

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im

Kreis Heinsberg



Grundstücksmarktbericht

2014

Basierend auf den Daten des Jahres 2013

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 2013	
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 Industrieauflähen	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 Sachwertfaktoren	31
10.4.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	31-33
10.4.2 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	34
11. Mieten	35
12. Sonstige Angaben	
12.1 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	36
12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg	37

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 30.06.2013

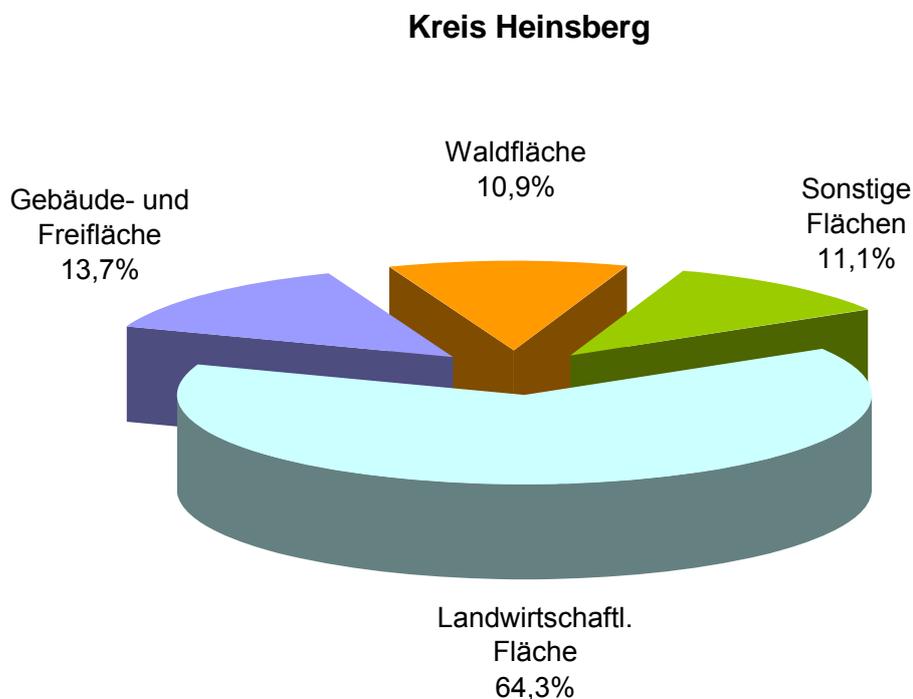
Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	%	Einwohner	%	Einwohner je km ²
Stadt Erkelenz	117,28	18,7	44.184	17,4	377
Stadt Geilenkirchen	83,18	13,2	28.411	11,2	342
Stadt Heinsberg	92,20	14,7	40.708	16,0	442
Stadt Hückelhoven	61,21	9,7	38.904	15,3	636
Stadt Übach-Palenberg	26,12	4,2	24.489	9,6	938
Stadt Wassenberg	42,43	6,8	17.559	6,9	414
Stadt Wegberg	84,33	13,4	28.972	11,4	344
Gemeinde Gangelt	48,72	7,8	11.807	4,6	242
Gemeinde Selfkant	42,09	6,7	10.215	4,0	243
Gemeinde Waldfeucht	30,27	4,8	9.177	3,6	303
Kreis Heinsberg	627,83	100	254.426	100	405

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	11.728	1.347	11,5%	9.012	76,8%	235	2,0%	1.134	9,7%
Gangelt	4.872	478	9,8%	3.601	73,9%	210	4,3%	583	12,0%
Geilenkirchen	8.318	847	10,2%	5.610	67,4%	692	8,3%	1.170	14,1%
Heinsberg	9.220	1.506	16,3%	6.483	70,3%	246	2,7%	985	10,7%
Hückelhoven	6.121	1.067	17,4%	3.410	55,7%	701	11,5%	942	15,4%
Selfkant	4.209	419	10,0%	2.944	69,9%	518	12,3%	327	7,8%
Übach-Palenberg	2.612	576	22,0%	1.384	53,0%	261	10,0%	392	18,8%
Waldfeucht	3.027	406	13,4%	2.316	76,5%	102	3,4%	202	6,7%
Wassenberg	4.243	647	15,2%	1.748	41,2%	1.387	32,7%	461	10,9%
Wegberg	8.433	1.329	15,8%	3.834	45,5%	2.506	29,7%	765	9,1%
Kreis Heinsberg	62.783	8.622	13,7%	40.342	64,3%	6.858	10,9%	6.961	11,1%



2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2013 wurden im Kreis Heinsberg insgesamt 3225 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohn- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 401,8 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber 2012 um ca. 15 % und der Geldumsatz erhöhte sich um ca. 16 %.

Unbebaute Grundstücke

Ein Umsatzanstieg ist bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen. Gegenüber 2012 stieg die Anzahl der verkauften Baugrundstücke um ca. 14 % auf 614. 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.

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. 4,35 €/qm.

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

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2013 wurden 1477 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, ca. 11,6 % mehr als im Vorjahr.

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

Eigentumswohnungen

Im Jahre 2013 wechselten 359 Objekte den Eigentümer, ca. 8,1 % mehr als im Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind unter Punkt 10.1.3 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 geheim zu halten.

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

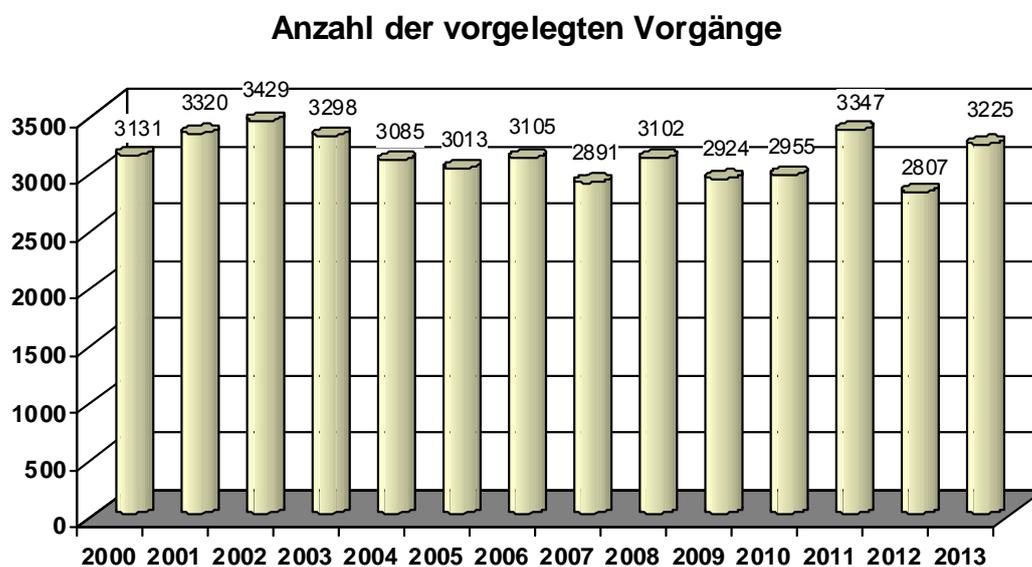
Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form, über die Bodenrichtwerte und sonstige Daten des Grundstücksmarktes

5. Grundstücksmarkt des Jahres 2013

5.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

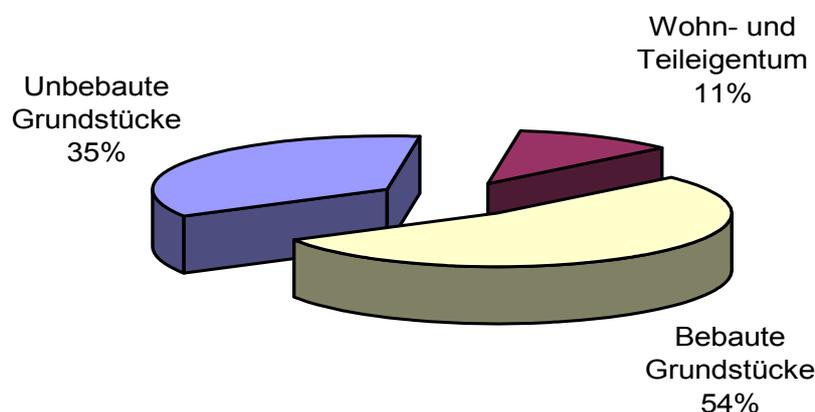
Im Jahre 2013 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 3225 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies sind ca. 15 % mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 1999 und 2013 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

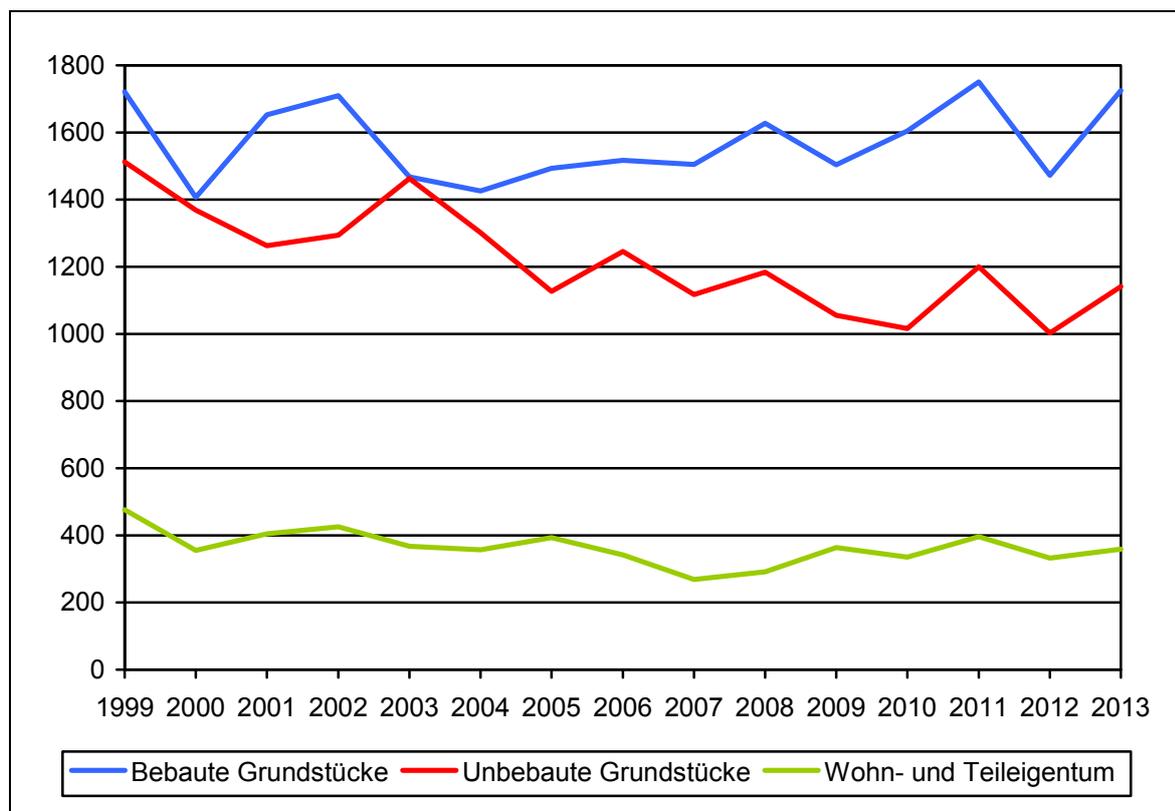


Die Kauffälle 2013 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen blieb in etwa gleich und liegt bei 65 %.



Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

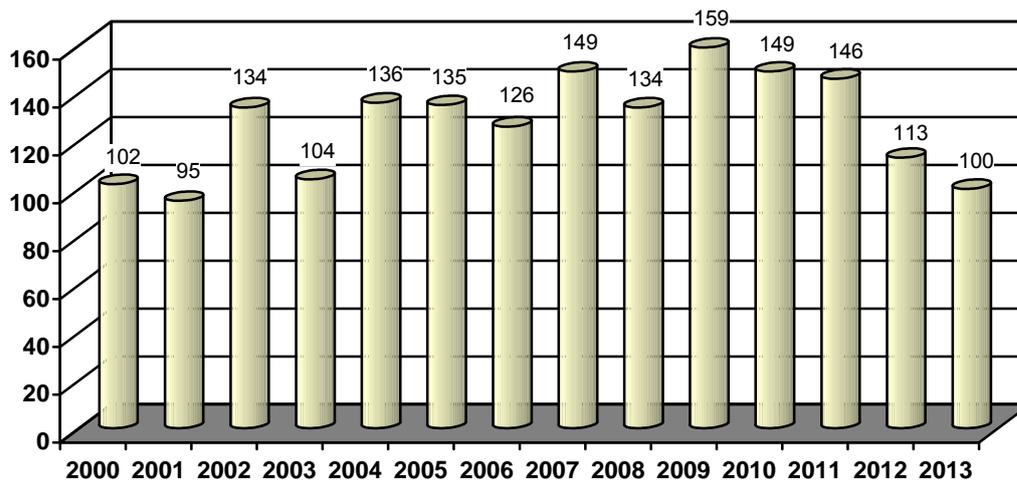


5.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Anteil am Gesamtmarkt
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 %
2013	100	-11,5 %	3,1 %

Im Jahre 2013 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 100 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 11,5 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 3,1 %.

Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

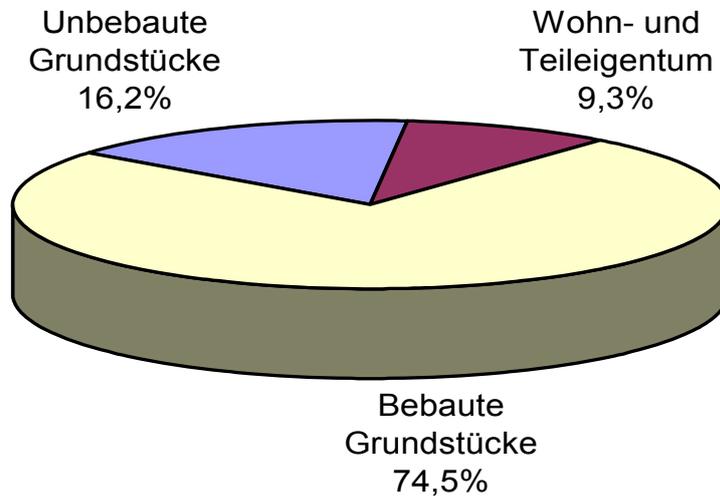


5.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

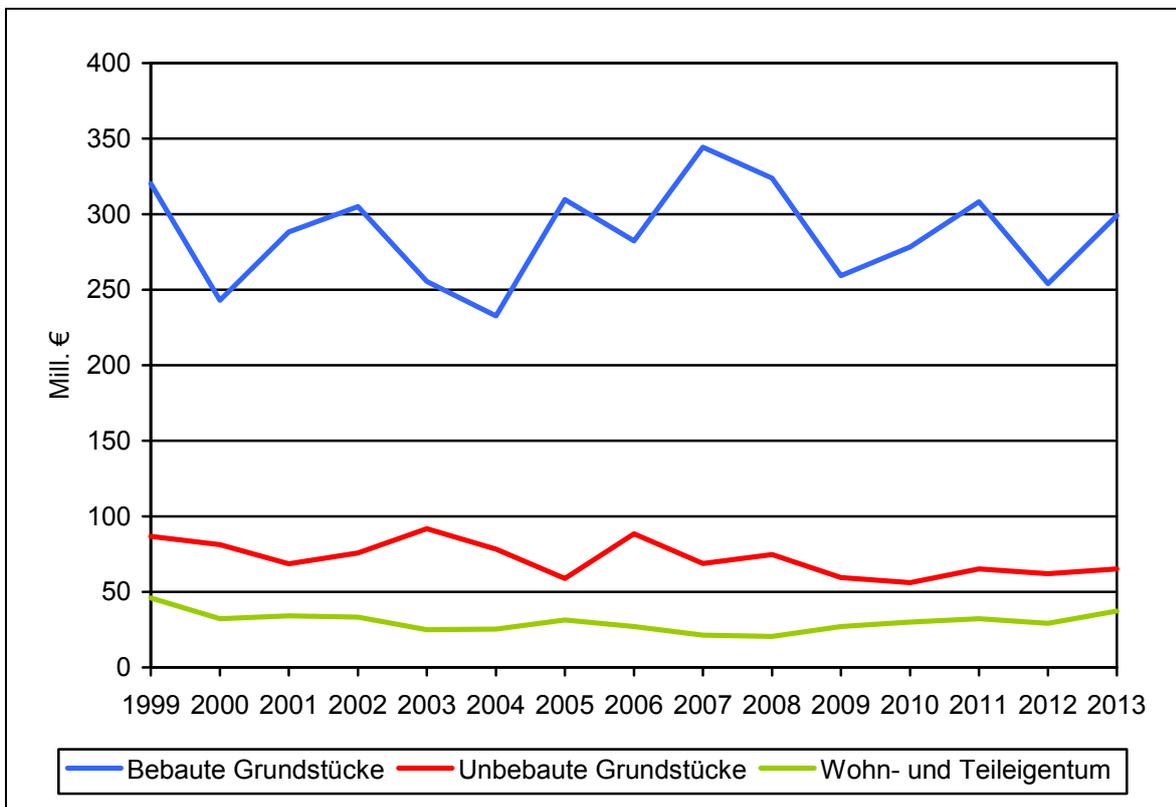
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2012 um ca. 16,4 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ stieg um ca. 17,8 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ stieg um ca. 28,5 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ erhöhte sich um ca. 5,2 %.

	2011 Mill. €	2012 Mill. €	2013 Mill. €
Gesamtgeldumsatz	405,6	345,1	401,8
Aufgegliedert in die Teilmärkte			
Bebaute Grundstücke	308,3	254,0	299,2
Wohnungs- und Teileigentum	32,2	29,1	37,4
Unbebaute Grundstücke	65,1	62,0	65,2

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



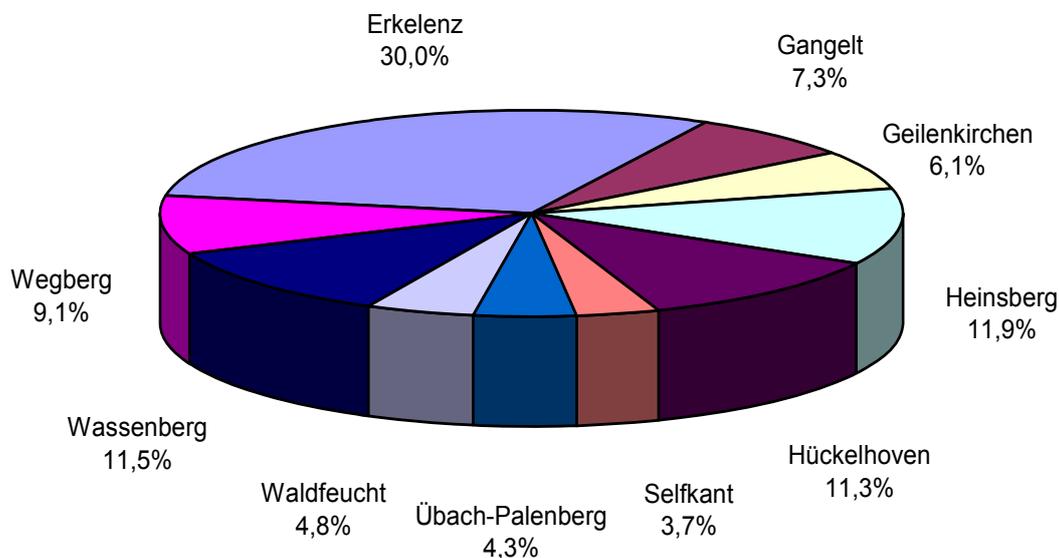
6. Unbebaute Grundstücke

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					
	2011		2012		2013	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	16,275	25,0	12,407	20,0	19,542	30,0
Gangelt	3,776	5,8	4,957	8,0	4,757	7,3
Geilenkirchen	5,187	8,0	4,706	7,6	4,006	6,1
Heinsberg	10,144	15,6	8,590	13,8	7,765	11,9
Hückelhoven	6,291	9,7	9,537	15,4	7,386	11,3
Selfkant	4,449	6,8	3,825	6,2	2,404	3,7
Übach-Palenberg	4,645	7,1	2,956	4,8	2,772	4,3
Waldfeucht	1,939	3,0	2,619	4,2	3,101	4,8
Wassenberg	7,042	10,8	6,616	10,7	7,515	11,5
Wegberg	5,375	8,2	5,742	9,3	5,920	9,1
Kreis Heinsberg	65,123	100	61,956	100	65,168	100

Anteil am Gesamtumsatz 2013



6.2 Wohnbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohnbauland								
	2011			2012			2013		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	146	19,19	10,950	87	9,61	7,104	148	9,94	13,329
Gangelt	44	4,67	2,630	51	4,67	3,340	34	2,00	2,082
Geilenkirchen	42	2,95	2,497	43	3,47	2,571	50	2,83	2,895
Heinsberg	63	5,83	4,517	100	7,50	7,121	70	4,70	4,747
Hückelhoven	84	60,69	4,713	48	3,46	3,398	88	5,29	5,827
Selfkant	36	3,28	2,943	16	1,19	1,260	6	0,48	0,479
Übach-Palenberg	65	3,75	3,411	31	1,73	1,727	25	1,49	1,477
Waldfeucht	21	3,43	1,362	26	1,99	1,586	31	2,07	1,980
Wassenberg	96	34,60	5,432	82	6,13	5,142	109	8,01	6,694
Wegberg	55	37,01	3,512	54	4,05	4,149	53	3,83	3,842
Kreis Heinsberg	652	175,40	41,967	538	43,80	37,398	614	40,64	43,352

6.3 Gewerbe- und Industriebauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industriebauflächen								
	2011			2012			2013		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	8	2,47	0,866	3	1,61	0,306	8	2,49	0,787
Gangelt	3	0,97	0,139	3	0,37	0,087	6	1,73	0,479
Geilenkirchen	7	2,45	0,601	5	2,65	0,506	3	1,10	0,280
Heinsberg	7	3,13	0,910	3	0,44	0,115	3	0,89	0,447
Hückelhoven	4	0,41	0,129	11	7,27	5,102	10	2,12	0,424
Selfkant	2	0,39	0,268	/	/	/	4	0,88	0,286
Übach-Palenberg	3	1,41	0,948	5	3,17	0,867	1	0,05	0,020
Waldfeucht	7	1,61	0,316	4	2,26	0,270	1	0,03	0,008
Wassenberg	6	1,67	0,305	3	1,07	0,205	3	1,19	0,231
Wegberg	3	2,25	0,527	3	1,36	0,459	5	3,70	0,959
Kreis Heinsberg	50	16,76	5,009	40	20,20	7,918	44	14,18	3,921

6.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Land- und Forstwirtschaft								
	2011			2012			2013		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	48	55,78	2,042	54	73,25	3,066	62	60,38	2,967
Gangelt	36	31,75	0,966	29	21,44	0,911	46	34,83	1,553
Geilenkirchen	36	49,95	2,078	32	38,22	1,494	33	30,19	0,738
Heinsberg	58	51,86	1,772	39	28,48	0,984	44	35,44	1,507
Hückelhoven	38	36,36	0,907	24	20,26	0,537	32	25,40	0,837
Selfkant	23	29,32	1,212	23	56,67	2,550	24	26,93	1,087
Übach-Palenberg	6	6,24	0,268	3	3,47	0,161	11	3,99	0,171
Waldfeucht	16	7,79	0,260	22	20,33	0,762	24	23,31	1,113
Wassenberg	27	88,89	1,271	20	83,88	1,168	30	19,86	0,567
Wegberg	44	46,14	1,239	48	51,06	1,003	47	33,05	1,060
Kreis Heinsberg	332	404,08	12,015	294	397,06	12,636	353	293,38	11,600

6.5 Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Rohbauland								
	2011			2012			2013		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	1	0,27	0,058	/	/	/	1	6,37	0,796
Gangelt	/	/	/	/	/	/	2	0,42	0,111
Geilenkirchen	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Heinsberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Hückelhoven	/	/	/	/	/	/	4	0,49	0,220
Selfkant	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wegberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Kreis Heinsberg	1	0,27	0,058	/	/	/	7	7,28	1,127

6.6 Bauerwartungsland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Bauerwartungsland								
	2011			2012			2013		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	6	7,22	1,390	6	11,45	1,863	3	3,97	0,586
Gangelt	/	/	/	4	2,56	0,618	4	2,50	0,496
Geilenkirchen	/	/	/	1	0,31	0,113	/	/	/
Heinsberg	9	3,12	0,983	1	2,01	0,201	1	2,72	0,834
Hückelhoven	2	0,61	0,305	1	0,02	0,012	1	0,03	0,023
Selfkant	/	/	/	/	/	/	5	2,14	0,523
Übach-Palenberg	1	0,05	0,017	/	/	/	/	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wegberg	1	0,15	0,065	/	/	/	/	/	/
Kreis Heinsberg	19	11,15	2,760	13	16,35	2,807	14	11,36	2,462

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								
	2011			2012			2013		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	13	2,47	0,968	14	0,57	0,069	22	17,33	1,077
Gangelt	9	0,61	0,042	1	0,00	0,000	3	0,15	0,036
Geilenkirchen	6	0,13	0,011	7	0,08	0,023	16	1,11	0,092
Heinsberg	78	23,11	1,962	24	1,97	0,169	23	4,18	0,229
Hückelhoven	7	9,17	0,237	35	5,01	0,488	10	0,98	0,055
Selfkant	2	0,18	0,026	5	0,13	0,015	4	0,14	0,030
Übach-Palenberg	1	0,01	0,001	3	1,88	0,202	7	28,28	1,104
Waldfeucht	2	0,01	0,001	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	4	0,70	0,033	6	0,75	0,101	8	0,29	0,024
Wegberg	24	0,30	0,033	23	0,84	0,130	16	0,68	0,059
Kreis Heinsberg	146	36,69	3,314	118	11,23	1,197	109	53,14	2,706

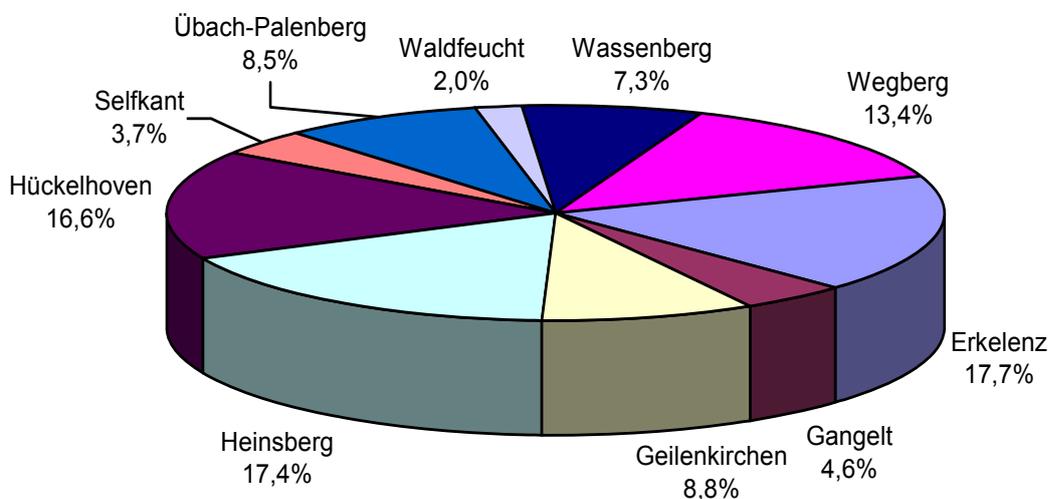
7. Bebaute Grundstücke

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					
	2011		2012		2013	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	74,001	24,0	68,199	26,9	52,841	17,7
Gangelt	12,644	4,1	9,768	3,8	13,932	4,6
Geilenkirchen	32,438	10,5	18,446	7,3	26,210	8,8
Heinsberg	42,266	13,7	37,274	14,7	52,174	17,4
Hückelhoven	39,548	12,8	32,785	12,9	49,620	16,6
Selfkant	16,971	5,5	12,013	4,7	11,041	3,7
Übach-Palenberg	20,092	6,5	16,255	6,4	25,531	8,5
Waldfeucht	8,338	2,7	10,016	3,9	5,925	2,0
Wassenberg	26,733	8,7	23,312	9,2	21,918	7,3
Wegberg	35,237	11,5	25,988	10,2	39,988	13,4
Kreis Heinsberg	308,268	100	254,056	100	299,180	100

Anteil am Gesamtumsatz 2013



7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Ein- und Zweifamilienhäuser								
	2011			2012			2013		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	280	55,132	23,9	217	43,009	21,6	238	40,985	18,9
Gangelt	70	10,134	4,4	55	8,719	4,4	71	10,615	4,9
Geilenkirchen	132	19,411	8,4	112	16,471	8,3	127	18,290	8,4
Heinsberg	235	29,755	12,9	222	30,874	15,5	242	32,924	15,2
Hückelhoven	227	26,907	11,7	216	24,981	12,5	263	31,077	14,4
Selfkant	89	15,368	6,7	63	11,123	5,6	59	9,468	4,4
Übach-Palenberg	126	14,844	6,4	108	14,417	7,2	149	19,195	8,9
Waldfeucht	48	7,609	3,3	57	7,505	3,8	29	4,892	2,3
Wassenberg	158	22,121	9,6	132	20,548	10,3	123	19,851	9,2
Wegberg	182	29,348	12,7	141	21,614	10,8	176	29,056	13,4
Kreis Heinsberg	1547	230,629	100	1323	199,261	100	1477	216,353	100

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 86 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass im Bereich zwischen 50.000 € und 200.000 € ca. 72 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 4347 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2011	2012	2013
bis 50.000 €	74	102	117
50.000 - 100.000 €	356	274	367
100.000 - 150.000 €	487	381	354
150.000 - 200.000 €	355	307	337
200.000 - 250.000 €	163	130	170
250.000 - 300.000 €	55	59	65
300.000 - 400.000 €	30	42	50
400.000 - 500.000 €	15	12	7
über 500.000 €	12	16	10
gesamt:	1547	1323	1477

7.3 Mehrfamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Mehrfamilienhäuser								
	2011			2012			2013		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	9	4,170	24,0	5	1,107	13,4	16	3,408	15,1
Gangelt	1	0,300	1,7	2	0,640	7,7	2	0,290	1,3
Geilenkirchen	4	0,686	4,0	3	0,600	7,3	11	3,219	14,3
Heinsberg	8	3,056	17,6	5	1,376	16,6	9	2,963	13,2
Hückelhoven	10	3,329	19,2	4	0,923	11,2	17	4,710	20,9
Selfkant	/	/	/	1	0,350	4,2	/	/	/
Übach-Palenberg	7	2,558	14,8	2	0,295	3,6	10	2,685	11,9
Waldfeucht	1	0,375	2,2	1	0,230	2,8	2	0,658	2,9
Wassenberg	3	0,726	4,2	4	0,914	11,1	5	0,750	3,3
Wegberg	7	2,140	12,3	7	1,834	22,1	10	3,843	17,1
Kreis Heinsberg	50	17,340	100	34	8,269	100	82	22,526	100

7.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohn- und Geschäftshäuser								
	2011			2012			2013		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	9	4,132	22,1	11	3,121	24,3	4	0,863	4,8
Gangelt	3	0,611	3,3	1	0,130	1,0	1	0,230	1,3
Geilenkirchen	4	1,226	6,6	2	0,290	2,3	3	1,708	9,6
Heinsberg	17	7,284	38,9	5	0,659	5,1	7	6,731	37,8
Hückelhoven	14	2,679	14,3	12	5,958	46,5	10	5,367	30,2
Selfkant	3	0,733	3,9	2	0,540	4,2	/	/	/
Übach-Palenberg	2	0,195	1,0	4	0,825	6,4	2	1,135	6,4
Waldfeucht	1	0,092	0,5	2	0,330	2,6	/	/	/
Wassenberg	5	0,729	3,9	4	0,647	5,0	1	0,248	1,4
Wegberg	6	1,032	5,5	2	0,337	2,6	2	1,510	8,5
Kreis Heinsberg	64	18,713	100	45	12,837	100	30	17,792	100

7.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industrieobjekte								
	2011			2012			2013		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	13	9,658	24,8	10	15,604	56,5	4	0,744	3,3
Gangelt	2	1,570	4,0	2	0,278	1,0	1	2,472	11,0
Geilenkirchen	7	11,115	28,5	3	1,055	3,8	5	2,177	9,7
Heinsberg	7	2,076	5,3	6	4,365	15,8	7	3,012	13,4
Hückelhoven	8	6,050	15,5	4	0,540	2,0	9	8,070	36,0
Selfkant	2	0,785	2,0	/	/	/	2	0,229	1,0
Übach-Palenberg	7	2,196	5,6	2	0,510	1,9	4	2,284	10,2
Waldfeucht	2	0,263	0,7	4	1,952	7,1	/	/	/
Wassenberg	3	2,807	7,2	3	1,203	4,4	4	0,648	2,9
Wegberg	4	2,495	6,4	8	2,054	7,5	6	2,808	12,5
Kreis Heinsberg	55	39,015	100	42	27.561	100	42	22,444	100

7.6 Sonstige Objekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Sonstige Objekte								
	2011			2012			2013		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	12	0,910	35,4	8	5,358	87,4	18	6,840	34,1
Gangelt	1	0,029	1,1	1	0,001	0,0	5	0,325	1,6
Geilenkirchen	/	/	/	1	0,030	0,5	5	0,817	4,1
Heinsberg	1	0,095	3,7	/	/	/	17	6,544	32,6
Hückelhoven	10	0,583	22,7	13	0,383	6,3	16	0,395	2,0
Selfkant	2	0,085	3,3	/	/	/	5	1,343	6,7
Übach-Palenberg	4	0,298	11,6	4	0,208	3,4	6	0,233	1,1
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	5	0,376	1,9
Wassenberg	1	0,350	13,6	/	/	/	4	0,421	2,1
Wegberg	4	0,222	8,6	1	0,148	2,4	13	2,771	13,8
Kreis Heinsberg	35	2,572	100	28	6,128	100	94	20,065	100

8. Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2013 einen Gesamtumsatz von ca. 37,4 Mill. €, bei insgesamt 359 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einer Steigerung von ca. 8,1 % und im Umsatz ein Anstieg von ca. 28,5 %.

Stadt / Gemeinde	Gesamtumsatz		
	Anzahl	Mill. €	%
Erkelenz	110	14,675	39,2
Gangelt	13	1,726	4,6
Geilenkirchen	30	2,753	7,3
Heinsberg	45	3,247	8,7
Hückelhoven	52	6,163	16,5
Selfkant	2	0,176	0,5
Übach-Palenberg	35	2,871	7,7
Waldfeucht	/	/	/
Wassenberg	28	2,396	6,4
Wegberg	44	3,397	9,1
Kreis Heinsberg	359	37,404	100

8.2 Verteilung nach Kaufpreishöhen

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1087 Verträge über den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2011	2012	2013
bis 50.000 €	133	91	76
50.000 - 100.000 €	146	131	139
100.000 - 150.000 €	71	65	63
150.000 - 200.000 €	31	29	49
200.000 - 250.000 €	10	9	13
250.000 - 300.000 €	3	4	8
300.000 - 400.000 €	0	1	8
400.000 - 500.000 €	1	1	3
über 500.000 €	1	1	/
gesamt:	396	332	359

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	2011			2012			2013		
	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	205	120	105	210	120	105
Gangelt	125	115	95	125	115	95	125	110	90
Geilenkirchen	155	100	90	155	100	90	155	100	90
Heinsberg	150	110	100	150	115	100	150	115	100
Hückelhoven	135	120	100	135	120	100	135	120	100
Selfkant	135	125	120	135	125	120	135	125	120
Übach-Palenberg	130	115	105	130	115	105	135	115	105
Waldfeucht	110	105	100	110	105	100	110	100	-
Wassenberg	150	95	90	160	95	90	160	100	95
Wegberg	150	120	115	155	120	115	150	125	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		2011 €/qm	2012 €/qm	2013 €/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	15 - 20	15 - 20	15 - 20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	30	30	30
Heinsberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	25 - 35	25 - 30	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 - 180	25 - 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 - 25	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	70	70	50 - 60
Waldfeucht	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	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 4,60 €/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 2012 und 2013)

Baujahr	Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Kaufpreis in €	mittlere Wohnfl.		Kaufpreis €/qm Wohnfl.	Stabw
- 1949	28	810	110.000	127	(11)	860	+/- 160
1950 - 1959	64	880	135.000	124	(19)	1.080	+/- 160
1960 – 1969	104	820	145.000	129	(32)	1.110	+/- 170
1970 - 1979	119	830	175.000	135	(33)	1.310	+/- 240
1980 – 1989	60	840	205.000	151	(18)	1.350	+/- 220
1990 – 1999	69	780	240.000	153	(23)	1.570	+/- 250
2000 - 2009	91	550	250.000	147	(32)	1.700	+/- 280

() Anzahl der für die Mittelbildung herangezogenen Wohnflächen

10.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Verkäufe aus den Jahren 2012 und 2013)

Baujahr	Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfl.		Kaufpreis €/qm Wohnfl.	Stabw
- 1949	41	450	80.000	121	(16)	680	+/- 100
1950 - 1959	68	530	100.000	107	(29)	940	+/- 180
1960 – 1969	63	440	115.000	110	(16)	1.030	+/- 170
1970 - 1979	48	370	140.000	116	(15)	1.200	+/- 190
1980 – 1989	67	340	150.000	111	(26)	1.370	+/- 200
1990 – 1999	124	370	180.000	121	(40)	1.470	+/- 180
2000 - 2009	118	320	195.000	121	(50)	1.570	+/- 230
Neubau	unterkellert	Anzahl der Vergleichswerte zu gering		/			
	nicht unterkellert	23	320	185.000	109	(13)	1.680

() 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	1950 – 1959	18	700	+/- 130	68
	1960 – 1969	51	750	+/- 120	77
	1970 – 1979	68	820	+/- 150	76
	1980 – 1989	54	970	+/- 160	90
	1990 – 1999	110	1.150	+/- 180	81
	2000 – 2009	62	1.470	+/- 240	74
	Neubau	32	1.730	+/- 270	81

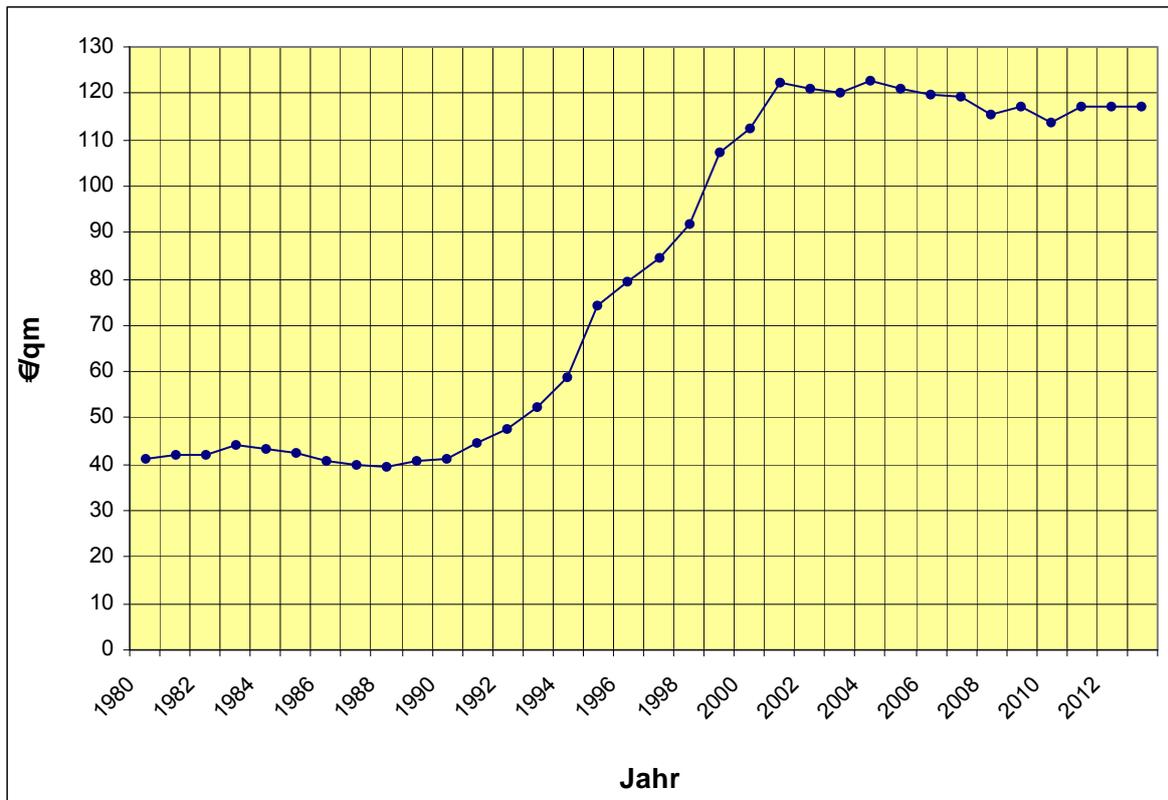
Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2009 - 2013. Die Auswertungen bezogen sich auf 395 Gebäudeobjekte, in die 822 Kaufverträge einfließen. Die Daten wurden mittels Eigentümerbefragungen anhand von Fragebögen gewonnen.

10.1.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze (Verkäufe aus den Jahren 2009 bis 2013)

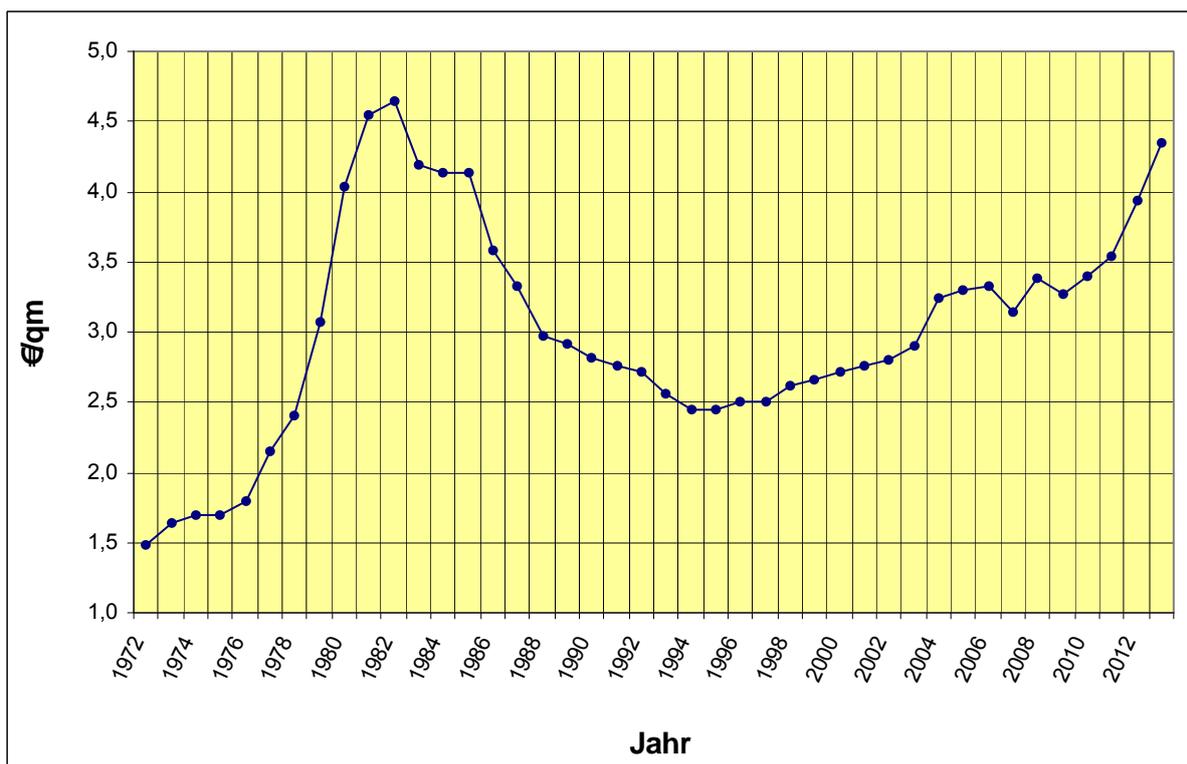
Objektart	Anzahl der Objekte	mittlerer Kaufpreis	Streubereich
Garagen	108	6.000	2.000 – 15.000
Tiefgarageneinstellplätze	56	9.000	2.000 – 19.000
offene Stellplätze	13	3.700	1.000 – 5.500

10.2 Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

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

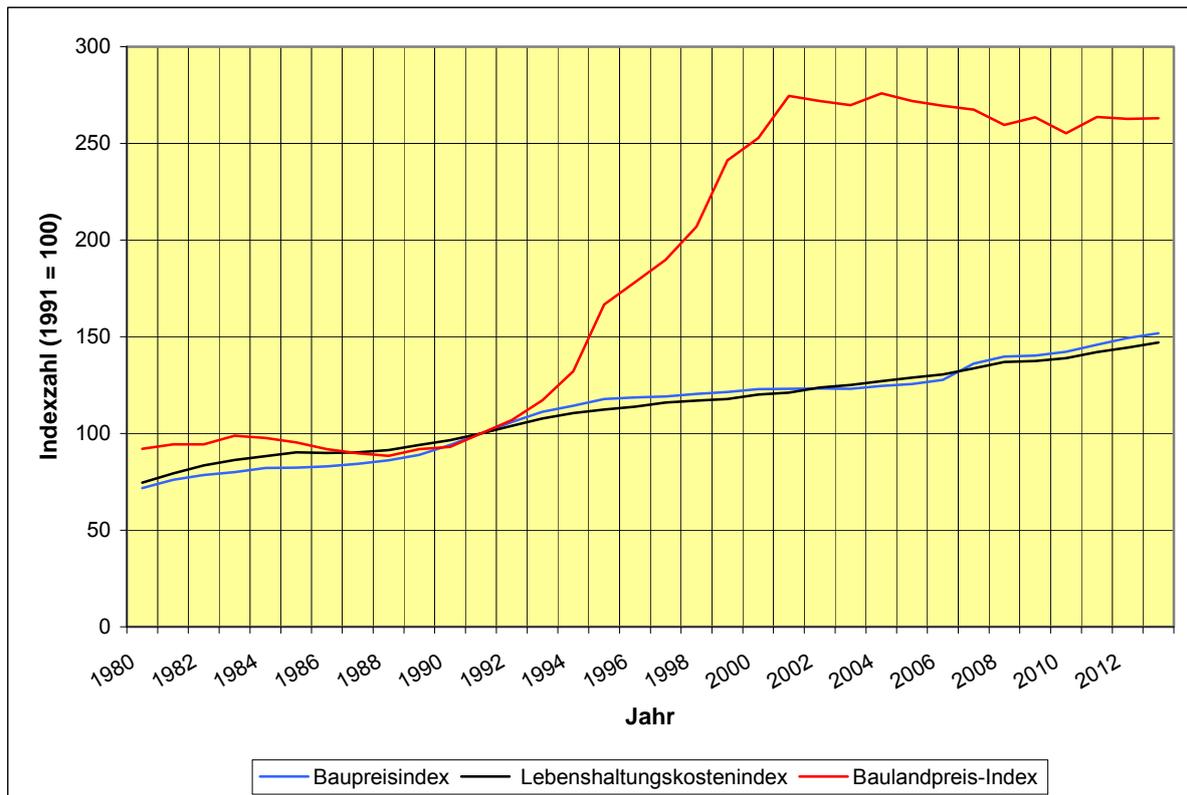


10.2.2 Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen seit 1972 (mittleres Preisniveau auf Kreisebene)



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:

	2009	2010	2011	2012	2013
Einfamilienhäuser	3,6%	3,8%	3,2%	3,2%	3,2%
Mehrfamilienhäuser	6,0%	5,5%	5,4%	5,3%	5,0%
Eigentumswohnungen	4,6%	4,6%	4,1%	4,1%	3,7%

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.
Rohertrag (Ro)	Rohertrag 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 Sachwertfaktoren

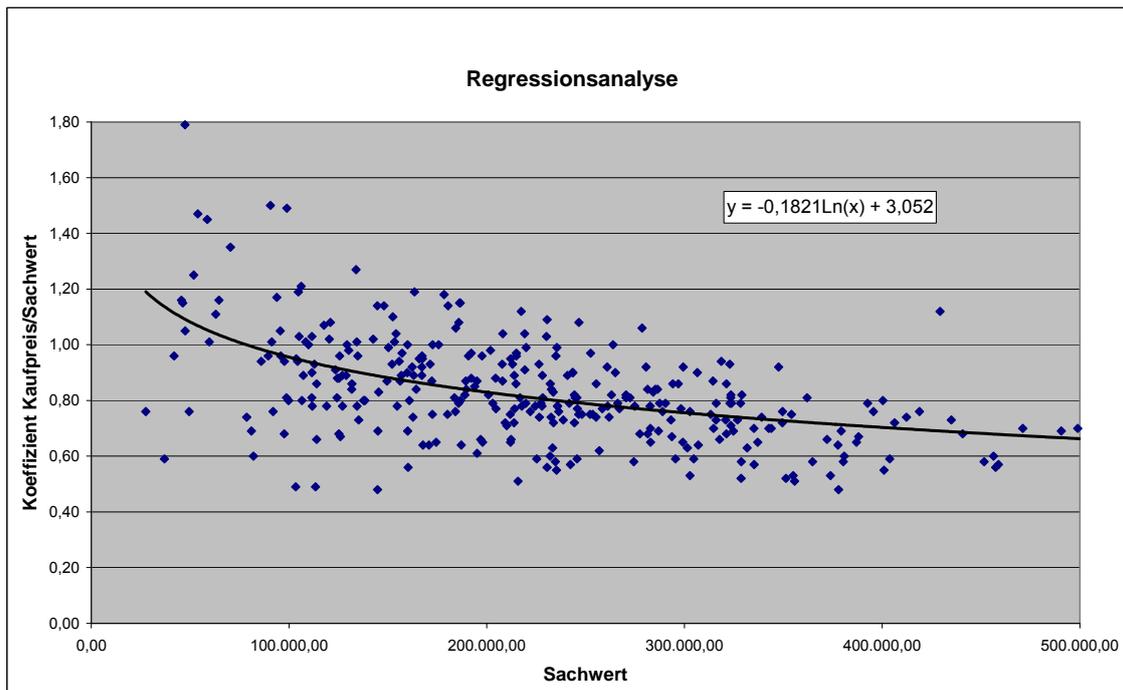
10.4.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 2013 rd. 330 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 auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Model zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW).



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

Sachwert	Faktor	Verkehrswert	Differenz
50.000 €	1,08	54.086 €	8%
75.000 €	1,01	75.591 €	1%
100.000 €	0,96	95.550 €	-4%
125.000 €	0,91	114.358 €	-9%
150.000 €	0,88	132.249 €	-12%
175.000 €	0,85	149.378 €	-15%
200.000 €	0,83	165.855 €	-17%
225.000 €	0,81	181.761 €	-19%
250.000 €	0,79	197.160 €	-21%
275.000 €	0,77	212.103 €	-23%
300.000 €	0,76	226.632 €	-24%
325.000 €	0,74	240.781 €	-26%
350.000 €	0,73	254.579 €	-27%
375.000 €	0,71	268.052 €	-29%
400.000 €	0,70	281.221 €	-30%

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren sind folgende Unterlagen vorhanden:

- Kaufvertrag (Gemeinde, Straße, Hausnummer, Kaufpreis)
- Bodenrichtwert
- Katasterangaben (Grundstücksgröße, Kartenausschnitt, bebaute Fläche)
- Luftbild

hinzukommen gegeben falls:

- Käufer-Fragebogen
- Informationen aus baugleichen Objekten
- Spezielle Orts- und Objektkenntnisse
- Objekttypische Annahmen bei lückenhaften Informationen

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte

Berechnungszeitraum:	2013	
Anzahl der Objekte:	334	
Hiervon:		
Einfamilienhäuser, freistehend	140	
Doppelhaushälften	116	
Reihenhäuser	64	
Zweifamilienhäuser	14	
Bodenwertniveau:	85 - 230	Mittel 125
Bodenwertanteil:	28%	Stabw 0,15
Mittleres Baujahr:	1979	Stabw 25
Gesamtnutzungsdauer	80	
Mittlere Restnutzungsdauer	50	Stabw 19
Mittlere Wohnfläche:	130	Stabw 40
Mittlere BGF:	290	Stabw 115

10.4.2 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben.

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für das Land und die Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 8 %
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang im Sachwert enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

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:

Giesen, Boris, Dipl.- Ing., KVerRM Rat Heinsberg

Stellvertretende Vorsitzende:

Herfs, Ulrich, Dipl. Vermessungsingenieur 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