



Grundstücksmarktbericht 2017

für den Kreis Heinsberg



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im

Kreis Heinsberg



Grundstücksmarktbericht

2017

Basierend auf den Daten des Jahres 2016

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 2016	
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 1986	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.

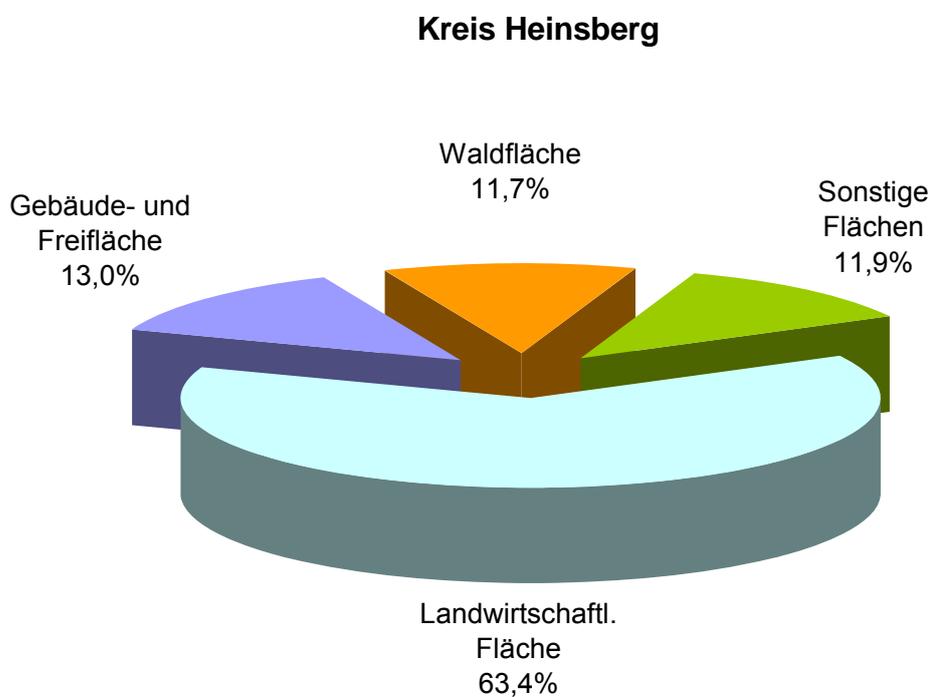
Bevölkerungsstand und -dichte zum 31.12.2015

Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	%	Einwohner	%	Einwohner je km ²
Stadt Erkelenz	117,34	18,7	43.350	17,2	369
Stadt Geilenkirchen	83,20	13,2	26.963	10,7	324
Stadt Heinsberg	92,21	14,7	41.538	16,4	450
Stadt Hückelhoven	61,27	9,8	39.531	15,7	645
Stadt Übach-Palenberg	26,12	4,2	24.377	9,7	933
Stadt Wassenberg	42,43	6,8	17.898	7,1	422
Stadt Wegberg	84,34	13,4	27.827	11,0	330
Gemeinde Gangelt	48,72	7,8	12.015	4,8	247
Gemeinde Selfkant	42,09	6,7	10.167	4,0	242
Gemeinde Waldfeucht	30,27	4,8	8.861	3,5	293
Kreis Heinsberg	627,99	100	252.527	100	402

Quelle : IT.NRW

1.3 Flächennutzung im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Katasterfläche	Gebäude- und Freifläche		landwirtschaftl. Fläche		Waldfläche		Sonstige Flächen	
	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Erkelenz	11.734	1.385	11,8%	8.746	74,5%	249	2,1%	1.354	11,5%
Gangelt	4.872	437	9,0%	3.567	73,2%	330	6,8%	539	11,1%
Geilenkirchen	8.320	836	10,0%	5.548	66,7%	699	8,4%	1.237	14,9%
Heinsberg	9.221	1.346	14,6%	6.405	69,5%	313	3,4%	1.156	12,5%
Hückelhoven	6.127	1.087	17,7%	3.385	55,2%	725	11,8%	929	15,2%
Selfkant	4.209	420	10,0%	2.931	69,6%	526	12,5%	332	7,9%
Übach-Palenberg	2.612	584	22,4%	1.341	51,3%	278	10,6%	409	15,6%
Waldfeucht	3.027	365	12,0%	2.295	75,8%	117	3,9%	251	8,3%
Wassenberg	4.243	658	15,5%	1.737	40,9%	1.385	32,7%	462	10,9%
Wegberg	8.434	1.063	12,6%	3.873	45,9%	2.694	31,9%	804	9,5%
Kreis Heinsberg	62.799	8.181	13,0%	39.828	63,4%	7.316	11,7%	7.473	11,9%



2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2016 wurden im Kreis Heinsberg insgesamt 3.429 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohn- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 542,7 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber 2015 um ca. 3,3 % und der Geldumsatz erhöhte sich um ca. 16,2 %.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 565 Kauffällen ca. 4,5 % unter dem Vorjahresniveau.

Die Preise dieser Grundstücke sind im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und liegen im Kreisgebiet im Mittel bei ca. 128,- €/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. 12 % gestiegen. Die höchsten Kaufpreise sind im östlichen Kreisgebiet und im Stadtgebiet Übach-Palenberg zu verzeichnen. Der mittlere Kaufpreis aller landwirtschaftlichen Bodenrichtwertzonen im Kreisgebiet liegt bei rd. 5,40 €/qm.

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

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2016 wurden 1.640 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, ca. 2,5 % mehr als im Vorjahr.

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

Eigentumswohnungen

Im Jahre 2016 wechselten 423 Objekte den Eigentümer, ca. 24,8 % 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

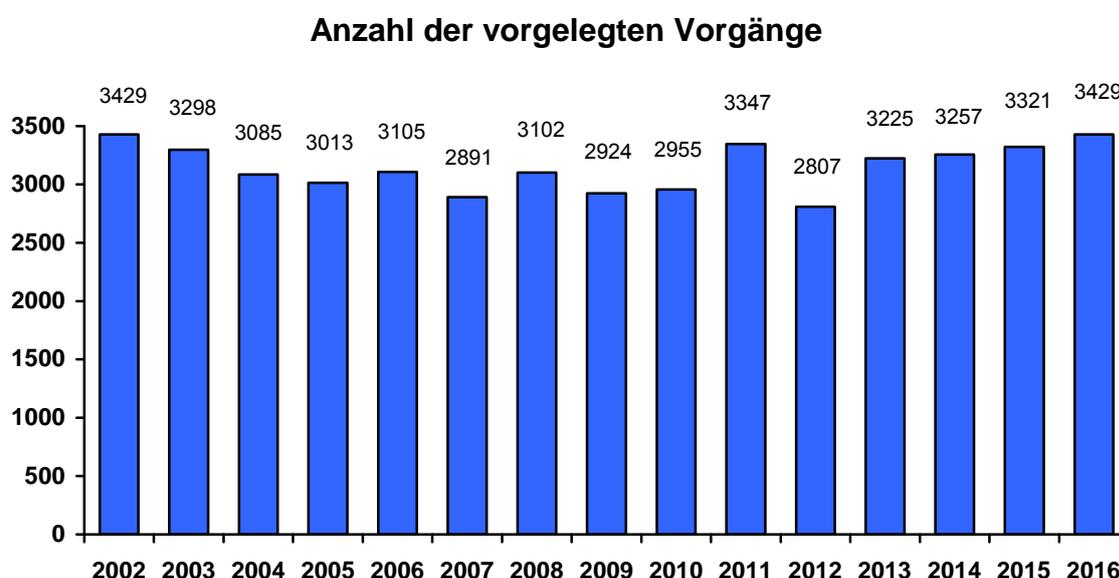
Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form, über die Bodenrichtwerte und sonstige Daten des Grundstücksmarktes

5. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

5.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

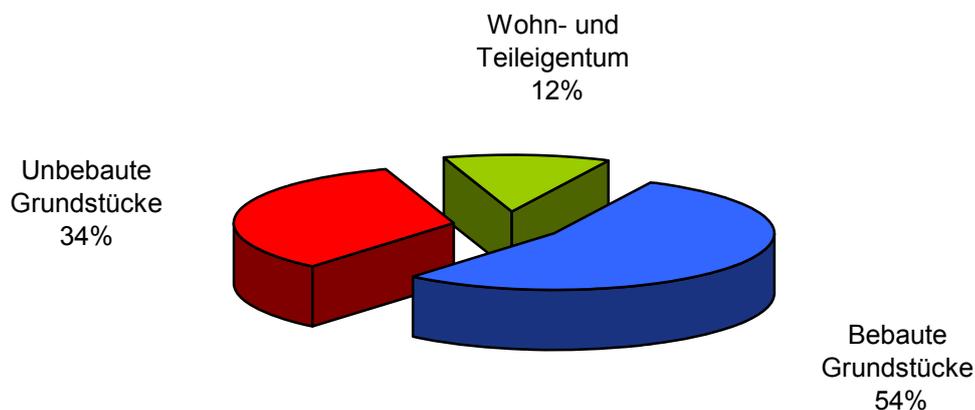
Im Jahre 2016 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 3.429 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies ist ca. 3,3 % mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 2002 und 2016 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

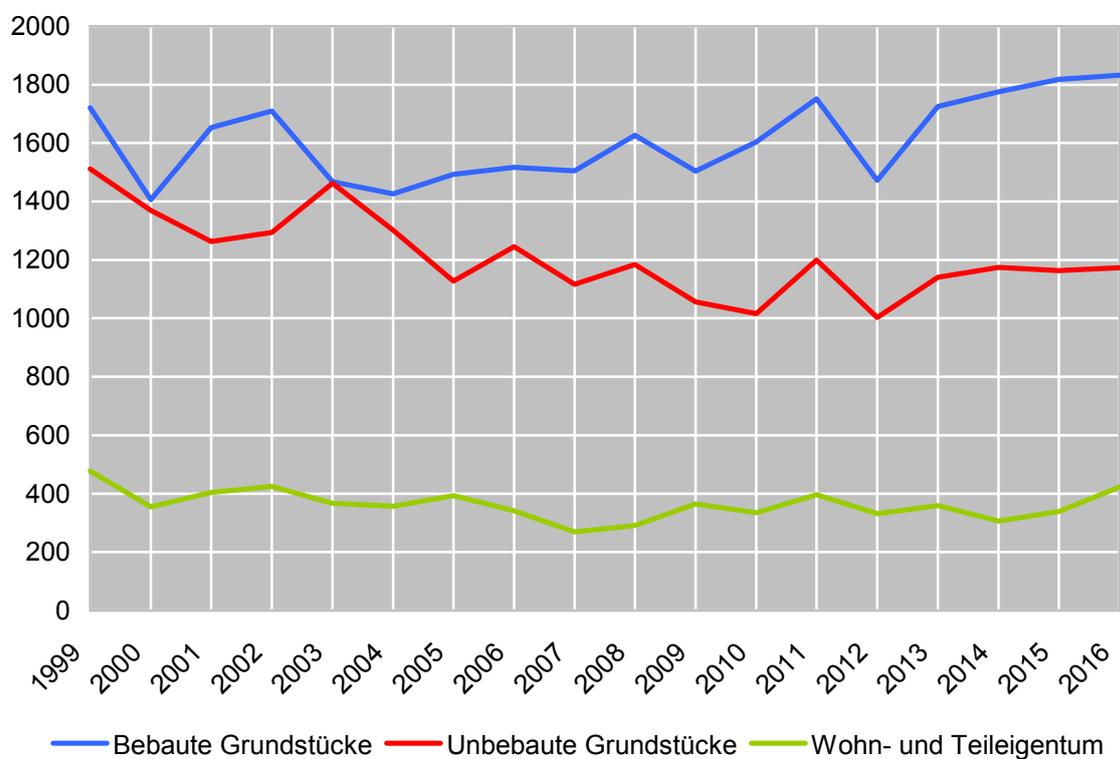


Die Kauffälle 2016 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen ist gleichgeblieben und liegt bei 66 %.



Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

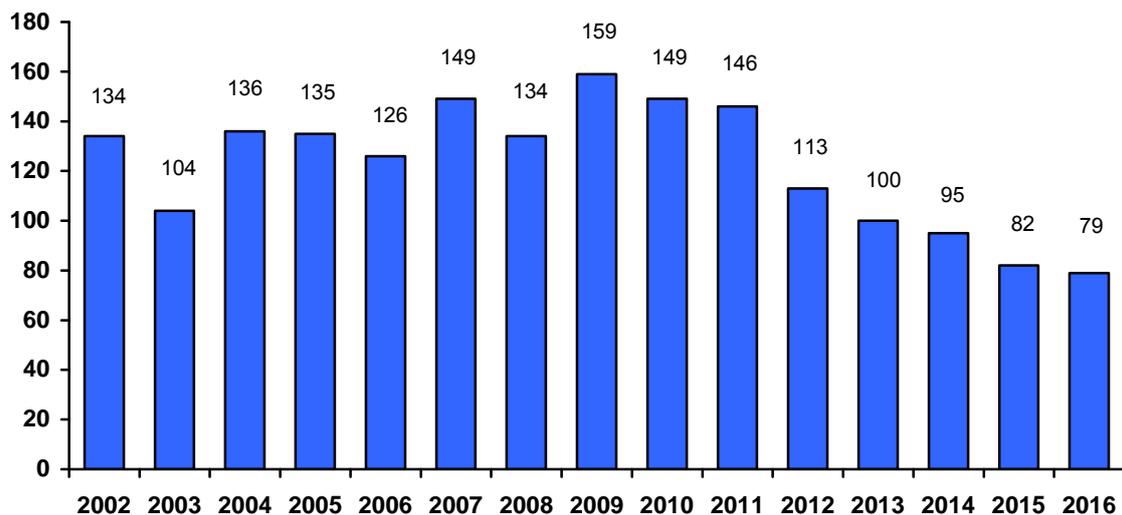


5.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Anzahl	Veränderung	Anteil am Gesamtmarkt
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 %
2016	79	-3,7 %	2,3 %

Im Jahre 2016 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 79 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 3,7 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 2,3 %.

Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

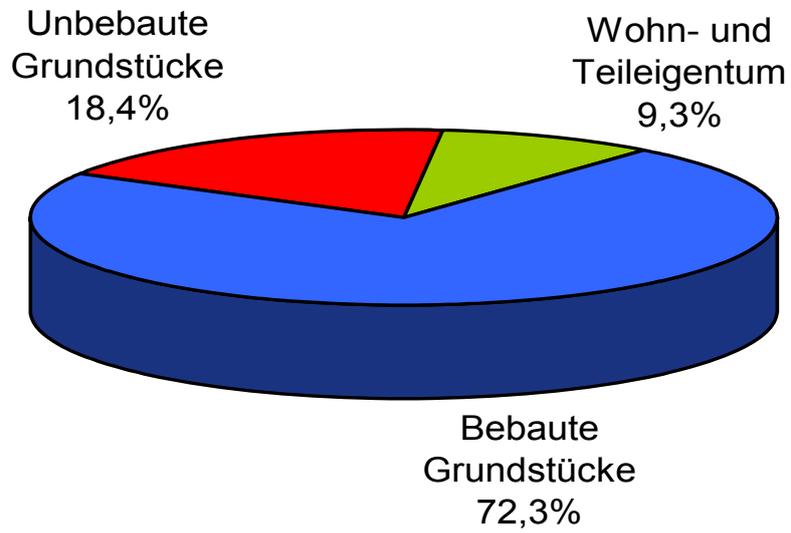


5.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

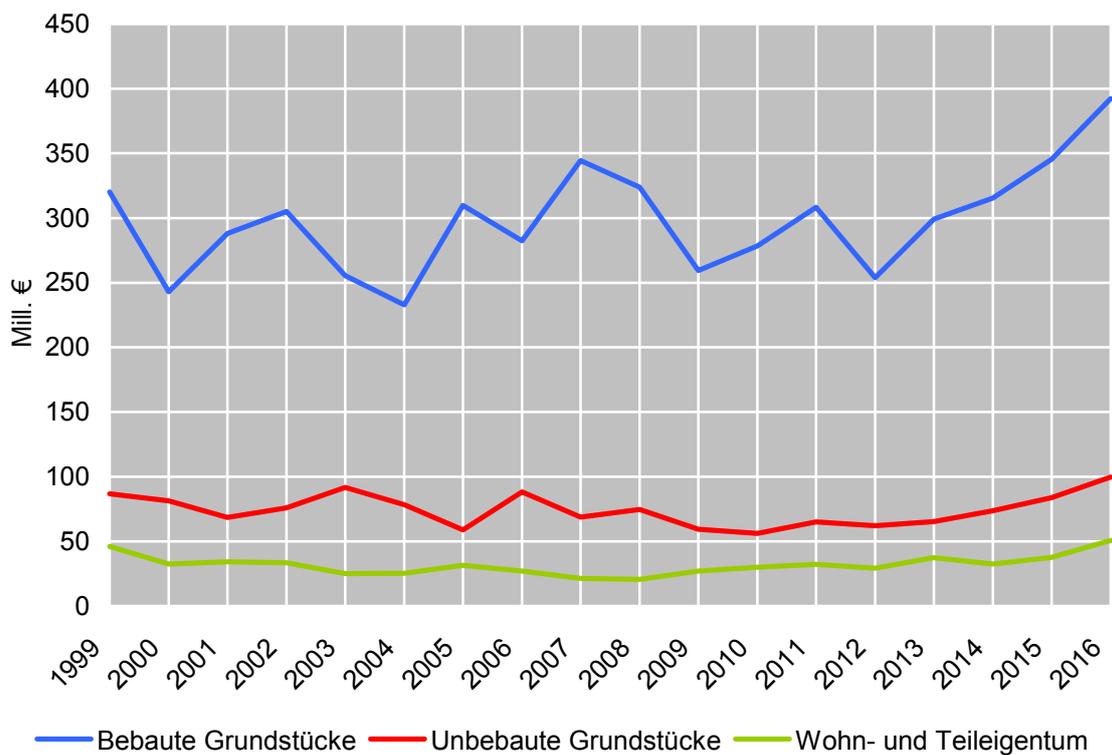
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2015 um ca. 16,2 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ stieg um ca. 13,6 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ stieg um ca. 34,6 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ erhöhte sich um ca. 18,9 %.

	2014 Mill. €	2015 Mill. €	2016 Mill. €
Gesamtgeldumsatz	421,5	466,9	542,7
Aufgegliedert in die Teilmärkte			
Bebaute Grundstücke	315,4	345,5	392,5
Wohnungs- und Teileigentum	32,3	37,6	50,6
Unbebaute Grundstücke	73,8	83,8	99,6

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



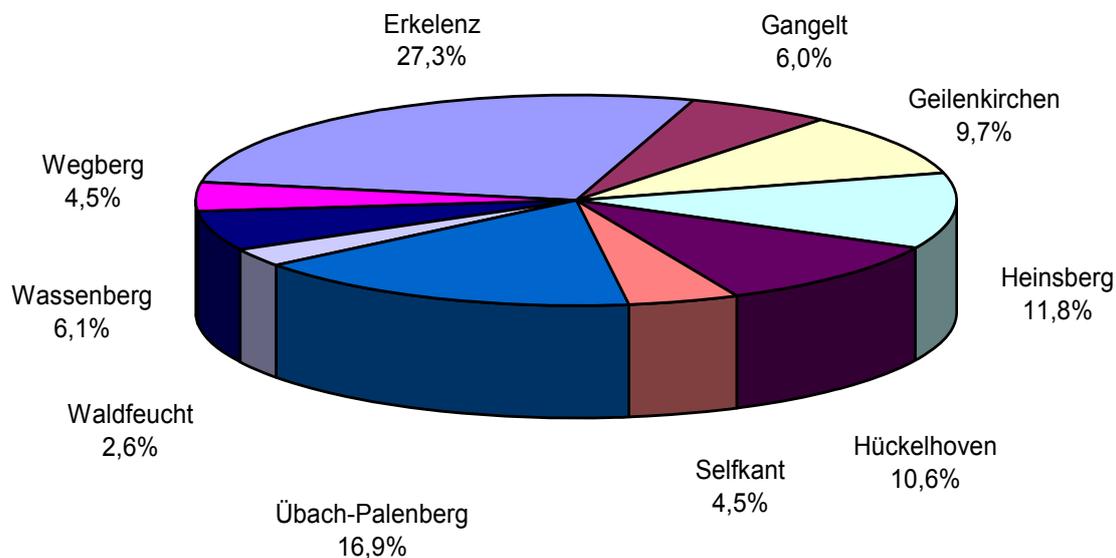
6. Unbebaute Grundstücke

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					
	2014		2015		2016	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	19,423	26,3	22,383	26,7	27,190	27,3
Gangelt	5,919	8,0	6,389	7,6	5,943	6,0
Geilenkirchen	6,678	9,1	8,942	10,7	9,701	9,7
Heinsberg	8,357	11,3	12,021	14,3	11,703	11,8
Hückelhoven	8,154	11,0	11,062	13,2	10,597	10,6
Selfkant	3,669	5,0	2,630	3,1	4,513	4,5
Übach-Palenberg	5,506	7,5	5,348	6,4	16,845	16,9
Waldfeucht	1,463	2,0	1,204	1,4	2,557	2,6
Wassenberg	7,162	9,7	8,054	9,6	6,065	6,1
Wegberg	7,462	10,1	5,807	6,9	4,521	4,5
Kreis Heinsberg	73,793	100	83,840	100	99,635	100

Anteil am Gesamtumsatz 2016



6.2 Wohnbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohnbauland								
	2014			2015			2016		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	128	9,00	9,450	116	10,02	9,295	87	7,96	7,693
Gangelt	55	3,51	4,170	53	3,78	3,902	44	3,19	3,556
Geilenkirchen	74	5,09	5,296	34	2,65	2,573	36	3,96	3,115
Heinsberg	59	5,80	4,754	96	7,91	7,561	64	4,86	5,313
Hückelhoven	79	5,18	5,187	110	6,27	7,180	97	7,15	7,148
Selfkant	15	1,27	1,038	18	1,86	1,502	28	2,09	2,548
Übach-Palenberg	13	1,20	1,004	21	1,35	1,450	93	5,22	7,051
Waldfeucht	14	1,38	1,098	9	0,84	0,533	21	1,85	1,140
Wassenberg	109	6,53	6,143	88	6,80	6,026	54	4,68	4,201
Wegberg	47	3,95	3,597	47	3,02	3,039	41	2,83	3,161
Kreis Heinsberg	593	42,91	41,737	592	44,51	43,061	565	43,78	44,926

6.3 Gewerbe- und Industriebauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industriebauflächen								
	2014			2015			2016		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	7	1,84	0,372	10	5,13	1,426	10	9,05	5,927
Gangelt	1	0,26	0,062	2	0,58	0,163	1	0,65	0,161
Geilenkirchen	6	1,11	0,275	6	2,71	0,779	10	2,05	0,715
Heinsberg	7	2,37	0,786	2	0,60	0,173	8	8,09	2,833
Hückelhoven	11	6,72	1,374	8	20,60	2,192	11	6,46	1,442
Selfkant	3	2,36	1,614	2	0,40	0,137	2	0,18	0,085
Übach-Palenberg	21	5,17	1,368	6	22,97	3,643	6	3,87	1,153
Waldfeucht	1	0,16	0,032	2	0,29	0,066	1	0,03	0,007
Wassenberg	4	3,16	0,610	11	4,33	0,932	8	2,61	0,925
Wegberg	5	1,20	0,329	5	1,61	0,586	4	1,53	0,402
Kreis Heinsberg	66	24,35	6,822	54	59,22	10,097	61	34,50	13,650

6.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Land- und Forstwirtschaft								
	2014			2015			2016		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	45	53,37	3,232	69	111,26	6,997	69	97,02	6,838
Gangelt	42	30,29	1,478	26	12,45	0,664	29	23,19	1,343
Geilenkirchen	21	25,27	1,018	33	60,40	3,830	28	43,73	3,374
Heinsberg	64	46,86	2,137	39	65,06	3,903	58	50,19	2,225
Hückelhoven	23	20,31	0,767	24	17,25	0,812	21	15,91	0,730
Selfkant	25	21,82	0,694	25	15,69	0,572	25	21,78	1,071
Übach-Palenberg	9	10,81	0,491	3	2,73	0,222	22	54,83	5,257
Waldfeucht	11	6,29	0,326	14	9,36	0,572	24	25,54	1,296
Wassenberg	22	12,31	0,341	34	13,74	0,469	44	18,79	0,572
Wegberg	42	76,12	2,729	37	48,19	1,996	25	30,48	0,860
Kreis Heinsberg	304	303,45	13,213	304	356,13	20,037	345	381,46	23,568

6.5 Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Rohbauland								
	2014			2015			2016		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	2	2,13	0,746	/	/	/	1	0,09	0,040
Gangelt	1	0,40	0,123	1	0,21	0,067	6	0,86	0,376
Geilenkirchen	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Heinsberg	/	/	/	/	/	/	3	0,67	0,410
Hückelhoven	2	1,18	0,588	3	0,53	0,267	8	2,01	1,006
Selfkant	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	2	0,73	0,066	/	/	/	6	10,88	2,569
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	/	/	/	/	1	0,23	0,125
Wegberg	1	0,64	0,450	/	/	/	/	/	/
Kreis Heinsberg	8	5,08	1,973	4	0,74	0,334	25	14,74	4,526

6.6 Bauerwartungsland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Bauerwartungsland								
	2014			2015			2016		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	15	27,71	5,496	13	22,15	4,158	8	11,03	2,621
Gangelt	1	0,14	0,054	11	6,42	1,509	2	1,88	0,507
Geilenkirchen	1	0,04	0,011	2	2,26	0,606	11	7,88	2,433
Heinsberg	2	2,21	0,424	1	0,04	0,024	13	2,90	0,874
Hückelhoven	2	0,53	0,197	/	/	/	1	0,56	0,213
Selfkant	3	1,58	0,302	3	2,25	0,400	3	2,79	0,713
Übach-Palenberg	16	13,01	2,223	/	/	/	3	3,50	0,744
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	1	0,16	0,090
Wassenberg	/	/	/	3	2,42	0,604	1	0,49	0,146
Wegberg	4	0,66	0,227	/	/	/	/	/	/
Kreis Heinsberg	44	45,88	8,934	33	35,54	7,301	43	31,19	8,341

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								
	2014			2015			2016		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	31	1,17	0,127	47	11,86	0,507	54	69,82	4,070
Gangelt	7	0,27	0,030	4	1,28	0,083	1	0,00	0,000
Geilenkirchen	11	0,37	0,078	12	8,39	1,154	11	0,13	0,064
Heinsberg	38	1,44	0,256	23	12,90	0,359	13	0,21	0,048
Hückelhoven	17	0,34	0,042	35	63,78	0,611	16	0,97	0,058
Selfkant	4	0,07	0,021	2	0,28	0,019	5	2,29	0,096
Übach-Palenberg	9	2,06	0,354	2	0,13	0,033	8	0,56	0,070
Waldfeucht	4	0,04	0,007	10	0,63	0,032	4	0,32	0,024
Wassenberg	5	0,38	0,069	10	0,35	0,023	13	1,97	0,096
Wegberg	34	1,20	0,129	32	1,09	0,186	9	1,99	0,097
Kreis Heinsberg	160	7,34	1,113	177	100,69	3,007	134	78,26	4,623

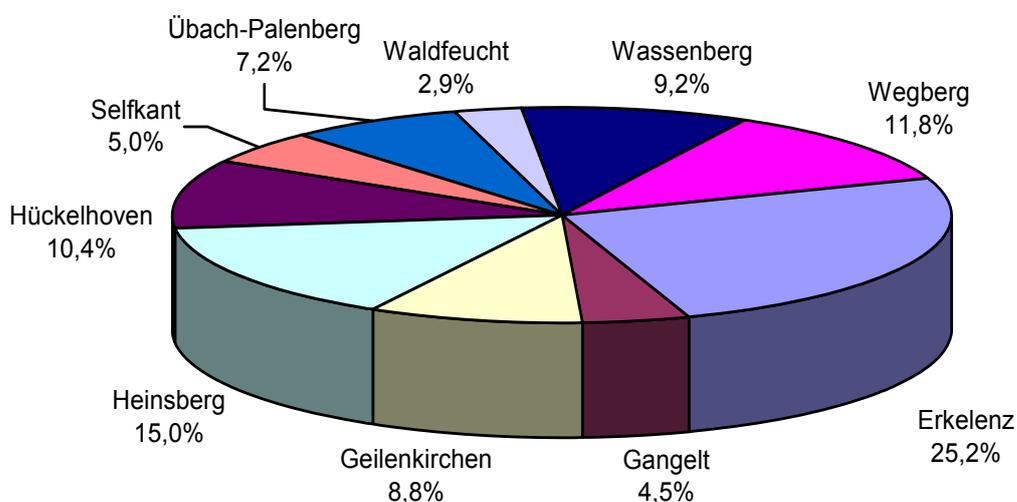
7. Bebaute Grundstücke

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					
	2014		2015		2016	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	61,936	19,6	60,716	17,6	98,953	25,2
Gangelt	12,501	4,0	14,096	4,1	17,683	4,5
Geilenkirchen	29,729	9,4	28,646	8,3	34,707	8,8
Heinsberg	46,527	14,7	47,629	13,8	58,771	15,0
Hückelhoven	38,790	12,3	60,334	17,5	40,743	10,4
Selfkant	14,105	4,5	24,491	7,1	19,534	5,0
Übach-Palenberg	26,127	8,3	28,464	8,2	28,312	7,2
Waldfeucht	12,230	3,9	8,219	2,4	11,504	2,9
Wassenberg	31,237	9,9	36,572	10,6	36,048	9,2
Wegberg	42,245	13,4	36,287	10,5	46,233	11,8
Kreis Heinsberg	315,427	100	345,454	100	392,488	100

Anteil am Gesamtumsatz 2016



7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Ein- und Zweifamilienhäuser								
	2014			2015			2016		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	240	42,182	17,7	243	46,370	18,2	308	61,802	22,0
Gangelt	74	11,637	4,9	87	13,251	5,2	90	15,531	5,5
Geilenkirchen	147	22,226	9,3	149	23,541	9,2	140	23,487	8,4
Heinsberg	234	33,493	14,0	231	36,846	14,4	235	36,292	12,9
Hückelhoven	240	31,085	13,0	283	36,579	14,3	255	35,928	12,8
Selfkant	77	13,885	5,8	88	15,277	6,0	94	17,966	6,4
Übach-Palenberg	149	19,680	8,2	124	18,726	7,3	115	16,968	6,0
Waldfeucht	51	7,528	3,2	51	7,974	3,1	52	10,954	3,9
Wassenberg	139	21,903	9,2	166	27,259	10,7	161	26,872	9,6
Wegberg	198	34,963	14,7	178	29,442	11,5	190	34,934	12,5
Kreis Heinsberg	1.549	238,582	100	1600	255,265	100	1640	280,734	100

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 89 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass im Bereich zwischen 50.000 € und 200.000 € ca. 64 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 4.789 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2014	2015	2016
bis 50.000 €	95	85	77
50.000 - 100.000 €	355	320	305
100.000 - 150.000 €	399	423	373
150.000 - 200.000 €	338	358	376
200.000 - 250.000 €	195	214	260
250.000 - 300.000 €	86	112	115
300.000 - 400.000 €	61	64	104
400.000 - 500.000 €	12	15	16
über 500.000 €	8	9	14
gesamt:	1.549	1.600	1.640

7.3 Mehrfamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Mehrfamilienhäuser								
	2014			2015			2016		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	17	4,237	14,3	11	2,213	7,4	9	2,467	6,1
Gangelt	1	0,129	0,4	3	0,620	2,1	3	0,425	1,1
Geilenkirchen	7	2,748	9,3	7	2,014	6,7	13	8,588	21,4
Heinsberg	13	3,971	13,4	19	4,240	14,1	21	10,003	24,9
Hückelhoven	17	2,902	9,8	21	7,184	23,9	11	2,483	6,2
Selfkant	/	/	/	1	0,190	0,6	2	0,344	0,8
Übach-Palenberg	8	3,342	11,3	17	4,385	14,6	21	8,127	20,3
Waldfeucht	2	0,388	1,3	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	3	8,140	27,5	10	5,330	17,8	12	4,235	10,6
Wegberg	18	3,746	12,7	10	3,849	12,8	11	3,444	8,6
Kreis Heinsberg	86	29,603	100,0	99	30,025	100	103	40,116	100

7.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohn- und Geschäftshäuser								
	2014			2015			2016		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	2	0,715	14,9	4	3,045	19,9	3	1,085	4,7
Gangelt	/	/	/	1	0,220	1,4	1	1,345	5,9
Geilenkirchen	/	/	/	5	1,835	12,0	5	1,463	6,4
Heinsberg	6	2,955	61,8	5	3,520	23,0	6	5,326	23,2
Hückelhoven	/	/	/	6	2,038	13,3	3	0,700	3,0
Selfkant	1	0,085	1,8	2	0,295	1,9	2	0,802	3,5
Übach-Palenberg	1	0,105	2,2	2	1,020	6,7	3	3,205	13,9
Waldfeucht	/	/	/	1	0,165	1,1	2	0,400	1,7
Wassenberg	/	/	/	5	2,461	16,1	5	3,458	15,1
Wegberg	4	0,925	19,3	1	0,705	4,6	2	5,193	22,6
Kreis Heinsberg	14	4,785	100,0	32	15,304	100	32	22,977	100

7.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industrieobjekte								
	2014			2015			2016		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	11	9,103	31,0	6	1,572	5,0	6	1,293	14,3
Gangelt	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	4	3,744	12,8	3	0,521	1,6	1	0,230	2,5
Heinsberg	8	4,826	16,5	5	2,790	8,8	6	4,451	49,1
Hückelhoven	7	3,550	12,1	4	12,505	39,5	3	1,395	15,4
Selfkant	/	/	/	3	8,729	27,6	1	0,200	2,2
Übach-Palenberg	7	2,100	7,2	4	2,841	9,0	/	/	/
Waldfeucht	2	4,078	13,9	1	0,080	0,3	/	/	/
Wassenberg	2	0,485	1,7	2	1,188	3,8	1	0,748	8,2
Wegberg	4	1,445	4,9	4	1,425	4,5	1	0,750	8,3
Kreis Heinsberg	45	29,331	100,0	32	31,651	100	19	9,067	100

7.6 Sonstige Objekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Sonstige Objekte								
	2014			2015			2016		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	16	5,699	43,4	8	7,517	56,9	9	32,306	81,6
Gangelt	6	0,736	5,6	1	0,005	0,0	1	0,382	1,0
Geilenkirchen	7	1,010	7,7	7	0,734	5,6	5	0,940	2,4
Heinsberg	12	1,281	9,8	3	0,232	1,8	4	2,700	6,8
Hückelhoven	12	1,253	9,5	9	2,028	15,4	8	0,236	0,6
Selfkant	1	0,135	1,0	/	/	/	2	0,221	0,5
Übach-Palenberg	11	0,901	6,9	14	1,492	11,3	2	0,011	0,0
Waldfeucht	3	0,235	1,8	/	/	/	1	0,150	0,4
Wassenberg	5	0,709	5,4	4	0,334	2,5	1	0,735	1,9
Wegberg	9	1,167	8,9	9	0,867	6,6	6	1,913	4,8
Kreis Heinsberg	82	13,126	100,0	55	13,209	100	39	39,594	100

8. Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2016 einen Gesamtumsatz von ca. 50,6 Mill. €, bei insgesamt 423 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einer Erhöhung von ca. 24,8 % und im Umsatz einer Steigerung von ca. 34,4 %.

Stadt / Gemeinde	Gesamtumsatz		
	Anzahl	Mill. €	%
Erkelenz	115	19,082	37,7
Gangelt	5	0,732	1,4
Geilenkirchen	41	3,187	6,3
Heinsberg	84	8,239	16,3
Hückelhoven	45	4,691	9,3
Selfkant	12	2,040	4,0
Übach-Palenberg	39	2,813	5,6
Waldfeucht	1	0,208	0,4
Wassenberg	26	2,263	4,5
Wegberg	55	7,333	14,5
Kreis Heinsberg	423	50,588	100

8.2 Verteilung nach Kaufpreishöhen

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1068 Verträge über den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2014	2015	2016
bis 50.000 €	77	85	103
50.000 - 100.000 €	94	106	100
100.000 - 150.000 €	70	57	83
150.000 - 200.000 €	36	50	66
200.000 - 250.000 €	9	22	46
250.000 - 300.000 €	11	6	10
300.000 - 400.000 €	7	7	12
400.000 - 500.000 €	/	4	3
über 500.000 €	2	2	/
gesamt:	306	339	423

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	2014			2015			2016		
	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	215	120	105	215	125	105	220	125	105
Gangelt	125	120	95	125	105	90	130	110	100
Geilenkirchen	160	100	90	160	105	90	160	110	90
Heinsberg	160	115	100	165	125	100	165	130	100
Hückelhoven	135	120	100	140	120	100	140	120	100
Selfkant	135	125	120	135	125	105	135	125	105
Übach-Palenberg	135	115	105	135	120	105	140	120	105
Waldfeucht	110	100	-	110	100	-	110	100	95
Wassenberg	160	100	95	160	110	90	160	115	90
Wegberg	155	125	115	160	125	110	175	130	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		2014 €/qm	2015 €/qm	2016 €/qm
Erkelenz	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 40	20 - 45	20 - 45
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	40 - 60	45 - 60	45 - 60
Gangelt	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 30	20 - 30
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	60	60	60
Geilenkirchen	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 20	15 - 20	15 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	30	30	30
Heinsberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	25 - 30	25 - 30	20 - 30
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	80	80	80
Hückelhoven	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 25	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	25 - 180	25 - 180	25 - 180
Selfkant	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	25 - 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 - 25	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 - 40	15 - 45
	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 2,80 €/qm und 6,60 €/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 2014 bis 2016)

Baujahr		Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Kaufpreis in €	mittlere Wohnfl.		Kaufpreis €/qm Wohnfl.	Stabw
- 1949		29	575	115.000	138	(15)	840	+/- 149
1950 - 1959		82	600	140.000	115	(49)	1.200	+/- 197
1960 - 1969		166	650	155.000	125	(93)	1.250	+/- 186
1970 - 1979		141	675	185.000	131	(84)	1.400	+/- 223
1980 - 1989		73	620	215.000	148	(41)	1.460	+/- 226
1990 - 1999		99	585	245.000	141	(55)	1.730	+/- 243
2000 - 2009	unterkellert	119	565	275.000	144	(45)	1.890	+/- 329
	nicht unterkellert	44	500	255.000	138	(44)	1.860	+/- 290
Neubau	unterkellert	19	525	315.000	156	(3)	2.020	+/- 335
	nicht unterkellert	22	490	270.000	136	(21)	1.980	+/- 331

() Anzahl der für die Mittelbildung herangezogenen Wohnflächen

10.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften

(Verkäufe aus den Jahren 2014 bis 2016)

Baujahr		Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfl.		Kaufpreis €/qm Wohnfl.	Stabw
- 1949		104	645	95.000	107	(47)	870	+/- 145
1950 - 1959		165	565	100.000	103	(80)	940	+/- 155
1960 - 1969		132	410	115.000	98	(49)	1.180	+/- 193
1970 - 1979		93	365	145.000	117	(47)	1.230	+/- 182
1980 - 1989		105	345	160.000	120	(46)	1.340	+/- 207
1990 - 1999		189	375	190.000	121	(120)	1.570	+/- 225
2000 - 2009	unterkellert	140	305	205.000	126	(47)	1.620	+/- 230
	nicht unterkellert	51	300	195.000	120	(46)	1.610	+/- 210
Neubau	unterkellert							
	nicht unterkellert	25	285	215.000	107	(20)	1.990	+/- 271

() 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		780	970	1.030	1.270	1.700	2.300
Gangelt							
Geilenkirchen		780		830		1.810	1.860
Heinsberg			940		1.150	1.540	2.120
Hückelhoven		740		900	1.230	1.640	2.160
Selfkant							
Übach-Palenberg					1.160	1.360	1.840
Waldfeucht							
Wassenberg					1.220	1.580	
Wegberg			810	1.050	1.190	1.500	
Kreis Heinsberg		770	840	960	1.210	1.630	2.100

Freie Felder: fehlende statistische Grundlage

In Kernlagen werden Kaufpreise bis 3.150 €/qm gezahlt.

Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2012 - 2016. Die Auswertungen bezogen sich auf 446 Gebäudeobjekte, in die 1.095 Kaufverträge einfließen. Die Daten wurden mittels Eigentümerbefragungen anhand von Fragebögen gewonnen.

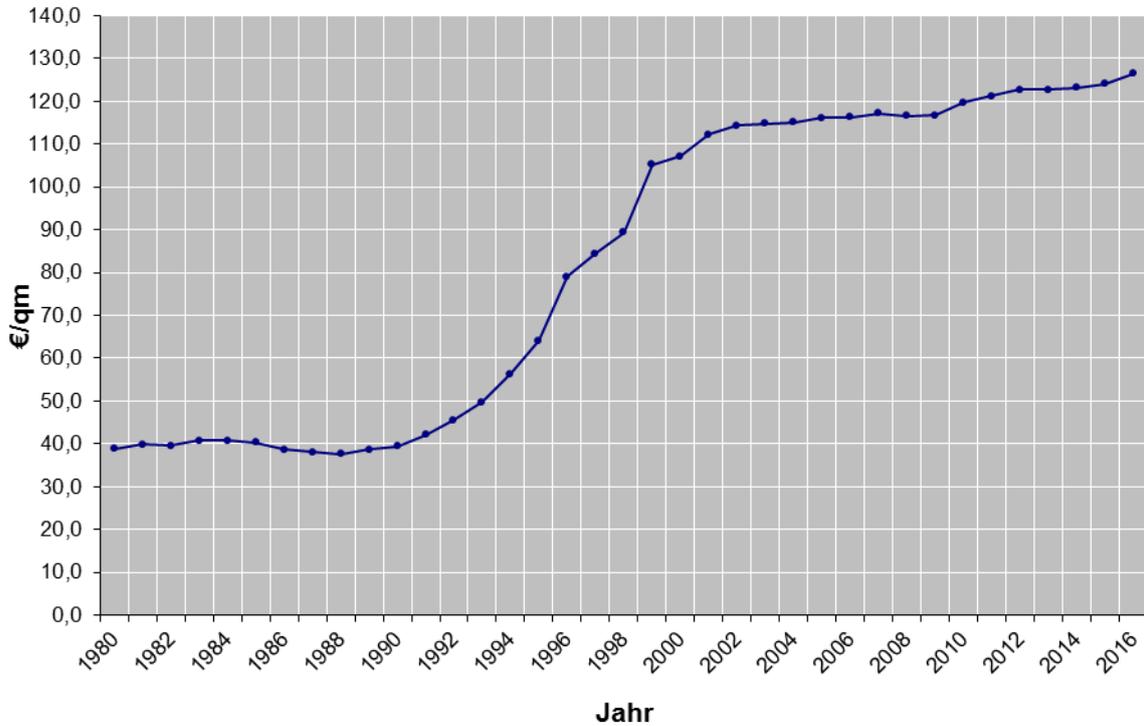
10.1.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze

(Verkäufe aus den Jahren 2012 bis 2016)

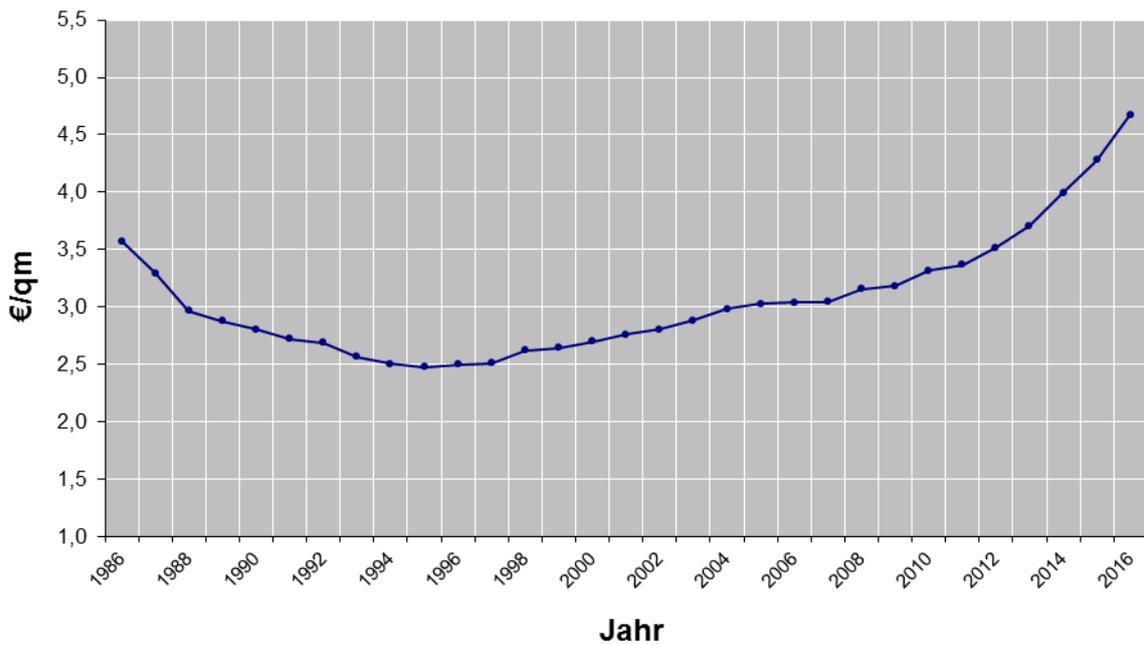
Objektart	Anzahl der Objekte	mittlerer Kaufpreis €	Streubereich €
Garagen	179	7.500	2.000 – 25.000
Tiefgarageneinstellplätze	65	10.000	5.000 – 20.000
offene Stellplätze	78	5.000	1.000 – 15.000

10.2 Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

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

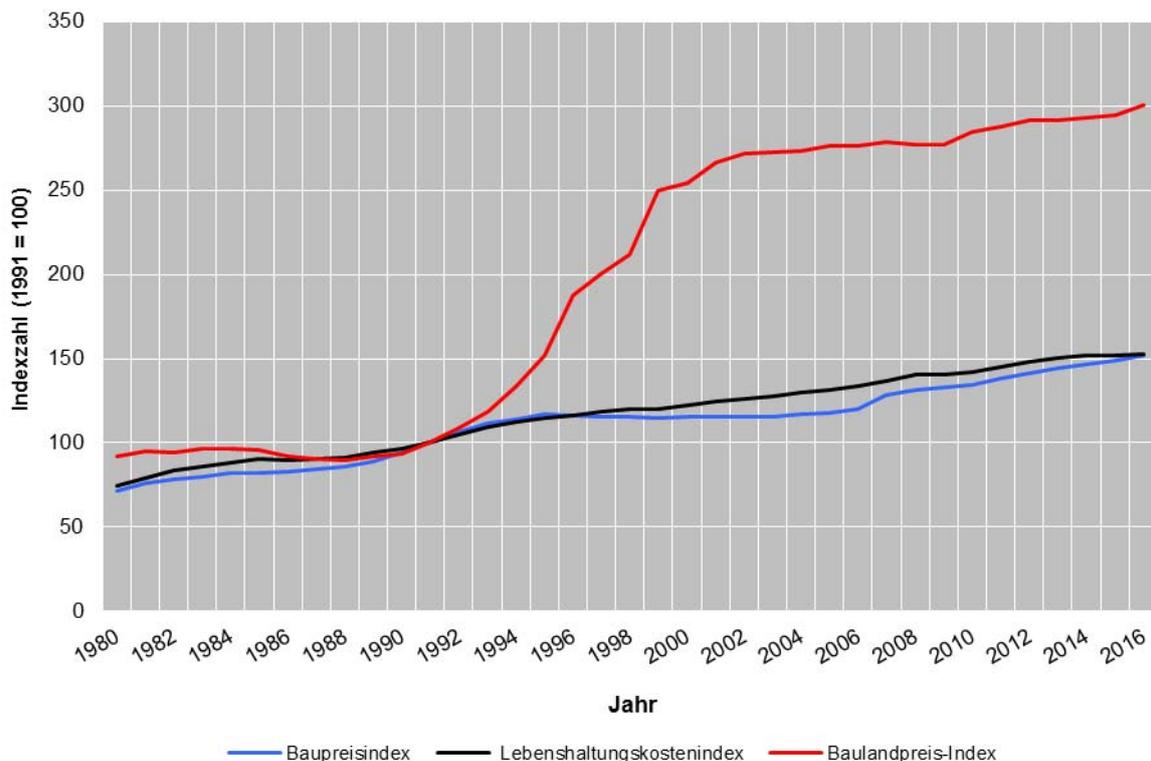


10.2.2 Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen seit 1986 (mittleres Bodenrichtwertniveau auf Kreisebene)



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.



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 2016

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz (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 Bew.-Kosten in %	Ø RND (Jahre)
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,5	377	144	1.589	5,5	24,4	49
<i>Standartabweichung</i>	<i>± 0,4</i>		<i>± 39</i>	<i>± 437</i>	<i>± 0,7</i>	<i>± 6,2</i>	<i>± 16</i>
Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)	3,1	335	119	1.566	5,9	22,3	57
<i>Standartabweichung</i>	<i>± 0,5</i>		<i>± 25</i>	<i>± 480</i>	<i>± 0,7</i>	<i>± 6,2</i>	<i>± 16</i>
Zweifamilienhäuser	3,2	28	187	1.207	5,1	29,2	48
<i>Standartabweichung</i>	<i>± 0,6</i>		<i>± 59</i>	<i>± 442</i>	<i>± 1,2</i>	<i>± 7,1</i>	<i>± 19</i>
Mehrfamilienhäuser	5,1	41	457	777	5,0	30,5	42
<i>Standartabweichung</i>	<i>± 0,8</i>		<i>± 381</i>	<i>± 236</i>	<i>± 0,6</i>	<i>± 7,0</i>	<i>± 12</i>
Wohnungseigentum (Erstverkäufe)	2,4	155	85	2.282	6,2	19,7	80
<i>Standartabweichung</i>	<i>± 0,4</i>		<i>± 23</i>	<i>± 416</i>	<i>± 0,3</i>	<i>± 2,2</i>	<i>± 0</i>
Wohnungseigentum (Weiterverkäufe)	3,9	124	75	1.096	5,2	28,2	50
<i>Standartabweichung</i>	<i>± 0,6</i>		<i>± 17</i>	<i>± 479</i>	<i>± 0,6</i>	<i>± 6,8</i>	<i>± 13</i>

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2008 bis 2015

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Einfamilienhäuser	3,8%	3,6%	3,8%	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%	
Einfamilienhäuser (freistehend)								2,7%
Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)								3,2%
Zweifamilienhäuser								3,5%
Mehrfamilienhäuser	5,5%	6,0%	5,5%	5,4%	5,3%	5,0%	4,9%	4,9%
Eigentumswohnungen	4,7%	4,6%	4,6%	4,1%	4,1%	3,7%	3,7%	3,6%

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.
Rohertag (Ro)	Rohertag gemäß § 18 ImmoWertV Die marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge von EFH werden unter Verwendung eines Zuschlages in Höhe von 10 % aus den Mietspiegelmieteten 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 2015 und 2016 rd. 930 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 Zweifamilienhäuser 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: 2015/2016

Anzahl der für die Berechnung herangezogenen Objekte: 355

222 freistehende Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser:

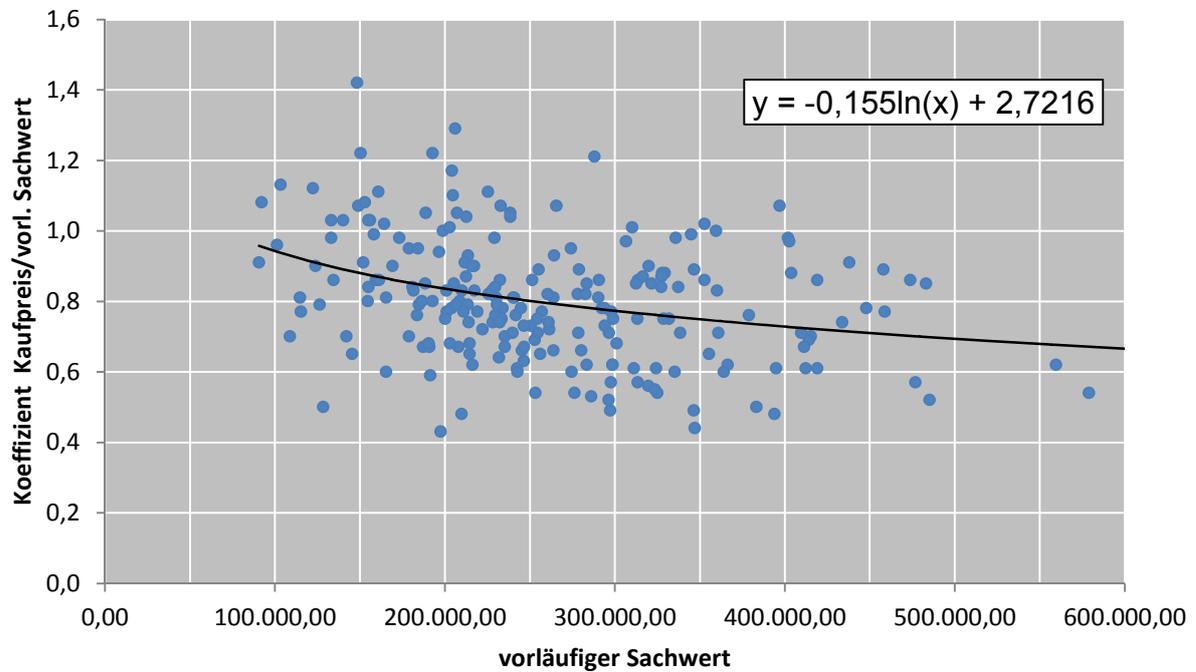
Bodenwertniveau	85 €/m ² - 230 €/m ²	Mittel 125 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,2 – 0,4	Mittel 0,30
Mittleres Baujahr	1978	Stabw 21
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	45 Jahre	Stabw 18
Mittlere Wohnfläche	144 m ²	Stabw 43
Mittlere BGF	356 m ²	Stabw 126

133 Reihenhäuser / Doppelhaushälften:

Bodenwertniveau	85 €/m ² - 230 €/m ²	Mittel 131 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,2 – 0,4	Mittel 0,26
Mittleres Baujahr	1978	Stabw 29
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	47 Jahre	Stabw 22
Mittlere Wohnfläche	115 m ²	Stabw 27
Mittlere BGF	239 m ²	Stabw 74

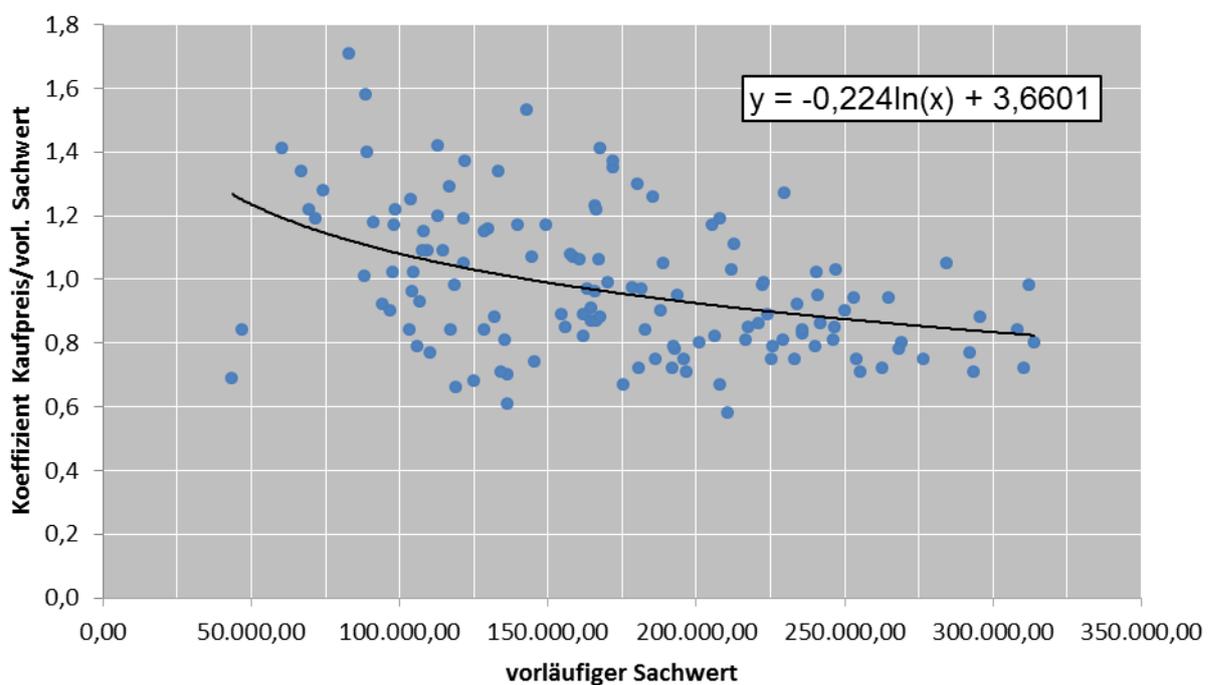
10.4.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Regressionsanalyse EFH /ZFH



10.4.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Regressionsanalyse RH / DHH



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 €	0,98	1,15
100.000 €	0,94	1,08
125.000 €	0,90	1,03
150.000 €	0,87	0,99
175.000 €	0,85	0,96
200.000 €	0,83	0,93
225.000 €	0,81	0,90
250.000 €	0,80	0,88
275.000 €	0,78	0,85
300.000 €	0,77	0,84
325.000 €	0,75	0,82
350.000 €	0,74	0,80
375.000 €	0,73	
400.000 €	0,72	
425.000 €	0,71	
450.000 €	0,70	
475.000 €	0,70	
500.000 €	0,69	

 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
Talstraße 2, 52068 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 - 391145 Fax.: 39281145

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-viersen.de

Stadt Mönchengladbach

Harmoniestraße 25, 41236 Mönchengladbach

Tel.: 02161 - 258747 Fax.: 258629

E-Mail: gutachterausschuss@moenchengladbach.de

Rhein-Kreis Neuss

Oberstraße 91, 41460 Neuss

Tel.: 02131 - 9286230 Fax.: 92886231

E-Mail: gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de

Kreis Düren

Bismarckstraße 16, 523548 Düren

Tel.: 02421 - 222564 Fax.: 222028

E-Mail: gutachterausschuss@kreis-dueren.de

Städteregion Aachen

Zollernstraße 10, 52070 Aachen

Tel.: 0241 - 51982555 Fax.: 51982291

E-Mail: gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

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

Dahlmanns, Jens, Dipl.-Betriebswirt Heinsberg

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

Kluth, Mathias, Dipl.-Ing. agr. Korschenbroich

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

Rumpf, Till, Dr.-Ing., ÖbVI Hückelhoven