



Grundstücksmarktbericht **2021** für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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.de



Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Gebührenordnung 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 den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/zero-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen 2021,

dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
2.1 Allgemeines	10
2.2 Überblick	10
3 Umsätze	12
3.1 Gesamtumsatz	14
3.1.1 Flächenumsatz	14
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	20
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 Sonstige unbebaute Grundstücke	28
4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich	28
4.7 Bodenrichtwerte	28
4.7.1 Definition	28
4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.7.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.7.4 Indexreihen	33
5 Bebaute Grundstücke	34
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	34
5.1.1 Durchschnittspreise	34
5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	37
5.1.2.1 Immobilienrichtwerte	37
5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten	38
5.1.3 Indexreihen	42
5.1.4 Sachwertfaktoren	43
5.1.5 Liegenschaftszinssatz	53
5.1.6 Rothertragsfaktor für Zweifamilienhäuser	53
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	54
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	54
5.2.2 Rothertragsfaktoren	54
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	55
5.3.1 Liegenschaftszinssatz	55
5.3.2 Rothertragsfaktor	55

5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	55
5.4.1	PKW-Garagen und Stellplätze	55
6	Wohnungseigentum	56
6.1	Durchschnittspreise für Wohnungseigentum	56
6.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten	58
6.2.1	Allgemeines	58
6.2.2	Wertebereiche	59
6.2.3	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	59
6.2.4	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	60
6.2.5	Indexreihen	62
6.3	Liegenschaftszinssätze	62
6.4	Rohertragsfaktoren	63
6.5	Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	63
7	Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	63
8	Modellbeschreibungen	64
8.1	Sachwertfaktoren	64
8.2	Liegenschaftszinssätze	65
9	Mieten und Pachten	67
10	Kontakte und Adressen	68
11	Anlagen	70
11.1	Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre	70
11.2	Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze	71
11.3	Übersicht über die Rohertragsfaktoren	72

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 Grundstücksmarktberichtes NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- 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.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

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



Statistische Daten Stand 30.06.2020

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km ²
Brüggen	15.790	7.649	8.141	61,2
Grefrath	14.695	7.170	7.525	31,0
Kempen	34.664	16.836	17.828	68,8
Nettetal	42.818	21.195	21.623	83,9
Niederkrüchten	15.064	7.392	7.672	67,1
Schwalmtal	18.975	9.256	9.719	48,1
Tönisvorst	29.234	14.302	14.932	44,3
Viersen	77.180	37.380	39.800	91,1
Willich	50.378	24.608	25.770	67,8
Kreis Viersen gesamt	298.798	145.788	153.010	563,3

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahr 2020 in der Stadt Nettetal (Ortsteile Hinsbeck, Kaldenkirchen, Lobberich, Leuth) um 5 % bzw. im Ortsteil Breyell um 10 % gestiegen. Auch in der Gemeinde Niederküchten, Ortsteil Elmpt stiegen die Baulandpreise ebenfalls um 10 %. In Brüggen, Ortsteil Brüggen wurden die Baulandpreise ebenfalls um 5 % erhöht. In Grefrath, Ortsteil Grefrath wurde eine Erhöhung aller Bodenrichtwerte um 5 EUR/m² beschlossen. Im Ostkreis ergibt sich für die Ortsteile Kempen, St. Tönis, Anrath, Neersen und Willich eine allgemeine Preissteigerung in Höhe von 10 %. Für den Ortsteil Schiefbahn steigen die Baulandpreise um 5 %. In den übrigen Kommunen bzw. Ortsteilen 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 3.095 Verträgen gesunken (- 155 Verträge). Der Geldumsatz ist mit einem Gesamtvolumen von 893,8 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr 796,3 Mio. Euro), der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) sank auf 476,8 ha (Vorjahr: 543,6 ha).

2.2 Überblick

Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Wohnbaugrundstücken sank die Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke auf 305 (Vorjahr: 340) bei einer gleichzeitigen Zunahme des Geldumsatzes um 1 % auf 42,0 Mio. Euro und einer Zunahme des Flächenumsatzes um 20 % auf 32,4 ha.

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen ging um 22 % auf 189,7 ha zurück bei gleichzeitiger Minderung des Geldumsatzes um 5 % auf 17,9 Mio. Euro (Vorjahr: 18,8 Mio. Euro). Die Anzahl an Kauffällen sank auf 152 (Vorjahr: 175).

Bei Gewerbebauland sank die Anzahl der Kauffälle mit 14 um 38 % und ist wieder im Bereich des Niveaus von 2019. Der Flächenumsatz sank ebenfalls auf 7,9 ha (Vorjahr: 38,8 ha) bei gleichzeitiger Abnahme des Geldumsatzes auf 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 21,5 Mio. Euro).

Bebaute Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Segment bebaute Grundstücke insgesamt 1.697 Kaufverträge erfasst. Dies entspricht einem Rückgang im Vergleich zu 2019 von 66 Verträgen.

Die erfassten Kauffälle wiesen einen Flächenumsatz von 209,2 ha auf, was in etwa dem Niveau des Vorjahres entspricht. Der Geldumsatz stieg um ca. 9 % auf 637,7 Mio. Euro.

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 1.430 Kaufverträge (Vorjahr: 1.507 Verträge) erfasst, die einen Geldumsatz von 426,6 Mio. Euro (+ 8 %) und einen Flächenumsatz von 100,7 ha (+ 11 %) aufweisen.

Im Marktsegment Mehrfamilienhäuser wechselten insgesamt 51 Objekte (Vorjahr: 60) den Eigentümer zu einem Geldumsatz von 66,9 Mio. Euro (+ 36 %) und einem Flächenumsatz von 8,1 ha (- 11 %).

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde bei insgesamt 45 Kaufverträgen (Vorjahr: 43) ein Geldumsatz von 20,1 Mio. Euro (+ 23 %) und ein Flächenumsatz von 6,8 ha (- 14 %) erzielt.

Die gewerblich genutzten Objekte (Gewerbe, Handel und Industrieobjekte) haben bei 53 Kaufverträgen (Vorjahr: 64) einen Geldumsatz von 75,2 Mio. Euro (- 31 %) und einen Flächenumsatz von 42,7 ha (- 14 %) erzielt, im Teilmarkt Büro- und Verwaltungsgebäude wurden im Jahr 2020 lediglich zwei Verkäufe registriert.

Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum stagnierte die Anzahl der Verkaufszahlen bei 824 Fällen. Der Geldumsatz stieg um 25 % auf nunmehr 148,8 Mio. Euro.

Dabei liegt der Anteil der durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten Kaufverträge bei 27 %. Von den 598 auswertbaren Kaufverträgen über Wohnungseigentum liegt der Anteil der Erstverkäufe aus Umwandlung bei 1 %, der Anteil der Erstverkäufe nach Neubau bei 19 %, während es sich bei 80 % aller Fälle um Weiterverkäufe handelt. Insgesamt war ein Anstieg im Preisniveau bei Eigentumswohnungen feststellbar.

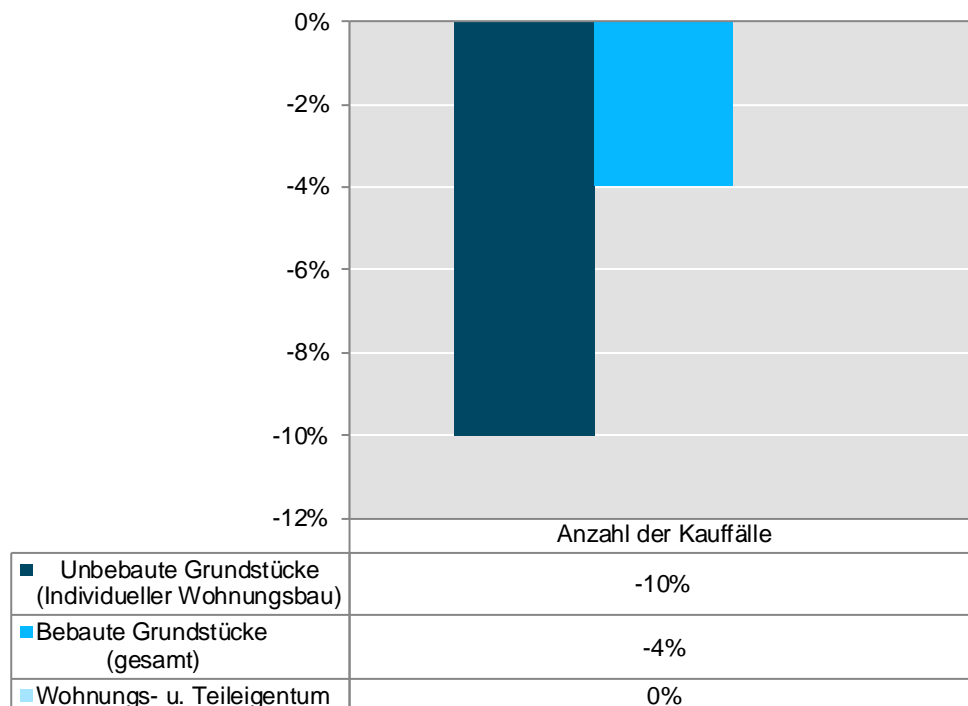
Auf die fünf Städte Kempen, Nettetal, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen 86 % aller Verkäufe des Jahres 2020.

Zusammenfassung

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2020

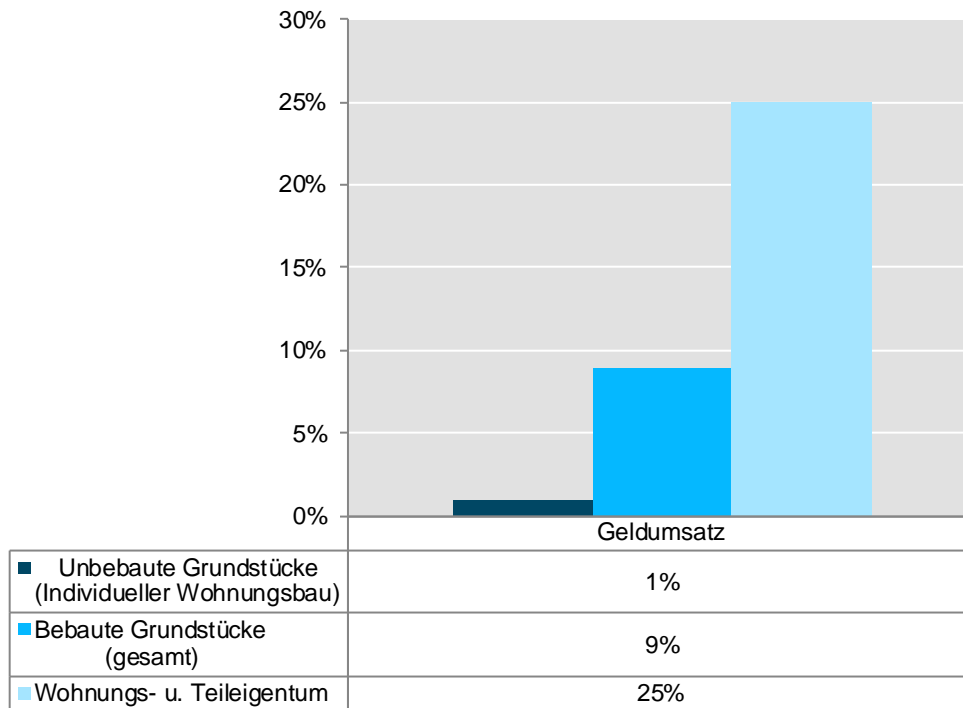
Zahl der Kauffälle

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 2020 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 2020 von den beurkundenden Stellen

3.095 Kauffälle (Vorjahr 3.250)

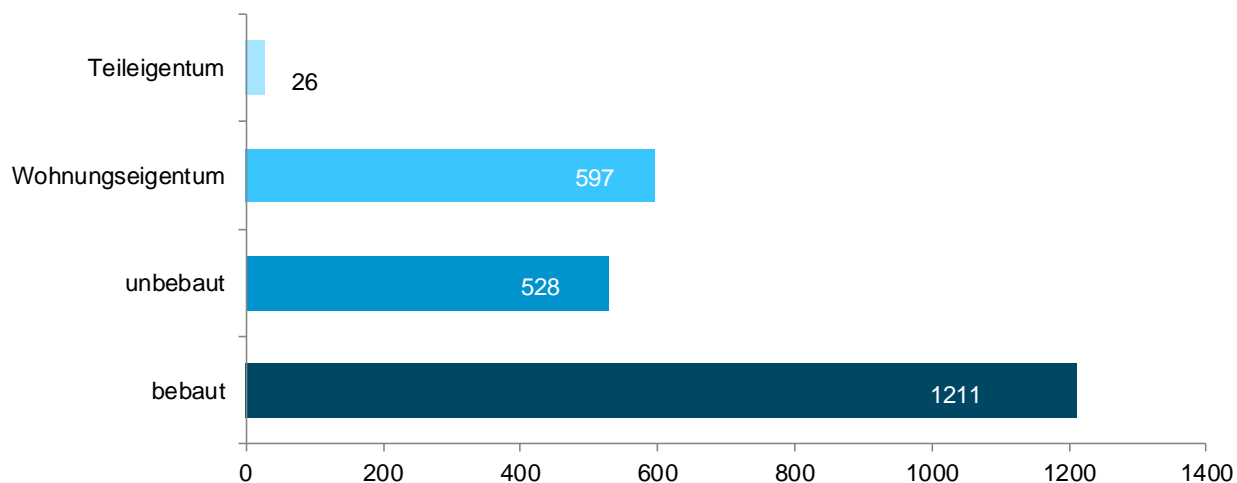
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2020 um 155 gesunken.

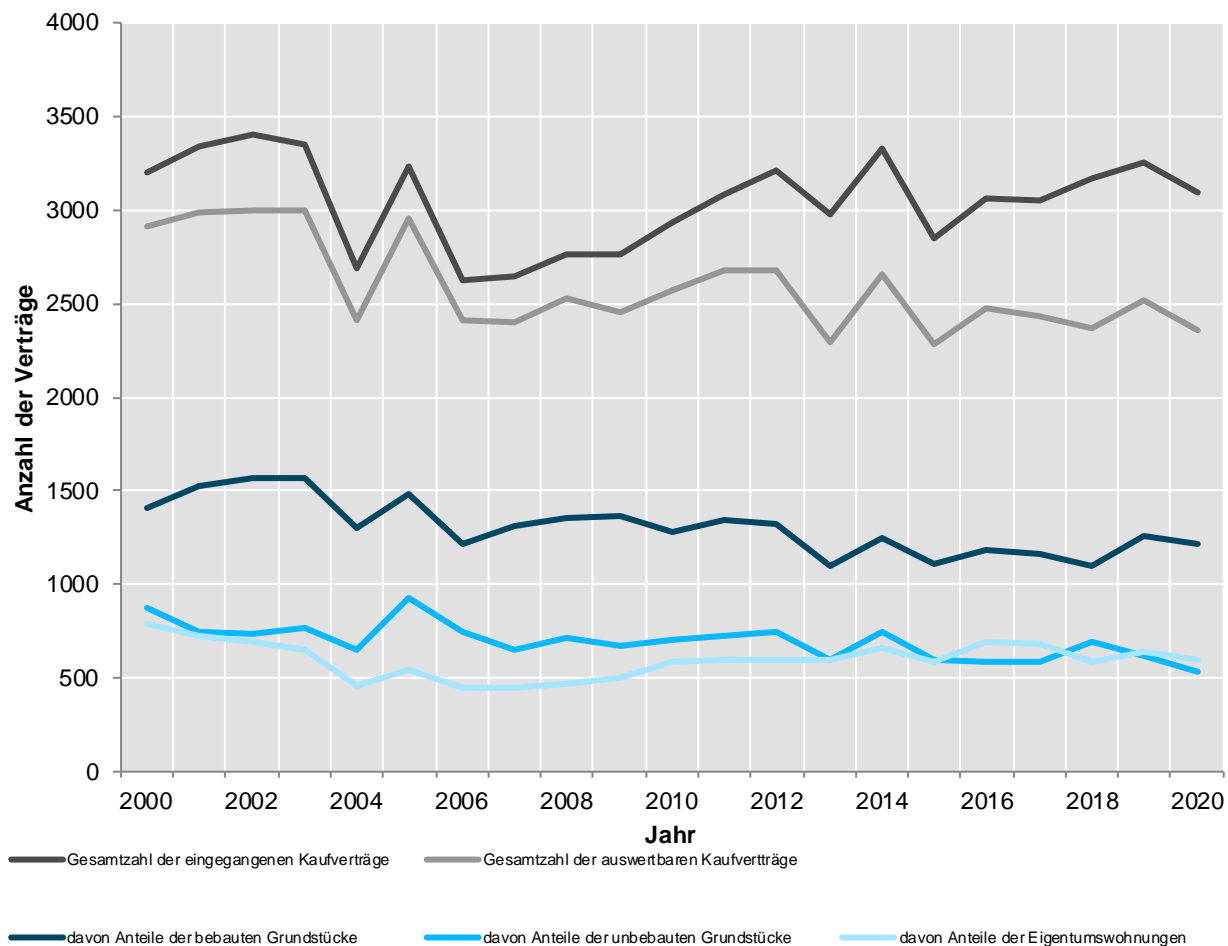
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 24 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 2.362 (Vorjahr 2.514) Kaufverträge auswertbar.

Wie bereits oben erwähnt, beziehen sich die Ausführungen in diesem Kapitel ausschließlich auf die 2.362 auswertbaren Kaufverträge.

Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Vertragsarten



Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2020 nach Vertragsart im Kreis Viersen



3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Flächenumsatz

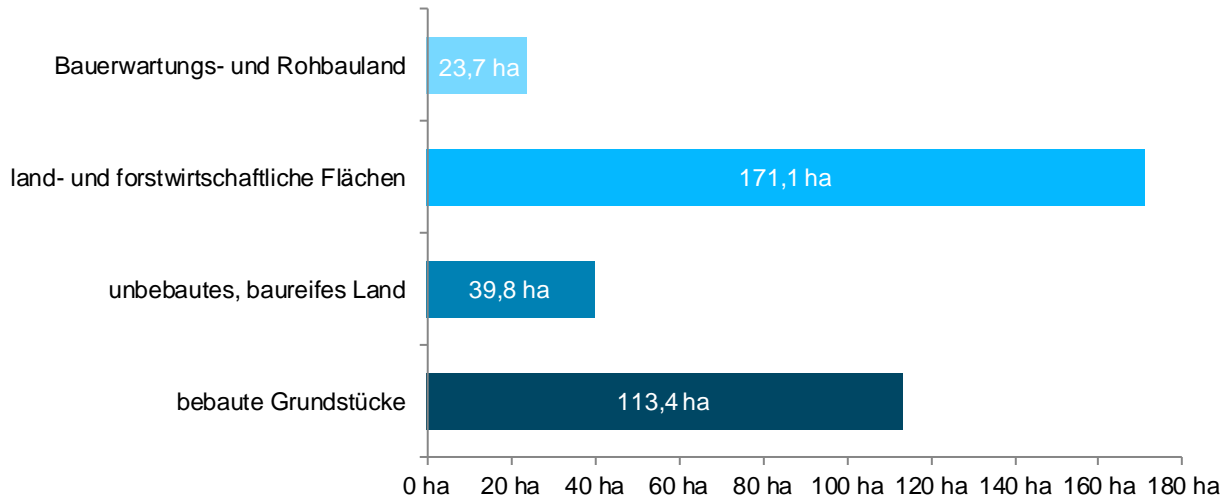
Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

348,0 Hektar Grundstücksfläche

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 2020 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.

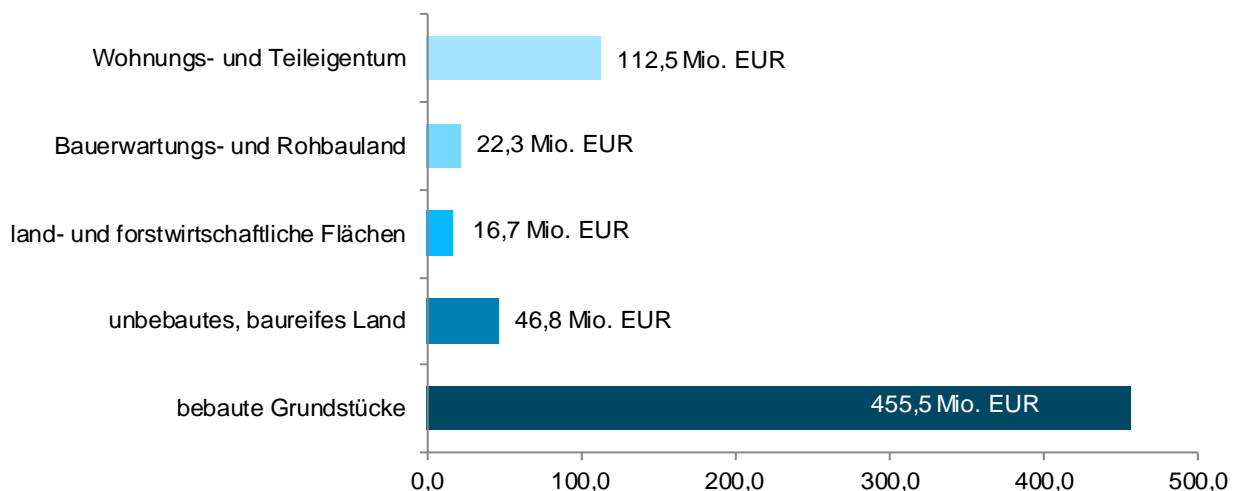
3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

653,8 Mio. Euro

Mit 70 % wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 17 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken insgesamt 13 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2020



3.2 Unbebaute Grundstücke

Marktübersicht

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2020 mit

528 Kauffällen (Vorjahr 620)

ein Geldumsatz von

85,8 Mio. Euro (Vorjahr 87,7 Mio. Euro)

und ein Flächenumsatz von

234,6 ha (Vorjahr 302,1 ha)

erreicht.

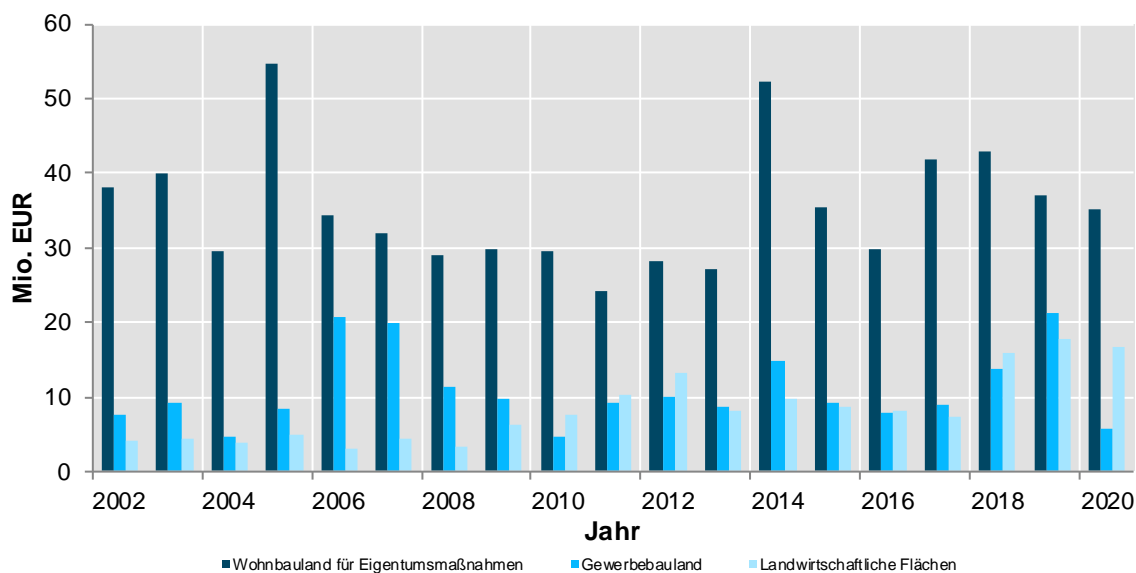
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 15 % gesunken, der Geldumsatz ist ebenfalls um 2 % gesunken.

Den höchsten Marktanteil haben die Wohnbauflächen mit einem Anteil von 46 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 41 %.

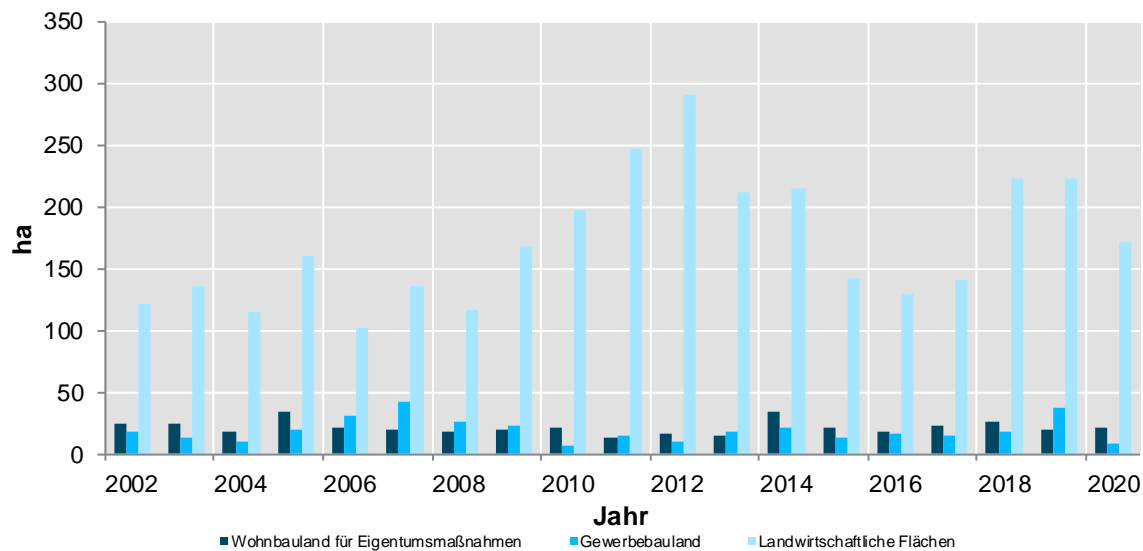
Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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 454,8 Mio. Euro bei 1.211 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

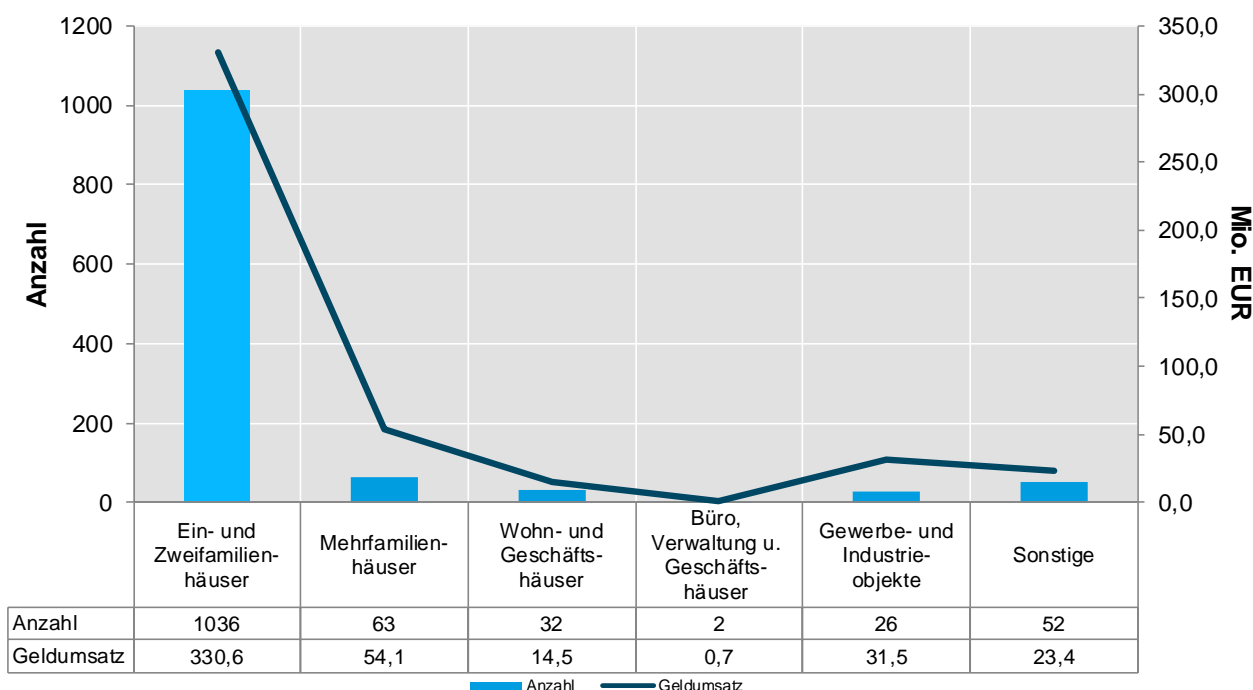
Den Anteil der Teilmärkte

- 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

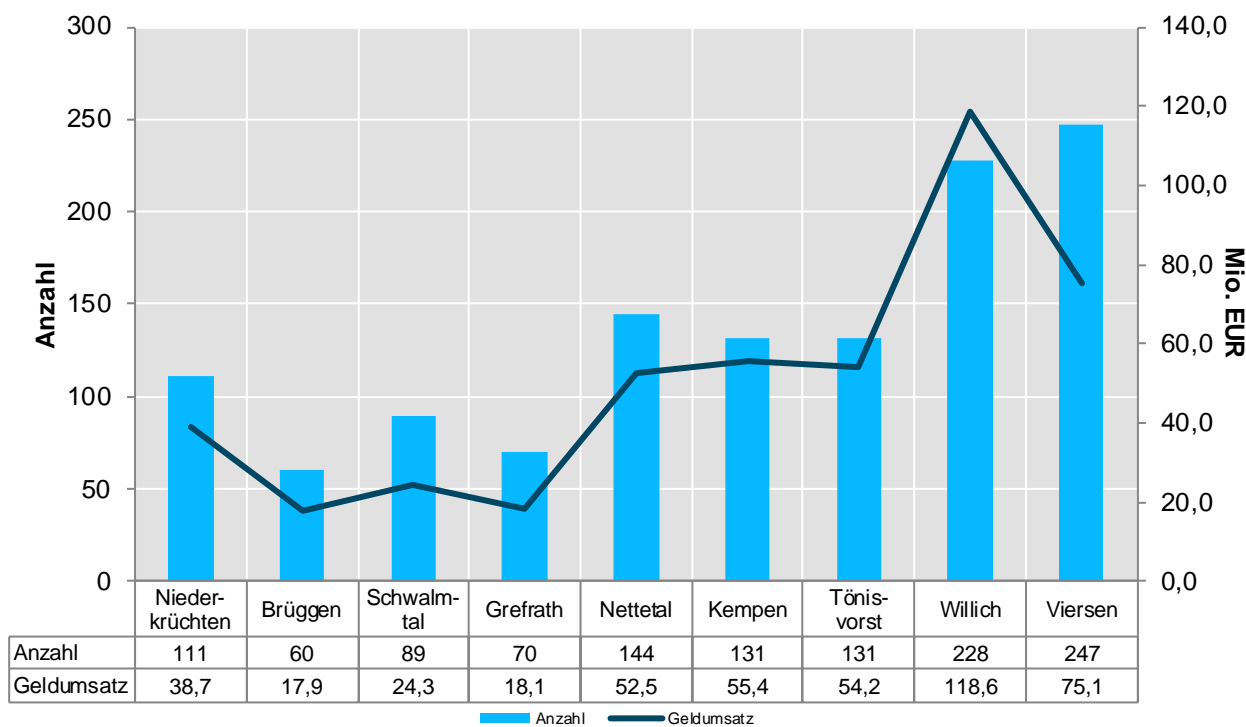
Teilmarkt bebaute Grundstücke



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 1.036 (- 4 %) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 330,6 Mio. Euro (+ 11 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen (202) und Willich (199) registriert.

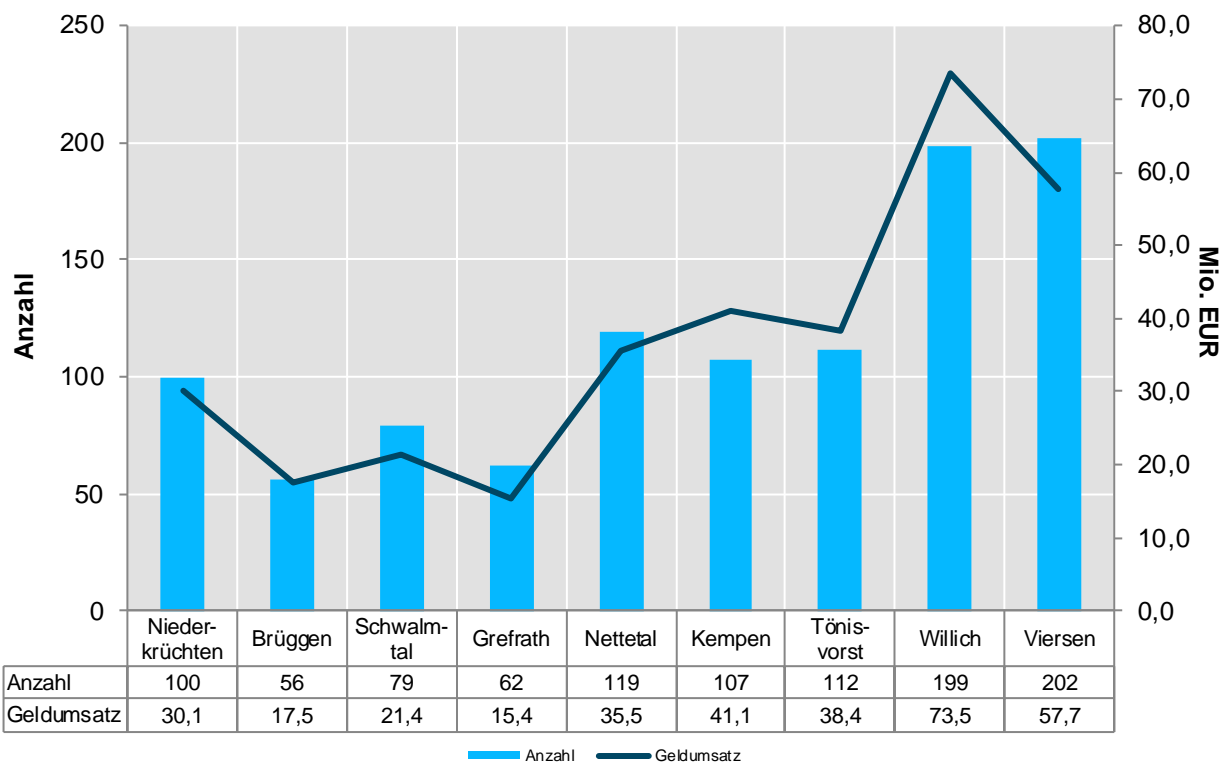
Die folgende Tabelle zeigt die prozentualen Veränderungen der Anzahl der Kauffälle sowie des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr.

Anzahl der Kauffälle	2019	2020	
Niederkrüchten	95	100	+ 5 %
Brüggen	55	56	+ 2 %
Schwalmtal	69	79	+ 14 %
Grefrath	66	62	- 6 %
Nettetal	128	119	- 7 %
Kempen	120	107	- 11 %
Tönisvorst	99	112	+ 13 %
Willich	191	199	+ 4 %
Viersen	260	202	- 22 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2019	2020	
Niederkrüchten	23,1	30,1	+ 30 %
Brüggen	14,7	17,5	+ 19 %
Schwalmtal	16,9	21,4	+ 27 %
Grefrath	15,9	15,4	- 3 %
Nettetal	32,7	35,5	+ 9 %
Kempen	38,4	41,1	+ 7 %
Tönisvorst	29,7	38,4	+ 29 %
Willich	62,7	73,5	+ 17 %
Viersen	64,6	57,7	- 11 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

Ein- und Zweifamilienhäuser



3.4 Wohnungseigentum

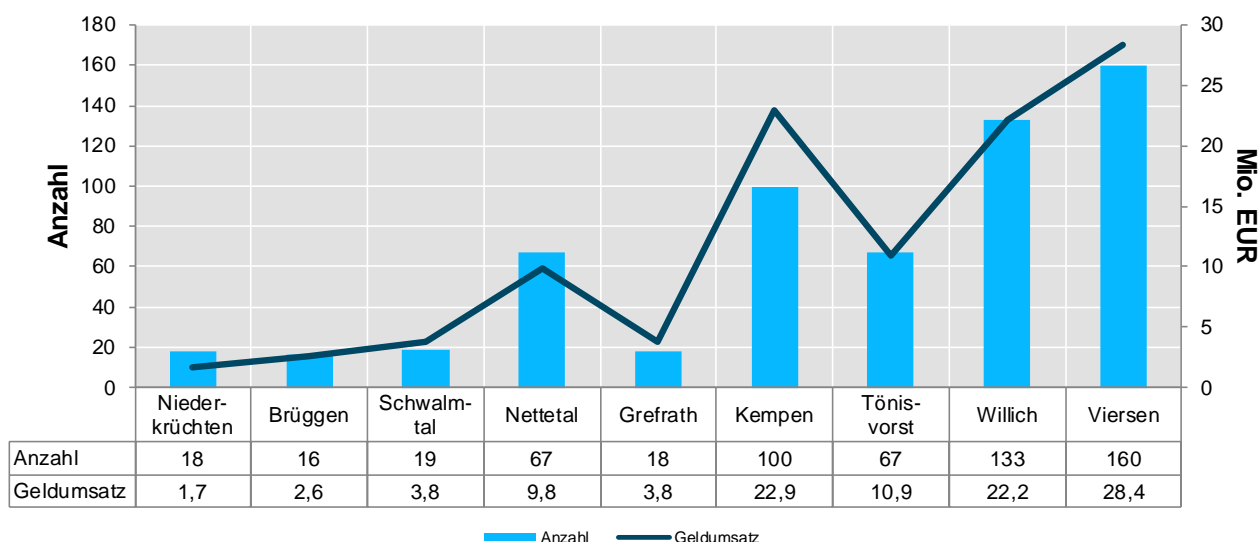
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 598 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr um 8 Kaufverträge gesunken. Der Geldumsatz hingegen ist um 18 % auf 106,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

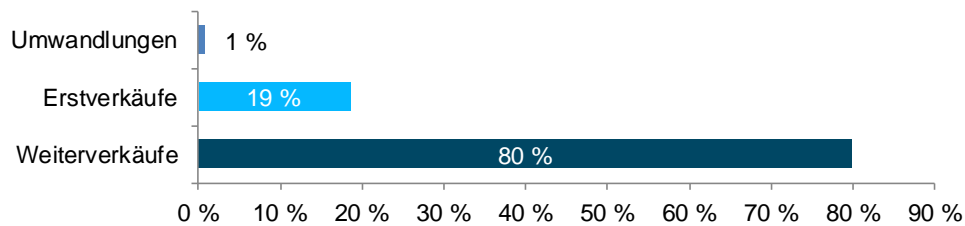
Anzahl der Kauffälle	2019	2020	
Niederkrüchten	20	18	- 10 %
Brüggen	43	16	- 63 %
Schwalmtal	15	19	+ 27 %
Nettetal	91	67	- 26 %
Grefrath	23	18	- 22 %
Kempen	106	100	- 6 %
Tönisvorst	88	67	- 24 %
Willich	93	133	+ 43 %
Viersen	127	160	+ 26 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2019	2020	
Niederkrüchten	2,1	1,7	- 19 %
Brüggen	7,3	2,6	- 64 %
Schwalmtal	1,9	3,8	+ 100 %
Nettetal	14,2	9,8	- 31 %
Grefrath	4,1	3,8	- 7 %
Kempen	19,8	22,9	+ 16 %
Tönisvorst	12,0	10,9	- 9 %
Willich	11,8	22,2	+ 88 %
Viersen	16,9	28,4	+ 68 %

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 26 Kauffälle (Vorjahr: 28) zu einem Geldumsatz von 6,5 Mio. Euro abgeschlossen, was einem Anstieg um 33 % entspricht.

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2020 wurden zwei Verkäufe über Erbbaurechte sowie ein Verkauf über ein Erbbaurechtsgrundstück registriert.

3.7 Zwangsversteigerungen

Im Vertragsjahr 2020 wechselten im Kreis Viersen 21 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 3,6 Mio. Euro (rd. 0,4 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2019: 37 Objekte mit 5,1 Mio. Euro Geldumsatz).

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro
2017	4	0,3	31	4,9	8	1,0
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

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich ca. 111 % 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, zu meist 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 Reihenhausbauung 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 (§ 6 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 217 Kauffällen sinkt die Anzahl der Kaufverträge über Flächen für den individuellen Wohnungsbau im Vergleich zum Vorjahr (296 Kaufverträge) um 27 %. Der Geldumsatz ist mit 26,3 Mio. Euro ebenfalls um 27 % gegenüber dem Vorjahr gesunken, der Flächenumsatz verzeichnete einen Rückgang um 39 % auf 12,8 ha.

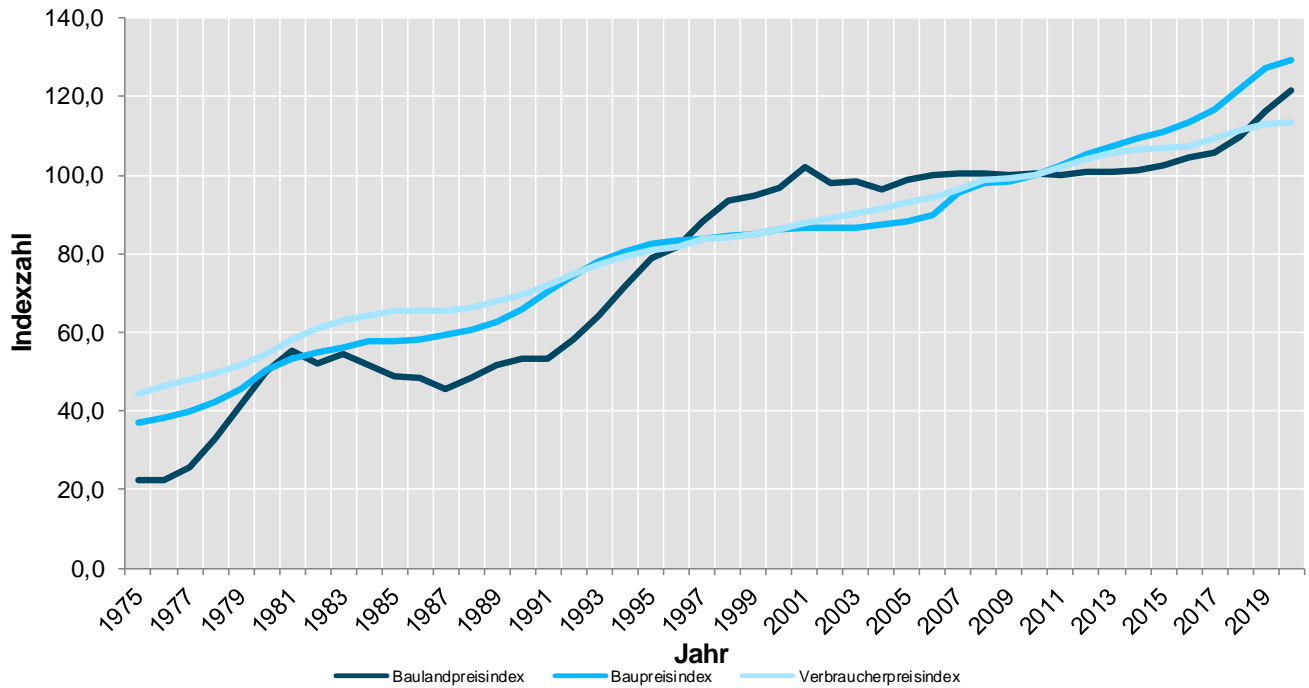
Preisentwicklung

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

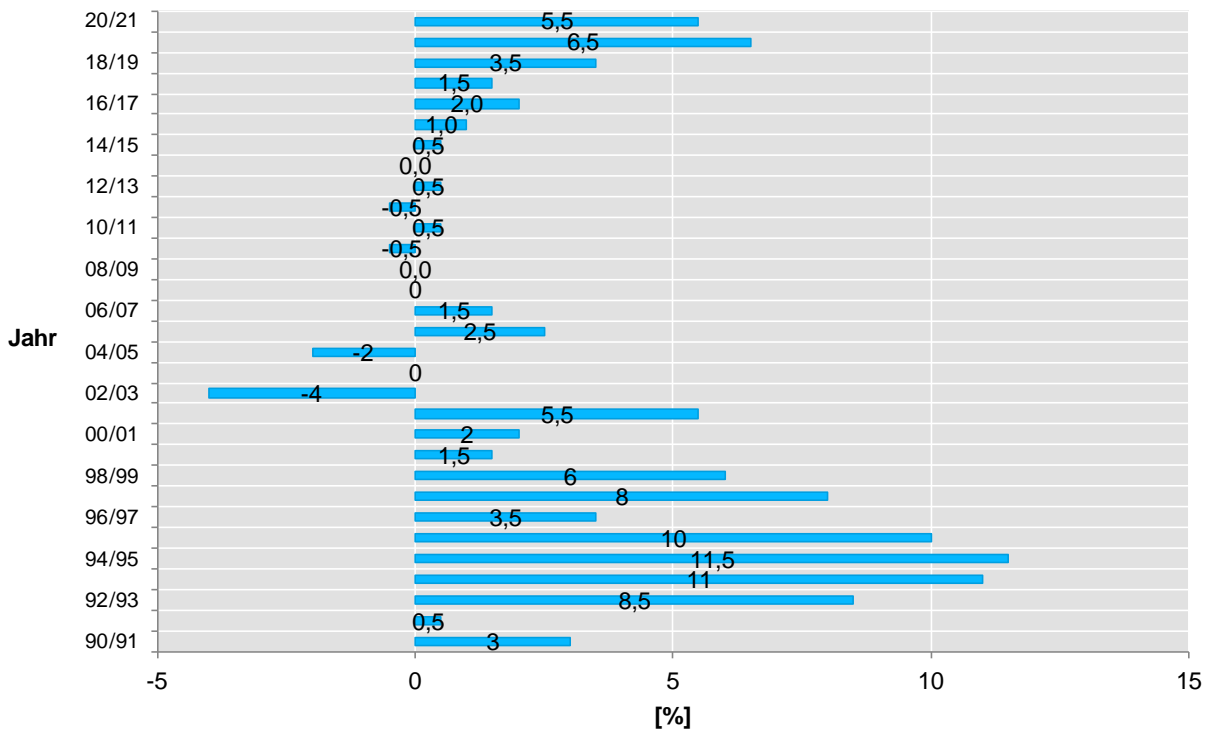
Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

- 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 2020

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahr 2020 in der Stadt Nettetal (Ortsteile Hinsbeck, Kaldenkirchen, Lobberich, Leuth) um 5 % bzw. im Ortsteil Breyell um 10 % gestiegen. Auch in der Gemeinde Niederküchten, Ortsteil Elmpt stiegen die Baulandpreise ebenfalls um 10 %. In Brüggen, Ortsteil Brüggen wurden die Baulandpreise ebenfalls um 5 % erhöht. In Grefrath, Ortsteil Grefrath wurde eine Erhöhung aller Bodenrichtwerte um 5 EUR/m² beschlossen. Im Ostkreis ergibt sich für die Ortsteile Kempen, St. Tönis,

Anrath, Neersen und Willich eine allgemeine Preissteigerung in Höhe von 10 %. Für den Ortsteil Schiefbahn steigen die Baulandpreise um 5 %. In den übrigen Kommunen bzw. Ortsteilen 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 gestiegen (Vorjahr: 8 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (1,7 Mio. Euro) auf 4,1 Mio. Euro gestiegen, der Flächenumsatz stieg ebenfalls von 0,6 ha auf 1,9 ha.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 12 im Vergleich zum Vorjahr (32 Verkäufe) gesunken. Der Geldumsatz ist mit 4,7 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr um 77 % gesunken, der Flächenumsatz ist mit 7,0 ha im Vergleich zum Vorjahr (37,1 ha) um mehr als 80 % zurückgegangen.

Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2020 überwiegend konstant geblieben. Lediglich in den Städten Nettetal und Kempen hat es in einzelnen Zonen Steigerungen um 5 EUR/m² gegeben.

Tertiäres Gewerbe

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

Gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung)

Discount-/ Verbrauchermarkt
(mit Verkaufsflächen überwiegend bis ca. 800 m²) : 2,5 bis 3-fache des Gewerbebaulandwertes

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

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Umsätze und Preisniveau

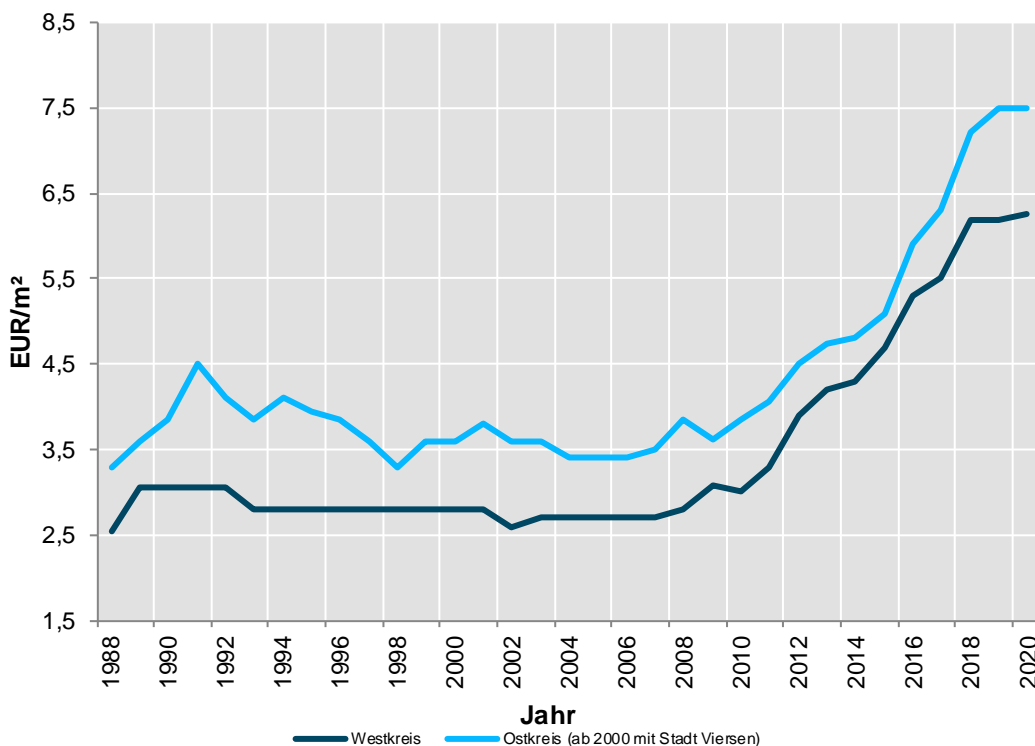
Im Betrachtungszeitraum sind 76 Kaufverträge zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr: 73 Kauffälle). Der Geldumsatz betrug 14,5 Mio. Euro (+ 8 %) bei einem Flächenumsatz von 122,4 ha (+ 8 %).

Im Westkreis sind die Preise für Ackerland in Grefrath und Brüggem konstant geblieben. In Nettetal und Niederkrüchten steigen die Bodenrichtwerte auf jeweils 6,50 EUR/m², in Schwalmtal sinken sie um 0,10 EUR/m² auf 6,20 EUR/m².

Im Ostkreis sowie in der Stadt Viersen sind die Preise für Ackerflächen konstant geblieben.

Der Preis für Grünlandflächen ist 2020 im gesamten Kreisgebiet mit 5,00 EUR/m² um 4 % angestiegen.

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2020



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

Ackerland Stadt Nettetal	6,50 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Brüggen	6,10 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Niederkrüchten	6,50 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Grefrath	6,00 EUR/m ²
Ackerland Gemeinde Schwalmtal	6,20 EUR/m ²
Ackerland Stadt Kempen	8,00 EUR/m ²
Ackerland Tönisvorst	7,00 EUR/m ²
Ackerland Stadt Willich	8,00 EUR/m ²
Ackerland Stadt Viersen	7,00 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 § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist die bislang 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 2020 lagen insgesamt 9 Kauffälle für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft vor, die sich ebenfalls in der Spanne des 1- bis 3-fachen des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes befinden.

4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 37 Waldflächen (Vorjahr: 35 Kauffälle) den Eigentümer. Der Flächenumsatz stieg um 4 % auf 18,3 ha (Vorjahr: 17,6 ha), der Geldumsatz stieg um ca. 3 % auf 310 T Euro.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen wird im Jahr 2021 erstmalig 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 demnach 0,60 EUR/m².

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere aus einer entsprechenden Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrswertauffassung) begründen.

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
6	8,3	10,9

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
13	15,5	11,3

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Wohnbaugrundstücke im Außenbereich

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.

Der Gutachterausschuss hat nach Filterung von Ausreißern 23 Kaufpreise von Baugrundstücken in Außenbereichslagen aus dem Zeitraum 2011 bis 2016 untersucht. Aktuelle Untersuchungen liegen aufgrund der geringen Datenmenge nicht vor.

Die Untersuchungen der vergangenen Jahrgänge wiesen für die dem Gebäude als Wohnbauland zugewiesenen Grundstücksteile Flächengrößen zwischen 500 m² und 1.700 m² auf (Mittelwert 1.015 m²). Für den darüber hinaus gehenden Flächenanteil wurde bis zur doppelten Baulandfläche ein üblicher Bodenwert für Gartenland von 10 % angehalten, weitere über diese Flächengröße hinausgehende Flächenanteile wurden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen in die Auswertung eingebracht.

Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass für Wohnbauflächen im Außenbereich

ca. 30 % bis 100 % (Mittelwert 68 %)

vom nächstgelegenen, gebietstypischen Bodenrichtwert gezahlt werden.

4.7 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.

4.7.1 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. 65,00 EUR/m² liegen. Hiervon entfallen durchschnittlich auf die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB ca. 42,00 EUR/m² (\pm 12,00 EUR/m²), auf die Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG ca. 13,00 EUR/m² (\pm 5,00 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	
Grundstücksgrößen (Normalgrößen)	:	Reihenhausbebauung	ca. 200 m ²
		Doppelhaus- und Reihenendhausbebauung	ca. 350 m ²
		freistehende Bebauung	ca. 500 m ²

In ländlichen Gebieten bzw. bei Vorliegen einer Außenbereichs-satzung 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
Ausnutzung	:	Bei einer nach oben abweichenden GFZ kann nach sachverständigem Ermessen eine Anpassung vorgenommen werden.
Grundstückszuschnitt	:	regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	:	tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

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.
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:

Hausgarten	: Grundstücksfläche, die über die Normalgröße des Wohnbauland-Richtwertgrundstückes hinausgeht und nicht zur Realisierung eines Bauvorhabens notwendig ist
Richtwert für Hausgarten	: 25 % des Baulandrichtwertes für Flächen bis zur Größe des Normal-Wohngrundstückes 10 % des Baulandrichtwertes für darüber hinausgehende Flächen bis zur doppelten Größe des Normal-Wohngrundstückes
Richtwert für Hofraumflächen nicht durchbauter Resthöfe	: 25 Euro je m ² Hofraumfläche

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.

4.7.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

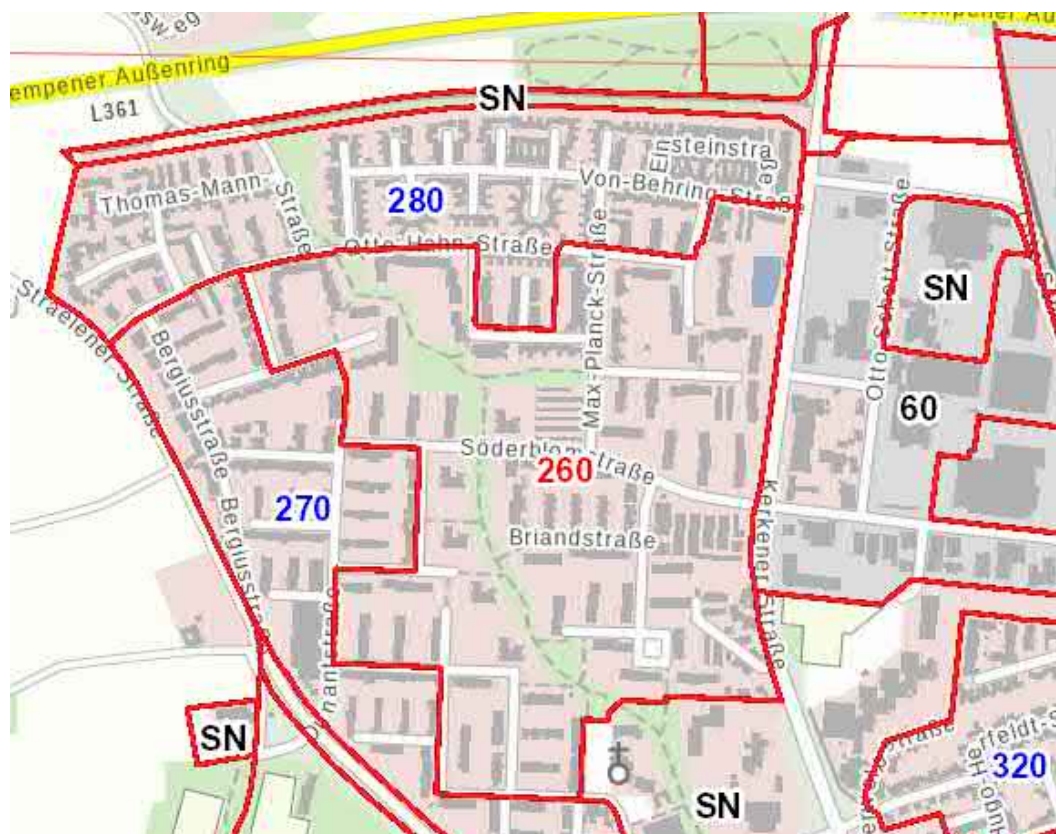
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen erstellt und vertreibt seit 2011 keine analogen Bodenrichtwertkarten mehr. Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW – BORISplus – zur Verfügung gestellt. Erreichbar ist BORISplus 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 01.01.2020.

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



4.7.3 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	170	155	140
Brüggen	260	190	150
Schwalmtal	205	170	135
Nettetal	230	185	145
Grefrath	210	185	150
Kempen	330 (420 ²)	310	270
St.Hubert / Tönisberg	-	200	180
St. Tönis	330	300	-
Vorst	-	205	145
Willich	320	260	215
Viersen	240	195	145

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	35	Stadt Kempen - Kempen	65
		- St. Hubert	50
		- Tönisberg	45
Gemeinde Brüggen - Bracht	40	Stadt Tönisvorst - Vorst (Tack)	60
- Brüggen	40	- Vorst(Höhenhöfe)	80
Gemeinde Schwalmtal - Waldniel	45	Stadt Willich - Anrath	50
		- Willich	85
Gemeinde Grefrath - Grefrath	40	- Schiefbahn	85
- Oedt	35		
Stadt Nettetal - Breyell	40	Stadt Viersen - Dülken	60
- Kaldenkirchen	50	- Viersen (Kränkelsweg)	80
- Lobberich	60	- Süchteln	60

² Beste Lage

4.7.4 Indexreihen

Nach § 11 ImmoWertV sollen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen 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		

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 2020 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 585 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	1.020	2.230
Baujahr	1975 - 1999	2.070	3.000
Baujahr	2000 -	2.460	3.580
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus			
Baujahr	1950 - 1974	610	2.470
Baujahr	1975 - 1999	1.540	3.260
Baujahr	2000 -	2.000	3.570
Reihenmittelhaus			
Baujahr	1950 - 1974	560	2.140
Baujahr	1975 - 1999	1.300	2.760
Baujahr	2000 -	2.140	2.410

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	2.760	3.500
Baujahr	1975	-	1999	3.060	3.790
Baujahr	2000	-		2.210	4.840
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus					
Baujahr	1950	-	1974	1.960	2.820
Baujahr	1975	-	1999	2.070	3.820
Baujahr	2000	-		2.890	4.490
Reihenmittelhaus					
Baujahr	1950	-	1974	1.430	3.380
Baujahr	1975	-	1999	2.300	3.300
Baujahr	2000	-		2.680	2.860
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	1.840	3.110
Baujahr	1975	-	1999	1.940	4.050
Baujahr	2000	-		k.A.	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus					
Baujahr	1950	-	1974	2.080	3.320
Baujahr	1975	-	1999	1.930	3.690
Reihenmittelhaus					
Baujahr	1950	-	1974	1.880	2.860
Baujahr	1975	-	1999	1.490	4.330
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	2.380	4.000
Baujahr	1975	-	1999	2.590	4.730
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus					
Baujahr	1950	-	1974	2.400	3.360
Baujahr	1975	-	1999	2.130	4.050
Baujahr	2000	-		k.A.	k.A.
Reihenmittelhaus					
Baujahr	1950	-	1974	1.280	2.860
Baujahr	1975	-	1999	2.160	3.840

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	1.130	2.230	3.260
Baujahr	1975	-	1999	1.650	2.550	3.410
Baujahr	2000	-		k.A.	3.040	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.470	1.770	2.110
Baujahr	1975	-	1999	1.840	2.430	2.630
Baujahr	2000	-		2.080	2.470	3.320
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	760	1.730	2.360
Baujahr	1975	-	1999	1.890	2.360	2.650
<hr/>						
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Gemeinde Brüggen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.450	2.030	3.030
Baujahr	1975	-	1999	1.710	2.400	3.580
Baujahr	2000	-		k.A.	2.740	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	1.650	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	1.220	2.180	2.880
Baujahr	2000	-		k.A.	2.580	k.A.
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	1.850	k.A.
<hr/>						
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage			Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²	
Gemeinde Schwalmtal						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.890	2.010	2.550
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	2.740	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.320	1.650	2.020
Baujahr	1975	-	1999	1.290	2.190	2.750
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.590	1.710	2.080
Baujahr	1975	-	1999	1.690	2.140	2.620
Baujahr	2000	-		k.A.	2.320	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	2.450	3.500
Baujahr	1975	-	1999	2.050	2.430	2.780
Gemeinde Grefrath						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.300	1.960	2.610
Baujahr	1975	-	1999	1.890	2.540	2.980
Baujahr	2000	-		k.A.	2.920	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.090	1.590	2.660
Baujahr	1975	-	1999	1.100	2.370	3.230
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	810	1.560	2.670
Baujahr	1975	-	1999	1.640	1.930	2.430

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 38 ff.).

Immobilienrichtwerte werden durch den Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kaufpreisen mithilfe eines allgemeinen Modells stichtagsbezogen abgeleitet. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren. Der Gutachterausschuss weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe von Immobilienrichtwerten nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

Der Gutachterausschuss hat für alle Gemeinden im Kreis Viersen Immobilienrichtwerte für 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 § 15 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 § 13 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

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

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt dabei allgemein in der Form

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

mit

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

RW : Immobilienrichtwert,

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

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

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

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

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 2.600 Kaufverträge aus den Jahren 2017 bis 2020 in die Regressionsanalyse ein.

Wertebereiche

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

- Wohnfläche bis 300 m²
- Kaufzeitpunkt ab 2017
- Kaufpreis max. 500.000 EUR

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

Reihenmittelhausbebauung:	bis ca. 200 m ² ,
Doppelhaus- / Reiheneckhausbebauung:	bis ca. 350 m ² ,
freistehende Bauung:	bis ca. 500 m ² .

Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

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

Richtwert kreisweit, gerundet = **314.000 Euro**

Bodenrichtwertniveau

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 135 EUR/m ²	0,92
(2) 140 bis 160 EUR/m ²	0,94
(3) 165 bis 190 EUR/m ²	1,00
(4) 195 bis 230 EUR/m ²	1,10
(5) 235 bis 260 EUR/m ²	1,21
(6) über 260 EUR/m ²	1,31

Gebietsgliederung

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Brüggen	0,97
(2) Grefrath	0,95
(3) Kempen	1,14
(4) Nettetal	0,94
(5) Niederkrüchten	0,92
(6) Schwalmatal	0,94
(7) Tönisvorst	1,03
(8) Viersen	1,00
(9) Willich	1,12

Gebäudealter

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 4 - 10 Jahre	1,23
(2) 11 - 25 Jahre	1,14
(3) 26 - 40 Jahre	1,00
(4) 41 - 60 Jahre	0,85
(5) 61 - 90 Jahre	0,75
(6) über 90 Jahre	0,67

Wohnfläche

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 90 m ²	0,84
(2) 91 bis 110 m ²	0,94
(3) 111 bis 130 m ²	1,00
(4) 131 bis 150 m ²	1,15
(5) 151 bis 175 m ²	1,25
(6) 176 bis 200 m ²	1,40
(7) über 200 m ²	1,51

Modernisierungsgrad

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) baujahrstypisch	1,00
(2) teilmodernisiert	1,04
(3) modernisiert	1,14

Ausstattungsstufe

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) 1	0,80
(2) 2	0,87
(3) 3	1,00
(4) 4	1,28
(5) 5	k.A.

Mietsituation

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) unvermietet	1,00
(2) vermietet	0,96

Keller

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00
(2) nicht vorhanden	0,92

Gebäudeart

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) Einfamilienhaus	1,00
(2) Zweifamilienhaus	0,94

ergänzende Gebäudeart

Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,90
(3) Reihenmittelhaus	0,77
(4) Reihenendhaus	0,82

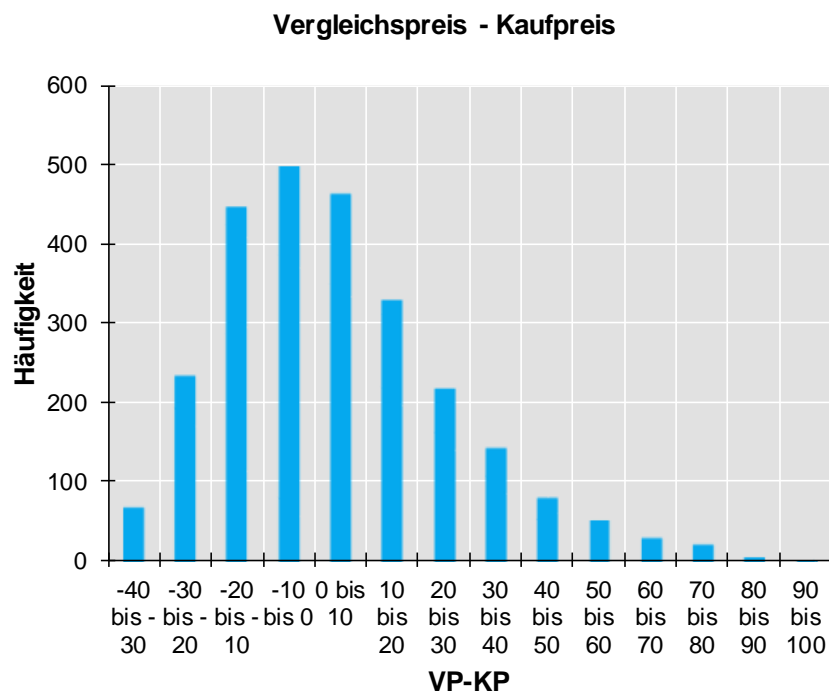
Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

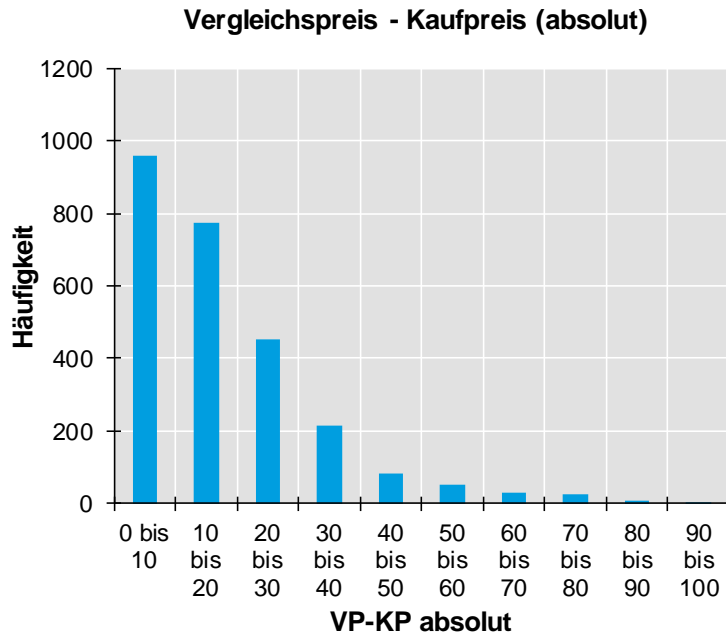
Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 64.432 EUR. Dies entspricht rund 21 % des ermittelten Wertes.

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

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichspreise und der tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab, dass bei ca. 84 % der verwendeten Datensätze das Genauigkeitsmaß (prozentuale Abweichung zwischen Kaufpreis und Vergleichswert) kleiner gleich $\pm 30\%$ beträgt.



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



5.1.3 Indexreihen

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

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

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

Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 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	100	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			
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 1.263 Kaufpreisen (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2019 und 2020 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 2021
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)			
	EUR	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²
110.000				
120.000				
130.000				
140.000	(1,41)			
150.000	(1,42)			
160.000	(1,43)			
170.000	(1,45)			
180.000	(1,46)			
190.000	1,47			
200.000	1,47			
210.000	1,48			
220.000	1,49			
230.000	1,50	1,44		1,47
240.000	1,51	1,43		1,47
250.000	1,52	1,42		1,46
260.000	1,52	1,41		1,45
270.000	1,53	1,40		1,44
280.000	1,54	1,40		1,44
290.000	1,54	1,39		1,43
300.000	1,55	1,38		1,42
310.000	1,55	1,37		1,42
320.000	1,56	(1,37)		1,41
330.000	(1,57)	(1,36)		1,41
340.000	(1,57)	(1,35)		1,40
350.000	(1,58)	(1,35)		1,40
360.000		(1,34)		1,39
370.000		(1,33)		(1,39)
380.000		(1,33)		(1,38)
390.000		(1,32)		(1,38)
400.000		(1,32)		(1,37)
410.000		(1,31)		(1,37)
420.000		(1,30)		(1,36)
430.000				(1,36)
440.000				(1,35)
450.000				(1,35)
460.000				(1,35)
470.000				(1,34)
480.000				
490.000				
500.000				

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2021
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
60.000				
70.000				
80.000				
90.000	(1,24)			
100.000	(1,25)			
110.000	(1,26)			
120.000	(1,27)			
130.000	(1,28)			
140.000	(1,29)	1,46	(1,57)	1,63
150.000	(1,30)	1,45	(1,56)	1,62
160.000	(1,30)	1,45	(1,54)	1,61
170.000	1,31	1,45	1,53	1,59
180.000	1,32	1,45	1,52	1,58
190.000	1,32	1,45	1,51	1,57
200.000	1,33	1,45	1,50	1,56
210.000	1,33	1,45	1,49	1,55
220.000	1,34	1,44	1,49	1,54
230.000	1,34	1,44	1,48	1,53
240.000	1,35	1,44	1,47	1,52
250.000	(1,35)	1,44	1,46	1,52
260.000	(1,36)	1,44	1,45	1,51
270.000	(1,36)	1,44	1,45	1,50
280.000	(1,37)	1,44	1,44	1,49
290.000	(1,37)	(1,44)	1,43	1,49
300.000	(1,37)		1,43	1,48
310.000	(1,38)		1,42	(1,47)
320.000	(1,38)			(1,47)
330.000	(1,38)			(1,46)
340.000	(1,39)			
350.000				

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Ostkreis) zum Bericht 2021
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²
60.000			
70.000	(1,59)		
80.000	(1,59)		
90.000	(1,60)		
100.000	(1,60)		
110.000	(1,60)	(1,88)	(1,80)
120.000	(1,61)	(1,82)	(1,76)
130.000	1,61	1,78	1,73
140.000	1,61	1,73	1,70
150.000	1,62	1,69	1,67
160.000	1,62	1,65	1,64
170.000	1,62	1,61	1,62
180.000	(1,62)	1,58	1,59
190.000	(1,62)	1,54	1,57
200.000	(1,63)	1,51	1,55
210.000		1,48	1,53
220.000		(1,46)	(1,51)
230.000		(1,43)	(1,49)
240.000		(1,40)	(1,47)
250.000		(1,38)	(1,46)
260.000		(1,35)	(1,44)
270.000			(1,42)
280.000			(1,41)
290.000			(1,39)
300.000			

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2021
Freistehende 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	(1,19)		
110.000	(1,18)		
120.000	(1,17)		
130.000	(1,16)		
140.000	1,15		
150.000	1,14	(1,19)	
160.000	1,13	(1,18)	
170.000	1,13	(1,17)	
180.000	1,12	(1,16)	(1,10)
190.000	1,12	(1,15)	(1,10)
200.000	1,11	(1,14)	(1,09)
210.000	1,10	1,13	(1,09)
220.000	1,10	1,13	(1,08)
230.000	1,09	1,12	(1,07)
240.000	1,09	1,11	(1,07)
250.000	1,09	1,11	(1,06)
260.000	1,08	1,10	(1,06)
270.000	1,08	1,09	1,05
280.000	1,07	1,09	(1,05)
290.000	1,07	1,08	(1,04)
300.000	1,07	1,07	(1,04)
310.000	1,06	1,07	(1,04)
320.000	1,06	1,06	(1,03)
330.000	1,05	1,06	(1,03)
340.000	1,05	1,05	(1,02)
350.000	1,05	1,05	(1,02)
360.000	(1,05)	(1,04)	(1,02)
370.000	(1,04)	(1,04)	(1,01)
380.000	(1,04)	(1,03)	(1,01)
390.000	(1,04)	(1,03)	(1,01)
400.000	(1,03)	(1,03)	(1,00)
410.000	(1,03)	(1,02)	(1,00)
420.000	(1,03)	(1,02)	(1,00)
430.000	(1,03)	(1,01)	
440.000	(1,02)	(1,01)	
450.000		(1,01)	

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2021
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	(1,24)		
100.000	(1,23)	(1,33)	
110.000	(1,22)	(1,31)	(1,22)
120.000	1,21	1,30	1,21
130.000	1,21	1,29	1,21
140.000	1,20	1,27	1,20
150.000	1,19	1,26	1,20
160.000	1,19	1,25	1,19
170.000	1,18	1,24	1,19
180.000	1,18	1,23	1,19
190.000	1,17	1,23	1,18
200.000	1,17	1,22	1,18
210.000	1,16	1,21	1,18
220.000	1,16	1,20	1,17
230.000	1,15	1,20	1,17
240.000	1,15	1,19	1,17
250.000	1,15	1,18	1,17
260.000	(1,14)	1,18	(1,16)
270.000	(1,14)	(1,17)	(1,16)
280.000	(1,14)	(1,17)	(1,16)
290.000	(1,13)	(1,16)	(1,16)
300.000	(1,13)	(1,15)	
310.000	(1,13)	(1,15)	
320.000	(1,12)	(1,14)	
330.000	(1,12)	(1,14)	
340.000	(1,12)		
350.000	(1,12)		

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Westkreis) zum Bericht 2021
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)		
	150 EUR/m ²	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²
60.000	(1,57)		
70.000	(1,53)		
80.000	(1,49)	(1,33)	
90.000	(1,46)	(1,32)	(1,16)
100.000	(1,43)	(1,32)	(1,19)
110.000	(1,40)	1,32	(1,21)
120.000	(1,38)	1,32	1,24
130.000	1,35	1,32	1,26
140.000	1,33	1,32	1,28
150.000	1,31	1,32	1,29
160.000	1,29	1,32	1,31
170.000	1,28	1,32	1,33
180.000	1,26	1,32	1,34
190.000	(1,25)	1,32	1,36
200.000	(1,23)	1,32	1,37
210.000	(1,22)	1,32	1,38
220.000	(1,20)	1,32	
230.000		1,32	
240.000		1,32	
250.000		(1,31)	

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen
statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2021
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		(1,04)
150.000		(1,05)
160.000		(1,06)
170.000	(1,05)	(1,07)
180.000	(1,07)	(1,07)
190.000	(1,09)	(1,08)
200.000	(1,10)	(1,08)
210.000	(1,11)	(1,09)
220.000	1,13	(1,09)
230.000	1,14	(1,10)
240.000	1,15	(1,10)
250.000	1,16	(1,11)
260.000	(1,18)	(1,11)
270.000	(1,19)	(1,11)
280.000	(1,20)	1,12
290.000	(1,21)	1,12
300.000	(1,22)	1,13
310.000	(1,23)	1,13
320.000		1,13
330.000		1,14
340.000		1,14
350.000		1,14
360.000		1,15
370.000		1,15
380.000		1,15
390.000		1,15
400.000		1,16
410.000		1,16
420.000		
430.000		
440.000		
450.000		

()

wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

**Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2021
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)**

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)	
	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²
EUR		
60.000		
70.000		
80.000		
90.000	(1,10)	
100.000	(1,11)	
110.000	1,12	(1,08)
120.000	1,13	(1,09)
130.000	1,13	1,10
140.000	1,14	1,11
150.000	1,15	1,12
160.000	1,15	1,13
170.000	1,16	1,14
180.000	1,17	1,14
190.000	1,17	1,15
200.000	1,18	1,15
210.000	1,18	1,16
220.000	1,19	1,17
230.000	1,19	1,17
240.000	1,20	1,18
250.000	1,20	1,18
260.000	1,20	1,19
270.000	1,21	1,19
280.000	1,21	1,19
290.000	1,22	(1,20)
300.000	1,22	(1,20)
310.000	(1,22)	(1,21)
320.000	(1,23)	(1,21)
330.000	(1,23)	(1,21)
340.000		
350.000		

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen (Stadt Viersen) zum Bericht 2021
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbei- tragsfrei)	
	EUR	175 EUR/m ² 210 EUR/m ²
60.000		
70.000	(1,16)	
80.000	(1,16)	
90.000	(1,16)	(1,37)
100.000	(1,16)	(1,36)
110.000	(1,17)	(1,35)
120.000	1,17	1,33
130.000	1,17	1,32
140.000	1,17	1,31
150.000	1,17	1,30
160.000	1,17	1,29
170.000	1,17	1,29
180.000	1,17	1,28
190.000	1,18	1,27
200.000	(1,18)	1,26
210.000	(1,18)	1,26
220.000	(1,18)	1,25
230.000		(1,24)
240.000		(1,24)
250.000		(1,23)

() 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	1,8 (0,9)	1.027	121 (36)	2.335 (688)	6,80 (1,90)	20 (3)	41 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	1,5 (1,0)	354	136 (42)	2.509 (748)	6,60 (1,00)	20 (3)	41 (14)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,9 (0,9)	425	120 (29)	2.306 (689)	7,00 (1,00)	20 (3)	42 (12)
Einfamilienhäuser Reihemittelhäuser	2,0 (1,0)	249	110 (29)	2.126 (550)	6,85 (0,90)	20 (3)	41 (12)
Zweifamilienhäuser	2,6 (1,0)	67	168 (51)	1.655 (570)	6,30 (1,00)	20 (3)	37 (13)

5.1.6 Rohenstragsfaktor für Zweifamilienhäuser

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

$$\text{Rohenstragsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Jahresrohenstrag}}$$

Die nachfolgenden Rohenstragsfaktoren wurden aus den nach Mietspiegel ermittelten Jahresrohensträgen verkaufter Renditeobjekte des letzten Jahres abgeleitet. Der Rohenstrag 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 Rohenstragsfaktor für Zweifamilienhäuser ergibt sich zu 22,8 mit einer absoluten Standardabweichung von 5,7 (Vorjahr: 19,9 ± 3,1). Dieser Wert wurde aus 28 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	2,9 (1,3)	19	210 (91)	1.179 (477)	5,25 (0,80)	24 (3)	32 (7)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	3,4 (1,4)	70	379 (866)	1.210 (516)	5,80 (6,10)	24 (6)	36 (11)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,6 (2,7)	8	310 (306)	847 (437)	4,90 (1,95)	23 (4)	41 (11)

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	2019			2020		
	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)
Mehrfamilienhäuser	17	18,0	5,0	23	16,5	3,5
Wohn- und Geschäftshäuser	26	13,0	4,5	21	16,1	4,8

⁴ ohne statistische Ausreißer

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssatz

Für gewerblich genutzte Objekte wurde nach dem unter Punkt 8 beschriebenen Modell ebenfalls ein Liegenschaftszinssatz 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)
Gewerbe	6,0 (2,5)	33	1.227 (5.571)	645 (541)	4,00 (1,30)	19 (4)	37 (12)

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen war eine separate Ableitung nach Büro-, Gewerbe- und Industriegebäuden nicht möglich.

5.3.2 Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor für gewerblich genutzte Objekte ergibt sich entsprechend der unter Punkt 5.1.6 erläuterten Formel zu 11,8 mit einer absoluten Standardabweichung von 2,7 (Vorjahr: 12,7 ± 5,0). Dieser Wert wurde aus 9 Kauffällen abgeleitet.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 PKW-Garagen und Stellplätze

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

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

Garagen

Baujahr	Minimum	Mittel	Maximum
1960 bis 1974	4.000 EUR	8.500 EUR	14.000 EUR
1975 bis 1989	5.000 EUR	9.000 EUR	17.000 EUR
1990 bis 2004	5.000 EUR	12.000 EUR	19.000 EUR

Tiefgaragenstellplätze Bestand

Minimum	Mittel	Maximum
5.000 EUR	11.000 EUR	20.000 EUR

Tiefgaragenstellplätze Erstverkauf

Minimum	Mittel	Maximum
12.500 EUR	17.000 EUR	25.000 EUR

Stellplätze

Minimum	Mittel	Maximum
2.000 EUR	8.000 EUR	9.000 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 2020 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 315 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	1.120	1.180	1.400
Baujahre	1971	-	1980	1.220	1.590	1.900
Baujahre	1981	-	1990	1.270	1.740	2.090
Baujahre	1991	-	2000	1.630	1.960	2.190
Baujahre	2001	-	2010	1.900	2.260	2.720
Ersterwerb				2.610	3.170	4.210

Stadt Willich				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.040	1.210	1.470
Baujahre	1971	-	1980	1.530	1.780	1.950
Baujahre	1981	-	1990	1.920	2.180	2.360
Baujahre	1991	-	2000	2.000	2.340	2.810
Baujahre	2001	-	2010	k.A.	2.640	k.A.
Ersterwerb				3.310	4.140	4.850
Stadt Tönisvorst				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.180	1.340	1.440
Baujahre	1971	-	1980	1.390	1.800	2.000
Baujahre	1991	-	2000	1.560	2.050	2.620
Ersterwerb ⁵ (Stadtteil Vorst)				3.360	3.650	3.680
Stadt Kempen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Hagelkreuz)	1960	-	1970	1.070	1.230	1.350
Baujahre (Hagelkreuz)	1971	-	1980	1.420	1.610	1.740
Baujahr (Hagelkreuz)	1981	-	1990	2.050	2.240	2.700
Baujahr (Stadtteil Kempen)	1991	-	2000	2.720	3.110	3.360
Baujahr (Stadtteil Kempen)	2001	-	2010	k.A.	3.240	k.A.
Ersterwerb				3.420	3.970	5.360
Stadt Nettetal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	920	1.110	1.220
Baujahre	1971	-	1980	1.200	1.310	1.440
Baujahre	1981	-	1990	1.440	1.520	1.830
Baujahre	1991	-	2000	1.480	1.700	1.870
Baujahre	2001	-	2010	1.990	2.370	2.880
Ersterwerb (Ortsteil Lobberich)				2.970	3.090	3.260

⁵ aus einem Objekt

Gemeinde Brüggen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.010	1.060	1.160
Baujahre	1971	-	1980	k.A.	1.410	k.A.
Ersterwerb ⁶				3.400	3.520	3.710
(Ortsteil Brüggen)						
Gemeinde Niederkrüchten				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1981	-	1990	1.140	1.350	1.650
Gemeinde Schwalmtal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1991	-	2000	1.490	1.730	2.040
Ersterwerb				2.660	3.210	3.550
(Ortsteil Waldniel)						

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 Gebäudealter⁷,
- Geschosslage,
- Mietsituation,
- Vorhandensein Balkon/Terrasse,
- Wohnfläche,
- Ausstattungsklasse,
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage und
- Ort des Kaufobjektes (Gebietsgliederung).

Es gingen insgesamt 1.498 Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2020 in die Analyse ein.

⁶ aus einem Objekt

⁷ 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

6.2.2 Wertebereiche

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

- Wohnfläche bis 175 m²
- Kaufzeitpunkt ab 2017
- Kaufpreis bis 3.000 EUR/m²
- Bodenrichtwertniveau: bis 450 EUR/m²

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.

$$\text{Richtwert}_{\text{gerundet}} = 1.875 \text{ EUR/m}^2$$

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

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

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

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

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

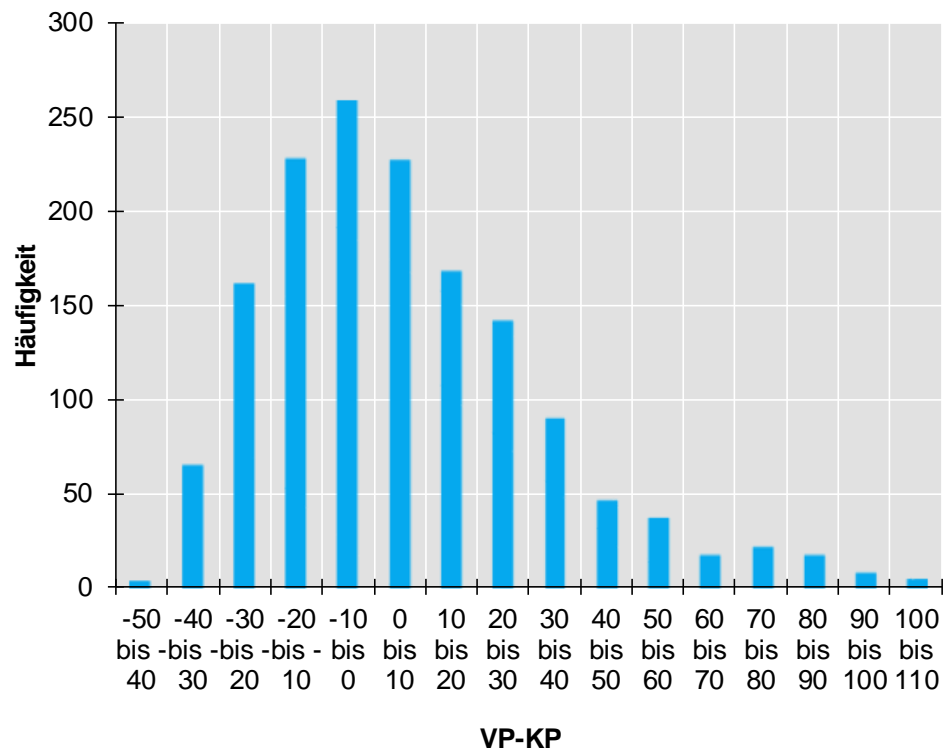
6.2.4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Richtwertes beträgt 442 EUR/m². Dies entspricht rund 24 % des ermittelten Wertes.

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

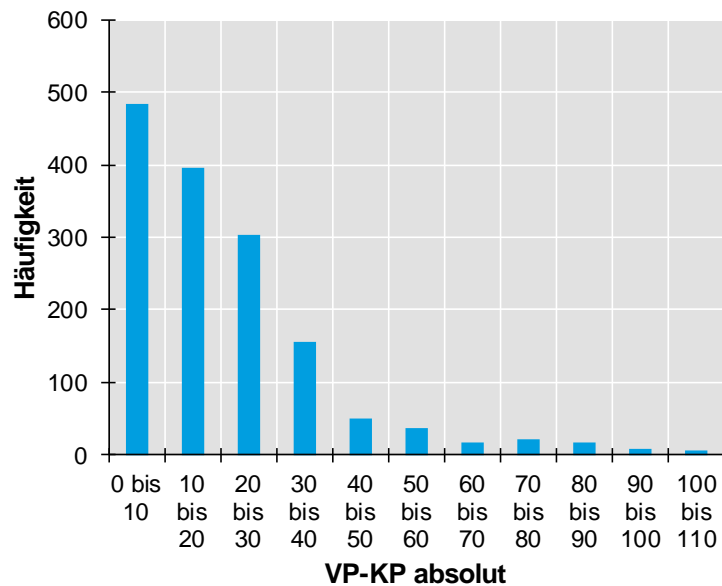
Die einzelnen Häufigkeiten der intervallskalierten prozentualen Abweichungen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Vergleichspreis - Kaufpreis



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)



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	2018	150,3
2011	102,4	2019	153,5
2012	103,2	2020	176,1
2013	108,9		
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	1,7 (1,1)	801	76 (21)	1.972 (1034)	6,50 (1,00)	23 (4)	54 (19)
Vermietetes Wohnungseigentum	2,4 (1,5)	242	64 (16)	1.637 (694)	6,40 (0,80)	25 (4)	46 (13)

6.4 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen ergibt sich wie bereits unter Punkt 5.1.6 erläutert zu 24,9 mit einer absoluten Standardabweichung von 8,5 (Vorjahr: 23,4 ± 8,0). Dieser Wert wurde aus 534 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 25.000 EUR
	Weiterverkauf	7.500 EUR bis 15.000 EUR
Garagen	Erstverkauf	11.000 EUR bis 20.000 EUR
	Weiterverkauf	6.000 EUR bis 14.000 EUR
Stellplätze	Erstverkauf	4.000 EUR bis 10.000 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 Sachwertermittlungen 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 Drempel, Spitzboden und/oder Staffelgeschoss:
 - o Ein vorhandener Drempel und ein bei ausgebautem Dachgeschoss fehlender Drempel wird nicht gesondert berücksichtigt.
 - o Bei einem ausgebauten Spitzboden erfolgt keine Differenzierung nach Gebäudetypen, sondern ein pauschaler Ansatz in Höhe von 7 %. Sollten Abweichungen hiervon aus der Bauakte erkennbar sein, können die vorgegebenen Prozentsätze sachverständig nach oben oder unten angepasst werden.
 - o Staffelgeschosse werden in der BGF berücksichtigt; eine weitere Anpassung erfolgt nicht.
- Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach erfolgter Kernsanierung (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 %

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 2020 gewählt:

Für Wohnnutzung:

- | | | |
|--------------------------|--|------------|
| ○ Verwaltungskosten: | je Wohnung im Mehrfamilien-/ Einfamilienhaus | 299,00 EUR |
| | je Eigentumswohnung | 358,00 EUR |
| | je Garage / Einstellplatz | 39,00 EUR |
| ○ Instandhaltungskosten: | je m ² Wohnfläche | 11,70 EUR |
| | je Tiefgarageneinstellplatz | 88,50 EUR |
| | je Garage | 69,30 EUR |
| | je Carport | 42,70 EUR |
| | je Stellplatz | 26,70 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 unter Mitwirkung des Gutachterausschusses 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, 917-359, 917-2141 oder 917-2100

Stadtverwaltung Nettetal, Doerkesplatz 11 (Rathaus), 41334 Nettetal

Bürgerservice, Tel.: 02153 / 898- 1777 u. in der Nebenstelle Kaldenkirchen, Tel.: 02157 / 811-089

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

Tel.: 02156 / 949 180

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 Stadtobervermessungsrat
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	Christoph Peters Charalambos Mavrides Volker Bialek Ingrid Rohrbach-Scheunert	Regierungsrat (FA Viersen) Steueroberinspektor (FA Viersen) Steueramtmann (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	01.01.2017		01.01.2018		01.01.2019		01.01.2020		01.01.2021	
	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LSZ	Stabw.
Einfamilienhaus	2,6	0,9	2,4	0,9	2,2	1,0	2,1	0,9	1,8	0,9
Zweifamilienhaus	3,6	1,3	3,1	1,1	2,9	1,2	2,6	1,1	2,6	1,0
Dreifamilienhaus	4,2	1,5	3,8	1,1	3,1	1,0	2,5	0,9	2,9	1,3
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	5,5	1,5	5,5	1,8	4,6	1,7	4,2	2,1	3,4	1,4
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,8	1,5	5,9	2,8	5,3	1,8	5,1	2,3	5,6	2,7
Reine Gewerbebetriebe	7,1	1,7	6,6	1,9	6,4	2,1	6,6	3,0	6,0	2,5
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	2,8	1,1	2,9	1,2	2,9	0,9	2,4	1,0	1,7	1,1
Vermietetes Wohnungseigentum	3,6	1,4	4,0	1,4	3,6	1,0	3,1	1,2	2,4	1,5

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

11.2 Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Mittelwert mit Standardabw. des Mittelwertes)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn-/ Nutzfläche	Ø Bereinigter Kaufpreis	Ø Miete	Ø Bew.-kosten	Ø Restnutzungsdauer
			(in m ²)	(in €/m ²)	(in €/m ²)	(in % d. Rohertrags)	(in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,7 (1,1)	801	76 (21)	1.972 (1034)	6,50 (1,00)	23 (4)	54 (19)
Vermietetes Wohnungseigentum	2,4 (1,5)	242	64 (16)	1.637 (694)	6,40 (0,80)	25 (4)	46 (13)
Einfamilienhäuser gesamt	1,8 (0,9)	1.027	121 (36)	2.335 (688)	6,80 (1,90)	20 (3)	41 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	1,5 (1,0)	354	136 (42)	2.509 (748)	6,60 (1,00)	20 (3)	41 (14)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,9 (0,9)	425	120 (29)	2.306 (689)	7,00 (1,00)	20 (3)	42 (12)
Einfamilienhäuser Reihemittelhäuser	2,0 (1,0)	249	110 (29)	2.126 (550)	6,85 (0,90)	20 (3)	41 (12)
Zweifamilienhäuser	2,6 (1,0)	67	168 (51)	1.655 (570)	6,30 (1,00)	20 (3)	37 (13)
Dreifamilienhäuser	2,9 (1,3)	19	210 (91)	1.179 (477)	5,25 (0,80)	24 (3)	32 (7)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	3,4 (1,4)	70	379 (866)	1.210 (516)	5,80 (6,10)	24 (6)	36 (11)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	5,6 (2,7)	8	310 (306)	847 (437)	4,90 (1,95)	23 (4)	41 (11)
Gewerbe	6,0 (2,5)	33	1.227 (5.571)	645 (541)	4,00 (1,30)	19 (4)	37 (12)

11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren

Objektart	2020			2021		
	Anzahl Kauffälle ⁸	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ⁸	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)
Zweifamilien- häuser	33	19,9	3,1	28	22,8	5,7
Dreifamilien- häuser	k.A.	k.A.	k.A.	16	17,4	3,5
Mehrfamilien- häuser	17	18,0	5,0	23	16,5	3,5
Wohn- und Geschäftshäuser	26	13,0	4,5	21	16,1	4,8
Gewerbeobjekte	23	12,7	5,0	9	11,8	2,7
Eigentums- wohnungen	572	23,4	8,0	534	24,9	8,5

⁸ ohne statistische Ausreißer

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

www.boris.nrw.de

