

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im

Kreis Heinsberg



Grundstücksmarktbericht

2013

Basierend auf den Daten des Jahres 2012

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

Geschäftsstelle: Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg
Telefon: 02452/136224 oder 136225
Telefax: 02452/136295
e-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Heinsberg.de
Internet: [http:// www.gars.nrw.de/ga-heinsberg](http://www.gars.nrw.de/ga-heinsberg)

Gebühr: 52,00 €

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS

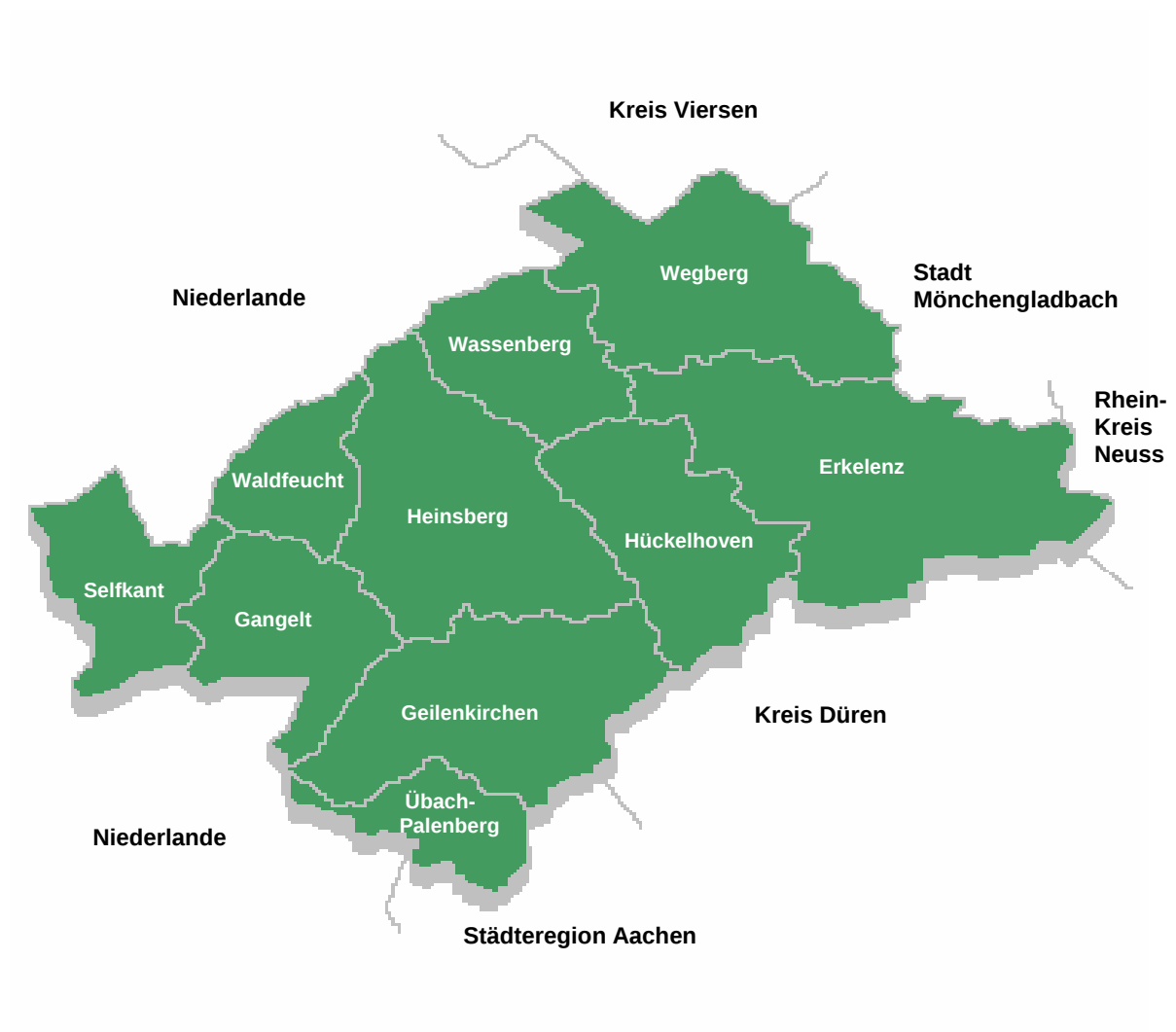
	Seite
1. Zuständigkeitsbereich	
1.1 Übersichtskarte des Kreisgebietes	3
1.2 Kreis Heinsberg: Überblick in Zahlen	4
1.3 Flächennutzung im Kreisgebiet	5
2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
4. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	
4.1 Rechtsgrundlagen	7
4.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
4.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	9
5. Grundstücksmarkt des Jahres 2012	
5.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte	10
5.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen	11/12
5.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte	12/13
6. Unbebaute Grundstücke	
6.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	14
6.2 Wohnbauland	15
6.3 Gewerbe- und Industrieauflächen	15
6.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	16
6.5 Rohbauland	16
6.6 Bauerwartungsland	17
6.7 Sonstige Flächen	17
7. Bebaute Grundstücke	
7.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	18
7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	19
7.3 Mehrfamilienhäuser	20
7.4 Wohn- und Geschäftshäuser	20
7.5 Gewerbe- und Industrieobjekte	21
7.6 Sonstige Objekte	21

	Seite
8. Wohnungs- und Teileigentum	
8.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	22
8.2 Verteilung nach Kaufpreishöhen	22
9. Bodenrichtwerte	
9.1 Gesetzlicher Auftrag	23
9.2 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	23
9.3 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	24
9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	24
10. Erforderliche Daten	
10.1 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	25
10.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	25
10.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	25
10.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum	26
10.1.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze	26
10.2 Preisentwicklung unbebauter Grundstücke	27
10.2.1 Entwicklung der Preise für Wohnbauland seit 1980	27
10.2.2 Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen seit 1972	27
10.2.3 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen	28
10.3 Liegenschaftszinssätze	29
10.3.1 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	30
10.4 Korrekturfaktoren	31
10.5 Marktanpassungsfaktoren	31
10.5.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	31/32
10.5.2 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	33
11. Mieten	34
12. Sonstige Angaben	
12.1 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	35
12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg	36

1. Zuständigkeitsbereich

Die nachfolgenden Angaben über den Grundstücksmarkt beziehen sich auf das Gebiet des Kreises Heinsberg.

1.1 Übersichtskarte des Kreisgebietes



1.2 Kreis Heinsberg: Überblick in Zahlen

Das Gebiet des Kreises Heinsberg besteht aus sieben Stadt- und drei Gemeindebezirken. Er gehört als der westlichste Kreis der BRD zum Bundesland Nordrhein-Westfalen und zum Regierungsbezirk Köln. Mit dem Königreich der Niederlande hat er eine gemeinsame Grenze von 77,5 km. Die Nachbarn des Kreises Heinsberg auf deutscher Seite sind von Norden nach Süden: der Kreis Viersen, die Stadt Mönchengladbach, der Rhein-Kreis Neuss, der Kreis Düren und die Städteregion Aachen.

Bevölkerungsstand und -dichte zum 30.06.2012

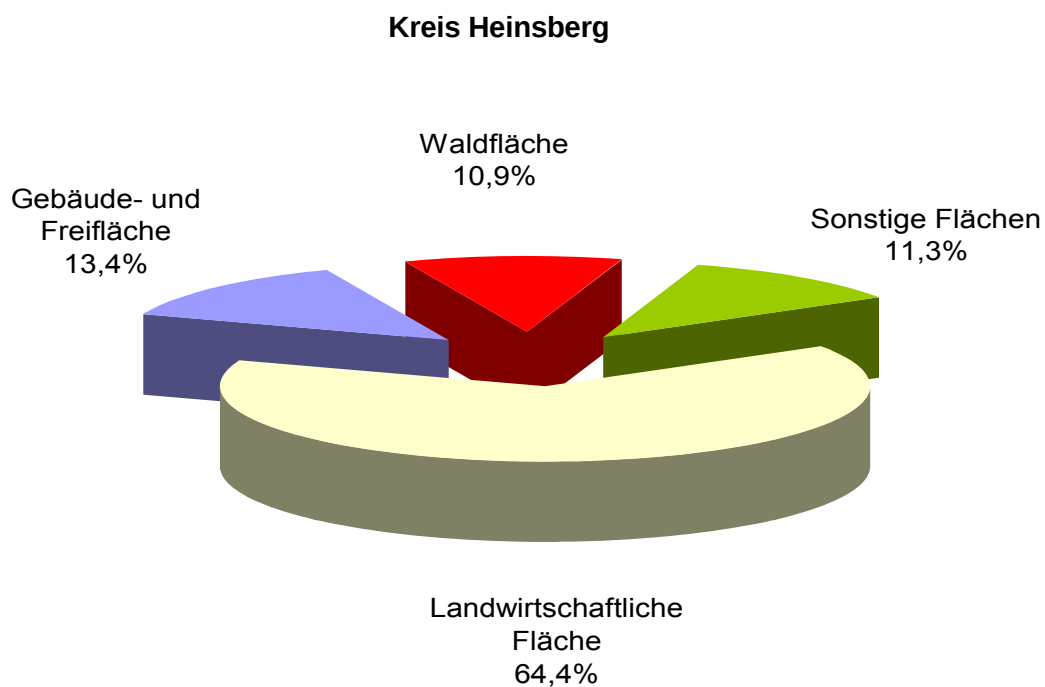
Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	%	Einwohner	%	Einwohner je km ²
Stadt Erkelenz	117,37	18,7	44.517	17,5	379
Stadt Geilenkirchen	83,21	13,2	28.350	11,1	341
Stadt Heinsberg	92,24	14,7	40.693	16,0	441
Stadt Hückelhoven	61,27	9,7	38.996	15,3	637
Stadt Übach-Palenberg	26,12	4,2	24.744	9,7	948
Stadt Wassenberg	42,44	6,8	17.403	6,8	410
Stadt Wegberg	84,38	13,4	29.002	11,4	344
Gemeinde Gangelt	48,72	7,8	11.680	4,6	240
Gemeinde Selfkant	42,09	6,7	10.242	4,0	243
Gemeinde Waldfeucht	30,27	4,8	9.126	3,6	301
Kreis Heinsberg	628,11	100	254.753	100	406

Quelle Einwohner: „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“

Die Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr im Kreisgebiet geringfügig gesunken.

1.3 Flächennutzung im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Kataster- fläche	Gebäude- und Freifläche		landwirtschaftl. Fläche		Waldfläche		Sonstige Flächen	
	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Erkelenz	11.737	1.323	11,3%	9.028	77,0%	235	2,0%	1.151	9,8%
Gangelt	4.872	446	9,2%	3.600	73,9%	208	4,3%	618	12,7%
Geilenkirchen	8.321	829	10,0%	5.618	67,6%	692	8,3%	1.182	14,1%
Heinsberg	9.224	1.485	16,1%	6.493	70,4%	247	2,7%	999	10,8%
Hückelhoven	6.127	1.053	17,2%	3.420	55,9%	701	11,5%	953	15,5%
Selfkant	4.209	429	10,2%	2.951	70,1%	505	12,0%	324	7,7%
Übach-Palenberg	2.612	566	21,7%	1.385	53,0%	261	10,0%	400	15,3%
Waldfeucht	3.027	402	13,3%	2.322	76,7%	102	3,4%	201	6,6%
Wassenberg	4.244	613	14,5%	1.752	41,3%	1.387	32,7%	492	11,6%
Wegberg	8.438	1.305	15,5%	3.838	45,5%	2.505	29,7%	790	9,4%
Kreis Heinsberg	62.811	8.451	13,4%	40.407	64,4%	6.843	10,9%	7.110	11,3%



2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2012 wurden im Kreis Heinsberg insgesamt 2807 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohn- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 345,1 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle sank damit gegenüber 2011 um ca. 16 % und der Geldumsatz verminderte sich um ca. 15 %.

Unbebaute Grundstücke

Ein Umsatzrückgang ist bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen. Gegenüber 2011 sank die Anzahl der verkauften Baugrundstücke um ca. 17,5 % auf 538.

Die Preise dieser Grundstücke sind im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben und liegen im Kreisgebiet im Mittel bei ca. 117,- €/qm. Die höchsten Bodenpreise wurden in den Städten Erkelenz und Wegberg und in bevorzugten Wohnlagen der Städte Geilenkirchen und Heinsberg erzielt. Auch in der Gemeinde Selfkant wurden relativ hohe Bodenwerte erreicht. Der Selfkant grenzt unmittelbar an die Stadt Sittard und den dicht besiedelten südlimburgischen Raum der Niederlande, wodurch seit Jahren eine vermehrte Nachfrage nach Baugrundstücken durch niederländische Bürger beobachtet wird. Entgegen dieses Trends entwickeln sich die Baulandpreise in Gemeinden und Ortsteilen mit einem Überangebot an Baulandflächen teilweise rückläufig.

Das Preisniveau von Grundstücken in ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten ist im Kreisdurchschnitt etwa gleich geblieben.

Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind teilweise stark gestiegen. Der mittlere Kaufpreis im Kreisgebiet liegt bei rd. 3,90 €/qm.

Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Kaufpreise gleich geblieben und liegen im Kreisgebiet bei 1,00 €/qm.

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2012 wurden 1323 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, ca. 14,5 % weniger als im Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind unter Punkt 10.1 des Marktberichtes aufgelistet.

Eigentumswohnungen

Im Jahre 2012 wechselten 332 Objekte den Eigentümer, ca. 16,2 % weniger als im Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind unter Punkt 10.1 des Marktberichtes aufgelistet.

3. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Heinsberg. Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren.

Der Bericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen der hiesigen Kaufpreissammlung und wendet sich an freiberuflich tätige Bewertungssachverständige, die öffentliche Verwaltung sowie an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, die auf Kenntnisse des Grundstücksmarkts angewiesen sind. Darüber hinaus dient er der breiten Information der Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang muss jedoch verdeutlicht werden, dass das Marktverhalten in aller Regel nur in generalisierter Form darstellbar ist. Die in diesem Bericht angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Die tatsächliche Situation im Einzelfall kann deutlich von den durchschnittlichen Marktverhältnissen abweichen.

Der Benutzer des Jahresberichtes muss sich stets bewusst sein, dass die angegebenen Werte und Preise nur auf ein spezielles Grundstück übertragbar sind, wenn es mit den wertbildenden Faktoren des Teilmarktes übereinstimmt. Im Allgemeinen sollte es dem Bewertungsfachmann überlassen werden, aus den Daten des Marktberichtes auf den Wert eines speziellen Objektes zu schließen.

4. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

4.1 Rechtsgrundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 gebildet worden. Die heutige Rechtsgrundlage für die Gutachterausschüsse bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) in den jeweils gültigen Fassungen.

Gutachterausschüsse sind selbständige, unabhängige, nicht an Weisungen gebundene Kollegialgremien und sind Landeseinrichtungen.

Für den Bereich des Kreises Heinsberg wurde ein selbständiger Gutachterausschuss gebildet. Er führt die Bezeichnung "Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg".

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, dessen Vertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Alle Gutachter werden von der Bezirksregierung Köln bestellt. Die sachverständigen Mitglieder - Architekten, Bauingenieure, Agraringenieure, Geodäten, Immobilienmakler etc. - werden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Sitzungen der Gutachterausschüsse sind nicht öffentlich. Die Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefasst.

Die Gutachter haben ihre Tätigkeit gewissenhaft und unparteiisch auszuüben. Sie sind verpflichtet, das durch ihre Tätigkeit begründete Wissen über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.

4.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses lassen sich allgemein in folgende Schwerpunkte einteilen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensvor- oder -nachteile
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Indexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erarbeitung der Übersicht über den Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht)

Der Gutachterausschuss kann Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten.

Antragsberechtigt für Gutachten sind nach § 193 (1) BauGB die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist außerdem der jeweilige Mieter oder Pächter antragsberechtigt.

Zur Erlangung einer möglichst großen Transparenz des Grundstücksmarktes gibt der Gutachterausschuss jedes Jahr einen Grundstücksmarktbericht heraus. Dieser kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von jedermann erworben werden. Die Bodenrichtwerte und Marktberichte werden unter www.borisplus.nrw.de im Internet veröffentlicht.

Die Art der Veröffentlichung und der Hinweis auf das Recht, Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten, werden ortsüblich bekannt gemacht. Die Geschäftsstelle, die der Vorbereitung und Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses dient, ist beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Heinsberg (Kreisverwaltung) eingerichtet. Sie steht innerhalb der Dienststunden für Auskünfte zur Verfügung (Tel. 02452/136224 oder 136225).

4.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Gutachterausschusses im Wesentlichen folgende Arbeiten durch:

Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen. Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Kreisgebietes werden gemäß § 195 Abs.1 BauGB von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zugeleitet. Das gleiche gilt für Zwangsversteigerungsbeschlüsse der Amtsgerichte. Sie werden ausgewertet und alle wesentlichen Daten werden der Kaufpreissammlung zugeführt.

Die Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Die erfassten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen dem Gutachterausschuss für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung.

Vorbereitung zur Ermittlung der Daten, die für die Wertermittlung erforderlich sind (u.a. Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Indexreihen)

Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertgutachten, vorbereitende Auswertungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Übersichten über Bodenrichtwerte

Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Aufbereitung der vorliegenden Daten für den Grundstücksmarktbericht zur Schaffung von Markttransparenz

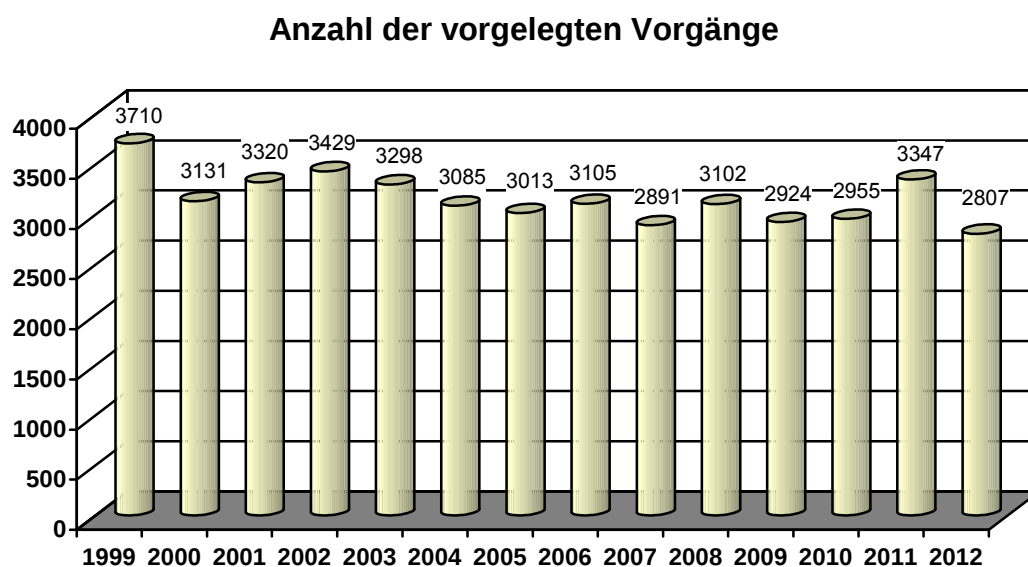
Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form, über die Bodenrichtwerte und sonstige Daten des Grundstücksmarktes

5. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

5.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

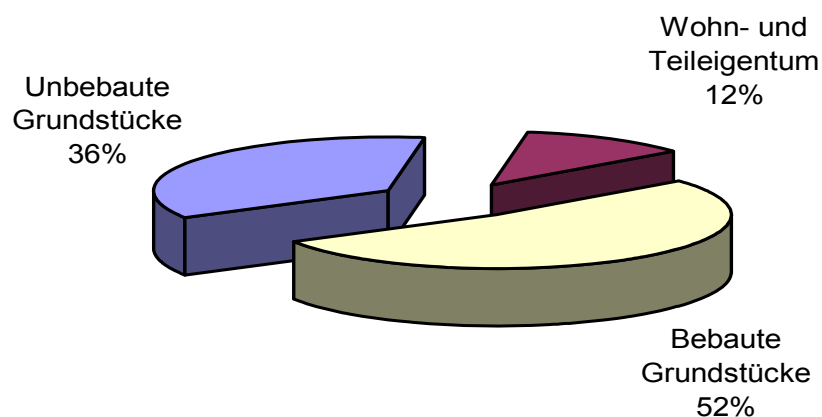
Im Jahre 2012 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 2807 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies sind ca. 16 % weniger als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 1999 und 2012 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

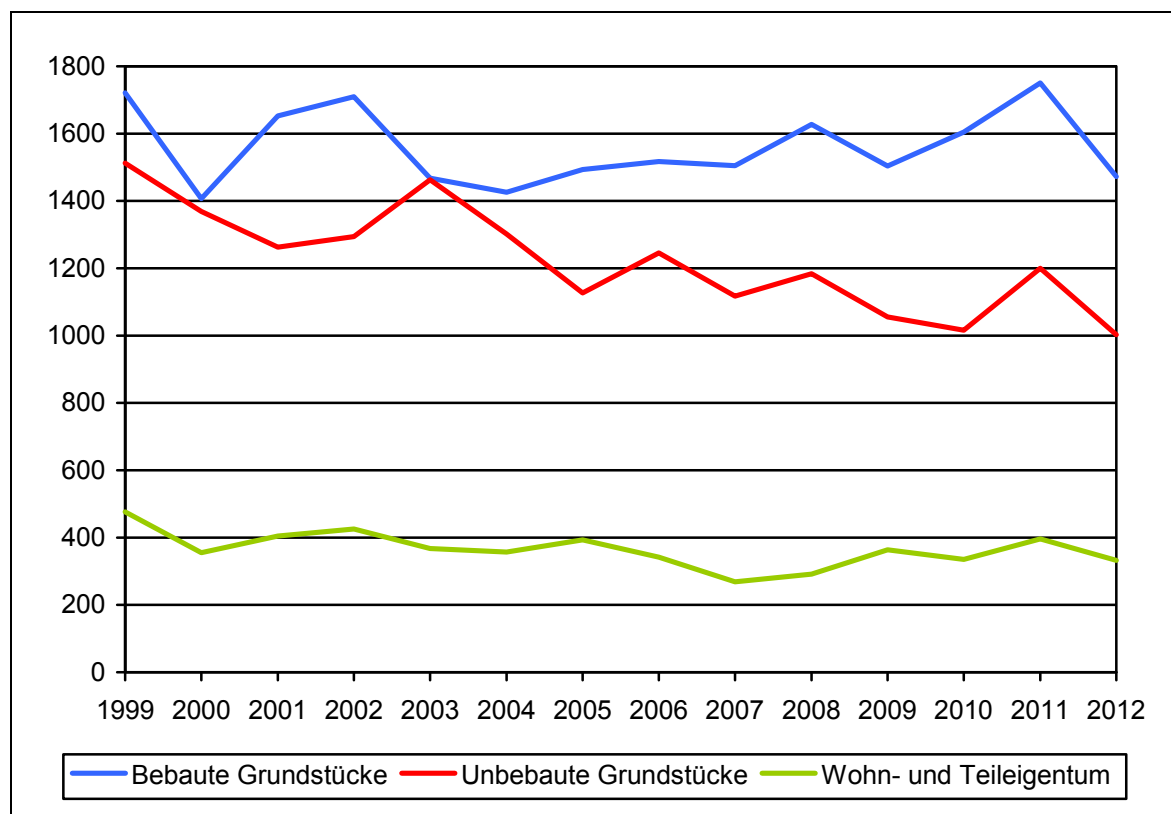


Die Kauffälle 2012 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen blieb in etwa gleich und liegt bei 64 %.



Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

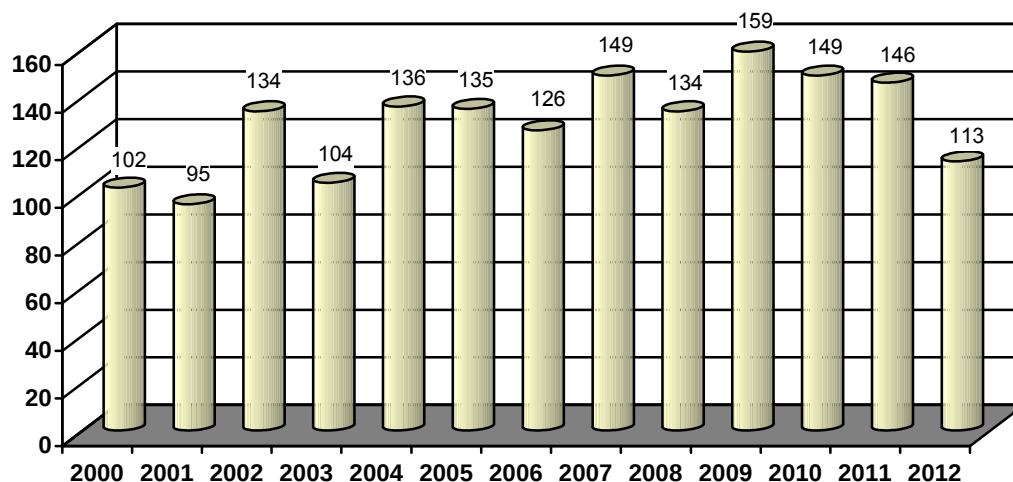


5.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Anteil am Gesamtmarkt
2003	104	- 28,8 %	3,2 %
2004	136	+30,8 %	4,4 %
2005	135	- 0,7 %	4,5 %
2006	126	- 6,6 %	4,1 %
2007	149	+ 18,3 %	5,2 %
2008	134	- 10,1 %	4,3 %
2009	159	+ 18,6 %	5,4 %
2010	149	- 6,3 %	5,0 %
2011	146	- 2,0 %	4,4 %
2012	113	- 22,6 %	4,0 %

Im Jahre 2012 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 113 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 22,6 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 4,0 %.

Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

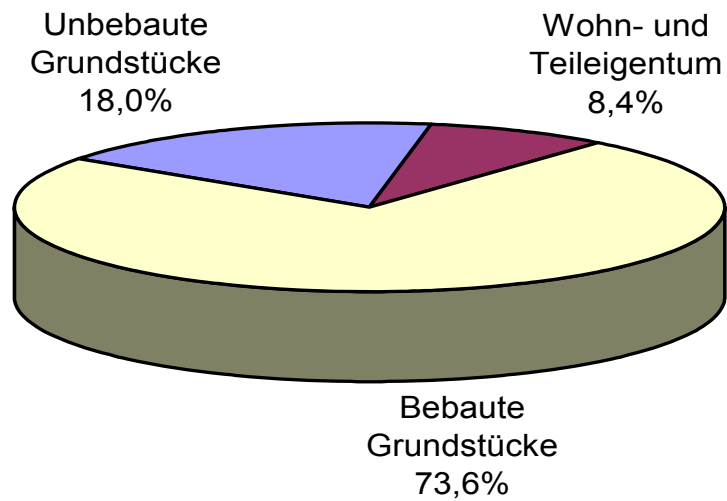


5.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

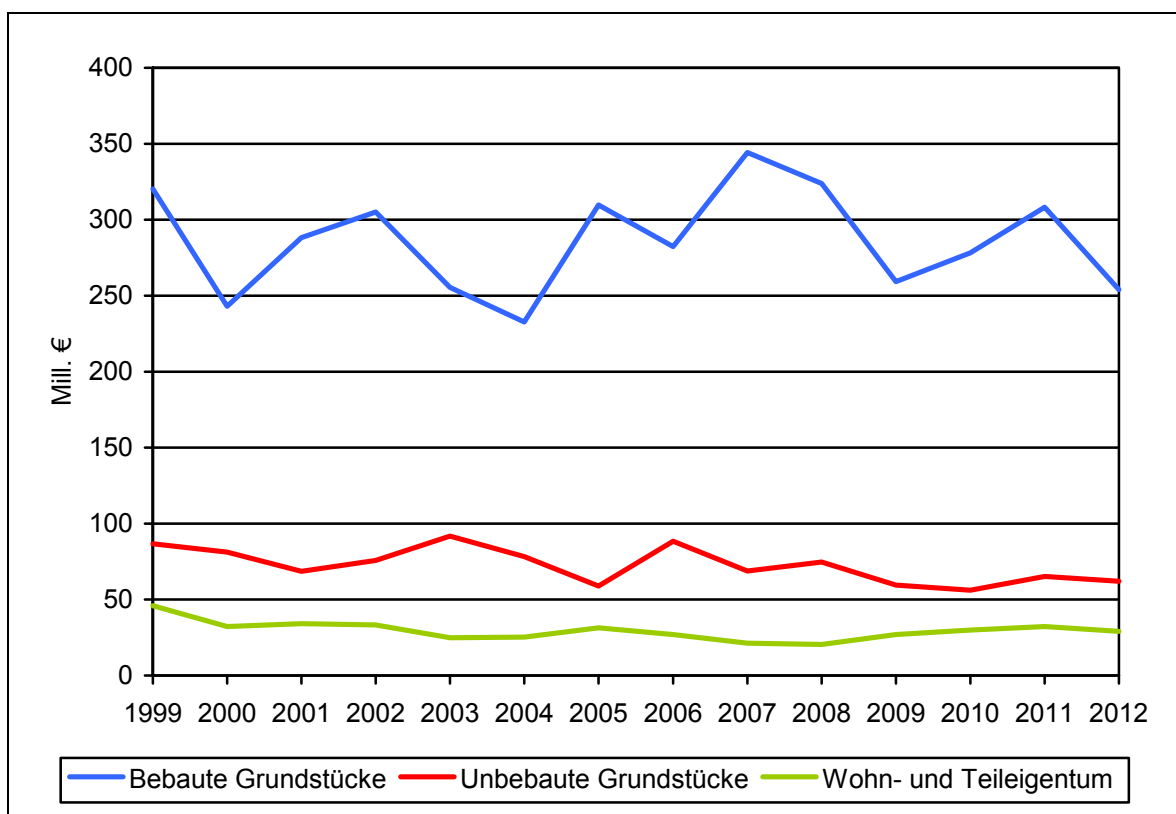
Der Gesamt-Geldumsatz verringerte sich im Vergleich zu 2011 um ca. 14,9 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ sank um ca. 17,6 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ sank um ca. 9,6 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ verringerte sich um ca. 4,8 %.

	2010 Mill. €	2011 Mill. €	2012 Mill. €
Gesamtgeldumsatz	364,4	405,6	345,1
Aufgegliedert in die Teilmärkte			
Bebaute Grundstücke	278,3	308,3	254,0
Wohnungs- und Teileigentum	29,9	32,2	29,1
Unbebaute Grundstücke	56,2	65,1	62,0

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



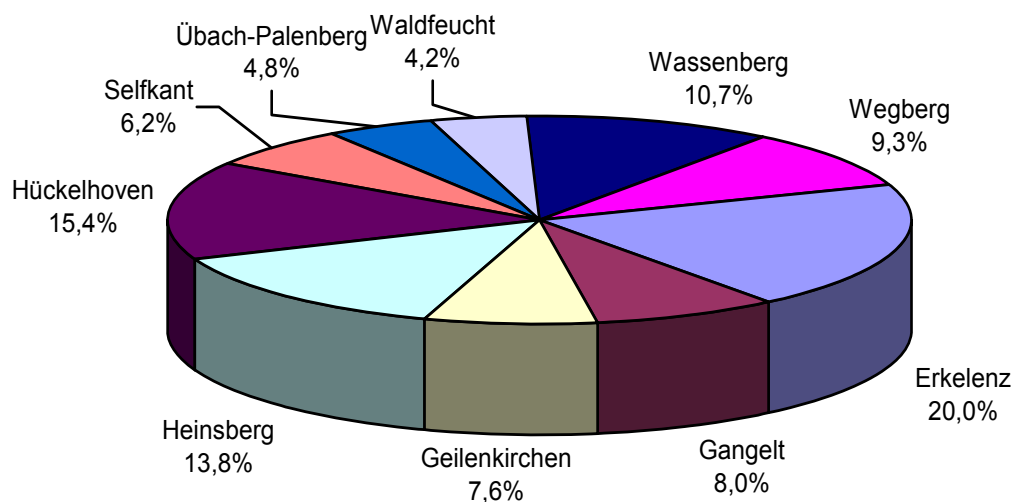
6. Unbebaute Grundstücke

6.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

(Im Stadtgebiet Erkelenz sind die Ankäufe durch die RWE Power AG in den Braunkohlenabbau-gebieten und die Ankäufe durch die Umsiedler enthalten.)

Stadt/Gemeinde	Gesamt – Umsatz aus allen Teilmärkten					
	2010		2011		2012	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	13,951	24,8	16,275	25,0	12,407	20,0
Gangelt	3,142	5,6	3,776	5,8	4,957	8,0
Geilenkirchen	4,422	7,9	5,187	8,0	4,706	7,6
Heinsberg	5,824	10,4	10,144	15,6	8,590	13,8
Hückelhoven	10,974	19,5	6,291	9,7	9,537	15,4
Selfkant	2,963	5,3	4,449	6,8	3,825	6,2
Übach-Palenberg	1,111	2,0	4,645	7,1	2,956	4,8
Waldfeucht	2,033	3,6	1,939	3,0	2,619	4,2
Wassenberg	6,323	11,2	7,042	10,8	6,616	10,7
Wegberg	5,462	9,7	5,375	8,2	5,742	9,3
Kreis Heinsberg	56,205	100	65,123	100	61,956	100

Anteil am Gesamtumsatz 2012



6.2 Wohnbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohnbauland								
	2010			2011			2012		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	157	10,70	10,884	146	19,19	10,950	87	9,61	7,104
Gangelt	28	1,88	1,777	44	4,67	2,630	51	4,67	3,340
Geilenkirchen	44	2,68	2,632	42	2,95	2,497	43	3,47	2,571
Heinsberg	53	5,93	3,802	63	5,83	4,517	100	7,50	7,121
Hückelhoven	55	3,61	3,728	84	60,69	4,713	48	3,46	3,398
Selfkant	20	1,80	1,530	36	3,28	2,943	16	1,19	1,260
Übach-Palenberg	15	0,95	0,754	65	3,75	3,411	31	1,73	1,727
Waldfeucht	20	1,62	1,139	21	3,43	1,362	26	1,99	1,586
Wassenberg	96	6,74	5,268	96	34,60	5,432	82	6,13	5,142
Wegberg	56	4,97	3,762	55	37,01	3,512	54	4,05	4,149
Kreis Heinsberg	544	40,88	35,276	652	175,40	41,967	538	43,80	37,398

6.3 Gewerbe- und Industriebauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industriebauflächen								
	2010			2011			2012		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	7	4,18	1,072	8	2,47	0,866	3	1,61	0,306
Gangelt	/	/	/	3	0,97	0,139	3	0,37	0,087
Geilenkirchen	5	2,49	0,794	7	2,45	0,601	5	2,65	0,506
Heinsberg	5	2,41	0,574	7	3,13	0,910	3	0,44	0,115
Hückelhoven	4	8,01	5,051	4	0,41	0,129	11	7,27	5,102
Selfkant	4	0,74	0,480	2	0,39	0,268	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	/	3	1,41	0,948	5	3,17	0,867
Waldfeucht	1	0,02	0,003	7	1,61	0,316	4	2,26	0,270
Wassenberg	4	2,64	0,459	6	1,67	0,305	3	1,07	0,205
Wegberg	3	0,70	0,348	3	2,25	0,527	3	1,36	0,459
Kreis Heinsberg	33	21,19	8,781	50	16,76	5,009	40	20,20	7,918

6.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Land- und Forstwirtschaft								
	2010			2011			2012		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	31	35,20	1,432	48	55,78	2,042	54	73,25	3,066
Gangelt	36	33,82	1,189	36	31,75	0,966	29	21,44	0,911
Geilenkirchen	35	28,40	0,911	36	49,95	2,078	32	38,22	1,494
Heinsberg	52	37,63	1,207	58	51,86	1,772	39	28,48	0,984
Hückelhoven	23	32,78	0,899	38	36,36	0,907	24	20,26	0,537
Selfkant	37	25,66	0,765	23	29,32	1,212	23	56,67	2,550
Übach-Palenberg	7	6,26	0,260	6	6,24	0,268	3	3,47	0,161
Waldfeucht	24	21,39	0,787	16	7,79	0,260	22	20,33	0,762
Wassenberg	17	9,77	0,215	27	88,89	1,271	20	83,88	1,168
Wegberg	31	33,32	0,892	44	46,14	1,239	48	51,06	1,003
Kreis Heinsberg	293	264,23	8,557	332	404,08	12,015	294	397,06	12,636

6.5 Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Rohbauland								
	2010			2011			2012		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	8	1,50	0,283	1	0,27	0,058	/	/	/
Gangelt	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Heinsberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Hückelhoven	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Selfkant	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	1	0,89	0,230	/	/	/	/	/	/
Wegberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Kreis Heinsberg	9	2,39	0,513	1	0,27	0,058	/	/	/

6.6 Bauerwartungsland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Bauerwartungsland								
	2010			2011			2012		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	5	0,76	0,147	6	7,22	1,390	6	11,45	1,863
Gangelt	2	0,76	0,151	/	/	/	4	2,56	0,618
Geilenkirchen	/	/	/	/	/	/	1	0,31	0,113
Heinsberg	1	0,86	0,180	9	3,12	0,983	1	2,01	0,201
Hückelhoven	4	0,28	0,134	2	0,61	0,305	1	0,02	0,012
Selfkant	1	1,62	0,187	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	/	1	0,05	0,017	/	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	1	0,76	0,140	/	/	/	/	/	/
Wegberg	1	1,48	0,200	1	0,15	0,065	/	/	/
Kreis Heinsberg	15	6,52	1,139	19	11,15	2,760	13	16,35	2,807

6.7 Sonstige Flächen

Zu den sonstigen Flächen zählen unter anderem Gartenland, Abbauland und Gemeinbedarfsflächen (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für den Landschafts- oder Naturschutz).

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Sonstige Flächen								
	2010			2011			2012		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	28	1,22	0,133	13	2,47	0,968	14	0,57	0,069
Gangelt	4	0,22	0,026	9	0,61	0,042	1	0,00	0,000
Geilenkirchen	4	2,08	0,085	6	0,13	0,011	7	0,08	0,023
Heinsberg	36	1,02	0,060	78	23,11	1,962	24	1,97	0,169
Hückelhoven	16	9,97	1,161	7	9,17	0,237	35	5,01	0,488
Selfkant	1	0,10	0,001	2	0,18	0,026	5	0,13	0,015
Übach-Palenberg	3	0,67	0,097	1	0,01	0,001	3	1,88	0,202
Waldfeucht	6	0,88	0,104	2	0,01	0,001	/	/	/
Wassenberg	4	0,09	0,011	4	0,70	0,033	6	0,75	0,101
Wegberg	20	5,52	0,260	24	0,30	0,033	23	0,84	0,130
Kreis Heinsberg	122	21,77	1,938	146	36,69	3,314	118	11,23	1,197

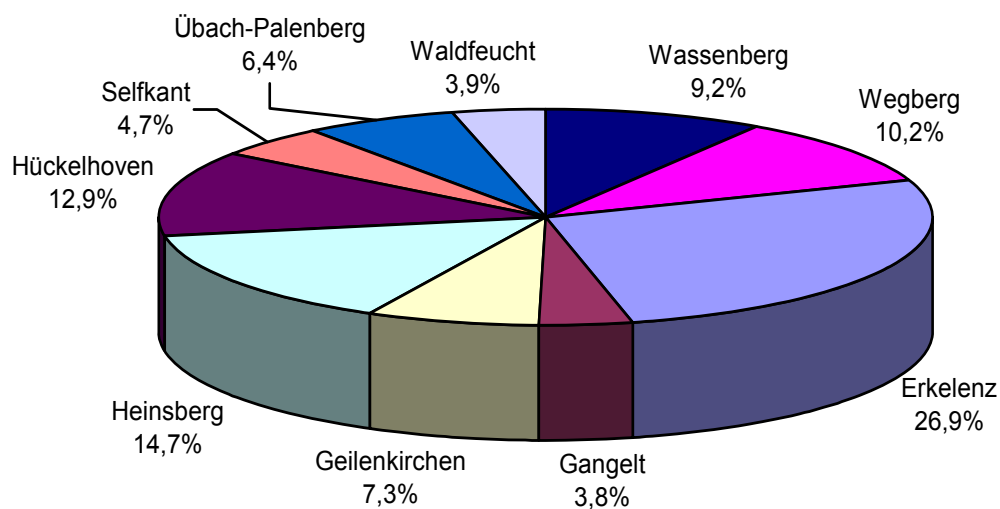
7. Bebaute Grundstücke

7.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

(Im Stadtgebiet Erkelenz sind die Ankäufe durch die RWE Power AG in den Braunkohlenabbau-gebieten und die Ankäufe durch die Umsiedler enthalten.)

Stadt/Gemeinde	Gesamt – Umsatz aus allen Teilmärkten					
	2010		2011		2012	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	64,941	23,3	74,001	24,0	68,199	26,9
Gangelt	11,218	4,0	12,644	4,1	9,768	3,8
Geilenkirchen	25,329	9,1	32,438	10,5	18,446	7,3
Heinsberg	36,745	13,2	42,266	13,7	37,274	14,7
Hückelhoven	36,911	13,3	39,548	12,8	32,785	12,9
Selfkant	13,535	4,9	16,971	5,5	12,013	4,7
Übach-Palenberg	23,516	8,5	20,092	6,5	16,255	6,4
Waldfeucht	4,274	1,5	8,338	2,7	10,016	3,9
Wassenberg	26,518	9,5	26,733	8,7	23,312	9,2
Wegberg	35,297	12,7	35,237	11,5	25,988	10,2
Kreis Heinsberg	278,284	100	308,268	100	254,056	100

Anteil am Gesamtumsatz 2012



7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Ein- und Zweifamilienhäuser								
	2010			2011			2012		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	264	54,198	25,2	280	55,132	23,9	217	43,009	21,6
Gangelt	73	10,313	4,8	70	10,134	4,4	55	8,719	4,4
Geilenkirchen	119	17,489	8,1	132	19,411	8,4	112	16,471	8,3
Heinsberg	216	27,042	12,6	235	29,755	12,9	222	30,874	15,5
Hückelhoven	190	24,277	11,3	227	26,907	11,7	216	24,981	12,5
Selfkant	77	13,120	6,1	89	15,368	6,7	63	11,123	5,6
Übach-Palenberg	122	16,442	7,7	126	14,844	6,4	108	14,417	7,2
Waldfeucht	31	3,884	1,8	48	7,609	3,3	57	7,505	3,8
Wassenberg	136	22,181	10,3	158	22,121	9,6	132	20,548	10,3
Wegberg	167	26,048	12,1	182	29,348	12,7	141	21,614	10,8
Kreis Heinsberg	1395	214,994	100	1547	230,629	100	1323	199,261	100

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 90 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass im Bereich zwischen 50.000 € und 200.000 € ca. 73 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 4265 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2010	2011	2012
bis 50.000 €	77	74	102
50.000 - 100.000 €	304	356	274
100.000 - 150.000 €	391	487	381
150.000 - 200.000 €	349	355	307
200.000 - 250.000 €	138	163	130
250.000 - 300.000 €	70	55	59
300.000 - 400.000 €	33	30	42
400.000 - 500.000 €	17	15	12
über 500.000 €	16	12	16
gesamt:	1395	1547	1323

7.3 Mehrfamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Mehrfamilienhäuser								
	2010			2011			2012		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	11	3,784	23,5	9	4,170	24,0	5	1,107	13,4
Gangelt	1	0,220	1,4	1	0,300	1,7	2	0,640	7,7
Geilenkirchen	3	1,140	7,1	4	0,686	4,0	3	0,600	7,3
Heinsberg	6	2,184	13,6	8	3,056	17,6	5	1,376	16,6
Hückelhoven	14	4,125	25,7	10	3,329	19,2	4	0,923	11,2
Selfkant	1	0,160	1,0	/	/	/	1	0,350	4,2
Übach-Palenberg	4	0,493	3,1	7	2,558	14,8	2	0,295	3,6
Waldfeucht	1	0,261	1,6	1	0,375	2,2	1	0,230	2,8
Wassenberg	6	1,976	12,3	3	0,726	4,2	4	0,914	11,1
Wegberg	8	1,735	10,8	7	2,140	12,3	7	1,834	22,1
Kreis Heinsberg	55	16,078	100	50	17,340	100	34	8,269	100

7.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohn- und Geschäftshäuser								
	2010			2011			2012		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	10	2,942	17,2	9	4,132	22,1	11	3,121	24,3
Gangelt	2	0,620	3,6	3	0,611	3,3	1	0,130	1,0
Geilenkirchen	9	2,701	15,8	4	1,226	6,6	2	0,290	2,3
Heinsberg	11	3,153	18,4	17	7,284	38,9	5	0,659	5,1
Hückelhoven	12	3,558	20,8	14	2,679	14,3	12	5,958	46,5
Selfkant	1	0,190	1,1	3	0,733	3,9	2	0,540	4,2
Übach-Palenberg	8	2,072	12,1	2	0,195	1,0	4	0,825	6,4
Waldfeucht	1	0,130	0,8	1	0,092	0,5	2	0,330	2,6
Wassenberg	5	0,501	2,9	5	0,729	3,9	4	0,647	5,0
Wegberg	6	1,265	7,4	6	1,032	5,5	2	0,337	2,6
Kreis Heinsberg	65	17,132	100	64	18,713	100	45	12,837	100

7.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industrieobjekte								
	2010			2011			2012		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	6	3,915	17,2	13	9,658	24,8	10	15,604	56,5
Gangelt	1	0,035	0,2	2	1,570	4,0	2	0,278	1,0
Geilenkirchen	8	1,971	8,7	7	11,115	28,5	3	1,055	3,8
Heinsberg	9	4,367	19,2	7	2,076	5,3	6	4,365	15,8
Hückelhoven	7	1,251	5,5	8	6,050	15,5	4	0,540	2,0
Selfkant	1	0,030	0,1	2	0,785	2,0	/	/	/
Übach-Palenberg	10	4,502	19,8	7	2,196	5,6	2	0,510	1,9
Waldfeucht	/	/	/	2	0,263	0,7	4	1,952	7,1
Wassenberg	5	0,844	3,7	3	2,807	7,2	3	1,203	4,4
Wegberg	8	5,808	25,6	4	2,495	6,4	8	2,054	7,5
Kreis Heinsberg	55	22,723	100	55	39,015	100	42	27.561	100

7.6 Sonstige Objekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Sonstige Objekte								
	2010			2011			2012		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	4	0,101	1,4	12	0,910	35,4	8	5,358	87,4
Gangelt	1	0,030	0,4	1	0,029	1,1	1	0,001	0,0
Geilenkirchen	7	2,027	27,6	/	/	/	1	0,030	0,5
Heinsberg	/	/	/	1	0,095	3,7	/	/	/
Hückelhoven	9	3,701	50,3	10	0,583	22,7	13	0,383	6,3
Selfkant	1	0,034	0,5	2	0,085	3,3	/	/	/
Übach-Palenberg	2	0,006	0,1	4	0,298	11,6	4	0,208	3,4
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	4	1,017	13,8	1	0,350	13,6	/	/	/
Wegberg	6	0,441	6,0	4	0,222	8,6	1	0,148	2,4
Kreis Heinsberg	34	7,357	100	35	2,572	100	28	6,128	100

8. Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2012 einen Gesamtumsatz von ca. 29,1 Mill. €, bei insgesamt 332 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einer Minderung von ca. 16,2 % und im Umsatz ein Rückgang von ca. 9,6 %.

Stadt / Gemeinde	Gesamtumsatz		
	Anzahl	Mill. €	%
Erkelenz	82	9,304	32,0
Gangelt	1	0,045	0,2
Geilenkirchen	34	2,335	8,0
Heinsberg	60	3,936	13,5
Hückelhoven	55	5,019	17,2
Selfkant	4	0,235	0,8
Übach-Palenberg	25	2,254	7,7
Waldfeucht	1	0,130	0,5
Wassenberg	23	1,699	5,8
Wegberg	47	4,173	14,3
Kreis Heinsberg	332	29,130	100

8.2 Verteilung nach Kaufpreishöhen

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1063 Verträge über den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2010	2011	2012
bis 50.000 €	97	133	91
50.000 - 100.000 €	128	146	131
100.000 - 150.000 €	69	71	65
150.000 - 200.000 €	25	31	29
200.000 - 250.000 €	14	10	9
250.000 - 300.000 €	0	3	4
300.000 - 400.000 €	1	0	1
400.000 - 500.000 €	0	1	1
über 500.000 €	1	1	1
gesamt:	335	396	332

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15.02. jeden Jahres auf den Stichtag 01.01. bezogen ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Die Bodenrichtwerte wurden flächendeckend für Zonen gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse (zonale Bodenrichtwerte) ermittelt. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Richtwerte sind im Internet unter www.borisplus.nrw.de ab dem 15.03. jeden Jahres abrufbar.

9.2 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

Die Richtwerte gelten für erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten mit 1-2 geschossiger Bebauung und 35 m Grundstückstiefe bei rechteckigem Grundstückszuschnitt. Erschließungs- und Anliegerbeiträge sind in den Richtwerten enthalten.

Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 GAVO NRW.

Stadt / Gemeinde	2010			2011			2012		
	gute Lage €/qm	mittlere Lage €/qm	mäßige Lage €/qm	gute Lage €/qm	mittlere Lage €/qm	mäßige Lage €/qm	gute Lage €/qm	mittlere Lage €/qm	mäßige Lage €/qm
Erkelenz	200	120	105	200	120	105	205	120	105
Gangelt	125	115	95	125	115	95	125	115	95
Geilenkirchen	155	100	90	155	100	90	155	100	90
Heinsberg	150	110	100	150	110	100	150	115	100
Hückelhoven	135	115	100	135	120	100	135	120	100
Selfkant	145	130	120	135	125	120	135	125	120
Übach-Palenberg	140	115	105	130	115	105	130	115	105
Waldfeucht	110	105	100	110	105	100	110	105	100
Wassenberg	150	95	90	150	95	90	160	95	90
Wegberg	150	120	115	150	120	115	155	120	115

9.3 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Die Richtwerte wurden für baureifes Land in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten ermittelt. Erschließungs- und Anliegerbeiträge sind in den Richtwerten enthalten.

Überwiegend sind die Bodenrichtwerte insbesondere in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet.

Mittleres Richtwertniveau in den Gemeinden

Stadt / Gemeinde		2010 €/qm	2011 €/qm	2012 €/qm
Erkelenz	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 25	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	40 - 60	40 - 60	40 - 60
Gangelt	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 25	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	60	60	60
Geilenkirchen	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	10 - 20	15 - 20	15 - 20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	30	30	30
Heinsberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	25 - 35	25 - 35	25 - 30
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	80	80	80
Hückelhoven	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20	20	20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	50 - 120	50 - 120	50 - 180
Selfkant	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	30	30	30
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	50 - 90	50 - 90	50 - 90
Übach-Palenberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20	20	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	70	70	70
Waldfeucht	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 20	20	20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	40	40	40
Wassenberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 20	15 - 20	15 - 20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	50 - 70	50 - 70	50 - 70
Wegberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 35	15 - 35	15 - 35
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	80 - 90	80 - 90	80 - 90

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden unter Berücksichtigung der Bonitäten, einer mittleren Größe und eines regelmäßigen Zuschnitts ermittelt. Die Richtwerte liegen im Kreisgebiet zwischen 2,50 €/qm und 4,30 €/qm.

Für das Gebiet des Kreises Heinsberg wurde ein Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 1,00 €/qm einschließlich Aufwuchs ermittelt.

10. Erforderliche Daten

10.1 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

10.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser

(Verkäufe aus den Jahren 2011 und 2012)

Baujahr	Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfl.		Kaufpreis €/qm Wohnfl.	Stabw
- 1949	24	720	125.000	175	(6)	720	+/- 130
1950 - 1959	54	730	125.000	110	(12)	1.130	+/- 170
1960 – 1969	96	670	145.000	125	(23)	1.170	+/- 180
1970 - 1979	117	750	170.000	125	(25)	1.340	+/- 220
1980 – 1989	63	760	195.000	135	(23)	1.440	+/- 250
1990 – 1999	62	730	230.000	145	(17)	1.570	+/- 260
2000 - 2009	99	600	235.000	145	(36)	1.650	+/- 280

() Anzahl der für die Mittelbildung herangezogenen Wohnflächen

10.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

(Verkäufe aus den Jahren 2011 und 2012)

Baujahr	Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfl.		Kaufpreis €/qm Wohnfl.	Stabw
- 1949	38	420	85.000	110	(12)	750	+/- 120
1950 - 1959	74	580	95.000	105	(23)	900	+/- 170
1960 – 1969	72	490	110.000	110	(25)	980	+/- 160
1970 - 1979	69	380	140.000	115	(21)	1.220	+/- 170
1980 – 1989	61	350	150.000	120	(18)	1.250	+/- 170
1990 – 1999	111	350	170.000	120	(23)	1.420	+/- 210
2000 - 2009	105	310	180.000	130	(24)	1.380	+/- 210
Neubau	unterkellert	26	200.000	130	(11)	1.530	+/- 220
	nicht unterkellert	26	170.000	100	(9)	1.670	+/- 260

() Anzahl der für die Mittelbildung herangezogenen Wohnflächen

10.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum

In der nachfolgenden Tabelle sind durchschnittliche Kaufpreise in €/qm Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Kreis Heinsberg zusammengefasst. Es treten teilweise größere Abweichungen vom Durchschnittswert auf. Sie sind darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden ohne dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte zu kennen.

	Baujahr	Anzahl der Objekte	Kaufpreis €/qm Wohnfläche	Standardabweichung	Mittlere Wohnfläche
Kreis Heinsberg	Neubau	25	1.680	+/- 290	78
	2000 – 2009	65	1.380	+/- 210	77
	1990 – 1999	129	1.180	+/- 170	80
	1980 – 1989	53	1.020	+/- 160	89
	1970 – 1979	71	830	+/- 130	82
	1960 – 1969	56	780	+/- 110	74
	1950 – 1959	44	740	+/- 120	84

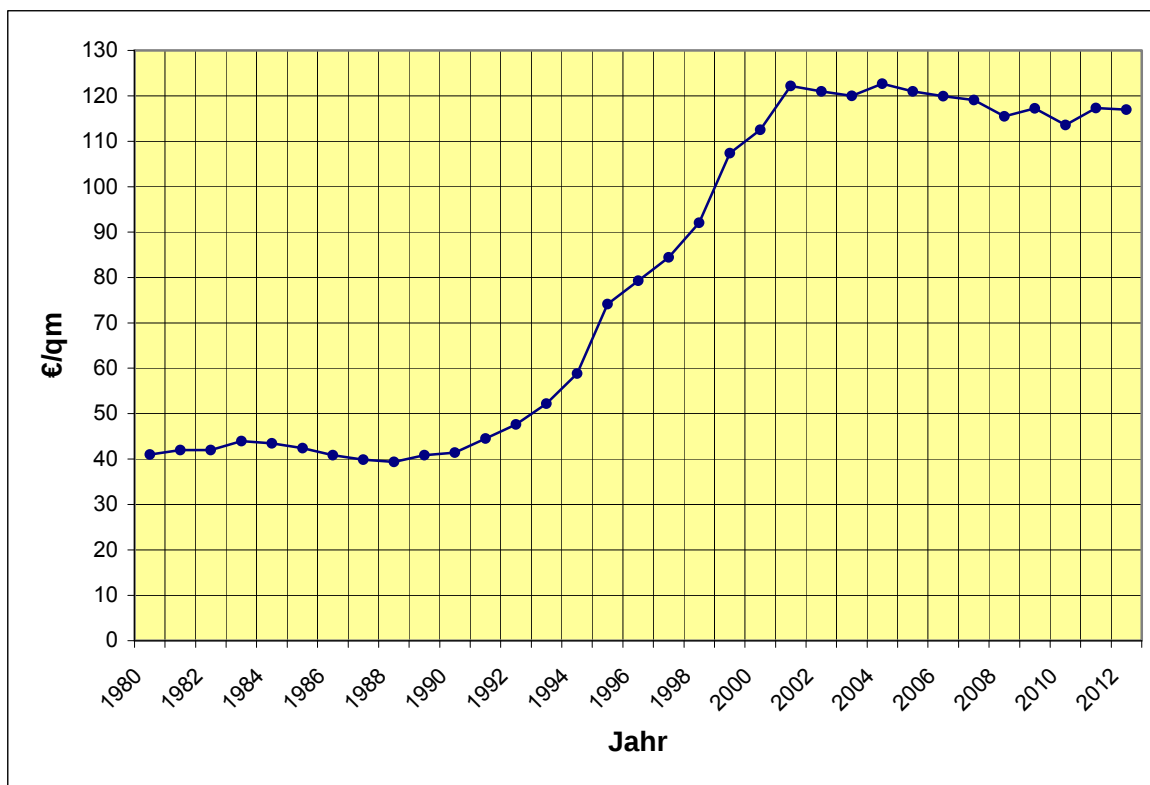
Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2008 - 2012. Die Auswertungen bezogen sich auf 443 Gebäudeobjekte, in die 964 Kaufverträge einfließen. Die Daten wurden mittels Eigentümerbefragungen anhand von Fragebögen gewonnen.

10.1.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze (Verkäufe aus den Jahren 2008 bis 2012)

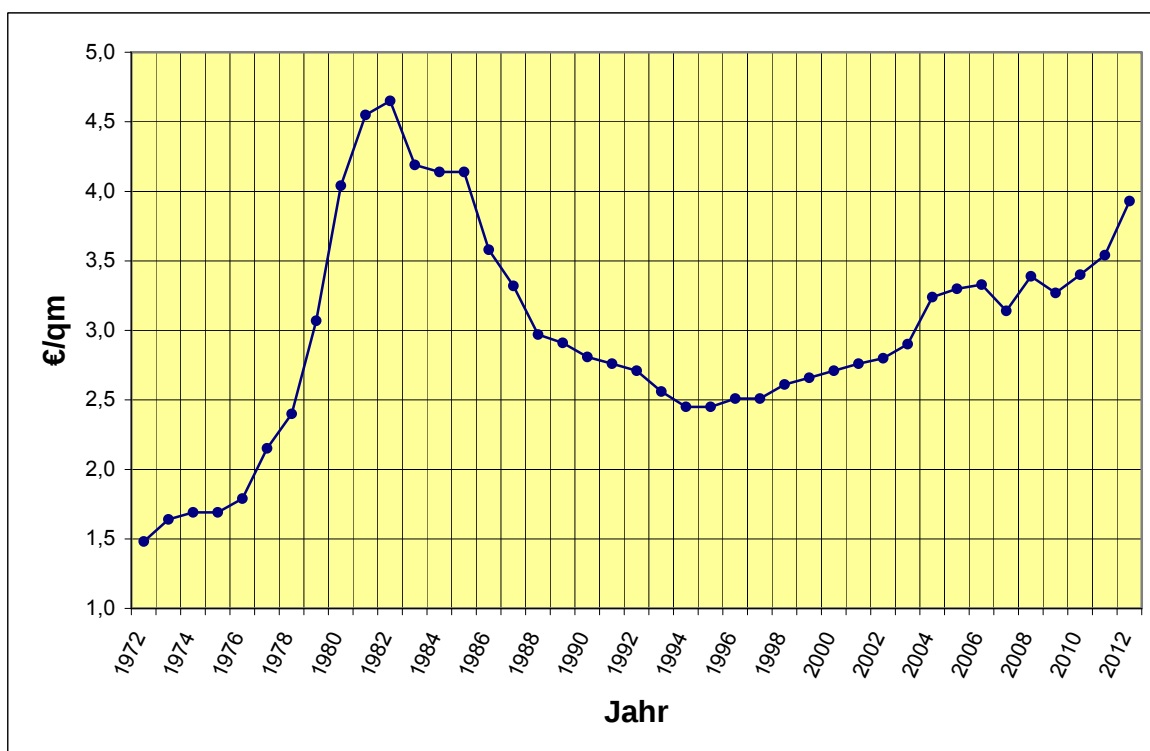
Objektart	Anzahl der Objekte	mittlerer Kaufpreis	Streubereich
Garagen	84	6.000	2.000 – 14.000
Tiefgaragen-einstellplätze	45	8.000	2.000 – 19.000
offene Stellplätze	12	3.500	1.300 – 5.500

10.2 Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

10.2.1 Entwicklung der Preise für Wohnbauland seit 1980 (mittleres Preisniveau auf Kreisebene)

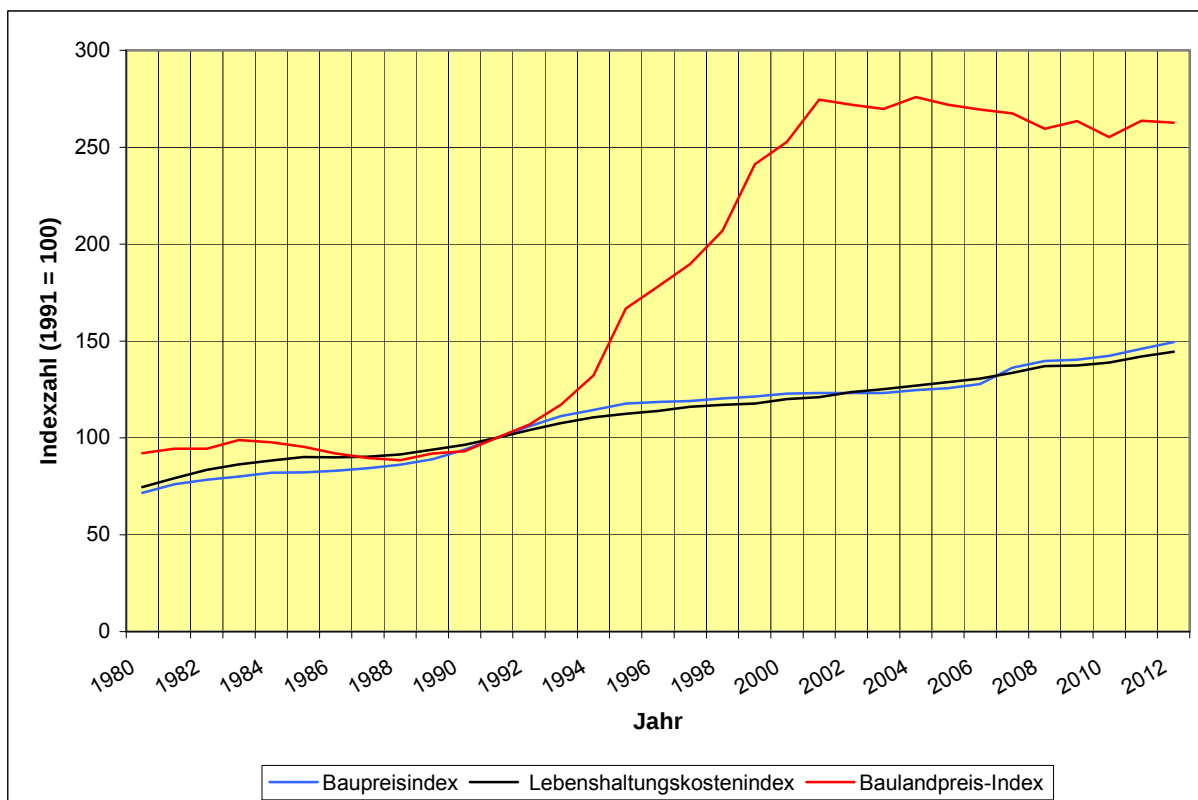


10.2.2 Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen seit 1972 (mittleres Preisniveau auf Kreisebene)



10.2.3 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen

Die folgende Grafik zeigt, dass die durchschnittlichen Baulandpreise im Kreis Heinsberg insbesondere in den Jahren zwischen 1992 und 2001 deutlich höher angestiegen sind, als die Bau- und Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum. Seit 2001 sind die Baulandpreise leicht rückläufig.



10.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Da der Liegenschaftszinssatz von den Voraussetzungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abhängt, kann man keine für alle Gebiete einheitlichen Zinssätze angeben. Aus diesem Grund sind die Gutachterausschüsse dazu angehalten, Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§ 14 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Auswertung erfolgte in Anlehnung an das Model der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) siehe Punkt 10.3.1

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden ermittelt:

	2008	2009	2010	2011	2012
Einfamilienhäuser	3,8%	3,6%	3,8%	3,2%	3,2%
Mehrfamilienhäuser	5,5%	6,0%	5,5%	5,4%	5,3%
Eigentumswohnungen	4,7%	4,6%	4,6%	4,1%	4,1%

Sonstige Liegenschaftszinssätze wurden wegen fehlender geeigneter Kaufpreise nicht ausgewertet. Hierzu wird gebeten, auf Marktberichte benachbarter Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW bzw. auf die Literatur zurückzugreifen.

10.3.1 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen)

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
Objektarten	Unterscheidung nach: EFH/ZFH; MFH; Eigentumswohnungen	
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungs-vorschriften zur Verwendung der II.BV	Werden bei den Eigentümern abgefragt.
Roherttrag (Ro)	Roherttrag gemäß § 18 ImmoWertV Die marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge von EFH werden unter Verwendung eines Zuschlages in Höhe von 10 % aus den Mietspiegelmieten abgeleitet.	Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge sind: Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels Daten eines Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt) tatsächliche Miete, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind, Angebotsmieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind.
Bewirtschaftungskosten (BWK)	BWK gemäß § 19 ImmoWertV	Die BWK für Gewerbeobjekte weisen eine größere Bandbreite auf. Empfehlung: Anlage 2 der AGVGA-NRW zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.
Reinertrag (Re)	Re = Ro - BWK	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Zur Ermittlung der GND sind die Regelansätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW anzuwenden.	Bei gewerblichen Objekten sind die Gesamtnutzungsdauern in der Regel geringer anzusetzen.
Restnutzungsdauer (RND)	GND ./. Alter Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW; fiktives Baujahr	Objekte mit einer RND unter 25 Jahren werden bei der Auswertung wegen der Unsicherheiten der Ergebnisse nicht berücksichtigt. Für gewerbliche Objekte mit geringer GND kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.
Baumängel / Bauschäden	Auswertung ausschließlich von Objekten ohne Mängel bzw. Schäden	
Modernisierungsgrad	Punktraster der AGVGA-NRW	Das Punktraster gilt nicht für gewerbliche Objekte. Bei Gewerbeobjekten muss der Modernisierungsgrad aufgrund anderer Kriterien beurteilt werden, wie z.B. DV-Technik, Klimatechnik, Logistik etc.
Bodenwert (BW)	Bodenrichtwert nach § 10 ImmoWertV	Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten.
Gebäudewert (G)	G = KP – BW	KP = Kaufpreis
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	$q = 1 + p$; $n = RND$ in Jahren boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Grundstücksmarktbericht

10.4 Korrekturfaktoren

In der Regel wird der Herstellungswert eines Gebäudes nach den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) ermittelt. Die aus den Tabellen der NHK 2000 entnommenen Werte müssen auf die regionalen und lokalen Gegebenheiten korrigiert und auf den Bewertungszeitpunkt indiziert werden. Für den Kreis Heinsberg empfiehlt der Gutachterausschuss einen Korrekturfaktor von **0,9** (in diesem Wert sind die Korrekturen für das Land NRW sowie für die Ortsgröße enthalten).

Die Baupreisindizes werden regelmäßig vom Statistischen Landesamt veröffentlicht.

10.5 Marktanpassungsfaktoren

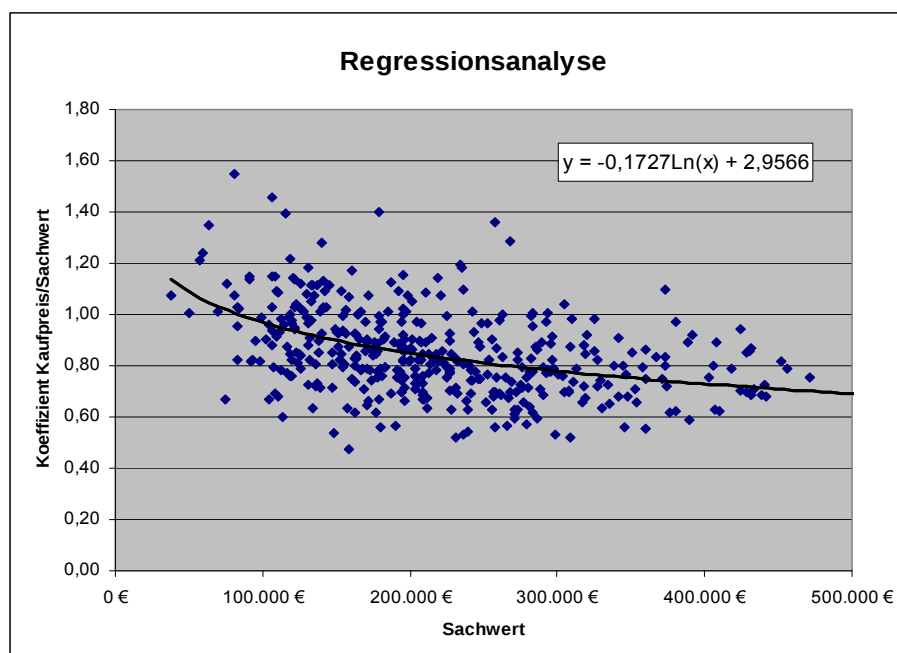
10.5.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden (Ein- und Zweifamilienhäuser), in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so dass 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.

Zur Ermittlung dieses marktgerechten Sachwertfaktors werden die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern dem nachkalkulierten, vorläufigen Sachwert des Objektes gegenübergestellt.

Der hiesige Gutachterausschuss hat im Zuge von Kaufpreisauswertungen im Jahr 2011/2012 rd. 420 Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Heinsberg auf das Verhältnis zwischen Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht. Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgte in Anlehnung an das Model der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW). Siehe Punkt 10.5.2



In der nachfolgenden Tabelle sind Zu- und Abschläge dargestellt, die bei Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.

Sachwert	Faktor	Verkehrswert	Differenz
50.000 €	1,09	54.401 €	9%
75.000 €	1,02	76.350 €	2%
100.000 €	0,97	96.832 €	-3%
125.000 €	0,93	116.223 €	-7%
150.000 €	0,90	134.744 €	-10%
175.000 €	0,87	152.543 €	-13%
200.000 €	0,85	169.722 €	-15%
225.000 €	0,83	186.361 €	-17%
250.000 €	0,81	202.519 €	-19%
275.000 €	0,79	218.244 €	-21%
300.000 €	0,78	233.576 €	-22%
325.000 €	0,76	248.548 €	-24%
350.000 €	0,75	263.188 €	-25%
375.000 €	0,74	277.519 €	-26%
400.000 €	0,73	291.562 €	-27%

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

10.5.2 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
NHK	NHK 2000	auf der Basis der WertR 2006
Bezugsmaßstab	BGF	
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpolieren	Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudetypen durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten.
Gebäudebaujahrsklasse	sachverständig innerhalb der Klassen interpolieren	Die Tabellenwerte der NHK 2000 weisen eine nahezu lineare Abhängigkeit vom Gebäudealter auf.
Ausstattungsstandard	nach Kostengruppen nach AGVGA-NRW gewichten und sachverständig interpolieren	Die Bewertungsobjekte sind in aller Regel nicht vollständig einer einzelnen Ausstattungsklasse zuzuordnen.
Modernisierungsmaßnahmen	Ermittlung des fiktiven Baujahres für die Alterswertminderung	siehe auch Anlage III der AGVGA-NRW
NHK für Reihenhäuser	Gebäudetyp 2	
NHK für ZFH	Gebäudetyp 1	Die Bewertung nach dem Gebäudetyp 3 (MFH) führt zu unrealistischen Werten.
Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden	fehlender Drempel bei den Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 und 1.31: nach Anlage IV Modell AGVGA Ausgebauter Spitzboden bei den Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 u 1.31: nach Anlage IV Modell AGVGA	Die BGF als Bezugsfläche berücksichtigt keinen Drempel. Die Fläche eines ausgebauten Spitzbodens zählt nicht zur BGF (weitere Aufschlüsselung in Anlage IV der AGVGA-NRW).
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	0,9	Örtliche Festlegung durch den Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Untersuchung von Mittag und in Absprache mit den Nachbarkreisen bzw. kreisfreien Städten.
Besonders zu veranschlagende Bauteile	nach Erfahrungssätzen, ggf. pauschalieren	
Baunebenkosten	gemäß NHK 2000	
Baupreisindex	Landesindex	
Alterswertminderung	linear	
Gesamtnutzungsdauer	90 Jahre	
Restnutzungsdauer	GND ./.. Alter, Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW; fiktives Baujahr	
Baumängel, Bauschäden	Auswertung von (möglichst) Objekten ohne Mängel	
Außenanlagen	7 – 8 % des Gebäudezeitwertes (inkl. Ver- und Entsorgungsanschlüsse)	
Bodenwert	Bodenrichtwert nach §10 ImmoWertV	
Sachwertfaktor	$k = \frac{KP \pm boG}{v. SW}$	gilt für den gesamten Kreis Heinsberg

11. Mieten

Im Wege von Fragebogenaktionen zu Kauffällen vermieteter Objekte werden Mietwerte gesammelt, die bei der Geschäftsstelle abgefragt werden können. Bei einigen Städten und Gemeinden im Kreis Heinsberg, dem Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein und dem Mieterschutzverein werden Mietspiegel veröffentlicht.

Zu beziehen sind die aktuellen Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.

Boxgraben 36a, 52064 Aachen, Tel.: 0241 / 4747610

Internet: www.hausundgrund-aachen.de

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend

Jakobstr. 64, 52064 Aachen, Tel.: 0241 / 94979-0

Internet: www.mieterverein-aachen.de

Stadt Erkelenz ,Johannismarkt 17 , 41812 Erkelenz , Tel.: 02431-850

www.erkelenz.de

Gemeinde Gangelt, Burgstraße 10, 52538 Gangelt, Tel.: 02454-5880

www.gangelt.de

Stadt Geilenkirchen, Markt 9, 52511 Geilenkirchen, Tel.: 02451-6290

www.geilenkirchen.de

Stadt Heinsberg, Apfelstraße 60, 52525 Heinsberg, Tel.: 02452-140

www.heinsberg.de

Stadt Hückelhoven, Parkhofstraße 76, 41836 Hückelhoven, Tel.: 02433-820

www.hueckelhoven.de

Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, 41844 Wegberg, Tel.: 02434-830

www.wegberg.de

12. Sonstige Angaben

12.1 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Kreis Viersen

Rathausmarkt 3, 41747 Viersen

Tel.: 02162 - 391751 Fax.: 391138

Stadt Mönchengladbach

Harmoniestraße 25, 41236 Mönchengladbach

Tel.: 02161 – 258747 Fax.: 258629

Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91, 41460 Neuss

Tel.: 02131 – 9286230 Fax.: 92886231

Kreis Düren

Bismarckstraße 16, 52351 Düren

Tel.: 02421 – 222564 Fax.: 222028

Städteregion Aachen

Zollernstraße 10, 52070 Aachen

Tel.: 0241 – 51982555 Fax.: 51982291

12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg

Vorsitzender:

Knaut, Claus-Peter, Dipl.-Ing., Ltd. KVerMDirektor	Geilenkirchen
--	---------------

Stellvertretende Vorsitzende:

Giesen, Boris, Dipl.-Ing., KVerMRat	Heinsberg
Steins, Hans-Martin, Dipl.-Ing., Ltd. KVerMDirektor	Übach-Palenberg

Ehrenamtliche Gutachter:

Cohnen, Theo, Dipl.-Ing., Architekt	Wassenberg
Croon, Wilhelm, Dipl.-Ing., Architekt	Wegberg
Emondts, Wolfgang, Dipl.-Ing., Architekt	Hückelhoven
Greven, Franz Peter, Dipl.-Ing., Architekt	Hückelhoven
Grenzing, Wolfgang, Imm.-Kfm.	Wegberg
Houben, Josef, Dipl.-Ing., Architekt	Selfkant
Houben, Reimund, Dipl.-Ing. Architekt	Heinsberg
Kamerichs, Hans-Gerhard, Dr.-agr.	Mönchengladbach
Lennartz, Arno, Dr.-Ing., Architekt	Erkelenz
Meißen, Hubert, Dipl.-Ing., Architekt	Mönchengladbach
Molz, Dany, Dipl.-Ing., Architektin	Geilenkirchen
Mülstroh, Klaus, Dipl.-Betriebswirt	Heinsberg
Riese, Ute, Dipl.-Ing., Architektin	Erkelenz