

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen



Grundstücksmarktbericht 2016





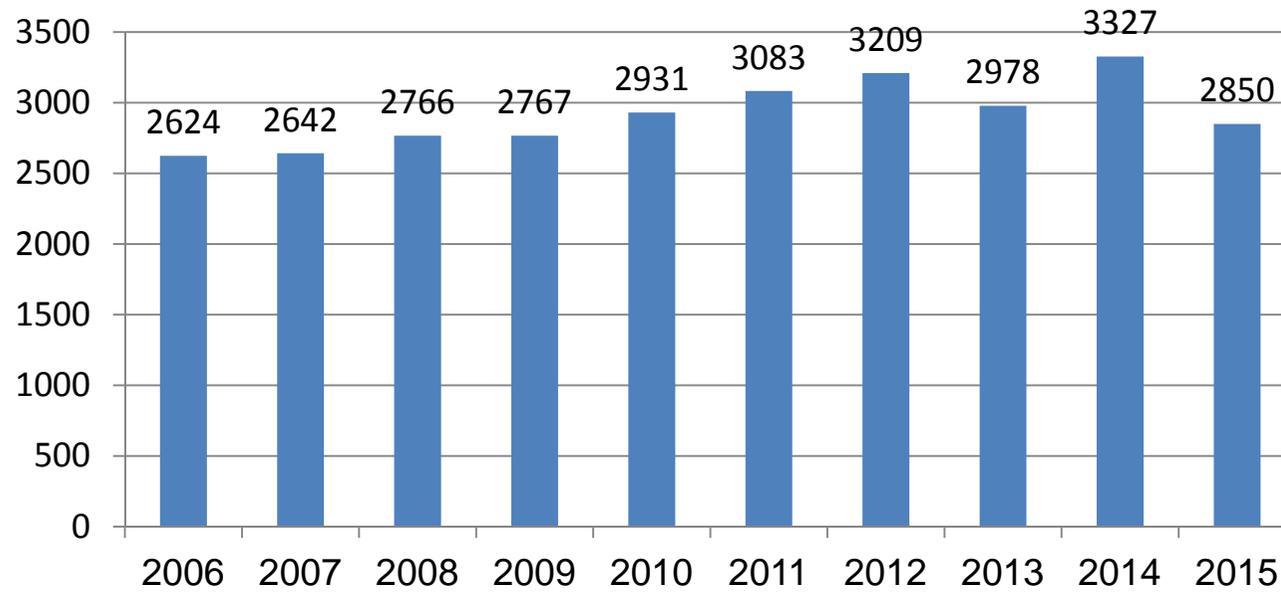
- Die Anzahl der Verkaufsfälle sank gegenüber dem Vorjahr um 14 % auf 2.850 (Vorjahr 3327) (Folie 4) bei einem Geldumsatz von 552 Mio. € (Vorjahr 525 Mio. €) und einem Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) von 407 ha (Vorjahr 610 ha) (Folie 5). Von diesen Verträgen waren 2.285 Kaufverträge auswertbar. 48 % der auswertbaren Kauffälle entfielen auf bebaute Grundstücke (Folie 6). Die meisten der auswertbaren Verkaufsfälle waren in Viersen mit 524 und in Willich mit 339 Verträgen zu verzeichnen.
- Bei Wohnbauland insgesamt verzeichnete der Flächenumsatz eine Abnahme um 30 % auf 19 ha, der Geldumsatz sank von 44,8 Mio. € auf 31,1 Mio. € (Folie 7). Mit insgesamt 285 auswertbaren Kauffällen liegt die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um 30 % niedriger als im Vorjahr (406 Kauffälle) und damit wieder auf dem Niveau der Vorjahre (Folie 8).
- Die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau im westlichen Kreisgebiet sind im Jahre 2015 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben, im östlichen Kreisgebiet haben sich in den innerstädtischen Bereichen Steigerungen von 3 % (St. Tönis) bis zu 7 % (Gemarkung Kempen) ergeben (Folie 9/10).
- Die höchsten Baulandpreise für den Wohnungsbau werden in Kempen und Tönisvorst (St. Tönis) erzielt. In guten Wohnlagen sind in den Städten allgemein 190,- bis 270,- €/m² und in den Gemeinden 155,- bis 200,- €/m² gezahlt worden. Bei den mittleren Wohnlagen liegt die Spanne zwischen 140,- €/m² und 245,- €/m² im gesamten Kreisgebiet. Der höchste Geld- und Flächenumsatz wurde in Viersen realisiert, hier wurden auch die meisten Kauffälle registriert.



- Die Preise für gewerbliche Bauflächen sind im Jahr 2015 konstant geblieben. Der Flächenumsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf 10,2 ha halbiert; der Geldumsatz ist um 45 % auf 8,1 Mio. € gesunken (Folie 11).
- Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen reduzierte sich der Flächenumsatz um 12 % auf 98,4 ha bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes um 3 % von 6,7 auf 6,9 Mio. € (Folie 12).
- Das Preisniveau der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Jahr 2015 im Bereich des Grünlandes mit 3,50 €/m² ebenfalls um ca. 10 % angestiegen. Im Marktsegment Ackerland waren in den meisten Gemeinden Preissteigerungen von ca. 10 % feststellbar. In Viersen ist der Ackerlandpreis um 0,20 €/m² gestiegen, in Tönisvorst ist er konstant geblieben (Folie 13/14).
- Der Bodenpreis für forstwirtschaftlichen Flächen ist auf dem Vorjahresniveau von 1,20 €/m² geblieben.

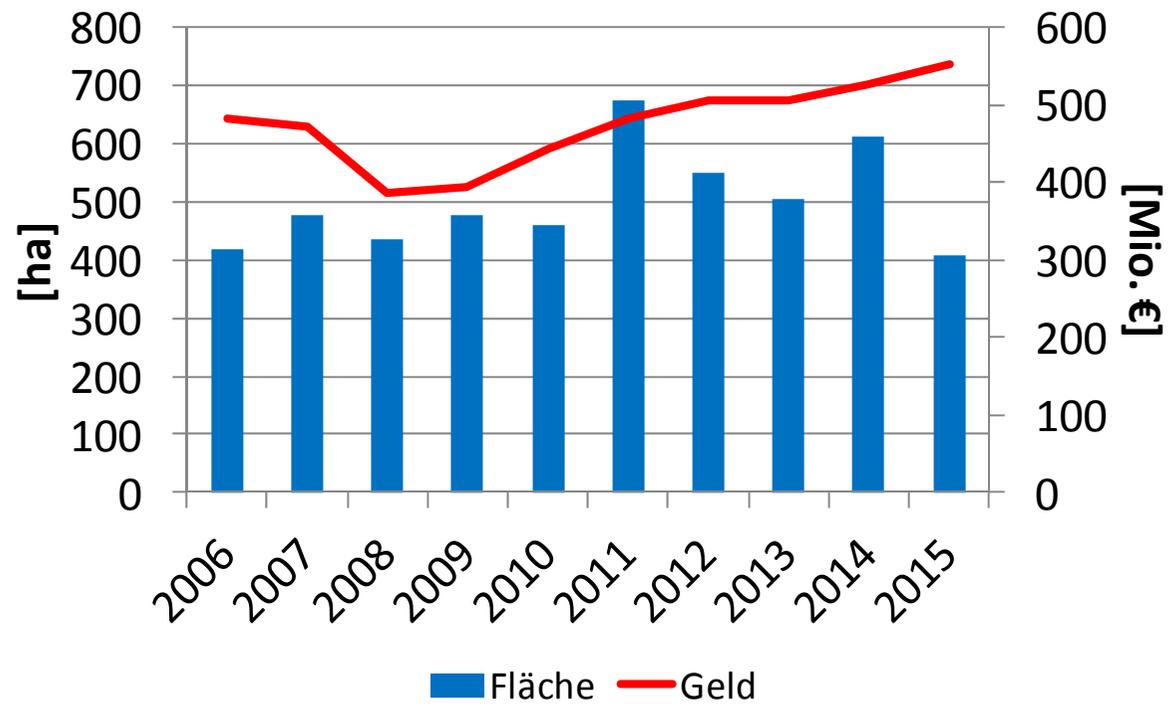


Anzahl der Verkaufsfälle



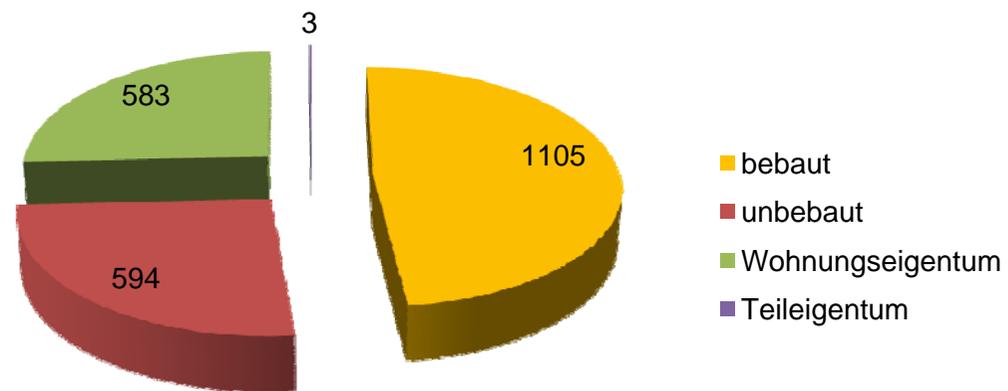


Umsätze



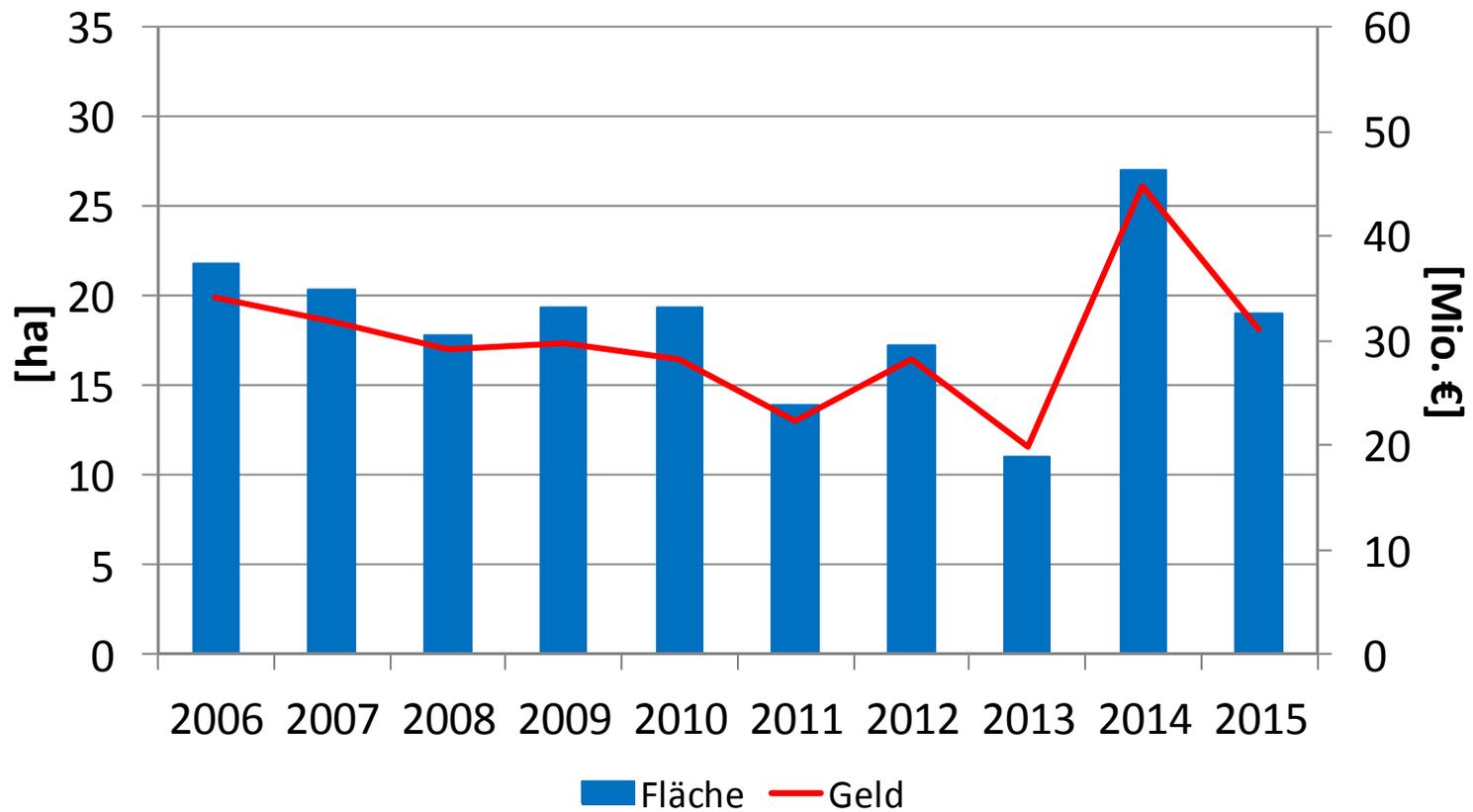


Anzahl auswertbarer Kauffälle



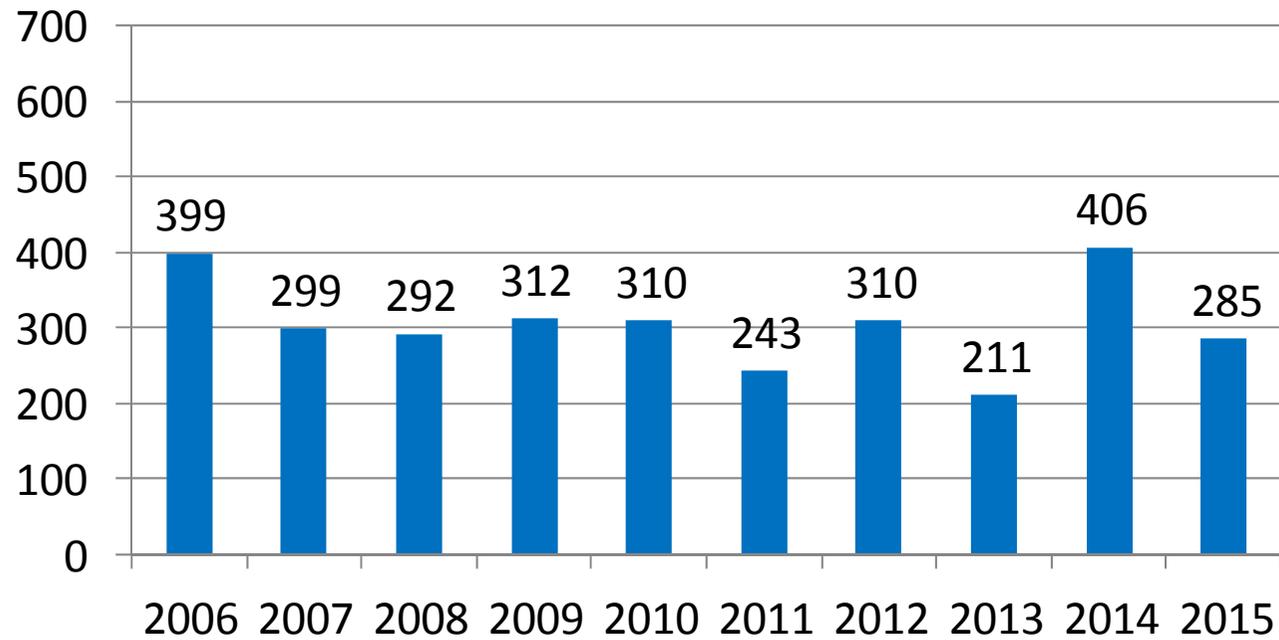


Wohnbauland



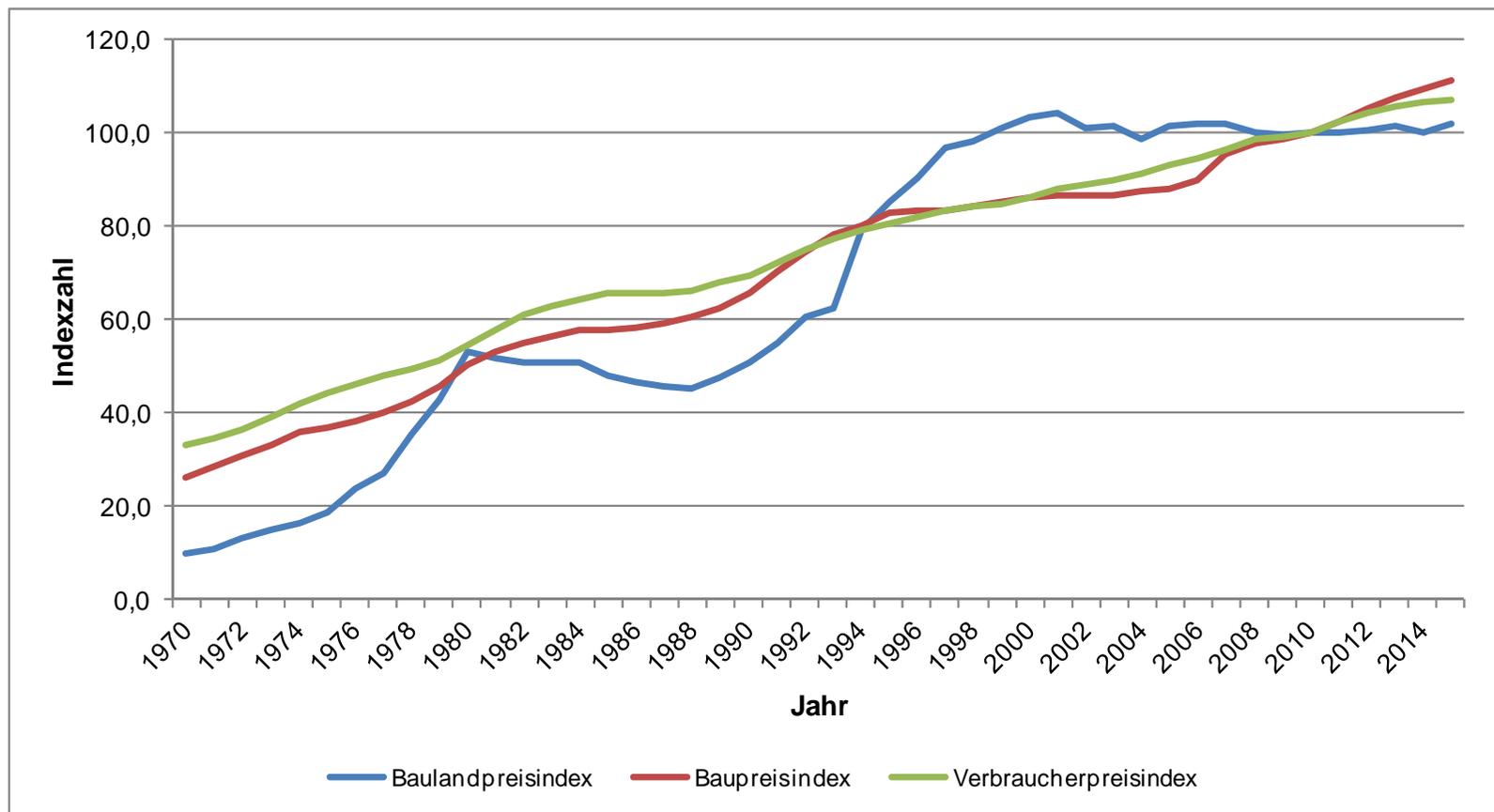


Anzahl der Verkaufsfälle - individueller Wohnungsbau



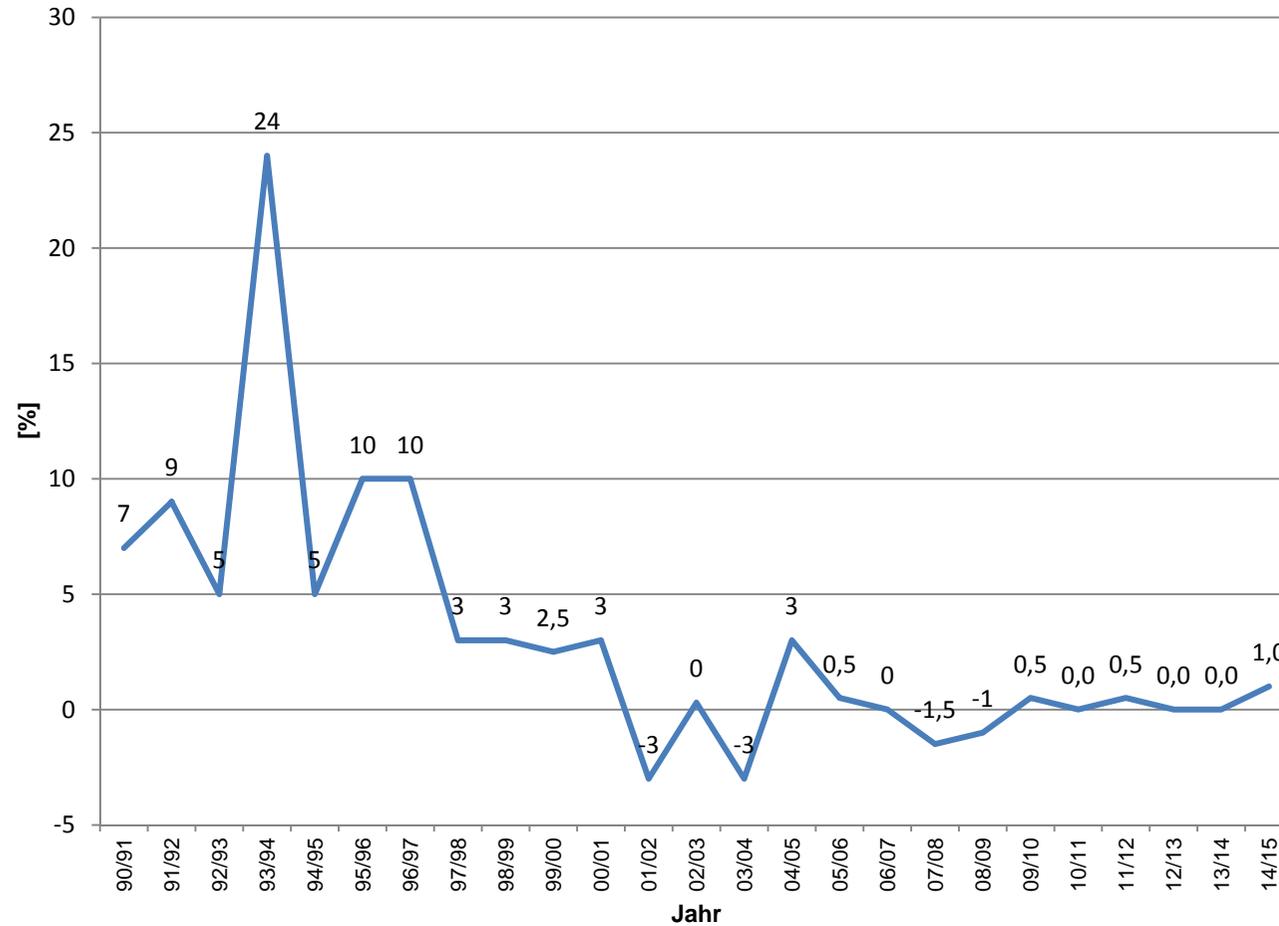


Baulandpreisindex individueller Wohnungsbau



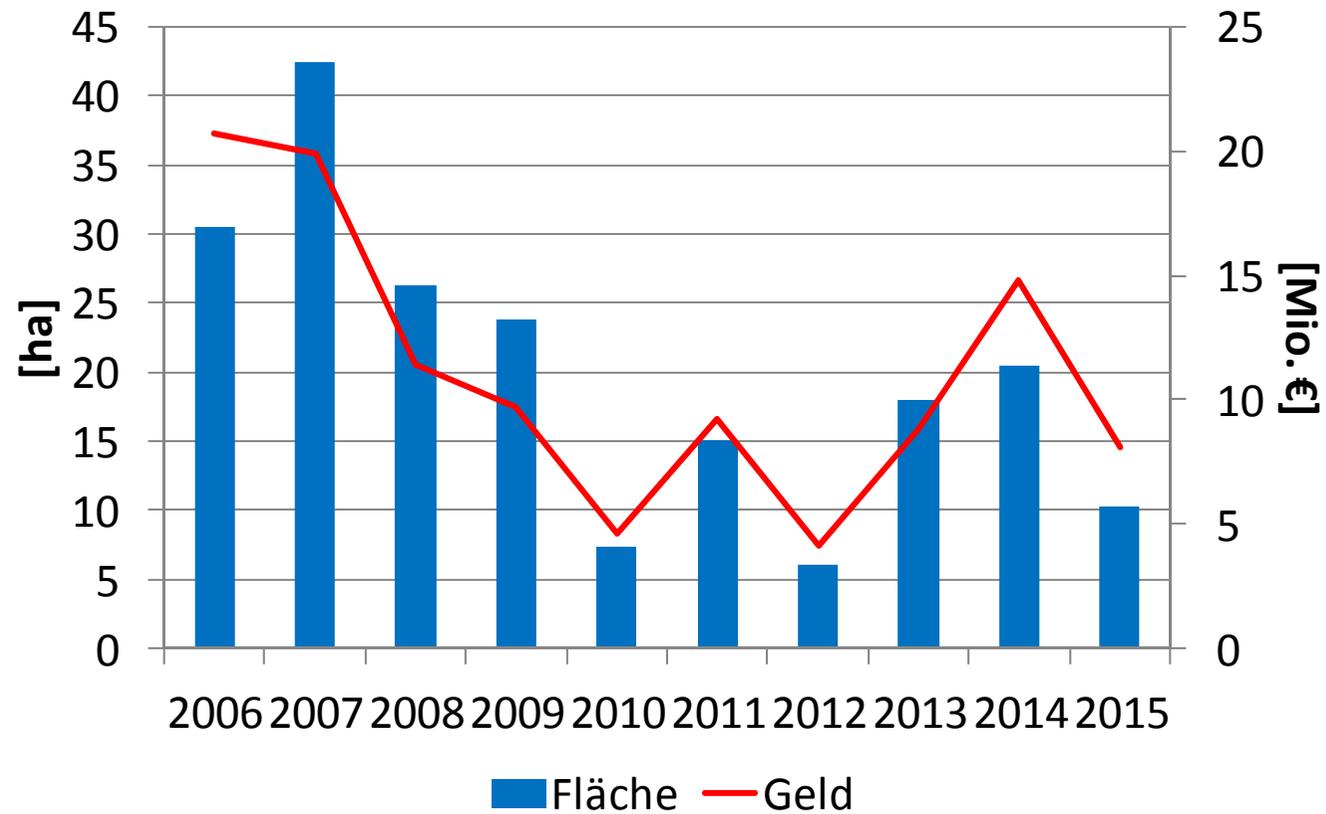


Baulandpreisindex individueller Wohnungsbau



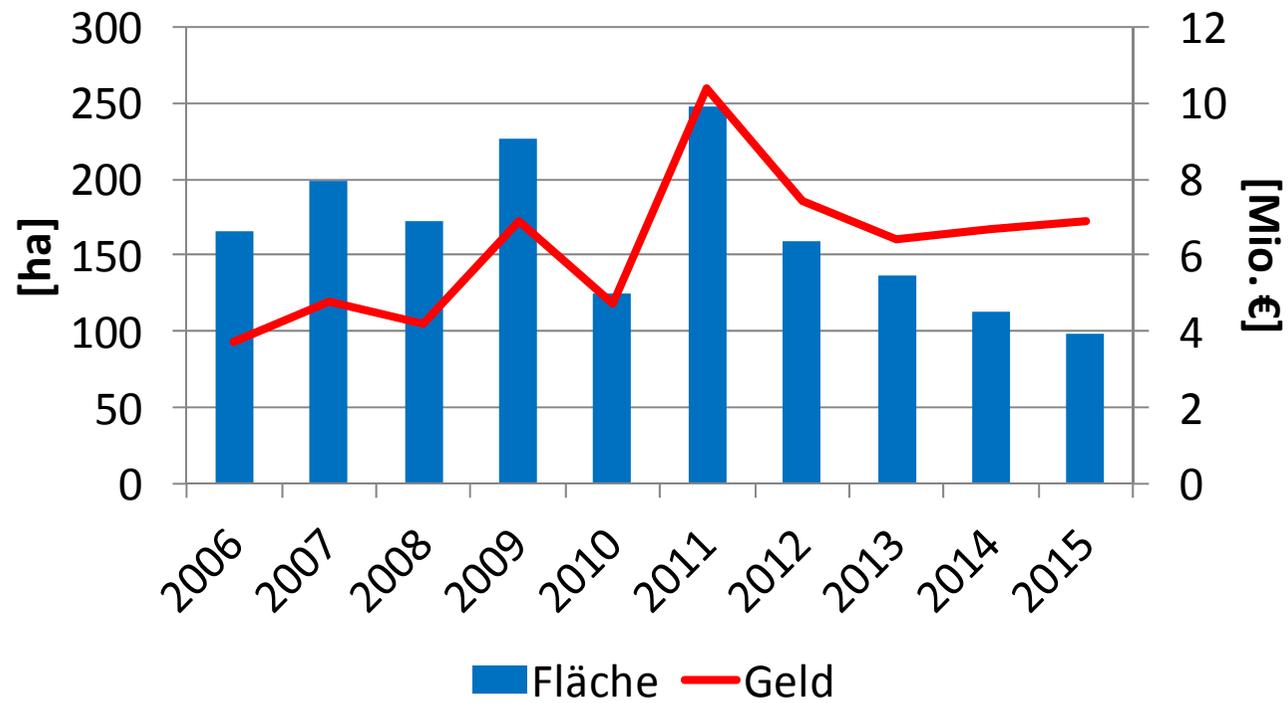


Gewerbepbauland



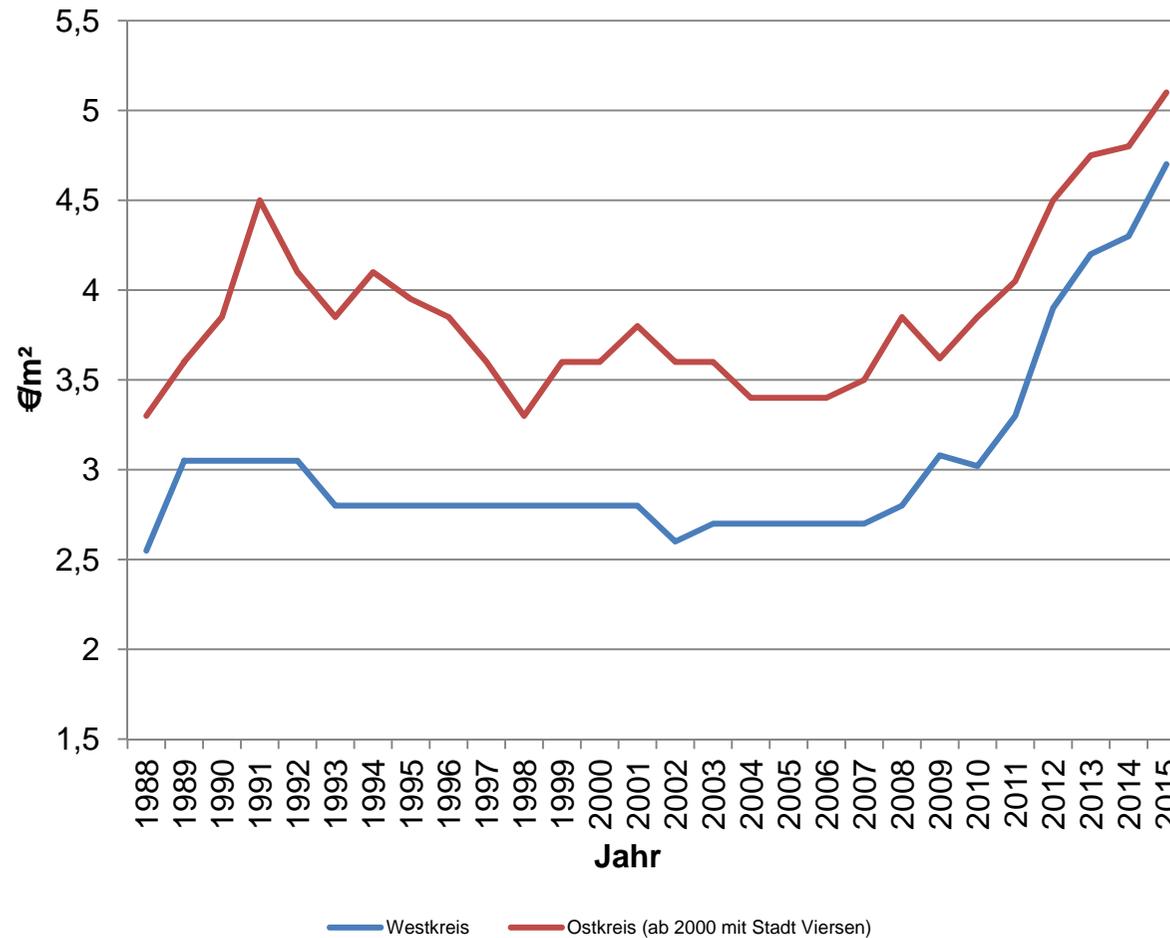


Landwirtschaftliche Nutzflächen



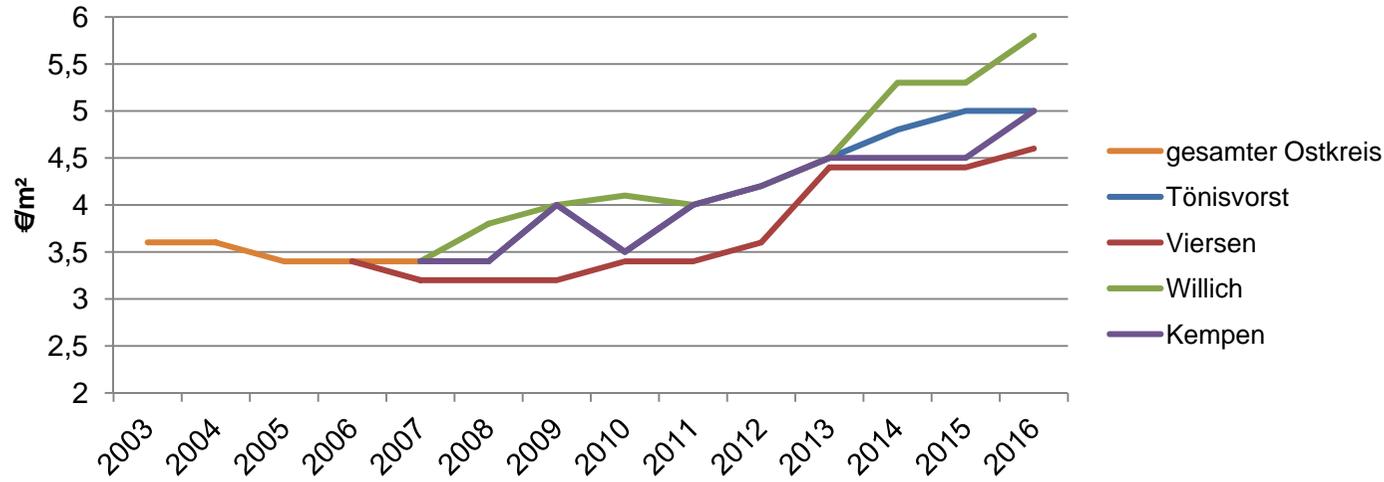


Durchschnittliche Ackerlandpreise

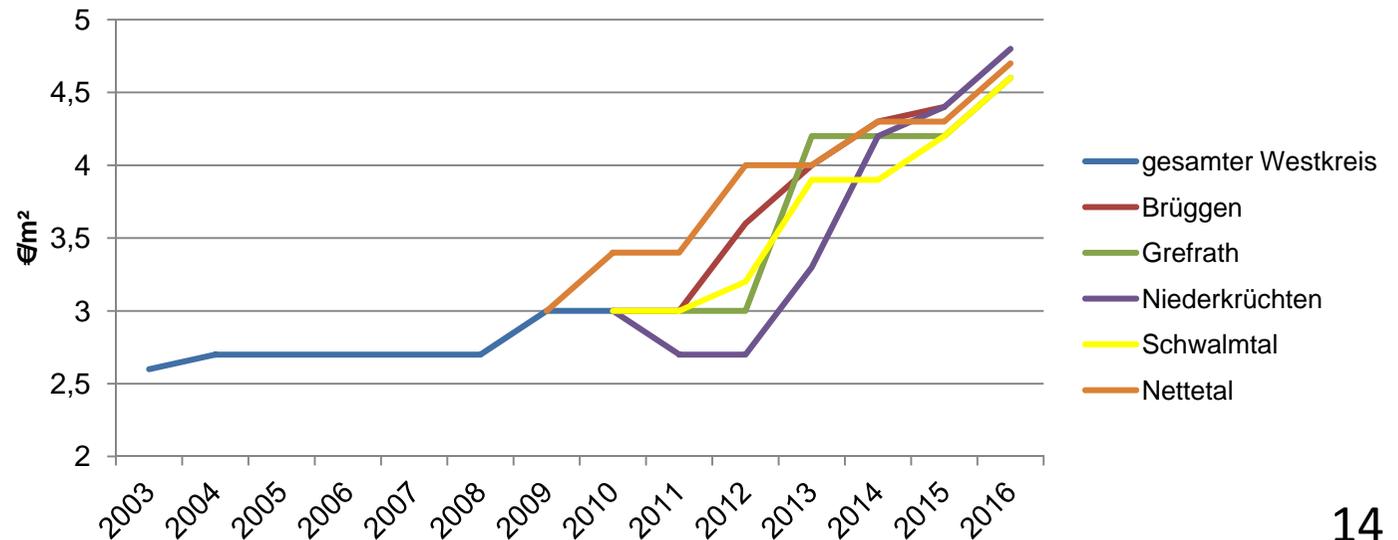




Entwicklung der Bodenrichtwerte im Ostkreis

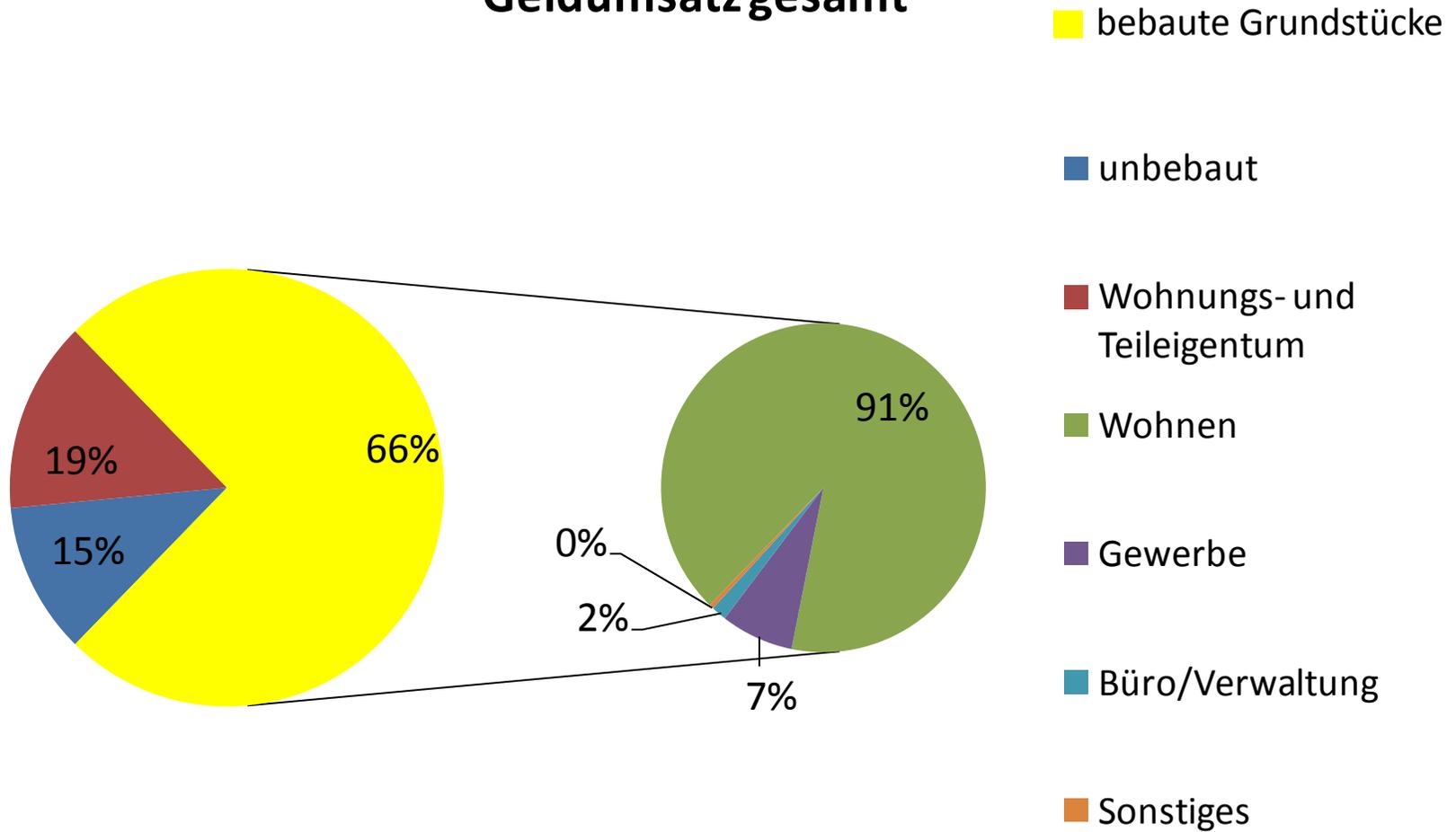


Entwicklung der Bodenrichtwerte im Westkreis



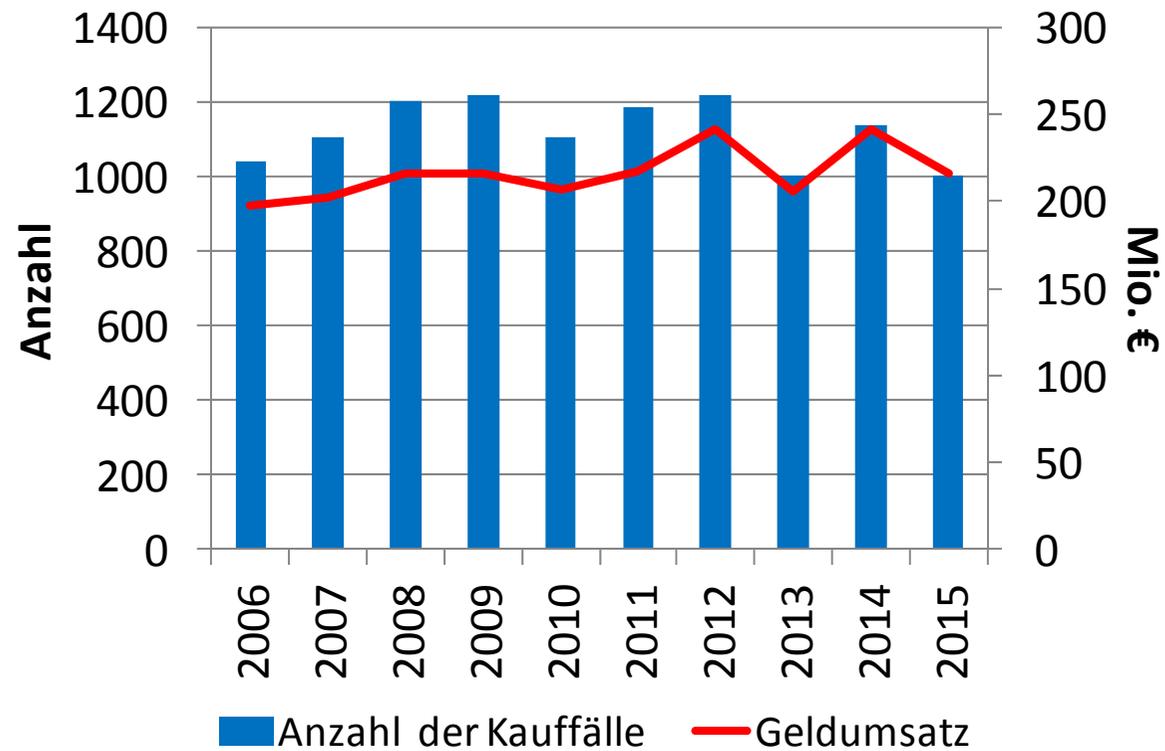


Geldumsatz gesamt



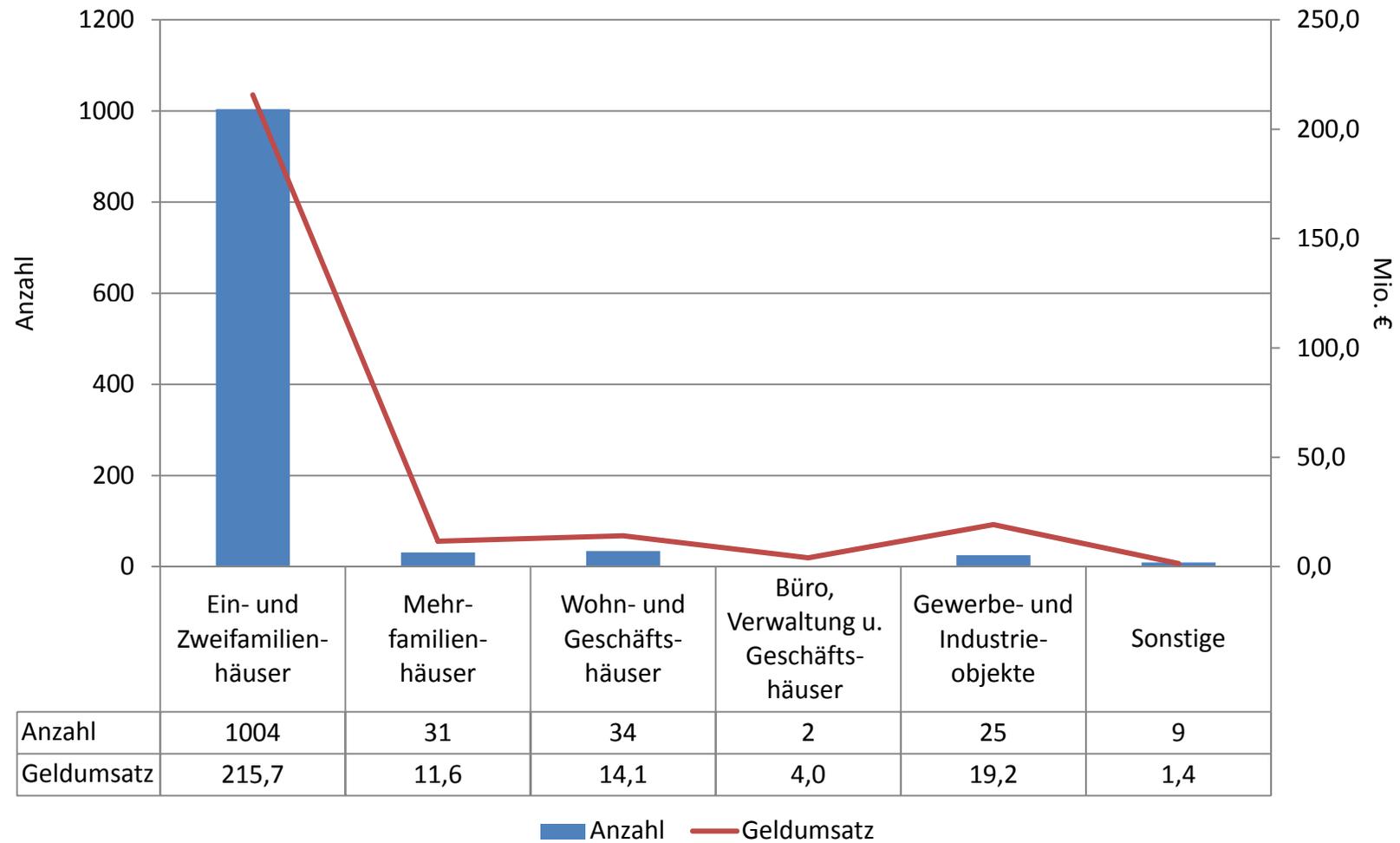


Ein- und Zweifamilienhäuser



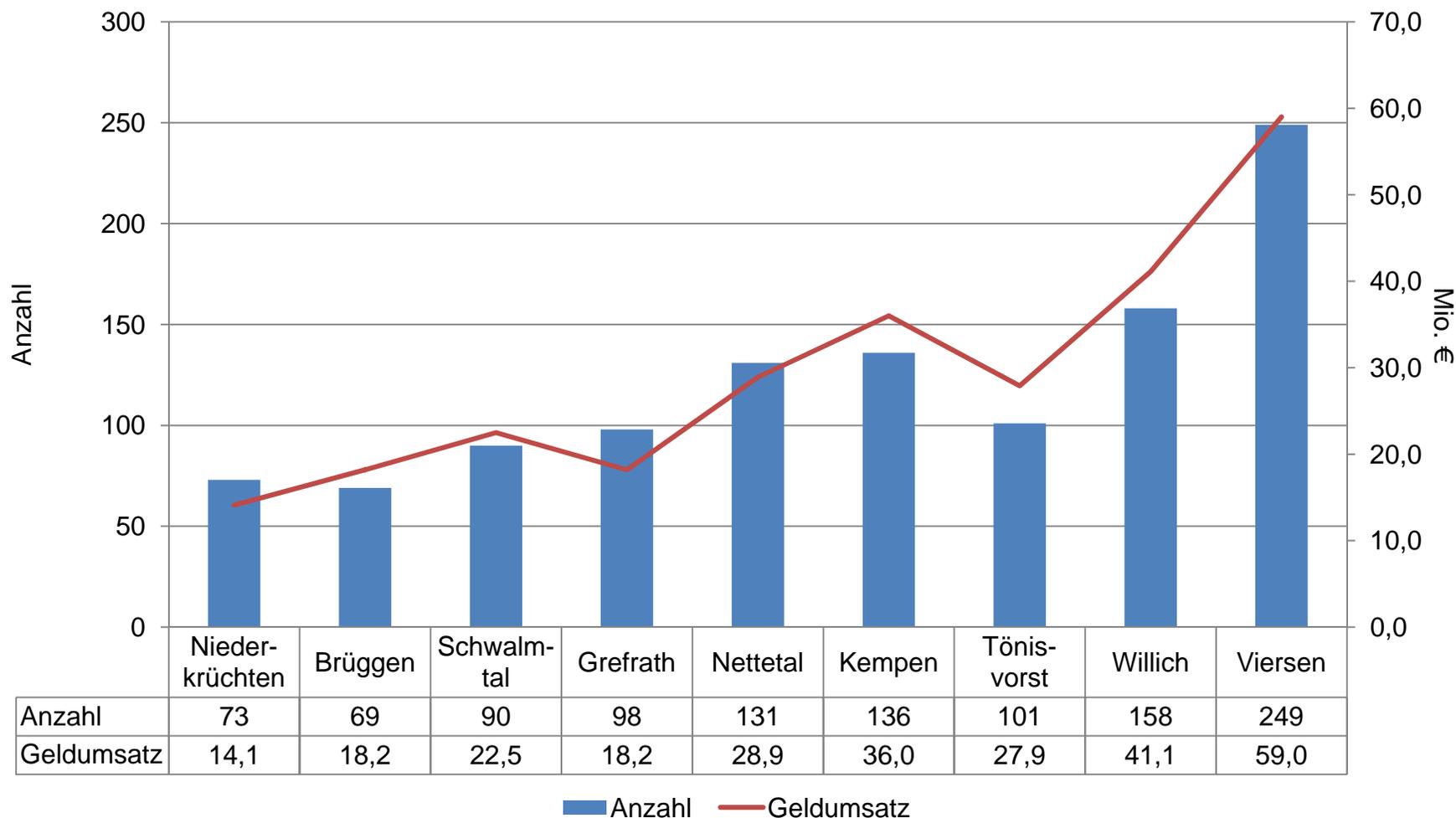


Kreisweite Übersicht der einzelnen Teilmärkte



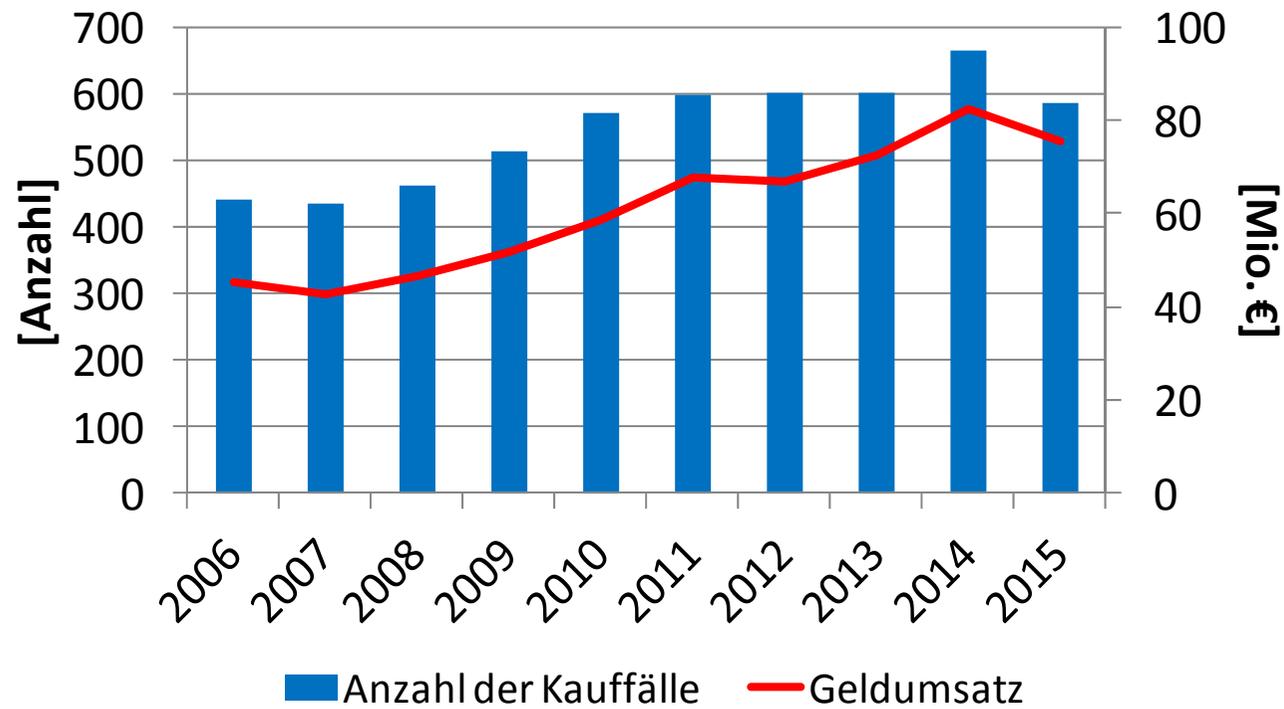


Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser nach Kommunen



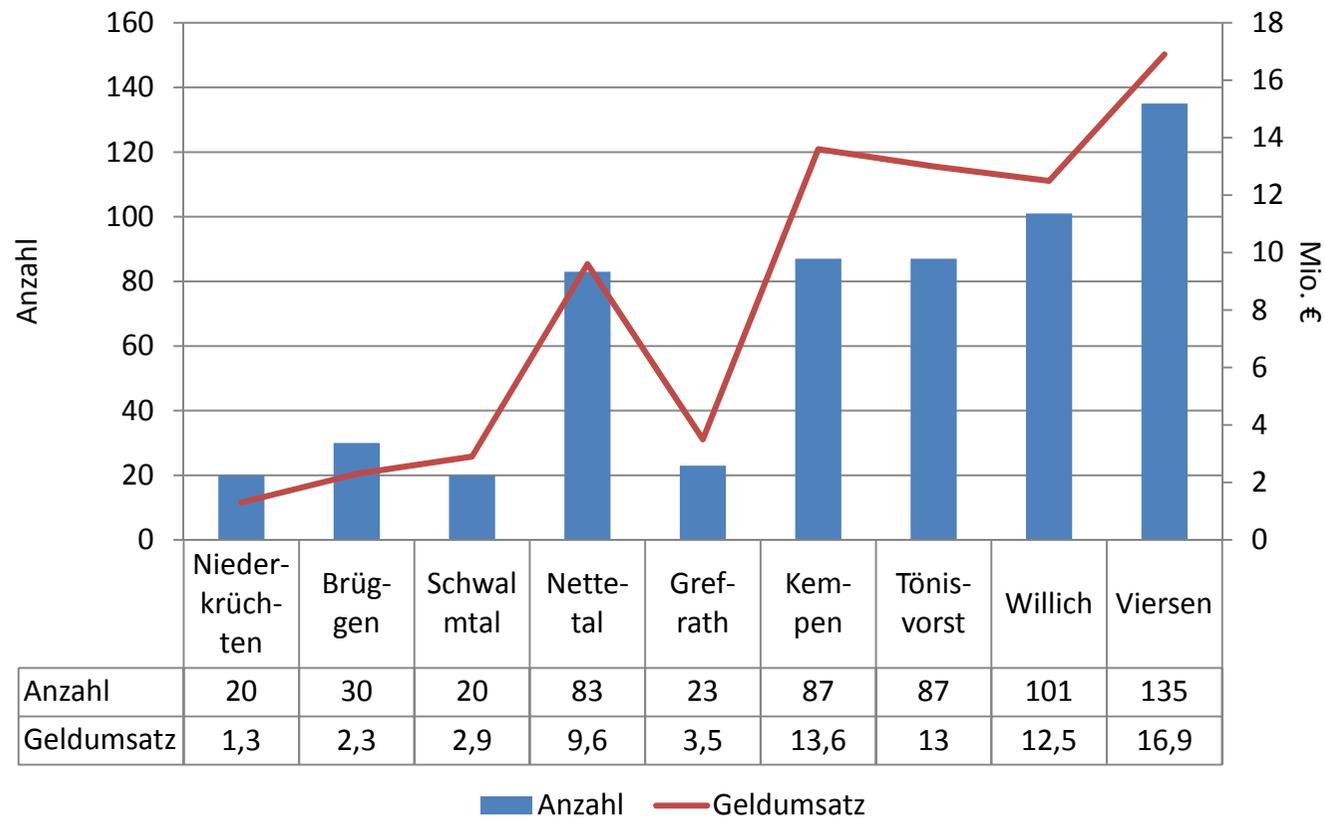


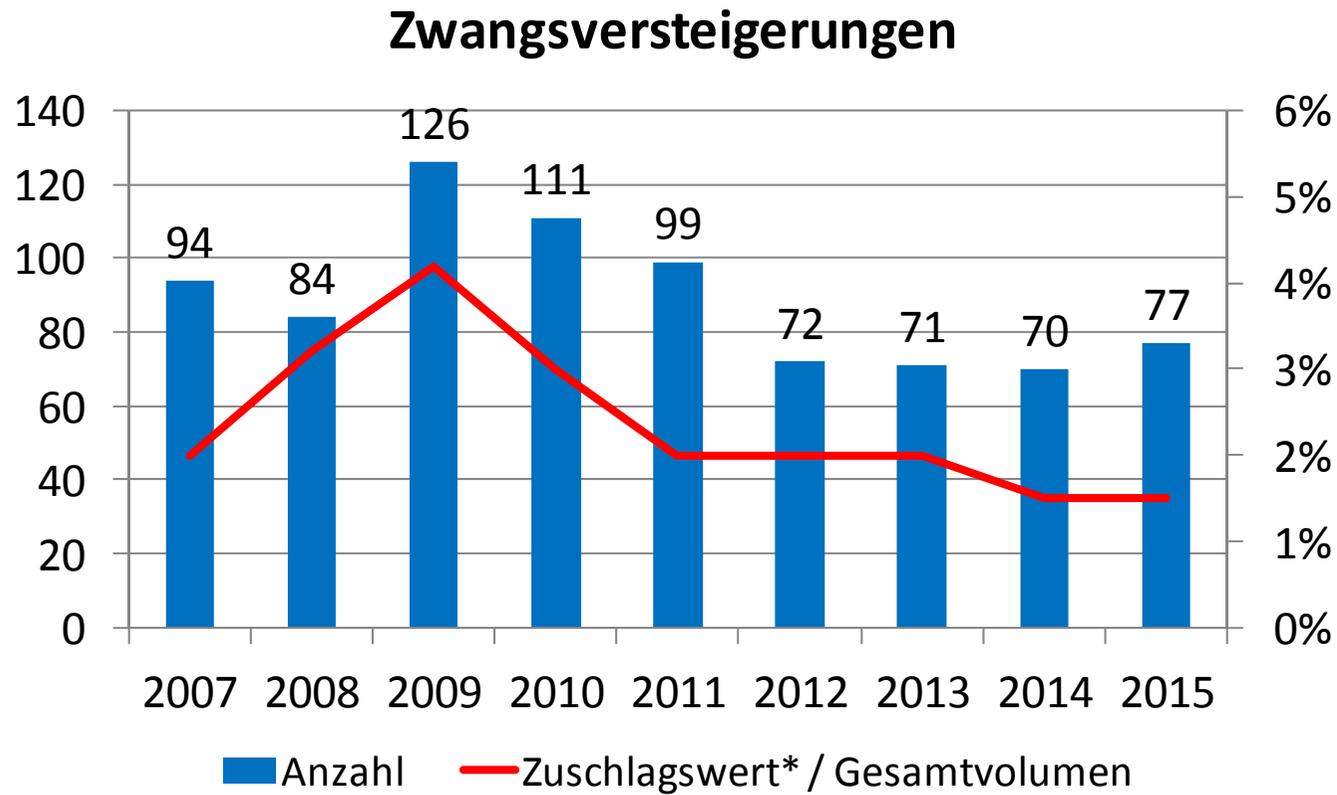
Eigentumswohnungen





Teilmarkt Wohnungseigentum nach Kommunen





* = ca. 65 % des Verkehrswertes