



Grundstücksmarktbericht **2022** für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Viersen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Geschäftsstelle

Rathausmarkt 3

41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 11 45

Fax: 02162 / 39 28 11 45

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet: www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss

www.boris.nrw.de

www.gars.nrw



Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses betragen die Kosten 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

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

Foto der Rückseite: Kreishaus (© Pressestelle des Kreises Viersen)

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1 Allgemeines	9
2.2 Überblick	10
3 Umsätze	12
3.1 Gesamtumsatz	13
3.1.1 Flächenumsatz	13
3.1.2 Geldumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	15
3.3 Bebaute Grundstücke	16
3.4 Wohnungseigentum	19
3.5 Teileigentum	20
3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	20
3.7 Zwangsversteigerungen	20
4 Unbebaute Grundstücke	21
4.1 Individueller Wohnungsbau	22
4.2 Geschosswohnungsbau	24
4.3 Gewerbliche Bauflächen	24
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft i.S.v. § 5 Abs. 1 ImmoWertV	26
4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)	27
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	27
4.6 Bodenrichtwerte	28
4.6.1 Definition	28
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	31
4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	32
4.6.4 Indexreihen	34
5 Bebaute Grundstücke	35
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.1 Durchschnittspreise	35
5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	38
5.1.2.1 Immobilienrichtwerte	38
5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten	39
5.1.3 Indexreihen	43
5.1.4 Sachwertfaktoren	44
5.1.5 Liegenschaftszinssatz	54
5.1.6 Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser	54
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	55
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	55
5.2.2 Rohertragsfaktoren	55
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	56
5.3.1 Liegenschaftszinssatz	56
5.3.2 Rohertragsfaktor	56
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	57
5.4.1 PKW-Garagen und Stellplätze	57

6 Wohnungseigentum	58
6.1 Durchschnittspreise für Wohnungseigentum	58
6.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten	60
6.2.1 Allgemeines	60
6.2.2 Wertebereiche	60
6.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	60
6.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	62
6.2.5 Indexreihen	63
6.3 Liegenschaftszinssätze	64
6.4 Rohertragsfaktoren	64
6.5 Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	64
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	65
8 Modellbeschreibungen	65
8.1 Sachwertfaktoren	65
8.2 Liegenschaftszinssätze	67
9 Mieten und Pachten	69
10 Kontakte und Adressen	70
11 Anlagen	72
11.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre	72
11.2 Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze	73
11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren	74

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen

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



Statistische Daten Stand 30.06.2021

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km²
Brüggen	15.915	7.705	8.210	61,2
Grefrath	14.735	7.212	7.523	31,0
Kempen	34.639	16.819	17.820	68,8
Nettetal	42.684	21.169	21.515	83,9
Niederkrüchten	14.995	7.340	7.655	67,1
Schwalmtal	19.041	9.316	9.725	48,1
Tönisvorst	29.224	14.360	14.864	44,3
Viersen	77.179	37.391	39.788	91,1
Willich	50.283	24.570	25.713	67,8
Kreis Viersen gesamt	298.695	145.882	152.813	563,3

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahr 2021 in der Stadt Nettetal (Ortsteile Breyell, Kaldenkirchen, Lobberich) um 5 % bzw. in den Ortsteilen Hinsbeck und Leuth um 10 % gestiegen. Auch in den Gemeinden Brüggen, Grefrath, Niederkrüchten und Schwalmtal stiegen die Baulandpreise jeweils um 5 %. Im Ostkreis ergibt sich für die Stadt Kempen, Ortsteile Kempen und St. Hubert sowie in Willich, Ortsteil Schiefbahn eine allgemeine Preissteigerung in Höhe von 10 %. In Willich, Ortsteile Anrath, Neersen und Willich steigen die Baulandpreise um 5 %, ebenso in der Stadt Tönisvorst, Ortsteil St. Tönis. Für die Stadt Viersen sind in den Ortsteilen Süchteln und Viersen ebenfalls Preiserhöhungen in Höhe von 5 % zu verzeichnen. In den nicht genannten Ortsteilen aller Kommunen sind die Baulandpreise auf dem Niveau des Vorjahrs geblieben.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum ist im Vergleich zum Vorjahr mit 3.058 Verträgen nahezu auf dem Niveau des Vorjahres geblieben (- 37 Verträge). Der Geldumsatz ist mit einem Gesamtvolumen von 998,9 Mio. Euro um 12 % gestiegen (Vorjahr 893,8 Mio. Euro), der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) stieg um das 5,1-fache auf 2.436,4 ha (Vorjahr: 476,8 ha). Der starke Anstieg ist u.a. auf den Verkauf des britischen Militärgeländes zurückzuführen. Um einen Vergleich zu den Vorjahren gewährleisten zu können, findet dieser Verkauf bei den nachfolgenden Auswertungen keine Berücksichtigung.

2.2 Überblick

Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Wohnbaugrundstücken sank die Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke auf 300 (Vorjahr: 305) bei einem um 10 % steigenden Geldumsatz von 46,0 Mio. Euro (Vorjahr: 42,0 Mio. Euro) und einer Zunahme des Flächenumsatzes um 4 % auf 33,7 ha.

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen stieg um 19 % auf 210,2 ha bei gleichzeitiger Minderung des Geldumsatzes um 12 % auf 15,7 Mio. Euro (Vorjahr: 17,9 Mio. Euro). Die Anzahl an Kauffällen stieg auf 169 (Vorjahr: 152) und ist damit wieder auf dem Niveau von 2020.

Bei Gewerbebauland stieg die Anzahl der Kauffälle mit 21 um das 1,5-fache. Der Flächenumsatz stieg ebenfalls auf 12,9 ha (Vorjahr: 7,9 ha) bei gleichzeitiger Zunahme des Geldumsatzes auf 9,1 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro).

Bebaute Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2021 wurden im Segment bebaute Grundstücke insgesamt 1.698 Kaufverträge erfasst. Dies entspricht dem Niveau des Vorjahres mit 1.697 Verträgen.

Die erfassten Kauffälle wiesen einen Flächenumsatz von 198,0 ha auf, was einem Rückgang um 5 % entspricht. Der Geldumsatz stieg um 11 % von 637,7 auf 707,9 Mio. Euro.

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 1.352 Kaufverträge (Vorjahr: 1.430 Verträge) erfasst, die einen Geldumsatz von 452,4 Mio. Euro (+ 7 %) und einen Flächenumsatz von 91,4 ha (- 9 %) aufweisen.

Im Marktsegment Mehrfamilienhäuser wechselten insgesamt 85 Objekte (Vorjahr: 51) den Eigentümer zu einem Geldumsatz von 54,9 Mio. Euro (- 18 %) und einem Flächenumsatz von 9,7 ha (+ 19 %).

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde bei insgesamt 67 Kaufverträgen (Vorjahr: 45) ein um 60 % angestiegener Geldumsatz von 32,1 Mio. Euro und ein Flächenumsatz von 6,0 ha (- 12 %) erzielt.

Die gewerblich genutzten Objekte (Gewerbe, Handel und Industrieobjekte) haben bei 56 Kaufverträgen (Vorjahr: 53) einen Geldumsatz von 111,7 Mio. Euro (+ 49 %) und einen Flächenumsatz von 45,6 ha (+ 7 %) erzielt, im Teilmarkt Büro- und Verwaltungsgebäude wurden im Jahr 2021 7 Verkäufe (Vorjahr: 2) mit einem Geldumsatz von 8,8 Mio. Euro und einem Flächenumsatz von 1,6 ha registriert.

Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum sank die Anzahl der Verkaufszahlen auf 767 Fälle (Vorjahr: 824). Der Geldumsatz blieb mit 148,3 Mio. Euro nahezu konstant zum Vorjahresniveau (148,8 Mio. Euro).

Von den 767 Kauffällen entfielen 745 auf Wohnungs- und 22 auf Teileigentumsverkäufe.

Auf die fünf Städte Kempfen, Nettetal, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen 84 % aller Verkäufe des Jahres 2021.

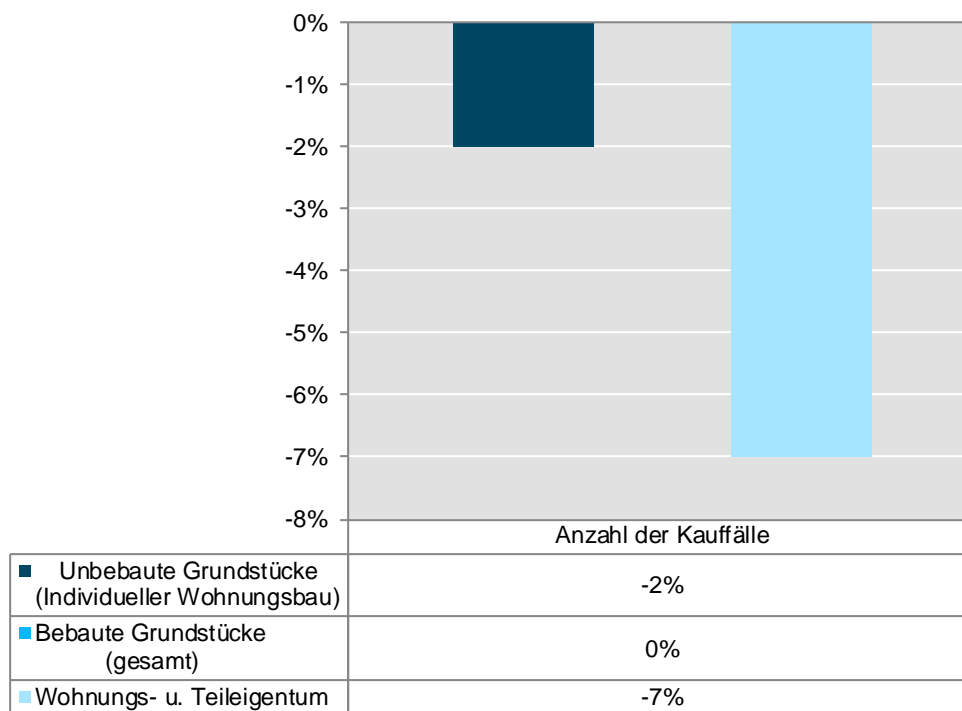
Insgesamt war ein Anstieg im Preisniveau bei Eigentumswohnungen feststellbar.

Zusammenfassung

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2021

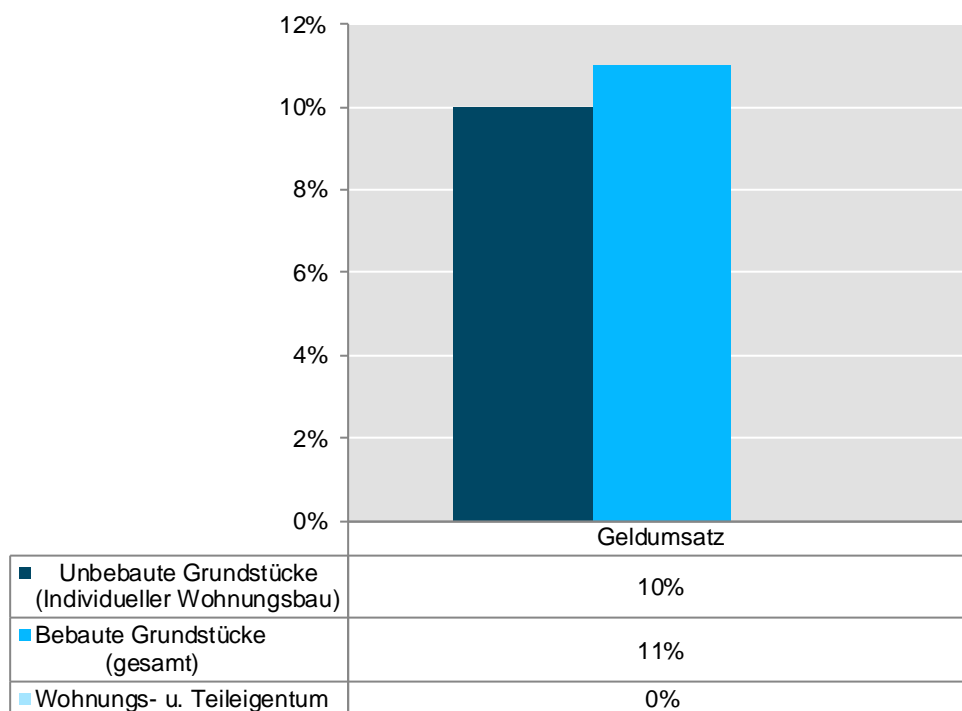
Zahl der Kauffälle

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 2021 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 2021 von den beurkundenden Stellen

3.058 Kauffälle (Vorjahr 3.095)

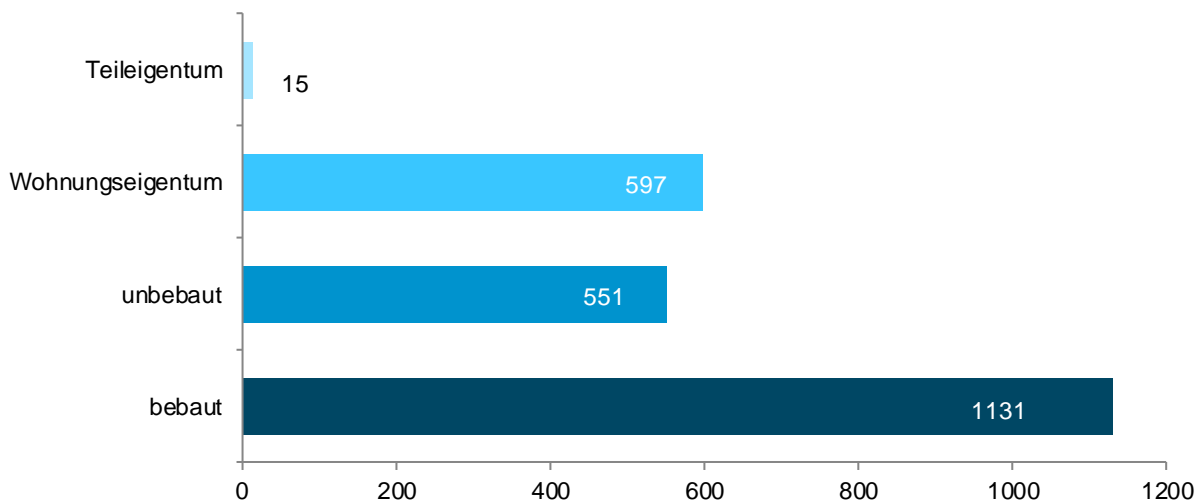
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2020 um 37 gesunken.

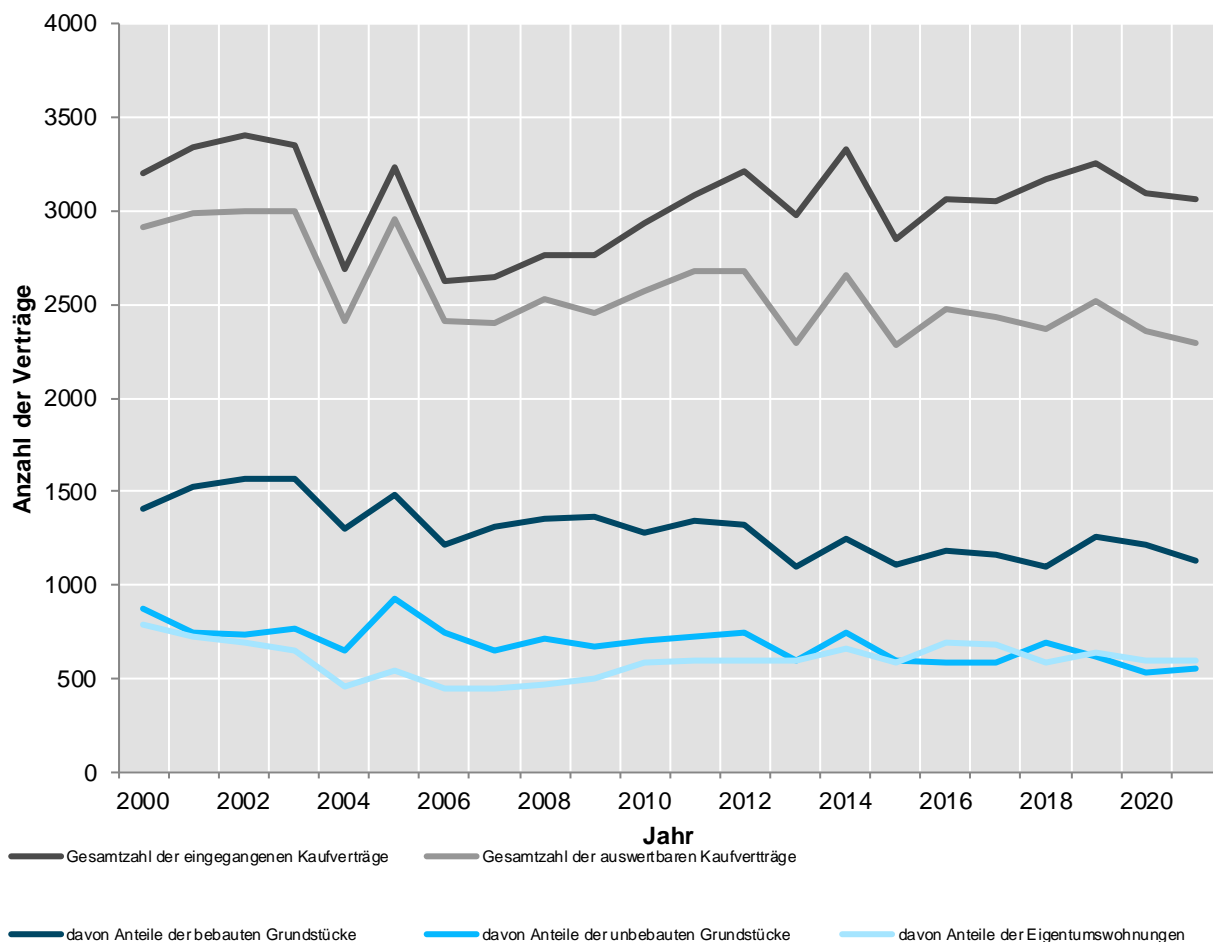
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 25 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 2.294 (Vorjahr 2.362) Kaufverträge auswertbar.

Wie bereits oben erwähnt, beziehen sich die Ausführungen in diesem Kapitel ausschließlich auf die 2.294 auswertbaren Kaufverträge.

Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Vertragsarten



Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2021 nach Vertragsart im Kreis Viersen



3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Flächenumsatz

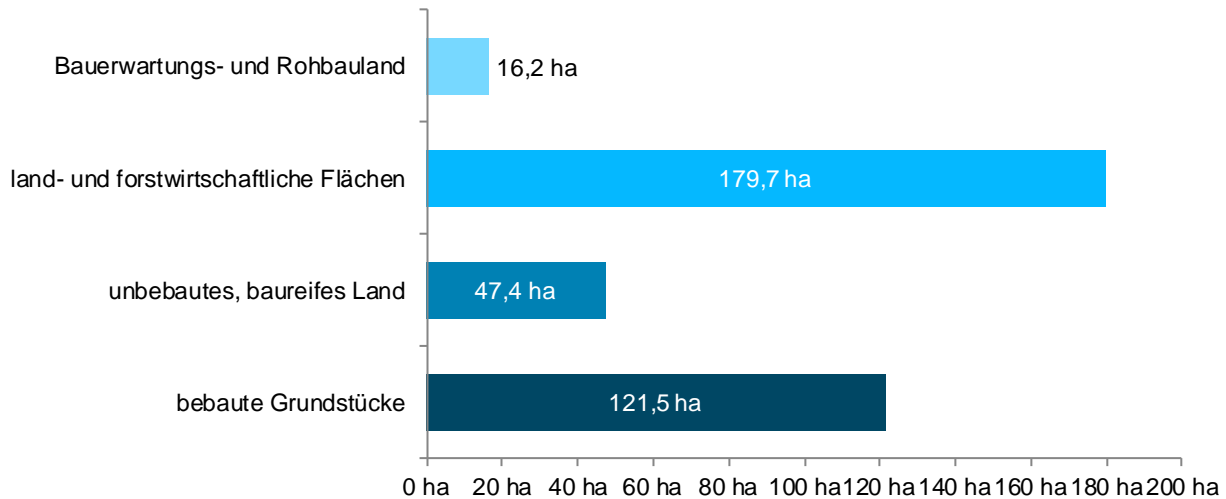
Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

364,8 Hektar Grundstücksfläche (Vorjahr: 348,0 Hektar)

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

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.

Flächenumsatz 2021 ohne Wohnungs- und Teileigentum



Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel in diesem Jahr mit ca. 49 % auf den Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

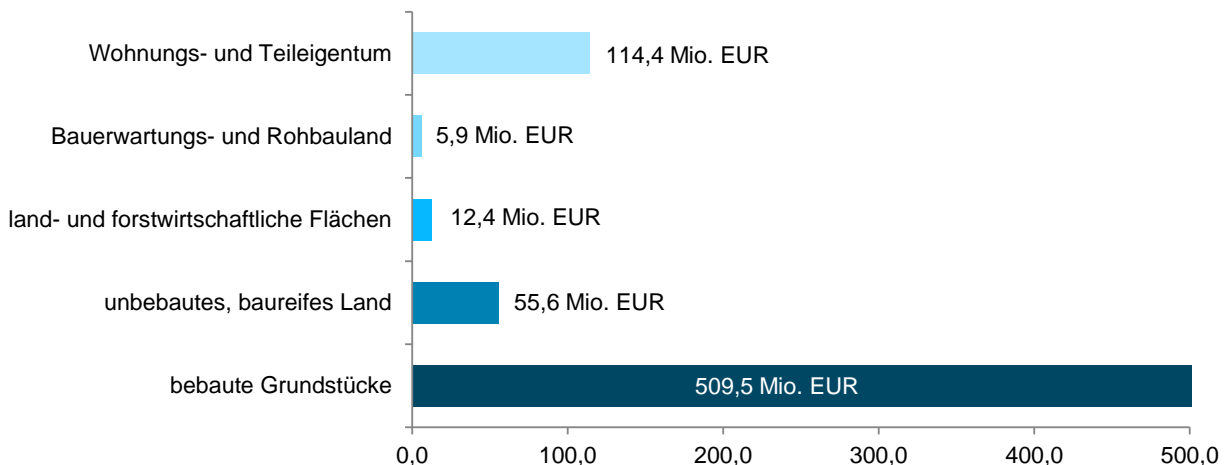
3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

697,8 Mio. Euro (Vorjahr: 653,8 Mio. Euro)

Mit 73 % wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 16 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken insgesamt 11 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2021



3.2 Unbebaute Grundstücke

Marktübersicht

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2021 mit

551 Kauffällen (Vorjahr 528)

ein Geldumsatz von

73,9 Mio. Euro (Vorjahr 85,8 Mio. Euro)

und ein Flächenumsatz von

243,3 ha (Vorjahr 234,6 ha)

erreicht.

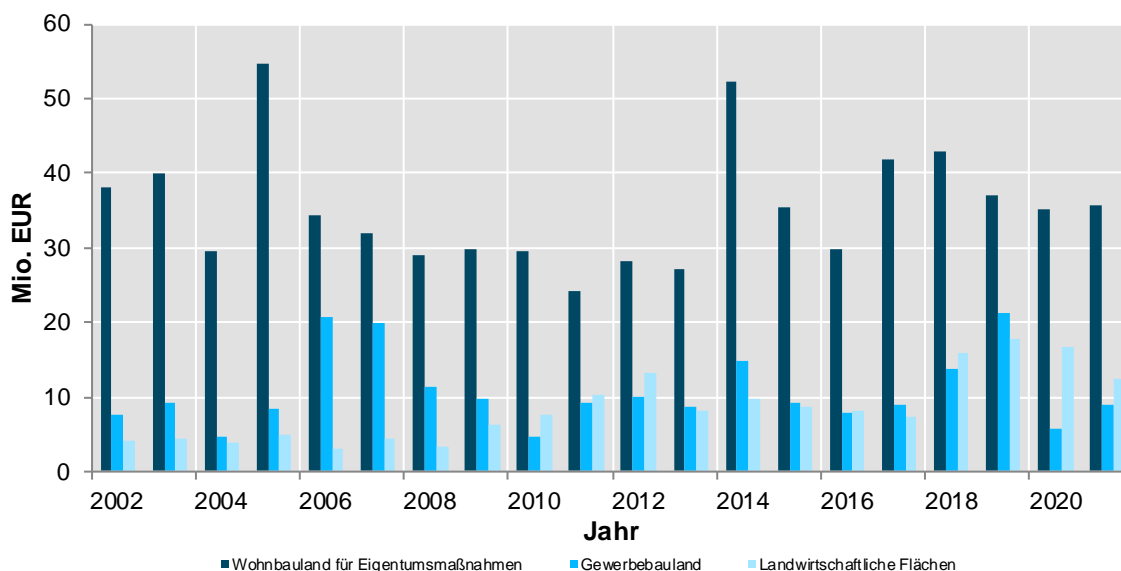
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 4 % gestiegen, der Geldumsatz ist ebenfalls um 4 % gestiegen.

Den höchsten Marktanteil haben die Wohnbauflächen mit einem Anteil von 62 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 63 %.

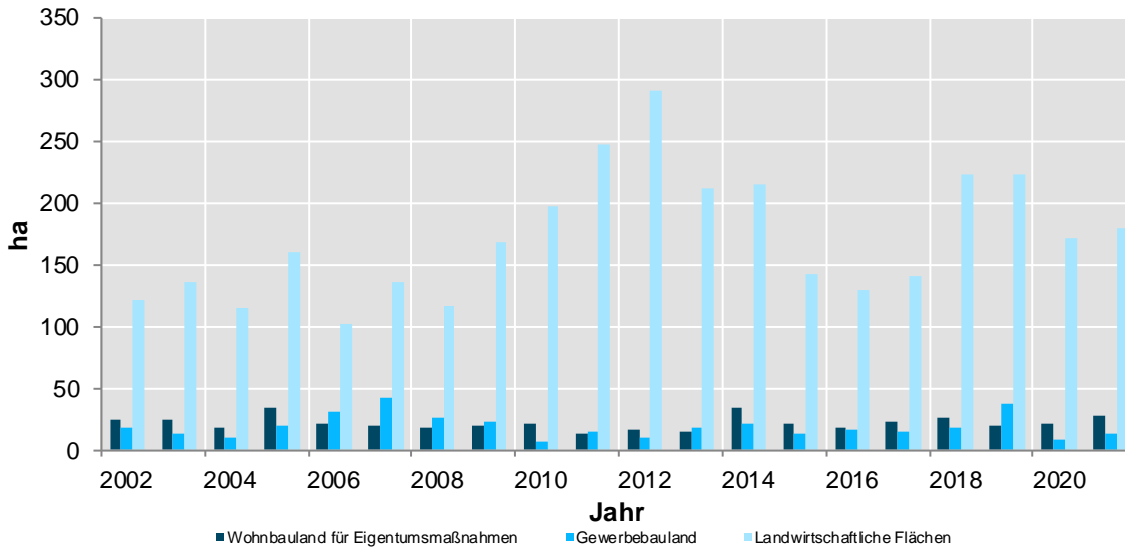
Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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 509,5 Mio. Euro bei 1.131 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

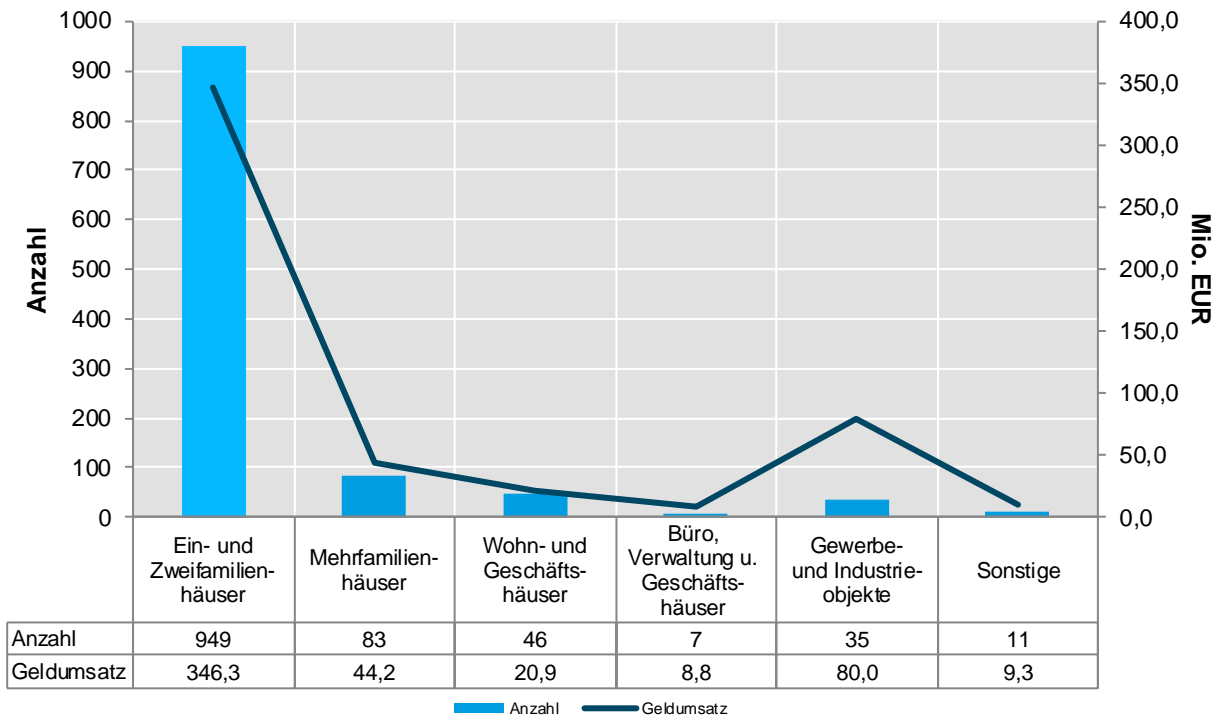
Den Anteil der Teilmärkte

- 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

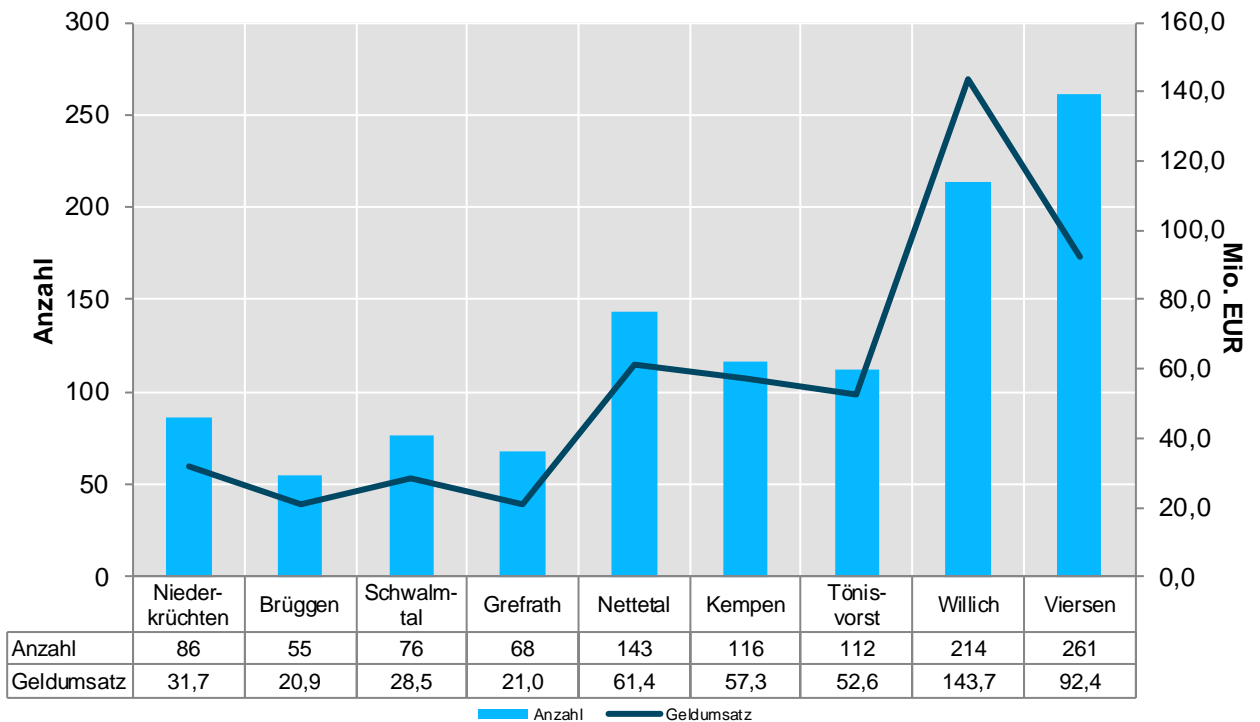
Teilmarkt bebaute Grundstücke



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:

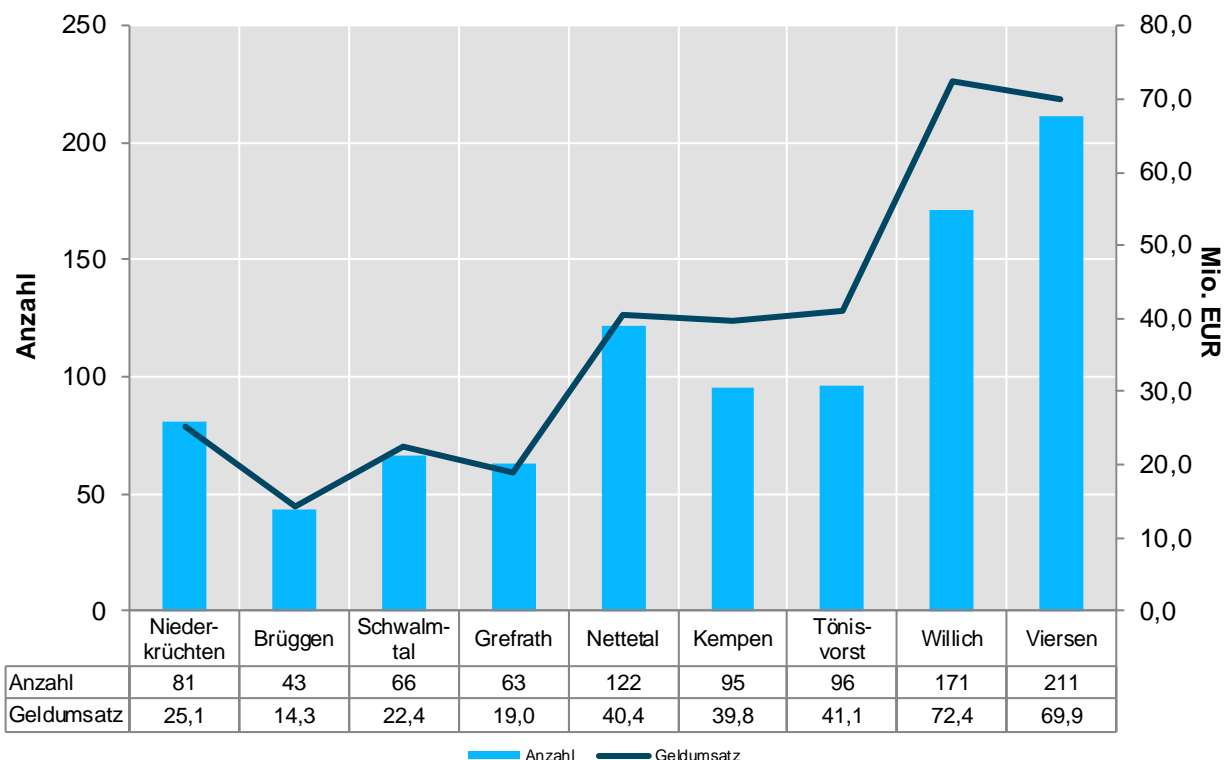
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 948 (- 8 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 344,4 Mio. Euro (+ 4 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen (211) und Willich (171) registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2020	2021	
Niederkrüchten	100	81	- 19 %
Brüggen	56	43	- 23 %
Schwalmtal	79	66	- 16 %
Grefrath	62	63	+ 2 %
Nettetal	119	122	+ 3 %
Kempen	107	95	- 11 %
Tönisvorst	112	96	- 14 %
Willich	199	171	- 14 %
Viersen	202	211	+ 4 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2020	2021	
Niederkrüchten	30,1	25,1	- 17 %
Brüggen	17,5	14,3	- 18 %
Schwalmtal	21,4	22,4	+ 5 %
Grefrath	15,4	19,0	+ 23 %
Nettetal	35,5	40,4	+ 14 %
Kempen	41,1	39,8	- 3 %
Tönisvorst	38,4	41,1	+ 7 %
Willich	73,5	72,4	- 1 %
Viersen	57,7	69,9	+ 21 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



3.4 Wohnungseigentum

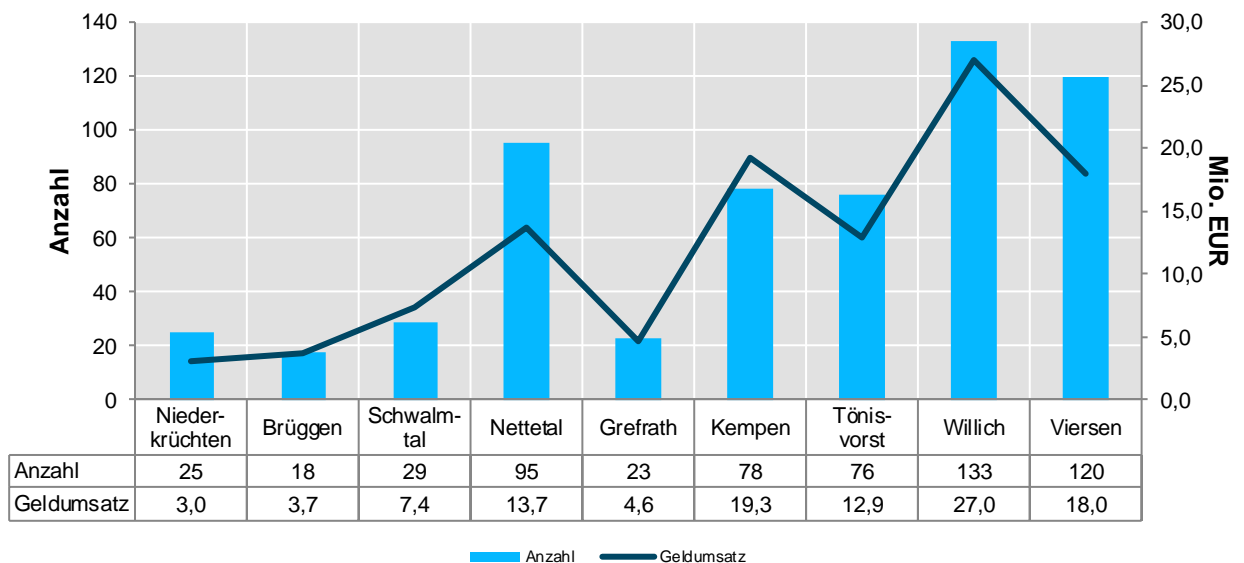
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 594 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr um einen Kaufvertrag gesunken. Der Geldumsatz ist um 3 % auf 109,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

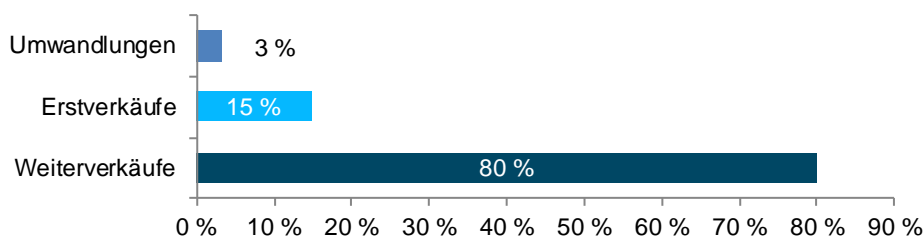
Anzahl der Kauffälle	2020	2021	
Niederkrüchten	18	25	+ 39 %
Brüggen	16	18	+ 13 %
Schwalmtal	19	29	+ 53 %
Nettetal	67	95	+ 42 %
Grefrath	18	23	+ 28 %
Kempen	100	78	- 22 %
Tönisvorst	67	76	+ 13 %
Willich	133	133	± 0 %
Viersen	160	117	- 27 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2020	2021	
Niederkrüchten	1,7	3,0	+ 76 %
Brüggen	2,6	3,7	+ 42 %
Schwalmtal	3,8	7,4	+ 95 %
Nettetal	9,8	13,7	+ 40 %
Grefrath	3,8	4,6	+ 21 %
Kempen	22,9	19,3	- 16 %
Tönisvorst	10,9	12,9	+ 18 %
Willich	22,2	27,0	+ 22 %
Viersen	28,4	17,5	- 38 %

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 18 Kauffälle (Vorjahr: 26) zu einem Geldumsatz von 5,3 Mio. Euro abgeschlossen, was einer Minderung um 18 % entspricht.

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2021 wurden keine Verkäufe über Erbbaurechte sowie ein Verkauf über ein Erbbaurechtsgrundstück registriert.

3.7 Zwangsversteigerungen

Im Vertragsjahr 2021 wechselten im Kreis Viersen 23 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 4,9 Mio. Euro (rd. 0,5 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2020: 21 Objekte mit 3,6 Mio. Euro Geldumsatz).

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro
2018	1	k.A.	22	3,5	8	0,5
2019	1	k.A.	27	4,3	9	0,8
2020	0	0	17	3,2	4	0,4
2021	0	0	16	4,1	8	0,8

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich ca. 147 % des ermittelten Verkehrswertes.

4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben.

Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende fünf Kategorien:

- **Individueller Wohnungsbau**

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

- **Geschosswohnungsbau**

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

- **Gewerbliche Bauflächen**

Gewerbe und Industrie

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

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

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

- **Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Waldflächen) werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft). Abbau- und Abgrabungsflächen wurden bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in Euro/m² nicht berücksichtigt.

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

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

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

4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Mit 202 Kauffällen sinkt die Anzahl der Kaufverträge über Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr (217 Kaufverträge) um 7 %. Der Geldumsatz hingegen ist mit 27,3 Mio. Euro um 4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, der Flächenumsatz verzeichnete einen Anstieg um 41 % auf 18,1 ha.

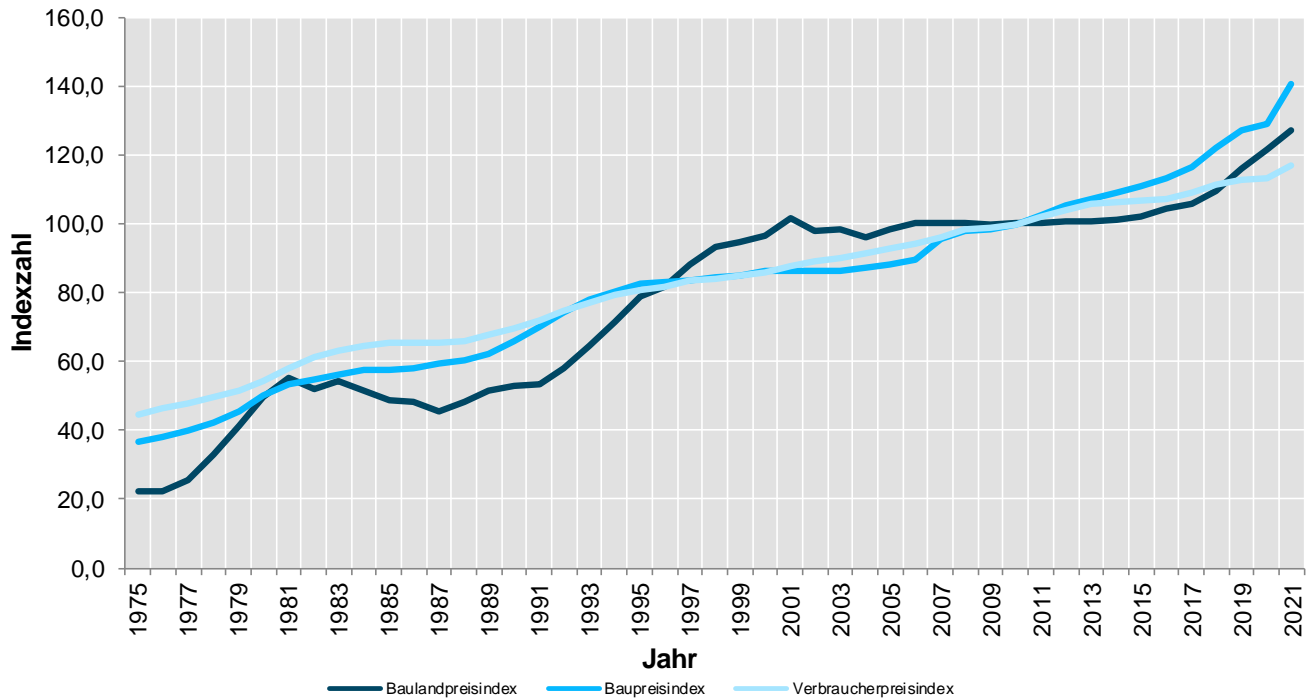
Preisentwicklung

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

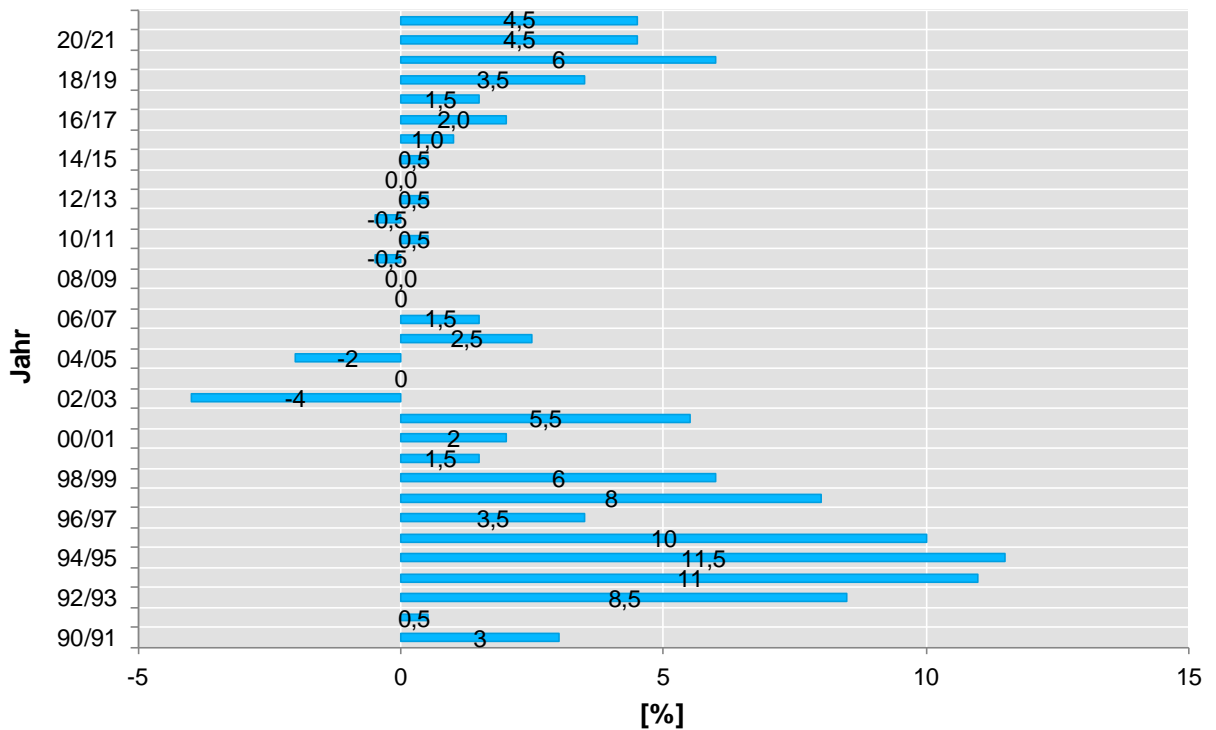
Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

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

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



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



Preisniveau 2021

Die Baulandpreise sind im Jahr 2021 in der Stadt Nettetal (Ortsteile Breyell, Kaldenkirchen, Lobberich) um 5 % bzw. in den Ortsteilen Hinsbeck und Leuth um 10 % gestiegen. Auch in den Gemeinden Brüggen, Grefrath, Niederkrüchten und Schwalmthal stiegen die Baulandpreise jeweils um 5 %. Im Ostkreis ergibt sich für die Stadt Kempen, Ortsteile Kempen und St. Hubert sowie in Willich, Ortsteil Schiefbahn eine allgemeine Preissteigerung in Höhe von 10 %. In Willich, Ortsteile Anrath, Neersen und Willich steigen die Baulandpreise um 5 %, ebenso in der Stadt Tönisvorst, Ortsteil St. Tönis. Für die Stadt Viersen sind in den Ortsteilen Süchteln und Viersen ebenfalls Preiserhöhungen in Höhe von 5 % zu verzeichnen. In den nicht genannten Ortsteilen aller Kommunen sind die Baulandpreise auf dem Niveau des Vorjahrs geblieben.

4.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 13 Kauffällen ist die Anzahl der veräußerten Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau konstant geblieben. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (4,1 Mio. Euro) auf 6,5 Mio. Euro gestiegen, der Flächenumsatz stieg ebenfalls von 1,9 ha auf 2,2 ha.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 21 im Vergleich zum Vorjahr (12 Verkäufe) wieder angestiegen. Der Geldumsatz ist mit 9,1 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr um 94 % gestiegen, der Flächenumsatz ist mit 12,9 ha im Vergleich zum Vorjahr (7,0 ha) um 84 % gestiegen und ist damit wieder auf dem Niveau von 2019.

Preisentwicklung

Bei den Bodenpreisen für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2021 überwiegend Steigerungen um 5 EUR/m² zu verzeichnen. Für einzelne Zonen in Nettetal, Ortsteile Kaldenkirchen und Lobberich sowie in Willich, Ortsteil Willich wurden die Baulandpreise um 10 EUR/m² angehoben. In Nettetal, Ortsteil Leuth, in Kempen, Ortsteile St. Hubert und Tönisberg, in Viersen, Ortsteil Boisheim und in der Stadt Tönisvorst blieben die Werte konstant.

Tertiäres Gewerbe

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

Gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung)

Discount- / Verbrauchermarkt

(mit Verkaufsflächen überwiegend bis ca. 800 m²) : 2,5 bis 3-fache des Gewerbebauandwertes

Fachhandel

(mit Grundstücksflächen bis ca. 2.500 m²) : 1,5 bis 2-fache des Gewerbebauandwertes

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

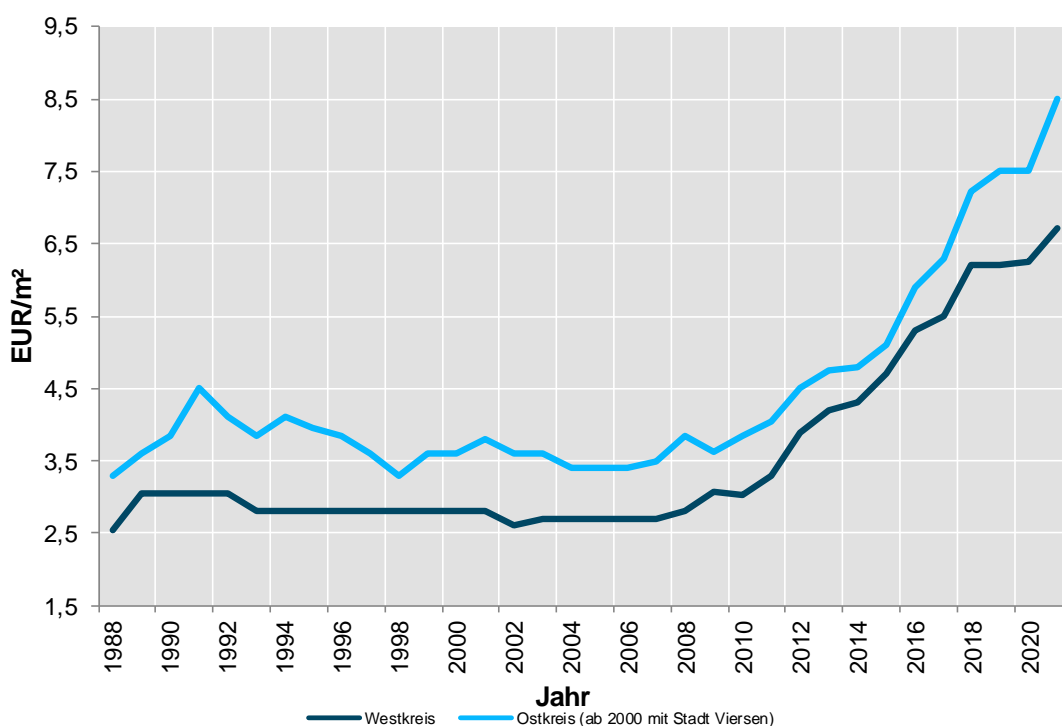
Im Betrachtungszeitraum sind 88 Kaufverträge zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr: 76 Kauffälle). Der Geldumsatz betrug 9,9 Mio. Euro (- 33 %) bei einem Flächenumsatz von 101,9 ha (- 17 %).

Im Westkreis wurde der Bodenrichtwert für Ackerland in Nettetal auf 7,30 EUR/m² angehoben. In Niederkrüchten steigen die Preise auf 6,80 EUR/m², in Brüggen, Grefrath und Schwalmtal auf jeweils 6,50 EUR/m².

Im Ostkreis sowie in der Stadt Viersen sind die Preise für Ackerflächen je um 1,00 EUR/m² gestiegen.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2021 im gesamten Kreisgebiet mit 5,00 EUR/m² konstant geblieben.

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2021



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	7,30 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Brüggen	6,50 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	6,80 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Grefrath	6,50 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	6,50 EUR/m ²
Ackerland Stadt Kempen	9,00 EUR/m ²
Ackerland Tönisvorst	8,00 EUR/m ²
Ackerland Stadt Willich	9,00 EUR/m ²
Ackerland Stadt Viersen	8,00 EUR/m ²
Grünland gesamtes Kreisgebiet	5,00 EUR/m ²

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

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

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

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

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

Für den Zeitraum von 2010 bis 2012 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung hat ergeben, dass der Kaufpreis für begünstigtes Agrarland durchschnittlich zwischen ca. 3,00 EUR/m² und ca. 12,00 EUR/m² schwankt. Dies entsprach in etwa dem 1- bis 3-fachen des damaligen

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage

landwirtschaftlichen Bodenwertes. In 2021 lagen keine Kauffälle für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft vor.

4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 56 Waldflächen (Vorjahr: 37 Kauffälle) den Eigentümer. Der Flächenumsatz stieg um das 3-fache auf 55,2 ha (Vorjahr: 18,3 ha), der Geldumsatz stieg um das 2,6-fache auf 814 T Euro.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen wird seit dem Jahr 2021 ohne durchschnittlichen Aufwuchs angegeben und ist daher mit dem Richtwert der Vorjahre nicht vergleichbar. Für die Ableitung des Bodenrichtwertes für Waldflächen ohne Aufwuchs wurde nach Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ein durchschnittlicher Bodenwertanteil von 40 % des erzielten Kaufpreises durch den Gutachterausschuss beschlossen. Der Richtwert für Waldflächen exkl. Aufwuchs beträgt auch zum 01.01.2022 0,60 EUR/m².

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

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

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
14	4,8	2,7

Rohbauland

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

Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
8	11,4	3,2

4.6 Bodenrichtwerte

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

4.6.1 Definition

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

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

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

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

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

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

Auswertungen aus der Kaufpreissammlung ergaben, dass diese Beiträge kreisweit insgesamt durchschnittlich bei ca. 69,00 EUR/m² liegen. Hiervon entfallen durchschnittlich auf die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB ca. 42,00 EUR/m² (\pm 9,00 EUR/m²), auf die Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG ca. 17,00 EUR/m² (\pm 6,00 EUR/m²) und auf die Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB ca. 10,00 EUR/m² (\pm 7,00 EUR/m²).

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

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

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

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

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

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

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

In einzelnen Zonen ist die Normalgröße abweichend definiert!

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

Grundstückszuschnitt : regelmäßig
 Bodenbeschaffenheit : tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Gewerbe- und Industriegebiet (G, GE, GI)

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

Bebaute Flächen im Außenbereich (ASB)

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

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker (A)

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

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland (GR)

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

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Wald (F)

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

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

Richtwert für Hofraumflächen nicht durchbauter Resthöfe

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

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

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

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

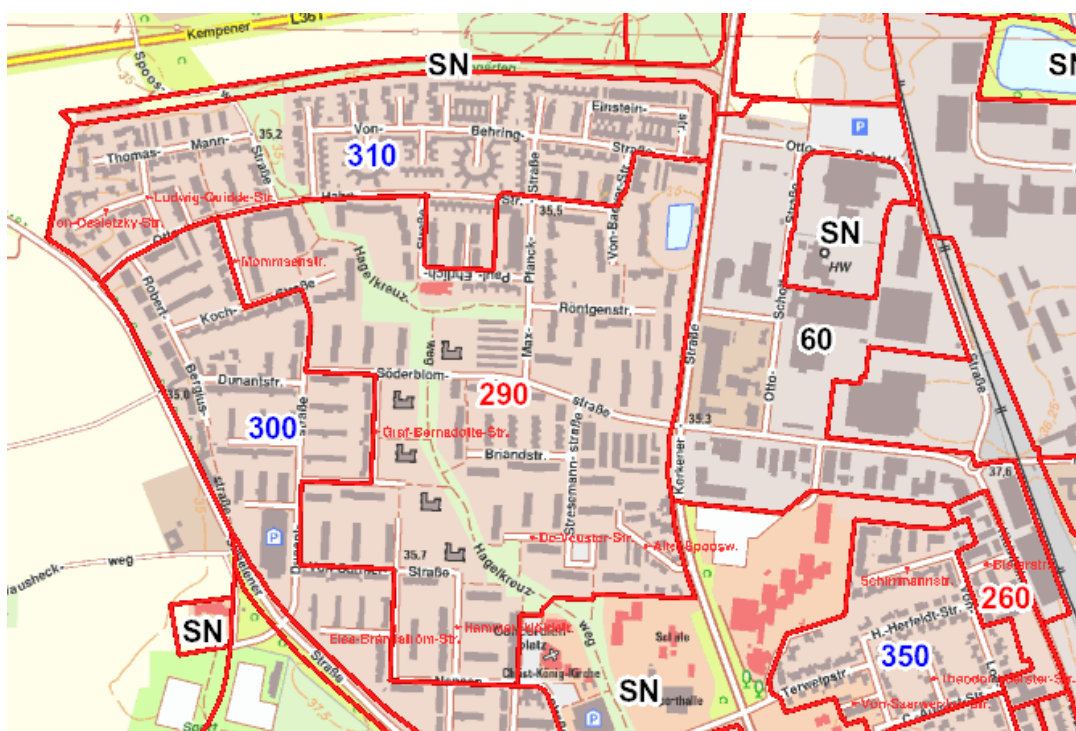
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen erstellt und vertreibt seit 2011 keine analogen Bodenrichtwertkarten mehr. Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW – BORISplus – zur Verfügung gestellt. Erreichbar ist BORISplus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

www.boris.nrw.de.

Die Bildschirmauskunft inkl. Ausdruck ist kostenfrei.

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORISplus für das Stadtgebiet von Kempen dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2021.

Hinweis: Mit Klick auf eine Bodenrichtzone erscheinen die Details zum jeweiligen Bodenrichtwert.



4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Auf der Grundlage der Bodenrichtwertermittlung werden nachfolgend gebietstypische Werte je Teilmarkt zusammengestellt.

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

Individueller Wohnungsbau

In der folgenden Tabelle wird das durchschnittliche Preisniveau für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau für gute, mittlere und mäßige Lagen differenziert angegeben. Es handelt sich um beitragsfreie Werte.

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenwerte Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

Gemeinde / Stadt	gute Lage Euro/m ²	mittlere Lage Euro/m ²	mäßige Lage Euro/m ²
Niederkrüchten	180	165	145
Brüggen	270	200	160
Schwalmtal	215	180	140
Nettetal	250	195	150
Grefrath	215	195	160
Kempen	360 (460 ²)	340	300
St.Hubert / Tönisberg	-	220	180
St. Tönis	350	320	-
Vorst	-	205	145
Willich	350	270	225
Viersen	250	200	145

² Beste Lage

Durchschnittliche Gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung)

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

**Durchschnittliche beitragsfreie Bodenwerte
Gewerbebauflächen**

Gemeinde / Stadt - Ortsteil	Euro/m ²	Stadt - Ortsteil	Euro/m ²
Gemeinde Niederkrüchten - Niederkrüchten	40	Stadt Kempen - Kempen - St. Hubert - Tönisberg	70 50 45
Gemeinde Brüggen - Bracht - Brüggen	45 50	Stadt Tönisvorst - Vorst (Tack) - Vorst(Höhenhöfe)	60 80
Gemeinde Schwalmtal - Waldniel	50	Stadt Willich - Anrath - Willich - Schiefbahn	60 95 90
Gemeinde Grefrath - Grefrath - Oedt	45 40		
Stadt Nettetal - Breyell - Kaldenkirchen - Lobberich	45 60 60	Stadt Viersen - Dülken - Viersen (Kränkelsweg) - Süchteln	65 80 70

4.6.4 Indexreihen

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

Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

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

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

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 2021 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 647 Kaufverträge zugrunde, von denen anschließend noch statistische Ausreißer ausgeschlossen wurden. Um den unterschiedlichen Preisniveaus in den Kommunen gerecht zu werden, wurden die nachfolgenden Durchschnittspreise stadt- bzw. gemeindeweise unterteilt. Zudem wurden bei der Auswertung die unterschiedlichen Gebäudetypen berücksichtigt.

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

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage	Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Stadt Viersen			
Freistehendes Wohnhaus			
Baujahr	1950 - 1974	1.050	2.680
Baujahr	1975 - 1999	1.780	3.800
Baujahr	2000 -	2.460	3.580
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus			
Baujahr	1950 - 1974	850	2.170
Baujahr	1975 - 1999	1.620	3.620
Baujahr	2000 -	2.080	3.270
Reihenmittelhaus			
Baujahr	1950 - 1974	940	1.820
Baujahr	1975 - 1999	1.130	3.150
Baujahr	2000 -	k.A.	k.A.

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Stadt Willich						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.160	3.240	3.880
Baujahr	1975	-	1999	2.090	3.680	4.660
Baujahr	2000	-		3.240	3.730	5.390
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.750	2.600	2.860
Baujahr	1975	-	1999	2.170	3.190	4.510
Baujahr	2000	-		2.440	3.610	4.710
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.570	2.440	3.360
Baujahr	1975	-	1999	2.020	3.160	3.890
Baujahr	2000	-		k.A.	3.470	k.A.
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Stadt Tönisvorst						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.540	2.840	3.730
Baujahr	1975	-	1999	2.320	3.600	4.600
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1975	-	1999	2.420	3.480	4.350
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.990	2.230	3.890
Baujahr	1975	-	1999	2.290	2.960	3.570
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Stadt Kempen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.100	2.810	3.200
Baujahr	1975	-	1999	2.140	3.840	4.370
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.620	2.620	4.360
Baujahr	1975	-	1999	2.640	3.380	4.450
Baujahr	2000	-		k.A.	3.660	k.A.
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.360	2.610	3.100
Baujahr	1975	-	1999	2.030	2.990	3.940

Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Stadt Nettetal						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.740	2.490	3.540
Baujahr	1975	-	1999	1.300	2.680	3.820
Baujahr	2000	-		2.460	3.210	3.550
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.270	1.580	3.170
Baujahr	1975	-	1999	1.450	2.300	3.210
Baujahr	2000	-		2.130	2.530	3.450
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.270	1.540	2.340
Baujahr	1975	-	1999	1.530	2.170	2.880
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Gemeinde Brüggen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.340	2.560	2.750
Baujahr	1975	-	1999	1.450	2.720	3.660
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.090	1.510	1.960
Baujahr	1975	-	1999	1.640	2.410	2.970
Baujahr	2000	-		k.A.	2.760	k.A.
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Gemeinde Schwalmatal						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.740	2.890	3.770
Baujahr	1975	-	1999	2.010	2.990	3.890
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.150	1.530	1.860
Baujahr	1975	-	1999	2.020	2.470	3.290
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	2.340	k.A.
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Gemeinde Niederkrüchten						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.510	2.120	2.310
Baujahr	1975	-	1999	1.830	2.640	3.380
Baujahr	2000	-		2.850	3.090	3.380

Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1975	-	1999	1.930	2.550	3.060
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Gemeinde Grefrath						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	2.250	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.460	1.880	2.380
Baujahr	1975	-	1999	1.690	2.570	2.740
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1975	-	1999	1.480	2.410	2.880

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

5.1.2.1 Immobilienrichtwerte

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

Jedem Immobilienrichtwert sind wertrelevante und beschreibende Merkmale zugeordnet, z.B. Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung. Abweichungen bei den Merkmalen von dieser Richtwertnorm können mit Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden, siehe Ziffer 5.1.2.2 (Seite 39 ff.).

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

Der Gutachterausschuss hat für alle Gemeinden im Kreis Viersen Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppel- und Reihenhäuser abgeleitet.

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

5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Allgemeines

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

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

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

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

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt dabei allgemein in der Form

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

mit

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

RW : Immobilienrichtwert,

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

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

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

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

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

Damit vereinfacht sich (1) zu

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

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

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

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

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

Im Anschluss an die Normierung wurden statistisch signifikante Ausreißer (3σ - Grenze) unter den Residuen ebenfalls ausgeschlossen.

Somit gingen 2.500 Kaufverträge aus den Jahren 2018 bis 2021 in die Regressionsanalyse ein.

Wertebereiche

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

- Wohnfläche bis 300 m²
- Kaufzeitpunkt ab 2018
- Kaufpreis max. 500.000 EUR

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

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

Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Richtwert kreisweit, gerundet = **319.000 Euro**

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

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

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

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

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

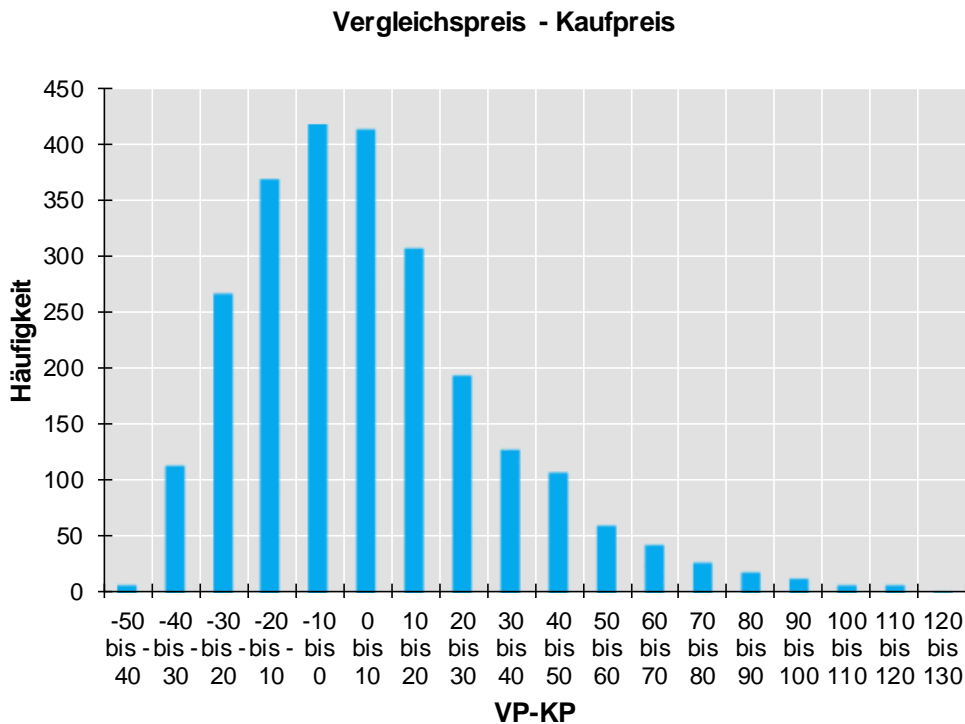
Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 75.393 EUR. Dies entspricht rund 24 % des ermittelten Wertes.

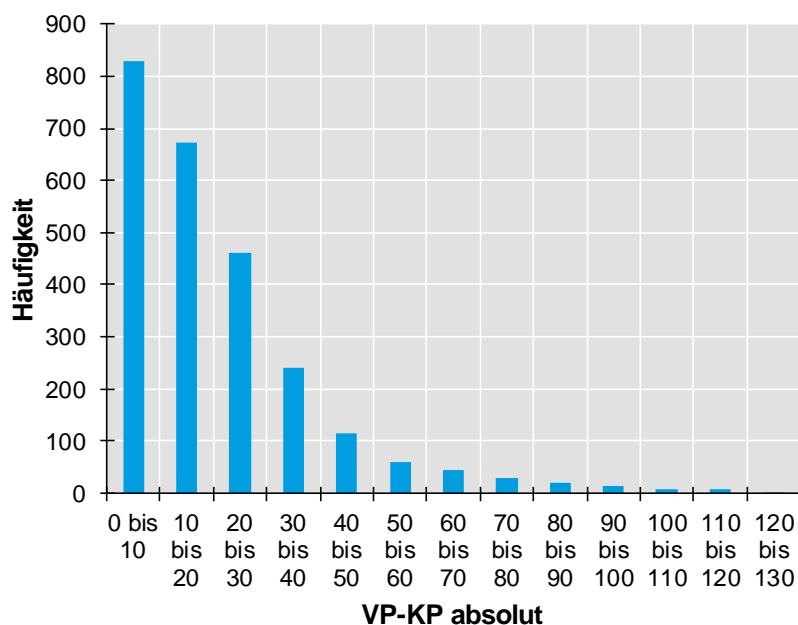
Als problematisch dürfte sich das Gebäudealter darstellen, da aufgrund von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ggf. ein fiktives Baujahr angenommen werden müsste. Weiterhin sinkt die Genauigkeit regelmäßig dann, wenn besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass bei ca. 79 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner gleich $\pm 30\%$ beträgt.



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

Vergleichspreis - Kaufpreis absolut



5.1.3 Indexreihen

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

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

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

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

Jahr	Immobilienpreis-index Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	Immobilienpreis- index Doppel-, Reihen- end- und Reihen- häuser	Jahr	Immobilien- preis-index Freistehende Ein- und Zwei- familienhäuser	Immobilien- preis-index Doppel-, Rei- henend- und Reihenhäuser
2010	100,0	100,0	2018	140,2	132,6
2011	97,0	98,4	2019	146,3	130,9
2012	98,6	104,0	2020	166,8	151,8
2013	109,8	111,6	2021	179,2	148,0
2014	110,3	109,0			
2015	111,8	114,2			
2016	121,0	121,2			
2017	126,4	129,1			

5.1.4 Sachwertfaktoren

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

Die Daten der Kaufpreissammlung gestatten es, eine derartige Marktanpassung zu ermitteln. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, sodass der Wert des einen Merkmals (Kaufpreis) aus der Kenntnis des Wertes des anderen Merkmals (Sachwert) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Eine derartige Untersuchung wird als Regressionsanalyse bezeichnet. Die vorstehend beschriebene Verfahrensweise wäre unvollständig, wenn nicht eine Aussage darüber getroffen werden könnte, in welchem Maße eine Abhängigkeit zwischen den beiden Merkmalen besteht. Die sogenannte Korrelationsanalyse kann nur Werte zwischen -1 und +1 annehmen. Je näher der Wert dem Wert 1 kommt, desto größer ist die Abhängigkeit zwischen den beiden Merkmalen. Beträgt er 0, besteht zwischen den Größen keine Abhängigkeit. Weitere statistische Untersuchungen lassen Aussagen darüber zu, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit Ergebnisse erwartet werden können.

Der hiesige Gutachterausschuss hat mit insgesamt 1.321 Kaufpreisen (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2020 und 2021 nach Filterung von Ausreißern Regressionsanalysen durchgeführt. Da hierbei insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern Sachwertfaktoren festgestellt wurden, die von den Faktoren anderer Gebäudearten abweichen, entschied sich der Gutachterausschuss, die Sachwertfaktoren auf die jeweilige Gebäudeart bezogen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, Reihenhäuser) zu ermitteln. Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis errechnet.

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

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

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2022
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²
160.000			
170.000	(1,53)		
180.000	(1,54)		
190.000	(1,54)	(1,56)	
200.000	(1,54)	(1,55)	
210.000	(1,54)	(1,54)	
220.000	(1,54)	(1,54)	
230.000	(1,54)	(1,53)	(1,63)
240.000	(1,54)	(1,52)	(1,61)
250.000	(1,54)	1,52	1,59
260.000	(1,54)	(1,51)	1,57
270.000	(1,54)	(1,50)	1,56
280.000	(1,54)	(1,50)	1,54
290.000	(1,55)	(1,49)	1,53
300.000	(1,55)	(1,49)	1,51
310.000	(1,55)	(1,48)	1,50
320.000	1,55	(1,48)	1,48
330.000	1,55	(1,47)	1,47
340.000	(1,55)	(1,47)	(1,46)
350.000	(1,55)	(1,46)	(1,44)
360.000		(1,46)	(1,43)
370.000		(1,45)	(1,42)
380.000		(1,45)	(1,41)
390.000		(1,44)	(1,40)
400.000		(1,44)	(1,38)
410.000			(1,37)
420.000			(1,36)
430.000			(1,35)
440.000			(1,34)
450.000			(1,33)
460.000			(1,32)
470.000			(1,31)
480.000			(1,30)
490.000			(1,29)
500.000			

()

wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2022
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)				
	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²	330 EUR/m ²
EUR					
110.000					
120.000					
130.000	(1,69)			(1,65)	
140.000	(1,67)		(1,53)	(1,64)	
150.000	(1,65)	(1,55)	(1,55)	(1,63)	
160.000	(1,64)	(1,54)	(1,56)	(1,62)	
170.000	(1,62)	(1,53)	(1,57)	(1,62)	
180.000	(1,60)	(1,53)	(1,59)	(1,61)	
190.000	(1,59)	(1,52)	1,60	1,60	
200.000	(1,58)	(1,51)	1,61	1,60	
210.000	1,56	(1,51)	1,62	1,59	(1,77)
220.000	(1,55)	(1,50)	1,63	1,58	(1,75)
230.000		(1,50)	1,63	1,58	(1,74)
240.000		(1,49)	1,64	1,57	(1,72)
250.000		(1,49)	1,65	1,57	(1,71)
260.000		(1,48)	1,66	1,56	(1,69)
270.000		(1,48)	1,67	1,56	(1,68)
280.000		(1,47)	1,67	1,55	(1,67)
290.000		(1,47)	1,68	1,55	(1,66)
300.000		(1,46)	1,69	1,54	(1,64)
310.000		(1,46)	(1,69)	1,54	(1,63)
320.000		(1,46)	(1,70)	(1,54)	(1,62)
330.000		(1,45)		(1,53)	(1,61)
340.000		(1,45)			(1,60)
350.000		(1,44)			(1,59)
360.000		(1,44)			
370.000					
380.000					
390.000					

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2022
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²	330 EUR/m ²
60.000				
70.000				
80.000	(1,88)			
90.000	(1,86)			
100.000	(1,84)			
110.000	(1,82)	(1,89)	(1,87)	
120.000	(1,81)	(1,86)	(1,84)	
130.000	(1,79)	1,84	1,82	
140.000	(1,78)	1,81	1,80	
150.000	1,77	1,79	1,79	(1,94)
160.000	1,75	1,77	1,77	(1,91)
170.000	1,74	1,75	1,75	(1,89)
180.000	1,73	1,73	1,74	(1,87)
190.000		1,71	1,72	(1,85)
200.000		1,70	1,71	(1,84)
210.000		1,68	1,70	(1,82)
220.000		(1,66)	(1,68)	(1,80)
230.000		(1,65)	(1,67)	(1,79)
240.000		(1,64)		(1,77)
250.000				(1,76)
260.000				(1,75)
270.000				(1,73)
280.000				(1,72)
290.000				(1,71)
300.000				(1,70)
310.000				(1,68)
320.000				(1,67)
330.000				(1,66)
340.000				
350.000				

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2022
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	150 EUR/m ²	175 EUR/m ²²	210 EUR/m ²
110.000			
120.000			
130.000		(1,31)	
140.000	(1,26)	1,30	
150.000	(1,25)	1,29	
160.000	(1,24)	1,28	
170.000	(1,23)	1,28	
180.000	(1,22)	1,27	
190.000	1,21	1,26	(1,26)
200.000	1,20	1,25	(1,25)
210.000	1,20	1,25	(1,25)
220.000	1,19	1,24	1,24
230.000	1,18	1,24	1,24
240.000	1,18	1,23	1,23
250.000	1,17	1,22	1,23
260.000	1,16	1,22	1,22
270.000	1,16	1,21	1,22
280.000	1,15	1,21	1,21
290.000	1,15	1,20	1,21
300.000	1,14	1,20	1,20
310.000	1,14	1,20	1,20
320.000	(1,13)	1,19	1,20
330.000	(1,13)	1,19	(1,19)
340.000	(1,12)	1,18	(1,19)
350.000	(1,12)	(1,18)	(1,19)
360.000	(1,11)	(1,18)	(1,18)
370.000	(1,11)	(1,17)	(1,18)
380.000		(1,17)	(1,18)
390.000		(1,16)	(1,17)
400.000			(1,17)

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2022
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	150 EUR/m ²	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²
60.000			
70.000			
80.000			
90.000			
100.000			(1,37)
110.000	(1,45)	(1,35)	(1,36)
120.000	(1,43)	1,34	(1,35)
130.000	1,41	1,33	(1,35)
140.000	1,40	1,33	1,34
150.000	1,38	1,32	1,33
160.000	1,37	1,31	1,33
170.000	1,36	1,31	1,33
180.000	1,35	1,30	1,32
190.000	1,33	1,30	1,32
200.000	1,32	1,30	1,31
210.000	1,31	1,29	1,31
220.000	1,30	1,29	1,31
230.000	1,29	1,28	1,30
240.000	(1,28)	1,28	1,30
250.000	(1,28)	1,28	1,30
260.000	(1,27)	1,27	(1,29)
270.000	(1,26)	(1,27)	(1,29)
280.000	(1,25)	(1,27)	(1,29)
290.000	(1,24)	(1,26)	
300.000	(1,24)	(1,26)	
310.000		(1,26)	
320.000		(1,26)	
330.000		(1,25)	
340.000			
350.000			

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2022
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	150 EUR/m ²	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²
EUR			
60.000	(1,78)	(1,57)	
70.000	(1,72)	(1,55)	
80.000	(1,68)	(1,53)	
90.000	(1,64)	(1,52)	(1,50)
100.000	(1,60)	(1,50)	(1,49)
110.000	(1,57)	1,49	(1,48)
120.000	(1,54)	1,48	(1,48)
130.000	(1,51)	1,47	1,47
140.000	(1,48)	1,46	1,46
150.000	(1,46)	1,45	1,45
160.000	(1,44)	1,44	1,45
170.000	(1,42)	1,43	1,44
180.000	(1,40)	1,42	1,44
190.000	(1,38)	1,41	1,43
200.000	(1,36)	1,41	(1,43)
210.000	(1,34)	(1,40)	(1,42)
220.000	(1,33)	(1,39)	(1,42)
230.000	(1,31)	(1,39)	
240.000	(1,29)	(1,38)	
250.000	(1,28)	(1,38)	

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2022
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)	
	EUR	175 EUR/m ² 210 EUR/m ²
110.000		
120.000		
130.000		
140.000		
150.000		
160.000		
170.000		
180.000		
190.000	(1,07)	
200.000	(1,08)	(1,19)
210.000	(1,09)	(1,19)
220.000	(1,10)	(1,19)
230.000	(1,11)	(1,19)
240.000	(1,12)	(1,20)
250.000	1,13	1,20
260.000	(1,13)	1,20
270.000	(1,14)	1,20
280.000	(1,15)	1,20
290.000	(1,15)	1,20
300.000	(1,16)	1,21
310.000	(1,17)	1,21
320.000	(1,17)	1,21
330.000		1,21
340.000		1,21
350.000		1,21
360.000		1,21
370.000		1,22
380.000		1,22
390.000		1,22
400.000		1,22
410.000		1,22
420.000		(1,22)
430.000		(1,22)
440.000		(1,22)
450.000		(1,22)
460.000		(1,22)
470.000		(1,23)
480.000		
490.000		
500.000		

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2022
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)	
	EUR	175 EUR/m ² 210 EUR/m ²
60.000		
70.000		
80.000		
90.000		(1,04)
100.000		(1,06)
110.000		(1,08)
120.000	1,07	1,10
130.000	1,08	1,11
140.000	1,10	1,13
150.000	1,11	1,14
160.000	1,13	1,15
170.000	1,14	1,17
180.000	1,15	1,18
190.000	1,16	1,19
200.000	1,18	1,20
210.000	1,19	1,21
220.000	1,20	1,22
230.000	1,21	1,22
240.000	1,21	1,23
250.000	1,22	1,24
260.000	1,23	1,25
270.000	(1,24)	1,26
280.000	(1,25)	1,26
290.000	(1,25)	1,27
300.000	(1,26)	1,28
310.000	(1,27)	1,28
320.000	(1,28)	(1,29)
330.000	(1,28)	
340.000		
350.000		

()

wegen geringer Anzahl von Kauf-
fällen statistisch nur schwach ge-
sichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2022
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)	
	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²
EUR		
60.000		
70.000		
80.000		
90.000		
100.000	(1,22)	(1,36)
110.000	(1,23)	1,36
120.000	(1,25)	1,36
130.000	(1,27)	1,35
140.000	(1,28)	1,35
150.000	(1,30)	1,35
160.000	1,31	1,34
170.000	1,32	1,34
180.000	1,33	1,34
190.000	(1,35)	1,34
200.000	(1,36)	1,34
210.000	(1,37)	1,33
220.000	(1,37)	1,33
230.000	(1,38)	1,33
240.000	(1,39)	(1,33)
250.000	(1,40)	(1,33)
260.000	(1,41)	(1,33)
270.000	(1,42)	
280.000		
290.000		
300.000		

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

5.1.5 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben sich nach dem unter Punkt 8 genannten Modell wie folgt:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn- / Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m ²)	Ø Miete (in EUR/m ²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Einfamilienhäuser gesamt	1,4 (0,9)	1.060	123 (40)	2571 (779)	7,00 (1,00)	19 (3)	41 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	1,1 (1,0)	384	140 (51)	2791 (821)	6,90 (1,00)	19 (3)	41 (14)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,4 (0,9)	432	120 (26)	2567 (792)	7,05 (1,00)	19 (3)	42 (13)
Einfamilienhäuser Reihemittelhäuser	1,6 (1,0)	285	110 (27)	2364 (673)	7,00 (0,95)	19 (3)	39 (11)
Zweifamilienhäuser	1,8 (1,1)	79	167 (44)	2062 (614)	6,45 (0,75)	21 (2)	38 (11)

5.1.6 Rohenstragsfaktor für Zweifamilienhäuser

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

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

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

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

Der Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser ergibt sich zu 24,1 mit einer absoluten Standardabweichung von 5,1 (Vorjahr: 22,8 ± 5,7). Dieser Wert wurde aus 49 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 beschriebenen Modell ebenfalls Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn-/Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m ²)	Ø Miete (in EUR/m ²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	2,0 (1,2)	33	220 (80)	1.561 (551)	5,80 (0,85)	24 (4)	32 (8)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	3,2 (1,3)	93	364 (619)	1.284 (448)	5,90 (3,80)	23 (4)	36 (11)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	4,1 (1,9)	18	326 (266)	1210 (689)	5,65 (2,80)	23 (5)	34 (13)

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

Objektart	2021			2022		
	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)
Dreifamilienhäuser	16	17,4	3,5	21	19,9	6,4
Mehrfamilienhäuser	23	16,5	3,5	39	17,8	4,2
Wohn- und Geschäftshäuser	21	16,1	4,8	39	15,5	4,2

⁴ ohne statistische Ausreißer

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssatz

Für gewerblich genutzte Objekte wurden nach dem unter Punkt 8 beschriebenen Modell ebenfalls Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m ²)	Ø Miete (in EUR/m ²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Büro	4,1 (2,3)	8	401 (927)	1.533 (716)	5,50 (2,25)	19 (4)	48 (20)
Gewerbe ⁵	5,0 (2,1)	28	1.223 (1.842)	660 (542)	3,50 (1,15)	19 (3)	38 (13)

5.3.2 Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor für gewerblich genutzte Objekte insgesamt ergibt sich entsprechend der unter Punkt 5.1.6 erläuterten Formel zu 14,9 mit einer absoluten Standardabweichung von 6,1 (Vorjahr: 11,8 ± 2,7). Dieser Wert wurde aus 24 Kauffällen abgeleitet.

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 PKW-Garagen und Stellplätze

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

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

Garagen

Baujahr	Minimum	Mittel	Maximum
1960 bis 1974	4.500 EUR	9.000 EUR	14.000 EUR
1975 bis 1989	6.000 EUR	9.500 EUR	17.500 EUR
1990 bis 2004	7.500 EUR	12.000 EUR	18.000 EUR
ab 2005		13.000 EUR	

Tiefgaragenstellplätze Bestand

Minimum	Mittel	Maximum
5.000 EUR	11.500 EUR	25.000 EUR

Tiefgaragenstellplätze Erstverkauf

Minimum	Mittel	Maximum
8.000 EUR	16.500 EUR	25.000 EUR

Stellplätze

Minimum	Mittel	Maximum
3.500 EUR	6.500 EUR	10.500 EUR

6 Wohnungseigentum

6.1 Durchschnittspreise für Wohnungseigentum

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

In den folgenden Tabellen werden durchschnittliche relative Kaufpreise (Euro/m²) für Eigentumswohnungen aufgeführt, die aus dem Geschäftsjahr 2021 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 310 Kaufverträge zur Verfügung. Bei Abweichungen hinsichtlich der definierten Ausstattungs- und Lagemerkmale sind Abweichungen von den Tabellenwerten möglich.

Stadt Viersen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.040	1.270	1.530
Baujahre	1971	-	1980	1.330	1.650	2.000
Baujahre	1981	-	1990	1.670	1.880	2.190
Baujahre	1991	-	2000	1.980	2.230	2.300
Baujahre	2001	-	2010	-	2.490	-
Baujahre	2011	-	2019	2.110	2.880	3.200
Ersterwerb ⁶				-	3.290	-

Stadt Willich				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.270	1.540	1.670
Baujahre	1971	-	1980	1.750	1.840	1.940
Baujahre	1981	-	1990	1.940	2.300	2.520
Baujahre	1991	-	2000	2.250	2.560	2.990
Baujahre	2001	-	2010	2.620	2.930	3.040
Ersterwerb				3.790	4.350	5.200

Stadt Tönisvorst				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	990	1.450	1.810
(Stadtteil Vorst)						
Baujahre	1971	-	1980	1.520	1.930	2.020
Baujahre	1981	-	1990	1.780	2.280	2.500
(Stadtteil St. Tönis)						
Baujahre	1991	-	2000	1.730	2.350	2.800

⁶ aus einem Objekt

Stadt Kempen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Hagelkreuz)	1960	-	1970	1.090	1.720	1.920
Baujahre (Hagelkreuz)	1971	-	1980	1.650	2.010	2.250
Baujahre ⁷ (Stadtteil Kempen)	2001	-	2010	2.900	3.250	3.560
Stadt Nettetal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.160	1370	1.670
Baujahre	1971	-	1980	1.330	1.490	1.780
Baujahre	1981	-	1990	1.410	1.850	2.010
Baujahre	1991	-	2000	1.930	1.980	2.250
Ersterwerb ⁸ (Stadtteil Hinsbeck)				-	2.930	-
Gemeinde Niederkrüchten				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1981	-	1990	1.250	1.300	1.890
Gemeinde Schwalmtal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Ortsteil Waldniel)	1971	-	1980	-	1.560	-
Baujahre	1991	-	2000	-	2.000	-
Ersterwerb ⁹ (Ortsteil Waldniel)				3.590	3.900	4.170

⁷ aus drei Objekten⁸ aus einem Objekt⁹ aus drei Objekten

6.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten

6.2.1 Allgemeines

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

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

- fiktives Gebäudealter¹⁰,
- Geschosslage,
- Mietsituation,
- Vorhandensein Balkon/Terrasse,
- Wohnfläche,
- Ausstattungsklasse,
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Es gingen insgesamt 1.669 Kauffälle aus den Jahren 2018 bis 2021 in die Analyse ein.

6.2.2 Wertebereiche

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

- Wohnfläche bis 175 m²
- Kaufzeitpunkt ab 2018
- Kaufpreis bis 3.000 EUR/m²
- Bodenrichtwertniveau bis 450 EUR/m²

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

6.2.3 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Der Richtwert bezieht sich auf den Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 2.155 \text{ EUR/m}^2$$

¹⁰ Im fiktiven Alter finden ggf. bereits erfolgte Modernisierungen Berücksichtigung. Zur Ableitung des fiktiven Alters verwendet der Gutachterausschuss die Vorgaben der Anlage 2 des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA), Quelle: www.boris.nrw.de

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

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

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

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

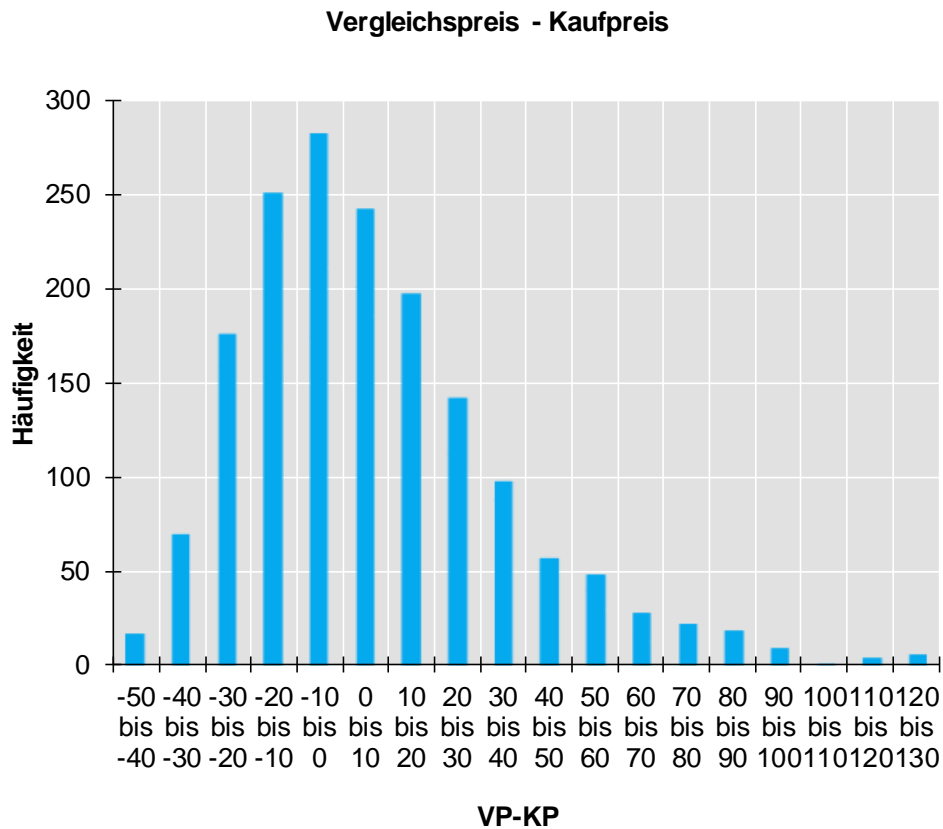
Der Gutachterausschuss weist auch hier ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

6.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

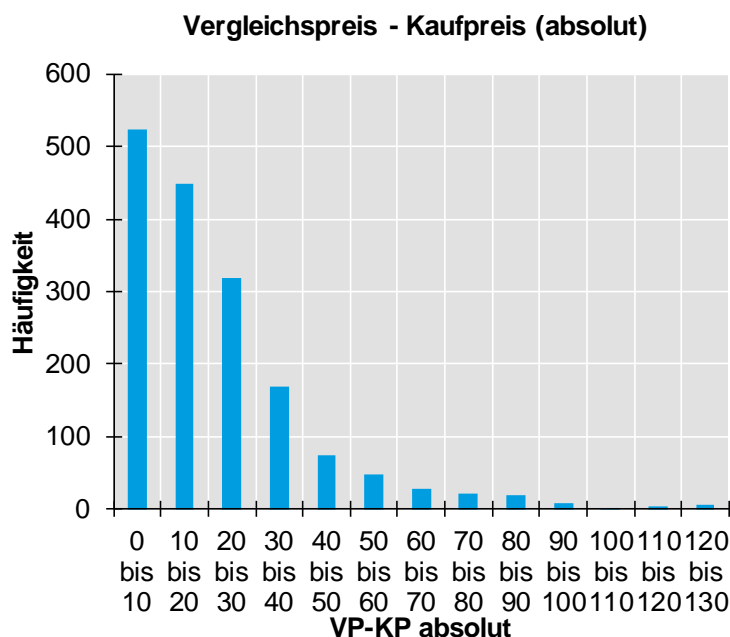
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 534 EUR/m². Dies entspricht rund 25 % des ermittelten Wertes.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass in ca. 77 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner oder gleich $\pm 30\%$ beträgt.

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



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



6.2.5 Indexreihen

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

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

Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen im Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2010 (Index = 100)

Jahr	Immobilienpreisindex Eigentumswohnungen	Jahr	Immobilienpreisindex Eigentumswohnungen
2010	100,0	2018	150,3
2011	102,4	2019	153,5
2012	103,2	2020	176,1
2013	108,9	2021	194,1
2014	122,5		
2015	127,7		
2016	137,4		
2017	141,5		

6.3 Liegenschaftszinssätze

Für Wohnungseigentum wurde nach dem unter Punkt 8 beschriebenen Modell Liegenschaftszinssätze getrennt nach selbstgenutztem und vermietetem Wohnungseigentum abgeleitet:

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabweichung des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn-/Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m ²)	Ø Miete (in EUR/m ²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,3 (1,1)	730	78 (21)	2302 (1008)	6,50 (0,95)	23 (4)	53 (20)
Vermietetes Wohnungseigentum	1,5 (1,2)	301	65 (17)	1882 (702)	6,25 (0,85)	24 (3)	44 (13)

6.4 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen ergibt sich wie bereits unter Punkt 5.1.6 erläutert zu 27,5 mit einer absoluten Standardabweichung von 8,4 (Vorjahr: 24,9 ± 8,5). Dieser Wert wurde aus 554 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	15.000 EUR bis 27.500 EUR
	Weiterverkauf	7.500 EUR bis 15.000 EUR
Garagen	Erstverkauf	12.000 EUR bis 19.000 EUR
	Weiterverkauf	7.000 EUR bis 17.000 EUR
Stellplätze	Erstverkauf	6.000 EUR bis 12.000 EUR
	Weiterverkauf	ca. 6.000 EUR

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Die Sachwertfaktoren der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden auf der Grundlage von Sachwertmittlungen nach folgenden Maßstäben ermittelt:

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

Dabei wurden berücksichtigt:

- Zeitwert der Nebengebäude,
- Zeitwert der Außenanlagen,
- Zeitwert der besonders zu veranschlagenden Bauteile,
- Bodenwert (Richtwerte, ggf. angepasst an die definierten Normalgrößen).

Im Übrigen gilt das Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA, vgl. www.boris.nrw.de), das bei der Ableitung mit Ausnahme der folgenden Gegebenheiten angewendet wurde:

- Bei Vorhandensein von Drempe, Spitzboden und/oder Staffelgeschoss:
 - o Ein vorhandener Drempe und ein bei ausgebautem Dachgeschoss fehlender Drempe wird nicht gesondert berücksichtigt.
 - o Bei einem ausgebauten Spitzboden erfolgt keine Differenzierung nach Gebäudetypen, sondern ein pauschaler Ansatz in Höhe von 7 %. Sollten Abweichungen hiervon aus der Bauakte erkennbar sein, können die vorgegebenen Prozentsätze sachverständig nach oben oder unten angepasst werden.
 - o Staffelgeschosse werden in der BGF berücksichtigt; eine weitere Anpassung erfolgt nicht.
- Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach erfolgter Kernsanierung (vgl. Anlage 2)
Das Modell der AGVGA differenziert bei durchgeführter Kernsanierung nicht, sondern empfiehlt bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer als modifizierte Restnutzungsdauer anzusetzen. Bei der Auswertung der Kaufverträge wird daher folgende Differenzierung vorgenommen, wenn einzelne Gebäudeteile bei einer Kernsanierung erhalten bleiben (dann 80 bis 90 % der Gesamtnutzungsdauer):
 - o für erhalten gebliebene Fassaden und Dachkonstruktionen bis zu 10 %
 - o für erhalten gebliebene Gebäudedecken zusätzl. bis zu 5 %
 - o für erhalten gebliebene tragende /nicht tragende Wände zusätzl. bis zu 5 %

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

Bodenwertniveau	umfasst die Spanne
150 EUR/m ²	130 EUR/m ² - 160 EUR/m ²
175 EUR/m ²	160 EUR/m ² - 190 EUR/m ²
210 EUR/m ²	190 EUR/m ² - 230 EUR/m ²
250 EUR/m ²	230 EUR/m ² - 270 EUR/m ²
290 EUR/m ²	270 EUR/m ² - 310 EUR/m ²
330 EUR/m ²	310 EUR/m ² - 350 EUR/m ²

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

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten. Neben der Gebäudeart ist der Kapitalisierungszinssatz mindestens noch von folgenden Einflussgrößen abhängig:

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

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

- Die marktüblich erzielbaren Mieten wurden gemäß Mietspiegel der jeweiligen Stadt oder Gemeinde inkl. gemäß Mietspiegel genannten Anpassungsfaktoren an die Wohnungsgrößen abgeleitet. Bei Einfamilienhäusern wurde ein Zuschlag von 25 % gewährt.
- Für die Bewirtschaftungskosten wurden - angepasst jeweils an den Verbraucherpreisindex von Oktober des Vorjahres - entsprechend der II. BV nachfolgende Ansätze für 2021 gewählt:

Für Wohnnutzung:

- | | | |
|--------------------------|--|------------|
| ○ Verwaltungskosten: | je Wohnung im Mehrfamilien-/ Einfamilienhaus | 298,00 EUR |
| | je Eigentumswohnung | 357,00 EUR |
| | je Garage / Einstellplatz | 39,00 EUR |
| ○ Instandhaltungskosten: | je m ² Wohnfläche | 11,70 EUR |
| | je Tiefgarageneinstellplatz | 88,30 EUR |
| | je Garage | 69,20 EUR |
| | je Carport | 42,60 EUR |
| | je Stellplatz | 26,60 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

- Die Gesamtnutzungsdauer ergibt sich für die unterschiedlichen Gebäudetypen wie folgt:

- zu Wohnzwecken und gemischt genutzte Objekte 80 Jahre
- gewerblich genutzte Objekte: 60 Jahre

9 Mieten und Pachten

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

Zu beziehen sind die aktuellen Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

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

Haus & Grund Zweigstelle Viersen: Remigiusplatz 16, 41747 Viersen

Haus & Grund Zweigstelle Kempen: Umstraße 34, 47906 Kempen

E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de

Tel.: 02151/784 88 0

Mieterverband Niederrhein e.V., Ostwall 216, 47798 Krefeld

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

Tel.: 02151 / 24383

Gemeindeverwaltung Brüggen, Rathaus Brüggen, Klosterstr. 38, Bürgerservice, 41379 Brüggen

Tel.: 02163 / 5701- 0

Gemeindeverwaltung Grefrath, Grundstücks- und Gebäudemanagement, Johannes-Girmes-Straße 21, 47929 Grefrath,

E-Mail: petra.schroeder@grefrath.de

Tel.: 02158 / 4080- 601

Stadtverwaltung Kempen, Buttermarkt 1, 47906 Kempen

Tel.: 02152/917-2140, 917-2141 oder 917-2100

E-Mail: Irmgard.Schreurs@kempen.de

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- 117 oder 980- 167

Gemeindeverwaltung Schwalmtal, Bürgerservice, Markt 20 (Rathaus), 41366 Schwalmtal

E-Mail: buergerservice@gemeinde-schwalmtal.de

Tel.: 02163 / 946- 400

Stadtverwaltung Tönisvorst, Bürgerservice, 47918 Tönisvorst

Tel.: 02151/999- 106

Stadtverwaltung Viersen, Fachbereich Soziales und Wohnen, Königsallee 30, 41747 Viersen

E-Mail: wohnungswesen@viersen.de

Tel.: 02162 / 101 405 oder 02162 / 101 442

Stadtteilbüro Willich, Stadtteilbüro Anrath, Stadtteilbüro Schiefbahn und Stadtteilbüro Neersen
Wohnungsstelle, Albert-Oetker-Straße 98-102, 47877 Willich

Die Mietspiegel können auch im Internet auf den Seiten der jeweiligen Stadt oder Gemeinde eingesehen werden.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses des Kreises Viersen

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Kreishaus Viersen
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 11 45
Telefax: 02162 / 39 28 11 45
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de
Internet: www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss

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

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

Nassauer Allee 15-23
47533 Kleve
Tel.: 02821 / 85-642
Fax: 02821 / 85-660
gutachterausschuss@kreis-kleve.de

Kreis Wesel

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

Stadt Krefeld

Friedrichstraße 25
47798 Krefeld
Tel.: 02151 / 3660-3862
Fax: 02151 / 3660-3835
gutachterausschuss@krefeld.de

Stadt Mönchengladbach

Harmoniestraße 25
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161 / 2548740
Fax: 02161 / 258629
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91
41460 Neuss
Tel.: 02131 / 928-6230
Fax: 02131 / 928-6299
gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Stadt Neuss

Büchel 22-24
41460 Neuss
Tel.: 02131 / 90-6211
Fax: 02131 / 90-2487
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@brd.nrw.de

11 Anlagen

11.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre

Liegenschaftszinssätze:

Gebäudetyp	01.01.2018		01.01.2019		01.01.2020		01.01.2021		01.01.2022	
	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LSZ	Stabw.
Einfamilienhaus	2,4	0,9	2,2	1,0	2,1	0,9	1,8	0,9	1,4	0,9
Zweifamilienhaus	3,1	1,1	2,9	1,2	2,6	1,1	2,6	1,0	1,8	1,1
Dreifamilienhaus	3,8	1,1	3,1	1,0	2,5	0,9	2,9	1,3	2,0	1,2
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,5	1,8	4,6	1,7	4,2	2,1	3,4	1,4	3,2	1,3
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,9	2,8	5,3	1,8	5,1	2,3	5,6	2,7	4,1	1,9
Reine Gewerbebetriebe	6,6	1,9	6,4	2,1	6,6	3,0	6,0	2,5	-	-
Büro									4,1	3,5
Gewerbe ¹¹									5,0	2,1
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,9	1,2	2,9	0,9	2,4	1,0	1,7	1,1	1,3	1,1
Vermietetes Wohnungseigentum	4,0	1,4	3,6	1,0	3,1	1,2	2,4	1,5	1,5	1,2

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

¹¹ exkl. Büronutzung, enthält neben produzierendem Gewerbe auch Handwerksbetriebe, tertiäre Nutzung etc.

11.2 Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn- / Nutzfläche (in m ²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in €/m ²)	Ø Miete (in €/m ²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,3 (1,1)	730	78 (21)	2302 (1008)	6,50 (0,95)	23 (4)	53 (20)
Vermietetes Wohnungseigentum	1,5 (1,2)	301	65 (17)	1882 (702)	6,25 (0,85)	24 (3)	44 (13)
Einfamilienhäuser gesamt	1,4 (0,9)	1.060	123 (40)	2571 (779)	7,00 (1,00)	19 (3)	41 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	1,1 (1,0)	384	140 (51)	2791 (821)	6,90 (1,00)	19 (3)	41 (14)
Einfamilienhäuser DHH / REH	1,4 (0,9)	432	120 (26)	2567 (792)	7,05 (1,00)	19 (3)	42 (13)
Einfamilienhäuser Reihenmittelhäuser	1,6 (1,0)	285	110 (27)	2364 (673)	7,00 (0,95)	19 (3)	39 (11)
Zweifamilienhäuser	1,8 (1,1)	79	167 (44)	2062 (614)	6,45 (0,75)	21 (2)	38 (11)
Dreifamilienhäuser	2,0 (1,2)	33	220 (80)	1.561 (551)	5,80 (0,85)	24 (4)	32 (8)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	3,2 (1,3)	93	364 (619)	1.284 (448)	5,90 (3,80)	23 (4)	36 (11)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	4,1 (1,9)	18	326 (266)	1210 (689)	5,65 (2,80)	23 (5)	34 (13)
Büro	4,1 (3,5)	8	401 (927)	1.533 (716)	5,50 (2,25)	19 (4)	48 (20)
Gewerbe ¹²	5,0 (2,1)	28	1.223 (1.842)	660 (542)	3,50 (1,15)	19 (3)	38 (13)

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

11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren

Objektart	2021			2022		
	Anzahl Kauffälle ¹³	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ¹³	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)
Zweifamilien- häuser	28	22,8	5,7	49	24,1	5,1
Dreifamilien- häuser	16	17,4	3,5	21	19,9	6,4
Mehrfamilien- häuser	23	16,5	3,5	39	17,8	4,2
Wohn- und Geschäftshäuser	21	16,1	4,8	38	15,5	4,2
Gewerbeobjekte gesamt	9	11,8	2,7	24	14,9	6,1
Eigentums- wohnungen	534	24,9	8,5	554	27,5	8,4

¹³ ohne statistische Ausreißer

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

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

