gesamt- und Restnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer ist entsprechend § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV in der Anlage 1 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben. Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
- Grundstücksgröße: Als Grundstücksgröße wird bei großen Grundstücken für eine Ein- bis Dreifamilienhausnutzung auf die im Bodenrichtwert definierte Normgrundstücksgröße abgestimmt. Bei den übrigen Objektarten wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt.
- Mietansatz: Sofern tatsächliche Mieten vorhanden waren, wurde der jährliche Rohertrag aus diesen nach Plausibilisierung abgeleitet. Anderenfalls wurde die marktüblich erzielbare Miete gemäß Mietspiegel der jeweiligen Stadt oder Gemeinde inkl. gemäß Mietspiegel genannten Anpassungsfaktoren insb. an die Wohnungsgrößen abgeleitet. Bei Einfamilienhäusern wurde ein Zuschlag von 25 % gewährt.
- Bewirtschaftungskosten: Die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind entsprechend § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in der Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben. Dabei werden die Bewirtschaftungskosten auf den Kaufzeitpunkt bezogen. Für die Bewirtschaftungskosten wurden - angepasst jeweils an den Verbraucherpreisindex von Oktober des Vorjahres - entsprechend der II. BV nachfolgende Ansätze für 2023 gewählt:

Für Wohnnutzung:

- Verwaltungskosten: je Wohnung im Mehrfamilien-/ Einfamilienhaus 344,00 EUR
je Eigentumswohnung 412,00 EUR
je Garage / Einstellplatz 45,00 EUR
- Instandhaltungskosten: je m² Wohnfläche 13,50 EUR
je Stellplatz (z.B. Garage, TG-Stellplatz) 102,00 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 Vorhundertersatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:
 - 100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,
 - 50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,
 - 30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- Mietausfallwagnis: 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

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

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

9 Mieten und Pachten

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

Zu beziehen sind die aktuellen Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V., Ostwall 175, 47798 Krefeld,

E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de

Tel.: 02151 / 784 88 0

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 242, 47798 Krefeld

E-Mail: service-kr@mieterverband-niederrhein.de

Tel.: 02151 / 24383

Gemeindeverwaltung 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 Stellen eingesehen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses des Kreises Viersen

Vorsitzende	Claudia Ziemer	Kreisobervermessungsrätin
Stellvertr. Vorsitzende	Jasmin May Joachim Seidenfaden	M. Sc. Raumplanung Stadtvermessungsdirektor
Stellvertr. Vorsitzende und Sachverständige	Viola Mertens	Dipl.-Betriebswirtin
Sachverständige	Ulrich Beyer Andrea Birker Fabian Caspers Johannes Cloerkes Arndt Gerhardts Dr.-Ing. Detlef Giebelen Christiaan Gosebrink Sabine Houben Ralph Jammers Daniel Jungermann Ulrich Platen Dr.-Ing. Rüdiger Schmitz Peter Schommer Udo Thelen Martini Weyers	Architekt Dipl.-Kauffrau Immobiliengutachter landwirtsch. Sachverständiger Immobilienmakler Architekt Immobilien-Kaufmann Architektin Architekt Architekt Immobilienfachverständiger Architekt Dipl.-Ing. Architekt Immobilienfachwirtin
Sachverständige Finanzamt	Elke Schroers Charalambos Mavrides Volker Bialek Ingrid Rohrbach-Scheunert	Regierungsrätin (FA Viersen) Steueroberinspektor (FA Viersen) Steueramtsrat (FA Kempen) Architektin (FA Kempen)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Kreishaus Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 27 10

Telefax: 02162 / 39 28 11 45

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet: www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss

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

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

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

Kreis Wesel

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

Stadt Krefeld

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

Stadt Mönchengladbach

Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161 / 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@bezreg-koeln.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre

Liegenschaftszinssätze:

Gebäudetyp	01.01.2020		01.01.2021		01.01.2022		01.01.2023		01.01.2024	
	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LSZ	Stabw.
Einfamilienhaus	2,1	0,9	1,8	0,9	1,4	0,9	1,1	1,0	1,2	0,9
Zweifamilienhaus	2,6	1,1	2,6	1,0	1,8	1,1	1,6	0,8	1,7	1,1
Dreifamilienhaus	2,5	0,9	2,9	1,3	2,0	1,2	1,8	1,2	1,8	1,1
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	4,2	2,1	3,4	1,4	3,2	1,3	2,5	1,4	2,2	1,1
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,1	2,3	5,6	2,7	4,1	1,9	3,5	1,6	3,6	2,0
Reine Gewerbebetriebe	6,6	3,0	6,0	2,5	-	-				
Büro					4,1	3,5	4,1	3,1		
Gewerbe ¹⁰					5,0	2,1	4,2	2,4	4,0 ¹¹	2,2
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,4	1,0	1,7	1,1	1,3	1,1	0,9	1,1	0,8	1,1
Vermietetes Wohnungseigentum	3,1	1,2	2,4	1,5	1,5	1,2	1,2	1,1	1,5	1,4

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

¹⁰ exkl. Büronutzung, enthält neben produzierendem Gewerbe auch Handwerksbetriebe, tertiäre Nutzung etc.

¹¹ Aufgrund der Anpassungen der ImmoWertV 2021 ist der hier angegebene Wert aufgrund verminderter Gesamtnutzungsdauer nicht mehr mit dem Wert der Vorjahre vergleichbar.

11.2 Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median 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	0,8 (1,1)	561	78 (23)	2.405 (1.183)	6,50 (1,10)	25 (4)	47 (18)
Vermietetes Wohnungseigentum	1,5 (1,4)	197	63 (18)	2.099 (656)	7,10 (1,30)	25 (4)	45 (13)
Einfamilienhäuser gesamt	1,2 (0,9)	1.044	120 (36)	2.975 (879)	7,65 (1,05)	18 (2)	40 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	1,0 (1,0)	387	136 (42)	3.235 (1.010)	7,40 (1,15)	18 (3)	39 (15)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,2 (0,9)	420	115 (29)	2.992 (784)	7,70 (1,10)	18 (2)	40 (12)
Einfamilienhäuser Reihemittelhäuser	1,4 (0,9)	239	112 (30)	2.727 (689)	7,75 (0,90)	18 (2)	40 (10)
Zweifamilienhäuser	1,7 (1,1)	86	173 (59)	2.288 (756)	7,15 (1,15)	20 (3)	37 (12)
Dreifamilienhäuser	1,8 (1,1)	31	191 (57)	1.976 (976)	6,55 (0,80)	24 (3)	34 (11)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,2 (1,1)	26	368 (375)	1.569 (606)	6,25 (0,90)	25 (4)	36 (11)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	3,6 (2,0)	10	378 (719)	1581 (598)	6,85 (2,50)	20 (4)	40 (11)
Gewerbe ¹²	4,0 2,2	13	829 (1.329)	952 (765)	4,55 (1,9)	19 (3)	32 (9)

¹² exkl. Büronutzung, enthält neben produzierendem Gewerbe auch Handwerksbetriebe, tertiäre Nutzung etc.

11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren

Objektart	2022			2023		
	Anzahl Kauffälle ¹³	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ¹³	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)
Zweifamilien- häuser	38	25,7	5,5	43	23,4	5,4
Dreifamilien- häuser	13	22,3	8,9	18	20,2	6,1
Mehrfamilien- häuser	32	21,1	6,0	29	17,1	3,3
Wohn- und Geschäftshäuser	10	18,5	5,7	8	16,0	5,3
Gewerbeobjekte gesamt	15	14,3	7,2	12	14,3	6,6
Eigentums- wohnungen	417	30,4	8,0	423	25,7	8,1

¹³ ohne statistische Ausreißer

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

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

