



Grundstücksmarktbericht **2026** für den Kreis Viersen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Viersen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

Geschäftsstelle

Rathausmarkt 3

41747 Viersen

Telefon: 02162 / 39 27 10

Fax: 02162 / 39 28 11 45

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Internet: www.gars.nrw/viersen

www.boris.nrw.de

www.kreis-viersen.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 betragen die Kosten 54 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

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

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

Lizenz

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

Inhaltsverzeichnis

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	7
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1 Allgemeines	9
2.2 Überblick	9
3 Umsätze	12
3.1 Gesamtumsatz	13
3.1.1 Flächenumsatz	13
3.1.2 Geldumsatz	14
3.2 Unbebaute Grundstücke	15
3.3 Bebaute Grundstücke	16
3.4 Wohnungseigentum	19
3.5 Teileigentum	20
3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	20
3.7 Zwangsversteigerungen	20
4 Unbebaute Grundstücke	21
4.1 Individueller Wohnungsbau	22
4.2 Geschosswohnungsbau	24
4.3 Gewerbliche Bauflächen	24
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	26
4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)	27
4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland	27
4.6 Bodenrichtwerte	28
4.6.1 Definition	28
4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	33
4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	34
4.6.4 Indexreihen	36
4.6.4.1 Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau	36
4.6.4.2 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Ackerland	37
4.6.4.3 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland	38
5 Bebaute Grundstücke	39
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	39
5.1.1 Durchschnittspreise	39
5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	42
5.1.2.1 Immobilienrichtwerte	42
5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten	43
5.1.3 Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs	47
5.1.4 Indexreihen	48
5.1.5 Sachwertfaktoren	49
5.1.6 Liegenschaftszinssatz	54
5.1.7 Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser	54
5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	55
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	55
5.2.2 Rohertragsfaktoren	55
5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	56

5.3.1	Liegenschaftszinssatz	56
5.3.2	Rohertragsfaktor	56
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	56
5.4.1	PKW-Garagen und Stellplätze	56
6	Wohnungseigentum	57
6.1	Durchschnittspreise für Wohnungseigentum	57
6.2	Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten	59
6.2.1	Immobilienrichtwerte	59
6.2.2	Allgemeines	60
6.2.3	Wertebereiche	60
6.2.4	Richtwert und Umrechnungskoeffizienten	60
6.2.5	Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells	62
6.2.6	Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs	62
6.2.7	Indexreihen	62
6.3	Liegenschaftszinssätze	63
6.4	Rohertragsfaktoren	64
6.5	Durchschnittspreise für PKW-Stellplätze und PKW-Garagen	64
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	64
8	Modellbeschreibungen	65
8.1	Sachwertfaktoren	65
8.2	Liegenschaftszinssätze	67
9	Mieten und Pachten	69
10	Kontakte und Adressen	70
11	Anlagen	72
11.1	Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre	72
11.2	Übersicht über die aktuellen Liegenschaftszinssätze	73
11.3	Übersicht über die Rohertragsfaktoren	74

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

Westkreis		Ostkreis	
Gemeinde/Stadt	-Ortsteile	Stadt	-Ortsteile
Gemeinde Niederkrüchten	-Niederkrüchten -Elmpt	Stadt Kempen	-Kempen -St. Hubert -Schmalbroich
Gemeinde Brüggen	-Brüggen -Bracht		-Tönisberg
Gemeinde Schwalmthal	-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 31.12.2025

Stadt / Gemeinde	Einwohner insgesamt	Einwohner männlich	Einwohner weiblich	Fläche in km²
Brüggen	16.211	7.965	8.246	61,2
Grefrath	15.043	7.374	7.669	31,0
Kempen	34.014	16.347	17.667	68,8
Nettetal	42.021	20.702	21.319	83,9
Niederkrüchten	14.529	7.244	7.285	67,1
Schwalmtal	18.772	9.234	9.538	48,1
Tönisvorst	29.286	14.337	14.949	44,3
Viersen	78.053	38.422	39.631	91,1
Willich	49.222	23.941	25.281	67,8
Kreis Viersen gesamt	297.151	145.566	151.585	563,3

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Allgemeines

Die Baulandpreise im Kreis Viersen sind im Jahr 2025 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Beim Wohnbauland sind die Preise in der Gemeinde Brüggen um 5 % gestiegen. Auch in der Stadt Kempen, Ortsteil Kempen und in der Stadt Viersen, Ortsteile Süchteln und Viersen stiegen die Baulandpreise für Wohnbauland um 5 %. In der Stadt Kempen, Ortsteil St. Hubert war bei diesem Teilmarkt ein Anstieg um 10 % feststellbar. Die Baulandpreise für Wohnbauland in der Stadt Willich stiegen in den Ortsteilen Anrath und Neersen jeweils um 10,00 EUR/m². In den übrigen Kommunen stagnieren die Baulandpreise sowohl für Wohn- als auch für Gewerbebauland.

Die Anzahl der Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum ist im Vergleich zum Vorjahr mit 2.715 Verträgen um 5 % gestiegen (+ 124 Verträge). Der Geldumsatz ist mit einem Gesamtvolumen von 861,4 Mio. Euro um 9 % gestiegen (Vorjahr 787,7 Mio. Euro), der Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) stieg um 42 % auf 596,8 ha (Vorjahr: 419,9 ha).

2.2 Überblick

Unbebaute Grundstücke

Bei unbebauten Wohnbaugrundstücken ist die Anzahl von beurkundeten Kaufverträgen über Baugrundstücke mit 107 Kauffällen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben (Vorjahr: 105). Der Geldumsatz liegt mit 26,1 Mio. Euro ca. 44 % über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 18,1 Mio. Euro), der Flächenumsatz verzeichnet dabei ein Plus von 12 % auf 9,5 ha (Vorjahr 8,5 ha).

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen stieg um 15 % auf 216,6 ha bei einem um 26 % ansteigenden Geldumsatz von 22,4 Mio. Euro (Vorjahr: 17,8 Mio. Euro). Die Anzahl an Kauffällen stieg um 9% auf 147 (Vorjahr: 135).

Bei Gewerbebauland stieg die Anzahl der Kauffälle von 16 auf nun 18. Der Flächenumsatz sank mit 10,0 ha im Vergleich zum Vorjahr um 39 % (Vorjahr: 16,5 ha) bei gleichzeitiger Halbierung des Geldumsatzes auf 7,8 Mio. Euro (Vorjahr: 16,0 Mio. Euro).

Bebaute Grundstücke

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Segment bebaute Grundstücke insgesamt 1.557 Kaufverträge erfasst. Dies entspricht einem Zuwachs um 6 % verglichen mit dem Vorjahr (1.475 Verträge).

Die erfassten Kauffälle wiesen einen Flächenumsatz von 160,7 ha auf, was einem Rückgang um 9 % entspricht. Der Geldumsatz stieg um 13 % von 569,1 auf 642,4 Mio. Euro.

Im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser wurden 1.285 Kaufverträge (Vorjahr: 1.220 Verträge) erfasst, die einen Geldumsatz von 435,5 Mio. Euro (+ 10 %) und einen Flächenumsatz von 84,0 ha (+ 6 %) aufweisen.

Im Marktsegment Mehrfamilienhäuser wechselten insgesamt 89 Objekte (Vorjahr: 80) den Eigentümer zu einem Geldumsatz von 60,6 Mio. Euro (+ 39 %) und einem Flächenumsatz von 8,9 ha (+ 20 %).

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern wurde mit insgesamt 34 Kaufverträgen (Vorjahr: 32) ein um 17 % höherer Geldumsatz von 22,3 Mio. Euro und ein Flächenumsatz von 2,4 ha (- 75 %) erzielt.

Die gewerblich genutzten Objekte (Gewerbe, Handel und Industrieobjekte) haben bei 46 Kaufverträgen (Vorjahr: 36) einen Geldumsatz von 83,3 Mio. Euro (+ 53 %) und einen Flächenumsatz von 28,3 ha (+ 40 %) erzielt, im Teilmarkt Büro- und Verwaltungsgebäude wurde im Jahr 2025 ein Verkauf (Vorjahr: 4) registriert.

Eigentumswohnungen

Im Marktsegment Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der Verkaufszahlen mit 768 Fällen nahezu konstant geblieben (Vorjahr: 765). Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3 % auf 155,7 Mio. Euro (Vorjahr: 151,2 Mio. Euro).

Von den 768 Kauffällen entfielen 712 auf Wohnungs- und 56 auf Teileigentumsverkäufe.

Auf die fünf Städte Kempen, Nettetal, Tönisvorst, Viersen und Willich entfielen 87 % aller Verkäufe des Jahres 2025.

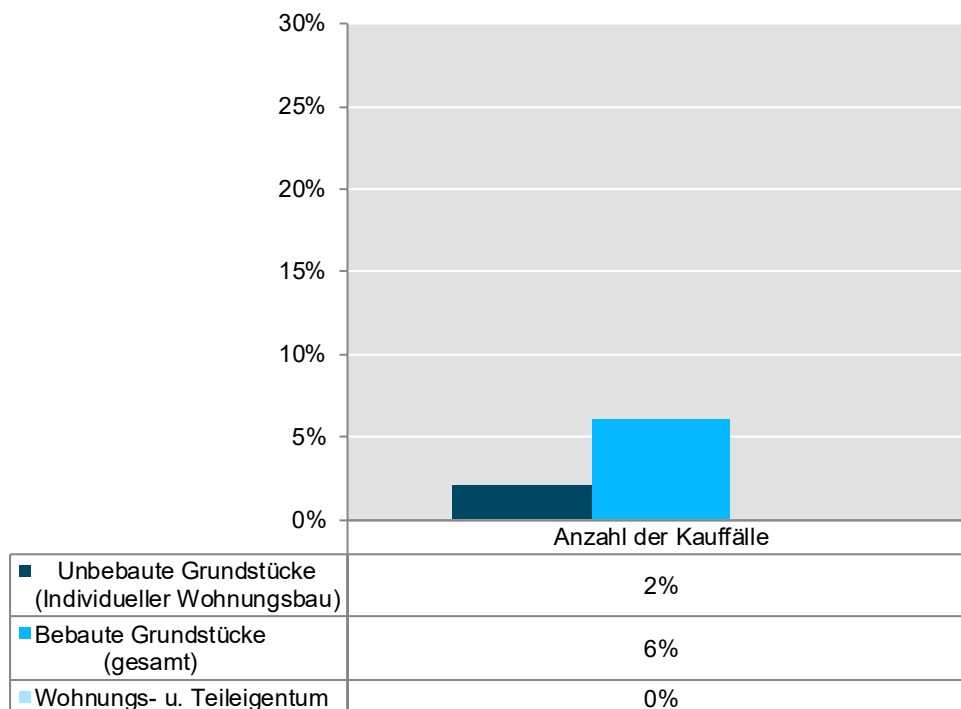
Insgesamt kann weiterhin von einem stagnierenden bis leicht steigenden Preisniveau bei Eigentumswohnungen ausgegangen werden.

Zusammenfassung

Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes 2025

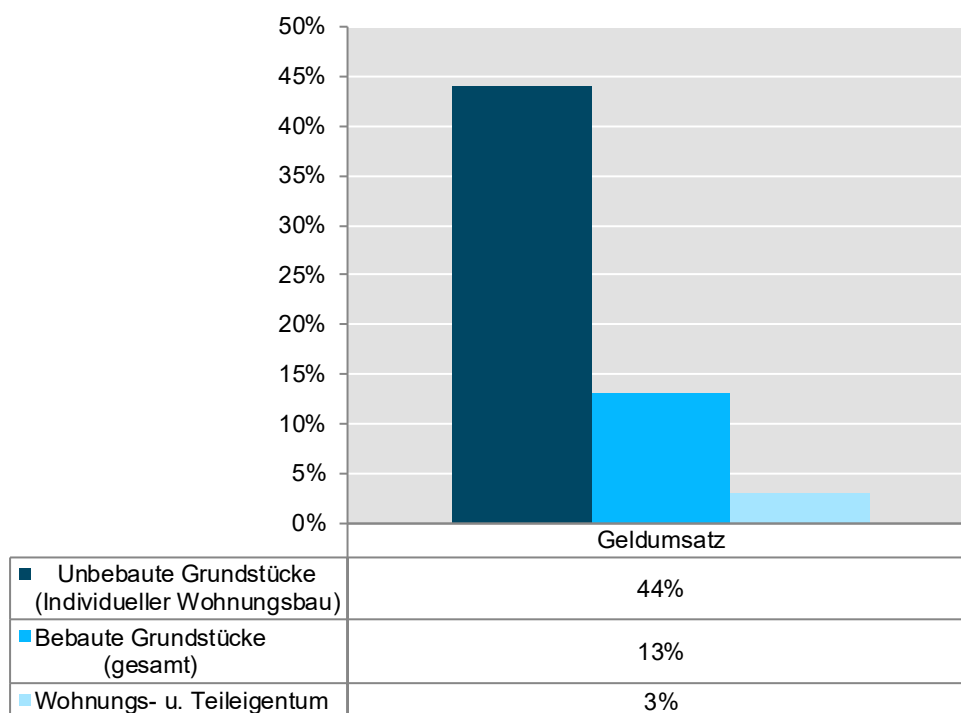
Zahl der Kauffälle

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 2025 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 2025 von den beurkundenden Stellen

2.715 Kauffälle (Vorjahr 2.591)

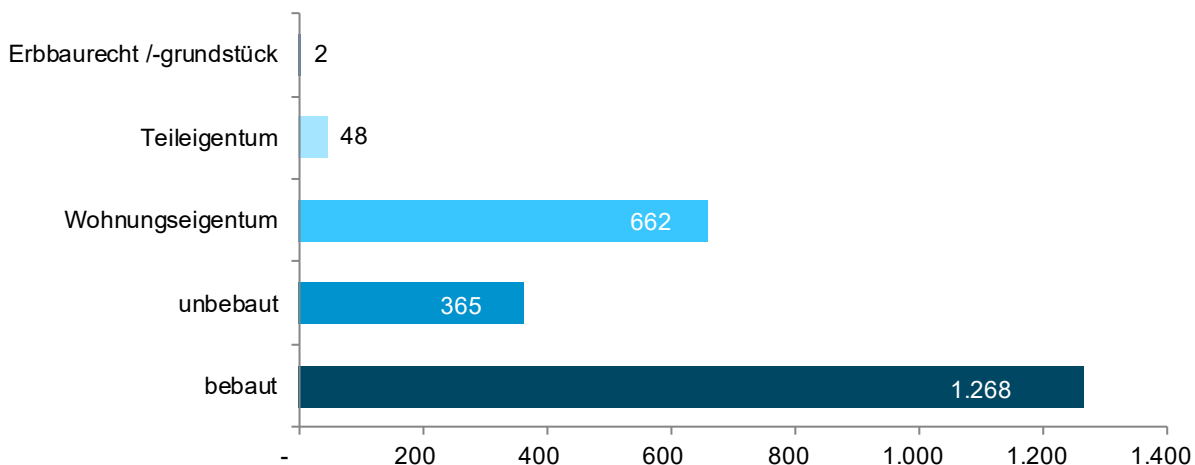
über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum übersandt.

Die Zahl der Kauffälle ist damit gegenüber 2024 um 124 gestiegen.

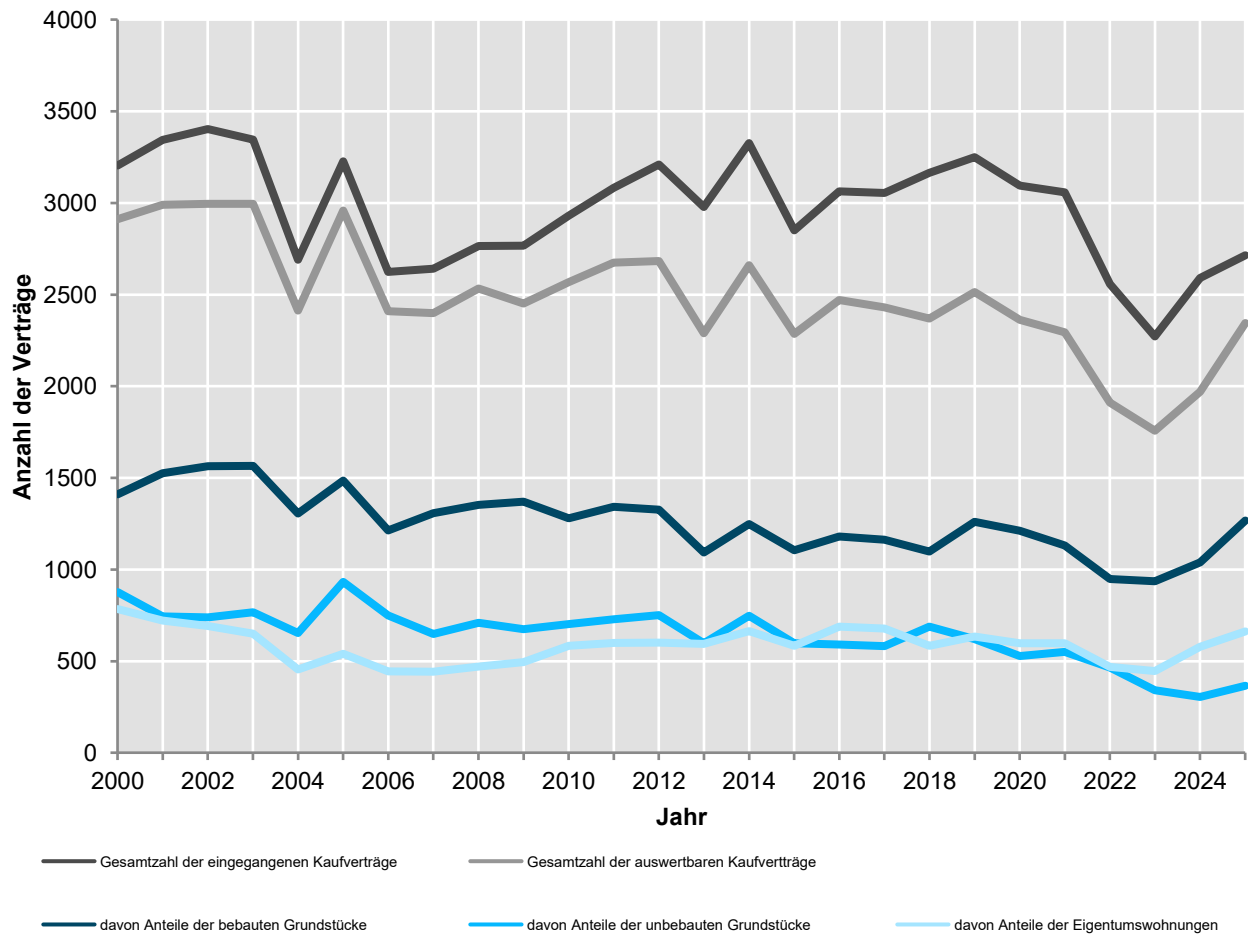
Von den übersandten Kauffällen waren ca. 14 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ungeeignet. Somit waren 2.345 (Vorjahr 1.971) Kaufverträge auswertbar.

Wie bereits oben erwähnt, beziehen sich die Ausführungen in diesem Kapitel ausschließlich auf die 2.345 auswertbaren Kaufverträge.

Anzahl der auswertbaren Kauffälle nach Vertragsarten



Anzahl der Kauffälle von 2000 bis 2025 nach Vertragsart im Kreis Viersen



3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Flächenumsatz

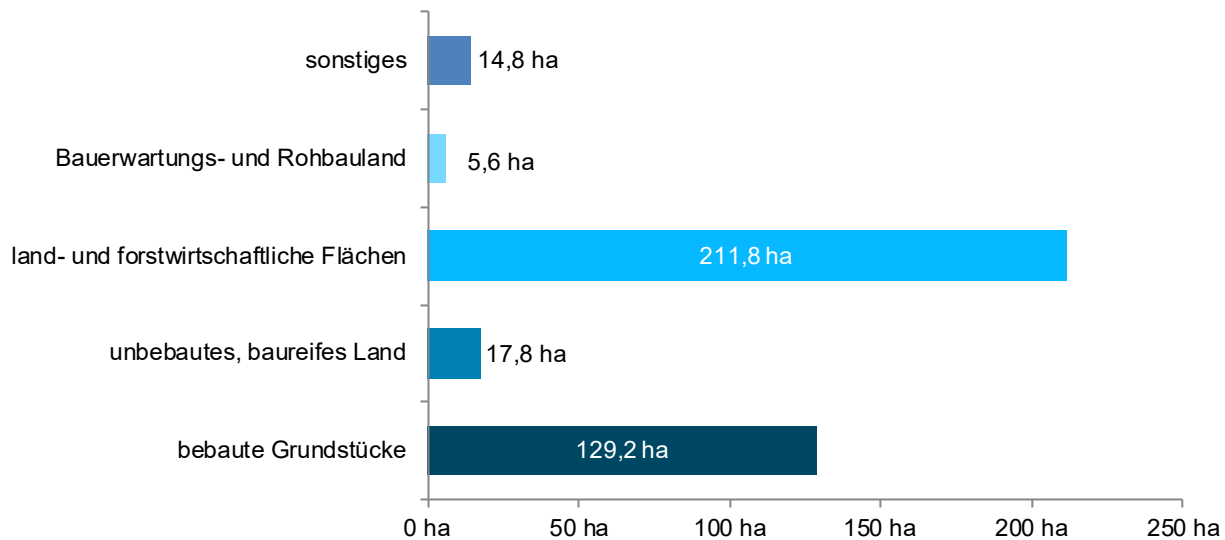
Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

379,2 Hektar Grundstücksfläche (Vorjahr: 286,7 Hektar)

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

Die Verteilung auf die einzelnen Teilmärkte zeigt die folgende Abbildung.

Flächenumsatz 2025 ohne Wohnungs- und Teileigentum



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

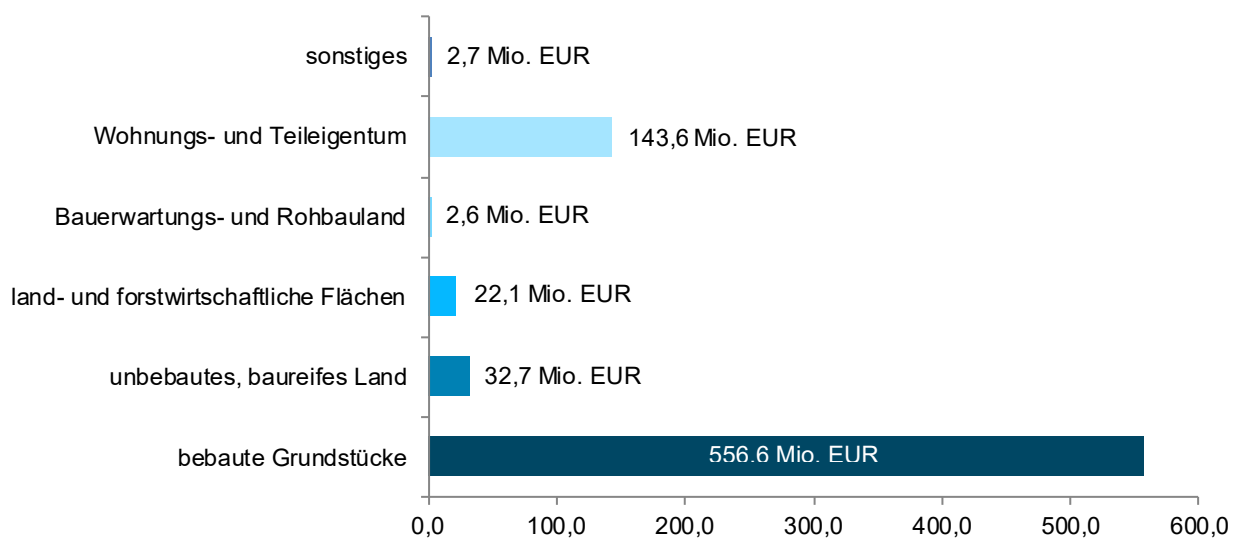
3.1.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Zuständigkeitsgebiet

760,6 Mio. Euro (Vorjahr: 581,7 Mio. Euro)

Mit 73 % wurde der höchste Geldumsatz beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt. Die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum tragen mit 19 % zum Geldumsatz bei, während die Verkäufe von unbebauten Grundstücken insgesamt 8 % des Umsatzes ergeben.

Geldumsatz 2025



3.2 Unbebaute Grundstücke

Marktübersicht

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Jahr 2025 mit

365 Kauffällen (Vorjahr 305)

ein Geldumsatz von

59,9 Mio. Euro (Vorjahr 63,8 Mio. Euro)

und ein Flächenumsatz von

249,9 ha (Vorjahr 205,2 ha)

erreicht.

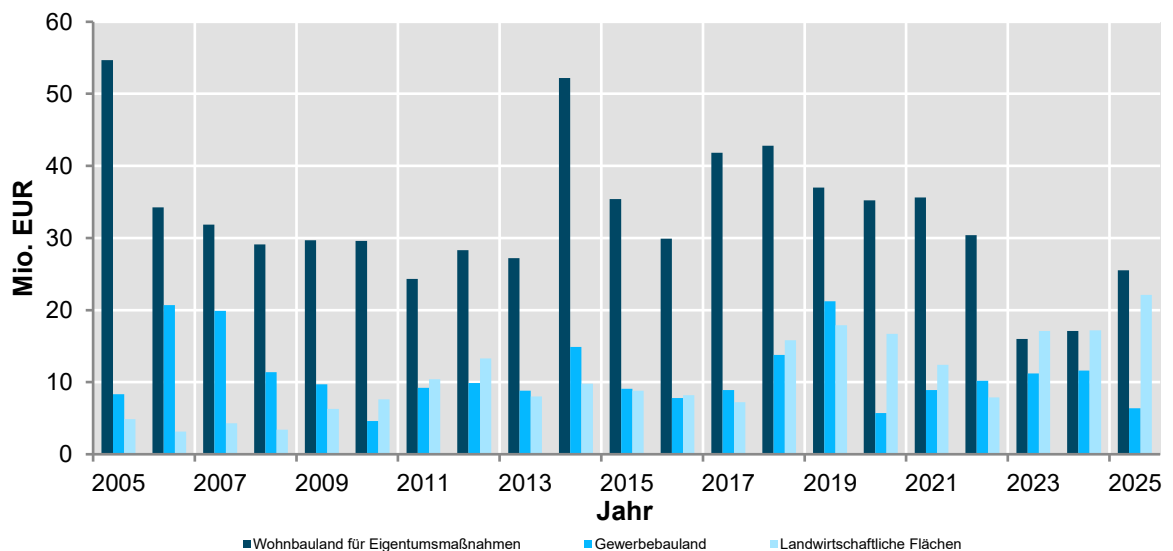
Gegenüber dem Vorjahr ist die Zahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken um 20 % gestiegen, der Geldumsatz ist um 6 % gesunken.

Den höchsten Marktanteil haben die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit einem Anteil von 39 % der Kauffälle und einem Anteil am Geldumsatz von etwa 37 %.

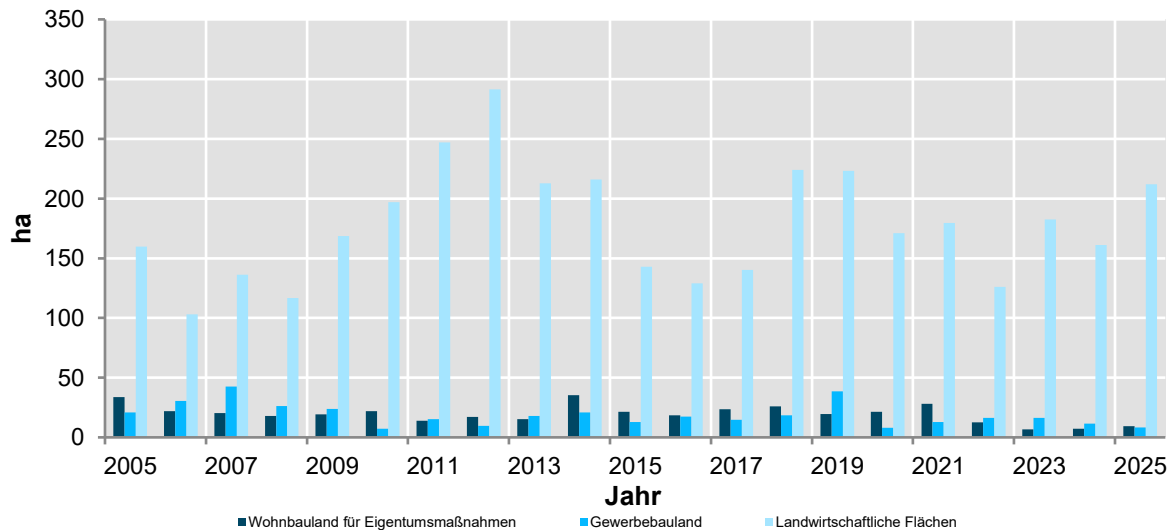
Marktanteile nach Geld- und Flächenumsatz

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



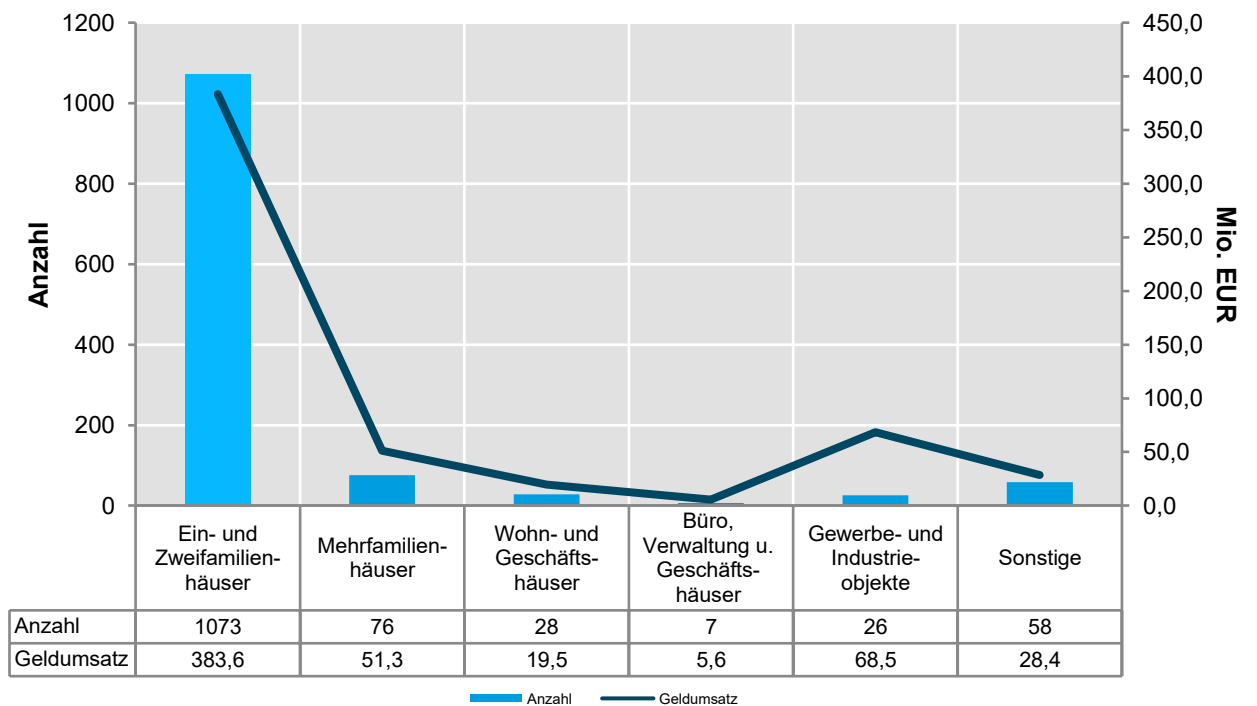
3.3 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 556,9 Mio. Euro bei 1.268 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt im Zuständigkeitsgebiet.

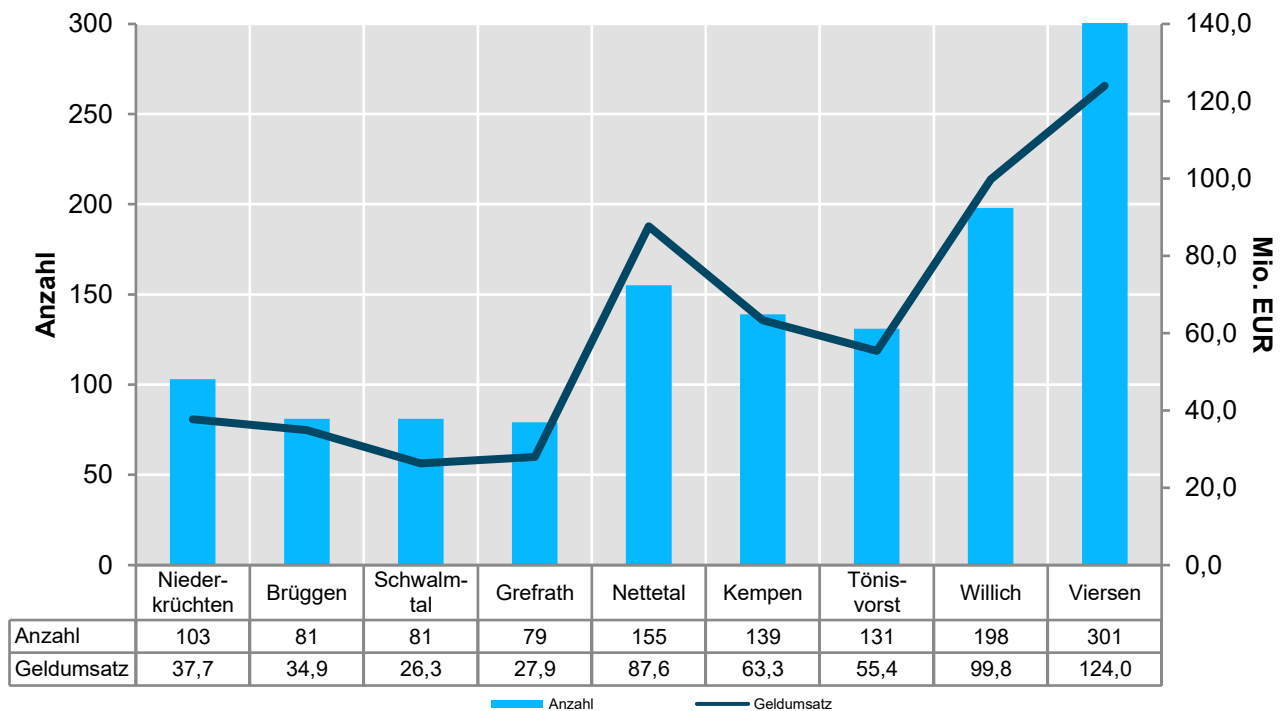
Den Anteil der Teilmärkte

- 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:

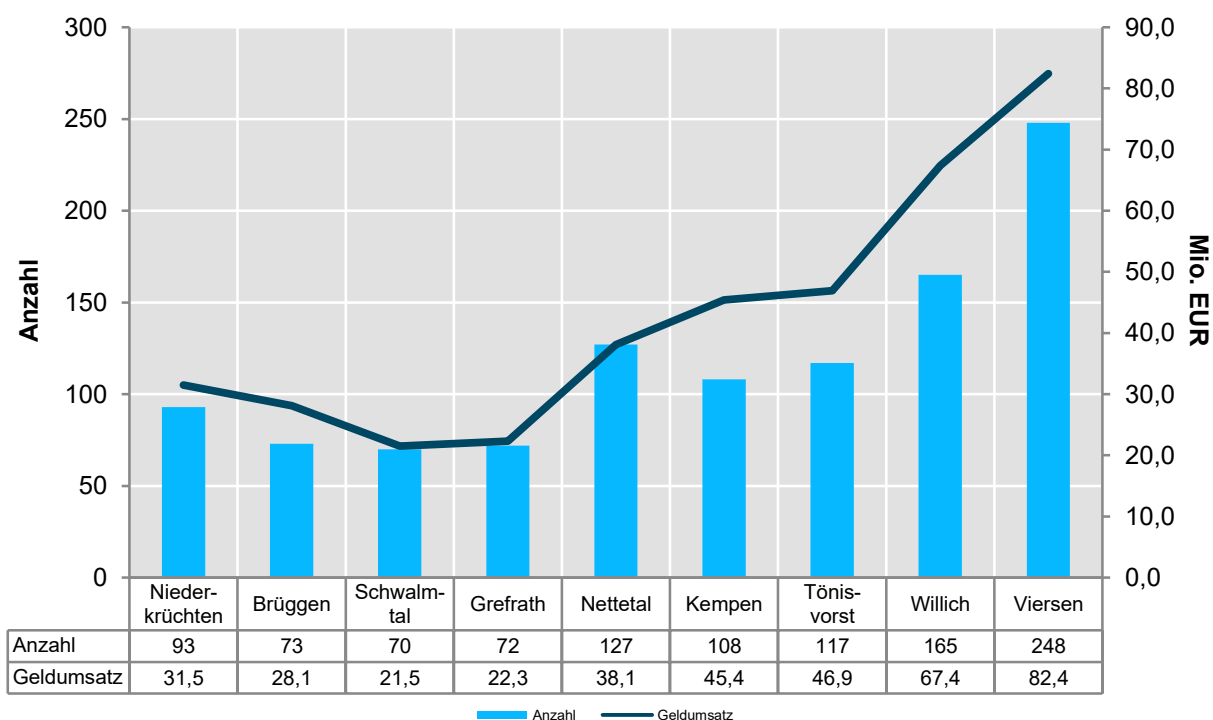
Im Berichtsjahr wechselten im Zuständigkeitsgebiet 1.073 (+ 19 %) auswertbare Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 383,6 Mio. Euro (+ 20 %) den Eigentümer. Die meisten Kauffälle wurden in Viersen (248) und Willich (165) registriert.

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

Anzahl der Kauffälle	2024	2025	
Niederkrüchten	71	93	+ 31 %
Brüggen	53	73	+ 38 %
Schwalmtal	78	70	- 10 %
Grefrath	52	72	+ 38 %
Nettetal	95	127	+ 34 %
Kempen	108	108	+/- 0 %
Tönisvorst	92	117	+ 27 %
Willich	172	165	- 4 %
Viersen	180	248	+ 38 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2024	2025	
Niederkrüchten	23,3	31,5	+ 35 %
Brüggen	18,6	28,1	+ 51 %
Schwalmtal	28,4	21,5	- 24 %
Grefrath	15,5	22,3	+ 44 %
Nettetal	30,5	38,1	+ 25 %
Kempen	44,0	45,4	+ 3 %
Tönisvorst	35,4	46,9	+ 32 %
Willich	70,9	67,4	- 5 %
Viersen	51,9	82,4	+ 59 %

Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz Ein- und Zweifamilienhäuser



3.4 Wohnungseigentum

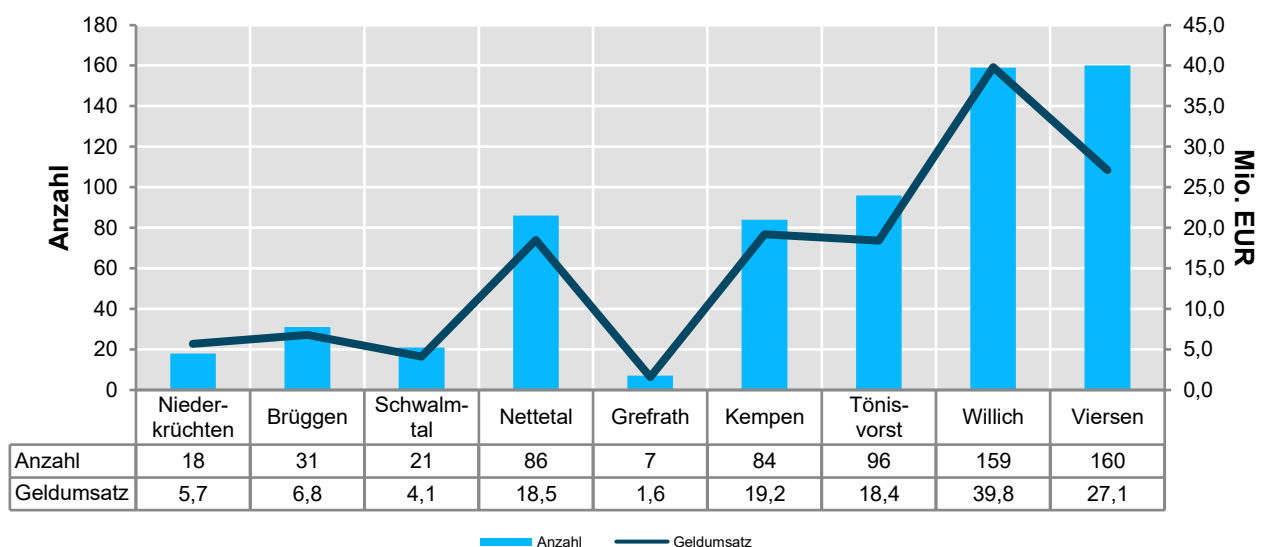
Beim Wohnungseigentum ist die Anzahl der Kauffälle mit 662 verkauften Objekten gegenüber dem Vorjahr um 84 Kaufverträge gestiegen. Der Geldumsatz ist um 21 % auf 141,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

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

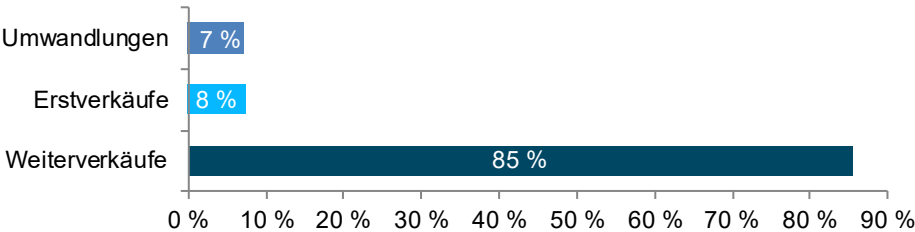
Anzahl der Kauffälle	2024	2025	
Niederkrüchten	22	18	- 18 %
Brüggen	20	31	+ 55 %
Schwalmtal	19	21	+ 11 %
Nettetal	51	86	+ 69 %
Grefrath	12	7	- 42 %
Kempen	87	84	- 3 %
Tönisvorst	92	96	+ 4 %
Willich	130	159	+ 22 %
Viersen	145	160	+ 10 %

Geldumsatz in Mio. Euro	2024	2025	
Niederkrüchten	2,9	5,7	+ 97 %
Brüggen	4,2	6,8	+ 62 %
Schwalmtal	3,6	4,1	+ 14 %
Nettetal	8,7	18,5	+ 113 %
Grefrath	3,1	1,6	- 48 %
Kempen	18,5	19,2	+ 4 %
Tönisvorst	22,5	18,4	- 18 %
Willich	31,8	39,8	+ 25 %
Viersen	21,7	27,1	+ 25 %

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 48 Kauffälle (Vorjahr: 51) zu einem Geldumsatz von 2,4 Mio. Euro abgeschlossen, was einem Rückgang um 53 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Im Jahr 2025 wurden zwei Verkäufe über Erbbaurechte und keine Verträge über Erbbaurechtsgrundstücke registriert.

3.7 Zwangsversteigerungen

Im Vertragsjahr 2025 wechselten im Kreis Viersen 22 Objekte mit einem Gesamtumsatz von 5,7 Mio. Euro (rd. 0,7 % des Geldumsatzes von Grundstücksgeschäften auf Basis von Kaufverträgen) per Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren den Eigentümer (2024: 13 Objekte mit 2,5 Mio. Euro Geldumsatz).

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro	Anzahl	Mio. Euro
2021	0	0	16	4,1	8	0,8
2022	2	0,2	8	1,5	13	1,3
2023	4	0,1	8	2,1	2	0,2
2024	1	k.A.	7	1,9	4	0,3
2025	1	k.A.	17	4,8	4	0,5

Der Zuschlagswert betrug durchschnittlich ca. 90 % 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 Unterzentrums Lage.

- **Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

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

- **Bauerwartungs- und Rohbauland**

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

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

4.1 Individueller Wohnungsbau

Umsätze

Mit 86 Kauffällen ist die Anzahl der Kaufverträge über Flächen für den individuellen Wohnungsbau auf dem Niveau des Vorjahres geblieben (86 Kaufverträge). Der Geldumsatz ist mit 20,7 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr um 37 % gestiegen, der Flächenumsatz verzeichnete einen Anstieg um 11 % auf 7,3 ha.

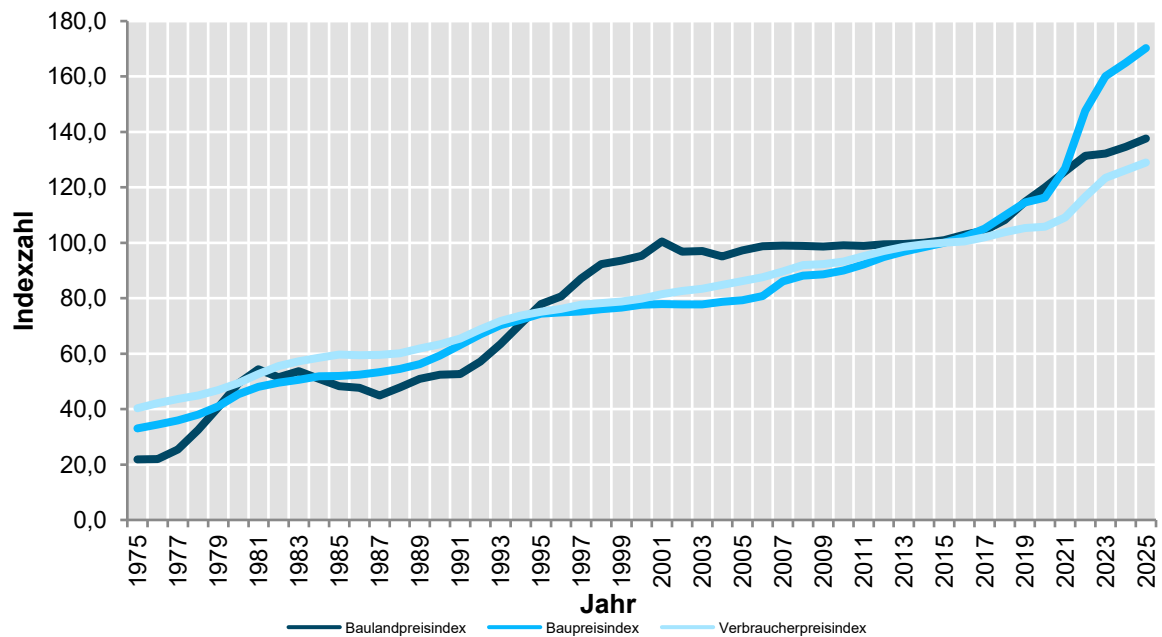
Preisentwicklung

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

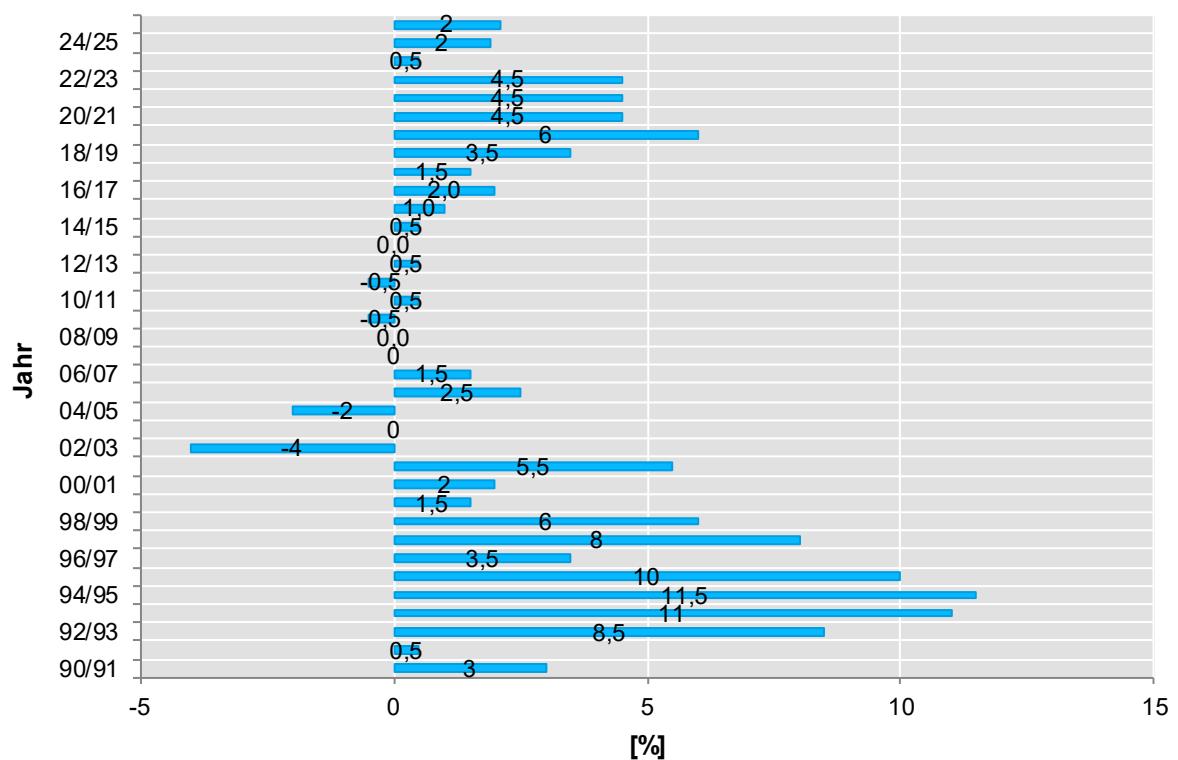
Die langfristige Preisentwicklung des Baulandpreises ab 1970 zeigt unterschiedliche Phasen:

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

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



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



Preisniveau 2025

Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau sind im Kreis Viersen im Jahr 2025 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. In der Gemeinde Brüggen sind die Bodenwerte um 5 % gestiegen. Auch in der Stadt Kempen, Ortsteil Kempen und in der Stadt Viersen, Ortsteile Süchteln und Viersen stiegen die Baulandpreise um 5 %. In der Stadt Kempen, Ortsteil St. Hubert war ein Anstieg um 10 % feststellbar. Die Baulandpreise in der Stadt Willich stiegen in den Ortsteilen Anrath und Neersen jeweils um 10,00 EUR/m². In den übrigen Kommunen stagnieren die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau.

4.2 Geschosswohnungsbau

Umsätze

Mit 6 Kauffällen hat sich die Anzahl der veräußerten Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau verdoppelt (Vorjahr: 3 Kauffälle). Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahr (1,0 Mio. Euro) auf 2,7 Mio. Euro gestiegen, der Flächenumsatz steigt dabei von 0,3 ha auf 0,8 ha.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbe und Industrie

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle ist mit 17 im Vergleich zum Vorjahr (15 Verkäufe) leicht gestiegen. Der Geldumsatz ist mit 6,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr um 59 % gesunken, der Flächenumsatz hat sich mit 8,2 ha im Vergleich zum Vorjahr (16,1 ha) in etwa halbiert.

Preisentwicklung

Die Bodenpreise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2025 kreisweit weitestgehend konstant geblieben.

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 97 Kaufverträge zu landwirtschaftlich genutzten Flächen registriert worden (Vorjahr: 75 Kauffälle). Der Geldumsatz betrug 21,4 Mio. Euro (+ 60 %) bei einem Flächenumsatz von 174,8 ha (+ 53 %).

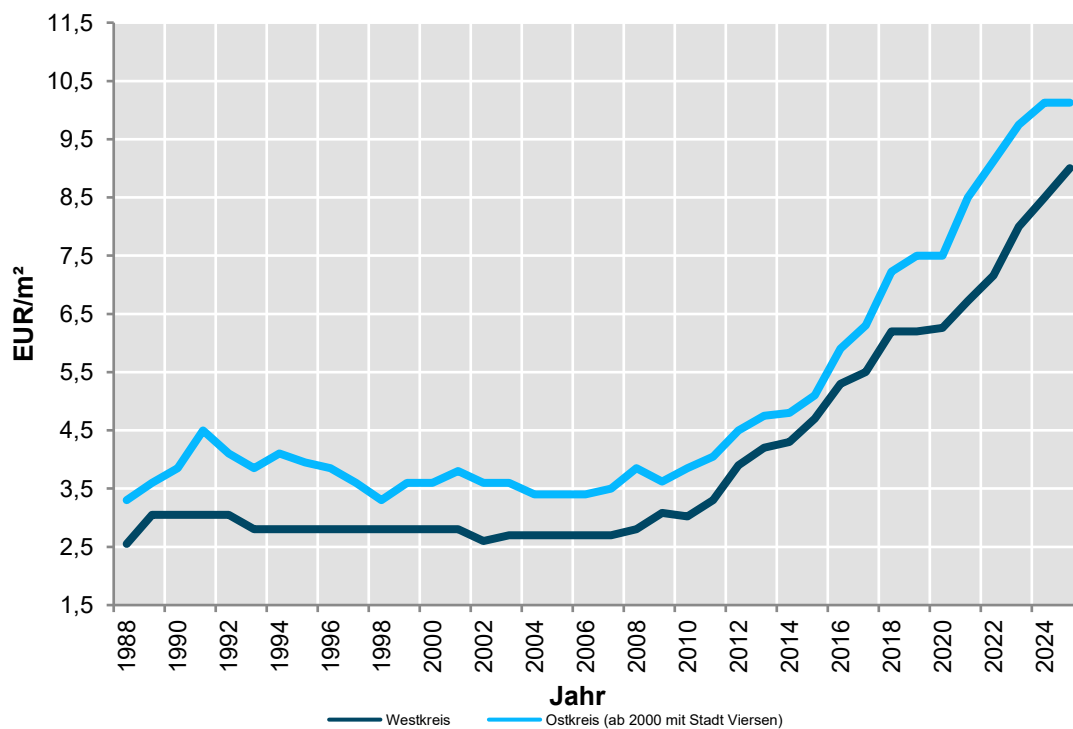
Im Westkreis ist der Bodenrichtwert für Ackerland in allen Kommunen einheitlich auf 9,00 EUR/m² angestiegen.

In den Städten Kempen, Tönisvorst und Willich stagnieren die Preise für Ackerflächen. Somit liegt der Wert für Ackerlandflächen im gesamten Ostkreis weiterhin bei 10,50 EUR/m².

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

Der Preis für Grünlandflächen stagniert 2025 und bleibt für das gesamte Kreisgebiet konstant bei 6,00 EUR/m².

Entwicklung der durchschnittlichen Ackerlandpreise von 1988 bis 2025



Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Einzelnen

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

4.4.2 Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

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

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

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

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

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

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage

Für den Zeitraum von 2010 bis 2012 sind Kaufverträge über begünstigtes Agrarland ausgewertet worden. Die Auswertung hat ergeben, dass der Kaufpreis für begünstigtes Agrarland durchschnittlich zwischen ca. 3,00 EUR/m² und ca. 12,00 EUR/m² schwankt. Dies entsprach in etwa dem 1- bis 3-fachen des damaligen landwirtschaftlichen Bodenwertes. In 2025 lagen nur sehr wenige Kauffälle für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft vor. Die Verkaufspreise bewegen sich allerdings alle innerhalb der 1- bis 3-fachen Spanne des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes, so dass die angegebene Spanne weiterhin bestätigt werden kann.

4.4.3 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen (Waldflächen)

Umsätze und Preisniveau

Im Zuständigkeitsgebiet wechselten im Berichtsjahr 42 Waldflächen (Vorjahr: 36 Kauffälle) den Eigentümer. Der Flächenumsatz sank um 17 % auf 36,0 ha (Vorjahr: 43,2 ha), der Geldumsatz sank um 18 % auf 684 T Euro (Vorjahr: 838 T Euro).

Die registrierten Kaufpreise von forstwirtschaftlichen Flächen und Wald beziehen sich i.d.R. auf den jeweiligen Wert des Grund und Bodens inklusive Aufwuchs. Gemäß §14 (4) ImmoWertV 2021 wird der Bodenrichtwert für Waldflächen seit dem 01.01.2021 **ohne Aufwuchs** ausgewiesen. Da Einzelfallbewertungen des jeweiligen Wertanteils des Aufwuchses nicht möglich sind, wurde vom Gutachterausschuss nach Auswertungen aus der Kaufpreissammlung pauschal ein durchschnittlicher Bodenwertanteil von 40 % des erzielten Kaufpreises inklusive Aufwuchs zu Grunde gelegt. Der Richtwert für Waldflächen exkl. Aufwuchs beträgt demnach zum 01.01.2026 0,70 EUR/m². Er ist mit dem Richtwert der Vorjahre bis einschließlich 2020 nicht vergleichbar. Es wird empfohlen, den Wert für den Aufwuchs von einem landwirtschaftlichen Sachverständigen ermitteln zu lassen.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland

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

Umsätze Bauerwartungsland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
7	5,5	2,6

Rohbauland

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

Umsätze Rohbauland

Anzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. Euro
1	k.A.	k.A.

4.6 Bodenrichtwerte

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

4.6.1 Definition

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

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

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

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

In den beitragsfreien Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten:

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

Auswertungen aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2025 ergaben, dass diese Beiträge kreisweit insgesamt durchschnittlich bei ca. 75,00 EUR/m² liegen. Hiervon entfallen durchschnittlich auf die Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB ca. 45,00 EUR/m² (Spanne von 28,00 bis 66,00 EUR/m²), auf die Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG ca. 20,00 EUR/m² (Spanne von 4,00 bis 28,50 EUR/m²) und auf die Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB gemäß Angaben aus 2023 ca. 10,00 EUR/m² (Spanne von 2,00 bis 23,00 EUR/m²).

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

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

Grundstücksqualität	:	baureifes Land						
Lage	:	Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet						
Erschließungszustand	:	erschließungsbeitragsfrei, in den Bodenrichtwerten sind folgende Beiträge/Abgaben enthalten: - Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) - Abgaben für den Kanalanschluss nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschluss) - Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen; Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)						
Grundstücksgrößen (Normalgrößen)	:	<table><tr><td>Reihenhausbebauung</td><td>ca. 200 m²</td></tr><tr><td>Doppelhaus- und Reihenendhausbebauung</td><td>ca. 350 m²</td></tr><tr><td>freistehende Bebauung</td><td>ca. 500 m²</td></tr></table>	Reihenhausbebauung	ca. 200 m ²	Doppelhaus- und Reihenendhausbebauung	ca. 350 m ²	freistehende Bebauung	ca. 500 m ²
Reihenhausbebauung	ca. 200 m ²							
Doppelhaus- und Reihenendhausbebauung	ca. 350 m ²							
freistehende Bebauung	ca. 500 m ²							

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

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

In einzelnen Zonen ist die Normalgröße abweichend definiert!

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

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

Die Werte gelten nur für bebaubare Grundstücke, selbstständig nutzbare Teilflächen sind sachverständig zu betrachten.

Bei nach oben abweichender GFZ können die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten angehalten werden:

GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,40	0,72
0,50	0,74
0,60	0,81
0,70	0,87
0,80	0,91
0,90	0,95
1,00	1,00
1,10	1,06
1,20	1,11
1,30	1,16
1,40	1,21
1,50	1,25
1,60	1,29
1,70	1,34
1,80	1,38
1,90	1,42
2,00	1,46
2,10	1,50
2,20	1,54
2,30	1,59
2,40	1,65

Die angegebenen Umrechnungskoeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien (ebf) Zustand.

Grundstückszuschnitt : regelmäßig
 Bodenbeschaffenheit : tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Gewerbe- und Industriegebiet (G, GE, GI)

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

Bebaute Flächen im Außenbereich (ASB)

Grundstücksqualität	: Nach § 35 (2) BauGB können neben den privilegierten Vorhaben im Einzelfall in Außenbereichslagen auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen.
Lage	: Außenbereich
Nutzung	: überwiegend Wohnnutzung, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Wohngebäude genießt Bestandsschutz
Grundstücksgrößen (Normalgrößen)	: Reihemittelhausbebauung ca. 250 m ² Doppelhaus- / Reiheneckhausbebauung ca. 440 m ² freistehende Bebauung ca. 625 m ² Falls erforderlich, kann im Einzelfall von den angegebenen Normalgrößen abgewichen werden. Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen beträgt, bis zur doppelten Größe des Normalgrundstückes, ca. 10 % des Baulandrichtwertes. Weitere über diese Flächengröße hinausgehende Flächenanteile werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen in Ansatz gebracht. Die angegebenen Normgrundstücksgrößen gelten nur für Ein- bis Dreifamilienhäuser. Für andere Gebäudetypen wird empfohlen, die Grundstücksaufteilung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks sachverständig vorzunehmen. Die Werte gelten nur für bebaubare Grundstücke, selbstständig nutzbare Teilflächen sind sachverständig zu betrachten. Bei nach oben abweichender GFZ können die unter „Wohn- und Mischgebiete“ ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten angehalten werden.

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Acker (A)

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

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Grünland (GR)

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

Landwirtschaftliche Nutzfläche - Wald (F)

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

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

Sondernutzungsflächen (SN)

Grundstücksqualität : baureifes Land

Lage : Wohngebiet, Mischgebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet

Richtwert für kommunalnutzungsorientierte Bebauung : 30 % des vorliegenden Bodenrichtwertes

Richtwert für öffentliche Grünflächen : 25 % des vorliegenden Bodenrichtwertes

Kleingartenanlagen : 2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes

Friedhöfe : 3,5-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes

Sportanlagen : 2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes

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

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

Richtwert für Hofraumflächen nicht durchbauter

Resthöfe : Der Gutachterausschuss hat nach Filterung von Ausreißern 11 Kaufpreise von nicht durchbauten Resthöfen aus dem Zeitraum 2023 bis 2025 untersucht. Die Untersuchung der Kaufpreise ergab einen Median von ca. 38 Euro je m² Hofraumfläche. Als Flächengröße sollte die gemäß tatsächlicher Nutzung im Kataster zugewiesene Hofraumfläche herangezogen werden.

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

Richtwerte für Hausgarten:

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

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

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

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

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

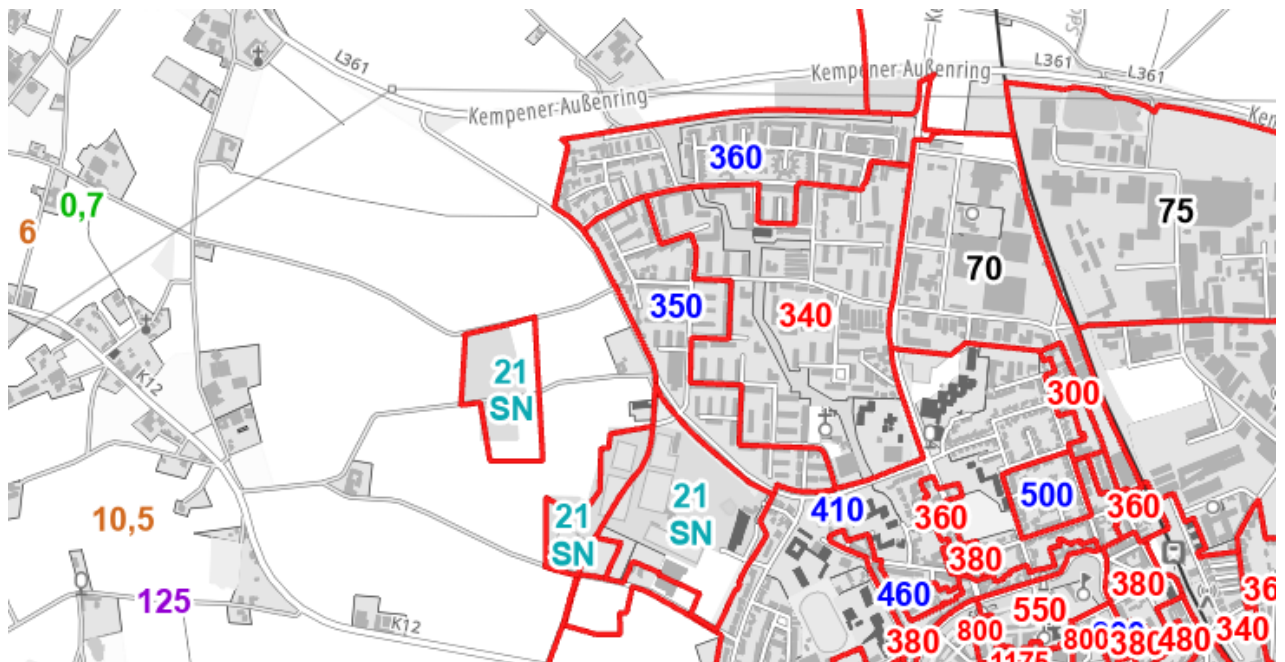
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen erstellt und vertreibt seit 2011 keine analogen Bodenrichtwertkarten mehr. Die Bodenrichtwerte werden ausschließlich digital über das Bodenrichtwertinformationssystem des Landes NRW – BORISplus – zur Verfügung gestellt. Erreichbar ist BORISplus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

www.boris.nrw.de.

Die Bildschirmauskunft inkl. Ausdruck ist kostenfrei.

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORISplus für das Stadtgebiet von Kempen dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2025.

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



4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

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

Individueller Wohnungsbau

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

Durchschnittliche beitragsfreie Bodenwerte Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus

Gemeinde / Stadt	gute Lage Euro/m ²	mittlere Lage Euro/m ²	mäßige Lage Euro/m ²
Niederkrüchten	180	165	145
Brüggen	300	230	180
Schwalmtal	225	190	145
Nettetal	270	215	165
Grefrath	215	195	160
Kempen	400 (500 ²)	380	340
St. Hubert	250	235	220
Tönisberg	-	175	135
St. Tönis	400	380	-
Vorst	-	225	160
Willich	390	290	250
Viersen	270	220	150

² Beste Lage

Durchschnittliche Gewerbliche Bauflächen (ohne tertiäre Nutzung)

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

**Durchschnittliche beitragsfreie Bodenwerte
Gewerbebauflächen**

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

4.6.4 Indexreihen

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

4.6.4.1 Bodenpreisindex für Wohnbauflächen Individueller Wohnungsbau

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

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden- preisindex	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden- preisindex
1975	19,27	2001	95,35
1976	21,89	2002	100,50
1977	21,96	2003	96,80
1978	25,43	2004	97,02
1979	32,44	2005	95,04
1980	40,71	2006	97,28
1981	49,27	2007	98,79
1982	54,40	2008	98,97
1983	51,50	2009	98,95
1984	53,66	2010	98,66
1985	50,98	2011	99,11
1986	48,33	2012	98,85
1987	47,73	2013	99,43
1988	44,98	2014	99,62
1989	47,82	2015	100,00
1990	50,91	2016	100,94
1991	52,46	2017	102,96
1992	52,64	2018	104,41
1993	57,18	2019	108,23
1994	63,55	2020	114,79
1995	70,74	2021	120,03
1996	77,92	2022	125,70
1997	80,71	2023	131,45
1998	87,12	2024	132,23
1999	92,30	2025	134,68
2000	93,58	2026	137,57

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

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden- preisindex	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden- preisindex
1988	62,61	2011	74,94
1989	72,01	2012	80,34
1990	74,08	2013	91,65
1991	79,47	2014	98,03
1992	76,15	2015	100,00
1993	70,62	2016	107,86
1994	72,70	2017	122,85
1995	71,45	2018	128,99
1996	70,62	2019	147,17
1997	68,55	2020	149,88
1998	66,06	2021	150,61
1999	68,55	2022	166,09
2000	69,78	2023	177,64
2001	71,74	2024	194,10
2002	67,32	2025	203,93
2003	68,55	2026	210,07
2004	66,58		
2005	66,58		
2006	66,58		
2007	66,09		
2008	67,08		
2009	74,20		
2010	73,46		

4.6.4.3 Bodenpreisindex für landwirtschaftliche Nutzflächen - Grünland

Kreis Viersen insgesamt, Basisjahr 2015 (Index = 100)

Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden- preisindex	Jahr (Stichtag 01. Januar)	Boden- preisindex
1999	62,50	2016	109,38
2000	62,50	2017	121,88
2001	62,50	2018	140,63
2002	56,25	2019	140,63
2003	62,50	2020	150,00
2004	62,50	2021	156,25
2005	62,50	2022	156,25
2006	68,75	2023	171,88
2007	62,50	2024	171,88
2008	68,75	2025	187,50
2009	68,75	2026	187,50
2010	71,88		
2011	71,88		
2012	81,25		
2013	93,75		
2014	100,00		
2015	100,00		

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 2025 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 799 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 vier 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	1.100	2.320	2.560
Baujahr	1975	-	1999	1.920	2.660	3.870
Baujahr	2000	-		2.560	3.400	4.030
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.380	1.860	3.150
Baujahr	1975	-	1999	1.690	2.650	3.500
Baujahr	2000	-		k.A.	2.820	k.A.
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	860	1.480	2.560
Baujahr	1975	-	1999	1.530	2.310	3.010
Baujahr	2000	-		2.630	3.000	3.300

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	2.230	2.640	3.480
Baujahr	1975	-	1999	2.000	3.100	4.280
Baujahr	2000	-		4.390	4.550	4.830
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.100	2.770	3.760
Baujahr	1975	-	1999	1.850	3.120	4.410
Baujahr	2000	-		4.010	4.670	5.300
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.020	2.470	3.070
Baujahr	1975	-	1999	2.000	3.080	3.930
Baujahr	2000	-		k.A.	3.470	k.A.
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Stadt Tönisvorst						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.820	2.740	4.130
Baujahr	1975	-	1999	2.690	3.180	3.810
Baujahr	2000	-		3.410	4.270	4.720
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.700	2.690	3.500
Baujahr	1975	-	1999	2.240	3.350	3.930
Baujahr	2000	-		2.710	3.590	4.360
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.470	2.440	3.500
Baujahr	1975	-	1999	2.040	2.850	3.570
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Stadt Kempen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	2.640	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	2.480	3.370	4.050
Baujahr	2000	-		k.A.	3.730	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.570	2.210	3.860
Baujahr	1975	-	1999	1.830	3.100	4.420
Baujahr	2000	-		2.870	3.790	4.920
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.850	2.460	3.140
Baujahr	1975	-	1999	2.520	3.040	3.250

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	1.320	2.110	3.070
Baujahr	1975	-	1999	1.620	2.530	3.540
Baujahr	2000	-		k.A.	2.970	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.230	2.230	2.900
Baujahr	1975	-	1999	2.530	2.720	3.080
Baujahr	2000	-		2.550	2.990	3.350
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.290	1.770	2.680
Baujahr	1975	-	1999	1.750	2.480	3.100
Baujahr	2000	-		k.A.	k.A.	k.A.
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Gemeinde Brüggen						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	2.400	2.650	2.950
Baujahr	1975	-	1999	2.130	2.930	4.040
Baujahr	2000	-		2.260	3.510	3.860
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	1.840	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	2.770	3.210	3.260
Baujahr	2000	-		k.A.	3.910	k.A.
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	1.930	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	2.260	2.240	3.860
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Gemeinde Schwalmthal						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.140	1.850	2.650
Baujahr	1975	-	1999	1.440	2.010	2.870
Baujahr	2000	-		2.830	3.330	3.610
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.130	1.660	1.940
Baujahr	1975	-	1999	1.540	2.400	2.940
Baujahr	2000	-		2.980	3.370	3.780

Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	1.850	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	1.990	2.460	3.250
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	1.710	2.430	3.120
Baujahr	1975	-	1999	1.600	2.960	3.970
Baujahr	2000	-		k.A.	3.380	k.A.
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	k.A.	2.140	k.A.
Baujahr	1975	-	1999	2.420	3.180	3.800
Baujahr	2000	-		k.A.	k.A.	k.A.
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1975	-	1999	k.A.	3.070	k.A.
Gebäudetyp jeweils mit Bodenwertanteil und Garage				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Gemeinde Grefrath						
Freistehendes Wohnhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.230	1.750	2.680
Baujahr	1975	-	1999	1.750	2.610	3.360
Doppelhaushälfte und Reihenendhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.590	1.890	2.630
Baujahr	1975	-	1999	1.900	2.700	3.520
Reihenmittelhaus						
Baujahr	1950	-	1974	1.630	2.160	2.760
Baujahr	1975	-	1999	1.770	2.360	3.270

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

5.1.2.1 Immobilienrichtwerte

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

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

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

wertverfahren. Der Gutachterausschuss weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe von Immobilienrichtwerten nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!

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

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

BORIS-NRW Preview
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Ausgewähltes Produkt: **Immobilienrichtwerte**

[Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Eigentumswohnungen | **Ein- und Zweifamilienhäuser** | Reihen: >

2025

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Immobilienrichtwert: **3210 €/m²**
(Ein- und Zweifamilienhäuser)

Adresse: Am Gymnasium 17

Lage und Wert

Gemeinde	Kempen
Gemarkungsname	Kempen
Immobilienrichtwertnummer	225025
Immobilienrichtwert	3210 €/m ²

The map on the right shows a satellite view of Viersen with several areas highlighted in red and labeled with values: 2970, 2830, 1960, 3210, 3050, 2730, 2970, and 2830.

5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten

Allgemeines

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

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

Immobilienrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 Im-

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

moWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV.

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

Die Ermittlung des Vergleichswertes erfolgt dabei allgemein in der Form

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

mit

- $RW_{\text{angepasst}}$: an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasster Richtwert,
 RW : Immobilienrichtwert,
 $k_{\text{Bewertungsobjekt}}$: für die Wertmerkmale des Vergleichsobjektes ermittelter Umrechnungskoeffizient und
 $k_{\text{Richtwert}}$: für die Merkmale des Richtwertes ermittelter Umrechnungskoeffizient.

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

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

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

Damit vereinfacht sich (1) zu

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

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

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

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

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

Somit gingen 8.231 Kaufverträge aus den Jahren 2016 bis 2025 in die Regressionsanalyse ein.

Wertebereiche

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

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

Immobilienrichtwerte

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

Immobilienrichtwerte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Immobilien- richtwertzone	Immobilienrichtwert in EUR / m² Wohnfläche
Brüggen	2.540
Grefrath	2.690
Nettetal	2.590
Niederkrüchten	2.550
Schwalmtal	2.560
Kempen	3.170
Kempen Mitte	3.400
St. Hubert	2.930
Tönisberg	2.910
St. Tönis	3.020
Vorst	2.860
Viersen	2.530
Dülken, Boisheim	2.400
Süchteln	2.620
Willich, Schiefbahn	3.020
Anrath, Neersen	2.940

Umrechnungskoeffizienten

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

Bodenrichtwertniveau		Baulandfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 125,00 EUR/m²	0,92	(1) bis 200 m²	0,88
(2) 126,00 bis 150,00 EUR/m²	0,95	(2) 201 bis 300 m²	0,92
(3) 151,00 bis 175,00 EUR/m²	0,97	(3) 301 bis 400 m²	1,00
(4) 176,00 bis 200,00 EUR/m²	1,00	(4) 401 bis 500 m²	1,09
(5) 201,00 bis 250,00 EUR/m²	1,03	(5) 501 bis 600 m²	1,13
(6) 251,00 bis 300,00 EUR/m²	1,10	(6) 601 bis 700 m²	1,15
(7) über 300,00 EUR/m²	1,15	(7) über 700 m²	1,22

Baujahr		Wohnfläche	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 1940	0,82	(1) bis 75 m²	1,13
(2) 1941 bis 1950	0,85	(2) 76 bis 100 m²	1,09
(3) 1951 bis 1960	0,92	(3) 101 bis 125 m²	1,00
(4) 1961 bis 1970	1,00	(4) 126 bis 150 m²	0,91
(5) 1971 bis 1980	1,07	(5) 151 bis 175 m²	0,85
(6) 1981 bis 1990	1,20	(6) 176 bis 200 m²	0,81
(7) 1991 bis 2000	1,31	(7) über 200 m²	0,72
(8) 2001 bis 2010	1,39		
(9) 2011 bis 2025	1,49		

Modernisierungsgrad		Ausstattungsklasse	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) nicht modernisiert	0,96	(1) einfach	0,92
(2) kl. Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung	1,00	(2) mittel	1,00
(3) mittlerer Modernisierungsgrad	1,12	(3) gehoben	1,17
(4) überwiegend modernisiert	1,29		
(5) umfassend modernisiert	1,43		

Keller		Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) vorhanden	1,00	(1) Einfamilienhaus	1,00
(2) nicht vorhanden	0,92	(2) Zweifamilienhaus	0,93

ergänzende Gebäudeart	
Objektmerkmal	Umrechnungs- faktor (k)
(1) freistehend	1,00
(2) Doppelhaushälfte	0,96
(3) Reihemittelhaus	0,92
(4) Reihenendhaus	0,93

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

Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Immobilienrichtwertmodells beträgt im Mittel rund 17 % des ermittelten Wertes.

Das Bestimmtheitsmaß R^2 ist eine Kennzahl zur Beurteilung der Anpassungsgüte der Regressionsanalyse. Es gibt an, wie gut die unabhängigen Variablen dazu geeignet sind, die Varianz der abhängigen Variablen zu erklären. Das R^2 liegt immer zwischen 0 % (unbrauchbares Modell) und 100% (perfekte Modellanpassung), in diesem Fall wurde ein R^2 von 68 % ermittelt.

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

5.1.3 Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs

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

- Energiebedarfswert bis 75 kWh/(m²a): 1,07,
- Energiebedarfswert von 76 bis 130 kWh/(m²a): 1,04,
- Energiebedarfswert von 131 bis 160 kWh/(m²a): 1,03,
- Energiebedarfswert über 160 kWh/(m²a): 1,00.

5.1.4 Indexreihen

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

Folgende Merkmale wurden berücksichtigt:

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

Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Viersen insgesamt, Basis 2025_4 (Index = 100)

Quartal	Immobilienpreis- index	Quartal	Immobilien- preisindex
2016_1	65,6	2021_1	91,4
2016_2	69,2	2021_2	96,9
2016_3	67,5	2021_3	101,6
2016_4	68,6	2021_4	103,8
2017_1	70,5	2022_1	105,1
2017_2	71,3	2022_2	107,1
2017_3	72,9	2022_3	107,7
2017_4	72,6	2022_4	103,4
2018_1	73,2	2023_1	98,0
2018_2	75,7	2023_2	96,9
2018_3	77,0	2023_3	99,0
2018_4	78,0	2023_4	93,6
2019_1	78,1	2024_1	90,7
2019_2	77,0	2024_2	97,9
2019_3	82,0	2024_3	95,5
2019_4	85,5	2024_4	93,8
2020_1	85,4	2025_1	95,8
2020_2	87,7	2025_2	98,5
2020_3	89,7	2025_3	100,3
2020_4	89,3	2025_4	100,0

5.1.5 Sachwertfaktoren

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

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

Der hiesige Gutachterausschuss hat mit insgesamt 1.564 Kaufpreisen (Ein- und Zweifamilienhäuser) aus den Jahren 2024 und 2025 nach Filterung von Ausreißern Regressionsanalysen durchgeführt. Da hierbei insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern Sachwertfaktoren festgestellt wurden, die von den Faktoren anderer Gebäudearten abweichen, entschied sich der Gutachterausschuss, die Sachwertfaktoren auf die jeweilige Gebäudeart bezogen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, Reihenhäuser) zu ermitteln. Es wurde so die aktuelle Abhängigkeit zwischen Sachwert und Kaufpreis errechnet.

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

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

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2026
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)						
	150 EUR/m²	175 EUR/m²	210 EUR/m²	250 EUR/m²	290 EUR/m²	330 EUR/m²	370 EUR/m²
110.000							
120.000							
130.000				(1,32)			
140.000		(1,23)		(1,31)			
150.000	(1,18)	(1,22)	(1,26)	(1,30)			
160.000	(1,17)	(1,21)	1,25	(1,29)			
170.000	(1,16)	1,20	1,23	(1,28)			
180.000	(1,16)	1,19	1,22	(1,27)			
190.000	(1,15)	1,18	1,21	(1,27)			
200.000	(1,14)	1,17	1,2	(1,26)			
210.000	(1,14)	1,17	1,19	(1,25)		(1,35)	
220.000	(1,13)	1,16	1,19	(1,25)	(1,24)	(1,33)	
230.000	(1,13)	1,15	1,18	1,24	(1,23)	(1,32)	(1,17)
240.000	(1,13)	1,14	1,17	1,23	(1,22)	(1,31)	(1,17)
250.000	(1,12)	1,14	1,16	1,23	(1,22)	(1,30)	(1,17)
260.000	(1,12)	1,13	1,15	1,22	(1,21)	(1,29)	(1,17)
270.000	(1,11)	1,12	1,15	1,22	(1,20)	(1,28)	(1,17)
280.000	(1,11)	1,12	1,14	1,21	1,20	(1,27)	1,17
290.000	(1,11)	1,11	1,13	1,21	1,19	(1,26)	1,17
300.000	(1,10)	1,11	1,13	1,20	1,19	(1,25)	1,17
310.000	(1,10)	1,10	1,12	1,20	1,18	(1,24)	1,18
320.000	(1,09)	1,09	1,11	1,19	1,18	1,23	1,18
330.000	(1,09)	1,09	1,11	1,19	1,17	(1,22)	1,18
340.000	(1,09)	1,08	1,1	1,19	1,17	(1,21)	1,18
350.000	(1,09)	1,08	1,1	1,18	1,16	(1,21)	1,18
360.000	(1,08)	1,07	1,09	1,18	1,16	(1,20)	1,18
370.000	(1,08)	1,07	1,09	1,17	1,15	(1,19)	1,18
380.000	(1,08)	1,07	1,08	1,17	1,15	(1,18)	1,18
390.000	(1,07)	1,06	1,08	1,17	1,14	(1,18)	1,18
400.000		1,06	1,07	1,16	1,14	(1,17)	1,18
410.000		1,05	1,07	1,16	1,13	(1,16)	1,18
420.000		1,05	1,06	1,16	1,13	(1,16)	1,18
430.000		(1,05)	1,06	1,15	1,13	(1,15)	1,18
440.000		(1,04)	1,05	1,15	1,12	(1,14)	1,18
450.000		(1,04)	1,05	1,15	(1,12)	(1,14)	1,18
460.000		(1,03)	1,05	1,15	(1,11)	(1,13)	1,18
470.000		(1,03)	1,04	1,14	(1,11)	(1,13)	1,18
480.000		(1,03)	1,04	1,14	(1,11)	(1,12)	1,18
490.000		(1,02)	1,03	1,14	(1,10)		1,18
500.000		(1,02)	1,03	1,13	(0,00)		1,19

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)						
	150	175	210	250	290	330	370
EUR	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²	EUR/m²
510.000		(1,02)	1,03	1,13			1,19
520.000		(1,01)	1,02	1,13			1,19
530.000		(1,01)	1,02	1,13			1,19
540.000		(1,01)	1,01	1,12			1,19
550.000			(1,01)	(1,12)			1,19
560.000			(1,01)	(1,12)			1,19
570.000			(1,00)	(1,12)			1,19
580.000			(1,00)	(1,11)			1,19
590.000			(1,00)	(1,11)			
600.000			(0,99)	(1,11)			
610.000			(0,99)	(1,11)			
620.000							
630.000							
640.000							
650.000							

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2026
Doppelhaushälften und Reihenhendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)						
	150 EUR/m²	175 EUR/m²	210 EUR/m²	250 EUR/m²	290 EUR/m²	330 EUR/m²	370 EUR/m²
110.000		(1,57)					
120.000		(1,52)				(1,45)	
130.000		(1,47)	1,26			(1,42)	
140.000		(1,43)	1,25			(1,40)	
150.000		(1,39)	1,24			(1,38)	
160.000		(1,36)	1,23	(1,26)		(1,36)	(1,45)
170.000		(1,32)	1,22	(1,26)		(1,34)	(1,43)
180.000		(1,29)	1,22	(1,25)		(1,32)	(1,41)
190.000		(1,26)	1,21	(1,25)		1,31	(1,39)
200.000		(1,23)	1,20	1,25		(1,29)	(1,37)
210.000		(1,21)	1,20	1,24		(1,28)	(1,35)
220.000		(1,18)	1,19	1,24		(1,26)	(1,33)
230.000		(1,16)	1,18	1,23		(1,25)	(1,32)
240.000		(1,13)	1,18	1,23		(1,24)	1,30
250.000		(1,11)	1,17	1,23		(1,23)	1,29
260.000		(1,09)	1,17	1,22		(1,21)	1,27
270.000			1,16	1,22		(1,20)	1,26
280.000			1,16	1,22			1,25
290.000			1,15	1,21			1,24
300.000			1,15	(1,21)			1,22
310.000			1,15	(1,21)			1,21
320.000			1,14	(1,20)			1,20
330.000			(1,14)				(1,19)
340.000			(1,13)				(1,18)
350.000			(1,13)				(1,17)

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

Sachwertfaktoren im Kreis Viersen zum Bericht 2026
Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

vorläufiger Sachwert	Bodenwertniveau (erschließungsbeitragsfrei)						
	150 EUR/m ²	175 EUR/m ²	210 EUR/m ²	250 EUR/m ²	290 EUR/m ²	330 EUR/m ²	370 EUR/m ²
60.000							
70.000							
80.000			(1,42)				
90.000			(1,40)				
100.000			(1,38)	1,51	(1,82)		
110.000	(1,45)	1,55	1,36	1,48	(1,75)		
120.000	(1,43)	1,51	1,35	1,45	(1,68)	(1,69)	
130.000	(1,41)	1,48	1,33	1,42	(1,61)	(1,67)	
140.000	(1,39)	1,44	1,32	1,39	(1,55)	(1,65)	1,63
150.000	(1,37)	1,41	1,30	1,37	(1,50)	(1,63)	1,61
160.000	(1,35)	1,38	1,29	1,35	1,45	(1,61)	1,59
170.000	(1,33)	1,36	1,28	1,33	(1,40)	1,59	1,57
180.000		1,33	1,27	1,30	(1,35)	1,57	1,55
190.000		1,31	1,26	1,29	(1,31)	1,56	1,54
200.000		1,29	1,25	1,27	(1,27)	1,54	1,52
210.000		1,27	1,24	1,25	(1,23)	(1,53)	1,51
220.000		1,24	1,23	1,23	(1,19)	(1,52)	1,49
230.000		1,22	1,22	1,22	(1,16)	(1,50)	1,48
240.000		1,21	1,21	1,20	(1,12)	(1,49)	1,47
250.000		1,19	1,20	(1,19)	(1,09)	(1,48)	1,45
260.000		1,17	1,20	(1,17)	(1,06)	(1,47)	1,44
270.000		(1,15)	1,19	(1,16)		(1,46)	1,43
280.000		(1,14)	1,18	(1,15)		(1,45)	1,42
290.000		(1,12)	1,18	(1,14)		(1,44)	1,41
300.000		(1,11)	1,17	(1,12)		(1,43)	1,4
310.000		(1,09)		(1,11)			(1,39)
320.000		(1,08)		(1,10)			(1,38)
330.000				(1,09)			(1,37)
340.000				(1,08)			(1,36)
350.000							

() wegen geringer Anzahl von Kauffällen statistisch nur schwach gesichert

5.1.6 Liegenschaftszinssatz

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn- / Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m²)	Ø Miete (in EUR/m²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Einfamilienhäuser gesamt	1,5 (1,0)	1.131	120 (38)	2.873 (817)	8,15 (1,10)	18 (2)	37 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	1,4 (0,9)	419	139 (45)	3.012 (858)	7,90 (1,20)	18 (2)	37 (14)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,5 (0,9)	462	115 (30)	2.902 (802)	8,25 (1,10)	18 (2)	39 (12)
Einfamilienhäuser Reihemittelhäuser	1,5 (1,1)	251	109 (27)	2.558 (687)	7,90 (1,00)	19 (2)	35 (11)
Zweifamilienhäuser	1,9 (1,1)	73	182 (45)	2.147 (653)	7,45 (1,35)	21 (3)	34 (11)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze wurden aus Kaufverträgen der Jahrgänge 2024 und 2025 abgeleitet.

5.1.7 Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser

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

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

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

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

Der Rohertragsfaktor für Zweifamilienhäuser ergibt sich zu 20,0 mit einer absoluten Standardabweichung von 5,8 (Vorjahr: 22,5 ± 6,2). Dieser Wert wurde aus 58 Kauffällen abgeleitet.

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (Medianwert mit Standardabw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn-/ Nutzfläche (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m²)	Ø Miete (in EUR/m²)	Ø Bew.-kosten (in % d. Rohertrags)	Ø Restnutzungsdauer (in Jahren)
Dreifamilienhäuser	2,3 (1,5)	26	218 (48)	1.822 (357)	6,60 (1,20)	24 (3)	32 (8)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,9 (1,1)	49	396 (236)	1471 (438)	6,45 (1,05)	26 (3)	34 (9)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	4,4 (2,0)	14	327 (783)	1571 (632)	6,65 (1,10)	21 (2)	37 (12)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze wurden aus Kaufverträgen der Jahrgänge 2024 und 2025 abgeleitet.

5.2.2 Rohertragsfaktoren

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

Objektart	2024			2025		
	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ⁴	Rohertragsfaktor	StAbw. (absolut)
Dreifamilienhäuser	16	17,1	5,3	16	22,3	5,1
Mehrfamilienhäuser	35	15,5	4,2	36	16,4	4,2
Wohn- und Geschäftshäuser	17	15,6	4,2	10	14,6	5,0

⁴ ohne statistische Ausreißer

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssatz

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

5.3.2 Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor für gewerblich genutzte Objekte insgesamt ergibt sich entsprechend der unter Punkt 5.1.6 erläuterten Formel zu 11,9 mit einer absoluten Standardabweichung von 4,6 (Vorjahr: 13,1 ± 5,7). Dieser Wert wurde aus 11 Kauffällen abgeleitet.

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

5.4.1 PKW-Garagen und Stellplätze

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

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

Garagen

Baujahr	Minimum	Mittel	Maximum
1960 bis 1974	6.000 EUR	10.500 EUR	17.000 EUR
1975 bis 1989	6.000 EUR	11.500 EUR	20.000 EUR
1990 bis 2004	10.000 EUR	14.500 EUR	18.000 EUR
ab 2005 ⁵	10.000 EUR	15.000 EUR	17.500 EUR

Tiefgaragenstellplätze Bestand

Minimum	Mittel	Maximum
2.000 EUR	12.000 EUR	18.000 EUR

Tiefgaragenstellplätze Erstverkauf ab 2017⁶

Minimum	Mittel	Maximum
k.A.	16.500 EUR	k.A.

Stellplätze (Durchschnittspreise aus 2022)

Minimum	Mittel	Maximum
2.000 EUR	6.500 EUR	10.500 EUR

⁵ nur Westkreis und Viersen

⁶ nur Ostkreis

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 2025 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 312 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	1.210	1.510	2.090
Baujahre	1971	-	1980	1.470	1.820	2.230
Baujahre	1981	-	1990	1.660	2.120	2.490
Baujahre	1991	-	2000	2.040	2.330	2.560
Baujahre	2001	-	2010	2.460	2.550	3.140
Baujahre	2011	-	2020	2.740	3.130	3.350

Stadt Willich				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.510	2.010	2.490
Baujahre	1971	-	1980	1.820	2.160	2.590
Baujahre	1981	-	1990	2.260	2.470	2.790
Baujahre	1991	-	2000	2.050	2.670	3.400
Ersterwerb				3.390	4.250	5.210
(Ortsteile Schiefbahn und Willich)						

Stadt Tönisvorst				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.730	1.880	2.450
Baujahre	1971	-	1980	1.510	2.070	2.680
Baujahre	1981	-	1990	2.050	2.260	2.820
(Ortsteil St. Tönis)						
Baujahre	1991	-	2000	1.860	2.420	3.070

Stadt Kempen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Hagelkreuz)	1960	-	1970	1.270	1.860	2.370
Baujahre (Hagelkreuz)	1971	-	1980	1.580	1.950	2.770
Baujahre (Ortsteil Kempen)	1981	-	1990	2.230	3.260	3.390
Baujahre (Ortsteil Kempen)	1991	-	2000	2.940	3.450	3.930
Baujahre (Ortsteil Kempen)	2001	-	2010	3.230	3.750	4.130
Baujahre (Ortsteil Kempen)	2011	-	2020	3.960	4.530	5.770
Ersterwerb (Ortsteil Kempen, aus einem Objekt)				k.A.	5.080	k.A.
Stadt Nettetal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.220	1.780	2.250
Baujahre	1971	-	1980	1.390	1.870	2.540
Baujahre	1981	-	1990	k.A.	2.000	k.A.
Baujahre	1991	-	2000	1.800	2.480	2.830
Ersterwerb (Ortsteile Lobberich und Kaldenkirchen)				3.250	3.900	4.320
Gemeinde Niederkrüchten				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre (Ortsteil Elmpt)	1971	-	1980	1.150	1.350	1.550
Baujahre (Ortsteil Elmpt)	1981	-	1990	k.A.	1.810	k.A.
Gemeinde Schwalmtal				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1991	-	2000	k.A.	2.140	k.A.
Baujahre (Ortsteil Waldniel)	2011	-	2020	2.400	2.780	3.050
Gemeinde Brüggen				Minimum Euro/m ²	Mittel Euro/m ²	Maximum Euro/m ²
Baujahre	1960	-	1970	1.410	1.680	2.060
Baujahre	1971	-	1980	1.450	1.740	2.130
Baujahre (Ortsteil Brüggen)	2001	-	2010	k.A.	2.500	k.A.

6.2 Vergleichspreisermittlung auf Grundlage v. Umrechnungskoeffizienten

6.2.1 Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

Ausgewähltes Produkt: Immobilienrichtwerte

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Reihen

2025

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert: 1960 €/m² (Eigentumswohnungen)

Adresse: De-Veuster-Straße 1, 3, 5

Lage und Wert

Gemeinde	Kempen
Gemarkungsname	Kempen
Immobilienrichtwertnummer	125029
Immobilienrichtwert	1960 €/m ²

6.2.2 Allgemeines

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

Der Gutachterausschuss hat in seiner Analyse folgende Objektmerkmale berücksichtigt:

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

Es gingen insgesamt 5.599 Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2025 in die Analyse ein.

6.2.3 Wertebereiche

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

6.2.4 Richtwert und Umrechnungskoeffizienten

Die Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen sind in der nachfolgenden Tabelle abgebildet:

Immobilienrichtwerte Eigentumswohnungen	
Immobilien- richtwertzone	Immobilienrichtwert in EUR / m ² Wohnfläche
Brüggen	1.780
Grefrath	2.230
Kempen	2.880
Kempen Hagelkreuz	2.040
St. Hubert	2.170
Tönisberg	1.880
Nettetal Ost	1.940
Nettetal West	1.820
Niederkrüchten	1.730
Schwalmtal	1.910
Tönisvorst	2.200
Viersen	1.920
Dülken, Boisheim	1.930
Süchteln	2.080
Willich, Schiefbahn	2.260
Anrath, Neersen	2.150

Umrechnungskoeffizienten

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

Baujahr		Ausstattungsstandard	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 1965	1,00	(1) sehr einfach	0,88
(2) 1966 bis 1970	1,00	(2) einfach	1,00
(3) 1971 bis 1975	1,05	(3) einfach bis mittel	1,08
(4) 1976 bis 1980	1,05	(4) mittel	1,15
(5) 1981 bis 1990	1,15	(5) mittel bis gehoben	1,25
(6) 1991 bis 2000	1,20	(6) gehoben	1,40
(7) 2001 bis 2010	1,32		
(8) 2011 bis 2024	1,33		

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

Wohnfläche		Anzahl Wohneinheiten in der Anlage	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) bis 50 m ²	0,96	(1) bis 5	1,00
(2) 51 bis 80 m ²	1,00	(2) 6 bis 15	1,00
(3) 81 bis 100 m ²	1,01	(3) 16 bis 30	0,99
(4) über 100 m ²	0,94	(4) über 30	0,93

Modernisierungsgrad		Bodenrichtwertniveau	
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)	Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)
(1) nicht modernisiert	0,99	(1) bis 150 €/m ²	0,94
(2) kl. Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung	1,00	(2) 151 bis 200 €/m ²	0,94
(3) mittlerer Modernisierungsgrad	1,06	(3) 201 bis 250 €/m ²	1,00
(4) umfassend modernisiert	1,25	(4) über 250 €/m ²	1,00

Verkaufsumstand			
Objektmerkmal	Umrechnungsfaktor (k)		
(1) Erstverkauf	1,28		
(2) Weiterverkauf	1,00		

6.2.5 Genauigkeit und Zuverlässigkeit des Modells

Die Standardabweichung des Immobilienrichtwertmodells beträgt im Mittel rund 21 % des ermittelten Wertes.

Das Bestimmtheitsmaß R^2 ist eine Kennzahl zur Beurteilung der Anpassungsgüte der Regressionsanalyse. Es gibt an, wie gut die unabhängigen Variablen dazu geeignet sind, die Varianz der abhängigen Variablen zu erklären. Das R^2 liegt immer zwischen 0 % (unbrauchbares Modell) und 100% (perfekte Modellanpassung), in diesem Fall wurde ein R^2 von 64 % ermittelt.

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

6.2.6 Exkurs: Auswertung des Energiebedarfs

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

- Energiebedarfswert bis 75 kWh/(m²a): 1,10,
- Energiebedarfswert von 76 bis 130 kWh/(m²a): 1,03,
- Energiebedarfswert von 131 bis 160 kWh/(m²a): 1,01,
- Energiebedarfswert über 160 kWh/(m²a): 1,00.

6.2.7 Indexreihen

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

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

**Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen im Kreis Viersen insgesamt,
Basisjahr 2025_4 (Index = 100)**

Quartal	Immobilienpreisindex Eigentumswohnungen	Quartal	Immobilienpreisindex Eigentumswohnungen
2016_1	51,6	2021_1	82,5
2016_2	57,0	2021_2	86,7
2016_3	56,5	2021_3	91,6
2016_4	54,6	2021_4	98,7
2017_1	56,3	2022_1	99,7
2017_2	54,1	2022_2	102,1
2017_3	55,1	2022_3	94,9
2017_4	55,7	2022_4	95,8
2018_1	58,6	2023_1	96,5
2018_2	59,8	2023_2	93,2
2018_3	58,3	2023_3	88,7
2018_4	62,7	2023_4	86,8
2019_1	65,3	2024_1	93,6
2019_2	68,3	2024_2	98,3
2019_3	69,5	2024_3	95,6
2019_4	74,8	2024_4	96,4
2020_1	73,8	2025_1	97,4
2020_2	79,7	2025_2	88,4
2020_3	85,1	2025_3	100,7
2020_4	86,5	2025_4	100,0

6.3 Liegenschaftszinssätze

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

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz (Median- wert mit Standard- abw. des Medians)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Median u. Standardabw. d. Einzelwerte)				
			Ø Wohn-/ Nutzflä- che (in m²)	Ø Bereinigter Kaufpreis (in EUR/m²)	Ø Miete (in EUR/m²)	Ø Bew.- kosten (in % d. Roh- ertrags)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,3 (1,1)	660	77 (25)	2.444 (1.101)	7,15 (1,25)	25 (4)	48 (19)
Vermietetes Wohnungseigentum	2,2 (1,4)	197	67 (17)	2.143 (736)	7,55 (1,55)	25 (4)	44 (12)

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze wurden aus den Jahrgängen 2024 und 2025 abgeleitet.

6.4 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen ergibt sich wie bereits unter Punkt 5.1.6 erläutert zu 26,4 mit einer absoluten Standardabweichung von 7,3 (Vorjahr: $26,5 \pm 7,9$). Dieser Wert wurde aus 515 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	10.000 EUR bis 25.000 EUR
	Weiterverkauf	10.000 EUR bis 20.000 EUR
Garagen	Erstverkauf	18.000 EUR bis 20.000 EUR
	Weiterverkauf	15.000 EUR bis 17.500 EUR
Stellplätze	Erstverkauf	5.000 EUR bis 17.500 EUR
	Weiterverkauf	keine Kauffälle

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

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

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

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

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

Dabei wurden berücksichtigt:

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

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

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

- Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach erfolgter Kernsanierung

Die ImmoWertV differenziert bei durchgeführter Kernsanierung nicht, sondern empfiehlt bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer als modifizierte Restnutzungsdauer anzusetzen. Bei der Auswertung der Kaufverträge wird daher folgende Differenzierung vorgenommen, wenn einzelne Gebäudeteile bei einer Kernsanierung erhalten bleiben (dann 80 bis 90 % der Gesamtnutzungsdauer):

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

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

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

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

8.2 Liegenschaftszinssätze

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

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

Die vorstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze wurden anhand von tatsächlich gezahlten und als geeignet gekennzeichneten Kauffällen der letzten zwei Jahre zum Stichtag 1. Januar 2025 ermittelt. Hierbei handelt es sich um den Medianwert aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssätzen. Ausreißer wurden mit Hilfe der Boxplot-Methode identifiziert und nicht weiterverwendet. Kaufpreise wurden um den Werteeinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigt. Darüber hinaus gelten die nachfolgenden Parameter und Bezugseinheiten:

- Gesamt- und Restnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer ist entsprechend § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV in der Anlage 1 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben. Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV. Etwaige Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
- Grundstücksgröße: Als Grundstücksgröße wird bei großen Grundstücken für eine Ein- bis Dreifamilienhausnutzung auf die im Bodenrichtwert definierte Normgrundstücksgröße abgestimmt. Bei den übrigen Objektarten wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt.
- Mietansatz: Sofern tatsächliche Mieten vorhanden waren, wurde der jährliche Rohertrag aus diesen nach Plausibilisierung abgeleitet. Anderenfalls wurde die marktüblich erzielbare Miete gemäß Mietspiegel der jeweiligen Stadt oder Gemeinde inkl. gemäß Mietspiegel genannten Anpassungsfaktoren insb. an die Wohnungsgrößen abgeleitet. Bei Einfamilienhäusern wurde ein Zuschlag von 25 % gewährt, der vom Mietspiegel vorgeschlagene Abschlag wegen der Wohnungsgröße wird in diesem Fall i.d.R. nicht in Ansatz gebracht.
- Bewirtschaftungskosten: Die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind entsprechend § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV in der Anlage 3 ImmoWertV verbindlich und abschließend vorgegeben. Dabei werden die Bewirtschaftungskosten auf den Kaufzeitpunkt bezogen. Für die Bewirtschaftungskosten wurden - angepasst jeweils an den Verbraucherpreisindex von Oktober des Vorjahres - entsprechend der II. BV nachfolgende Ansätze für 2024 gewählt:

Für Wohnnutzung:

- Verwaltungskosten: je Wohnung im Mehrfamilien-/ Einfamilienhaus 359,00 EUR
je Eigentumswohnung 429,00 EUR
je Garage / Einstellplatz 47,00 EUR
- Instandhaltungskosten: je m² Wohnfläche 14,00 EUR
je Stellplatz (z.B. Garage, TG-Stellplatz) 106,00 EUR
- Mietausfallwagnis: 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Für gewerbliche Nutzung:

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

- Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Somit entfällt ein Kostenansatz.
- Wohn- / Nutzfläche: Die zugrundeliegenden Angaben bzw. der Wohn- und Nutzflächen werden den vorliegenden Bauakten entnommen. Sofern keine Bauakte vorliegt, werden die Wohnflächen der Mieterliste entnommen oder aus auf Plausibilität geprüften Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen entnommen.

9 Mieten und Pachten

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

Zu beziehen sind die aktuellen Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

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

E-Mail: info@hausundgrund-krefeld.de

Tel.: 02151 / 784 88 0

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

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

Tel.: 02151 / 24383

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

E-Mail: petra.schroeder@grefrath.de

Tel.: 02158 / 4080- 601

Stadtverwaltung Kempen, Buttermarkt 1, 47906 Kempen

E-Mail: janik.scheidung@kempen.de

Tel.: 02152 / 917-2101, -2140, -2141, -2142

Stadtverwaltung Nettetal, Doerkesplatz 11 (Rathaus), 41334 Nettetal

Bürgerservice, Tel.: 02153 / 898- 1777 u. in den Nebenstellen, Tel.: 02153 / 898-1777

Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten

Tel.: 02163 / 980- 128 oder 980- 167

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

E-Mail: buergerservice@gemeinde-schwalmtal.de

Tel.: 02163 / 946- 400

Stadtverwaltung Tönisvorst, Bürgerservice, 47918 Tönisvorst

Tel.: 02151/999- 106

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

E-Mail: wohnungswesen@viersen.de

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

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

Tel.: 02154 / 949 844 oder 02156 / 949 844

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

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses des Kreises Viersen

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle: Kreishaus Viersen
 Rathausmarkt 3
 41747 Viersen
 Telefon: 02162 / 39 27 10
 Telefax: 02162 / 39 28 11 45
 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de
 Internet: www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss
 Geschäftsführung:
 Claudia Ziemer Geschäftsführerin Tel.: 02162 / 39 11 34

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

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

Kreis Wesel

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

Stadt Krefeld

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

Stadt Mönchengladbach

Webschulstraße 77
41236 Mönchengladbach
Tel.: 02161 / 258750
Fax: 02161 / 258629
gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Rhein-Kreis Neuss

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

Stadt Neuss

Markt 2
41460 Neuss
Tel.: 02131 / 90-6211
Fax: 02131 / 90-6288
gutachterausschuss@stadt.neuss.de

Kreis Heinsberg

Borsigstraße 80
52525 Heinsberg
Tel.: 02452 / 136224
Fax: 02452 / 13886224
gutachterausschuss@kreis-heinsberg.de

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

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

11 Anlagen

11.1 Übersicht über die Liegenschaftszinssätze inkl. der vergangenen Jahre

Liegenschaftszinssätze:

Gebäudetyp	01.01.2022		01.01.2023		01.01.2024		01.01.2025		01.01.2026	
	LZS	LZS	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LZS	Stabw.	LSZ	Stabw.
Einfamilienhaus	1,4	1,1	1,1	0,9	1,2	0,9	1,4	0,9	1,5	1,0
Zweifamilienhaus	1,8	1,6	1,6	1,1	1,7	1,1	1,7	1,1	1,9	1,1
Dreifamilienhaus	2,0	1,8	1,8	1,2	1,8	1,1	2,3	1,2	2,3	1,5
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	3,2	2,5	2,5	1,3	2,2	1,1	2,7	0,9	2,9	1,1
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	4,1	3,5	3,5	1,9	3,6	2,0	4,5	2,2	4,4	2,0
Reine Gewerbebetriebe	-			-						
Büro	4,1	4,1	4,1	3,5						
Gewerbe ⁷	5,0	4,2	4,2	2,1	4,0 ⁸	2,2	- ⁹	-	- ¹⁰	-
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,3	0,9	0,9	1,1	0,8	1,1	1,1	1,1	1,3	1,1
Vermietetes Wohnungseigentum	1,5	1,2	1,2	1,2	1,5	1,4	2,2	1,4	2,2	1,4

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

⁷ exkl. Büronutzung, enthält neben produzierendem Gewerbe auch Handwerksbetriebe, tertiäre Nutzung etc.

⁸ Aufgrund der Anpassungen der ImmoWertV 2021 ist der hier angegebene Wert aufgrund verminderter Gesamtnutzungsdauer (von bislang 60 auf nunmehr 40 Jahre) nicht mehr mit dem Wert der Vorjahre vergleichbar.

⁹ Im Jahr 2025 ist eine Ableitung aufgrund einer zu geringen Datenbasis leider nicht möglich.

¹⁰ Im Jahr 2026 ist eine Ableitung aufgrund einer zu geringen Datenbasis leider nicht möglich.

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 m²)	(in €/m²)	(in €/m²)	(in % d. Rohertrags)	(in Jahren)
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	1,3 (1,1)	660	77 (25)	2.444 (1.101)	7,15 (1,25)	25 (4)	48 (19)
Vermietetes Wohnungseigentum	2,2 (1,4)	197	67 (17)	2.143 (736)	7,55 (1,55)	25 (4)	44 (12)
Einfamilienhäuser gesamt	1,5 (1,0)	1.131	120 (38)	2.873 (817)	8,15 (1,10)	18 (2)	37 (13)
Einfamilienhäuser freistehend	1,4 (0,9)	419	139 (45)	3.012 (858)	7,90 (1,20)	18 (2)	37 (14)
Einfamilienhäuser DHH/REH	1,5 (0,9)	462	115 (30)	2.902 (802)	8,25 (1,10)	18 (2)	39 (12)
Einfamilienhäuser Reihemittelhäuser	1,5 (1,1)	251	109 (27)	2.558 (687)	7,90 (1,00)	19 (2)	35 (11)
Zweifamilienhäuser	1,9 (1,1)	73	182 (45)	2.147 (653)	7,45 (1,35)	21 (3)	34 (11)
Dreifamilienhäuser	2,3 (1,5)	26	218 (48)	1.822 (357)	6,60 (1,20)	24 (3)	32 (8)
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % vom Rohertrag)	2,9 (1,1)	49	396 (236)	1.471 (438)	6,45 (1,00)	26 (3)	34 (9)
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag)	4,4 (2,0)	14	327 (783)	1.571 (632)	6,65 (1,10)	21 (2)	37 (12)

11.3 Übersicht über die Rohertragsfaktoren

Objektart	2024			2025		
	Anzahl Kauffälle ¹¹	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)	Anzahl Kauffälle ¹¹	Rohertrags- faktor	StAbw. (absolut)
Zweifamilien- häuser	40	22,5	6,2	58	20,0	5,8
Dreifamilien- häuser	16	17,1	5,3	16	22,3	5,1
Mehrfamilien- häuser	35	15,5	4,2	36	16,4	4,2
Wohn- und Geschäftshäuser	17	15,6	4,2	10	14,6	5,0
Gewerbeobjekte gesamt	16	13,1	5,7	11	11,9	4,6
Eigentums- wohnungen	551	26,5	7,9	515	26,4	7,3

¹¹ ohne statistische Ausreißer

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Viersen

www.boris.nrw.de
www.gars.nrw/viersen

