



Pressemitteilung

**Der Grundstücksmarkt für den Kreis Viersen 2019 (Berichtsjahr: 2018)**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 die Bodenrichtwerte von unbebauten Grundstücken für das Jahr 2019 festgestellt.

Aus den Daten der Kaufpreissammlung leitet der Gutachterausschuss durchschnittliche Lagewerte und die für die Wertermittlung erforderlichen Marktdaten ab. Die Ergebnisse werden in Form eines Marktberichtes und in digitalen Bodenrichtwertkarten ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) veröffentlicht und allen Interessenten kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Insgesamt hat der Gutachterausschuss 787 Bodenrichtwertzonen beschlossen und weitere allgemeine Aussagen zu Flächen-, Nutzungs- und Wertverhältnissen getroffen. Die Bodenrichtwerte werden abgeleitet aus unbebauten Grundstücken für Wohn- und Gewerbebauflächen sowie aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Folgende Grundaussagen können getroffen werden:

1. Die Anzahl der Verkaufsfälle ist im Vergleich zum Vorjahr mit 3.164 leicht gestiegen (Vorjahr 3.055) (Folie 2) bei einem Geldumsatz von 724 Mio. € (Vorjahr 658 Mio. €) und einem Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) von 532 ha (Vorjahr 437 ha) (Folie 3). Von diesen Verträgen waren 2.428 Kaufverträge auswertbar. 46 % der auswertbaren Kauffälle entfielen auf bebaute Grundstücke (Folie 4). Die meisten der auswertbaren Verkaufsfälle waren in Viersen mit 526 und in Nettetal mit 374 Verträgen zu verzeichnen.
2. Bei Wohnbauland insgesamt verzeichnete der Flächenumsatz eine Zunahme um 10 % auf 26 ha, der Geldumsatz stieg von 41,8 Mio. € auf 42,8 Mio. € (Folie 5). Mit insgesamt 311 auswertbaren Kauffällen liegt die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um 11 % höher als im Vorjahr (299 Kauffälle) und bleibt damit auf dem Niveau der Vorjahre (Folie 6).
3. Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau im westlichen Kreisgebiet sind im Jahre 2018 in Schwalmtal und Niederkrüchten auf dem Niveau des Vorjahres geblieben, in den übrigen Gemeinden ergaben sich geringe Anpassungen von 3 bis 5 %. Die Baulandpreise in den Städten waren ebenfalls stabil, es ergaben sich auch hier in einzelnen Stadtteilen Anpassungen von 2,5 bis 5 %.

4. Die höchsten Baulandpreise für den Wohnungsbau werden in Kempen und Tönisvorst (St. Tönis) erzielt. In guten Wohnlagen sind in den Städten allgemein 200,- bis 300,- €/m<sup>2</sup> und in den Gemeinden 155,- bis 215,- €/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Bei den mittleren Wohnlagen liegt die Spanne zwischen 140,- €/m<sup>2</sup> und 280,- €/m<sup>2</sup> im gesamten Kreisgebiet (Folie 7).
5. Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2018 im Wesentlichen konstant geblieben. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 25 % auf 18,4 ha, der Geldumsatz ist um 35 % auf 12,0 Mio. € gestiegen (Folie 8).
6. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Flächenumsatz um 40 % auf 140,8 ha gestiegen bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes um 85 % von 6,2 auf 12,2 Mio. € (Folie 9).
7. Das Preisniveau der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Jahr 2018 im Bereich des Grünlandes mit 4,50 €/m<sup>2</sup> konstant geblieben. Im Marktsegment Ackerland waren in allen Gemeinden Preissteigerungen von 9 bis zu 19 % feststellbar (Folie 10/11). Der höchste Ackerlandrichtwert liegt nach wie vor in Willich und hat ein Niveau von 8,00 €/m<sup>2</sup> erreicht.
8. Der Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen ist im Vergleich zum Vorjahr konstant auf 1,40 €/m<sup>2</sup> geblieben.

Aus den Auswertungen des Gutachterausschusses lassen sich neben den Aussagen über die Bodenpreise folgende weitere Detailinformationen ablesen:

- a) Der höchste Geldumsatz mit 65 % des Gesamtumsatzes wurde wiederum beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt, davon 80 % Wohnen, 17 % Gewerbe und 3 % sonstige Immobilien. 19 % des Umsatzes entfallen auf unbebaute Grundstücke und 16 % sind durch Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum erzielt worden (Folie 12).
- b) Die meisten Kauffälle wurden im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser erzielt, wobei die Anzahl der Verträge bei den Ein- und Zweifamilienhäusern um 9 % auf 949 Kauffälle gesunken ist. Der Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Mittel gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 % gesunken. Das Preisgefälle zwischen Ost- und Westkreis ist weiterhin konstant. Die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Bereich Kempen und Willich geflossen. In den Gemeinden Grefrath, Niederkrüchten und Schwalmtal sowie in der Stadt Nettetal sind die Durchschnittspreise im kreisweiten Vergleich am niedrigsten. (Folie 13 – 17).
- c) Der Markt für Eigentumswohnungen ist im Jahre 2018 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Insgesamt wurden in 2018 575 Kauffälle (Vorjahr 675) bei einem

Geldumsatz von 85,3 Mio. € (Vorjahr 96,6 Mio. €) registriert (Folie 18). Die größte Anzahl an Verkaufsfällen (121 Kaufverträge) und demnach auch der höchste Geldumsatz (18,1 Mio. €) ist in Willich festzustellen (Folie 19/20).

- d) Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist im Jahre 2018 gegenüber dem Vorjahr erneut gesunken. Bekannt wurden 31 Fälle (Vorjahr: 43), die insgesamt ein Volumen von ca. 0,6 % des Geldumsatzes des gesamten Grundstücksmarktes ausmachen (Folie 21).

#### Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt für den Kreis Viersen 2019 (Berichtsjahr: 2018):

##### *Unbebaute Grundstücke:*

1. Baulandpreise (Wohnen) überwiegend leichte Steigerungen von 2,5 bis 5 %, in den Gemeinden Schwalmtal und Niederkrüchten stabil.
2. Baulandpreise für Gewerbebauland blieben kreisweit stabil
3. Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen stiegen erneut (Ackerland bis zu 19 %, Grünland stabil)

##### *Ein- und Zweifamilienhäuser:*

1. Anzahl der Kaufverträge leicht gesunken, Preise bleiben stabil
2. Die meisten Kaufverträge über Ein- und Zweifamilienhäuser wurden wieder in Viersen abgeschlossen.

##### *Wohnungseigentum:*

1. Anzahl der Kauffälle bei Wohnungseigentum ist gesunken.
2. Preise für Eigentumswohnungen bleiben stabil mit leicht steigender Tendenz.

##### *Fazit:*

In allen drei Teilmärkten sind damit konstante bis leicht steigende Preisentwicklungen zu verzeichnen.

Bei einer leicht steigenden Anzahl an Kauffällen in Verbindung mit den konstanten bis leicht steigenden Preisentwicklungen kann weiterhin von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage und der Attraktivität des Kreises insgesamt ausgegangen werden.

Der Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über die Umsatz- und Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt des Kreises Viersen und soll der Markttransparenz dienen. Der Bericht wendet sich einerseits an Bewertungssachverständige, Banken, Versicherungen und sonstige Stellen der freien Wirtschaft, die an besonderen Marktdaten wie Kapitalisierungszinssätzen, Vergleichs-, Gebäude- oder Sachwertfaktoren interessiert sind, wie auch andererseits an die interessierte Öffentlichkeit als Hilfe für ihre Entscheidungen.

Allen Interessenten steht der Marktbericht ab sofort im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) und [www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss](http://www.kreis-viersen.de/gutachterausschuss) kostenfrei zur Verfügung.

Die Bodenrichtwerte werden nur noch digital unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht. Analoge Bodenrichtwertkarten werden durch den Gutachterausschuss nicht mehr angeboten.

Immobilienrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss in diesem Jahr erstmalig auch für den Teilmarkt Eigentumswohnungen abgeleitet. Hierbei handelt es sich als erste Orientierungsgröße um durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Der Immobilienrichtwert wird in einer Immobilienrichtwertzone ausgewiesen, er ist nicht flächendeckend verfügbar. 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. Die Immobilienrichtwerte können unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei eingesehen und ausgedruckt werden.

Kostenpflichtige schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte können in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Rathausmarkt 3, 41747 Viersen, Telefon 02162/ 39 11 45 während der Servicezeiten Montag bis Freitag 09:00 Uhr – 16:00 Uhr oder per Email unter [gutachterausschuss@kreis-viersen.de](mailto:gutachterausschuss@kreis-viersen.de) beantragt werden.