



## Grundstücksmarktbericht **2025** für den Kreis Viersen



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Viersen

## Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Kreis Viersen

---

## **Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Viersen

## **Geschäftsstelle**

Rathausmarkt 3

41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 27 10

Fax: 02162 / 39 28 11 45

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-viersen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-viersen.de)

Internet: [www.gars.nrw/viersen](http://www.gars.nrw/viersen)

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

[www.kreis-viersen.de](http://www.kreis-viersen.de)



## **Gebühr**

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

## **Bildnachweis**

Titelbilder: Niederkrüchten: Elmpter Schwalmbruch (Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), Urheber\*in: E. Wetzig); Viersen: Festhalle (© Pressestelle der Stadt Viersen, Fotografin: Antje Prömper); Brüggen: Burg Brüggen (Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), Urheber\*in: sodele); Grefrath: Eisstadion (© Pressestelle der Gemeinde Grefrath); Kempen: Alte Schulstraße (Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), Urheber\*in: O. Falkner); Tönisvorst: Apfelstadt (© Pressestelle der Stadt Tönisvorst); Willich: Stahlwerke Becker (Quelle: [www.city-map.de](http://www.city-map.de), Urheber\*in: K. Zich); Nette-tal: Glabbacher Bruch (Quelle: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), Urheber\*in: Michael and the Birds); Schwalmtal: Mühl-rather Mühle (Quelle: [www.wikipedia.org](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>                      | <b>7</b>  |
| <b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>                              | <b>9</b>  |
| 2.1 Allgemeines   | 9         |
| 2.2 Überblick   | 9         |
| <b>3 Umsätze</b>  | <b>12</b> |
| 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        |
| <b>4 Unbebaute Grundstücke</b>  | <b>21</b> |
| 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        |
| <b>5 Bebaute Grundstücke</b>  | <b>38</b> |
| 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser   | 38        |
| 5.1.1 Durchschnittspreise   | 38        |
| 5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten                 | 41        |
| 5.1.2.1 Immobilienrichtwerte  | 41        |
| 5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten  | 42        |
| 5.1.3 Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs                             | 46        |
| 5.1.4 Indexreihen   | 47        |
| 5.1.5 Sachwertfaktoren  | 48        |
| 5.1.6 Liegenschaftszinssatz   | 53        |
| 5.1.7 Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser                           | 53        |
| 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude             | 54        |
| 5.2.1 Liegenschaftszinssätze  | 54        |
| 5.2.2 Rohertragsfaktoren  | 54        |
| 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude                                | 55        |

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

## 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

## Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen

### Westkreis

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 30.06.2024**

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

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### 2.1 Allgemeines

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

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

### 2.2 Überblick

#### Unbebaute Grundstücke

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

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

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

## **Bebaute Grundstücke**

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

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

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

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

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

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

## **Eigentumswohnungen**

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

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

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

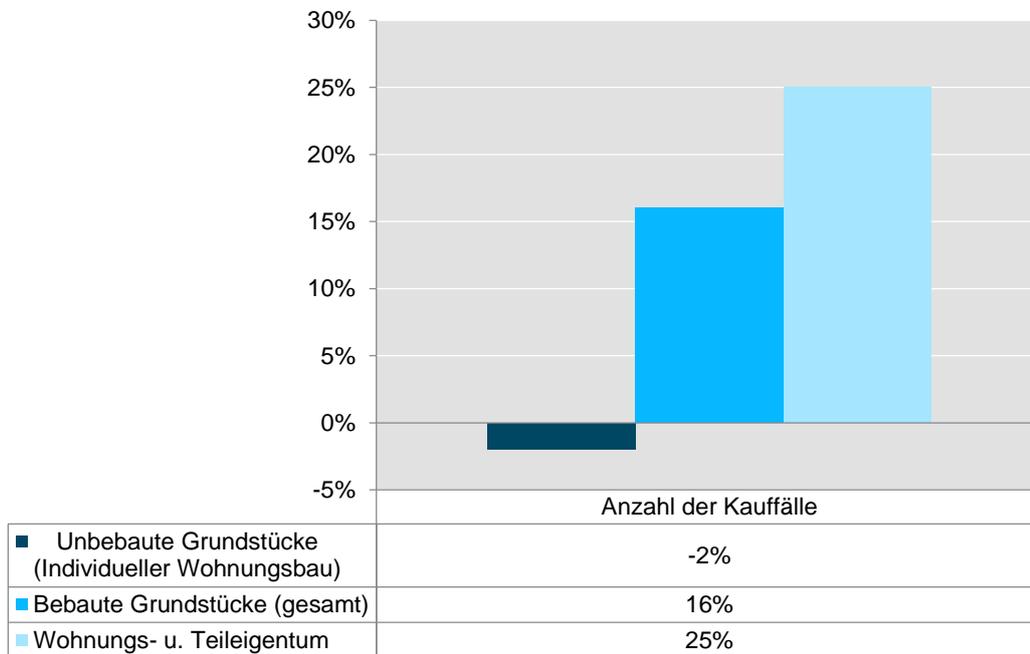
Insgesamt kann weiterhin von einem stagnierenden Preisniveau bei Eigentumswohnungen ausgegangen werden.

## Zusammenfassung

### Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2024

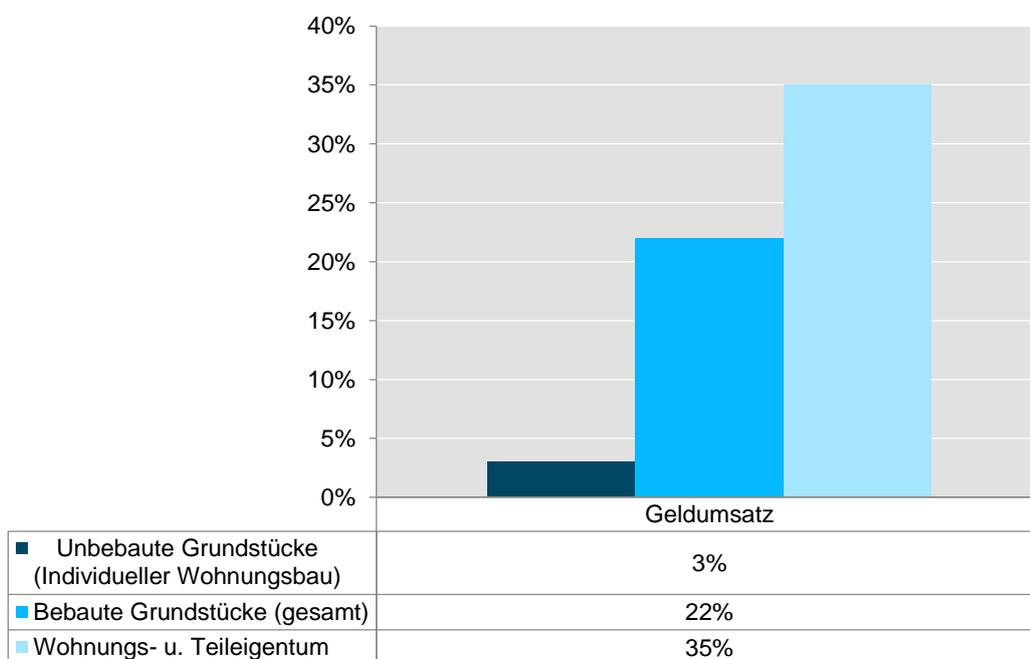
#### Zahl der Kauffälle

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



#### Geldumsatz

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Vorjahr



### 3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der beim Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2024 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, werden im Grundstücksmarktbericht nicht berücksichtigt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt mit großer Sicherheit widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird.

#### Anzahl der Kauffälle

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

**2.591 Kauffälle** (Vorjahr 2.271)

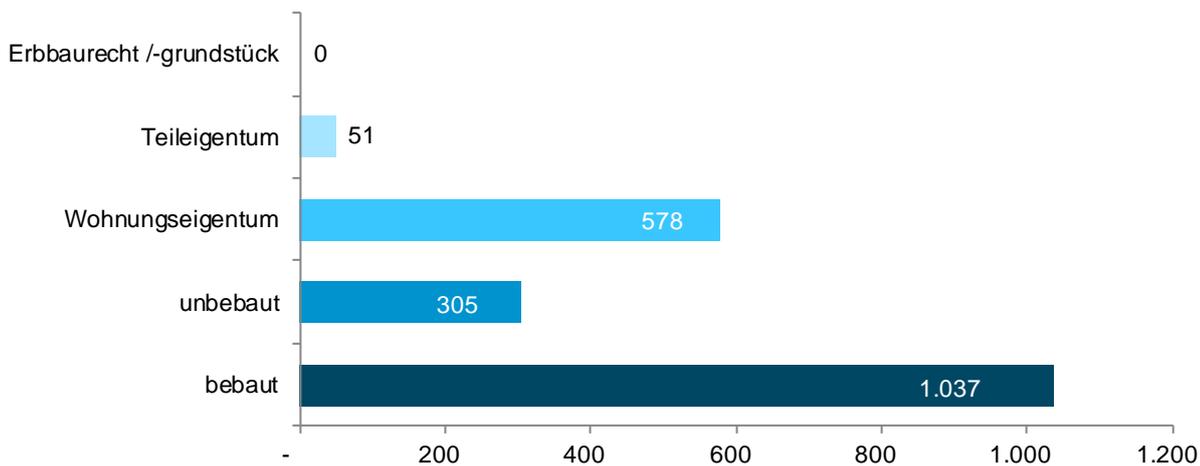
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

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

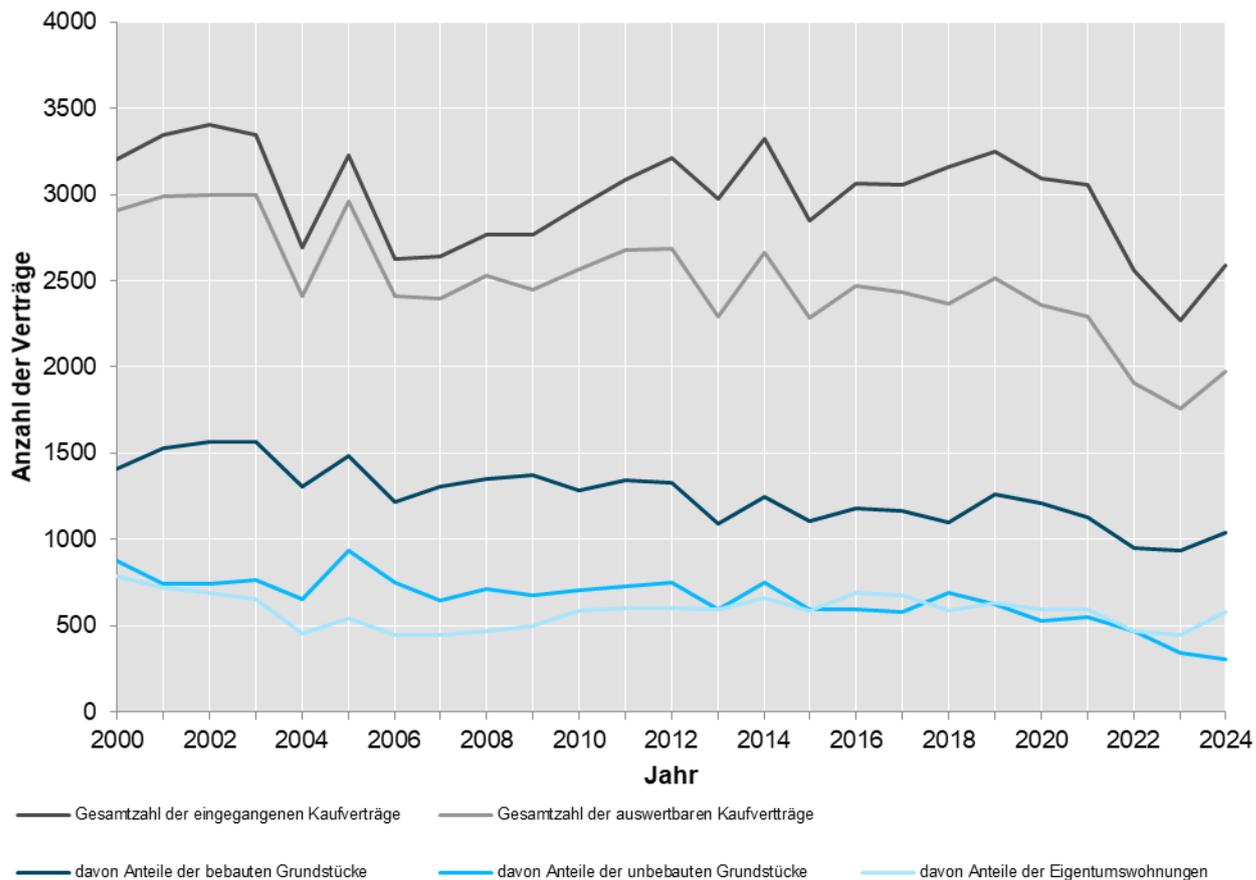
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 24 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 1.971 (Vorjahr 1.757) Kaufverträge auswertbar.

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

#### Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Vertragsarten



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



### 3.1 Gesamtumsatz

#### 3.1.1 Flächenumsatz

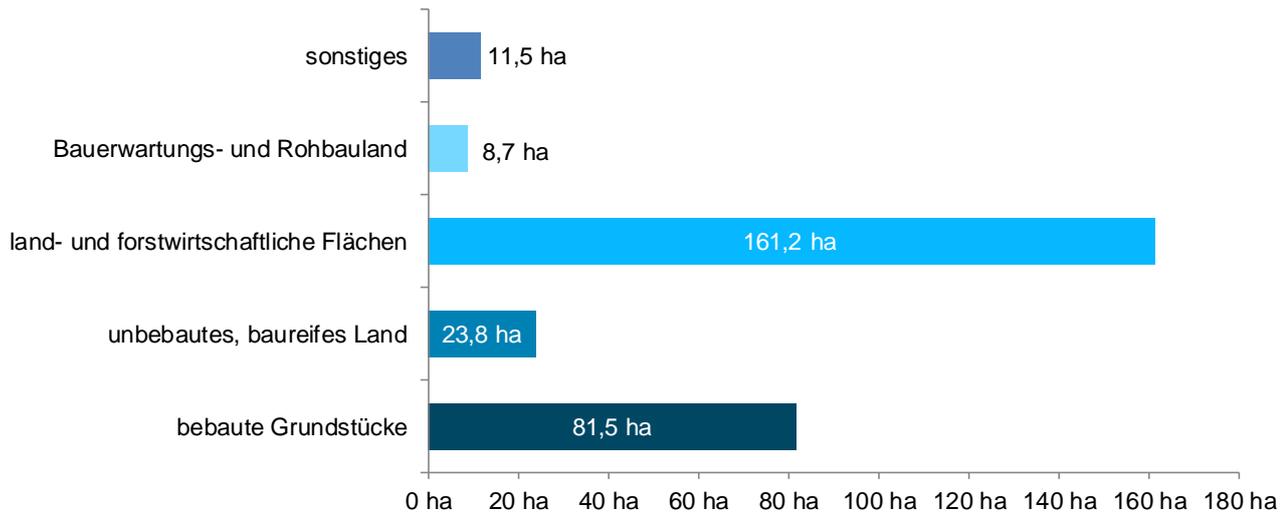
Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

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

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

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.

## Flächenumsatz 2024 ohne Wohnungs- und Teileigentum



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

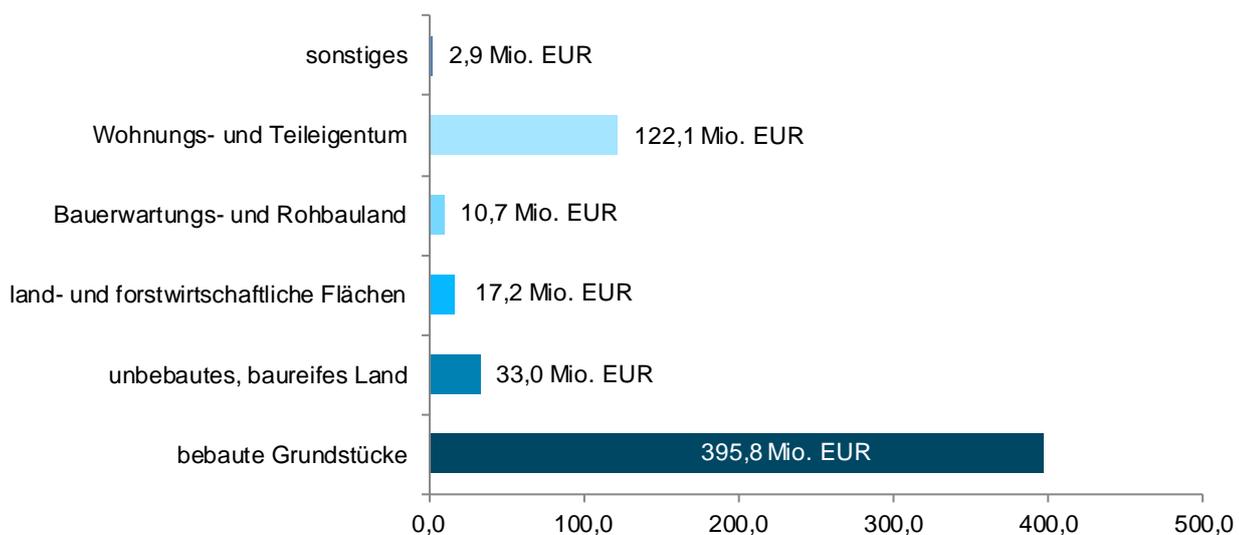
### 3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

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

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

### Geldumsatz 2024



## 3.2 Unbebaute Grundstücke

### Marktübersicht

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2024 mit

**305 Kauffällen** (Vorjahr 342)

ein Geldumsatz von

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

und ein Flächenumsatz von

**205,2 ha** (Vorjahr 227,2 ha)

erreicht.

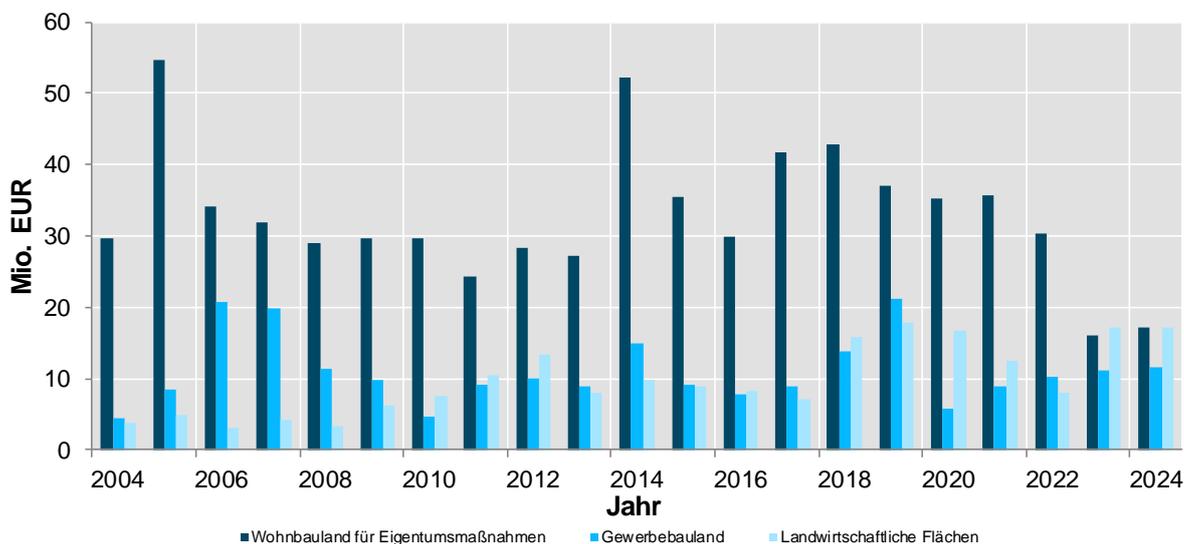
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 11 % gesunken, der Geldumsatz ist um 23 % gestiegen.

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

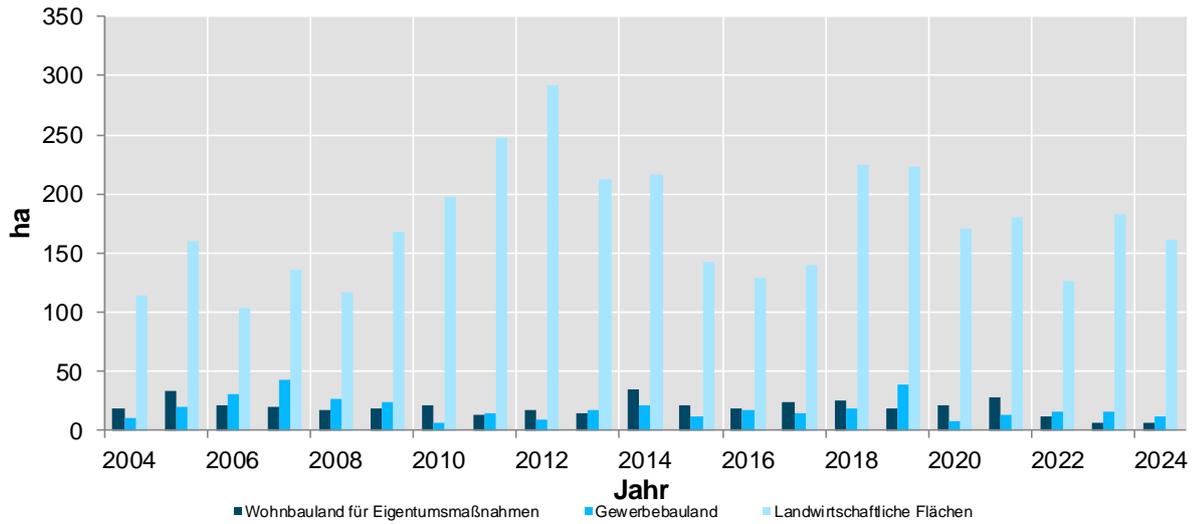
### Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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

### Umsätze nach Preis in Mio. Euro im Kreis Viersen



## Umsätze nach Fläche in ha im Kreis Viersen



### 3.3 Bebaute Grundstücke

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

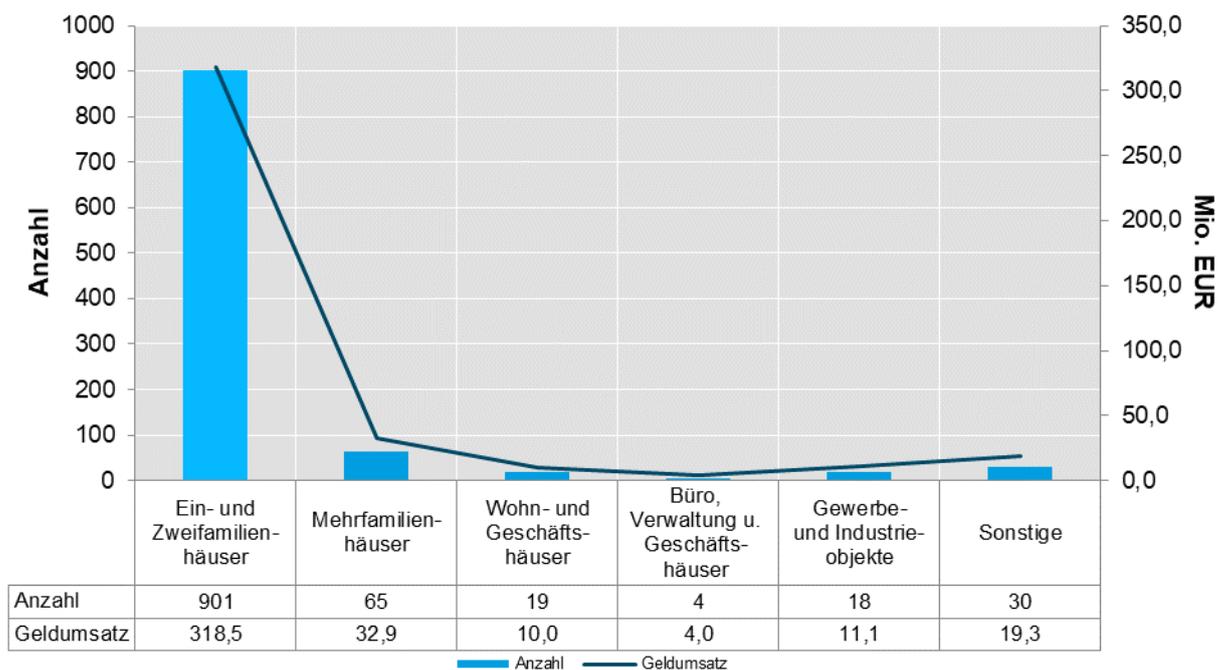
Den Anteil der Teilmärkte

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

zeigt die folgende Abbildung.

### Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

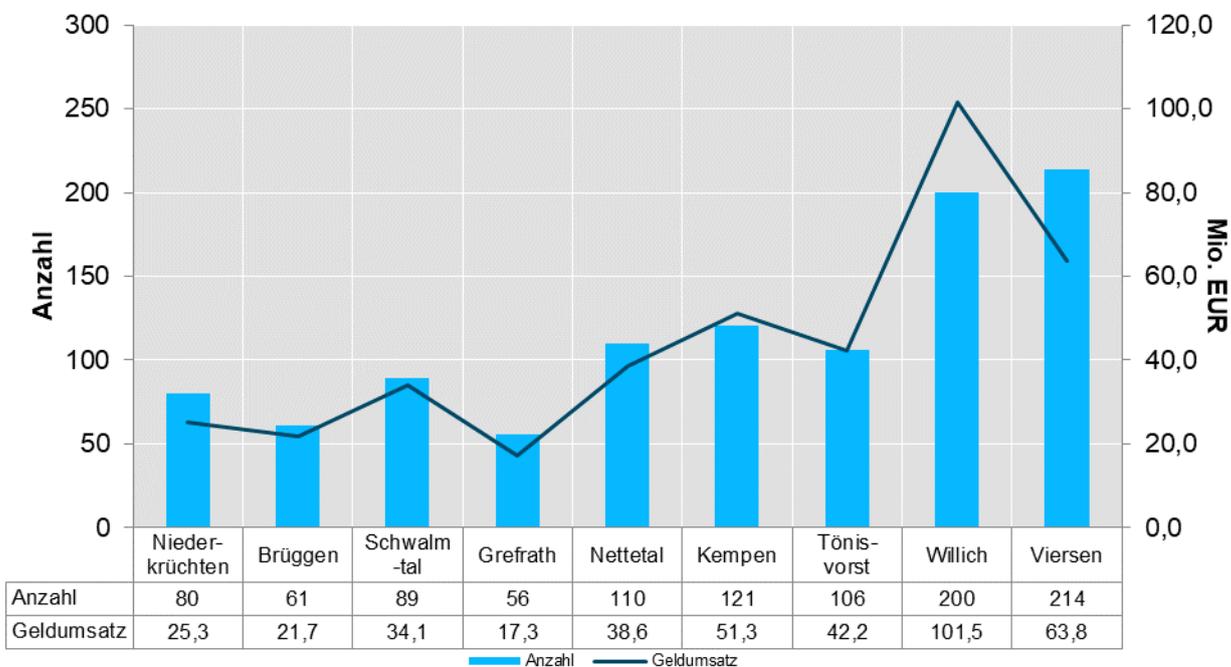
#### Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

### Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

#### Teilmarkt bebaute Grundstücke



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

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

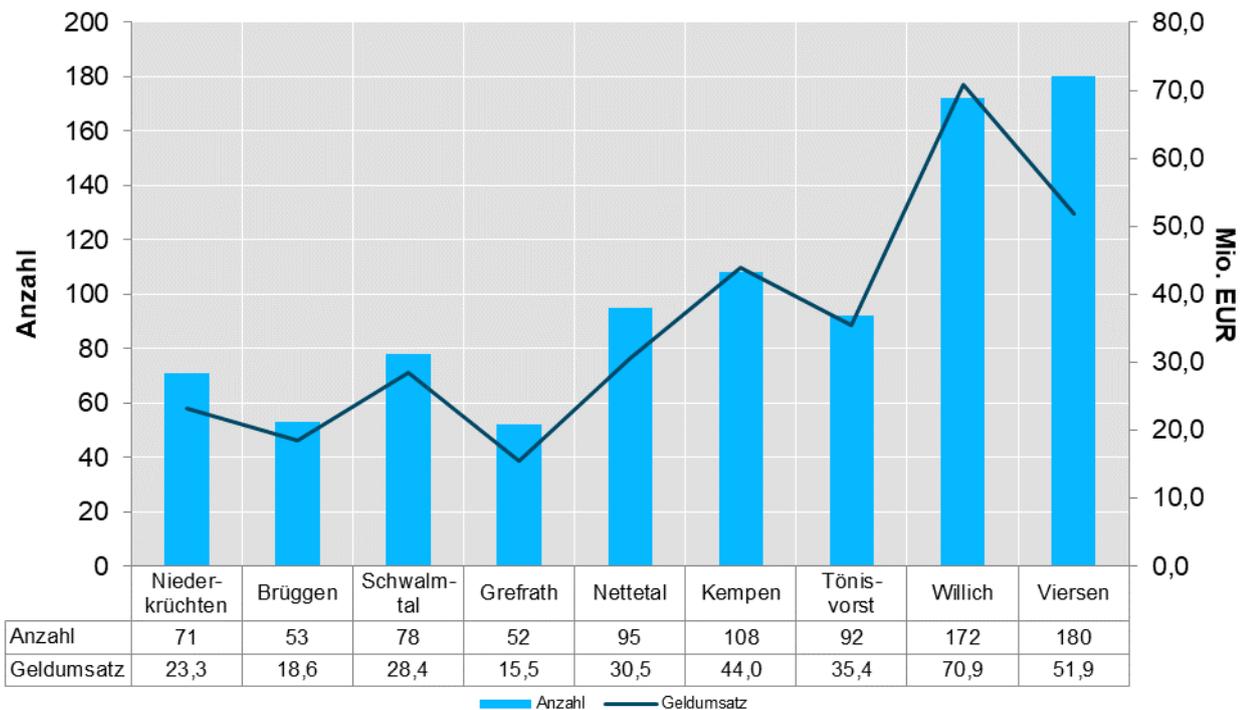
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle sowie des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

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

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

#### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

#### Ein- und Zweifamilienhäuser



### 3.4 Wohnungseigentum

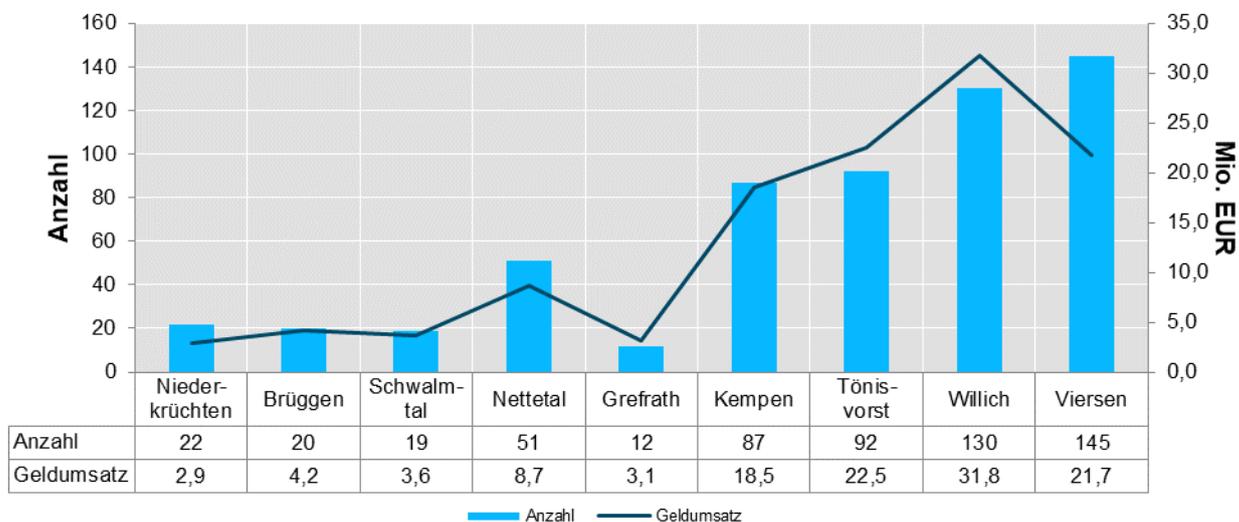
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 578 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr um 132 Kaufverträge gestiegen. Der Geldumsatz ist um 40 % auf 117,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

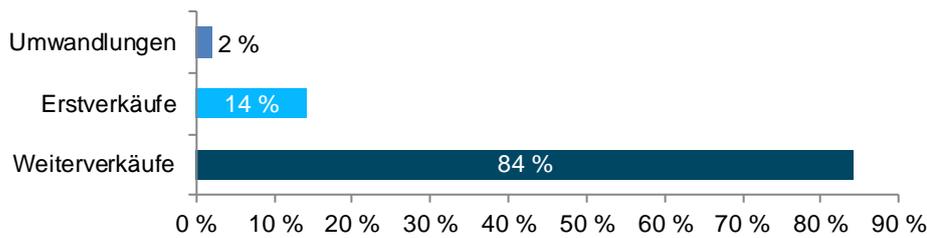
| Anzahl der Kauffälle | 2023 | 2024 |         |
|----------------------|------|------|---------|
| Niederkrüchten       | 12   | 22   | + 83 %  |
| Brüggen              | 20   | 20   | +/- 0 % |
| Schwalmtal           | 12   | 19   | + 58 %  |
| Nettetal             | 67   | 51   | - 24 %  |
| Grefrath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

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

#### Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Wohnungseigentum



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



### 3.5 Teileigentum

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

### 3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

### 3.7 Zwangsversteigerungen

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

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

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

## 4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Individueller Wohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil). Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter subsumiert.

- **Geschosswohnungsbau**

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind eine drei- oder mehrgeschossige Bebauung auch in der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

- **Gewerbliche Bauflächen**

*Gewerbe und Industrie*

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

*Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)*

Voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der Dienstleistungen zusammenfasst. Dazu zählen im Wesentlichen Fachhandel und Discount- / Verbrauchermärkte. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Misch- und Gewerbegebieten mit einem großen Anteil an Büro- oder Handelsnutzung. Ebenfalls erfasst werden Geschäftsgrundstücke in Innenstadt- oder Unterzentrumslage.

- **Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Waldflächen) werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft). Abbau- und Abgrabungsflächen wurden bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in Euro/m<sup>2</sup> nicht berücksichtigt.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

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

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

## 4.1 Individueller Wohnungsbau

### Umsätze

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

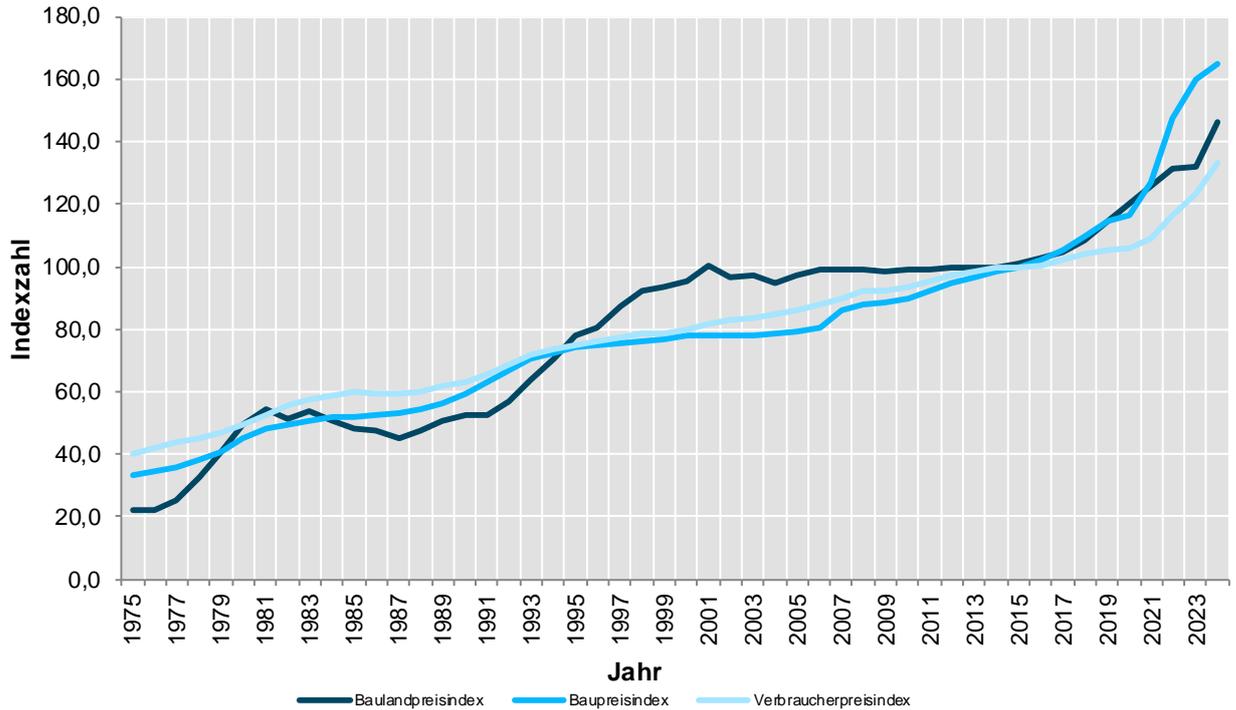
### Preisentwicklung

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

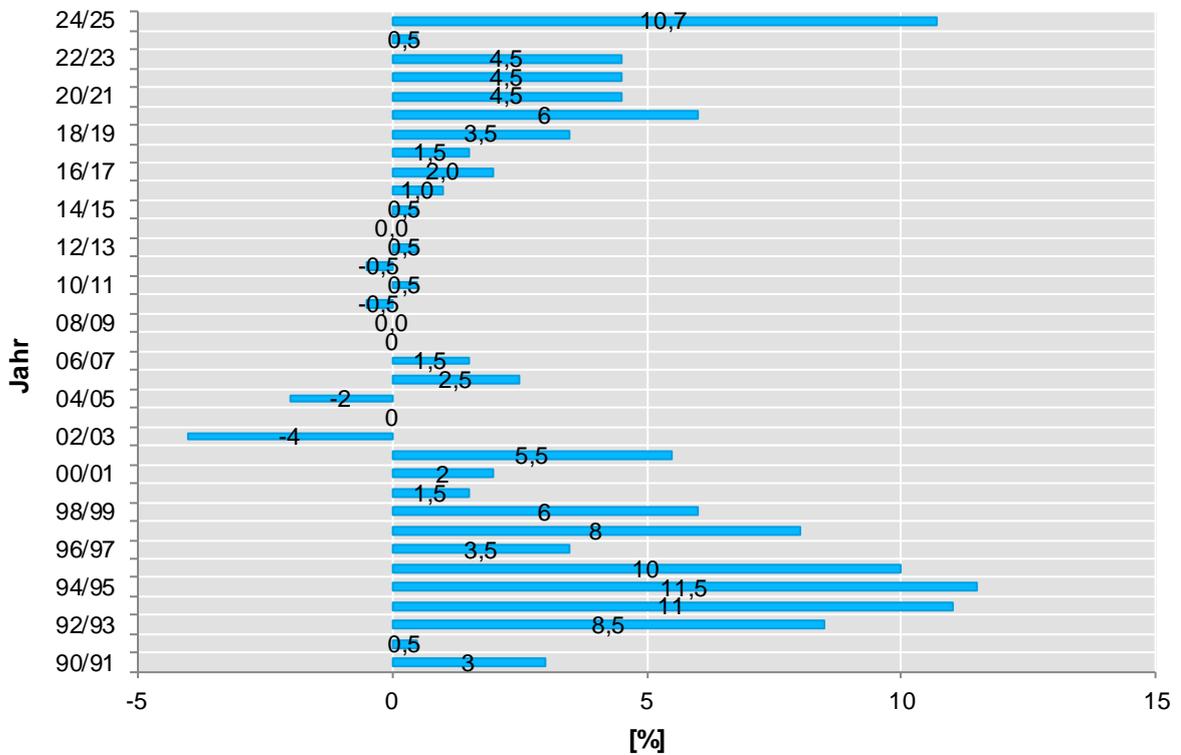
Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

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

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



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



## Preisniveau 2024

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

## 4.2 Geschosswohnungsbau

### Umsätze

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

## 4.3 Gewerbliche Bauflächen

### Gewerbe und Industrie

#### Umsätze

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

#### Preisentwicklung

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

### Tertiäres Gewerbe

Nachfolgend wird das durchschnittliche Preisniveau für gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung) angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte. Da aktuelle Kaufpreise nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, wird an dieser Stelle auf die Auswertungen von Verkäufen der letzten Jahre zurückgegriffen. Die durchschnittlichen Bodenwerte für die beiden Teilmärkte Discount- / Verbrauchermarkt und Fachhandel weisen signifikante Unterschiede auf. Sie werden je nach Lage und Verkehrsanbindung in Bezug zum jeweiligen Gewerbebaulandwert gesetzt.

### Gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung)

#### Discount- / Verbrauchermarkt

(mit Verkaufsflächen überwiegend bis ca. 800 m<sup>2</sup>) : 2,5 bis 3-fache des Gewerbebaulandwertes

#### Fachhandel

(mit Grundstücksflächen bis ca. 2.500 m<sup>2</sup>) : 1,5 bis 2-fache des Gewerbebaulandwertes

## 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zurzeit entsprechend genutzt oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

### 4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

#### Umsätze und Preisniveau

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

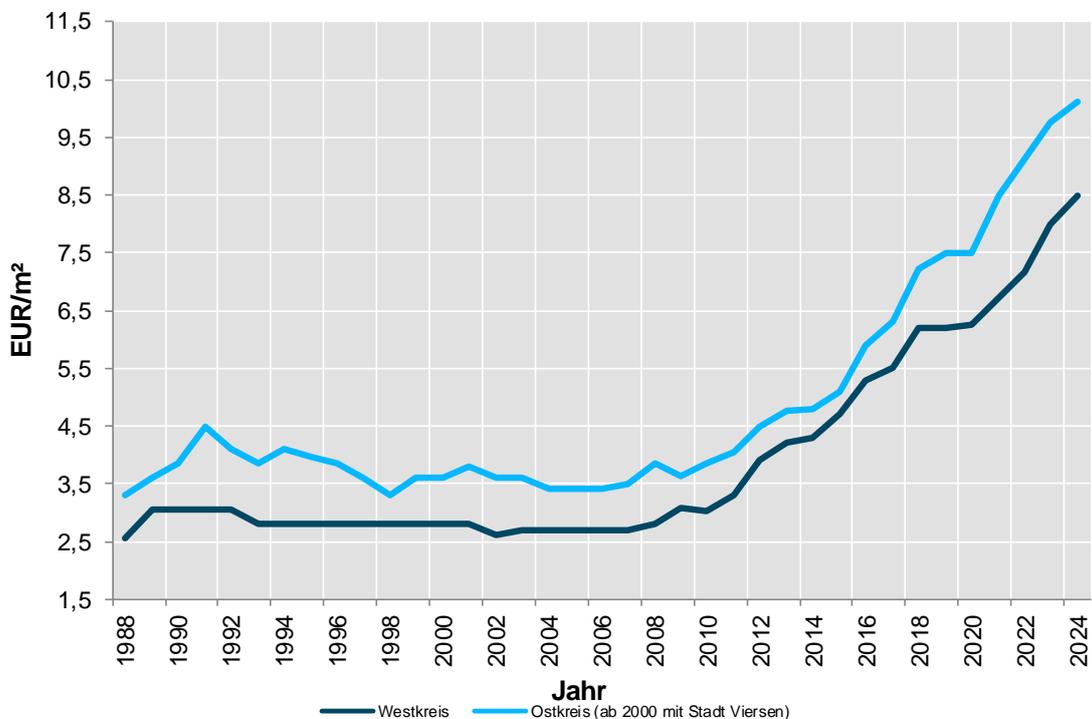
Im Westkreis ist der Bodenrichtwert für Ackerland in allen Kommunen einheitlich auf 8,50 EUR/m<sup>2</sup> angestiegen.

In den Städten Kempen, Tönisvorst und Willich sind die Preise für Ackerflächen auf 10,50 EUR/m<sup>2</sup> angestiegen. Somit liegt der Wert für Ackerlandflächen im gesamten Ostkreis bei 10,50 EUR/m<sup>2</sup>.

In der Stadt Viersen ist der Bodenrichtwert mit 9,00 EUR/m<sup>2</sup> konstant geblieben.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2024 für das gesamte Kreisgebiet um 0,50 EUR/m<sup>2</sup> auf 6,00 EUR/m<sup>2</sup> angestiegen.

#### Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2024



### Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Ackerland Stadt Nettetal          | 8,50 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Ackerland Gemeinde Brüggen        | 8,50 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Ackerland Gemeinde Niederkrüchten | 8,50 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Ackerland Gemeinde Grefrath       | 8,50 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Ackerland Gemeinde Schwalmtal     | 8,50 EUR/m <sup>2</sup>  |
| Ackerland Stadt Kempen            | 10,50 EUR/m <sup>2</sup> |
| Ackerland Tönisvorst              | 10,50 EUR/m <sup>2</sup> |
| Ackerland Stadt Willich           | 10,50 EUR/m <sup>2</sup> |
| Ackerland Stadt Viersen           | 9,00 EUR/m <sup>2</sup>  |
| <br>                              |                          |
| Grünland gesamtes Kreisgebiet     | 6,00 EUR/m <sup>2</sup>  |

#### 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.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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/m<sup>2</sup> und ca. 12,00 EUR/m<sup>2</sup> schwankt. Dies entsprach in etwa dem 1- bis 3-fachen des damaligen landwirtschaftlichen Bodenwertes. In 2024 lagen nur sehr wenige Kauffälle für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft vor. Die Verkaufspreise bewegen sich allerdings alle innerhalb der 1- bis 3-fachen Spanne des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes, so dass die angegebene Spanne weiterhin bestätigt werden kann.

#### 4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

##### Umsätze und Preisniveau

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

Die registrierten Kaufpreise von forstwirtschaftlichen Flächen und Wald beziehen sich i.d.R. auf den jeweiligen Wert des Grund und Bodens inklusive Aufwuchs. Gemäß §14 (4) ImmoWertV 2021 wird der Bodenrichtwert für Waldflächen seit dem 01.01.2021 **ohne Aufwuchs** ausgewiesen. Da Einzelfallbewertungen des jeweiligen Wertanteils des Aufwuchses nicht möglich sind, wurde vom Gutachterausschuss nach Auswertungen aus der Kaufpreissammlung pauschal ein durchschnittlicher Bodenwertanteil von 40 % des erzielten Kaufpreises inklusive Aufwuchs zu Grunde gelegt. Der Richtwert für Waldflächen exkl. Aufwuchs beträgt demnach zum 01.01.2025 0,70 EUR/m<sup>2</sup>. 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<br>Kauffälle | Flächenumsatz<br>ha | Geldumsatz<br>Mio. Euro |
|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| 6                       | 3,1                 | 1,6                     |

## Rohbauland

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

### Umsätze Rohbauland

| Anzahl der<br>Kauffälle | Flächenumsatz<br>ha | Geldumsatz<br>Mio. Euro |
|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| 3                       | 0,3                 | 0,1                     |

## 4.6 Bodenrichtwerte

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

### 4.6.1 Definition

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

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit den Bodenrichtwerten angegeben:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bodenbeschaffenheit,
- Beitrags- und Abgabenzustand,
- Grundstücksgestaltung und Grundstücksgröße.

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

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

Auswertungen aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2023 ergaben, dass diese Beiträge kreisweit insgesamt durchschnittlich bei ca. 76,00 EUR/m<sup>2</sup> liegen. Hiervon entfallen durchschnittlich auf die Er-

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

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 m<sup>2</sup>  
 Doppelhaus- und Reihenendhausbebauung ca. 350 m<sup>2</sup>  
 freistehende Bebauung ca. 500 m<sup>2</sup>

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

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

In einzelnen Zonen ist die Normalgröße abweichend definiert!

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

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

Die angegebenen Normgrundstücksgrößen gelten nur für Ein- bis Dreifamilienhäuser. Für andere Gebäudetypen wird empfohlen, die Grundstücksaufteilung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks sachverständig vorzunehmen.

Grundstückszuschnitt : regelmäßig  
 Bodenbeschaffenheit : tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

**Gewerbe- und Industriegebiet (G, GE, GI)**

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Grundstücksqualität  | : baureifes Land                      |
| Lage                 | : Gewerbegebiet, Industriegebiet      |
| Grundstückszuschnitt | : regelmäßig                          |
| Bodenbeschaffenheit  | : tragfähiger Baugrund, alllastenfrei |

**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<br>(Normalgrößen) | : Reihenmittelhausbebauung ca. 250 m <sup>2</sup><br>Doppelhaus- / Reiheneckhausbebauung ca. 440 m <sup>2</sup><br>freistehende Bebauung ca. 625 m <sup>2</sup><br><br>Falls erforderlich, kann im Einzelfall von den angegebenen Normalgrößen abgewichen werden. Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen beträgt, bis zur doppelten Größe des Normalgrundstückes, ca. 10 % des Baulandrichtwertes. Weitere über diese Flächengröße hinausgehende Flächenanteile werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen in Ansatz gebracht. |

**Landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker (A)**

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

**Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland (GR)**

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

**Landwirtschaftliche Nutzfläche - Wald (F)**

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

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

**Sondernutzungsflächen (SN)**

Grundstücksqualität : baureifes Land

Lage : Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet

Richtwert für kommunalnutzungsorientierte Bebauung : 30 % des vorliegenden Bodenrichtwertes

Richtwert für öffentliche Grünflächen : 25 % des vorliegenden Bodenrichtwertes

Kleingartenanlagen : 2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes

Friedhöfe : 3,5-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes

Sportanlagen : 2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes

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

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

Richtwert für Hofraumflächen nicht durchbauter

Resthöfe : Der Gutachterausschuss hat nach Filterung von Ausreißern 34 Kaufpreise von nicht durchbauten Resthöfen aus dem Zeitraum 2018 bis 2021 untersucht. Die Untersuchung der Kaufpreise ergab einen Median von ca. 38 Euro je m<sup>2</sup> Hofraumfläche. Als Flächengröße sollte die gemäß tatsächlicher Nutzung im Kataster zugewiesene Hofraumfläche herangezogen werden.

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

Richtwerte für Hausgarten:

25 % des Baulandrichtwertes für Flächen bis zur Größe des Normal-Wohngrundstückes

10 % des Baulandrichtwertes für darüber hinausgehende Flächen bis zur doppelten Größe des Normal-Wohngrundstückes



### 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<br>Euro/m <sup>2</sup> | mittlere Lage<br>Euro/m <sup>2</sup> | mäßige Lage<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Niederkrüchten        | 180                              | 165                                  | 145                                |
| Brüggen               | 290                              | 220                                  | 170                                |
| Schwalmtal            | 225                              | 190                                  | 145                                |
| Nettetal              | 270                              | 215                                  | 165                                |
| Grefrath              | 215                              | 195                                  | 160                                |
| Kempen                | 380 (480 <sup>2</sup> )          | 360                                  | 320                                |
| St.Hubert / Tönisberg | -                                | 220                                  | 180                                |
| St. Tönis             | 400                              | 380                                  | -                                  |
| Vorst                 | -                                | 225                                  | 160                                |
| Willich               | 390                              | 290                                  | 245                                |
| Viersen               | 260                              | 210                                  | 150                                |

<sup>2</sup> 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<br>- Ortsteil              | Euro/m <sup>2</sup> | Stadt<br>- Ortsteil                | Euro/m <sup>2</sup> |
|---|---------------------|------------------------------------|---------------------|
| Gemeinde Niederkrüchten<br>- Niederkrüchten | 45                  | Stadt Kempen<br>- Kempen           | 75                  |
|   |                     | - St. Hubert                       | 55                  |
|   |                     | - Tönisberg                        | 50                  |
| Gemeinde Brüggen<br>- Bracht                | 50                  | Stadt Tönisvorst<br>- Vorst (Tack) | 65                  |
| - Brüggen                                   | 55                  | - Vorst (Höhenhöfe)                | 90                  |
| Gemeinde Schwalmtal<br>- Waldniel           | 55                  | Stadt Willich<br>- Anrath          | 65                  |
|   |                     | - Willich                          | 105                 |
| Gemeinde Grefrath<br>- Grefrath             | 50                  | - Schiefbahn                       | 100                 |
| - Oedt                                      | 45                  |                                    |                     |
| Stadt Nettetal<br>- Breyell                 | 50                  | Stadt Viersen<br>- Dülken          | 75                  |
| - Kaldenkirchen                             | 65                  | - Viersen (Kränkelsweg)            | 90                  |
| - Lobberich                                 | 65                  | - Süchteln                         | 75                  |

#### 4.6.4 Indexreihen

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

##### 4.6.4.1 Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

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

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

#### 4.6.4.2 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland

##### Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2015 (Index = 100)

| Jahr<br>(Stichtag 01. Januar) | Boden-<br>preisindex | Jahr<br>(Stichtag 01. Januar) | Boden-<br>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                | <b>2015</b>                   | <b>100,00</b>        |
| 1993                          | 70,62                | 2016                          | 107,86               |
| 1994                          | 72,70                | 2017                          | 122,85               |
| 1995                          | 71,45                | 2018                          | 128,99               |
| 1996                          | 70,62                | 2019                          | 147,17               |
| 1997                          | 68,55                | 2020                          | 149,88               |
| 1998                          | 66,06                | 2021                          | 150,61               |
| 1999                          | 68,55                | 2022                          | 166,09               |
| 2000                          | 69,78                | 2023                          | 177,64               |
| 2001                          | 71,74                | 2024                          | 194,10               |
| 2002                          | 67,32                | 2025                          | 203,93               |
| 2003                          | 68,55                |                               |                      |
| 2004                          | 66,58                |                               |                      |
| 2005                          | 66,58                |                               |                      |
| 2006                          | 66,58                |                               |                      |
| 2007                          | 66,09                |                               |                      |
| 2008                          | 67,08                |                               |                      |
| 2009                          | 74,20                |                               |                      |
| 2010                          | 73,46                |                               |                      |

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

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

## 5 Bebaute Grundstücke

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

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

### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 5.1.1 Durchschnittspreise

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

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

Bei den unten aufgeführten Durchschnittspreisen handelt es sich um durchschnittliche Werte in Euro pro m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> | Euro/m <sup>2</sup> |
| <b>Stadt Viersen</b>                   |      |   |      |                     |                     |                     |
| Freistehendes Wohnhaus                 |      |   |      |                     |                     |                     |
| Baujahr                                | 1950 | - | 1974 | 1.420               | <b>2.150</b>        | 2.710               |
| Baujahr                                | 1975 | - | 1999 | 1.920               | <b>2.670</b>        | 3.610               |
| Baujahr                                | 2000 | - |      | 2.470               | <b>3.390</b>        | 4.520               |
| Doppelhaushälfte und Reihenendhaus     |      |   |      |                     |                     |                     |
| Baujahr                                | 1950 | - | 1974 | 1.080               | <b>1.690</b>        | 2.590               |
| Baujahr                                | 1975 | - | 1999 | 1.710               | <b>2.660</b>        | 3.390               |
| Baujahr                                | 2000 | - |      | k.A.                | <b>3.230</b>        | k.A.                |
| Reihenmittelhaus                       |      |   |      |                     |                     |                     |
| Baujahr                                | 1950 | - | 1974 | 740                 | <b>1.480</b>        | 2.130               |
| Baujahr                                | 1975 | - | 1999 | 1.550               | <b>2.270</b>        | 3.150               |

| Gebäudetyp<br>jeweils mit Bodenwertanteil und Garage |      |   | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |       |
|--|------|---|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------|
| <b>Stadt Willich</b>                                 |      |   |                                |                               |                                |       |
| Freistehendes Wohnhaus                               |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.750                         | <b>2.730</b>                   | 3.940 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 2.390                         | <b>3.340</b>                   | 4.550 |
| Baujahr  | 2000 | - |                                | 3.010                         | <b>4.300</b>                   | 4.800 |
| Doppelhaushälfte und Reihenendhaus                   |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.620                         | <b>2.340</b>                   | 3.250 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.880                         | <b>3.280</b>                   | 4.610 |
| Baujahr  | 2000 | - |                                | 3.560                         | <b>4.460</b>                   | 4.860 |
| Reihenmittelhaus                                     |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 2.000                         | <b>2.370</b>                   | 3.300 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 2.250                         | <b>2.850</b>                   | 3.810 |
| Baujahr  | 2000 | - |                                | k.A.                          | <b>4.070</b>                   | k.A.  |
| <hr/>  |      |   |                                |                               |                                |       |
| Gebäudetyp<br>jeweils mit Bodenwertanteil und Garage |      |   | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |       |
| <b>Stadt Tönisvorst</b>                              |      |   |                                |                               |                                |       |
| Freistehendes Wohnhaus                               |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.440                         | <b>2.720</b>                   | 3.590 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 2.030                         | <b>3.070</b>                   | 4.010 |
| Doppelhaushälfte und Reihenendhaus                   |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.210                         | <b>2.420</b>                   | 3.470 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.950                         | <b>3.040</b>                   | 3.690 |
| Reihenmittelhaus                                     |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.840                         | <b>2.670</b>                   | 3.370 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 2.010                         | <b>2.820</b>                   | 3.730 |
| <hr/>  |      |   |                                |                               |                                |       |
| Gebäudetyp<br>jeweils mit Bodenwertanteil und Garage |      |   | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |       |
| <b>Stadt Kempen</b>                                  |      |   |                                |                               |                                |       |
| Freistehendes Wohnhaus                               |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 2.400                         | <b>3.290</b>                   | 3.720 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 2.140                         | <b>3.330</b>                   | 4.950 |
| Baujahr  | 2000 | - |                                | 2.930                         | <b>3.680</b>                   | 5.630 |
| Doppelhaushälfte und Reihenendhaus                   |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.900                         | <b>2.990</b>                   | 3.720 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.940                         | <b>3.010</b>                   | 5.370 |
| Reihenmittelhaus                                     |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.510                         | <b>1.980</b>                   | 3.200 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 2.040                         | <b>3.320</b>                   | 4.430 |

| Gebäudetyp<br>jeweils mit Bodenwertanteil und Garage |      |   | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |       |
|--|------|---|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------|
| <b>Stadt Nettetal</b>                                |      |   |                                |                               |                                |       |
| Freistehendes Wohnhaus                               |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.360                         | <b>2.110</b>                   | 2.980 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.860                         | <b>2.720</b>                   | 4.080 |
| Baujahr  | 2000 | - |                                | 2.420                         | <b>3.280</b>                   | 3.760 |
| Doppelhaushälfte und Reihenendhaus                   |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.220                         | <b>2.100</b>                   | 2.720 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.590                         | <b>2.260</b>                   | 2.710 |
| Reihenmittelhaus                                     |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.220                         | <b>1.940</b>                   | 2.430 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.990                         | <b>2.500</b>                   | 2.810 |
| Baujahr  | 2000 | - |                                | k.A.                          | <b>2.830</b>                   | k.A.  |
| <hr/>  |      |   |                                |                               |                                |       |
| Gebäudetyp<br>jeweils mit Bodenwertanteil und Garage |      |   | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |       |
| <b>Gemeinde Brüggen</b>                              |      |   |                                |                               |                                |       |
| Freistehendes Wohnhaus                               |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.450                         | <b>2.090</b>                   | 3.370 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.370                         | <b>2.950</b>                   | 3.850 |
| Doppelhaushälfte und Reihenendhaus                   |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 2.290                         | <b>2.840</b>                   | 3.630 |
| Reihenmittelhaus                                     |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.320                         | <b>1.790</b>                   | 2.150 |
| <hr/>  |      |   |                                |                               |                                |       |
| Gebäudetyp<br>jeweils mit Bodenwertanteil und Garage |      |   | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |       |
| <b>Gemeinde Schwalmtal</b>                           |      |   |                                |                               |                                |       |
| Freistehendes Wohnhaus                               |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.370                         | <b>1.780</b>                   | 2.740 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.840                         | <b>2.670</b>                   | 4.260 |
| Baujahr  | 2000 | - |                                | 2.640                         | <b>3.490</b>                   | 4.090 |
| Doppelhaushälfte und Reihenendhaus                   |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.130                         | <b>1.610</b>                   | 1.970 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.430                         | <b>2.740</b>                   | 3.060 |
| Reihenmittelhaus                                     |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 2.230                         | <b>2.660</b>                   | 2.940 |

| Gebäudetyp<br>jeweils mit Bodenwertanteil und Garage |      |   | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |       |
|--|------|---|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------|
| <b>Gemeinde Niederkrüchten</b>                       |      |   |                                |                               |                                |       |
| Freistehendes Wohnhaus                               |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.180                         | <b>2.240</b>                   | 3.090 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.630                         | <b>2.440</b>                   | 3.080 |
| Doppelhaushälfte und Reihenendhaus                   |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.300                         | <b>2.260</b>                   | 2.540 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.720                         | <b>2.640</b>                   | 3.420 |
| Baujahr  | 2000 | - |                                | 2.480                         | <b>3.190</b>                   | 3.480 |
| <b>Gemeinde Grefrath</b>                             |      |   |                                |                               |                                |       |
| Freistehendes Wohnhaus                               |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.670                         | <b>2.140</b>                   | 3.260 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.960                         | <b>2.310</b>                   | 3.440 |
| Doppelhaushälfte und Reihenendhaus                   |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1950 | - | 1974                           | 1.670                         | <b>2.090</b>                   | 2.330 |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.820                         | <b>2.680</b>                   | 3.330 |
| Reihenmittelhaus                                     |      |   |                                |                               |                                |       |
| Baujahr  | 1975 | - | 1999                           | 1.210                         | <b>2.470</b>                   | 2.820 |

## 5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### 5.1.2.1 Immobilienrichtwerte

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

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

Immobilienrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kaufpreisen mithilfe eines allgemeinen Modells stichtagsbezogen abgeleitet. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im 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 Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet. Hierbei sei angemerkt, dass die historischen Richtwerte bis einschließlich zum Stichtag 01.01.2024 mit Hilfe eines anderen Datenmodells abgeleitet wurden und ein Vergleich mit vorherigen Jahrgängen somit nicht möglich ist.

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

**BORIS-NRW Preview**  
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Ausgewähltes Produkt:

Immobilienrichtwerte

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen >

2025

Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗

Immobilienrichtwert **3210 €/m<sup>2</sup>**  
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Adresse: Am Gymnasium 17

Lage und Wert

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Gemeinde                  | Kempen                |
| Gemarkungsname            | Kempen                |
| Immobilienrichtwertnummer | 225025                |
| Immobilienrichtwert       | 3210 €/m <sup>2</sup> |

### 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.<sup>3</sup>

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebauten 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.

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

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:

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

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

Damit vereinfacht sich (1) zu

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

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

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

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

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

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

## Wertebereiche

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

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Reihenmittelhausbebauung:            | bis ca. 200 m <sup>2</sup> , |
| Doppelhaus- / Reihenendhausbebauung: | bis ca. 350 m <sup>2</sup> , |
| freistehende Bebauung:               | bis ca. 500 m <sup>2</sup> . |

## Immobilienrichtwerte

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

| <b>Immobilienrichtwerte<br/>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> |  |
|--|--|
| <b>Immobilien-<br/>richtwertzone</b>                                     | <b>Immobilienrichtwert in<br/>EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> |
| Anrath, Neersen  | 2.750,00   |
| Brüggen  | 2.340,00   |
| Dülken, Boisheim   | 2.240,00   |
| Grefrath   | 2.490,00   |
| Kempen   | 2.970,00   |
| Kempen Mitte   | 3.210,00   |
| Niederkrüchten   | 2.350,00   |
| Schwalmtal   | 2.380,00   |
| St. Hubert, Tönisberg  | 2.710,00   |
| St.Tönis   | 2.810,00   |
| Süchteln   | 2.440,00   |
| Viersen  | 2.370,00   |
| Vorst  | 2.650,00   |
| Willich, Schiefbahn  | 2.830,00   |
| Nettetal   | 2.390,00   |

## Umrechnungskoeffizienten

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

| <b>Bodenrichtwertniveau</b>                          |                              | <b>Baulandfläche</b>           |                              |
|--|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Objektmerkmal</b>                                 | <b>Umrechnungsfaktor (k)</b> | <b>Objektmerkmal</b>           | <b>Umrechnungsfaktor (k)</b> |
| (1) bis 125,00 EUR/m <sup>2</sup>                    | 0,92                         | (1) bis 200 m <sup>2</sup>     | 0,97                         |
| (2) 126,00 bis 150,00 EUR/m <sup>2</sup>             | 0,95                         | (2) 201 bis 300 m <sup>2</sup> | 0,95                         |
| (3) 151,00 bis 175,00 EUR/m <sup>2</sup>             | 0,97                         | (3) 301 bis 400 m <sup>2</sup> | 1,14                         |
| (4) 176,00 bis 200,00 EUR/m <sup>2</sup>             | 1,00                         | (4) 401 bis 500 m <sup>2</sup> | 0,94                         |
| (5) 201,00 bis 250,00 EUR/m <sup>2</sup>             | 1,03                         | (5) 501 bis 600 m <sup>2</sup> | 0,92                         |
| (6) 251,00 bis 300,00 EUR/m <sup>2</sup>             | 1,09                         | (6) 601 bis 700 m <sup>2</sup> | 0,94                         |
| (7) über 300,00 EUR/m <sup>2</sup>                   | 1,14                         | (7) über 700 m <sup>2</sup>    | 1,03                         |
| <b>Baujahr</b>                                       |                              | <b>Wohnfläche</b>              |                              |
| <b>Objektmerkmal</b>                                 | <b>Umrechnungsfaktor (k)</b> | <b>Objektmerkmal</b>           | <b>Umrechnungsfaktor (k)</b> |
| (1) bis 1940   | 0,81                         | (1) bis 75 m <sup>2</sup>      | 1,12                         |
| (2) 1941 bis 1950                                    | 0,84                         | (2) 76 bis 100 m <sup>2</sup>  | 1,09                         |
| (3) 1951 bis 1960                                    | 0,91                         | (3) 101 bis 125 m <sup>2</sup> | 1,00                         |
| (4) 1961 bis 1970                                    | 1,00                         | (4) 126 bis 150 m <sup>2</sup> | 0,91                         |
| (5) 1971 bis 1980                                    | 1,08                         | (5) 151 bis 175 m <sup>2</sup> | 0,85                         |
| (6) 1981 bis 1990                                    | 1,20                         | (6) 176 bis 200 m <sup>2</sup> | 0,81                         |
| (7) 1991 bis 2000                                    | 1,31                         | (7) über 200 m <sup>2</sup>    | 0,72                         |
| (8) 2001 bis 2010                                    | 1,38                         |                                |                              |
| (9) 2011 bis 2020                                    | 1,49                         |                                |                              |
| <b>Modernisierungsgrad</b>                           |                              | <b>Ausstattungsstufe</b>       |                              |
| <b>Objektmerkmal</b>                                 | <b>Umrechnungsfaktor (k)</b> | <b>Objektmerkmal</b>           | <b>Umrechnungsfaktor (k)</b> |
| (1) nicht modernisiert                               | 0,97                         | (1) einfach                    | 0,93                         |
| (2) kl. Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung | 1,00                         | (2) mittel                     | 1,00                         |
| (3) mittlerer Modernisierungsgrad                    | 1,12                         | (3) gehoben                    | 1,16                         |
| (4) überwiegend modernisiert                         | 1,29                         |                                |                              |
| (5) umfassend modernisiert                           | 1,46                         |                                |                              |
| <b>Keller</b>  |                              | <b>Gebäudeart</b>              |                              |
| <b>Objektmerkmal</b>                                 | <b>Umrechnungsfaktor (k)</b> | <b>Objektmerkmal</b>           | <b>Umrechnungsfaktor (k)</b> |
| (1) vorhanden  | 1,00                         | (1) Einfamilienhaus            | 1,00                         |
| (2) nicht vorhanden                                  | 0,93                         | (2) Zweifamilienhaus           | 0,93                         |
| <b>ergänzende Gebäudeart</b>                         |                              |                                |                              |
| <b>Objektmerkmal</b>                                 | <b>Umrechnungsfaktor (k)</b> |                                |                              |
| (1) freistehend                                      | 1,00                         |                                |                              |
| (2) Doppelhaushälfte                                 | 0,95                         |                                |                              |
| (3) Reihenmittelhaus                                 | 0,92                         |                                |                              |
| (4) Reihenendhaus                                    | 0,93                         |                                |                              |

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

### **Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells**

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

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

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

### **5.1.3 Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs**

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

- Energiebedarfswert bis 75 kWh/(m<sup>2</sup>a): 1,07,
- Energiebedarfswert von 76 bis 130 kWh/(m<sup>2</sup>a): 1,04,
- Energiebedarfswert von 131 bis 160 kWh/(m<sup>2</sup>a): 1,03,
- Energiebedarfswert über 160 kWh/(m<sup>2</sup>a): 1,00.

### 5.1.4 Indexreihen

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

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

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

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

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

### 5.1.5 Sachwertfaktoren

In der Wertermittlungspraxis werden die Werte für Einfamilienhäuser in aller Regel nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Dieses Verfahren ist aber nur dann zur Verkehrswertermittlung (Verkehrswert = Marktwert) geeignet, wenn eine Anpassung des Rechenwertes (Sachwertes) an die Marktlage vorgenommen wird.

Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, sodass der Wert des einen Merkmals (Kaufpreis) aus der Kenntnis des Wertes des anderen Merkmals (Sachwert) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Eine derartige Untersuchung wird als Regressionsanalyse bezeichnet.

Der hiesige Gutachterausschuss hat mit insgesamt 1.472 Kaufpreisen (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2023 und 2024 nach Filterung von Ausreißern Regressionsanalysen durchgeführt. Da hierbei insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern Sachwertfaktoren festgestellt wurden, die von den Faktoren anderer Gebäudearten abweichen, entschied sich der Gutachterausschuss, die Sachwertfaktoren auf die jeweilige Gebäudeart bezogen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, Reihenhäuser) zu ermitteln. Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis errechnet.

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

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

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

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

| vorläufiger<br>Sachwert | Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei) |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
|-------------------------|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                         | 145<br>EUR/m <sup>2</sup>                   | 175<br>EUR/m <sup>2</sup> | 210<br>EUR/m <sup>2</sup> | 250<br>EUR/m <sup>2</sup> | 290<br>EUR/m <sup>2</sup> | 330<br>EUR/m <sup>2</sup> | 370<br>EUR/m <sup>2</sup> |
| 510.000                 |   | (1,00)                    | 1,03                      | 1,09                      |                           |                           | 1,16                      |
| 520.000                 |   | (0,99)                    | 1,03                      | 1,09                      |                           |                           | 1,15                      |
| 530.000                 |   | (0,99)                    | 1,02                      | 1,09                      |                           |                           | 1,15                      |
| 540.000                 |   | (0,99)                    | 1,02                      | 1,09                      |                           |                           | 1,15                      |
| 550.000                 |   | (0,98)                    | (1,02)                    | (1,08)                    |                           |                           | 1,15                      |
| 560.000                 |   |                           | (1,01)                    | (1,08)                    |                           |                           | 1,15                      |
| 570.000                 |   |                           | (1,01)                    | (1,08)                    |                           |                           | (1,14)                    |
| 580.000                 |   |                           | (1,01)                    | (1,08)                    |                           |                           |                           |
| 590.000                 |   |                           | (1,00)                    | (1,08)                    |                           |                           |                           |
| 600.000                 |   |                           | (1,00)                    | (1,07)                    |                           |                           |                           |
| 610.000                 |   |                           |                           | (1,07)                    |                           |                           |                           |
| 620.000                 |   |                           |                           | (1,07)                    |                           |                           |                           |
| 630.000                 |   |                           |                           | (1,07)                    |                           |                           |                           |
| 640.000                 |   |                           |                           | (1,07)                    |                           |                           |                           |
| 650.000                 |   |                           |                           |                           |                           |                           |                           |

( ) wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

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

| vorläufiger<br>Sachwert | Bodenwertniveau<br>(erschließungsbeitragsfrei) |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
|-------------------------|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                         | 145<br>EUR/m <sup>2</sup>                      | 175<br>EUR/m <sup>2</sup> | 210<br>EUR/m <sup>2</sup> | 250<br>EUR/m <sup>2</sup> | 290<br>EUR/m <sup>2</sup> | 330<br>EUR/m <sup>2</sup> | 370<br>EUR/m <sup>2</sup> |
| 110.000                 |  | (1,78)                    |                           |                           |                           |                           |                           |
| 120.000                 |  | (1,71)                    | (1,24)                    |                           |                           |                           |                           |
| 130.000                 |  | (1,65)                    | (1,23)                    |                           |                           |                           |                           |
| 140.000                 |  | (1,59)                    | (1,22)                    |                           |                           |                           |                           |
| 150.000                 |  | (1,54)                    | (1,21)                    |                           |                           |                           |                           |
| 160.000                 |  | (1,49)                    | 1,20                      | (1,17)                    |                           |                           |                           |
| 170.000                 |  | (1,44)                    | 1,20                      | (1,17)                    |                           |                           |                           |
| 180.000                 |  | (1,40)                    | 1,19                      | (1,17)                    |                           | (1,23)                    |                           |
| 190.000                 |  | (1,36)                    | 1,18                      | (1,17)                    |                           | 1,25                      | (1,38)                    |
| 200.000                 |  | (1,31)                    | 1,17                      | 1,17                      |                           | (1,26)                    | (1,36)                    |
| 210.000                 |  | (1,28)                    | 1,17                      | 1,17                      |                           | (1,27)                    | (1,35)                    |
| 220.000                 |  | 1,24                      | 1,16                      | 1,17                      |                           | (1,28)                    | 1,33                      |
| 230.000                 |  | (1,21)                    | 1,16                      | 1,17                      |                           | (1,29)                    | 1,32                      |
| 240.000                 |  | (1,17)                    | 1,15                      | 1,17                      |                           | (1,31)                    | 1,31                      |
| 250.000                 |  | (1,14)                    | 1,15                      | 1,17                      |                           | (1,32)                    | 1,3                       |
| 260.000                 |  | (1,11)                    | 1,14                      | 1,17                      |                           | (1,33)                    | 1,28                      |
| 270.000                 |  |                           | 1,14                      | 1,17                      |                           | (1,34)                    | 1,27                      |
| 280.000                 |  |                           | 1,13                      | 1,17                      |                           |                           | 1,26                      |
| 290.000                 |  |                           | 1,13                      | 1,17                      |                           |                           | 1,25                      |
| 300.000                 |  |                           | 1,12                      | 1,17                      |                           |                           | 1,24                      |
| 310.000                 |  |                           | 1,12                      | 1,17                      |                           |                           | 1,23                      |
| 320.000                 |  |                           | 1,11                      | (1,17)                    |                           |                           | (1,22)                    |
| 330.000                 |  |                           | (1,11)                    |                           |                           |                           | (1,22)                    |
| 340.000                 |  |                           | (1,11)                    |                           |                           |                           | (1,21)                    |
| 350.000                 |  |                           | (1,10)                    |                           |                           |                           | (1,20)                    |

( ) wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

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

| vorläufiger<br>Sachwert | Bodenwertniveau<br>(erschließungsbeitragsfrei) |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
|-------------------------|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                         | 145<br>EUR/m <sup>2</sup>                      | 175<br>EUR/m <sup>2</sup> | 210<br>EUR/m <sup>2</sup> | 250<br>EUR/m <sup>2</sup> | 290<br>EUR/m <sup>2</sup> | 330<br>EUR/m <sup>2</sup> | 370<br>EUR/m <sup>2</sup> |
| 60.000                  |  |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 70.000                  |  |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 80.000                  |  |                           |                           |                           |                           |                           |                           |
| 90.000                  |  |                           |                           | (1,34)                    |                           |                           |                           |
| 100.000                 |  | (1,49)                    | (1,26)                    | (1,33)                    |                           |                           |                           |
| 110.000                 | (1,32)   | (1,45)                    | 1,26                      | 1,32                      | (1,68)                    |                           |                           |
| 120.000                 | (1,31)   | (1,42)                    | 1,25                      | 1,31                      | (1,63)                    | (1,69)                    |                           |
| 130.000                 | (1,31)   | 1,40                      | 1,25                      | 1,30                      | (1,58)                    | (1,65)                    |                           |
| 140.000                 | (1,31)   | 1,37                      | 1,24                      | 1,29                      | (1,54)                    | (1,62)                    | 1,53                      |
| 150.000                 | (1,30)   | 1,35                      | 1,23                      | 1,28                      | 1,50                      | (1,58)                    | 1,52                      |
| 160.000                 | (1,30)   | 1,33                      | 1,23                      | 1,27                      | 1,47                      | (1,56)                    | 1,50                      |
| 170.000                 | (1,30)   | 1,31                      | 1,23                      | 1,27                      | 1,43                      | 1,53                      | 1,49                      |
| 180.000                 |  | 1,29                      | 1,22                      | 1,26                      | 1,40                      | 1,50                      | 1,47                      |
| 190.000                 |  | 1,27                      | 1,22                      | 1,25                      | 1,37                      | 1,48                      | 1,46                      |
| 200.000                 |  | 1,25                      | 1,21                      | 1,25                      | (1,34)                    | 1,46                      | 1,45                      |
| 210.000                 |  | (1,24)                    | 1,21                      | 1,24                      | (1,31)                    | (1,43)                    | 1,43                      |
| 220.000                 |  | (1,22)                    | 1,21                      | (1,24)                    | (1,29)                    | (1,41)                    | 1,42                      |
| 230.000                 |  | (1,21)                    | 1,20                      | (1,23)                    | (1,26)                    | (1,39)                    | 1,41                      |
| 240.000                 |  | (1,19)                    | 1,20                      | (1,23)                    | (1,24)                    | (1,37)                    | 1,40                      |
| 250.000                 |  | (1,18)                    | 1,20                      | (1,22)                    | (1,21)                    | (1,35)                    | 1,39                      |
| 260.000                 |  | (1,17)                    | 1,20                      | (1,22)                    | (1,19)                    | (1,34)                    | 1,38                      |
| 270.000                 |  | (1,15)                    | 1,19                      | (1,21)                    | (1,17)                    | (1,32)                    | 1,37                      |
| 280.000                 |  | (1,14)                    | 1,19                      | (1,21)                    | (1,15)                    | (1,30)                    | 1,36                      |
| 290.000                 |  | (1,13)                    | 1,19                      | (1,20)                    | (1,13)                    | (1,29)                    | (1,35)                    |
| 300.000                 |  |                           | 1,18                      | (1,20)                    |                           | (1,27)                    | (1,34)                    |
| 310.000                 |  |                           | 1,18                      | (1,20)                    |                           | (1,26)                    | (1,34)                    |
| 320.000                 |  |                           | 1,18                      | (1,19)                    |                           | (1,24)                    | (1,33)                    |
| 330.000                 |  |                           | (1,18)                    | (1,19)                    |                           | (1,23)                    | (1,32)                    |
| 340.000                 |  |                           |                           | (1,19)                    |                           | (1,22)                    | (1,31)                    |
| 350.000                 |  |                           |                           | (1,18)                    |                           | (1,20)                    |                           |

( ) wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

### 5.1.6 Liegenschaftszinssatz

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

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

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

### 5.1.7 Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser

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

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

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

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

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

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

### 5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

| Objektart                 | 2023                          |                  |                  | 2024                          |                  |                  |
|---------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
|                           | Anzahl Kauffälle <sup>4</sup> | Rohertragsfaktor | StAbw. (absolut) | Anzahl Kauffälle <sup>4</sup> | Rohertragsfaktor | StAbw. (absolut) |
| Dreifamilienhäuser        | 18                            | <b>20,2</b>      | 6,1              | 16                            | <b>17,1</b>      | 5,3              |
| Mehrfamilienhäuser        | 29                            | <b>17,1</b>      | 3,3              | 35                            | <b>15,5</b>      | 4,2              |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 8                             | <b>16,0</b>      | 5,3              | 17                            | <b>15,6</b>      | 4,2              |

<sup>4</sup> ohne statistische Ausreißer

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Liegenschaftszinssatz

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

### 5.3.2 Rohertragsfaktor

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

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

### 5.4.1 PKW-Garagen und Stellplätze

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

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

#### Garagen

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

#### Tiefgaragenstellplätze Bestand

| Minimum   | Mittel    | Maximum    |
|-----------|-----------|------------|
| 2.000 EUR | 9.000 EUR | 15.500 EUR |

#### Stellplätze (Durchschnittspreise aus 2022)

| Minimum   | Mittel    | Maximum    |
|-----------|-----------|------------|
| 2.000 EUR | 6.500 EUR | 10.500 EUR |

## 6 Wohnungseigentum

### 6.1 Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

Die Durchschnittspreise für Erst- und Weiterverkäufe sind repräsentativ für Wohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern mit einer durchschnittlichen, neuzeitlichen Ausstattung (Zentralheizung, Bad, WC, Isolierverglasung) und einer Wohnfläche von 40 bis max. 100 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>) für Eigentumswohnungen aufgeführt, die aus dem Geschäftsjahr 2024 vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden. Bei nicht aufgeführten Baujahren war entweder keine oder keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen vorhanden. Zur Ermittlung der Durchschnittswerte standen 348 Kaufverträge zur Verfügung. Bei Abweichungen hinsichtlich der definierten Ausstattungs- und Lagemerkmale sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

| <b>Stadt Viersen</b> |      |   |      | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------------|------|---|------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Baujahre             | 1960 | - | 1970 | 1.260                          | <b>1.450</b>                  | 1.890                          |
| Baujahre             | 1971 | - | 1980 | 1.360                          | <b>1.610</b>                  | 1.890                          |
| Baujahre             | 1981 | - | 1990 | 1.460                          | <b>1.840</b>                  | 2.270                          |
| Baujahre             | 1991 | - | 2000 | 2.100                          | <b>2.240</b>                  | 2.440                          |
| Baujahre             | 2001 | - | 2010 | 2.280                          | <b>2.360</b>                  | 2.830                          |

| <b>Stadt Willich</b> |      |   |      | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|----------------------|------|---|------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Baujahre             | 1960 | - | 1970 | 1.320                          | <b>1.970</b>                  | 2.190                          |
| Baujahre             | 1971 | - | 1980 | 1.670                          | <b>2.220</b>                  | 2.510                          |
| Baujahre             | 1981 | - | 1990 | 2.050                          | <b>2.340</b>                  | 2.540                          |
| Baujahre             | 1991 | - | 2000 | 2.160                          | <b>2.790</b>                  | 3.540                          |
| Ersterwerb           |      |   |      | 4.140                          | <b>4.800</b>                  | 5.270                          |

(Ortsteile Schiefbahn und Willich)

| <b>Stadt Tönisvorst</b> |      |   |      | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|-------------------------|------|---|------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Baujahre                | 1971 | - | 1980 | 1.350                          | <b>1.850</b>                  | 2.260                          |
| Baujahre                | 1981 | - | 1990 | 2.100                          | <b>2.250</b>                  | 2.470                          |
| Baujahre                | 1991 | - | 2000 | 2.000                          | <b>2.340</b>                  | 2.900                          |
| Ersterwerb              |      |   |      | 3.960                          | <b>4.490</b>                  | 4.680                          |

(Ortsteil St. Tönis, überwiegend aus einer Wohnanlage)

| <b>Stadt Kempen</b>                         |      |   |      | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|---|------|---|------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Baujahre                                    | 1960 | - | 1970 | 1.560                          | <b>1.800</b>                  | 2.130                          |
| <b>(Hagelkreuz)</b>                         |      |   |      |                                |                               |                                |
| Baujahre                                    | 1971 | - | 1980 | 1.810                          | <b>2.020</b>                  | 2.270                          |
| <b>(Hagelkreuz)</b>                         |      |   |      |                                |                               |                                |
| Baujahre                                    | 1981 | - | 1990 | 2.560                          | <b>2.930</b>                  | 3.390                          |
| <b>(Ortsteil Kempen)</b>                    |      |   |      |                                |                               |                                |
| Baujahre                                    | 1991 | - | 2000 | k.A.                           | <b>3.370</b>                  | k.A.                           |
| <b>(Ortsteil Kempen, aus zwei Objekten)</b> |      |   |      |                                |                               |                                |
| Ersterwerb                                  |      |   |      | 4.580                          | <b>5.010</b>                  | 5.340                          |
| <b>(Ortsteil Kempen, aus zwei Objekten)</b> |      |   |      |                                |                               |                                |
| <b>Stadt Nettetal</b>                       |      |   |      | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |
| Baujahre                                    | 1960 | - | 1970 | 1.200                          | <b>1.660</b>                  | 1.810                          |
| Baujahre                                    | 1971 | - | 1980 | 1.430                          | <b>1.710</b>                  | 2.060                          |
| Baujahre                                    | 1981 | - | 1990 | k.A.                           | <b>1.820</b>                  | k.A.                           |
| Baujahre                                    | 1991 | - | 2000 | 1.850                          | <b>1.990</b>                  | 2.650                          |
| Ersterwerb                                  |      |   |      | 4.110                          | <b>4.200</b>                  | 4.330                          |
| <b>(aus einem Objekt)</b>                   |      |   |      |                                |                               |                                |
| <b>Gemeinde Niederkrüchten</b>              |      |   |      | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |
| Baujahre                                    | 1971 | - | 1980 | 1.070                          | <b>1.350</b>                  | 1.480                          |
| <b>(Ortsteil Elmp)</b>                      |      |   |      |                                |                               |                                |
| Baujahre                                    | 1981 | - | 1990 | k.A.                           | <b>1.510</b>                  | k.A.                           |
| Baujahre                                    | 1991 | - | 2000 | k.A.                           | <b>1.890</b>                  | k.A.                           |
| <b>(überwiegend aus einer Wohnanlage)</b>   |      |   |      |                                |                               |                                |
| <b>Gemeinde Schwalmtal</b>                  |      |   |      | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |
| Baujahre                                    | 1991 | - | 2000 | k.A.                           | <b>1.850</b>                  | k.A.                           |
| Baujahre                                    | 2001 | - | 2010 | k.A.                           | <b>2.320</b>                  | k.A.                           |
| <b>(Ortsteil Waldniel)</b>                  |      |   |      |                                |                               |                                |
| Ersterwerb                                  |      |   |      | k.A.                           | <b>4.620</b>                  | k.A.                           |
| <b>(aus einem Objekt)</b>                   |      |   |      |                                |                               |                                |
| <b>Gemeinde Grefrath</b>                    |      |   |      | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |
| Baujahre                                    | 1991 | - | 2000 | k.A.                           | <b>2.210</b>                  | k.A.                           |

| Gemeinde Brüggen |      |   |      | Minimum<br>Euro/m <sup>2</sup> | Mittel<br>Euro/m <sup>2</sup> | Maximum<br>Euro/m <sup>2</sup> |
|------------------|------|---|------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Baujahre         | 1960 | - | 1970 | 1.370                          | <b>1.430</b>                  | 1.910                          |
| Baujahre         | 1971 | - | 1980 | k.A.                           | <b>1.790</b>                  | k.A.                           |

## 6.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten

### 6.2.1 Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

The screenshot displays the 'boris.nrw.de' portal interface. On the left, the 'Ausgewähltes Produkt' is 'Immobilienrichtwerte'. Below this, there are navigation options for 'Eigentumswohnungen', 'Ein- und Zweifamilienhäuser', and 'Reihen'. A yellow arrow points to the '2025' year selector. The main display shows the 'Immobilienrichtwert' as '1960 €/m<sup>2</sup> (Eigentumswohnungen)' for the address 'De-Veuster-Straße 1, 3, 5'. Below this, a table lists details: 'Gemeinde: Kempen', 'Gemarkungsname: Kempen', 'Immobilienrichtwertnummer: 125029', and 'Immobilienrichtwert: 1960 €/m<sup>2</sup>'. On the right, a satellite map shows a residential area with various price zones marked in different colors (green, purple, blue) and values (1960, 2830, 2970, 3210, 3050, 2730). A red outline highlights a specific area on the map.

### 6.2.2 Allgemeines

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

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

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

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

### 6.2.3 Wertebereiche

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

### 6.2.4 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:

| <b>Immobilienrichtwerte<br/>Eigentumswohnungen</b> |  |
|--|--|
| <b>Immobilien-<br/>richtwertzone</b>               | <b>Immobilienrichtwert in<br/>EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> |
| Anrath, Neersen                                    | 2.080,00   |
| Brüggen  | 1.700,00   |
| Dülken, Boisheim                                   | 1.840,00   |
| Grefrath   | 2.150,00   |
| Kempen   | 2.730,00   |
| Kempen Hagelkreuz                                  | 1.960,00   |
| Nettetal Ost                                       | 1.870,00   |
| Nettetal West                                      | 1.730,00   |
| Niederkrüchten                                     | 1.670,00   |
| Schwalmtal   | 1.810,00   |
| St. Hubert, Tönisberg                              | 1.990,00   |
| Süchteln   | 2.030,00   |
| Tönisvorst   | 2.110,00   |
| Viersen  | 1.830,00   |
| Willich, Schiefbahn                                | 2.180,00   |

## Umrechnungskoeffizienten

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

| Baujahr           |                       | Ausstattungsstandard   |                       |
|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Objektmerkmal     | Umrechnungsfaktor (k) | Objektmerkmal          | Umrechnungsfaktor (k) |
| (1) bis 1965      | 1,00                  | (1) sehr einfach       | 0,88                  |
| (2) 1966 bis 1970 | 1,00                  | (2) einfach            | 1,00                  |
| (3) 1971 bis 1975 | 1,04                  | (3) einfach bis mittel | 1,08                  |
| (4) 1976 bis 1980 | 1,05                  | (4) mittel             | 1,17                  |
| (5) 1981 bis 1990 | 1,13                  | (5) mittel bis gehoben | 1,26                  |
| (6) 1991 bis 2000 | 1,21                  | (6) gehoben            | 1,40                  |
| (7) 2001 bis 2010 | 1,32                  |                        |                       |
| (8) 2011 bis 2024 | 1,33                  |                        |                       |

| Mietsituation   |                       | Balkon / Terrasse   |                       |
|-----------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Objektmerkmal   | Umrechnungsfaktor (k) | Objektmerkmal       | Umrechnungsfaktor (k) |
| (1) unvermietet | 1,00                  | (1) vorhanden       | 1,00                  |
| (2) vermietet   | 0,95                  | (2) nicht vorhanden | 0,94                  |

| Wohnfläche                    |                       | Anzahl Wohneinheiten in der Anlage |                       |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Objektmerkmal                 | Umrechnungsfaktor (k) | Objektmerkmal                      | Umrechnungsfaktor (k) |
| (1) bis 50 m <sup>2</sup>     | 0,95                  | (1) bis 5                          | 1,01                  |
| (2) 51 bis 80 m <sup>2</sup>  | 1,00                  | (2) 6 bis 15                       | 1,00                  |
| (3) 81 bis 100 m <sup>2</sup> | 1,00                  | (3) 16 bis 30                      | 0,98                  |
| (4) über 100 m <sup>2</sup>   | 0,94                  | (4) über 30                        | 0,93                  |

| Modernisierungsgrad                                  |                       | Bodenrichtwertniveau             |                       |
|--|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Objektmerkmal  | Umrechnungsfaktor (k) | Objektmerkmal                    | Umrechnungsfaktor (k) |
| (1) nicht modernisiert                               | 1,00                  | (1) bis 150 €/m <sup>2</sup>     | 0,94                  |
| (2) kl. Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung | 1,00                  | (2) 151 bis 200 €/m <sup>2</sup> | 0,94                  |
| (3) mittlerer Modernisierungsgrad                    | 1,06                  | (3) 201 bis 250 €/m <sup>2</sup> | 1,00                  |
| (4) umfassend modernisiert                           | 1,26                  | (4) über 250 €/m <sup>2</sup>    | 1,01                  |

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

### 6.2.5 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

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

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

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

### 6.2.6 Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs

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

- Energiebedarfswert bis 75 kWh/(m<sup>2</sup>a): 1,10,
- Energiebedarfswert von 76 bis 130 kWh/(m<sup>2</sup>a): 1,03,
- Energiebedarfswert von 131 bis 160 kWh/(m<sup>2</sup>a): 1,01,
- Energiebedarfswert über 160 kWh/(m<sup>2</sup>a): 1,00.

### 6.2.7 Indexreihen

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

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

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

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

### 6.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

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

## 6.4 Rohertragsfaktoren

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

## 6.5 Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen

(inklusive Bodenwertanteil, in Verbindung mit Wohnungseigentum)

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

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

|             |                          |                           |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Tiefgaragen | Erstverkauf <sup>5</sup> | 9.500 EUR bis 25.000 EUR  |
|             | Weiterverkauf            | 6.500 EUR bis 15.000 EUR  |
| Garagen     | Erstverkauf              | keine Kauffälle           |
|             | Weiterverkauf            | 10.000 EUR bis 15.000 EUR |
| Stellplätze | Erstverkauf              | 7.500 EUR bis 17.500 EUR  |
|             | Weiterverkauf            | keine Kauffälle           |

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

<sup>5</sup> nur Ostkreis

## 8 Modellbeschreibungen

### 8.1 Sachwertfaktoren

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

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

Dabei wurden berücksichtigt:

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

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

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

- Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach erfolgter Kernsanierung  
Die ImmoWertV differenziert bei durchgeführter Kernsanierung nicht, sondern empfiehlt bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer als modifizierte Restnutzungsdauer anzusetzen. Bei der Auswertung der Kaufverträge wird daher folgende Differenzierung vorgenommen, wenn einzelne Gebäudeteile bei einer Kernsanierung erhalten bleiben (dann 80 bis 90 % der Gesamtnutzungsdauer):
  - für erhalten gebliebene Fassaden und Dachkonstruktionen bis zu 10 %
  - für erhalten gebliebene Gebäudedecken zusätzl. bis zu 5 %
  - für erhalten gebliebene tragende /nicht tragende Wände zusätzl. bis zu 5 %

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

| Bodenwertniveau        | umfasst die Spanne                              |
|------------------------|---|
| 150 EUR/m <sup>2</sup> | 130 EUR/m <sup>2</sup> - 160 EUR/m <sup>2</sup> |
| 175 EUR/m <sup>2</sup> | 160 EUR/m <sup>2</sup> - 190 EUR/m <sup>2</sup> |
| 210 EUR/m <sup>2</sup> | 190 EUR/m <sup>2</sup> - 230 EUR/m <sup>2</sup> |
| 250 EUR/m <sup>2</sup> | 230 EUR/m <sup>2</sup> - 270 EUR/m <sup>2</sup> |
| 290 EUR/m <sup>2</sup> | 270 EUR/m <sup>2</sup> - 310 EUR/m <sup>2</sup> |
| 330 EUR/m <sup>2</sup> | 310 EUR/m <sup>2</sup> - 350 EUR/m <sup>2</sup> |
| 370 EUR/m <sup>2</sup> | 350 EUR/m <sup>2</sup> - 390 EUR/m <sup>2</sup> |

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

## 8.2 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem sich das im Wert einer Immobilie gebundene Kapital verzinst. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar und ist nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist folglich der Kapitalisierungszinssatz von großer Bedeutung.

Nach § 21 Absatz 2 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz zu ermitteln „nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Die vorstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten und als geeignet gekennzeichneten Kauffällen der letzten zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar 2025 ermittelt. Hierbei handelt es sich um den Medianwert aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssätzen. Ausreißer wurden mit Hilfe der Boxplot-Methode identifiziert und nicht weiterverwendet. Kaufpreise wurden um den 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 2024 gewählt:

## Für Wohnnutzung:

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

## Für gewerbliche Nutzung:

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

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

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

## 9 Mieten und Pachten

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

Zu beziehen sind die aktuellen Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für Krefeld und den Niederrhein e.V., Ostwall 175, 47798 Krefeld,  
E-Mail: [info@hausundgrund-krefeld.de](mailto:info@hausundgrund-krefeld.de)  
Tel.: 02151 / 784 88 0

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

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

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

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

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

Gemeindeverwaltung Schwalmtal, Bürgerservice, Markt 20 (Rathaus), 41366 Schwalmtal  
E-Mail: [buergerservice@gemeinde-schwalmtal.de](mailto: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](mailto:wohnungswesen@viersen.de)  
Tel.: 02162 / 101 405 oder 02162 / 101 442

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

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

## 10 Kontakte und Adressen

### Mitglieder des Gutachterausschusses des Kreises Viersen

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

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Kreishaus Viersen  
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 27 10

Telefax: 02162 / 39 28 11 45

E-Mail: [gutachterausschuss@kreis-viersen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-viersen.de)

Internet: [www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss)

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

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

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

**Kreis Wesel**

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

**Stadt Krefeld**

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

**Stadt Mönchengladbach**

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

**Rhein-Kreis Neuss**

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

**Stadt Neuss**

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

**Kreis Heinsberg**

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

**Oberer Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Land Nordrhein-Westfalen**

c/o Bezirksregierung Köln  
Muffendorfer Straße 19-21  
53177 Bonn  
Tel.: 0221 / 147-3321  
Fax: 0221 / 147-4874  
oga@bezreg-koeln.nrw.de

## 11 Anlagen

### 11.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre

Liegenschaftszinssätze:

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

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

<sup>6</sup> exkl. Büronutzung, enthält neben produzierendem Gewerbe auch Handwerksbetriebe, tertiäre Nutzung etc.

<sup>7</sup> Aufgrund der Anpassungen der ImmoWertV 2021 ist der hier angegebene Wert aufgrund verminderter Gesamtnutzungsdauer (von bislang 60 auf nunmehr 40 Jahre) nicht mehr mit dem Wert der Vorjahre vergleichbar.

<sup>8</sup> Im Jahr 2025 ist eine Ableitung aufgrund einer zu geringen Datenbasis leider nicht möglich.

## 11.2 Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze

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

### 11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren

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

<sup>9</sup> ohne statistische Ausreißer

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Viersen

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)  
[www.gars.nrw](http://www.gars.nrw)

