



Grundstücksmarktbericht **2016** für den Kreis Heinsberg



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im

Kreis Heinsberg



Grundstücksmarktbericht

2016

Basierend auf den Daten des Jahres 2015

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)

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 2015	
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	28-29
10.3.1 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	30
10.4 Sachwertfaktoren	31-32
10.4.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	33-34
10.4.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33-34
10.4.3 Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors	35
11. Mieten	36
12. Sonstige Angaben	
12.1 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	37
12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg	38

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.

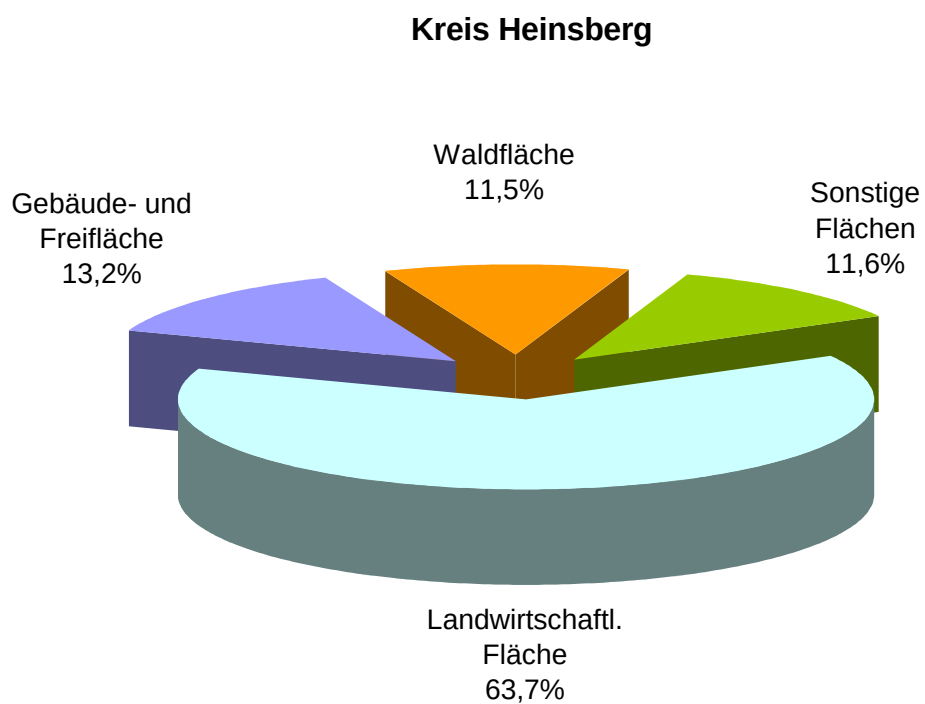
Bevölkerungsstand und -dichte zum 30.06.2014

Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	%	Einwohner	%	Einwohner je km ²
Stadt Erkelenz	117,34	18,7	42.884	17,2	365
Stadt Geilenkirchen	83,20	13,2	26.601	10,7	320
Stadt Heinsberg	92,21	14,7	41.110	16,5	446
Stadt Hückelhoven	61,27	9,7	38.855	15,6	634
Stadt Übach-Palenberg	26,12	4,2	24.014	9,7	919
Stadt Wassenberg	42,43	6,8	17.299	7,0	408
Stadt Wegberg	84,34	13,4	27.722	11,1	329
Gemeinde Gangelt	48,72	7,8	11.667	4,7	239
Gemeinde Selfkant	42,09	6,7	9.952	4,0	236
Gemeinde Waldfeucht	30,27	4,8	8.735	3,5	289
Kreis Heinsberg	627,99	100	248.839	100	396

Quelle Einwohner: „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“

1.3 Flächennutzung im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Kataster- fläche	Gebäude- und Freifläche		landwirtschaftl. Fläche		Waldfläche		Sonstige Flächen	
	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Erkelenz	11.734	1.348	11,5%	8.804	75,0%	249	2,1%	1.334	11,4%
Gangelt	4.872	439	9,0%	3.568	73,2%	330	6,8%	535	11,0%
Geilenkirchen	8.320	855	10,3%	5.550	66,7%	690	8,3%	1.226	14,7%
Heinsberg	9.221	1.497	16,2%	6.430	69,7%	275	3,0%	1.019	11,1%
Hückelhoven	6.127	1.087	17,7%	3.386	55,3%	725	11,8%	928	15,1%
Selfkant	4.209	415	9,9%	2.937	69,8%	526	12,5%	331	7,9%
Übach-Palenberg	2.612	579	22,2%	1.355	51,9%	274	10,5%	405	15,5%
Waldfeucht	3.027	367	12,1%	2.296	75,8%	117	3,9%	248	8,2%
Wassenberg	4.243	657	15,5%	1.738	41,0%	1.386	32,7%	462	10,9%
Wegberg	8.434	1.057	12,5%	3.914	46,4%	2.682	31,8%	781	9,3%
Kreis Heinsberg	62.799	8.302	13,2%	39.977	63,7%	7.252	11,5%	7.267	11,6%



2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2015 wurden im Kreis Heinsberg insgesamt 3.321 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohn- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 466,9 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber 2014 um ca. 2 % und der Geldumsatz erhöhte sich um ca. 10,8 %.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 592 Kauffällen auf dem Vorjahresniveau.

Die Preise dieser Grundstücke sind im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und liegen im Kreisgebiet im Mittel bei ca. 122,- €/qm. Die höchsten Bodenpreise wurden in den Städten Erkelenz und Wegberg und in bevorzugten Wohnlagen der Städte Geilenkirchen und Heinsberg erzielt.

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

Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind im Durchschnitt um ca. 11 % gestiegen. Die höchsten Kaufpreise sind im östlichen Kreisgebiet zu verzeichnen. Der mittlere Kaufpreis im Kreisgebiet liegt bei rd. 5,30 €/qm.

Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Kaufpreise leicht gestiegen und liegen im Kreisgebiet bei 1,10 €/qm.

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2015 wurden 1.600 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, ca. 3,3 % mehr als im Vorjahr.

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

Eigentumswohnungen

Im Jahre 2015 wechselten 339 Objekte den Eigentümer, ca. 10,8 % 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.

Die Bodenrichtwerte und Marktberichte werden unter www.borisplus.nrw.de im Internet veröffentlicht und können Gebührenfrei heruntergeladen werden.

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

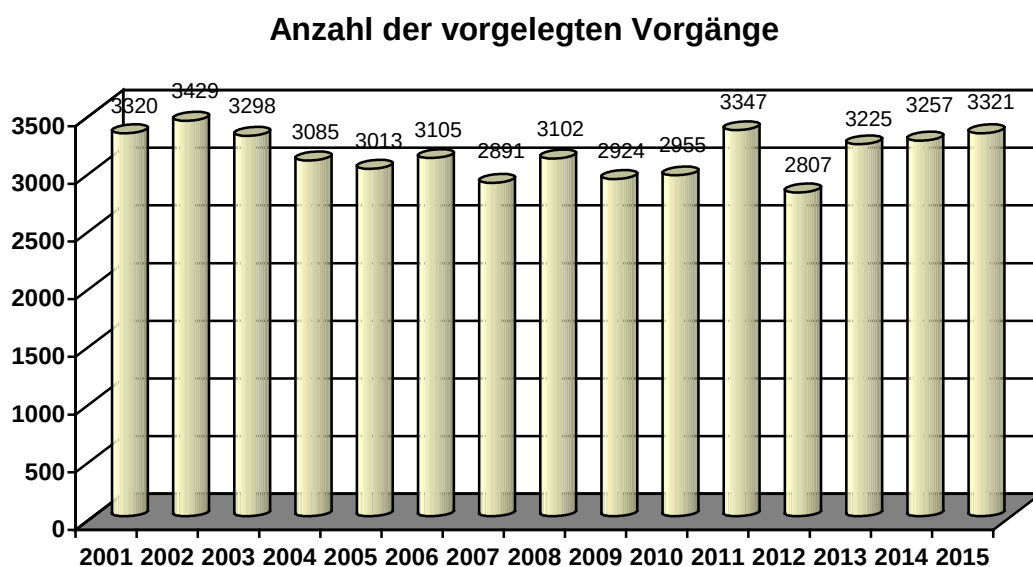
Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form, über die Bodenrichtwerte und sonstige Daten des Grundstücksmarktes

5. Grundstücksmarkt des Jahres 2015

5.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

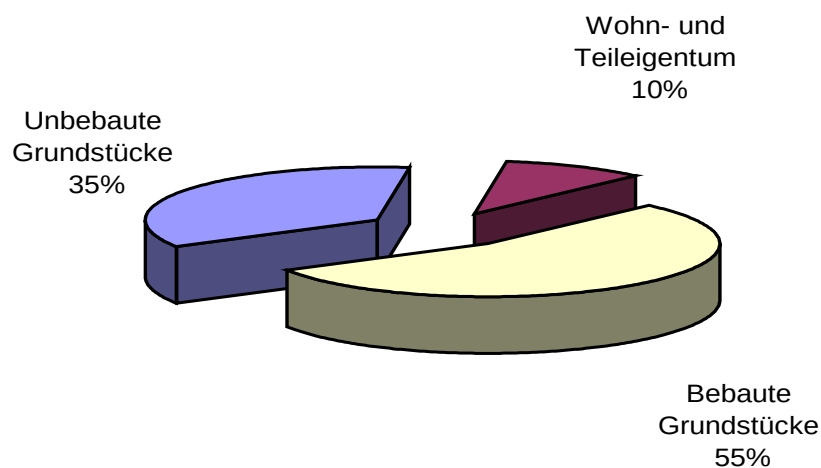
Im Jahre 2015 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 3.321 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies ist ca. 2 % mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 2001 und 2015 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

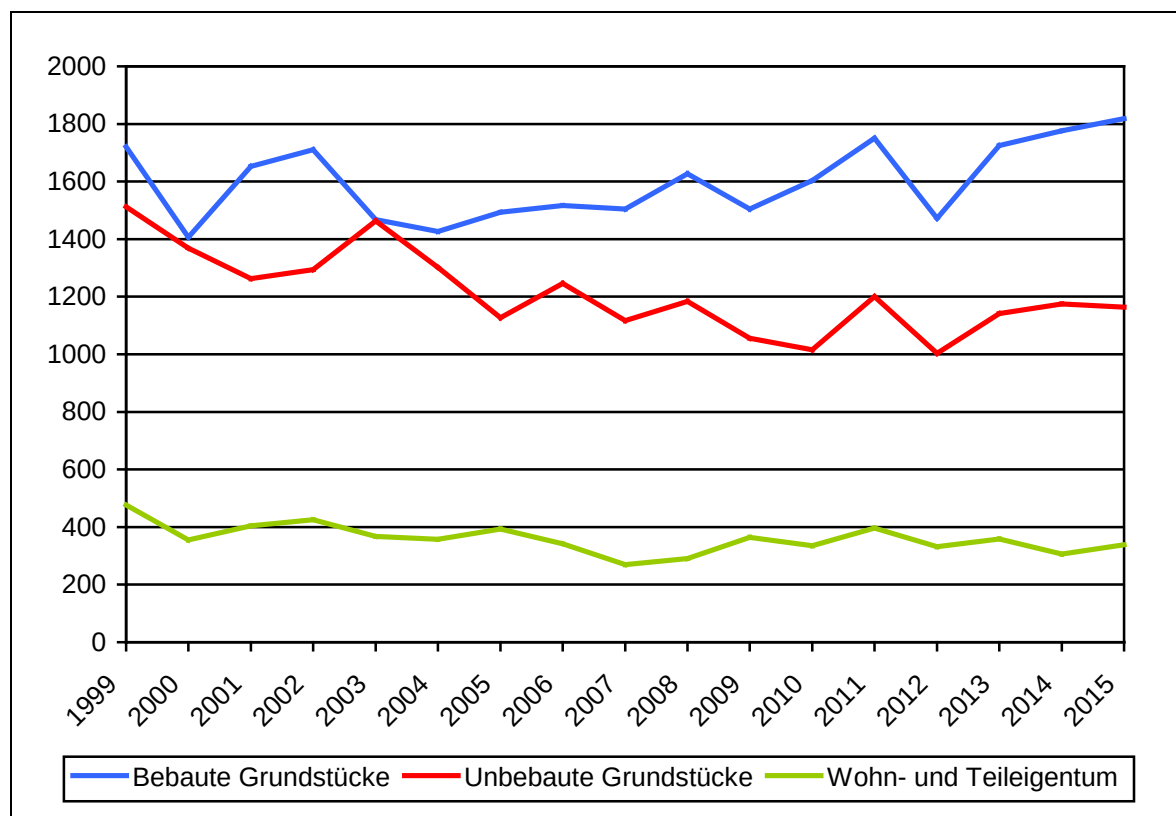


Die Kauffälle 2015 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

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

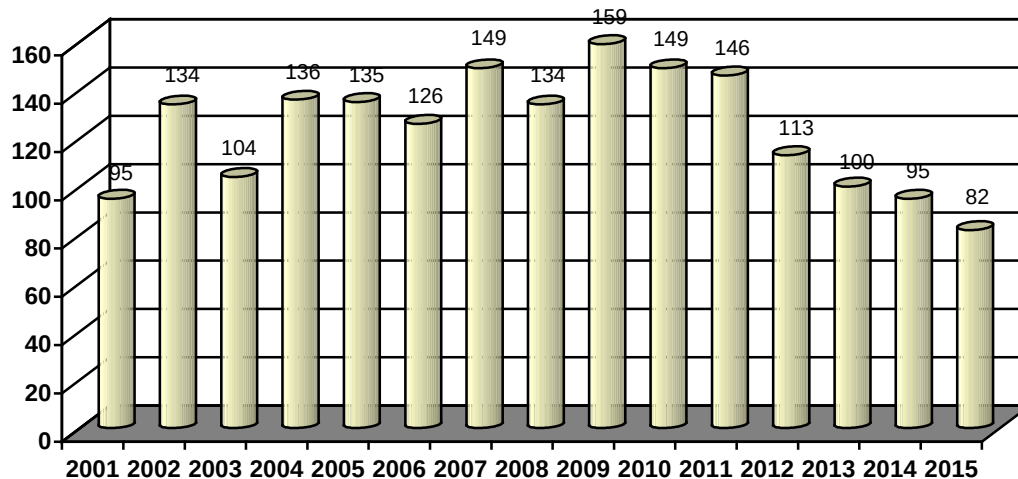


5.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Anzahl	Veränderung	Anteil am Gesamtmarkt
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 %
2014	95	-5,0 %	2,9 %
2015	82	-13,7 %	2,5 %

Im Jahre 2015 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 82 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 13,7 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 2,5 %.

Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

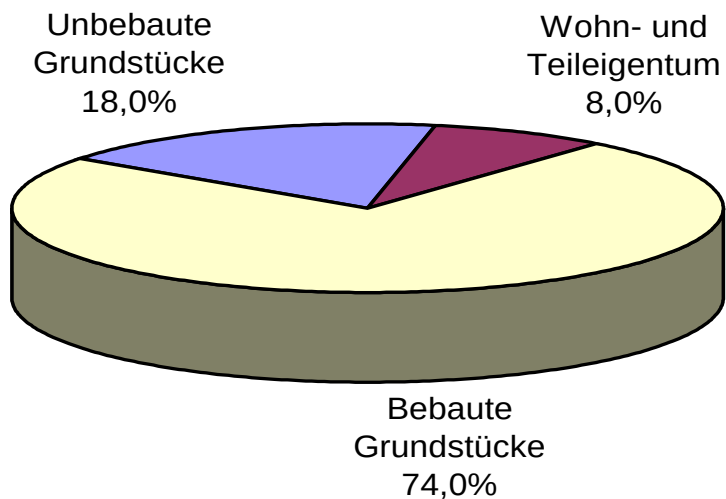


5.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

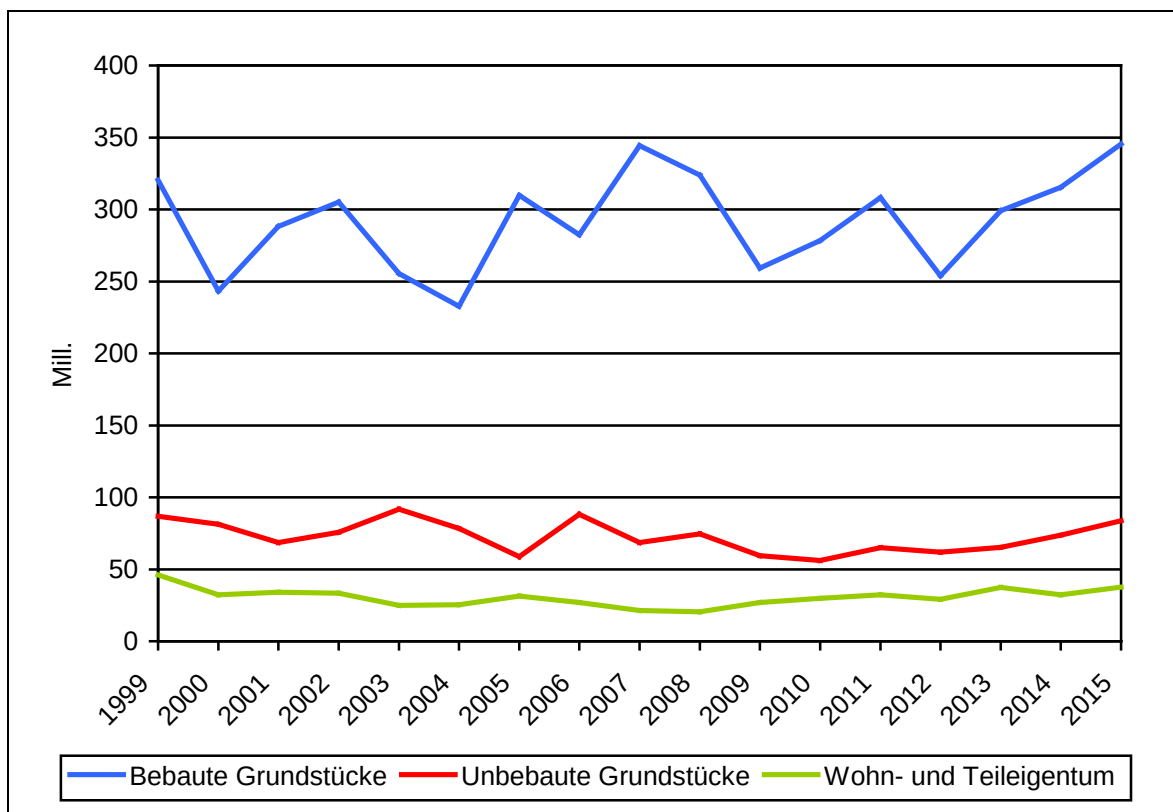
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2014 um ca. 10,8 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ stieg um ca. 9,5 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ stieg um ca. 16,4 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ erhöhte sich um ca. 13,6 %.

	2013 Mill. €	2014 Mill. €	2015 Mill. €
Gesamtgeldumsatz	401,8	421,5	466,9
Aufgegliedert in die Teilmärkte			
Bebaute Grundstücke	299,2	315,4	345,5
Wohnungs- und Teileigentum	37,4	32,3	37,6
Unbebaute Grundstücke	65,2	73,8	83,8

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



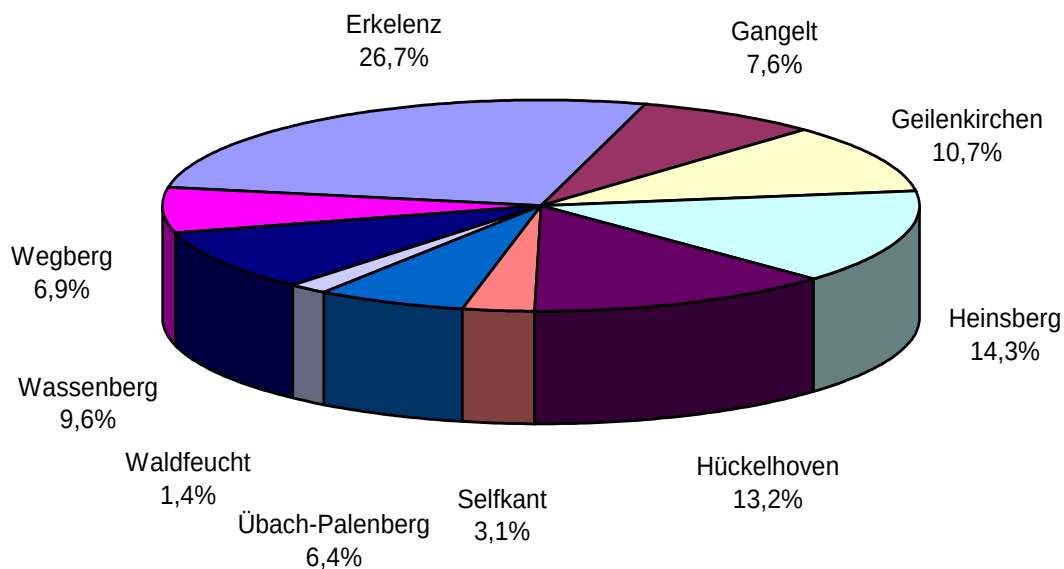
6. Unbebaute Grundstücke

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					
	2013		2014		2015	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	19,542	30,0	19,423	26,3	22,383	26,7
Gangelt	4,757	7,3	5,919	8,0	6,389	7,6
Geilenkirchen	4,006	6,1	6,678	9,1	8,942	10,7
Heinsberg	7,765	11,9	8,357	11,3	12,021	14,3
Hückelhoven	7,386	11,3	8,154	11,0	11,062	13,2
Selfkant	2,404	3,7	3,669	5,0	2,630	3,1
Übach-Palenberg	2,772	4,3	5,506	7,5	5,348	6,4
Waldfeucht	3,101	4,8	1,463	2,0	1,204	1,4
Wassenberg	7,515	11,5	7,162	9,7	8,054	9,6
Wegberg	5,920	9,1	7,462	10,1	5,807	6,9
Kreis Heinsberg	65,168	100	73,793	100	83,840	100

Anteil am Gesamtumsatz 2015



6.2 Wohnbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohnbauland								
	2013			2014			2015		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	148	9,94	13,329	128	9,00	9,450	116	10,02	9,295
Gangelt	34	2,00	2,082	55	3,51	4,170	53	3,78	3,902
Geilenkirchen	50	2,83	2,895	74	5,09	5,296	34	2,65	2,573
Heinsberg	70	4,70	4,747	59	5,80	4,754	96	7,91	7,561
Hückelhoven	88	5,29	5,827	79	5,18	5,187	110	6,27	7,180
Selfkant	6	0,48	0,479	15	1,27	1,038	18	1,86	1,502
Übach-Palenberg	25	1,49	1,477	13	1,20	1,004	21	1,35	1,450
Waldfeucht	31	2,07	1,980	14	1,38	1,098	9	0,84	0,533
Wassenberg	109	8,01	6,694	109	6,53	6,143	88	6,80	6,026
Wegberg	53	3,83	3,842	47	3,95	3,597	47	3,02	3,039
Kreis Heinsberg	614	40,64	43,352	593	42,91	41,737	592	44,51	43,061

6.3 Gewerbe- und Industriebauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industriebauflächen								
	2013			2014			2015		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	8	2,49	0,787	7	1,84	0,372	10	5,13	1,426
Gangelt	6	1,73	0,479	1	0,26	0,062	2	0,58	0,163
Geilenkirchen	3	1,10	0,280	6	1,11	0,275	6	2,71	0,779
Heinsberg	3	0,89	0,447	7	2,37	0,786	2	0,60	0,173
Hückelhoven	10	2,12	0,424	11	6,72	1,374	8	20,60	2,192
Selfkant	4	0,88	0,286	3	2,36	1,614	2	0,40	0,137
Übach-Palenberg	1	0,05	0,020	21	5,17	1,368	6	22,97	3,643
Waldfeucht	1	0,03	0,008	1	0,16	0,032	2	0,29	0,066
Wassenberg	3	1,19	0,231	4	3,16	0,610	11	4,33	0,932
Wegberg	5	3,70	0,959	5	1,20	0,329	5	1,61	0,586
Kreis Heinsberg	44	14,18	3,921	66	24,35	6,822	54	59,22	10,097

6.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Land- und Forstwirtschaft								
	2013			2014			2015		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	62	60,38	2,967	45	53,37	3,232	69	111,26	6,997
Gangelt	46	34,83	1,553	42	30,29	1,478	26	12,45	0,664
Geilenkirchen	33	30,19	0,738	21	25,27	1,018	33	60,40	3,830
Heinsberg	44	35,44	1,507	64	46,86	2,137	39	65,06	3,903
Hückelhoven	32	25,40	0,837	23	20,31	0,767	24	17,25	0,812
Selfkant	24	26,93	1,087	25	21,82	0,694	25	15,69	0,572
Übach-Palenberg	11	3,99	0,171	9	10,81	0,491	3	2,73	0,222
Waldfeucht	24	23,31	1,113	11	6,29	0,326	14	9,36	0,572
Wassenberg	30	19,86	0,567	22	12,31	0,341	34	13,74	0,469
Wegberg	47	33,05	1,060	42	76,12	2,729	37	48,19	1,996
Kreis Heinsberg	353	293,38	11,600	304	303,45	13,213	304	356,13	20,037

6.5 Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Rohbauland								
	2013			2014			2015		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	1	6,37	0,796	2	2,13	0,746	/	/	/
Gangelt	2	0,42	0,111	1	0,40	0,123	1	0,21	0,067
Geilenkirchen	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Heinsberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Hückelhoven	4	0,49	0,220	2	1,18	0,588	3	0,53	0,267
Selfkant	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	/	2	0,73	0,066	/	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wegberg	/	/	/	1	0,64	0,450	/	/	/
Kreis Heinsberg	7	7,28	1,127	8	5,08	1,973	4	0,74	0,334

6.6 Bauerwartungsland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Bauerwartungsland								
	2013			2014			2015		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	3	3,97	0,586	15	27,71	5,496	13	22,15	4,158
Gangelt	4	2,50	0,496	1	0,14	0,054	11	6,42	1,509
Geilenkirchen	/	/	/	1	0,04	0,011	2	2,26	0,606
Heinsberg	1	2,72	0,834	2	2,21	0,424	1	0,04	0,024
Hückelhoven	1	0,03	0,023	2	0,53	0,197	/	/	/
Selfkant	5	2,14	0,523	3	1,58	0,302	3	2,25	0,400
Übach-Palenberg	/	/	/	16	13,01	2,223	/	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	/	/	/	/	3	2,42	0,604
Wegberg	/	/	/	4	0,66	0,227	/	/	/
Kreis Heinsberg	14	11,36	2,462	44	45,88	8,934	33	35,54	7,301

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								
	2013			2014			2015		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	22	17,33	1,077	31	1,17	0,127	47	11,86	0,507
Gangelt	3	0,15	0,036	7	0,27	0,030	4	1,28	0,083
Geilenkirchen	16	1,11	0,092	11	0,37	0,078	12	8,39	1,154
Heinsberg	23	4,18	0,229	38	1,44	0,256	23	12,90	0,359
Hückelhoven	10	0,98	0,055	17	0,34	0,042	35	63,78	0,611
Selfkant	4	0,14	0,030	4	0,07	0,021	2	0,28	0,019
Übach-Palenberg	7	28,28	1,104	9	2,06	0,354	2	0,13	0,033
Waldfeucht	/	/	/	4	0,04	0,007	10	0,63	0,032
Wassenberg	8	0,29	0,024	5	0,38	0,069	10	0,35	0,023
Wegberg	16	0,68	0,059	34	1,20	0,129	32	1,09	0,186
Kreis Heinsberg	109	53,14	2,706	160	7,34	1,113	177	100,69	3,007

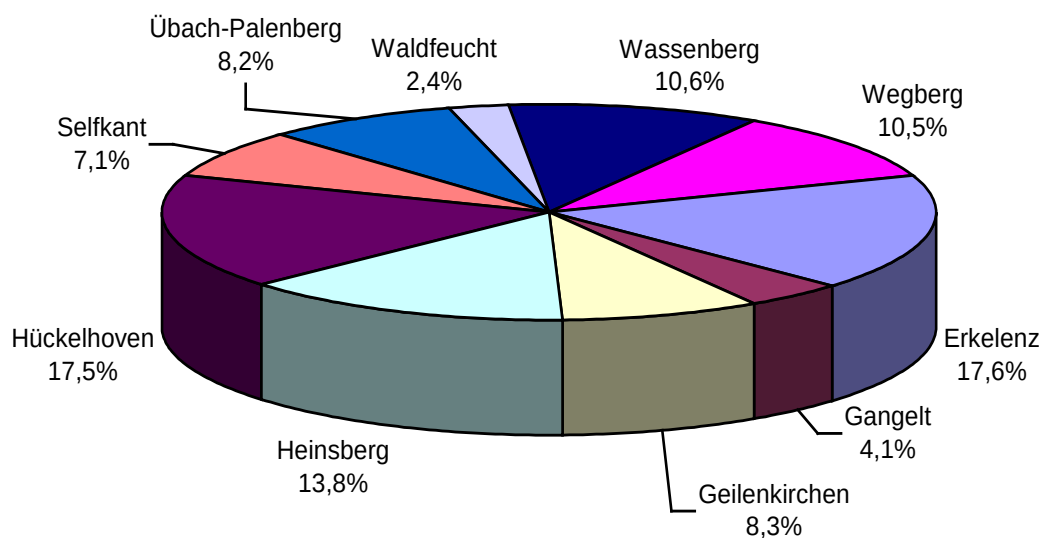
7. Bebaute Grundstücke

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					
	2013		2014		2015	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	52,841	17,7	61,936	19,6	60,716	17,6
Gangelt	13,932	4,6	12,501	4,0	14,096	4,1
Geilenkirchen	26,210	8,8	29,729	9,4	28,646	8,3
Heinsberg	52,174	17,4	46,527	14,7	47,629	13,8
Hückelhoven	49,620	16,6	38,790	12,3	60,334	17,5
Selfkant	11,041	3,7	14,105	4,5	24,491	7,1
Übach-Palenberg	25,531	8,5	26,127	8,3	28,464	8,2
Waldfeucht	5,925	2,0	12,230	3,9	8,219	2,4
Wassenberg	21,918	7,3	31,237	9,9	36,572	10,6
Wegberg	39,988	13,4	42,245	13,4	36,287	10,5
Kreis Heinsberg	299,180	100	315,427	100	345,454	100

Anteil am Gesamtumsatz 2015



7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Ein- und Zweifamilienhäuser								
	2013			2014			2015		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	238	40,985	18,9	240	42,182	17,7	243	46,370	18,2
Gangelt	71	10,615	4,9	74	11,637	4,9	87	13,251	5,2
Geilenkirchen	127	18,290	8,4	147	22,226	9,3	149	23,541	9,2
Heinsberg	242	32,924	15,2	234	33,493	14,0	231	36,846	14,4
Hückelhoven	263	31,077	14,4	240	31,085	13,0	283	36,579	14,3
Selfkant	59	9,468	4,4	77	13,885	5,8	88	15,277	6,0
Übach-Palenberg	149	19,195	8,9	149	19,680	8,2	124	18,726	7,3
Waldfeucht	29	4,892	2,3	51	7,528	3,2	51	7,974	3,1
Wassenberg	123	19,851	9,2	139	21,903	9,2	166	27,259	10,7
Wegberg	176	29,056	13,4	198	34,963	14,7	178	29,442	11,5
Kreis Heinsberg	1.477	216,353	100	1.549	238,582	100	1600	255,265	100

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 88 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass im Bereich zwischen 50.000 € und 200.000 € ca. 69 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 4.626 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2013	2014	2015
bis 50.000 €	117	95	85
50.000 - 100.000 €	367	355	320
100.000 - 150.000 €	354	399	423
150.000 - 200.000 €	337	338	358
200.000 - 250.000 €	170	195	214
250.000 - 300.000 €	65	86	112
300.000 - 400.000 €	50	61	64
400.000 - 500.000 €	7	12	15
über 500.000 €	10	8	9
gesamt:	1.477	1.549	1.600

7.3 Mehrfamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Mehrfamilienhäuser								
	2013			2014			2015		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	16	3,408	15,1	17	4,237	14,3	11	2,213	7,4
Gangelt	2	0,290	1,3	1	0,129	0,4	3	0,620	2,1
Geilenkirchen	11	3,219	14,3	7	2,748	9,3	7	2,014	6,7
Heinsberg	9	2,963	13,2	13	3,971	13,4	19	4,240	14,1
Hückelhoven	17	4,710	20,9	17	2,902	9,8	21	7,184	23,9
Selfkant	/	/	/	/	/	/	1	0,190	0,6
Übach-Palenberg	10	2,685	11,9	8	3,342	11,3	17	4,385	14,6
Waldfeucht	2	0,658	2,9	2	0,388	1,3	/	/	/
Wassenberg	5	0,750	3,3	3	8,140	27,5	10	5,330	17,8
Wegberg	10	3,843	17,1	18	3,746	12,7	10	3,849	12,8
Kreis Heinsberg	82	22,526	100	86	29,603	100,0	99	30,025	100

7.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohn- und Geschäftshäuser								
	2013			2014			2015		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	4	0,863	4,8	2	0,715	14,9	4	3,045	19,9
Gangelt	1	0,230	1,3	/	/	/	1	0,220	1,4
Geilenkirchen	3	1,708	9,6	/	/	/	5	1,835	12,0
Heinsberg	7	6,731	37,8	6	2,955	61,8	5	3,520	23,0
Hückelhoven	10	5,367	30,2	/	/	/	6	2,038	13,3
Selfkant	/	/	/	1	0,085	1,8	2	0,295	1,9
Übach-Palenberg	2	1,135	6,4	1	0,105	2,2	2	1,020	6,7
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	1	0,165	1,1
Wassenberg	1	0,248	1,4	/	/	/	5	2,461	16,1
Wegberg	2	1,510	8,5	4	0,925	19,3	1	0,705	4,6
Kreis Heinsberg	30	17,792	100	14	4,785	100,0	32	15,304	100

7.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industrieobjekte								
	2013			2014			2015		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	4	0,744	3,3	11	9,103	31,0	6	1,572	5,0
Gangelt	1	2,472	11,0	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	5	2,177	9,7	4	3,744	12,8	3	0,521	1,6
Heinsberg	7	3,012	13,4	8	4,826	16,5	5	2,790	8,8
Hückelhoven	9	8,070	36,0	7	3,550	12,1	4	12,505	39,5
Selfkant	2	0,229	1,0	/	/	/	3	8,729	27,6
Übach-Palenberg	4	2,284	10,2	7	2,100	7,2	4	2,841	9,0
Waldfeucht	/	/	/	2	4,078	13,9	1	0,080	0,3
Wassenberg	4	0,648	2,9	2	0,485	1,7	2	1,188	3,8
Wegberg	6	2,808	12,5	4	1,445	4,9	4	1,425	4,5
Kreis Heinsberg	42	22,444	100	45	29,331	100,0	32	31,651	100

7.6 Sonstige Objekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Sonstige Objekte								
	2013			2014			2015		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	18	6,840	34,1	16	5,699	43,4	8	7,517	56,9
Gangelt	5	0,325	1,6	6	0,736	5,6	1	0,005	0,0
Geilenkirchen	5	0,817	4,1	7	1,010	7,7	7	0,734	5,6
Heinsberg	17	6,544	32,6	12	1,281	9,8	3	0,232	1,8
Hückelhoven	16	0,395	2,0	12	1,253	9,5	9	2,028	15,4
Selfkant	5	1,343	6,7	1	0,135	1,0	/	/	/
Übach-Palenberg	6	0,233	1,1	11	0,901	6,9	14	1,492	11,3
Waldfeucht	5	0,376	1,9	3	0,235	1,8	/	/	/
Wassenberg	4	0,421	2,1	5	0,709	5,4	4	0,334	2,5
Wegberg	13	2,771	13,8	9	1,167	8,9	9	0,867	6,6
Kreis Heinsberg	94	20,065	100	82	13,126	100,0	55	13,209	100

8. Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2015 einen Gesamtumsatz von ca. 37,6 Mill. €, bei insgesamt 339 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einer Erhöhung von ca. 10,8 % und im Umsatz einer Steigerung von ca. 16,7 %.

Stadt / Gemeinde	Gesamtumsatz		
	Anzahl	Mill. €	%
Erkelenz	88	12,722	33,8
Gangelt	2	0,360	1,0
Geilenkirchen	28	2,588	6,9
Heinsberg	74	6,651	17,7
Hückelhoven	45	4,947	13,1
Selfkant	5	0,767	2,0
Übach-Palenberg	32	3,106	8,2
Waldfeucht	3	0,620	1,6
Wassenberg	30	3,049	8,1
Wegberg	32	2,836	7,5
Kreis Heinsberg	339	37,646	100

8.2 Verteilung nach Kaufpreishöhen

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1004 Verträge über den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2013	2014	2015
bis 50.000 €	76	77	85
50.000 - 100.000 €	139	94	106
100.000 - 150.000 €	63	70	57
150.000 - 200.000 €	49	36	50
200.000 - 250.000 €	13	9	22
250.000 - 300.000 €	8	11	6
300.000 - 400.000 €	8	7	7
400.000 - 500.000 €	3	/	4
über 500.000 €	/	2	2
gesamt:	359	306	339

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	2013			2014			2015		
	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	210	120	105	215	120	105	215	125	105
Gangelt	125	110	90	125	120	95	125	105	90
Geilenkirchen	155	100	90	160	100	90	160	105	90
Heinsberg	150	115	100	160	115	100	165	125	100
Hückelhoven	135	120	100	135	120	100	140	120	100
Selfkant	135	125	120	135	125	120	135	125	105
Übach-Palenberg	135	115	105	135	115	105	135	120	105
Waldfeucht	110	100	-	110	100	-	110	100	-
Wassenberg	160	100	95	160	100	95	160	110	90
Wegberg	150	125	115	155	125	115	160	125	110

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		2013 €/qm	2014 €/qm	2015 €/qm
Erkelenz	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 40	20 - 45
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	40 - 60	40 - 60	45 - 60
Gangelt	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 25	20 - 30
	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 - 30	25 - 30	25 - 30
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	80	80	80
Hückelhoven	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20	20 - 25	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	25 - 180	25 - 180	25 - 180
Selfkant	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	30	25 - 30	25 - 30
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	50 - 90	50 - 90	50 - 90
Übach-Palenberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 25	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	50 - 60	50 - 60	50 - 60
Waldfeucht	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20	20	20 - 25
	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 - 40
	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 2,70 €/qm und 6,00 €/qm.

Für das Gebiet des Kreises Heinsberg wurde ein Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 1,10 €/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 2013 bis 2015)

Baujahr	Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Kaufpreis in €	mittlere Wohnfl.		Kaufpreis €/qm Wohnfl.	Stabw
- 1949	34	635	105.000	134	(14)	800	+/- 140
1950 - 1959	90	630	130.000	117	(42)	1.130	+/- 200
1960 – 1969	153	650	150.000	124	(75)	1.200	+/- 175
1970 - 1979	139	675	170.000	130	(78)	1.320	+/- 225
1980 – 1989	87	635	205.000	148	(41)	1.390	+/- 215
1990 – 1999	99	630	245.000	147	(53)	1.670	+/- 250
2000 - 2009	163	530	250.000	138	(84)	1.800	+/- 290
Neubau	unterkellert	15	525	146	(2)	1.810	+/- 300
	nicht unterkellert	20	470	123	(19)	1.860	+/- 285

() Anzahl der für die Mittelbildung herangezogenen Wohnflächen

10.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

(Verkäufe aus den Jahren 2013 bis 2015)

Baujahr	Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfl.		Kaufpreis €/qm Wohnfl.	Stabw
- 1949	89	600	95.000	116	(54)	810	+/- 135
1950 - 1959	153	585	100.000	104	(90)	950	+/- 160
1960 – 1969	120	400	110.000	101	(49)	1.110	+/- 185
1970 - 1979	75	345	140.000	115	(41)	1.210	+/- 190
1980 – 1989	101	350	155.000	117	(49)	1.330	+/- 205
1990 – 1999	188	370	185.000	121	(124)	1.540	+/- 200
2000 - 2009	unterkellert	125	310	127	(55)	1.580	+/- 210
	nicht unterkellert	52	300	121	(50)	1.520	+/- 205
Neubau	unterkellert	13	305	102	(6)	2.380	+/- 415
	nicht unterkellert	61	295	110	(57)	1.950	+/- 265

() 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.

Gemeinde	Baujahre						
	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010 -
Erkelenz	750	770	930	1.040	1.240	1.670	2.220
Gangelt							
Geilenkirchen		780		880	1.120		1.720
Heinsberg			840		1.120		1.940
Hückelhoven		780		850	1.130	1.430	2.050
Selfkant							
Übach-Palenberg			870	980	1.090	1.400	1.950
Waldfeucht							
Wassenberg		770			1.210		
Wegberg		750	840	920	1.160		
Kreis Heinsberg	770	770	840	940	1.170	1.600	2.000

Freie Felder: fehlende statistische Grundlage

In Kernlagen werden Kaufpreise von 2.300 €/qm bis 3.150 €/qm gezahlt.

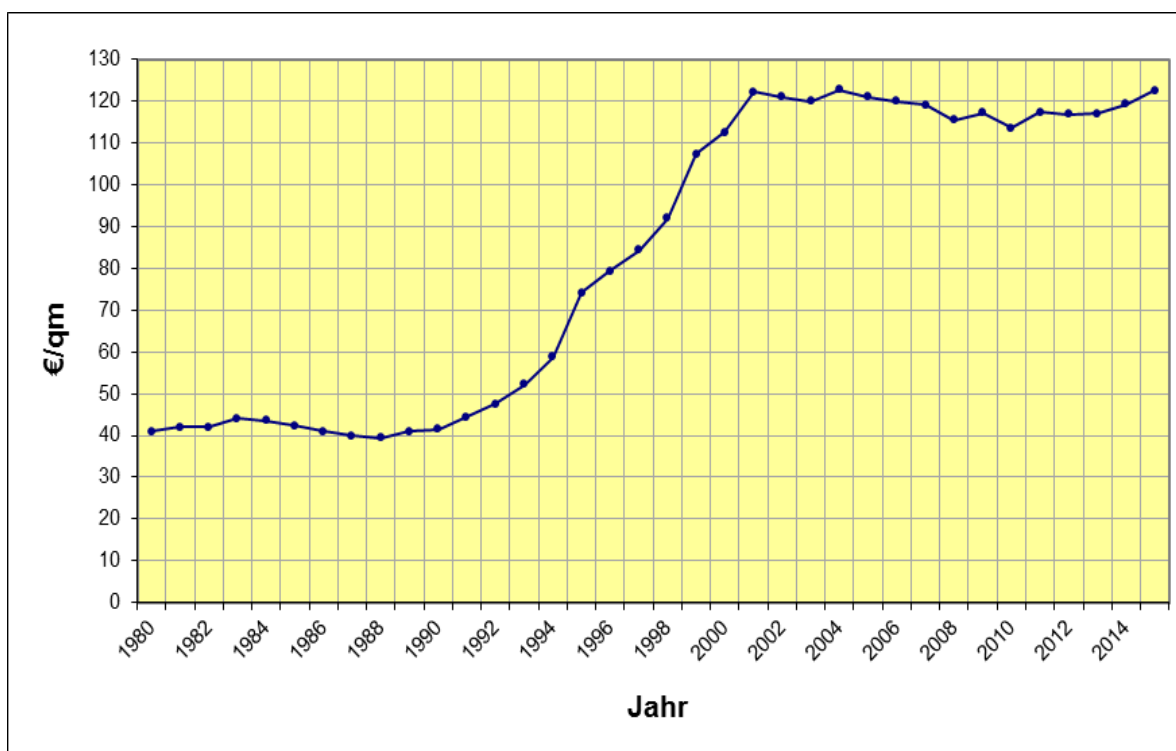
Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2011 - 2015. Die Auswertungen bezogen sich auf 456 Gebäudeobjekte, in die 1.042 Kaufverträge einfließen. Die Daten wurden mittels Eigentümerbefragungen anhand von Fragebögen gewonnen.

10.1.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze (Verkäufe aus den Jahren 2011 bis 2015)

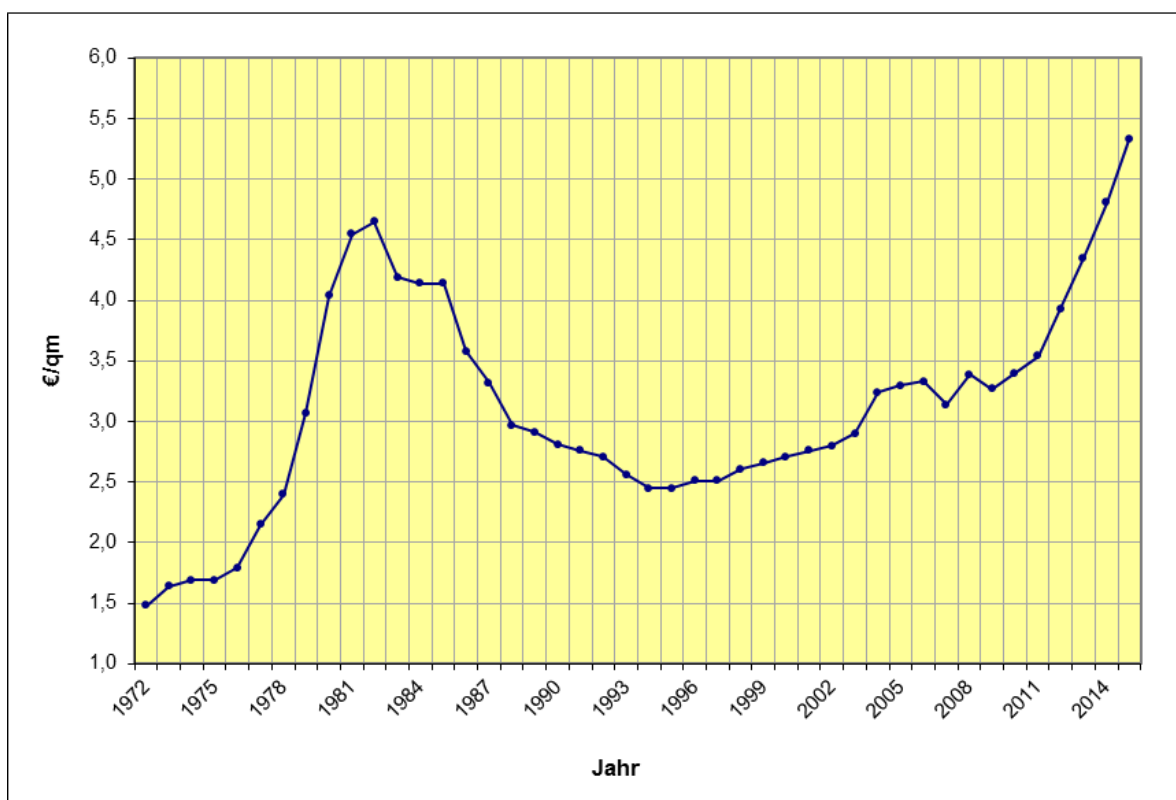
Objektart	Anzahl der Objekte	mittlerer Kaufpreis	Streubereich
Garagen	121	6.500	2.000 – 20.000
Tiefgarageneinstellplätze	79	9.000	5.000 – 20.000
offene Stellplätze	40	4.900	1.000 – 14.000

10.2 Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

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

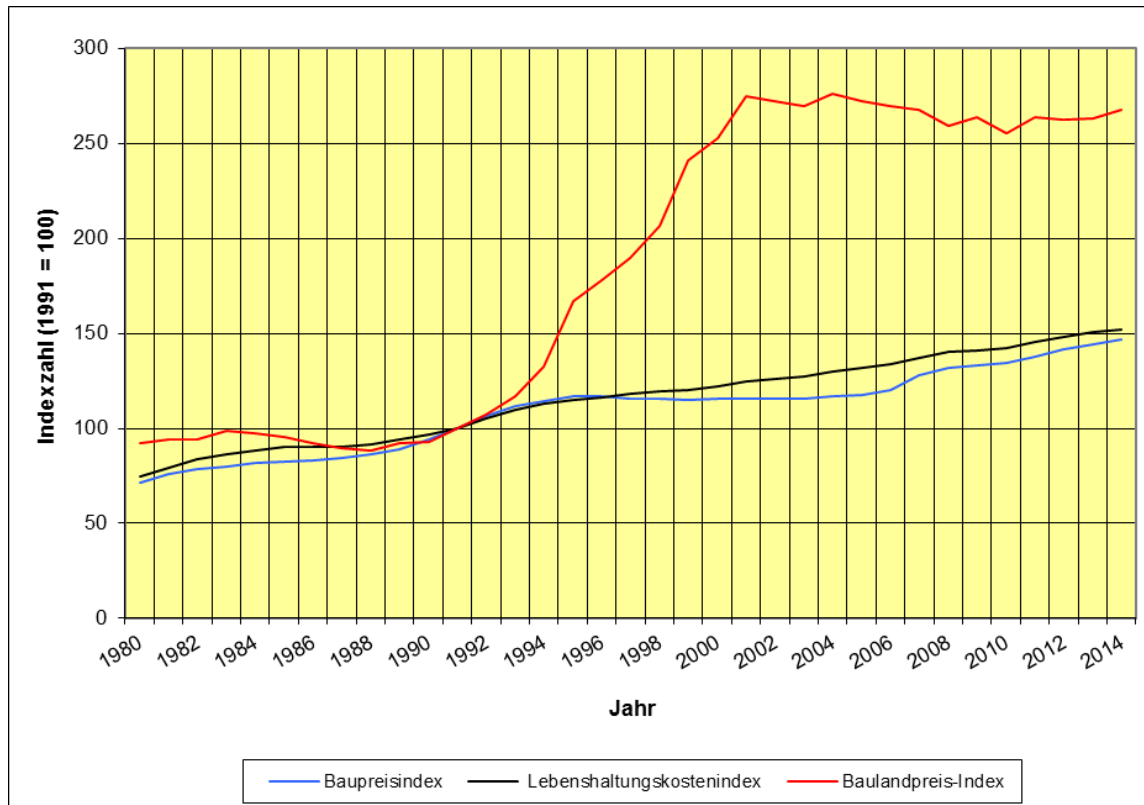


10.2.2 Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen seit 1972 (mittleres Preisniveau auf Kreisebene)



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

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2015

Gebäudeart	Liegen- schafts- zinssatz (in %)	Anzahl der Fälle	Ø Größe WF/NF (in €/m ²)	Ø Kaufpreis in €/m ² WF/NF	Ø Miete in €/m ² WF/NF	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,7	375	142	1.556	5,5	51
<i>Standartabweichung</i>	± 0,4		± 39	± 428	± 0,8	± 16
Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	3,2	354	118	1.504	5,8	56
<i>Standartabweichung</i>	± 0,5		± 24	± 455	± 0,8	± 17
Zweifamilienhäuser	3,5	24	194	1.068	4,9	43
<i>Standartabweichung</i>	± 0,4		± 50	± 344	± 1,2	± 16
Mehrfamilienhäuser	4,9	44	390	784	5,1	41
<i>Standartabweichung</i>	± 0,8		± 266	± 246	± 0,7	± 11
Wohnungseigentum	3,6	269	79	1.437	5,5	61
<i>Standartabweichung</i>	± 0,6		± 24	± 720	± 0,7	± 17

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2008 bis 2014

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einfamilienhäuser	3,8%	3,6%	3,8%	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%
Mehrfamilienhäuser	5,5%	6,0%	5,5%	5,4%	5,3%	5,0%	4,9%
Eigentumswohnungen	4,7%	4,6%	4,6%	4,1%	4,1%	3,7%	3,7%

Sonstige Liegenschaftszinssätze wurden wegen fehlender geeigneter Kaufpreise nicht aus gewertet. 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.
Rohrertrag (Ro)	Rohrertrag 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

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 in den Jahren 2014 und 2015 rd. 910 Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Heinsberg auf das Verhältnis zwischen Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht. Insbesondere bei den Sachwertfaktoren zu Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden Unterschiede zu den Faktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern nachgewiesen. Aufgrund einer ausreichenden Datengrundlage, hat der Gutachterausschuss eine differenzierte Ausgabe der Sachwertfaktoren für die jeweiligen Gebäudeklassen beschlossen.

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).

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

Anmerkung:

Eine Ortsbesichtigung wird nicht durchgeführt.

Bauunterlagen werden in der Regel nicht eingesehen.

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte

Berechnungszeitraum: 2014/ 2015

Anzahl der für die Berechnung herangezogenen Objekte: 367

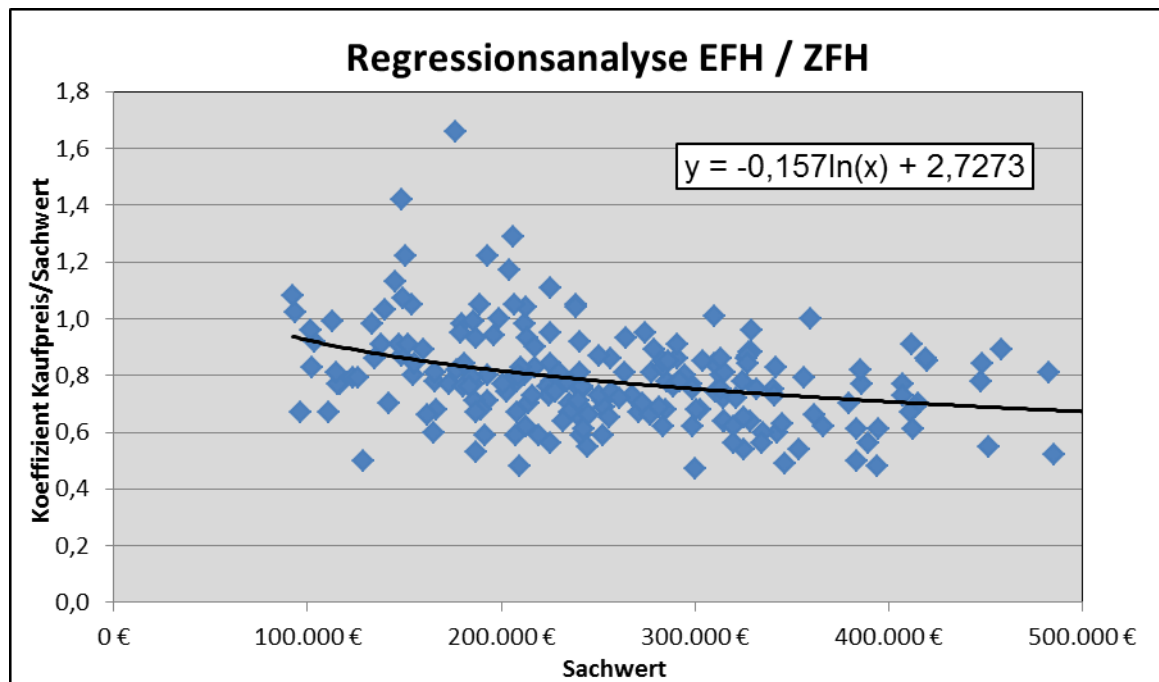
215 freistehende Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser:

Bodenwertniveau	80 €/m ² - 230 €/m ²	Mittel 124 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,2 – 0,4	Mittel 0,30
Mittleres Baujahr	1978	Stabw 23
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	47 Jahre	Stabw 18
Mittlere Wohnfläche	144 m ²	Stabw 41
Mittlere BGF	346 m ²	Stabw 117

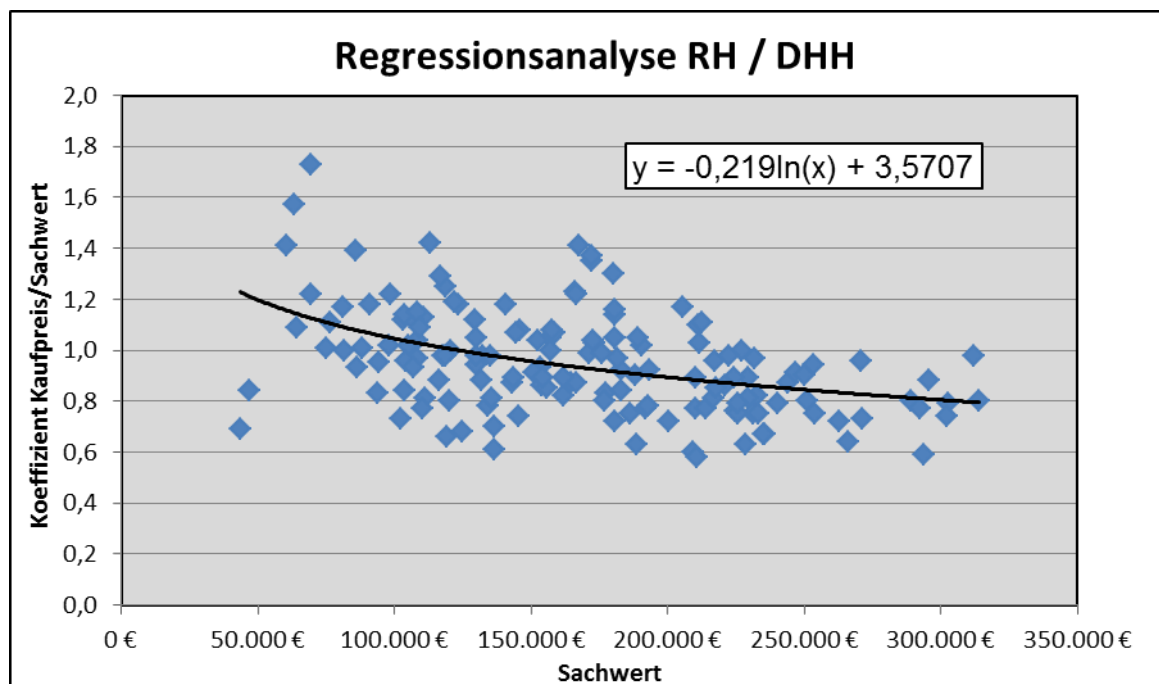
152 Reihenhäuser / Doppelhaushälften:

Bodenwertniveau	80 €/m ² - 250 €/m ²	Mittel 130 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,2 – 0,4	Mittel 0,28
Mittleres Baujahr	1977	Stabw 29
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	47 Jahre	Stabw 21
Mittlere Wohnfläche	114 m ²	Stabw 25
Mittlere BGF	237 m ²	Stabw 69

10.4.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

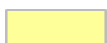


10.4.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



In der nachfolgenden Tabelle sind Faktoren dargestellt, die bei Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.

Sachwert	Sachwertfaktor EFH / ZFH	Sachwertfaktor RH / DHH
50.000 €		
75.000 €	0,96	1,11
100.000 €	0,92	1,05
125.000 €	0,88	1,00
150.000 €	0,86	0,96
175.000 €	0,83	0,93
200.000 €	0,81	0,90
225.000 €	0,79	0,87
250.000 €	0,78	0,85
275.000 €	0,76	0,83
300.000 €	0,75	0,81
325.000 €	0,73	0,79
350.000 €	0,72	0,78
375.000 €	0,71	
400.000 €	0,70	
425.000 €	0,69	
450.000 €	0,68	
475.000 €	0,68	
500.000 €	0,67	

 wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

10.4.3 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 Land und Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundes- amtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Ver- längerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außen- anlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 8 %
Wertansatz für bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile	SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangs- treppen sind gesondert nach Anlage 6 oder nach Literatur- angaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu brin- gen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifi- sche Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kauf- preisnormierung zu berücksichtigen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße. Selbst- ständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu be- rücksichtigen.

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., Kreisobervermessungsrat Heinsberg

Stellvertretende Vorsitzende:

Herfs, Ulrich, Dipl. Vermessungsingenieur Heinsberg

Steins, Hans-Martin, Dipl.-Ing., Ltd. Kreisvermessungsdirektor 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