

17. März 2017

Gutachterausschuss stellt  
Grundstücksmarktbericht 2017 vor

# Baulandpreise im Kreis Viersen stabil



*Baustelle des Quartiers Lücker Stein in Viersen  
Foto: Kreis Viersen.*

---

**Kreis Viersen** – Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in seiner Sitzung am 16. Februar 2017 die Bodenrichtwerte von unbebauten Grundstücken für das Jahr 2017 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 770 Bodenrichtwertzonen beschlossen und weitere allgemeine Aussagen zu Flächen-, Nutzungs- und Wertverhältnissen getroffen. Die Bodenrichtwerte werden abgeleitet aus unbebauten Grundstücken

---

**Herausgeber:**

Kreis Viersen - Der Landrat

**Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Rathausmarkt 3  
41747 Viersen

Tel. 02162 / 39-1024  
Fax 02162 / 39-1026

pressestelle@kreis-viersen.de  
www.kreis-viersen.de

---

für Wohn- und Gewerbebauflächen sowie aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

## **Folgende Grundaussagen können getroffen werden**

1. Die Anzahl der **Verkaufsfälle** stieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 3.064 (Vorjahr 2.850) (Folie 2) bei einem Geldumsatz von 663 Mio. € (Vorjahr 552 Mio. €) und einem Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum) von 566 ha (Vorjahr 407 ha) (Folie 3). Von diesen Verträgen waren 2.471 Kaufverträge auswertbar. 48 % der auswertbaren Kauffälle entfielen auf bebaute Grundstücke (Folie 4). Die meisten der auswertbaren Verkaufsfälle waren in Viersen mit 738 und in Willich mit 519 Verträgen zu verzeichnen.
2. Bei **Wohnbauland** insgesamt verzeichnete der Flächenumsatz eine Abnahme um 5 % auf 18 ha, der Geldumsatz sank von 31,1 Mio. € auf 29,9 Mio. € (Folie 5). Mit insgesamt 239 auswertbaren Kauffällen liegt die Anzahl der Verträge über unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau um 16 % niedriger als im Vorjahr (285 Kauffälle) und damit leicht unter dem Niveau der Vorjahre (Folie 6).
3. Die **Baulandpreise** für den individuellen Wohnungsbau im westlichen Kreisgebiet sind im Jahre 2016 im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres geblieben, in den Gemeinden Schwalmatal und Willich ergaben sich leichte Steigerungen um 3 %, in Teilbereichen der Gemeinden Nettetal, Tönisvorst und Viersen waren ebenfalls leichte Preissteigerungen um 3 % erkennbar. Im Stadtteil Kempen der Stadt Kempen stiegen die Richtwerte um 5 %. (Folie 7/8).
4. Die **höchsten Baulandpreise** für den Wohnungsbau werden in Kempen und Tönisvorst (St. Tönis) erzielt. In guten Wohnlagen sind in den Städten allgemein 195,- bis 280,- €/m<sup>2</sup> und in den Gemeinden 155,- bis 200,- €/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Bei den mittleren Wohnlagen liegt die Spanne zwischen 140,- €/m<sup>2</sup> und 260,- €/m<sup>2</sup> im gesamten Kreisgebiet. Der höchste Geld- und Flächenumsatz wurde in

---

Kreis Viersen - Der Landrat

### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Rathausmarkt 3  
41747 Viersen

Tel. 02162 / 39-1024  
Fax 02162 / 39-1026

pressestelle@kreis-viersen.de  
www.kreis-viersen.de

---

Viersen realisiert, hier wurden auch die meisten Kauffälle registriert.

5. Die Preise für **gewerbliche Bauflächen** sind im Jahr 2016 konstant geblieben. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um 70 % auf 17,3 ha gestiegen; der Geldumsatz ist um 4 % auf 7,8 Mio. € gesunken (Folie 9).
6. Bei den **landwirtschaftlich genutzten Flächen** stieg der Flächenumsatz um 9 % auf 107,2 ha bei gleichzeitigem Anstieg des Geldumsatzes um 1 % von 6,9 auf 7,0 Mio. € (Folie 10).
7. Das **Preisniveau** der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Jahr 2016 im Bereich des Grünlandes mit 3,90 €/m<sup>2</sup> ebenfalls um ca. 10 % angestiegen. Im Marktsegment Ackerland waren in den meisten Gemeinden Preissteigerungen von ca. 12 % feststellbar. In Kempen, Tönisvorst und Willich waren Preissteigerungen um 15 % zu verzeichnen (Folie 11/12).
8. Der **Bodenpreis** für forstwirtschaftlichen Flächen ist im Vergleich zum Vorjahr von 1,20 €/m<sup>2</sup> auf 1,30 €/m<sup>2</sup> angestiegen.

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

- a) Der **höchste Geldumsatz** mit 68 % des Gesamtumsatzes wurde wiederum beim Verkauf bebauter Grundstücke erzielt, davon 81 % Wohnen, 16 % Gewerbe und 3 % sonstige Immobilien. 11 % des Umsatzes entfallen auf unbebaute Grundstücke und 21 % sind durch Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum erzielt worden (Folie 13).
- b) Die meisten **Kauffälle** wurden im Marktsegment Ein- und Zweifamilienhäuser erzielt, wobei die Anzahl der Verträge bei den Ein- und Zweifamilienhäusern um 6 % auf 1066 Kauffälle gestiegen ist. Der Geldumsatz für Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Mittel gegenüber dem Vorjahr um ca. 13 % gestiegen. Das Preisgefälle zwischen Ost- und Westkreis ist weiterhin konstant. Die höchsten durchschnitt-

---

Kreis Viersen - Der Landrat

**Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Rathausmarkt 3  
41747 Viersen

Tel. 02162 / 39-1024  
Fax 02162 / 39-1026

pressestelle@kreis-viersen.de  
www.kreis-viersen.de

---

lichen Kaufpreise im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Bereich Kempen geflossen. In den Gemeinden Brüggen, Grefrath und Nettetal sind die Durchschnittspreise im kreisweiten Vergleich am niedrigsten (Folie 14 – 17).

- c) Der Markt für **Eigentumswohnungen** ist im Jahre 2016 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Insgesamt wurden in 2016 689 Kauffälle (Vorjahr 586) bei einem Geldumsatz von 101,2 Mio. € (Vorjahr 75,6 Mio. €) registriert (Folie 18). Die größte Anzahl an Verkaufsfällen (161) und demnach auch der höchste Geldumsatz (22,5 Mio. €) ist in Viersen festzustellen (Folie 19).
- d) Die Anzahl der **Zwangsversteigerungen** ist im Jahre 2016 gegenüber dem Vorjahr gesunken. Bekannt wurden 52 Fälle (Vorjahr: 77), die insgesamt ein Volumen von ca. 1,5 % des Geldumsatzes des gesamten Grundstücksmarktes ausmachen (Folie 20).

## **Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt für den Kreis Viersen 2017**

(Berichtsjahr: 2016):

### Unbebaute Grundstücke:

1. Baulandpreise (Wohnen) überwiegend stabil, in mehreren Gemarkungen leichte allgemeine Steigerungen um 3 %, in der Gemarkung Kempen erneut Preisentwicklung um +5 % erkennbar
2. Baulandpreise für Gewerbebauland blieben kreisweit stabil
3. Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen stiegen erneut deutlich (bis zu 15 %).

### Ein- und Zweifamilienhäuser:

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

---

Kreis Viersen - Der Landrat

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Rathausmarkt 3  
41747 Viersen

Tel. 02162 / 39-1024  
Fax 02162 / 39-1026

pressestelle@kreis-viersen.de  
www.kreis-viersen.de

---

### Wohnungseigentum:

1. Anzahl der Kauffälle bei Wohnungseigentum ist gestiegen.
2. Preise für Eigentumswohnungen bleiben stabil.

### Fazit:

In allen drei Teilmärkten sind damit konstante bis leicht steigende Preisentwicklungen zu verzeichnen. Ein dramatischer Anstieg der Immobilienpreise wie in den deutschen Metropolen blieb jedoch weiterhin aus.

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.*

*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.*

---

Kreis Viersen - Der Landrat

#### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Rathausmarkt 3  
41747 Viersen

Tel. 02162 / 39-1024  
Fax 02162 / 39-1026

[pressestelle@kreis-viersen.de](mailto:pressestelle@kreis-viersen.de)  
[www.kreis-viersen.de](http://www.kreis-viersen.de)

---