



Stadt
Viersen



Wohnungs-
angebot

Wohnungs-
nachfrage

Grundstücks- und
Wohnimmobilienmarkt

Wohnungsmarkt kompakt 2024

Bauen und Wohnen in der Stadt Viersen



Liebe Gäste

die Viersener Immobilienmesse 2024 rückt die Themen Bauen und Wohnen in unserer Stadt in den Mittelpunkt – kompakt für ein Wochenende an einem Ort.

Viersen verfügt über ein vielfältiges Wohnungsangebot, das auf breite Nachfragegruppen abzielt. Die Stadt punktet mit ihrer vorteilhaften Standortlage am Niederrhein sowie mit ihrer schnellen Anbindung in die Rhein-Ruhr-Region und in die Niederlande. Viersen weiß Menschen mit einem attraktiven Mix aus urbanem Leben und naturnahen Freizeitmöglichkeiten für sich zu begeistern.

und Interessierte,

Der Wohnungsmarkt unterliegt auch in unserer Stadt einer ständigen Dynamik, die sich in der Statistik ablesen lässt. Die aktuelle Lage am lokalen Wohnungsmarkt ist – wie vielerorts – durch anhaltende Herausforderungen geprägt.

In dieser Broschüre erhalten Sie in kompakter Form einen Überblick über wichtige Wohnungsmarkt-Kennzahlen und Entwicklungstendenzen in Viersen. Die Grundlagen bilden sowohl kommunale Daten als auch Daten, die uns auf Landesebene vorliegen. Außerdem wurden öffentlich bereitgestellte Immobilieninsetrate aus dem Miet- und Eigentumssegment ausgewertet.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Sabine Anemüller,
Bürgermeisterin der Stadt Viersen

Vorwort

Vorwort

Seite 2-3

1 Wohnungsangebot

Seite 6-13

- Wohnungsbestand
- Baugenehmigungen
- Baufertigstellungen

2 Wohnungsnachfrage

Seite 14-21

- Einwohnerentwicklung
- Bevölkerungssaldo
- Lebensphasenstruktur

3 Grundstücks- und Wohnimmobilienmarkt

Seite 22-43

- Baupreisindex
- Bauzinsen
- Kauffälle für Grundstücke und Wohneigentum
- Angebotspreisentwicklung für Eigentumswohnungen
- Angebotspreisentwicklung für Mietwohnungen
- Angebotskaufpreise in der Region Kreis Viersen, Mönchengladbach, Krefeld
- Angebotsmietpreise in der Region Kreis Viersen, Mönchengladbach, Krefeld
- Bodenrichtwerte im Kreis Viersen

Gleichstellungsgrundsatz: Für die bessere Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Personenbezogene Begriffe gelten für alle Geschlechter.

1

© Stadt Viersen



Wohnungsangebot

- 8 **Wohnungsbestand**
- 10 **Baugenehmigungen**
- 12 **Baufertigstellungen**

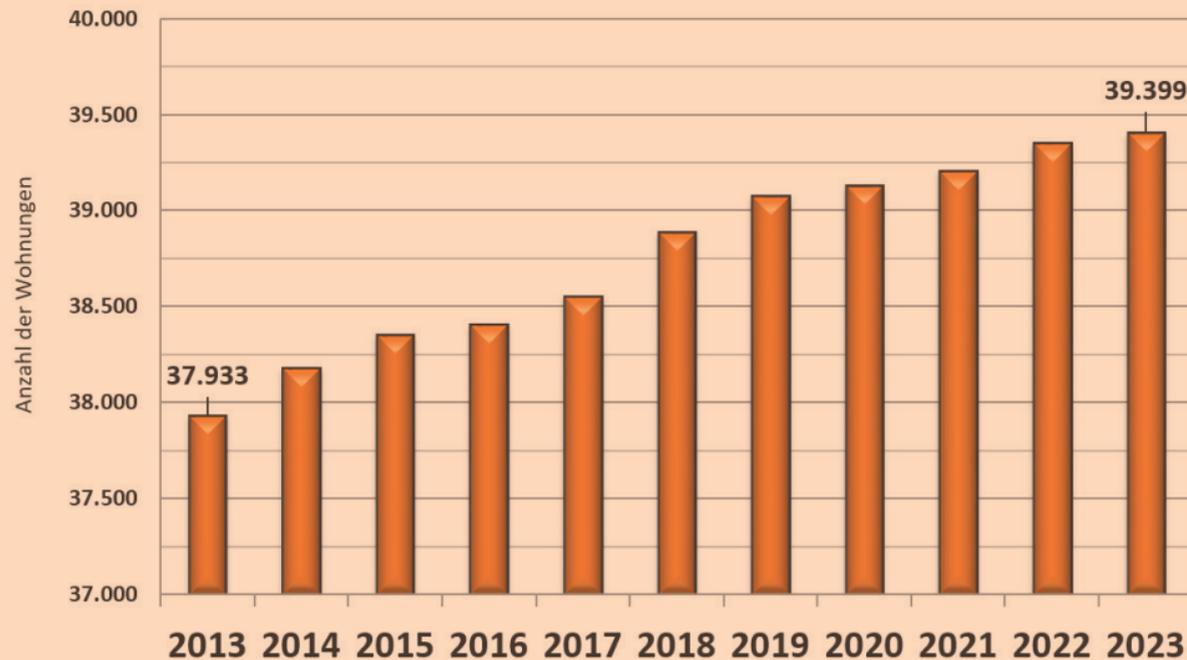


Abb. 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Viersen, 2013-2023

Quelle: Information und Technik Nordrhein Westfalen, 2024

Wohnungsbestand

- Der Viersener Wohnungsbestand ist in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2023 gab es in Viersen 39.399 Wohnungen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von ca. 3,86 % in den vergangenen zehn Jahren.
- Es entfallen ca. 51 % der Wohnungen auf das Segment Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) und ca. 49 % auf das Segment Mehrfamilienhäuser (MFH). Dies deutet auf ein relativ ausgeglichenes Verhältnis in den Wohnungssegmenten auf dem Viersener Wohnungsmarkt hin.

Bautätigkeit

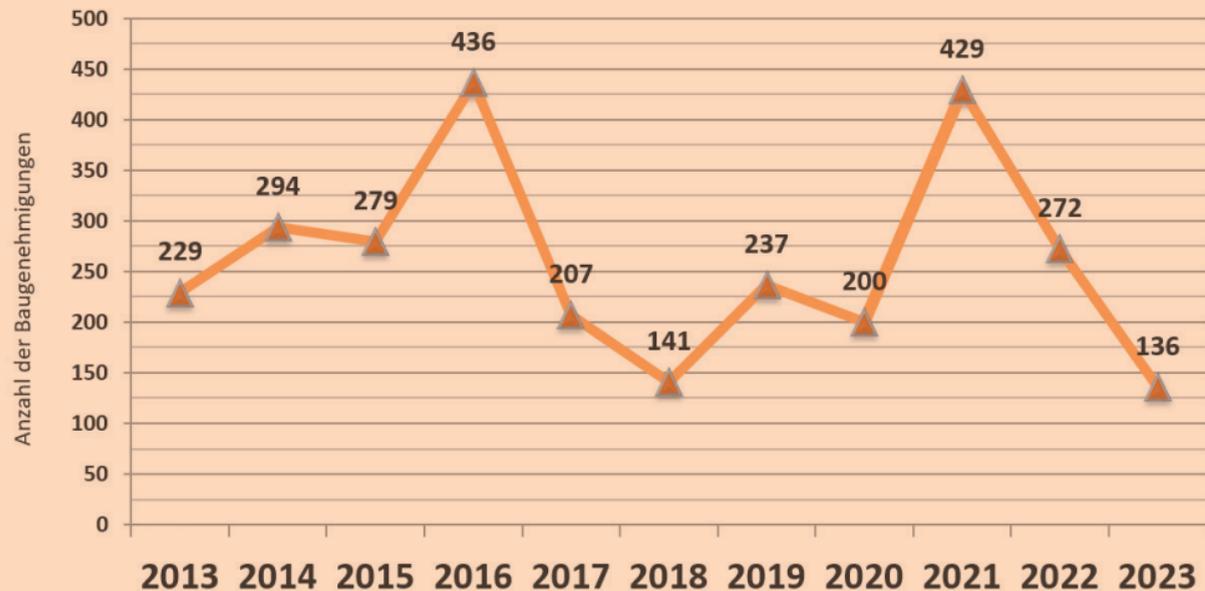


Abb. 2: Entwicklung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Viersen, 2013-2023
 Quelle: Information und Technik Nordrhein Westfalen, 2024

Baugenehmigungen

- Aus der Entwicklung der Baugenehmigungen zwischen den Jahren 2013 und 2023 wird ersichtlich, dass im Jahr 2016 mit 436 Genehmigungen der Höchststand der Baugenehmigungen erzielt wurde.
- Das Niveau der Baugenehmigungen konnte in den Folgejahren nicht gehalten werden, ehe es im Jahr 2021 erneut einen starken Anstieg auf 429 Baugenehmigungen gab.
- Im Jahr 2023 wurde mit 136 Baugenehmigungen hingegen die geringste Anzahl im betrachteten Zeitraum ermittelt.

Bautätigkeit



Abb. 3: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohnungen in Viersen, 2013-2023

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2024

Baufertigstellungen

- Im Jahr 2023 wurden mit 54 Baufertigstellungen die wenigsten Wohnungen im betrachteten Zeitraum fertiggestellt werden. Diese Tendenz der rückläufigen Baufertigstellungen lässt sich derzeit in vielen weiteren Kommunen beobachten.
- Im Vorjahr 2022 wurden noch 146 Baufertigstellungen registriert. In diesen Zeitraum entfällt u.a. die Entwicklung der Wohnbaugebiete Josefsring und Brüsseler Allee mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern.

Bautätigkeit

2

© stock.adobe.com/ zinkevych



Wohnungsnachfrage

- 16 **Einwohnerentwicklung**
- 18 **Bevölkerungssaldo**
- 20 **Lebensphasenstruktur**

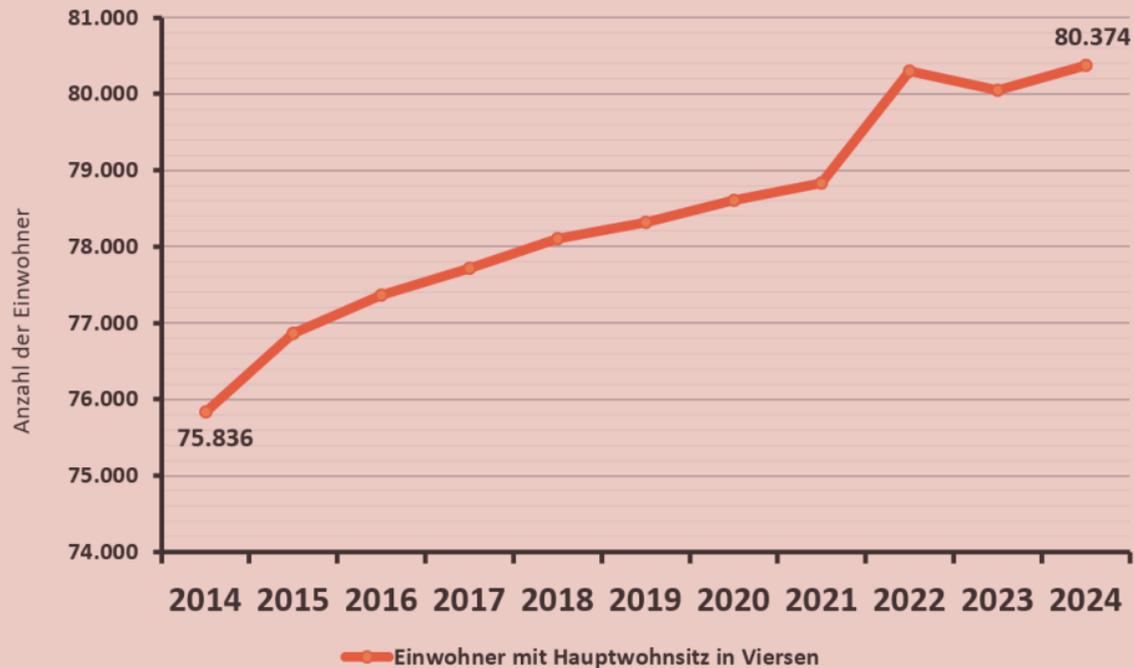
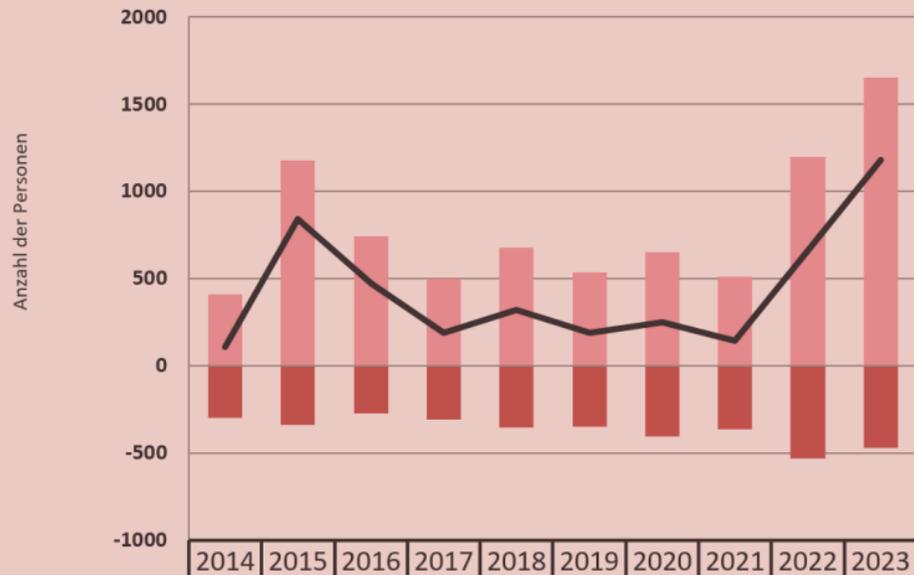


Abb. 4: Einwohnerentwicklung mit Hauptwohnsitz in Viersen, 2014-2024
 Quelle: Stadt Viersen, 2024

Einwohnerentwicklung

- Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Viersen ist im Zeitraum von 2014 bis 2023 von 78.610 Einwohner auf 80.044 Einwohner gestiegen.
- Im laufenden Jahr 2024 wurde der Einwohnerhöchststand von 80.374 Einwohnern erreicht (Stand: 30.06.2024).
- Der im 1. Halbjahr 2024 beobachtete Einwohnerzuwachs gegenüber dem Jahr 2023 ist maßgeblich auf Einwohnergewinne im Stadtteil Alt-Viersen zurückzuführen.

Wachsende Stadt



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
■ Natürlicher Saldo	-300	-338	-271	-311	-355	-348	-402	-362	-530	-471
■ Wanderungssaldo	407	1179	742	501	678	535	653	508	1196	1653
— Gesamtentwicklung	107	841	471	190	323	187	251	146	666	1182

Abb. 5: Bevölkerungssaldo in Viersen, 2014-2023
 Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2024

Bevölkerungssaldo

- Die Außenwanderung umfasst alle Zu- und Fortzüge von Personen über die Viersener Stadtgrenzen. Der Außenwanderungssaldo ist in den Jahren 2014-2023 durchweg positiv, während der natürliche Bevölkerungssaldo durchweg negativ ist.
- Der durch den Sterbeüberschuss hervorgerufene Bevölkerungsrückgang wird durch den positiven Wanderungssaldo in Viersen kompensiert, sodass die Bevölkerungszahl derzeit steigt.

Wachsende Stadt



*Abb. 6: Lebensphasenstruktur von Einwohnern in Viersen, 2023
Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, 2024*

Lebensphasenstruktur

- Die Altersstruktur für die Viersener Bevölkerung zeigt, dass die Gruppe der „Familiengründer / Eigenheimerwerber“ mit einer Anzahl von 19.289 Einwohnern am stärksten vertreten ist.
- Die Altersgruppe der Senioren bestand im Jahr 2023 aus 17.861 Einwohnern. Die Bevölkerungsprognose erwartet für Viersen zukünftig einen weiteren Anstieg der Seniorenhaushalte. Somit wird die Nachfragegruppe der Senioren an Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt gewinnen.

Vielseitige Nachfrage

Grundstücks- und

3

© GMG der Stadt Viersen mbH



Wohnimmobilienmarkt

- 24 **Baupreisindex**
- 26 **Bauzinsen**
- 28 **Kauffälle für Grundstücke und Wohneigentum**
- 32 **Angebotspreisentwicklung für Eigentumswohnungen**
- 36 **Angebotspreisentwicklung für Mietwohnungen**
- 38 **Angebotskaufpreise in der Region Kreis Viersen, Mönchengladbach, Krefeld**
- 40 **Angebotsmietpreise in der Region Kreis Viersen, Mönchengladbach, Krefeld**
- 42 **Bodenrichtwerte im Kreis Viersen**



Abb. 7: Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden in Viersen, 2019-2024

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2024

Baupreisindex

- Der Baupreisindex zeigt die Preisentwicklung für individuell geplante Wohngebäude an und wird maßgeblich von verschiedenen Faktoren wie Bevölkerungsentwicklung, Immobilienverfügbarkeit, Zinsentwicklung und Baumaterialpreise beeinflusst.
- Der Index liegt zu Beginn des Jahres 2024 bei 128,5. Aus diesem Wert wird die starke Zunahme der Baupreise auf dem Immobilienmarkt deutlich.

Hinweis:

Basiswert: Jahresdurchschnitt im Jahr 2021 = 100

Dargestellte Werte beziehen sich jeweils auf das I. Quartal des Bezugsjahres.

Kapitalmarkt

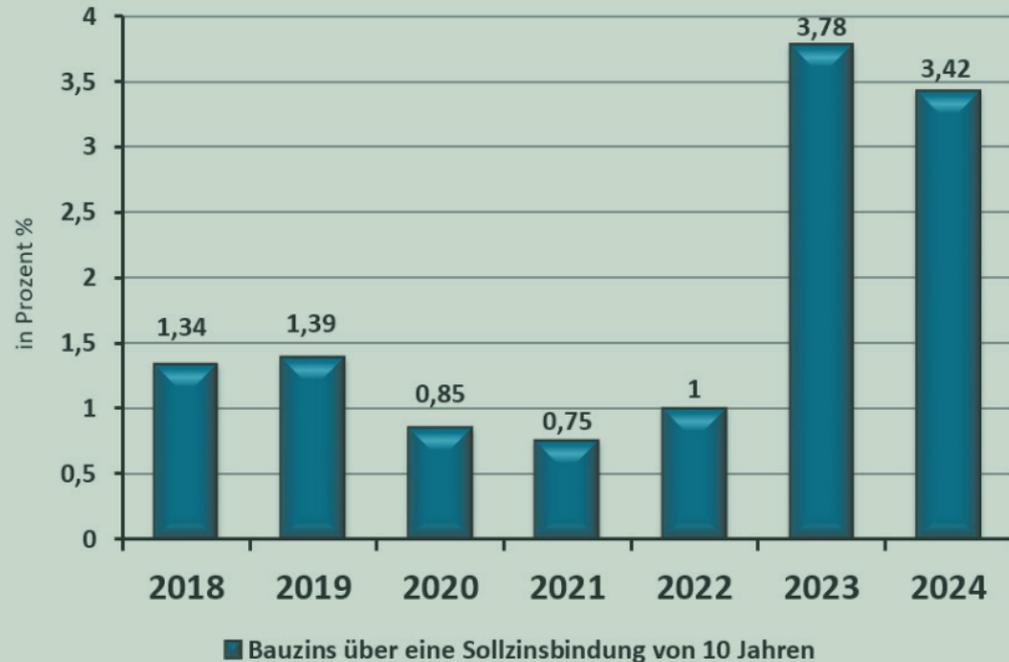


Abb. 8: Entwicklung der Bauzinsen in Deutschland über eine Sollzinsbindung von 10 Jahren (Stichtag: jeweils 01.01.)

Quelle: Deutsche Bundesbank, 2024

Bauzinsen

- Starker Anstieg der Bauzinsen nach der von der Europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinswende zur Mitte des Jahres 2022, während das Niveau vor 2022 deutlich abgeschwächt war.
- Die günstigen Kapitalmarktbedingungen hatten in den Jahren vor 2022 entscheidenden Anteil an der Anreizschaffung in Investitionen in den Neubau und in den Bestand von Wohnimmobilien.
- Aus dem derzeitigen Zinsniveau von 2024 resultieren höhere Aufwendungen für potentielle Kreditnehmer in der Baufinanzierung gegenüber der Niedrigzinsphase vor 2022.

Kapitalmarkt



Abb. 9: Kauffälle für bebaute Grundstücke und Wohneigentum in Viersen, 2020-2023

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen, 2024

Kauffälle für Grundstücke und Wohneigentum

Kauffälle

- Bebaute Grundstücke:** Im Jahr 2023 lagen 173 Kauffälle für bebaute Grundstücke vor. Damit wurde eine leichte Erhöhung um 2,98 % gegenüber dem Vorjahr 2022 erzielt, dieser liegt jedoch unterhalb des Niveaus von 2020 und 2021.
- Wohneigentum:** Im Jahr 2023 ist die Anzahl der Kauffälle für Wohneigentum gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Nach einem Absinken des Immobilienkaufniveaus auf 81 Fälle in 2022, wurden für das Jahr 2023 104 Kauffälle bestätigt. Dies entspricht einem Anstieg von 28,4 %.

Kapitalmarkt



Abb. 10: Geldumsatz für bebaute Grundstücke und Wohneigentum in Viersen, 2020-2023

Quelle: empirica Systeme GmbH, 2024 (Basis: VALUE Marktdaten)

Kauffälle für Grundstücke und Wohneigentum

Geldumsatz

- **Bebaute Grundstücke:** Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke war in den vergangenen zwei Jahren rückläufig. Im Jahr 2023 wurde ein Geldumsatz von 55 Mio. € erzielt, was einem Wert von 78,68 % vom Geldumsatz aus dem Jahr 2021 entspricht.
- **Wohneigentum:** Der Geldumsatz im Wohneigentum hat sich seit dem Jahr 2020 deutlich reduziert. Im Jahr 2023 wurde ein Geldumsatz von 14,9 Mio. € erreicht, was einem Wert von 52,46 % vom Geldumsatz aus dem Jahr 2020 entspricht.

Kapitalmarkt

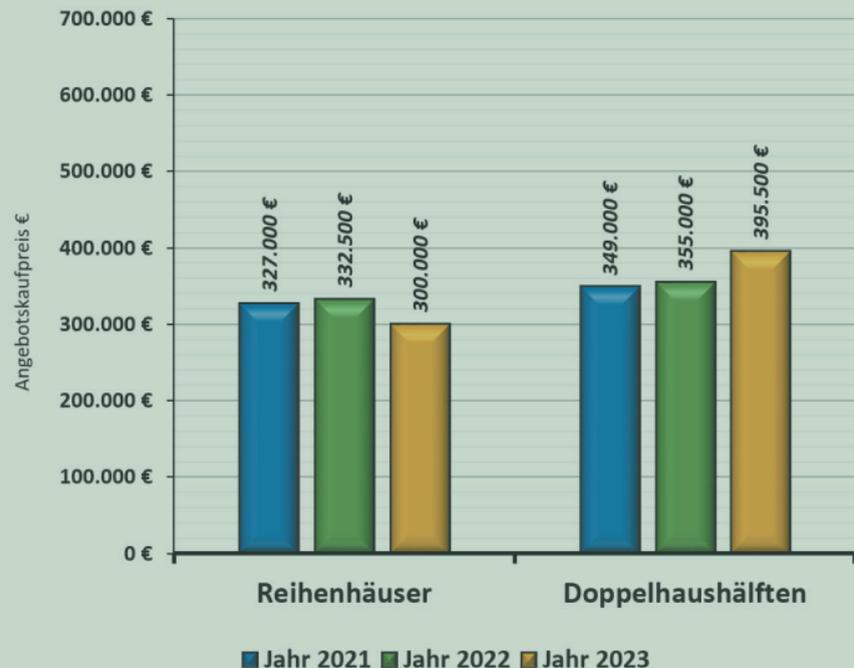


Abb. 11.1: Angebotskaufpreise für Wohneigentum nach Wohnungstyp in Viersen, 2021-2023

Quelle: empirica Systeme GmbH, 2024 (Basis: VALUE Marktdaten)

Angebotspreisentwicklung für Eigentumswohnungen

- **Reihenhäuser:** Der Angebotskaufpreis für Reihenhäuser liegt im Jahr 2023 bei 300.000 € und damit niedriger als in den Vorjahren 2021 und 2022.
- **Doppelhaushälften:** Doppelhaushälften sind im Jahr 2023 preislich angestiegen auf einen Wert von 395.500 € und lagen somit deutlich über den Werten der Vorjahre.

Die Auswertung bezieht sich auf Bestands- und Neubauwohnungen. Alle Preisdaten sind Medianwerte.

Eigentumsmarkt

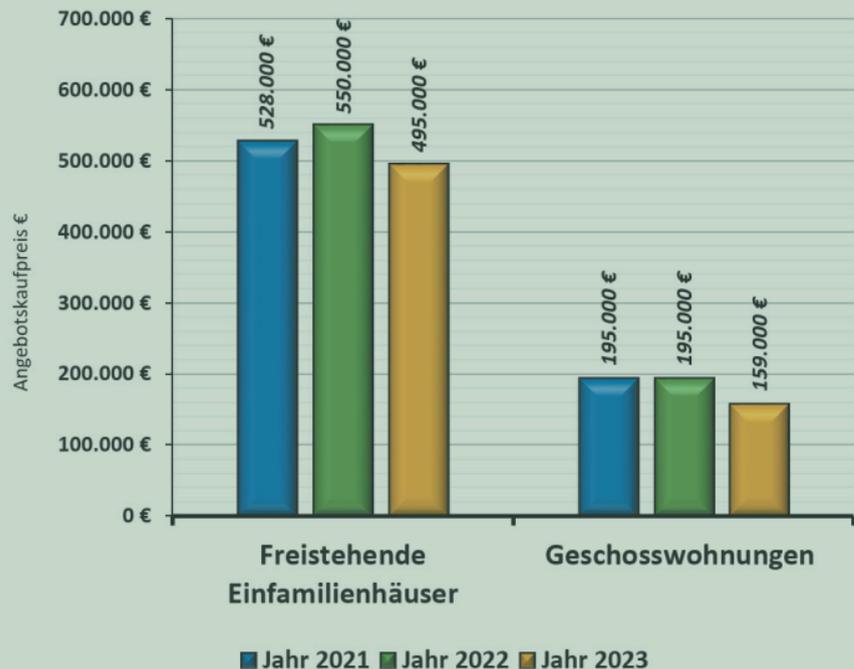


Abb. 11.2: Angebotskaufpreise für Wohneigentum nach Wohnungstyp in Viersen, 2021-2023

Quelle: empirica Systeme GmbH, 2024 (Basis: VALUE Marktdaten)

Angebotspreisentwicklung für Eigentumswohnungen

- **Freistehende Einfamilienhäuser:** Freistehende Einfamilienhäuser wurden im Jahr 2023 teilweise deutlich preisgünstiger angeboten als in den Vorjahren, sind aber nach wie vor die teuerste Wohnform auf dem Viersener Wohnungsmarkt.
- **Geschosswohnungen:** Der Angebotskaufpreis für Geschosswohnungen ist im Jahr 2023 gegenüber den konstanten Vorjahren 2021 und 2022 gefallen.

Die Auswertung bezieht sich auf Bestands- und Neubauwohnungen. Alle Preisdaten sind Medianwerte.

Eigentumsmarkt

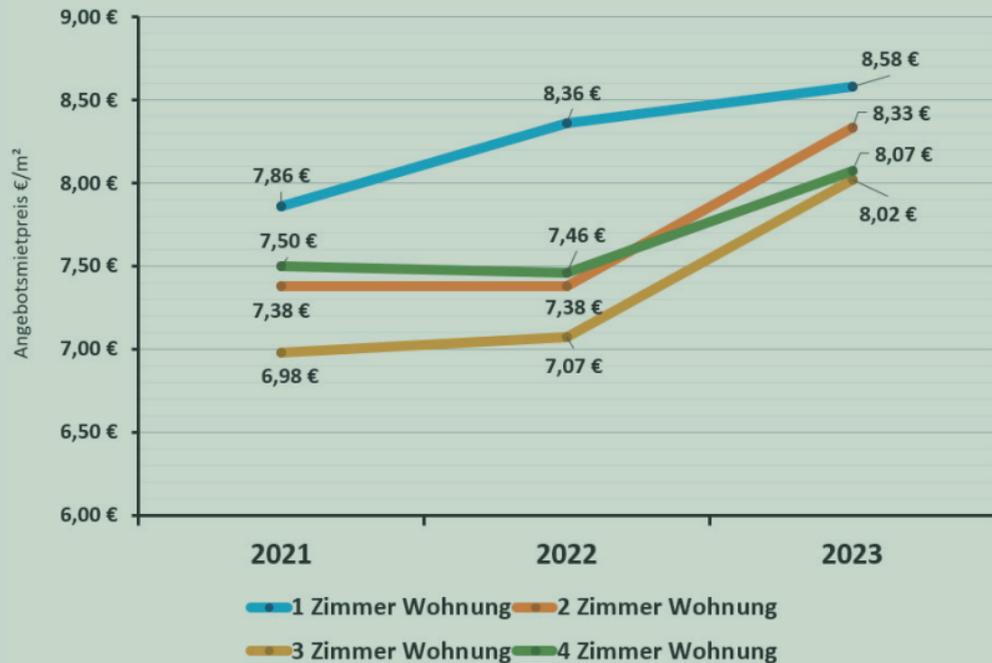


Abb. 12: Angebotsmietpreisentwicklung nach Wohnungskategorie in Viersen, 2021-2023
 Quelle: empirica Systeme GmbH, 2024 (Basis: VALUE Marktdaten)

Angebotspreisentwicklung für Mietwohnungen

- Im Jahr 2023 wurden zum ersten Mal Angebotsmietpreise von über 8 €/m² für die betrachteten Wohnungskategorien ermittelt. Alle Wohnungskategorien haben über die vergangenen Jahre teils deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen.
- Die 1 Zimmer Wohnung ist im Angebotsmietpreis pro Quadratmeter die teuerste Wohnungskategorie.

Alle Preisdaten sind Medianwerte.

Mietmarkt

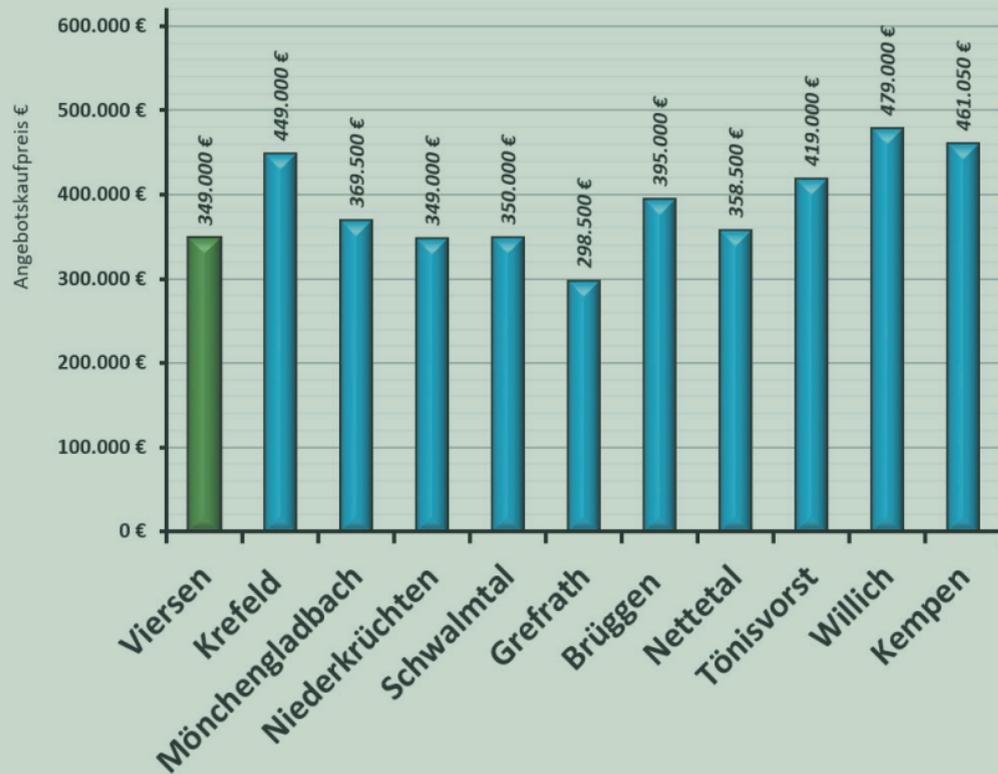


Abb. 13: Angebotskaufpreise in der Region, 2023

Quelle: empirica Systeme GmbH, 2024 (Basis: VALUE Marktdaten)

Angebotskaufpreise in der Region Kreis Viersen, Mönchengladbach, Krefeld

- Viersen liegt mit einem Angebotskaufpreis von 349.000 € im unteren Kaufpreisniveau für Wohneigentum im regionalen Vergleich.
- Im Jahr 2023 waren nur in der Gemeinde Grefrath günstigere Immobilienangebote inseriert.
- Die höchsten Immobilienpreise für Wohneigentum sind mit zunehmender Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf ermittelt worden. Die Städte Willich, Kempen und Krefeld bilden hier den teuersten Wohneigentumsmarkt ab.

Alle Preisdaten sind Medianwerte.

Eigentumsmarkt

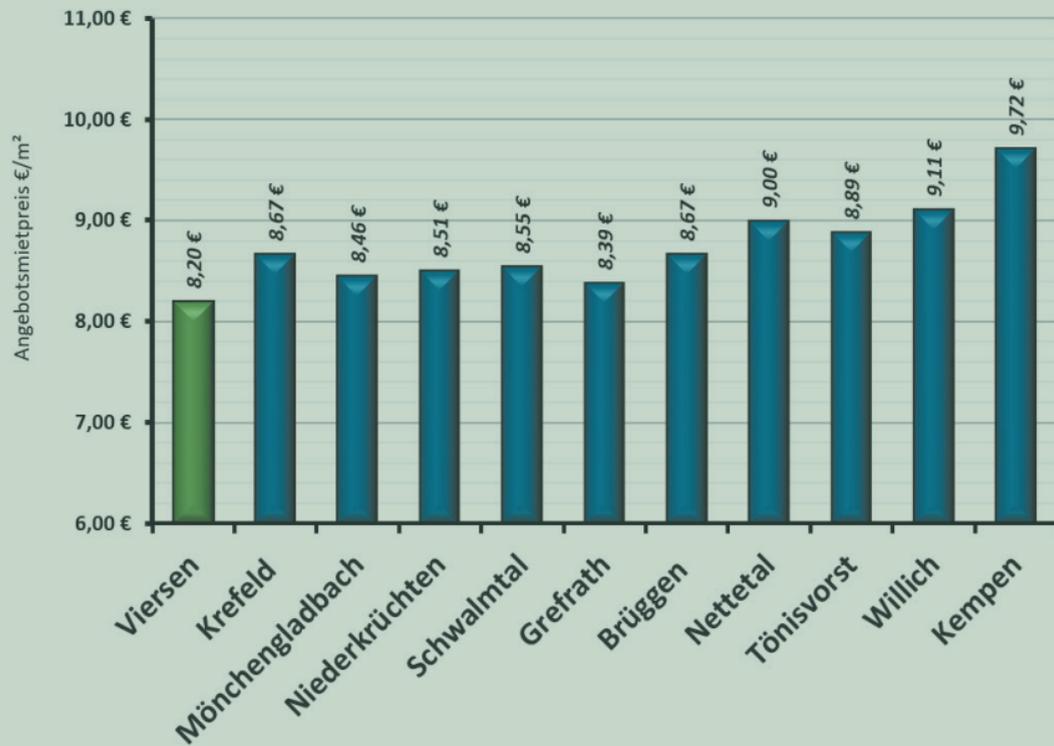


Abb. 14: Angebotsmietpreise in der Region, 2023

Quelle: empirica Systeme GmbH, 2024 (Basis: VALUE Marktdaten)

Angebotsmietpreise in der Region Kreis Viersen, Mönchengladbach, Krefeld

- Nach den kreisfreien Städten Mönchengladbach und Krefeld verfügt Viersen über den größten Mietmarkt in der Region und stellt im Kreis Viersen den größten Immobilienmarkt für Mietwohnungen dar.
- In Viersen wurden im Jahr 2023 mit einem Mietpreis von 8,20 €/m² die günstigsten Angebotsmieten im regionalen Vergleich inseriert.
- Mieten in den westlichen Kommunen des Kreises Viersen werden tendenziell preiswerter im Vergleich zu den östlichen Kommunen des Kreisgebietes angeboten.

Alle Preisdaten sind Medianwerte.

Mietmarkt

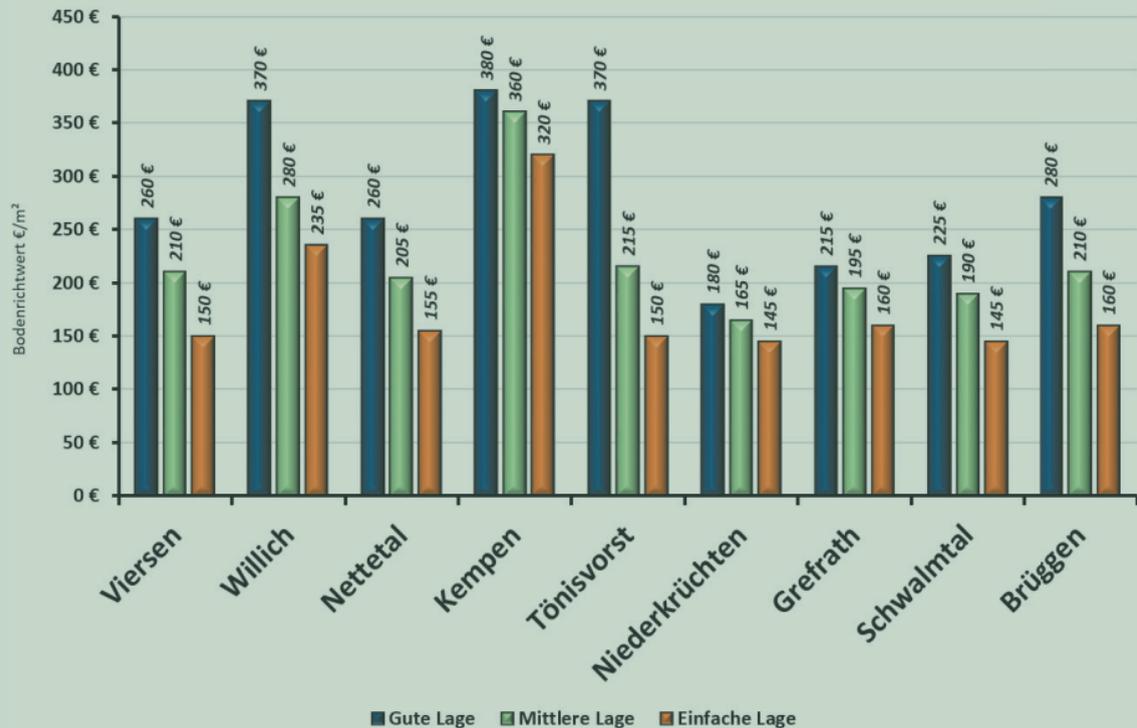


Abb. 15: Bodenrichtwerte für individuellen Wohnungsbau im Kreis Viersen, 2023

Quelle: BORIS.NRW, 2024

Bodenrichtwerte im Kreis Viersen

- Viersen weist für das Jahr 2023 im regionalen Vergleich mit anderen kreisangehörigen Kommunen des Kreises Viersen eine mittlere Position für gute Wohnlagen (260 €/m²) und für mittlere Wohnlagen (210 €/m²) auf.
- In einfachen Wohnlagen gehört Viersen zu den preisgünstigeren Kommunen im Kreis Viersen (150 €/m²).

Hinweis: Der Bodenrichtwert gibt den Wohnlagenwert von Grundstücken an und wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes ermittelt. Die Werte sind in der Regel für einen erschließungsbeitragsfreien Rechtszustand zum 01.01.2023 ermittelt und in €/m² angegeben. Alle gebietstypischen Werte spiegeln nur ein allgemeines Wertniveau wider und sind nicht für die Wertermittlung geeignet.

Bodenpreise

Ihre Notizen



Impressum

Herausgeber

Stadt Viersen

Fachbereich 60/II Stadtplanung

Sven Klatthaar Tel: 02162/101-396

Karen Krätschmer Tel: 02162/101-284

E-Mail: stadtplanung@viersen.de

Stand: 30.06.2024

Soweit nicht anders angegeben, spiegeln die Daten und Berechnungen den Gebietsstand vom 30.06.2024 wider.

Copyright

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.

Die Stadt Viersen übernimmt trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Publikation.

Gestaltung

EB Design, Viersen

Viersen Beberich Bockert Bötzlöh Donk Düpp
Hamm Heimer Helenabrunn Hoser Hülsdonk Ompert
Rahser Rintgen Robend Noppdorf Ummer **Dülken**
Bergerstraße Bistard Schirick Landwehr Loosen
Busch Hausen Mackenstein Nette Ransberg Nord
Waldnielerstraße **Süchteln** Clörath Dornbusch Hagen
Hagenbroich Sittard Vorst **Boisheim** Lind Pütterhöfe
Klinkhammer Bonesend Mauswinkel **www.viersen.de**

Stadt. Land. Viersen.



Stadt Viersen, Fachbereich 60/II - Stadtplanung, Rathaus Bahnhofstr. 23-29, 41747 Viersen