



Grundstücksmarktbericht 2018
für den Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Heinsberg

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

Geschäftsstelle

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Telefon: 02452-136224
Fax: 02452-136295
E-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Heinsberg.de
Internet: www.gars.nrw.de/ga-heinsberg

Druck

Hausdruckerei Kreisverwaltung Heinsberg

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Kreis Heinsberg

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2018,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben | 8 |
| 2 | Die Lage auf dem Grundstücksmarkt | 10 |
| 3 | Umsätze | 11 |
| 3.1 | Gesamtumsatz | 11 |
| 3.1.1 | Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte | 11 |
| 3.1.2 | Anzahl der Zwangsversteigerungen | 12 |
| 3.1.3 | Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte | 13 |
| 3.2 | unbebaute Grundstücke | 15 |
| 3.2.1 | Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden | 15 |
| 3.3 | bebaute Grundstücke | 16 |
| 3.3.1 | Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden | 16 |
| 3.4 | Wohnungseigentum | 17 |
| 3.4.1 | Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden | 17 |
| 4 | Unbebaute Grundstücke | 18 |
| 4.1 | Individueller Wohnungsbau | 18 |
| 4.2 | Gewerbliche Bauflächen | 19 |
| 4.3 | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 19 |
| 4.4 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 20 |
| 4.5 | Sonstige unbebaute Grundstücke | 20 |
| 4.6 | Bodenrichtwerte | 21 |
| 4.6.1 | Definition | 21 |
| 4.6.2 | Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW | 21 |
| 4.6.3 | Gebietstypische Bodenrichtwerte | 21 |
| 4.6.4 | Indexreihen | 23 |
| 4.6.4.1 | Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen | 23 |
| 4.6.4.2 | Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen | 24 |
| 4.6.5 | Ausgewählte Bodenrichtwerte | 26 |
| 5 | Bebaute Grundstücke | 27 |
| 5.1 | Ein- und Zweifamilienhäuser | 27 |
| 5.1.1 | Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser | 29 |
| 5.1.2 | Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten | 29 |
| 5.1.3 | Sachwertfaktoren | 40 |
| 5.1.4 | Liegenschaftszinssätze | 44 |
| 5.2 | Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude | 45 |
| 5.2.1 | Liegenschaftszinssätze | 45 |
| 5.3 | Gewerbe- und Industriegebäude | 46 |
| 5.4 | Sonstige bebaute Grundstücke | 46 |
| 5.4.1 | Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze | 46 |
| 6 | Wohnungs- und Teileigentum | 47 |
| 6.1 | Wohnungseigentum | 48 |
| 6.1.1 | Durchschnittspreise | 48 |
| 6.1.2 | Liegenschaftszinssätze | 48 |

| | | |
|-----------|------------------------------|-----------|
| 7 | Modellbeschreibungen | 49 |
| 7.1 | Liegenschaftszinssätze | 49 |
| 7.2 | Sachwertfaktoren | 50 |
| 7.3 | Immobilienrichtwerte | 51 |
| 8 | Mieten und Pachten | 52 |
| 9 | Kontakte und Adressen | 53 |
| 10 | Anlagen | 55 |

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

| Zeichen | Bedeutung |
|----------------|--|
| - | Nichts vorhanden |
| / | Keine Angabe |
| | wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte |
| Ø | Mittelwert |

| Abkürzungen | Bedeutung |
|--------------------|----------------------------------|
| Min | Minimalwert, kleinster Kaufpreis |
| Max | Maximalwert, höchster Kaufpreis |
| Stabw | Standartabweichung |
| N | Anzahl |
| WFL | Wohnfläche |
| GFL | Grundstücksfläche |
| LZS | Liegenschaftszinssatz |
| BWK | Bewirtschaftungskosten |
| RND | Restnutzungsdauer |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

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.



Im Kreis Heinsberg leben rund 253.000 Menschen auf ca. 628 Km². Die Stadt Erkelenz ist die einwohnerstärkste Kommune. Die Stadt Übach-Palenberg ist die am dichtesten bevölkerte Kommune.

| Stadt/Gemeinde | Einwohner | Fläche in Km ² |
|------------------------|----------------|---------------------------|
| Stadt Erkelenz | 43.350 | 117,34 |
| Stadt Geilenkirchen | 26.963 | 83,16 |
| Stadt Heinsberg | 41.538 | 92,21 |
| Stadt Hückelhoven | 39.531 | 61,27 |
| Stadt Übach-Palenberg | 24.377 | 26,09 |
| Stadt Wassenberg | 17.898 | 42,43 |
| Stadt Wegberg | 27.827 | 84,34 |
| Gemeinde Gangelt | 12.015 | 48,72 |
| Gemeinde Selfkant | 10.167 | 42,09 |
| Gemeinde Waldfeucht | 8.861 | 30,27 |
| Kreis Heinsberg | 252.527 | 627,91 |

Quelle: IT.NRW

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2017 wurden im Kreis Heinsberg insgesamt 3.424 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohn- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 588,3 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle ist gegenüber 2016 nahezu gleich geblieben. Der Geldumsatz erhöhte sich allerdings um ca. 8,4 %.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 630 Kauffällen ca. 11,5 % über dem Vorjahresniveau.

Die Preise dieser Grundstücke sind im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und liegen im Kreisgebiet im Mittel bei ca. 132,- €/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. 8 % 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. 5,85 €/qm.

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

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2017 wurden 1.760 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, ca. 7,3 % mehr als im Vorjahr. Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind unter Punkt 5.1.1 des Marktberichtes aufgelistet.

Eigentumswohnungen

Im Jahre 2017 wechselten 350 Objekte den Eigentümer, ca. 17,3 % weniger als im Vorjahr. Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind unter Punkt 6.1.1 des Marktberichtes aufgelistet.

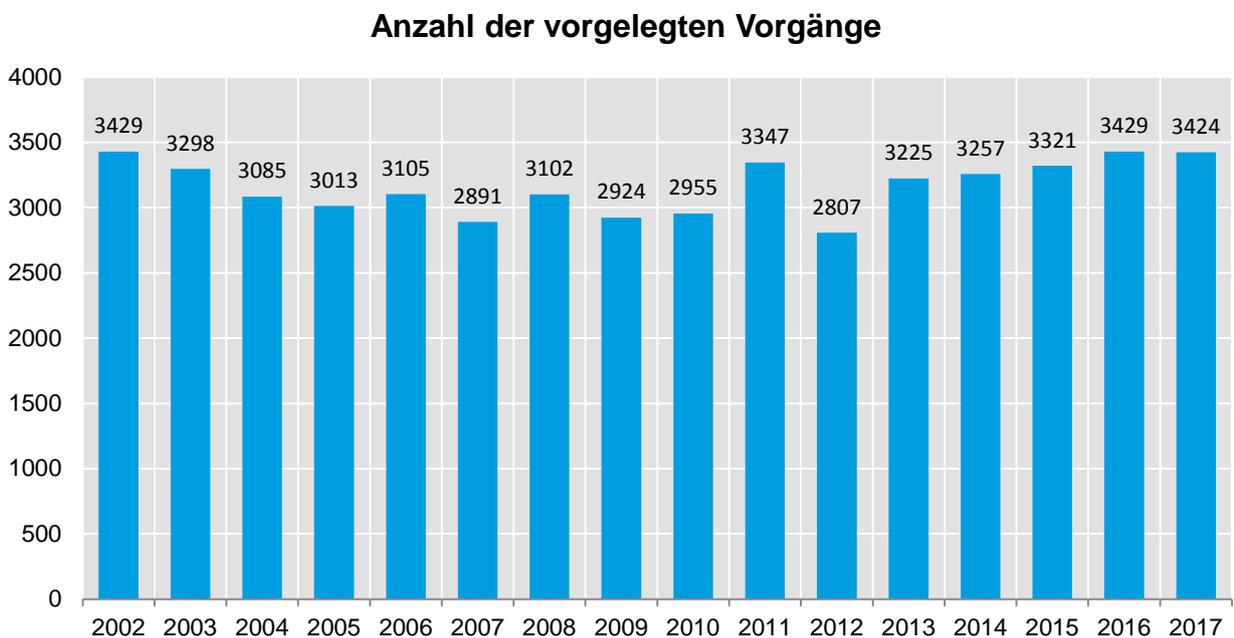
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

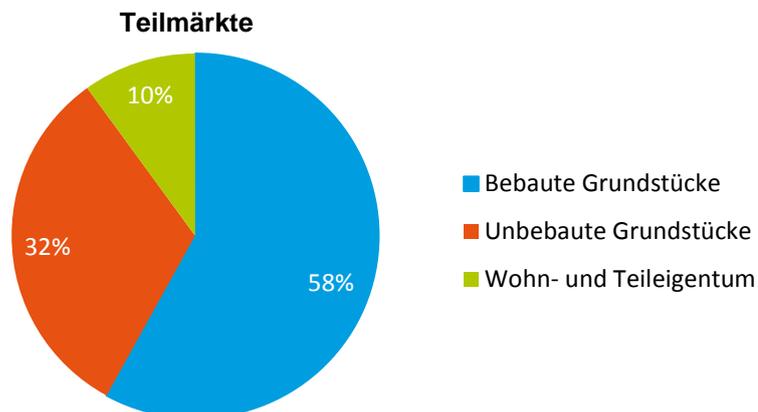
Im Jahre 2017 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 3.424 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies entspricht dem Niveau des Vorjahres.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 2002 und 2017 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

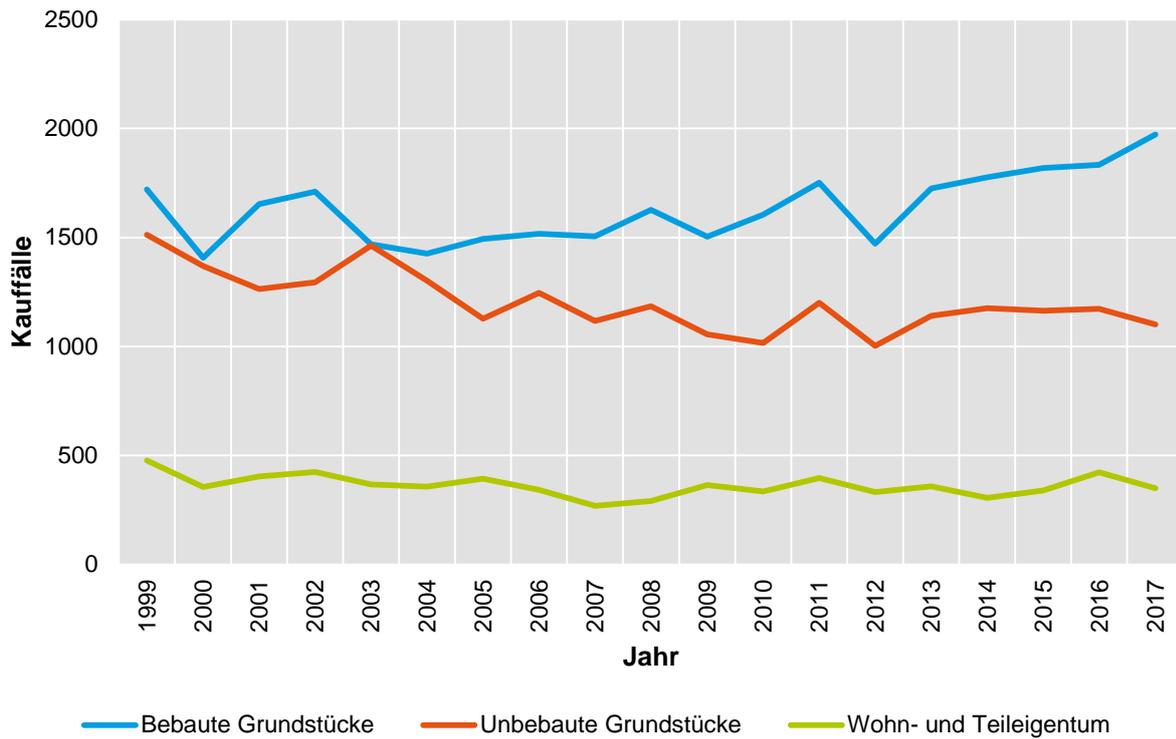


Die Kauffälle 2017 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen ist nahezu gleichgeblieben und liegt bei 68 %.



Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

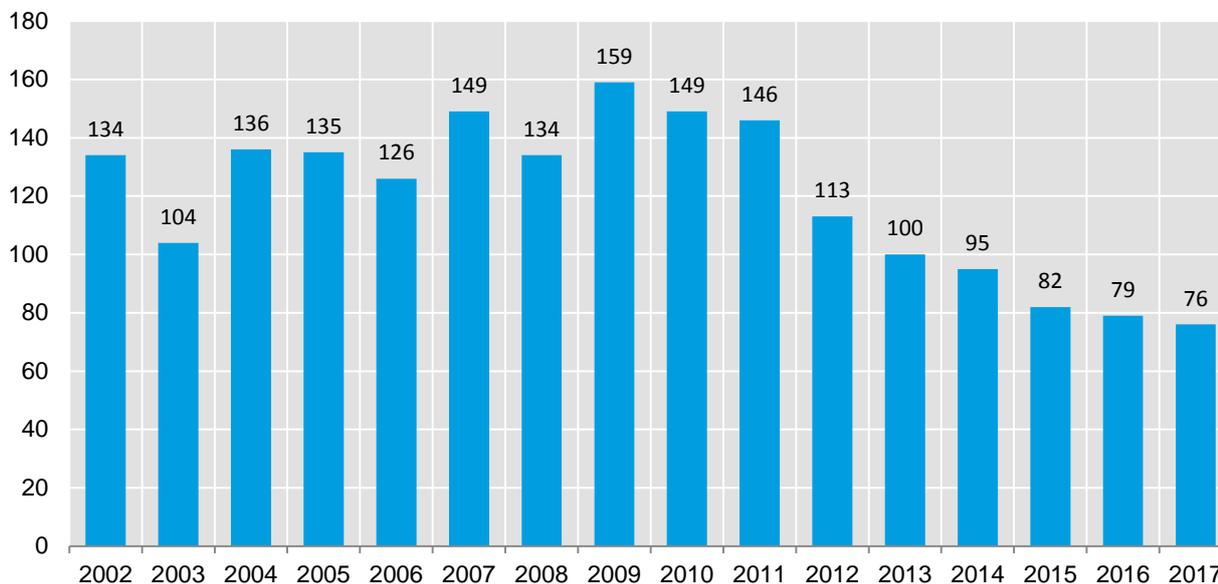


3.1.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

| 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 % |
| 2017 | 76 | - 3,8 % | 2,2 % |

Im Jahre 2017 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 76 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 3,8 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 2,2 %.

Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

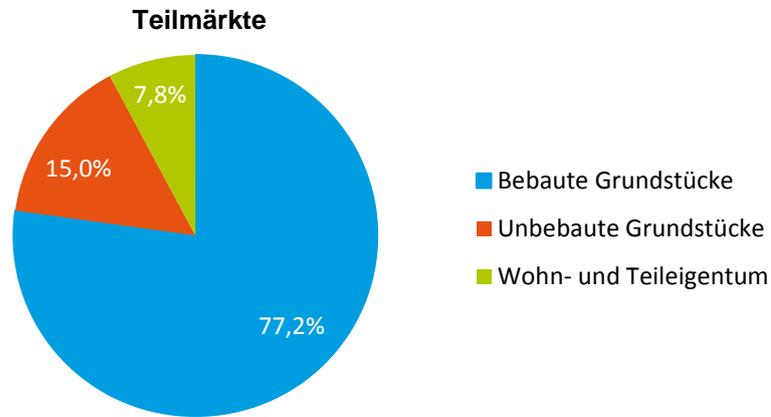


3.1.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

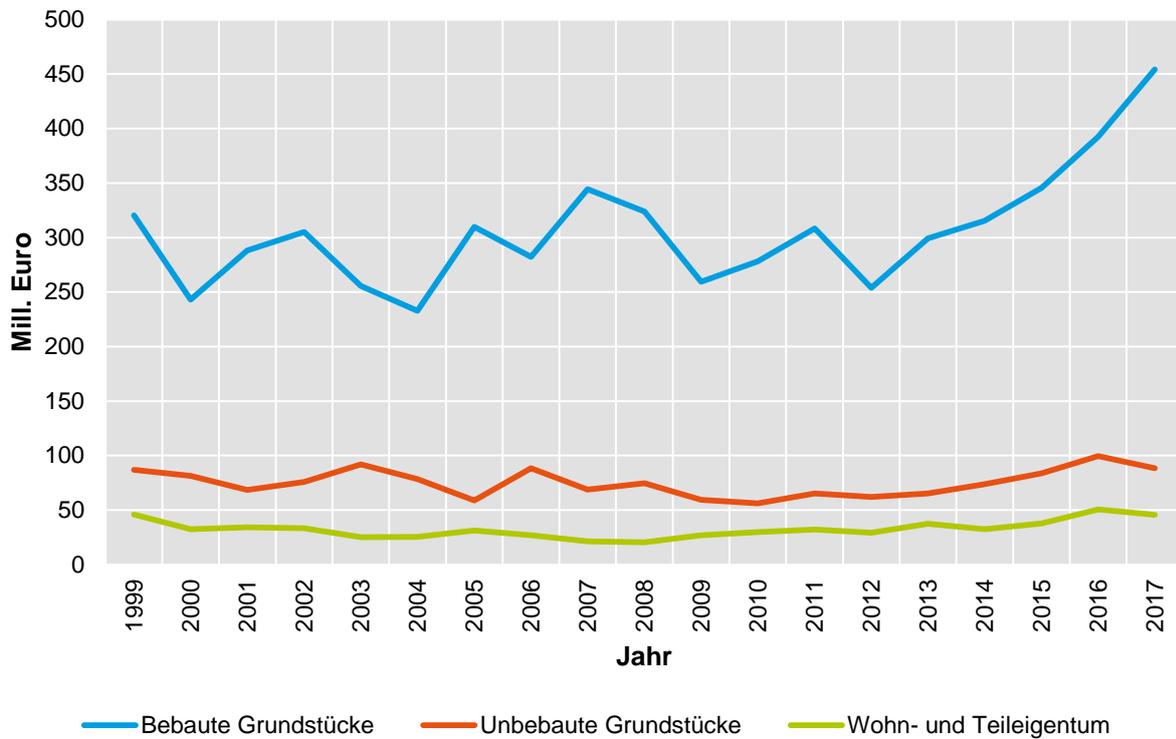
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2016 um ca. 8,4 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ stieg um ca. 15,7 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ sank um ca. 9,9 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ verringerte sich um ca. 11,2 %.

| | 2015 in Mill. Euro | 2016 in Mill. Euro | 2017 in Mill. Euro |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Unbebaute Grundstücke | 83,8 | 99,6 | 88,4 |
| Bebaute Grundstücke | 345,5 | 392,5 | 454,3 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 37,6 | 50,6 | 45,6 |
| Gesamtgeldumsatz | 466,9 | 542,7 | 588,3 |

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



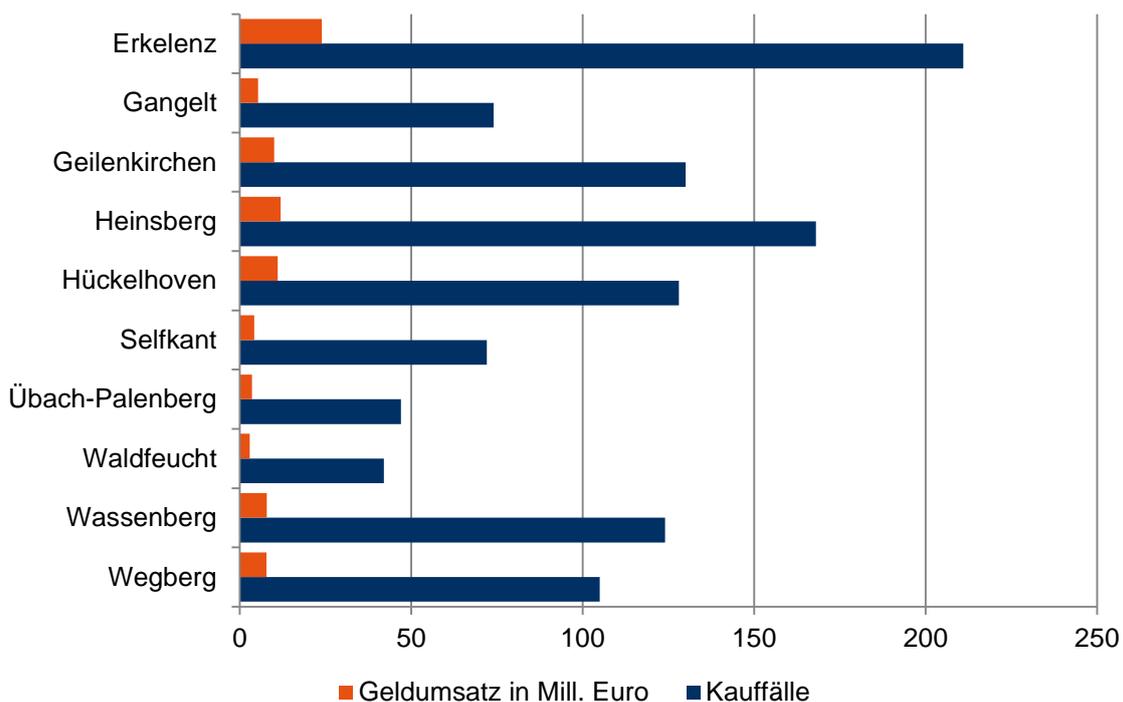
3.2 unbebaute Grundstücke

3.2.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

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

| Stadt/ Gemeinde | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | in Mill. Euro | in Mill. Euro | in Mill. Euro |
| Erkelenz | 22,383 | 27,190 | 23,940 |
| Gangelt | 6,389 | 5,943 | 5,322 |
| Geilenkirchen | 8,942 | 9,701 | 10,037 |
| Heinsberg | 12,021 | 11,703 | 11,923 |
| Hückelhoven | 11,062 | 10,597 | 11,037 |
| Selfkant | 2,630 | 4,513 | 4,222 |
| Übach-Palenberg | 5,348 | 16,845 | 3,538 |
| Waldfeucht | 1,204 | 2,557 | 2,860 |
| Wassenberg | 8,054 | 6,065 | 7,839 |
| Wegberg | 5,807 | 4,521 | 7,740 |
| Kreis Heinsberg | 83,840 | 99,635 | 88,459 |

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



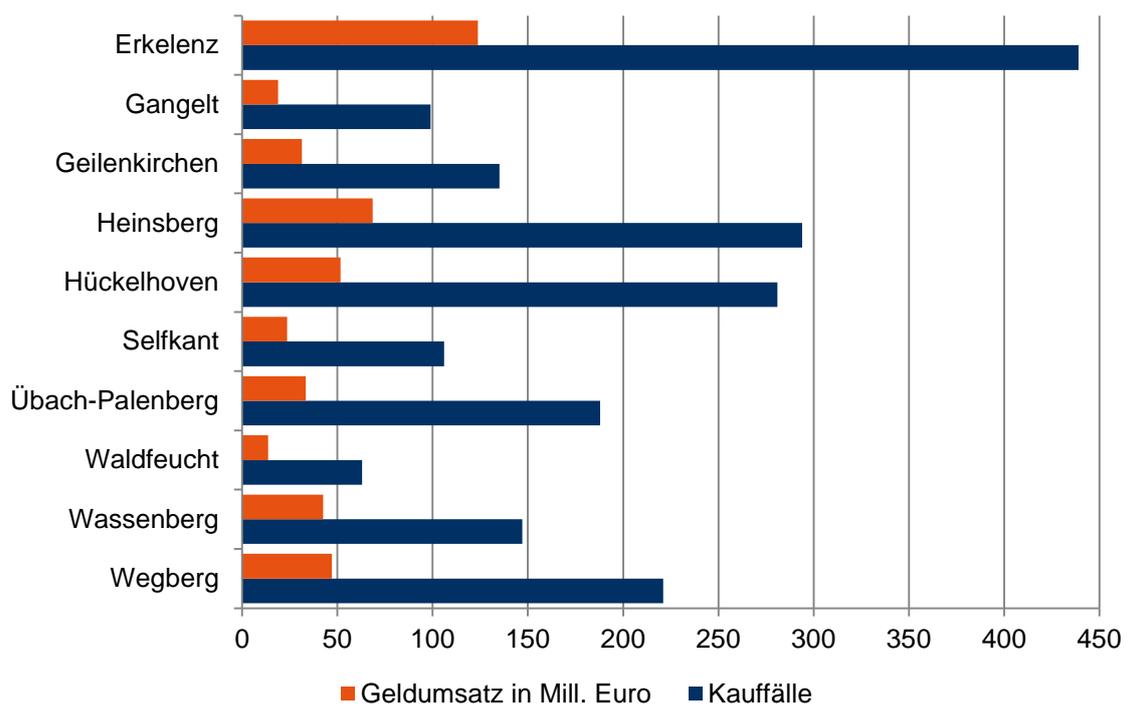
3.3 bebaute Grundstücke

3.3.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

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

| Stadt/ Gemeinde | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | in Mill. Euro | in Mill. Euro | in Mill. Euro |
| Erkelenz | 60,716 | 98,953 | 123,820 |
| Gangelt | 14,096 | 17,683 | 18,796 |
| Geilenkirchen | 28,646 | 34,707 | 31,428 |
| Heinsberg | 47,629 | 58,771 | 68,464 |
| Hückelhoven | 60,334 | 40,743 | 51,645 |
| Selfkant | 24,491 | 19,534 | 23,510 |
| Übach-Palenberg | 28,464 | 28,312 | 33,424 |
| Waldfeucht | 8,219 | 11,504 | 13,561 |
| Wassenberg | 36,572 | 36,048 | 42,504 |
| Wegberg | 36,287 | 46,233 | 47,118 |
| Kreis Heinsberg | 345,454 | 392,488 | 454,269 |

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz

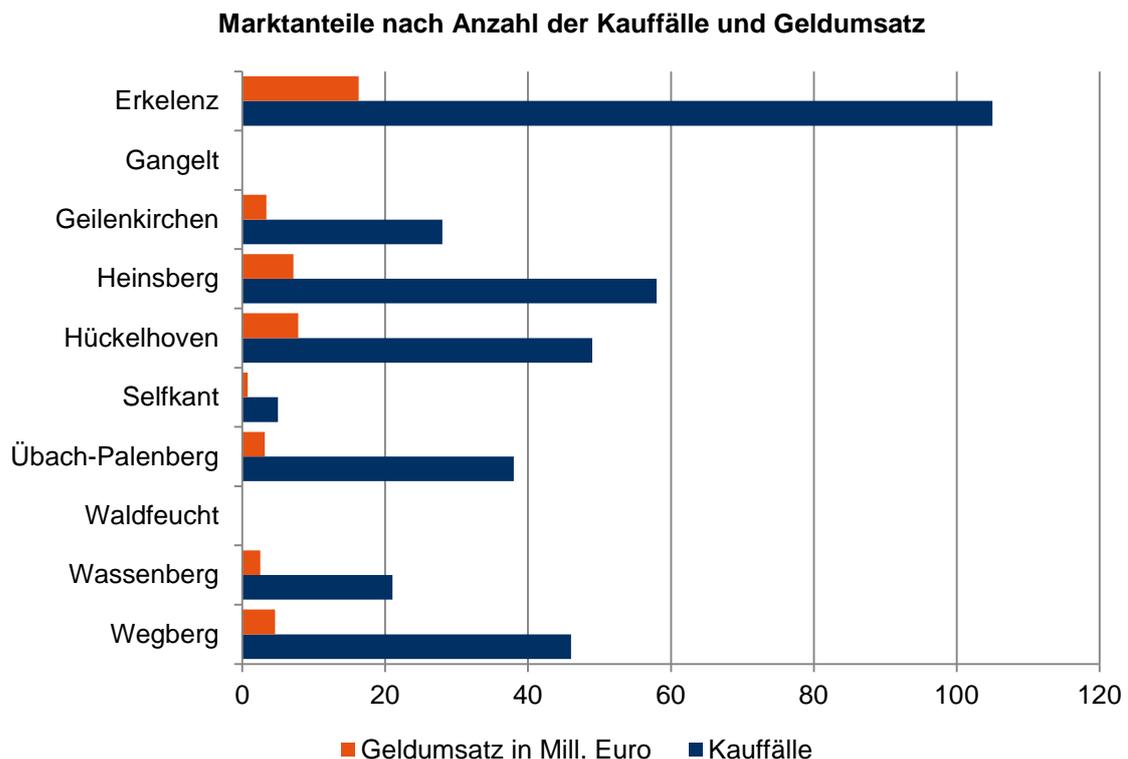


3.4 Wohnungseigentum

3.4.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2017 einen Gesamtumsatz von ca. 45,6 Mill. €, bei insgesamt 350 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einem Rückgang von ca. 17,3 % und im Umsatz einem Rückgang von ca. 9,9 %.

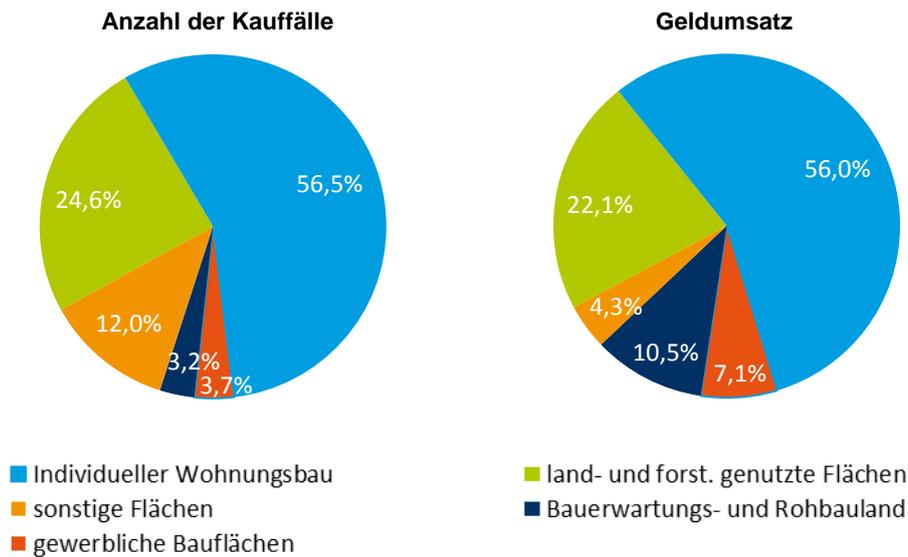
| Stadt/ Gemeinde | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | in Mill. Euro | in Mill. Euro | in Mill. Euro |
| Erkelenz | 12,722 | 19,082 | 16,289 |
| Gangelt | 0,360 | 0,732 | - |
| Geilenkirchen | 2,588 | 3,187 | 3,346 |
| Heinsberg | 6,651 | 8,239 | 7,133 |
| Hückelhoven | 4,947 | 4,691 | 7,829 |
| Selfkant | 0,767 | 2,040 | 0,771 |
| Übach-Palenberg | 3,106 | 2,813 | 3,151 |
| Waldfeucht | 0,620 | 0,208 | - |
| Wassenberg | 3,049 | 2,263 | 2,491 |
| Wegberg | 2,836 | 7,333 | 4,569 |
| Kreis Heinsberg | 37,646 | 50,588 | 45,579 |



4 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke,“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in die Kategorien Individueller Wohnungsbau, gewerbliche Bauflächen, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland und sonstige unbebaute Flächen.

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



4.1 Individueller Wohnungsbau

| Stadt/Gemeinde | Umsatz: Wohnbauland | | | | | | | | |
|------------------------|---------------------|--------------|---------------|------------|--------------|---------------|------------|--------------|---------------|
| | 2015 | | | 2016 | | | 2017 | | |
| | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € |
| Erkelenz | 116 | 10,02 | 9,295 | 87 | 7,96 | 7,693 | 112 | 7,22 | 8,385 |
| Gangelt | 53 | 3,78 | 3,902 | 44 | 3,19 | 3,556 | 44 | 3,49 | 3,369 |
| Geilenkirchen | 34 | 2,65 | 2,573 | 36 | 3,96 | 3,115 | 74 | 5,09 | 6,322 |
| Heinsberg | 96 | 7,91 | 7,561 | 64 | 4,86 | 5,313 | 90 | 8,56 | 8,143 |
| Hückelhoven | 110 | 6,27 | 7,180 | 97 | 7,15 | 7,148 | 84 | 5,26 | 6,248 |
| Selfkant | 18 | 1,86 | 1,502 | 28 | 2,09 | 2,548 | 36 | 3,09 | 2,588 |
| Übach-Palenberg | 21 | 1,35 | 1,450 | 93 | 5,22 | 7,051 | 27 | 1,20 | 1,733 |
| Waldfeucht | 9 | 0,84 | 0,533 | 21 | 1,85 | 1,140 | 26 | 3,93 | 2,279 |
| Wassenberg | 88 | 6,80 | 6,026 | 54 | 4,68 | 4,201 | 86 | 6,15 | 6,378 |
| Wegberg | 47 | 3,02 | 3,039 | 41 | 2,83 | 3,161 | 51 | 5,10 | 4,102 |
| Kreis Heinsberg | 592 | 44,51 | 43,061 | 565 | 43,78 | 44,926 | 630 | 49,09 | 49,544 |

4.2 Gewerbliche Bauflächen

| Stadt/Gemeinde | Umsatz: | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|--------------|---------------|-----------|--------------|---------------|-----------|--------------|--------------|
| | 2015 | | | 2016 | | | 2017 | | |
| | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € |
| Erkelenz | 10 | 5,13 | 1,426 | 10 | 9,05 | 5,927 | 1 | 0,80 | 0,345 |
| Gangelt | 2 | 0,58 | 0,163 | 1 | 0,65 | 0,161 | 2 | 0,41 | 0,178 |
| Geilenkirchen | 6 | 2,71 | 0,779 | 10 | 2,05 | 0,715 | 5 | 1,98 | 0,821 |
| Heinsberg | 2 | 0,60 | 0,173 | 8 | 8,09 | 2,833 | 9 | 3,45 | 2,022 |
| Hückelhoven | 8 | 20,60 | 2,192 | 11 | 6,46 | 1,442 | 3 | 1,26 | 0,485 |
| Selfkant | 2 | 0,40 | 0,137 | 2 | 0,18 | 0,085 | - | - | - |
| Übach-Palenberg | 6 | 22,97 | 3,643 | 6 | 3,87 | 1,153 | 3 | 0,96 | 0,250 |
| Waldfeucht | 2 | 0,29 | 0,066 | 1 | 0,03 | 0,007 | 3 | 0,96 | 0,250 |
| Wassenberg | 11 | 4,33 | 0,932 | 8 | 2,61 | 0,925 | 5 | 2,15 | 0,498 |
| Wegberg | 5 | 1,61 | 0,586 | 4 | 1,53 | 0,402 | 13 | 5,22 | 1,703 |
| Kreis Heinsberg | 54 | 59,22 | 10,097 | 61 | 34,50 | 13,650 | 41 | 16,22 | 6,303 |

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

| Stadt/Gemeinde | Umsatz: | | | | | | | | |
|------------------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|------------|---------------|---------------|
| | 2015 | | | 2016 | | | 2017 | | |
| | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € |
| Erkelenz | 69 | 111,26 | 6,997 | 69 | 97,02 | 6,838 | 56 | 129,95 | 8,519 |
| Gangelt | 26 | 12,45 | 0,664 | 29 | 23,19 | 1,343 | 17 | 13,73 | 1,066 |
| Geilenkirchen | 33 | 60,40 | 3,830 | 28 | 43,73 | 3,374 | 43 | 46,21 | 2,866 |
| Heinsberg | 39 | 65,06 | 3,903 | 58 | 50,19 | 2,225 | 32 | 22,29 | 1,307 |
| Hückelhoven | 24 | 17,25 | 0,812 | 21 | 15,91 | 0,730 | 24 | 34,27 | 1,358 |
| Selfkant | 25 | 15,69 | 0,572 | 25 | 21,78 | 1,071 | 27 | 21,35 | 1,078 |
| Übach-Palenberg | 3 | 2,73 | 0,222 | 22 | 54,83 | 5,257 | 11 | 14,67 | 1,391 |
| Waldfeucht | 14 | 9,36 | 0,572 | 24 | 25,54 | 1,296 | 15 | 10,47 | 0,581 |
| Wassenberg | 34 | 13,74 | 0,469 | 44 | 18,79 | 0,572 | 24 | 33,32 | 0,692 |
| Wegberg | 37 | 48,19 | 1,996 | 25 | 30,48 | 0,860 | 25 | 29,21 | 0,698 |
| Kreis Heinsberg | 304 | 356,13 | 20,037 | 345 | 381,46 | 23,566 | 274 | 355,47 | 19,558 |

4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

| Stadt/Gemeinde | Umsatz: | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|--------------|--------------|-----------|--------------|---------------|-----------|--------------|--------------|
| | 2015 | | | 2016 | | | 2017 | | |
| | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € |
| Erkelenz | 13 | 22,15 | 4,158 | 9 | 11,12 | 2,661 | 8 | 32,43 | 6,226 |
| Gangelt | 12 | 6,63 | 1,576 | 8 | 2,74 | 0,883 | 7 | 3,30 | 0,687 |
| Geilenkirchen | 2 | 2,26 | 0,606 | 11 | 7,88 | 2,433 | 1 | 0,02 | 0,006 |
| Heinsberg | 1 | 0,04 | 0,024 | 16 | 3,57 | 1,284 | 11 | 1,18 | 0,325 |
| Hückelhoven | 3 | 0,53 | 0,267 | 9 | 2,57 | 1,219 | 3 | 0,52 | 0,102 |
| Selfkant | 3 | 2,25 | 0,400 | 3 | 2,79 | 0,713 | 3 | 1,88 | 0,479 |
| Übach-Palenberg | - | - | - | 9 | 14,38 | 3,313 | 1 | 0,41 | 0,140 |
| Waldfeucht | - | - | - | 1 | 0,16 | 0,090 | - | - | - |
| Wassenberg | 3 | 2,42 | 0,604 | 2 | 0,72 | 0,271 | 1 | 0,54 | 0,191 |
| Wegberg | - | - | - | - | - | - | 1 | 6,70 | 1,123 |
| Kreis Heinsberg | 37 | 36,28 | 7,635 | 68 | 45,93 | 12,867 | 36 | 46,96 | 9,278 |

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

| Stadt/Gemeinde | Umsatz: | | | | | | | | |
|------------------------|------------|---------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|---------------|--------------|
| | 2015 | | | 2016 | | | 2017 | | |
| | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € |
| Erkelenz | 47 | 11,86 | 0,507 | 54 | 69,82 | 4,070 | 34 | 3,82 | 0,466 |
| Gangelt | 4 | 1,28 | 0,083 | 1 | 0,00 | 0,000 | 4 | 0,05 | 0,022 |
| Geilenkirchen | 12 | 8,39 | 1,154 | 11 | 0,13 | 0,064 | 7 | 0,07 | 0,022 |
| Heinsberg | 23 | 12,90 | 0,359 | 13 | 0,21 | 0,048 | 26 | 0,73 | 0,125 |
| Hückelhoven | 35 | 63,78 | 0,611 | 16 | 0,97 | 0,058 | 14 | 72,19 | 2,844 |
| Selfkant | 2 | 0,28 | 0,019 | 5 | 2,29 | 0,096 | 6 | 0,60 | 0,077 |
| Übach-Palenberg | 2 | 0,13 | 0,033 | 8 | 0,56 | 0,070 | 5 | 0,31 | 0,024 |
| Waldfeucht | 10 | 0,63 | 0,032 | 4 | 0,32 | 0,024 | 1 | 0,00 | 0,000 |
| Wassenberg | 10 | 0,35 | 0,023 | 13 | 1,97 | 0,096 | 8 | 22,43 | 0,081 |
| Wegberg | 32 | 1,09 | 0,186 | 9 | 1,99 | 0,097 | 15 | 0,41 | 0,114 |
| Kreis Heinsberg | 177 | 100,69 | 3,007 | 134 | 78,26 | 4,623 | 120 | 100,61 | 3,776 |

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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.

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte, auch für zurückliegende Zeiträume, mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenziert) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über Durchschnittspreise

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) im Kreis Heinsberg (Stichtag 01.01.2018)

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenpreisniveau gebietstypische Werte (§ 13 GAVO NRW).

Durch die Darstellung der gebietstypischen Werte soll das Preisniveau im Kreis Heinsberg aufgezeigt werden. Für die Beurteilung eines Einzelfalles wird jedoch empfohlen, eine Einzelauskunft zum Bodenrichtwert einzuholen. Hierdurch ist, soweit ein zutreffender Bodenrichtwert ermittelt wurde, eine wesentlich differenzierte Aussage möglich. Die Werte sind für beitragsfreie Grundstücke angegeben.

| Stadt/Gemeinde | Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau | | | Gewerbliche Bauflächen | |
|-----------------|--|------------------|------------------|---|---|
| | gute Lage | mittlere Lage | einfache Lage | Klassische Gewerbe- und Industriegebiete | Gebiete mit besonderer gewerblichen Nutzung (z.B. Einzelhandel) |
| | €/m ² | €/m ² | €/m ² | €/m ² | €/m ² |
| Erkelenz | 225 | 125 | 105 | 20 - 45 | 45 - 60 |
| Gangelt | 135 | 110 | 100 | 20 - 30 | 60 |
| Geilenkirchen | 160 | 115 | 95 | 15 - 25 | 30 |
| Heinsberg | 170 | 135 | 100 | 20 - 40 | 80 |
| Hückelhoven | 145 | 125 | 100 | 20 - 25 | 25 - 180 |
| Selfkant | 135 | 125 | 105 | 25 - 30 | 50 - 90 |
| Übach-Palenberg | 145 | 125 | 105 | 20 - 25 | 50 - 60 |
| Waldfeucht | 120 | 100 | 100 | 20 - 25 | 40 |
| Wassenberg | 165 | 120 | 90 | 15 - 20 | 50 - 70 |
| Wegberg | 175 | 130 | 115 | 15 - 50 | 80 - 90 |

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden unter Berücksichtigung der Bonitäten, einer mittleren Größe und eines regelmäßigen Zuschnitts ermittelt. Die Richtwerte liegen im Kreisgebiet zwischen 3,00 €/qm und 7,20 €/qm.

Für das Gebiet des Kreises Heinsberg wurde ein Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 1,10 €/qm einschließlich Aufwuchs ermittelt.

4.6.4 Indexreihen

Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise im Zuständigkeitsbereich lässt sich in Bodenpreisindexreihen darstellen.

Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet. Basisjahr 2010 = 100. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

4.6.4.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen

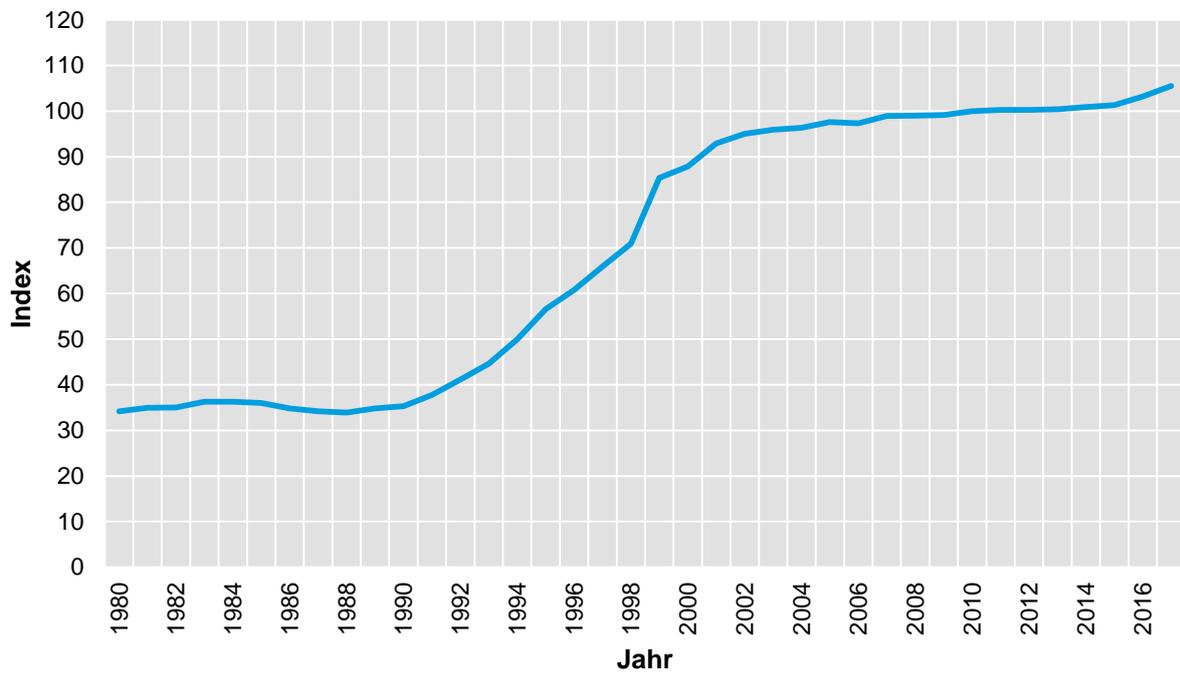
| Jahr | Erk. | Gan. | Gei. | Hei. | Hü. | Sel. | Ü-P. | Wal. | Was. | Weg. |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1980 | 39,7 | 30,7 | 33,1 | 36,5 | 38,3 | 21,2 | 41,6 | 28,8 | 37,1 | 36,3 |
| 1981 | 40,1 | 30,7 | 36,6 | 36,5 | 39,9 | 21,6 | 42,1 | 28,8 | 36,7 | 38,1 |
| 1982 | 39,5 | 30,7 | 36,9 | 35,8 | 38,3 | 21,6 | 45,6 | 29,3 | 36,7 | 37,1 |
| 1983 | 40,2 | 30,7 | 37,9 | 36,5 | 39,9 | 23,6 | 48,3 | 31,8 | 37,5 | 37,1 |
| 1984 | 40,6 | 30,7 | 36,9 | 37,2 | 39,7 | 23,6 | 50,1 | 30,8 | 36,7 | 37,1 |
| 1985 | 40,0 | 30,9 | 36,6 | 37,1 | 38,8 | 24,2 | 50,5 | 30,6 | 35,2 | 36,9 |
| 1986 | 36,0 | 30,4 | 36,1 | 36,1 | 36,6 | 24,2 | 48,7 | 30,6 | 34,9 | 34,7 |
| 1987 | 35,8 | 30,7 | 35,9 | 34,4 | 36,3 | 24,2 | 45,6 | 30,3 | 34,7 | 34,5 |
| 1988 | 35,5 | 30,9 | 35,0 | 34,1 | 36,3 | 24,2 | 44,3 | 30,3 | 34,9 | 33,6 |
| 1989 | 36,5 | 33,7 | 35,4 | 36,6 | 36,9 | 24,2 | 45,9 | 29,1 | 35,8 | 34,3 |
| 1990 | 37,6 | 34,4 | 35,1 | 37,1 | 37,2 | 24,9 | 46,5 | 29,1 | 35,8 | 36,1 |
| 1991 | 40,3 | 36,2 | 35,7 | 40,7 | 39,4 | 26,5 | 51,0 | 32,5 | 37,3 | 38,6 |
| 1992 | 42,5 | 40,3 | 39,0 | 44,0 | 42,5 | 29,7 | 55,4 | 36,8 | 40,5 | 41,3 |
| 1993 | 48,3 | 43,1 | 42,1 | 47,6 | 45,4 | 32,6 | 58,9 | 39,8 | 44,2 | 45,1 |
| 1994 | 55,6 | 47,7 | 49,3 | 52,4 | 52,8 | 37,0 | 62,0 | 41,7 | 49,5 | 53,0 |
| 1995 | 59,7 | 54,9 | 58,9 | 57,9 | 57,3 | 41,6 | 66,9 | 52,9 | 57,0 | 62,7 |
| 1996 | 66,5 | 59,2 | 59,0 | 64,1 | 62,0 | 47,0 | 69,6 | 55,6 | 60,0 | 70,0 |
| 1997 | 73,5 | 63,1 | 62,2 | 69,0 | 67,6 | 48,7 | 73,4 | 64,1 | 66,7 | 76,2 |
| 1998 | 76,4 | 67,1 | 66,0 | 76,1 | 76,3 | 53,2 | 76,2 | 68,7 | 74,6 | 80,0 |
| 1999 | 89,7 | 80,5 | 84,2 | 89,9 | 87,9 | 65,8 | 87,3 | 84,5 | 93,4 | 97,4 |
| 2000 | 91,9 | 80,5 | 84,3 | 95,4 | 92,4 | 72,0 | 88,6 | 85,4 | 94,9 | 99,7 |
| 2001 | 97,7 | 84,6 | 87,8 | 98,6 | 97,9 | 82,4 | 91,4 | 89,7 | 101,9 | 101,8 |
| 2002 | 98,3 | 84,6 | 88,8 | 100,2 | 97,9 | 89,6 | 95,3 | 95,0 | 102,3 | 101,8 |
| 2003 | 97,5 | 86,8 | 87,5 | 101,7 | 98,1 | 94,4 | 94,5 | 97,2 | 102,7 | 101,9 |
| 2004 | 98,0 | 88,1 | 87,6 | 99,9 | 100,8 | 96,3 | 94,9 | 97,2 | 100,8 | 102,1 |
| 2005 | 97,8 | 89,4 | 90,6 | 100,3 | 100,8 | 96,6 | 99,2 | 98,9 | 101,6 | 103,5 |
| 2006 | 97,9 | 91,0 | 93,9 | 101,5 | 99,4 | 94,9 | 97,5 | 95,9 | 100,3 | 104,3 |
| 2007 | 98,3 | 97,1 | 93,9 | 101,2 | 101,3 | 96,0 | 97,9 | 99,4 | 101,8 | 106,2 |
| 2008 | 98,3 | 98,1 | 94,4 | 100,4 | 99,0 | 100,2 | 100,5 | 98,9 | 100,0 | 101,5 |
| 2009 | 98,2 | 99,3 | 96,6 | 99,5 | 98,2 | 100,2 | 101,0 | 98,9 | 99,6 | 101,0 |
| 2010 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 2011 | 101,2 | 101,9 | 100,2 | 100,5 | 100,5 | 98,2 | 100,0 | 100,0 | 101,3 | 99,2 |
| 2012 | 101,7 | 101,0 | 100,4 | 101,4 | 100,3 | 97,9 | 99,7 | 99,6 | 100,8 | 100,7 |
| 2013 | 101,7 | 100,0 | 100,2 | 102,0 | 100,3 | 97,9 | 100,4 | 100,0 | 101,7 | 100,8 |
| 2014 | 102,1 | 102,6 | 99,1 | 103,9 | 100,3 | 97,9 | 100,4 | 100,0 | 102,2 | 101,3 |
| 2015 | 102,9 | 101,9 | 99,8 | 106,1 | 102,6 | 93,8 | 100,4 | 100,0 | 105,1 | 102,7 |
| 2016 | 103,6 | 111,2 | 102,8 | 107,4 | 103,5 | 93,8 | 101,1 | 98,8 | 106,6 | 106,8 |
| 2017 | 104,4 | 113,5 | 105,8 | 110,7 | 104,9 | 94,3 | 102,5 | 104,1 | 110,6 | 107,6 |

4.6.4.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

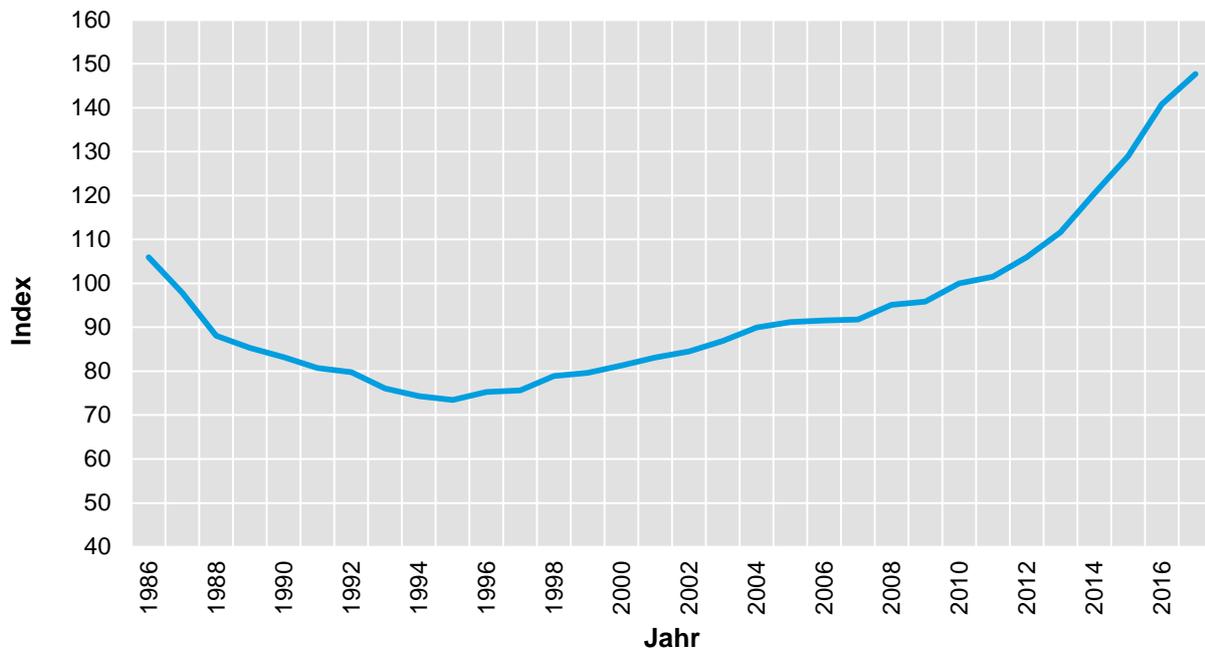
| Jahr | Erk. | Gan. | Gei. | Hei. | Hü. | Sel. | Ü-P. | Wal. | Was. | Weg. |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1986 | 113,6 | 98,8 | 111,8 | 104,7 | 121,7 | 85,5 | 103,5 | 97,4 | 127,0 | 89,5 |
| 1987 | 104,2 | 87,2 | 101,2 | 101,4 | 114,8 | 76,3 | 103,5 | 87,7 | 113,1 | 82,2 |
| 1988 | 92,6 | 79,4 | 87,3 | 94,3 | 111,3 | 65,3 | 97,4 | 77,9 | 99,2 | 74,9 |
| 1989 | 86,8 | 81,3 | 90,5 | 89,4 | 104,3 | 65,3 | 91,3 | 73,0 | 99,2 | 73,0 |
| 1990 | 85,0 | 77,5 | 92,7 | 86,1 | 102,6 | 65,3 | 85,2 | 70,6 | 96,1 | 65,7 |
| 1991 | 80,9 | 77,5 | 86,3 | 82,9 | 99,1 | 64,4 | 85,2 | 73,0 | 96,1 | 65,7 |
| 1992 | 83,3 | 79,4 | 88,4 | 83,4 | 95,6 | 57,0 | 85,2 | 68,2 | 93,0 | 62,1 |
| 1993 | 82,7 | 77,5 | 85,2 | 75,8 | 93,9 | 57,0 | 73,0 | 63,3 | 83,7 | 60,3 |
| 1994 | 82,1 | 75,5 | 79,9 | 73,6 | 88,7 | 59,8 | 67,0 | 58,4 | 82,1 | 60,3 |
| 1995 | 80,4 | 73,6 | 79,9 | 73,6 | 87,0 | 59,8 | 73,0 | 53,6 | 82,1 | 58,4 |
| 1996 | 82,1 | 69,7 | 78,8 | 72,0 | 88,7 | 62,5 | 73,0 | 58,4 | 82,1 | 80,3 |
| 1997 | 82,7 | 71,7 | 76,7 | 74,1 | 87,0 | 62,5 | 73,0 | 60,9 | 80,6 | 80,3 |
| 1998 | 83,9 | 77,5 | 82,0 | 78,5 | 87,0 | 66,2 | 73,0 | 58,4 | 83,7 | 89,5 |
| 1999 | 87,4 | 77,5 | 84,2 | 76,3 | 87,0 | 69,0 | 73,0 | 58,4 | 83,7 | 87,7 |
| 2000 | 87,4 | 77,5 | 86,3 | 78,5 | 90,4 | 69,9 | 73,0 | 68,2 | 83,7 | 89,5 |
| 2001 | 89,1 | 78,8 | 86,7 | 78,9 | 88,4 | 74,8 | 73,8 | 71,4 | 87,9 | 93,6 |
| 2002 | 92,3 | 76,5 | 89,2 | 79,3 | 88,4 | 74,1 | 83,3 | 78,1 | 91,5 | 90,7 |
| 2003 | 94,3 | 81,1 | 90,0 | 83,6 | 88,4 | 79,9 | 78,6 | 78,1 | 91,5 | 91,4 |
| 2004 | 95,2 | 100,0 | 90,8 | 86,1 | 89,1 | 87,4 | 78,6 | 78,1 | 92,7 | 90,0 |
| 2005 | 93,8 | 104,5 | 91,3 | 87,4 | 89,1 | 90,6 | 81,0 | 81,9 | 95,2 | 91,4 |
| 2006 | 94,8 | 104,5 | 90,4 | 86,6 | 89,1 | 92,8 | 81,0 | 82,9 | 95,8 | 92,9 |
| 2007 | 95,2 | 97,0 | 92,1 | 86,6 | 88,4 | 95,0 | 85,7 | 83,8 | 98,2 | 90,7 |
| 2008 | 97,0 | 100,0 | 94,2 | 94,0 | 93,2 | 92,1 | 88,1 | 91,4 | 100,0 | 97,1 |
| 2009 | 97,0 | 98,5 | 94,2 | 96,2 | 95,2 | 92,1 | 90,5 | 91,4 | 100,0 | 100,0 |
| 2010 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| 2011 | 100,0 | 100,0 | 105,8 | 102,1 | 100,0 | 101,4 | 100,0 | 101,0 | 101,2 | 101,4 |
| 2012 | 108,0 | 118,2 | 106,7 | 104,5 | 102,0 | 107,2 | 102,4 | 103,8 | 101,2 | 101,4 |
| 2013 | 118,7 | 125,8 | 111,7 | 108,7 | 105,4 | 106,8 | 107,1 | 115,2 | 104,8 | 108,6 |
| 2014 | 132,8 | 139,4 | 120,0 | 115,6 | 116,3 | 110,1 | 109,5 | 120,0 | 110,9 | 120,0 |
| 2015 | 147,4 | 143,2 | 130,8 | 121,7 | 123,1 | 115,1 | 114,3 | 128,6 | 116,4 | 131,4 |
| 2016 | 162,4 | 156,1 | 142,9 | 132,8 | 136,7 | 125,2 | 157,1 | 139,0 | 118,8 | 139,3 |
| 2017 | 170,6 | 163,6 | 155,0 | 135,0 | 143,5 | 133,5 | 171,4 | 140,0 | 129,7 | 142,9 |

Stadt Erkelenz (Erk.), Gemeinde Gangelt (Gan.), Stadt Geilenkirchen (Gei.), Stadt Heinsberg (Hei.), Stadt Hückelhoven (Hü.), Gemeinde Selfkant (Sel.), Stadt Übach-Palenberg (Ü-P.), Gemeinde Waldfeucht (Wal.), Stadt Wassenberg (Was.), Stadt Wegberg (Weg.)

**Entwicklung der Preisindizes für Wohnbauflächen auf Kreisebene
2010 = 100**



**Entwicklung des Preisindizes für landwirtschaftl. genutzte Flächen auf Kreisebene
2010 = 100**



4.6.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORISplus für die Stadt Heinsberg dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2018.

BORISplus
ONRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Adress-, Kataster-, Inhaltsuche

Luftbild | Karte

Historisch

Heinsberg

© NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-DE / BKG 2018
Intern | Impressum | Nutzungsbedingungen

Detailinformationen

Allgemeine Fachinformationen anzeigen

BRW: Ein/zweigeschossig | Weitere Produkte | Zuständigkeit

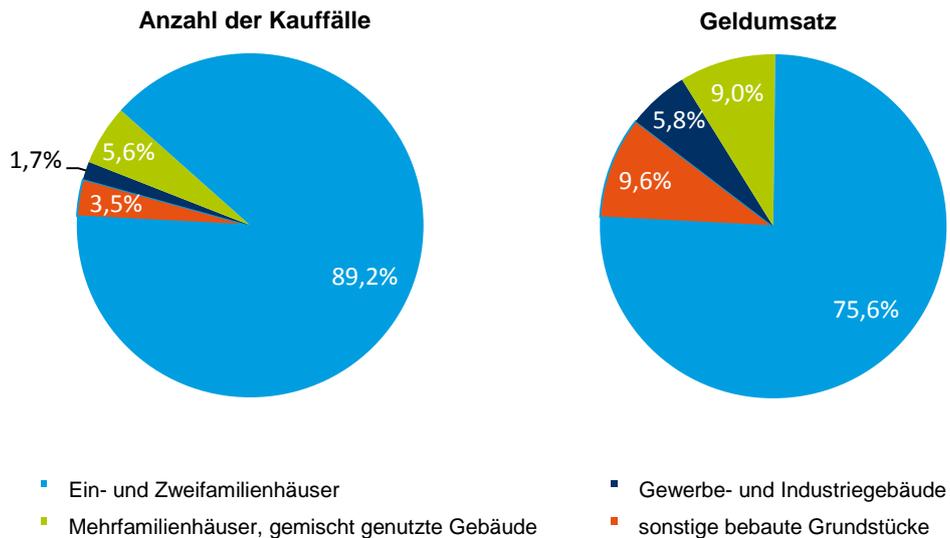
Örtliche Fachinformationen anzeigen

| Lage und Wert | |
|-------------------------------|--|
| Gemeinde | Heinsberg |
| Postleitzahl | 52525 |
| Gemarkungsname | Heinsberg |
| Ortsteil | Heinsberg zentrumsnah Süd |
| Bodenrichtwertnummer | 16006 |
| Bodenrichtwert | 200 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 01.01.2018 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG |
| Nutzungsart | Wohnbauflächen |
| Geschosszahl | I-II |

5 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 454,3 Mill. Euro bei 1.973 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen im Kreis Heinsberg.

Den Anteil der Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte und sonstige Objekte zeigen die folgenden Abbildungen:



5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

| Stadt/Gemeinde | Umsatz: | | | | | | | | |
|------------------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| | 2015 | | | 2016 | | | 2017 | | |
| | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € |
| Erkelenz | 243 | 16,45 | 46,370 | 308 | 25,67 | 61,802 | 398 | 31,02 | 107,550 |
| Gangelt | 87 | 9,06 | 13,251 | 90 | 9,51 | 15,531 | 94 | 9,66 | 15,844 |
| Geilenkirchen | 149 | 12,28 | 23,541 | 140 | 12,47 | 23,487 | 119 | 10,42 | 23,005 |
| Heinsberg | 231 | 20,49 | 36,846 | 235 | 20,96 | 36,292 | 244 | 23,23 | 39,373 |
| Hückelhoven | 283 | 15,99 | 36,579 | 255 | 13,51 | 35,928 | 251 | 15,10 | 37,725 |
| Selfkant | 88 | 8,40 | 15,277 | 94 | 8,05 | 17,966 | 104 | 10,07 | 21,508 |
| Übach-Palenberg | 124 | 7,48 | 18,726 | 115 | 6,75 | 16,968 | 163 | 9,23 | 24,781 |
| Waldfeucht | 51 | 6,18 | 7,974 | 52 | 6,69 | 10,954 | 59 | 5,32 | 9,747 |
| Wassenberg | 166 | 13,77 | 27,259 | 161 | 13,49 | 26,872 | 129 | 10,77 | 24,927 |
| Wegberg | 178 | 17,44 | 29,442 | 190 | 15,03 | 34,934 | 199 | 20,65 | 39,186 |
| Kreis Heinsberg | 1.600 | 127,55 | 255,265 | 1.640 | 132,12 | 280,734 | 1.760 | 145,46 | 343,647 |

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. 56 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 5.000 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

| Euro | | 2015 | 2016 | 2017 |
|------|-------------------|-------|-------|-------------|
| bis | 50.000 | 85 | 77 | 59 |
| | 50.000 – 100.000 | 320 | 305 | 259 |
| | 100.000 – 150.000 | 423 | 373 | 379 |
| | 150.000 – 200.000 | 358 | 376 | 356 |
| | 200.000 – 250.000 | 214 | 260 | 282 |
| | 250.000 – 300.000 | 112 | 115 | 175 |
| | 300.000 – 400.000 | 64 | 104 | 159 |
| | 400.000 – 500.000 | 15 | 16 | 46 |
| Über | 500.000 | 9 | 14 | 45 |
| | Gesamt | 1.600 | 1.640 | 1.760 |

5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Verkäufe aus den Jahren 2015 bis 2017

| Haustyp | Baujahr | N | Ø | Ø | Min | Max | N | Ø | Ø |
|--|---------------|-----|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----|--------------------------|---|
| | | | GFL in m ² | Kaufpreis in Euro | Kaufpreis in Euro | Kaufpreis in Euro | | WFL in m ² | Kaufpreis Euro/m ² WFL |
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gfl. 350 – 800 m ² Wfl. 80 – 180 m ² | 1919 - 1949 | 33 | 559 | 133.000 | 60.000 | 240.000 | 7 | 128 | 875 |
| | 1950 - 1959 | 107 | 594 | 133.000 | 60.000 | 275.000 | 53 | 122 | 1.040 |
| | 1960 - 1969 | 184 | 592 | 159.000 | 65.000 | 298.000 | 95 | 123 | 1.270 |
| | 1970 - 1979 | 185 | 606 | 189.000 | 80.000 | 350.000 | 88 | 131 | 1.460 |
| | 1980 - 1989 | 101 | 592 | 225.000 | 100.000 | 480.000 | 50 | 136 | 1.660 |
| | 1990 - 1999 | 100 | 568 | 271.000 | 160.000 | 480.000 | 48 | 140 | 1.940 |
| | * 2000 - 2009 | 50 | 521 | 277.000 | 182.000 | 390.000 | 46 | 134 | 2.060 |
| | 2000 - 2009 | 134 | 539 | 294.000 | 177.000 | 560.000 | 29 | 134 | 2.020 |
| | * 2010 - 2015 | 27 | 518 | 312.000 | 189.000 | 505.000 | 21 | 149 | 2.070 |
| | 2010 - 2015 | 24 | 521 | 326.000 | 199.000 | 425.000 | 4 | 150 | 2.200 |

* ohne Unterkellerung

| Haustyp | Baujahr | N | Ø | Ø | Min | Max | N | Ø | Ø |
|--|---------------|-----|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----|--------------------------|---|
| | | | GFL in m ² | Kaufpreis in Euro | Kaufpreis in Euro | Kaufpreis in Euro | | WFL in m ² | Kaufpreis Euro/m ² WFL |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gfl. 250 – 500 m ² Wfl. 80 – 180 m ² | 1919 - 1949 | 52 | 375 | 95.000 | 45.000 | 196.000 | 29 | 103 | 920 |
| | 1950 - 1959 | 74 | 369 | 104.000 | 53.000 | 185.000 | 40 | 104 | 930 |
| | 1960 - 1969 | 73 | 352 | 118.000 | 50.000 | 195.000 | 43 | 107 | 1.120 |
| | 1970 - 1979 | 76 | 345 | 155.000 | 50.000 | 295.000 | 46 | 117 | 1.300 |
| | 1980 - 1989 | 81 | 343 | 180.000 | 90.000 | 284.000 | 42 | 124 | 1.450 |
| | 1990 - 1999 | 111 | 327 | 204.000 | 110.000 | 306.000 | 74 | 124 | 1.670 |
| | * 2000 - 2009 | 36 | 321 | 207.000 | 150.000 | 290.000 | 36 | 123 | 1.680 |
| | 2000 - 2009 | 89 | 327 | 215.000 | 145.000 | 315.000 | 32 | 127 | 1.710 |
| | * 2010 - 2015 | 24 | 324 | 254.000 | 171.000 | 409.000 | 23 | 127 | 1.980 |
| | 2010 - 2015 | / | / | / | / | / | / | / | / |

* ohne Unterkellerung

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2017 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2018 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- beinhalten einfache Garagen in ortsüblicher Ausführung
- beinhalten keine sonstigen Nebengebäude
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht usw.)
- gelten für schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.). Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

Im Kreis Heinsberg werden Immobilienrichtwerte für Bestandsimmobilien in den folgenden Teilmärkten angeboten:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Doppel- und Reihenhäuser

Umrechnungskoeffizienten für die Verwendung von Immobilienrichtwerten für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Von der Definition abweichende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert zu betrachten.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 792 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.481 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 400 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2014 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 143 m² mit einer Standardabweichung von 35 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 601 m² mit einer Standardabweichung von 165 m² auf.

Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden.

| Stichtag | Index |
|------------|--------|
| 01.01.2014 | 100,00 |
| 01.01.2015 | 103,64 |
| 01.01.2016 | 107,72 |
| 01.01.2017 | 113,12 |
| 01.01.2018 | 119,41 |

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

- a) Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 2015 | 2010 | 2005 | 2000 | 1995 | 1990 | 1985 | 1980 | 1975 | 1970 | 1965 | 1960 | 1955 | 1950 |
| Richtwertobjekt | 2010 | 1,02 | 1,00 | 0,98 | 0,95 | 0,92 | 0,88 | 0,84 | 0,80 | 0,77 | 0,73 | 0,69 | 0,65 | 0,61 | 0,58 |
| | 2005 | 1,04 | 1,02 | 1,00 | 0,97 | 0,94 | 0,90 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,74 | 0,70 | 0,67 | 0,63 | 0,59 |
| | 2000 | 1,07 | 1,05 | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,93 | 0,89 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,72 | 0,69 | 0,65 | 0,61 |
| | 1995 | 1,11 | 1,09 | 1,07 | 1,04 | 1,00 | 0,96 | 0,92 | 0,88 | 0,84 | 0,79 | 0,75 | 0,71 | 0,67 | 0,63 |
| | 1990 | 1,15 | 1,14 | 1,11 | 1,08 | 1,04 | 1,00 | 0,96 | 0,91 | 0,87 | 0,82 | 0,78 | 0,74 | 0,70 | 0,66 |
| | 1985 | 1,21 | 1,19 | 1,16 | 1,12 | 1,09 | 1,04 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,77 | 0,73 | 0,69 |
| | 1980 | 1,26 | 1,24 | 1,21 | 1,18 | 1,14 | 1,09 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,81 | 0,76 | 0,72 |
| | 1975 | 1,33 | 1,31 | 1,28 | 1,24 | 1,20 | 1,15 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,80 | 0,76 |
| | 1970 | 1,40 | 1,38 | 1,35 | 1,31 | 1,26 | 1,21 | 1,16 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,80 |
| | 1965 | 1,48 | 1,45 | 1,42 | 1,38 | 1,33 | 1,28 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,06 | 1,00 | 0,95 | 0,89 | 0,84 |
| | 1960 | 1,57 | 1,54 | 1,50 | 1,46 | 1,41 | 1,36 | 1,30 | 1,24 | 1,18 | 1,12 | 1,06 | 1,00 | 0,94 | 0,89 |
| | 1955 | 1,66 | 1,63 | 1,59 | 1,55 | 1,49 | 1,43 | 1,37 | 1,31 | 1,25 | 1,18 | 1,12 | 1,06 | 1,00 | 0,94 |
| | 1950 | 1,76 | 1,73 | 1,69 | 1,64 | 1,58 | 1,52 | 1,46 | 1,39 | 1,32 | 1,25 | 1,19 | 1,12 | 1,06 | 1,00 |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

b) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt.

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | | |
|-----------------|-----|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Richtwertobjekt | | Wohnfläche | 80 | 90 | 100 | 110 | 120 | 130 | 140 | 150 |
| | 80 | | 1,00 | 0,96 | 0,92 | 0,89 | 0,86 | 0,83 | 0,80 | 0,78 |
| | 90 | | 1,04 | 1,00 | 0,96 | 0,93 | 0,89 | 0,86 | 0,84 | 0,81 |
| | 100 | | 1,08 | 1,04 | 1,00 | 0,96 | 0,93 | 0,90 | 0,87 | 0,84 |
| | 110 | | 1,12 | 1,08 | 1,04 | 1,00 | 0,97 | 0,93 | 0,90 | 0,87 |
| | 120 | | 1,16 | 1,12 | 1,08 | 1,04 | 1,00 | 0,97 | 0,94 | 0,91 |
| | 130 | | 1,20 | 1,16 | 1,11 | 1,07 | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,94 |
| | 140 | | 1,24 | 1,19 | 1,15 | 1,11 | 1,07 | 1,03 | 1,00 | 0,97 |
| | 150 | | 1,28 | 1,23 | 1,19 | 1,14 | 1,10 | 1,07 | 1,03 | 1,00 |
| | 160 | | 1,32 | 1,27 | 1,22 | 1,18 | 1,14 | 1,10 | 1,06 | 1,03 |
| | 170 | | 1,36 | 1,31 | 1,26 | 1,21 | 1,17 | 1,13 | 1,10 | 1,06 |
| | 180 | | 1,40 | 1,35 | 1,30 | 1,25 | 1,20 | 1,16 | 1,13 | 1,09 |
| | 190 | | 1,44 | 1,38 | 1,33 | 1,28 | 1,24 | 1,20 | 1,16 | 1,12 |
| | 200 | | 1,48 | 1,42 | 1,37 | 1,32 | 1,27 | 1,23 | 1,19 | 1,15 |
| | 210 | | 1,52 | 1,46 | 1,40 | 1,35 | 1,30 | 1,26 | 1,22 | 1,18 |
| | 230 | | 1,59 | 1,53 | 1,47 | 1,42 | 1,37 | 1,32 | 1,28 | 1,24 |
| | 250 | | 1,67 | 1,60 | 1,54 | 1,49 | 1,43 | 1,39 | 1,34 | 1,30 |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | | |
|-----------------|-----|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Richtwertobjekt | | Wohnfläche | 160 | 170 | 180 | 190 | 200 | 210 | 230 | 250 |
| | 80 | | 0,76 | 0,73 | 0,71 | 0,69 | 0,68 | 0,66 | 0,63 | 0,60 |
| | 90 | | 0,79 | 0,76 | 0,74 | 0,72 | 0,70 | 0,69 | 0,65 | 0,62 |
| | 100 | | 0,82 | 0,79 | 0,77 | 0,75 | 0,73 | 0,71 | 0,68 | 0,65 |
| | 110 | | 0,85 | 0,82 | 0,80 | 0,78 | 0,76 | 0,74 | 0,70 | 0,67 |
| | 120 | | 0,88 | 0,85 | 0,83 | 0,81 | 0,79 | 0,77 | 0,73 | 0,70 |
| | 130 | | 0,91 | 0,88 | 0,86 | 0,84 | 0,81 | 0,79 | 0,76 | 0,72 |
| | 140 | | 0,94 | 0,91 | 0,89 | 0,86 | 0,84 | 0,82 | 0,78 | 0,75 |
| | 150 | | 0,97 | 0,94 | 0,92 | 0,89 | 0,87 | 0,85 | 0,81 | 0,77 |
| | 160 | | 1,00 | 0,97 | 0,94 | 0,92 | 0,89 | 0,87 | 0,83 | 0,79 |
| | 170 | | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,95 | 0,92 | 0,90 | 0,85 | 0,82 |
| | 180 | | 1,06 | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,95 | 0,92 | 0,88 | 0,84 |
| | 190 | | 1,09 | 1,06 | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,95 | 0,90 | 0,86 |
| | 200 | | 1,12 | 1,09 | 1,06 | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,93 | 0,89 |
| | 210 | | 1,15 | 1,11 | 1,08 | 1,05 | 1,03 | 1,00 | 0,95 | 0,91 |
| | 230 | | 1,20 | 1,17 | 1,14 | 1,11 | 1,08 | 1,05 | 1,00 | 0,95 |
| | 250 | | 1,26 | 1,23 | 1,19 | 1,16 | 1,13 | 1,10 | 1,05 | 1,00 |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- c) Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | |
|-----------------|------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Baulandfläche | | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 550 | 600 |
| Richtwertobjekt | 250 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,12 | 1,15 | 1,18 | 1,20 | 1,23 |
| | 300 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 |
| | 350 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,11 | 1,13 |
| | 400 | 0,90 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,10 |
| | 450 | 0,87 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,07 |
| | 500 | 0,85 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 |
| | 550 | 0,83 | 0,87 | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 |
| | 600 | 0,81 | 0,85 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 |
| | 650 | 0,80 | 0,83 | 0,87 | 0,89 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,98 |
| | 700 | 0,79 | 0,82 | 0,85 | 0,88 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,96 |
| | 750 | 0,77 | 0,81 | 0,84 | 0,86 | 0,89 | 0,91 | 0,93 | 0,95 |
| | 800 | 0,76 | 0,79 | 0,82 | 0,85 | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,93 |
| | 900 | 0,74 | 0,77 | 0,80 | 0,83 | 0,85 | 0,87 | 0,89 | 0,91 |
| | 1000 | 0,72 | 0,75 | 0,78 | 0,81 | 0,83 | 0,85 | 0,87 | 0,89 |
| | 1100 | 0,71 | 0,74 | 0,76 | 0,79 | 0,81 | 0,83 | 0,85 | 0,87 |
| 1200 | 0,69 | 0,72 | 0,75 | 0,77 | 0,79 | 0,81 | 0,83 | 0,85 | |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | |
|-----------------|------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Baulandfläche | | 650 | 700 | 750 | 800 | 900 | 1000 | 1100 | 1200 |
| Richtwertobjekt | 250 | 1,25 | 1,27 | 1,29 | 1,31 | 1,35 | 1,38 | 1,41 | 1,44 |
| | 300 | 1,20 | 1,22 | 1,24 | 1,26 | 1,29 | 1,33 | 1,36 | 1,38 |
| | 350 | 1,16 | 1,18 | 1,20 | 1,21 | 1,25 | 1,28 | 1,31 | 1,33 |
| | 400 | 1,12 | 1,14 | 1,16 | 1,18 | 1,21 | 1,24 | 1,27 | 1,29 |
| | 450 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,14 | 1,18 | 1,21 | 1,23 | 1,26 |
| | 500 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,12 | 1,15 | 1,18 | 1,20 | 1,23 |
| | 550 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,09 | 1,12 | 1,15 | 1,18 | 1,20 |
| | 600 | 1,02 | 1,04 | 1,05 | 1,07 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 |
| | 650 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,11 | 1,13 | 1,15 |
| | 700 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,11 | 1,13 |
| | 750 | 0,97 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,07 | 1,09 | 1,12 |
| | 800 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,10 |
| | 900 | 0,93 | 0,94 | 0,96 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,07 |
| | 1000 | 0,90 | 0,92 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 |
| | 1100 | 0,88 | 0,90 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 |
| 1200 | 0,87 | 0,88 | 0,90 | 0,91 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- d) Die Wohnlage wird nach den Lageeinteilungen des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg klassifiziert.

| | | Bewertungsobjekt | | | |
|------------------------|-----------------|-------------------------|---------------|------------|-----------------|
| | | einfach | mittel | gut | sehr gut |
| Richtwertobjekt | Lage | | | | |
| | einfach | 1,00 | 1,06 | 1,18 | 1,27 |
| | mittel | 0,94 | 1,00 | 1,11 | 1,20 |
| | gut | 0,85 | 0,90 | 1,00 | 1,08 |
| | sehr gut | 0,79 | 0,83 | 0,93 | 1,00 |

- e) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahr-typisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

| | | Bewertungsobjekt | | |
|------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| | | baujahrtypisch | teilmodernisiert | neuezeitlich |
| Richtwertobjekt | Modernisierungsgrad | | | |
| | baujahrtypisch | 1,00 | 1,08 | 1,13 |
| | teilmodernisiert | 0,92 | 1,00 | 1,04 |
| | neuezeitlich | 0,89 | 0,96 | 1,00 |

- f) Die Einstufung des Ausstattungsstandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwertrichtlinie.

| | | Bewertungsobjekt | | |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|----------------|
| | | einfach | mittel | gehoben |
| Richtwertobjekt | Ausstattungsstandard | | | |
| | einfach | 1,00 | 1,13 | 1,24 |
| | mittel | 0,89 | 1,00 | 1,11 |
| | gehoben | 0,80 | 0,90 | 1,00 |

- g) Gebäudeart

| | | Bewertungsobjekt | |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | Einfamilienhaus | Zweifamilienhaus |
| Richtwertobjekt | Gebäudeart | | |
| | Einfamilienhaus | 1,00 | 0,92 |
| | Zweifamilienhaus | 1,09 | 1,00 |

h) Mietsituation

| | | Bewertungsobjekt | |
|-----------------|-------------|------------------|------|
| | | Mietsituation | |
| Richtwertobjekt | unvermietet | 1,00 | 0,95 |
| | vermietet | | |

i) Keller

| | | Bewertungsobjekt | | |
|-----------------|------------------|------------------|------|------|
| | | Keller | | |
| Richtwertobjekt | vorhanden | 1,00 | 0,96 | 0,91 |
| | teilw. vorhanden | 1,04 | 1,00 | 0,95 |
| | nicht vorhanden | 1,09 | 1,05 | 1,00 |
| | | | | |

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

| Merkmal | Immobilienrichtwert | Bewertungsobjekt | Umrechnungskoeffizient |
|---|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zeitpunkt | 01.01.2018 | 01.01.2014 | 0,84 |
| Baujahr | 1973 | 2000 | 1,30 |
| Wohnfläche | 135 | 120 | 1,05 |
| Baulandfläche | 660 | 477 | 0,92 |
| Wohnlage | gut | gut | 1,00 |
| Modernisierungsgrad | baujahrtypisch | teilmodernisiert | 1,08 |
| Ausstattungsstandard | einfach | gehoben | 1,24 |
| Gebäudeart | Einfamilienhaus | Zweifamilienhaus | 0,92 |
| Ergänzende Gebäudeart | freistehend | freistehend | 1,00 |
| Mietsituation | unvermietet | vermietet | 0,95 |
| Keller | vorhanden | nicht vorhanden | 0,91 |
| Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von | | | 1,12 |
| angepasster Immobilienrichtwert | 1.310 €/m ² | x 1,12 | 1.467 €/m ² |
| vorläufiger Vergleichswert | 120 m² | x 1.467 €/m² | rd. 176.000 € |

Doppel- und Reihenhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für Reihen- und Doppelhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 702 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.349 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 363 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2015 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 118 m² mit einer Standardabweichung von 23 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 328 m² mit einer Standardabweichung von 113 m² auf.

Preisindex

Eine Abweichung vom Stichtag des Richtwerts kann auf der Basis des Preisindex berücksichtigt werden

| Stichtag | Index |
|------------|--------|
| 01.01.2014 | 100,00 |
| 01.01.2015 | 101,13 |
| 01.01.2016 | 102,77 |
| 01.01.2017 | 104,31 |
| 01.01.2018 | 104,85 |

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die Anpassung des Richtwertes auf das Bewertungsobjekt erfolgt mit den nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten.

- a) Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | Baujahr | 2015 | 2010 | 2005 | 2000 | 1995 | 1990 | 1985 | 1980 | 1975 | 1970 | 1965 | 1960 | 1955 | 1950 |
| Richtwertobjekt | 2010 | | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,87 | 0,84 | 0,81 | 0,78 | 0,75 | 0,73 | 0,71 | 0,69 | 0,67 | 0,66 |
| | 2005 | | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,96 | 0,92 | 0,88 | 0,85 | 0,82 | 0,79 | 0,77 | 0,75 | 0,73 | 0,71 | 0,69 |
| | 2000 | | 1,16 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,96 | 0,92 | 0,89 | 0,86 | 0,83 | 0,80 | 0,78 | 0,76 | 0,74 | 0,72 |
| | 1995 | | 1,21 | 1,15 | 1,09 | 1,04 | 1,00 | 0,96 | 0,93 | 0,89 | 0,87 | 0,84 | 0,82 | 0,79 | 0,77 | 0,75 |
| | 1990 | | 1,26 | 1,19 | 1,14 | 1,09 | 1,04 | 1,00 | 0,96 | 0,93 | 0,90 | 0,87 | 0,85 | 0,83 | 0,80 | 0,79 |
| | 1985 | | 1,31 | 1,24 | 1,18 | 1,13 | 1,08 | 1,04 | 1,00 | 0,97 | 0,93 | 0,91 | 0,88 | 0,86 | 0,84 | 0,82 |
| | 1980 | | 1,35 | 1,28 | 1,22 | 1,17 | 1,12 | 1,07 | 1,04 | 1,00 | 0,97 | 0,94 | 0,91 | 0,89 | 0,86 | 0,84 |
| | 1975 | | 1,40 | 1,33 | 1,26 | 1,21 | 1,16 | 1,11 | 1,07 | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,94 | 0,92 | 0,89 | 0,87 |
| | 1970 | | 1,44 | 1,37 | 1,30 | 1,24 | 1,19 | 1,15 | 1,10 | 1,07 | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,95 | 0,92 | 0,90 |
| | 1965 | | 1,48 | 1,41 | 1,34 | 1,28 | 1,23 | 1,18 | 1,14 | 1,10 | 1,06 | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,95 | 0,93 |
| | 1960 | | 1,52 | 1,45 | 1,38 | 1,32 | 1,26 | 1,21 | 1,17 | 1,13 | 1,09 | 1,06 | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,95 |
| | 1955 | | 1,56 | 1,48 | 1,41 | 1,35 | 1,29 | 1,24 | 1,20 | 1,16 | 1,12 | 1,09 | 1,05 | 1,03 | 1,00 | 0,98 |
| | 1950 | | 1,60 | 1,52 | 1,45 | 1,38 | 1,32 | 1,27 | 1,23 | 1,18 | 1,15 | 1,11 | 1,08 | 1,05 | 1,02 | 1,00 |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

b) Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt.

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Wohnfläche | | 60 | 70 | 80 | 90 | 100 | 110 | 120 | 130 | 140 | 150 | 160 | 180 | 200 |
| Richtwertobjekt | 60 | 1,00 | 0,90 | 0,87 | 0,84 | 0,81 | 0,78 | 0,74 | 0,71 | 0,68 | 0,64 | 0,61 | 0,54 | 0,52 |
| | 70 | 1,11 | 1,00 | 0,97 | 0,94 | 0,90 | 0,87 | 0,83 | 0,79 | 0,75 | 0,71 | 0,67 | 0,60 | 0,58 |
| | 80 | 1,14 | 1,03 | 1,00 | 0,97 | 0,93 | 0,89 | 0,85 | 0,81 | 0,77 | 0,73 | 0,70 | 0,62 | 0,59 |
| | 90 | 1,18 | 1,07 | 1,03 | 1,00 | 0,96 | 0,92 | 0,88 | 0,84 | 0,80 | 0,76 | 0,72 | 0,64 | 0,61 |
| | 100 | 1,23 | 1,11 | 1,08 | 1,04 | 1,00 | 0,96 | 0,92 | 0,87 | 0,83 | 0,79 | 0,75 | 0,67 | 0,64 |
| | 110 | 1,28 | 1,16 | 1,12 | 1,08 | 1,04 | 1,00 | 0,96 | 0,91 | 0,87 | 0,82 | 0,78 | 0,70 | 0,67 |
| | 120 | 1,34 | 1,21 | 1,17 | 1,13 | 1,09 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,73 | 0,70 |
| | 130 | 1,41 | 1,27 | 1,23 | 1,19 | 1,14 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,86 | 0,77 | 0,73 |
| | 140 | 1,48 | 1,33 | 1,29 | 1,25 | 1,20 | 1,15 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,81 | 0,77 |
| | 150 | 1,56 | 1,40 | 1,36 | 1,32 | 1,27 | 1,22 | 1,16 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,85 | 0,81 |
| | 160 | 1,65 | 1,48 | 1,44 | 1,39 | 1,34 | 1,28 | 1,23 | 1,17 | 1,11 | 1,05 | 1,00 | 0,90 | 0,85 |
| | 180 | 1,84 | 1,65 | 1,61 | 1,55 | 1,49 | 1,43 | 1,37 | 1,30 | 1,24 | 1,18 | 1,12 | 1,00 | 0,95 |
| | 200 | 1,93 | 1,74 | 1,69 | 1,63 | 1,57 | 1,50 | 1,44 | 1,37 | 1,30 | 1,24 | 1,17 | 1,05 | 1,00 |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

c) Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

| | | Bewertungsobjekt | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Baulandfläche | | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 550 | 600 | 650 | 750 |
| Richtwertobjekt | 100 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,13 | 1,15 | 1,18 | 1,20 | 1,22 | 1,23 | 1,25 | 1,26 | 1,28 | 1,30 |
| | 150 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,09 | 1,12 | 1,14 | 1,15 | 1,17 | 1,18 | 1,20 | 1,21 | 1,23 |
| | 200 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,14 | 1,15 | 1,17 | 1,19 |
| | 250 | 0,89 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,08 | 1,09 | 1,11 | 1,12 | 1,13 | 1,15 |
| | 300 | 0,87 | 0,91 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,05 | 1,07 | 1,08 | 1,09 | 1,11 | 1,13 |
| | 350 | 0,85 | 0,90 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,05 | 1,06 | 1,07 | 1,08 | 1,10 |
| | 400 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,04 | 1,05 | 1,07 | 1,09 |
| | 450 | 0,82 | 0,87 | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,97 | 0,98 | 1,00 | 1,01 | 1,03 | 1,04 | 1,05 | 1,07 |
| | 500 | 0,81 | 0,86 | 0,89 | 0,91 | 0,94 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,02 | 1,03 | 1,05 |
| | 550 | 0,80 | 0,84 | 0,88 | 0,90 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,02 | 1,04 |
| | 600 | 0,79 | 0,84 | 0,87 | 0,89 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,96 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,03 |
| | 650 | 0,78 | 0,83 | 0,86 | 0,88 | 0,90 | 0,92 | 0,94 | 0,95 | 0,97 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,02 |
| | 750 | 0,77 | 0,81 | 0,84 | 0,87 | 0,89 | 0,91 | 0,92 | 0,94 | 0,95 | 0,96 | 0,97 | 0,98 | 1,00 |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- d) Die Wohnlage wird nach den Lageeinteilungen des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg klassifiziert.

| | | Bewertungsobjekt | | | | |
|------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|---------------|------------|-----------------|
| | | Lage | einfach | mittel | gut | sehr gut |
| Richtwertobjekt | einfach | | 1,00 | 1,01 | 1,10 | 1,16 |
| | mittel | | 0,99 | 1,00 | 1,09 | 1,14 |
| | gut | | 0,91 | 0,92 | 1,00 | 1,05 |
| | sehr gut | | 0,86 | 0,88 | 0,95 | 1,00 |

- e) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungsgrad des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahr-typisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

| | | Bewertungsobjekt | | | |
|------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|
| | | Modernisierungsgrad | baujahrtypisch | teilmodernisiert | neuezeitlich |
| Richtwertobjekt | baujahrtypisch | | 1,00 | 1,15 | 1,15 |
| | teilmodernisiert | | 0,87 | 1,00 | 1,00 |
| | neuezeitlich | | 0,87 | 1,00 | 1,00 |

- f) Die Einstufung des Ausstattungsstandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwertrichtlinie.

| | | Bewertungsobjekt | | | |
|------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|
| | | Ausstattungsstandard | einfach | mittel | gehoben |
| Richtwertobjekt | einfach | | 1,00 | 1,14 | 1,18 |
| | mittel | | 0,88 | 1,00 | 1,03 |
| | gehoben | | 0,85 | 0,97 | 1,00 |

- g) Gebäudeart

| | | Bewertungsobjekt | | | |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| | | Gebäudeart | Doppelhaus | Reihenendhaus | Reihenmittelhaus |
| Richtwertobjekt | Doppelhaus | | 1,00 | 0,97 | 0,94 |
| | Reihenendhaus | | 1,03 | 1,00 | 0,97 |
| | Reihenmittelhaus | | 1,06 | 1,03 | 1,00 |

h) Mietsituation

| Richtwertobjekt | Bewertungsobjekt | |
|-----------------|------------------|-----------|
| | Mietsituation | |
| | unvermietet | vermietet |
| | unvermietet | 0,95 |
| | vermietet | 1,00 |

i) Keller

| Richtwertobjekt | Bewertungsobjekt | | | |
|-----------------|------------------|-----------|------------------|-----------------|
| | Keller | vorhanden | teilw. vorhanden | nicht vorhanden |
| | vorhanden | 1,00 | 0,96 | 0,94 |
| | teilw. vorhanden | 1,04 | 1,00 | 0,97 |
| | nicht vorhanden | 1,07 | 1,03 | 1,00 |

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

| Merkmal | Immobilienrichtwert | Bewertungsobjekt | Umrechnungskoeffizient |
|---|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Zeitpunkt | 01.01.2018 | 01.01.2014 | 0,95 |
| Baujahr | 1994 | 2005 | 1,15 |
| Wohnfläche | 130 | 110 | 1,10 |
| Baulandfläche | 380 | 260 | 0,95 |
| Wohnlage | gut | gut | 1,00 |
| Modernisierungsgrad | baujahrtypisch | teilmodernisiert | 1,15 |
| Ausstattungsstandard | mittel | einfach | 0,88 |
| Gebäudeart | Einfamilienhaus | Einfamilienhaus | 1,00 |
| Ergänzende Gebäudeart | Doppelhaushälfte | Reihenmittelhaus | 0,94 |
| Mietsituation | unvermietet | vermietet | 0,95 |
| Keller | vorhanden | nicht vorhanden | 0,94 |
| Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von | | | 0,97 |
| angepasster Immobilienrichtwert | 1.590 €/m ² | x 0,97 | 1.542 €/m ² |
| vorläufiger Vergleichswert | 110 m² | x 1.542 €/m² | rd. 170.000 € |

5.1.3 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 2016 und 2017 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 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 gegebenenfalls:

- 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: 2016/2017

Anzahl der für die Berechnung herangezogenen Objekte: 402

250 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

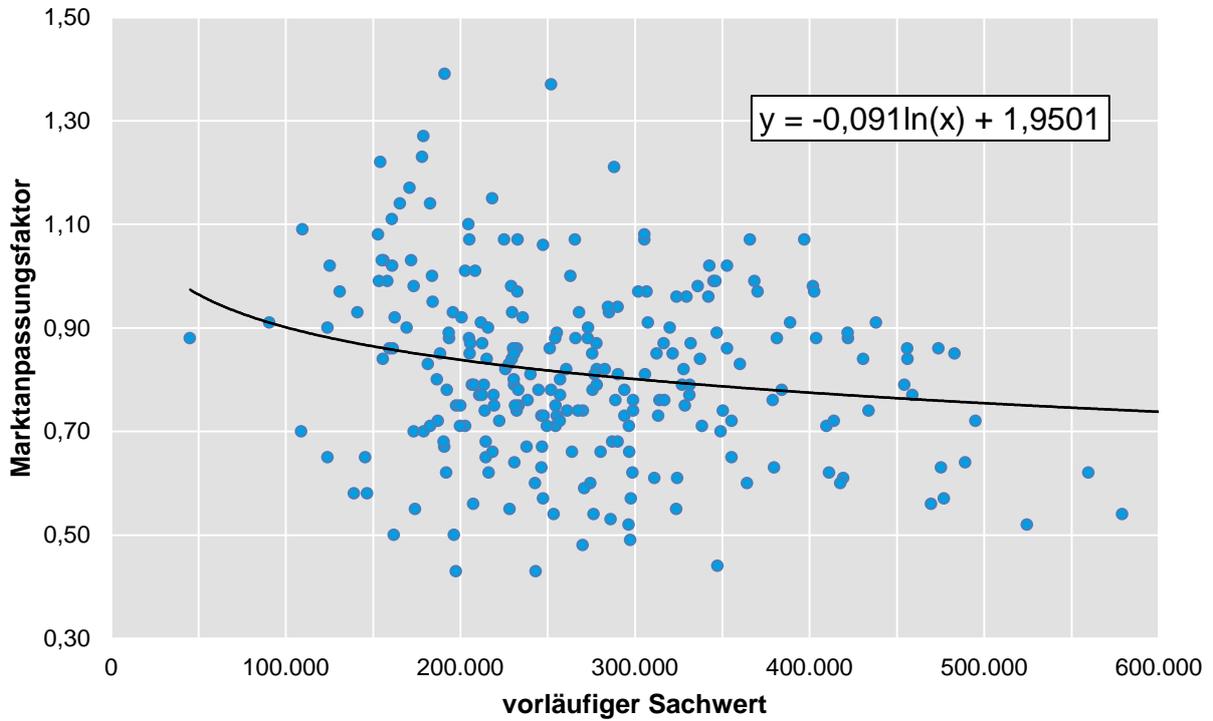
| | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| Bodenwertniveau | 85 €/m ² - 230 €/m ² | Mittel 126 €/m ² |
| Bodenwertanteil am vorl. Sachwert | 0,2 – 0,4 | Mittel 0,31 |
| Mittleres Baujahr | 1977 | Stabw 22 |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre | |
| Mittlere Restnutzungsdauer | 44 Jahre | Stabw 18 |
| Mittlere Wohnfläche | 147 m ² | Stabw 45 |
| Mittlere BGF | 357 m ² | Stabw 130 |

152 Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

| | | |
|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| Bodenwertniveau | 85 €/m ² - 235 €/m ² | Mittel 133 €/m ² |
| Bodenwertanteil am vorl. Sachwert | 0,2 – 0,4 | Mittel 0,26 |
| Mittleres Baujahr | 1976 | Stabw 31 |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre | |
| Mittlere Restnutzungsdauer | 46 Jahre | Stabw 22 |
| Mittlere Wohnfläche | 115 m ² | Stabw 27 |
| Mittlere BGF | 237 m ² | Stabw 77 |

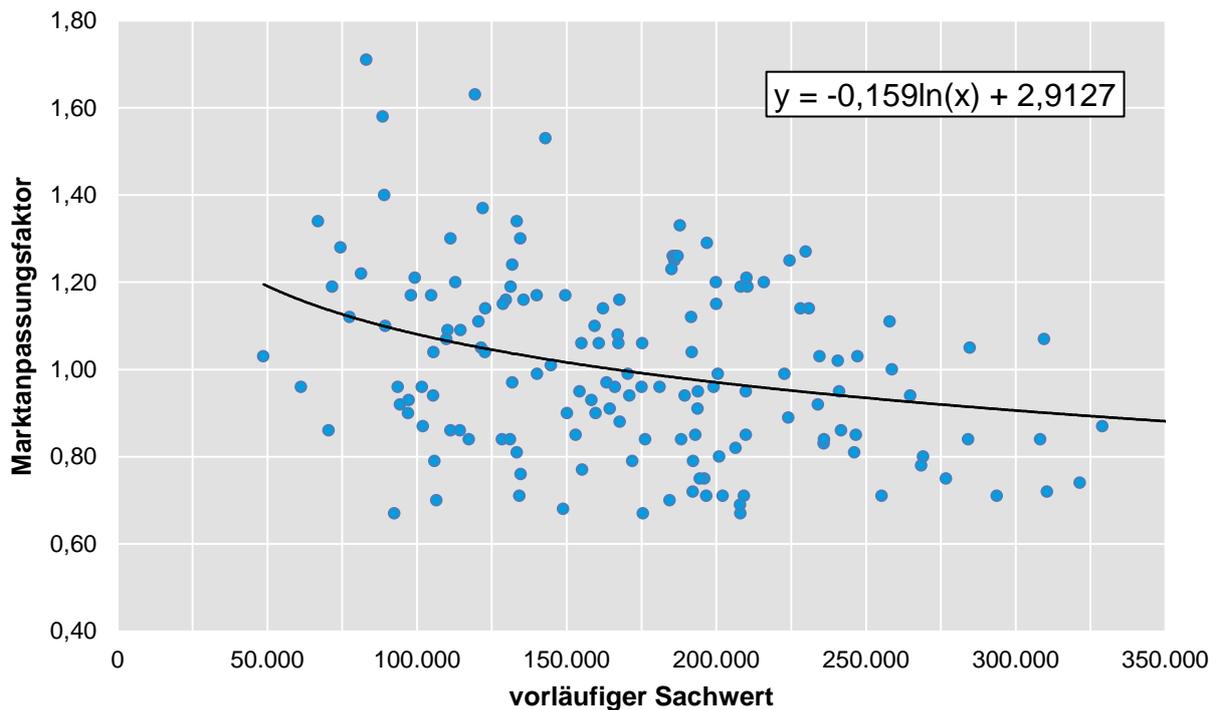
Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Regressionsanalyse EFH /ZFH



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Regressionsanalyse RH / DHH



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

Sachwertfaktoren
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

| Vorläufiger Sachwert | Ein- und Zweifamilienhäuser | Reihenhäuser und Doppelhaushälften |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| 75.000 € | | 1,13 |
| 100.000 € | | 1,08 |
| 125.000 € | 0,88 | 1,05 |
| 150.000 € | 0,87 | 1,02 |
| 175.000 € | 0,85 | 0,99 |
| 200.000 € | 0,84 | 0,97 |
| 225.000 € | 0,83 | 0,95 |
| 250.000 € | 0,82 | 0,94 |
| 275.000 € | 0,81 | 0,92 |
| 300.000 € | 0,80 | 0,91 |
| 325.000 € | 0,80 | 0,89 |
| 350.000 € | 0,79 | 0,88 |
| 375.000 € | 0,78 | |
| 400.000 € | 0,78 | |
| 425.000 € | 0,77 | |
| 450.000 € | 0,77 | |
| 475.000 € | 0,76 | |
| 500.000 € | 0,76 | |

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

5.1.4 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).

| Gebäudeart | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
|------------------------------------|------------|-----|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------|--------------|--------------|
| | LZS % | N | WFL m ² | Kaufpreis Euro/m ² WFL | Miete Euro/m ² | BWK % | RND Jahre | GND Jahre |
| Einfamilienhäuser (freistehend) | 2,5 | 336 | 146 | 1.648 | 5,5 | 23,2 | 49 | 80 |
| Standartabweichung | 0,4 | | 41 | 469 | 0,7 | 2,9 | 16 | 0 |
| Reihenhäuser/ Doppelhäuser | 2,9 | 315 | 119 | 1.646 | 5,9 | 22,5 | 55 | 80 |
| Standartabweichung | 0,5 | | 26 | 556 | 0,7 | 3,1 | 17 | 0 |
| Zweifamilienhäuser | 3,4 | 25 | 190 | 1.159 | 5,1 | 25,2 | 41 | 80 |
| Standartabweichung | 0,6 | | 59 | 396 | 0,7 | 3,5 | 16 | 0 |

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2016

| Gebäudeart | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Einfamilienhäuser | 3,8 % | 3,2 % | 3,2 % | 3,2 % | 3,1 % | | |
| Einfamilienhäuser (freistehend) | | | | | | 2,7 % | 2,5 % |
| Reihenhäuser/ Doppelhäuser | | | | | | 3,2 % | 3,1 % |
| Zweifamilienhäuser | | | | | | 3,5 % | 3,2 % |

5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

| Stadt/Gemeinde | Umsatz: | | | | | | | | |
|------------------------|------------|--------------|---------------|------------|--------------|---------------|------------|--------------|---------------|
| | 2015 | | | 2016 | | | 2017 | | |
| | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € |
| Erkelenz | 14 | 1,45 | 3,717 | 11 | 0,85 | 3,392 | 18 | 1,78 | 6,864 |
| Gangelt | 4 | 0,41 | 0,840 | 3 | 0,35 | 0,425 | 2 | 0,19 | 0,356 |
| Geilenkirchen | 11 | 1,79 | 3,000 | 17 | 1,81 | 9,601 | 9 | 1,15 | 2,994 |
| Heinsberg | 21 | 2,88 | 4,740 | 25 | 2,82 | 12,394 | 30 | 3,22 | 13,203 |
| Hückelhoven | 22 | 2,77 | 7,607 | 13 | 1,20 | 3,083 | 13 | 1,31 | 4,096 |
| Selfkant | 3 | 0,63 | 0,485 | 2 | 0,16 | 0,344 | 1 | 0,06 | 0,430 |
| Übach-Palenberg | 19 | 2,59 | 5,405 | 21 | 2,36 | 8,127 | 18 | 1,31 | 6,077 |
| Waldfeucht | - | - | / | 1 | 0,08 | 0,230 | - | - | - |
| Wassenberg | 12 | 1,25 | 5,626 | 14 | 1,26 | 4,523 | 9 | 0,67 | 2,967 |
| Wegberg | 11 | 1,58 | 4,554 | 11 | 1,28 | 3,444 | 11 | 1,11 | 3,767 |
| Kreis Heinsberg | 117 | 15,35 | 35,974 | 118 | 12,17 | 45,563 | 111 | 10,79 | 40,754 |

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

| Gebäudeart | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø | Ø |
|--------------------|------------|----|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------|--------------|--------------|
| | LZS % | N | WFL m ² | Kaufpreis Euro/m ² WFL | Miete Euro/m ² | BWK % | RND Jahre | GND Jahre |
| Mehrfamilienhäuser | 5,3 | 54 | 556 | 873 | 5,0 | 27,1 | 43 | 80 |
| Standartabweichung | 0,8 | | 585 | 331 | 0,6 | 6,6 | 12 | 0 |

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2016

| Gebäudeart | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Mehrfamilienhäuser | 5,5 % | 5,4 % | 5,3 % | 5,0 % | 4,9 % | 4,9 % | 5,1 % |

5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

| Stadt/Gemeinde | Umsatz: | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|-------------|--------------|-----------|--------------|--------------|-----------|--------------|---------------|
| | 2015 | | | 2016 | | | 2017 | | |
| | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € |
| Erkelenz | 6 | 2,59 | 1,572 | 6 | 2,06 | 1,293 | 7 | 6,20 | 3,403 |
| Gangelt | - | - | - | - | - | - | 1 | 0,59 | 1,100 |
| Geilenkirchen | 3 | 0,31 | 0,521 | 1 | 0,47 | 0,230 | 3 | 1,75 | 4,223 |
| Heinsberg | 3 | 0,70 | 1,170 | 6 | 6,41 | 4,451 | 8 | 6,90 | 10,981 |
| Hückelhoven | 2 | 0,44 | 0,455 | 3 | 0,88 | 1,395 | 5 | 3,17 | 3,015 |
| Selfkant | 2 | 0,77 | 0,629 | 1 | 0,11 | 0,200 | - | - | - |
| Übach-Palenberg | 4 | 1,66 | 2,841 | - | - | - | 2 | 1,01 | 0,187 |
| Waldfeucht | 1 | 0,20 | 0,080 | - | - | - | 1 | 0,15 | 0,200 |
| Wassenberg | 2 | 1,52 | 1,188 | 1 | 0,97 | 0,748 | 3 | 2,38 | 1,661 |
| Wegberg | 4 | 1,51 | 1,425 | 1 | 1,09 | 0,750 | 3 | 1,60 | 1,469 |
| Kreis Heinsberg | 27 | 9,70 | 9,881 | 19 | 11,99 | 9,067 | 33 | 23,76 | 26,238 |

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

| Stadt/Gemeinde | Umsatz: | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|--------------|---------------|-----------|--------------|---------------|-----------|--------------|---------------|
| | 2015 | | | 2016 | | | 2017 | | |
| | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € | Anz. | ha | Mill. € |
| Erkelenz | 9 | 35,14 | 9,057 | 10 | 1,36 | 32,466 | 16 | 9,15 | 6,003 |
| Gangelt | 1 | 0,06 | 0,005 | 2 | 1,05 | 1,727 | 2 | 0,83 | 1,497 |
| Geilenkirchen | 8 | 4,63 | 1,584 | 6 | 2,22 | 1,390 | 4 | 1,06 | 1,206 |
| Heinsberg | 8 | 3,32 | 4,873 | 6 | 7,27 | 5,635 | 12 | 13,43 | 4,906 |
| Hückelhoven | 16 | 11,99 | 15,693 | 9 | 0,55 | 0,337 | 12 | 12,49 | 6,809 |
| Selfkant | 1 | 1,32 | 8,100 | 4 | 3,94 | 1,024 | 1 | 0,68 | 1,572 |
| Übach-Palenberg | 14 | 2,29 | 1,492 | 5 | 1,29 | 3,216 | 5 | 1,32 | 2,378 |
| Waldfeucht | 1 | 0,10 | 0,165 | 2 | 0,81 | 0,320 | 3 | 2,17 | 3,614 |
| Wassenberg | 7 | 2,82 | 2,499 | 4 | 2,48 | 3,906 | 6 | 2,80 | 12,949 |
| Wegberg | 9 | 2,88 | 0,867 | 8 | 2,27 | 7,105 | 8 | 3,48 | 2,696 |
| Kreis Heinsberg | 74 | 64,55 | 44,334 | 56 | 23,24 | 57,124 | 69 | 47,42 | 43,630 |

5.4.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

| Objektart | N | Ø Kaufpreis in Euro | Streubereich in Euro |
|------------------------------|-----|------------------------|-------------------------|
| Garagen | 198 | 7.700 | 2.000 – 25.000 |
| Tiefgaragenstellplatz | 115 | 12.000 | 5.000 – 23.000 |
| offener Stellplatz | 90 | 4.900 | 1.000 – 14.000 |

Verkäufe aus den Jahren 2013 bis 2017

6 Wohnungs- und Teileigentum

| Stadt/Gemeinde | Umsatz: | | | | | | | | |
|------------------------|------------|---------------|--------------|------------|---------------|--------------|------------|---------------|--------------|
| | 2015 | | | 2016 | | | 2017 | | |
| | Anz. | Mill. € | % | Anz. | Mill. € | % | Anz. | Mill. € | % |
| Erkelenz | 88 | 12,722 | 33,8 | 115 | 19,082 | 37,7 | 105 | 16,289 | 35,7 |
| Gangelt | 2 | 0,360 | 1,0 | 5 | 0,732 | 1,4 | - | - | - |
| Geilenkirchen | 28 | 2,588 | 6,9 | 41 | 3,187 | 6,3 | 28 | 3,346 | 7,3 |
| Heinsberg | 74 | 6,633 | 17,6 | 84 | 8,239 | 16,3 | 58 | 7,133 | 15,6 |
| Hückelhoven | 45 | 4,947 | 13,1 | 45 | 4,691 | 9,3 | 49 | 7,829 | 17,2 |
| Selfkant | 5 | 0,767 | 2,0 | 12 | 2,040 | 4,0 | 5 | 0,771 | 1,7 |
| Übach-Palenberg | 32 | 3,106 | 8,3 | 39 | 2,813 | 5,6 | 38 | 3,151 | 6,9 |
| Waldfeucht | 3 | 0,620 | 1,6 | 1 | 0,208 | 0,4 | - | - | - |
| Wassenberg | 30 | 3,049 | 8,1 | 26 | 2,263 | 4,5 | 21 | 2,491 | 5,5 |
| Wegberg | 32 | 2,836 | 7,5 | 55 | 7,332 | 14,5 | 46 | 4,569 | 10,0 |
| Kreis Heinsberg | 339 | 37,628 | 100,0 | 423 | 50,588 | 100,0 | 350 | 45,579 | 100,0 |

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1.112 Verträge über den Verkauf von Wohn- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

| Euro | | 2015 | 2016 | 2017 |
|--------|-------------------|------|------|------|
| bis | 50.000 | 85 | 103 | 60 |
| | 50.000 – 100.000 | 106 | 100 | 97 |
| | 100.000 – 150.000 | 57 | 83 | 77 |
| | 150.000 – 200.000 | 50 | 66 | 61 |
| | 200.000 – 250.000 | 22 | 46 | 23 |
| | 250.000 – 300.000 | 6 | 10 | 17 |
| | 300.000 – 400.000 | 7 | 12 | 10 |
| | 400.000 – 500.000 | 4 | 3 | 2 |
| Über | 500.000 | 2 | 0 | 3 |
| Gesamt | | 339 | 423 | 350 |

7 Modellbeschreibungen

7.1 Liegenschaftszinssätze

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 Überleitungsvorschriften 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 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 |

7.2 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen 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 Bundesamtes |
| Baujahr | ursprüngliches Baujahr |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer | Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL |
| Alterswertminderung | linear |
| Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen | Pauschaler Ansatz in Höhe von 8 % |
| Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile | SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstrepfen sind gesondert nach Anlage 6 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen. |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | keine |
| Bodenwert | ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts |
| Grundstücksfläche | marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße selbstständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu berücksichtigen. |

7.3 Immobilienrichtwerte

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wird das Modell der AGVGA angewendet.

Der Preisindex zum angegebenen Stichtag beinhaltet alle ausgewerteten Kauffälle des vorherigen Jahres.
(Beispiel: Stichtag 01.01.2018 = alle ausgewerteten Kaufverträge aus dem Jahr 2017)

Zusätzliche Erläuterungen zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen:

| | | |
|--|-------------------------|-----------------|
| Modernisierungsgrad | baujahrtypisch | < 6 Punkte |
| | teilmodernisiert | 6 bis 11 Punkte |
| | neuezeitlich | > 11 Punkte |
| Ausstattungsstandart (Gebäudekennzahl) | einfach | < 2,5 |
| | mittel | 2,5 bis < 3,5 |
| | gehoben | 3,5 bis < 4,5 |
| Mietsituation | unvermietet | Eigennutzung |
| | vermietet | Mietobjekt |

8 Mieten und Pachten

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
Telefon: 0241 / 4747610
Internet: www.hausundgrund-aachen.de

Mieterschutzverein e.V.
für Aachen und Umgegend Talstraße 2, 52068 Aachen
Telefon: 0241 / 94979-0
Internet: www.mieterverein-aachen.de

Stadt Erkelenz Johannismarkt 17, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431-850
Internet: www.erkelenz.de

Gemeinde Gangelt Burgstraße 10, 52538 Gangelt
Telefon: 02454-5880
Internet: www.gangelt.de

Stadt Geilenkirchen Markt 9, 52511 Geilenkirchen
Telefon: 02451-6290
Internet: www.geilenkirchen.de

Stadt Heinsberg Apfelstraße 60, 52525 Heinsberg
Telefon: 02452-140
Internet: www.heinsberg.de

Stadt Hückelhoven Parkhofstraße 76, 41836 Hückelhoven
Telefon: 02433-820
Internet: www.hueckelhoven.de

Stadt Wegberg Rathausplatz 25, 41844 Wegberg
Telefon: 02434-830
Internet: www.wegberg.de

9 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg

| | | |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Vorsitzender | Giesen, Boris | Kreisvermessungsdirektor |
| Stellvertr. Vorsitzende | Herfs, Ulrich | Vermessungsingenieur |
| | Steins, Hans-Martin | Ltd. Kreisvermessungsdirektor |
| Sachverständige | Cohnen, Theo | Architekt |
| | Croon, Wilhelm | Architekt |
| | Dahlmanns, Jens | Dipl.-Betriebswirt |
| | Emondts, Wolfgang | Architekt |
| | Greven, Franz Peter | Architekt |
| | Grenzing, Wolfgang | Immobilien-Kaufmann |
| | Houben, Josef | Architekt |
| | Houben, Reimund | Architekt |
| | Kamerichs, Dr. Hans-Gerhard | landwirtschaftlicher Sachverständiger |
| | Kluth, Mathias | landwirtschaftlicher Sachverständiger |
| | Lennartz, Dr. Arno | Architekt |
| | Meißen, Hubert | Architekt |
| | Molz, Danny | Architektin |
| | Mülstroh, Klaus | Dipl.-Betriebswirt |
| | Riese, Ute | Architektin |
| Rumpf, Dr. Till | ÖbVI | |
| Sachverständige Finanzamt | Dickow, Angela | Finanzamt Erkelenz |
| | Phlipsen, Erika | Finanzamt Erkelenz |
| | Jansen, Edith | Finanzamt Geilenkirchen |
| | Janßen, Gisela | Finanzamt Geilenkirchen |

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

| | |
|------------------|---|
| Geschäftsstelle: | Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg |
| Telefon: | 02452-136224 |
| Telefax: | 02452-136295 |
| E-Mail: | Gutachterausschuss@Kreis-Heinsberg.de |
| Internet: | www.gars.nrw.de/ga-heinsberg |

Ansprechpartner der Geschäftsstelle

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Herfs, Ulrich (Geschäftsführer) | 02452-136224 |
| Zaunbrecher, Herbert | 02452-136225 |

Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

| | |
|-----------------------|---|
| Kreis Viersen | Rathausmarkt 3, 41747 Viersen |
| Telefon: | 02162-391145 |
| Telefax: | 02162-39281145 |
| E-Mail: | gutachterausschuss@kreis-viersen.de |
| Stadt Mönchengladbach | Harmoniestraße 25, 41236 Mönchengladbach |
| Telefon: | 02161-258747 |
| Telefax: | 02161-258629 |
| E-Mail: | gutachterausschuss@moenchengladbach.de |
| Rhein-Kreis Neuss | Oberstraße 91, 41460 Neuss |
| Telefon: | 02131-9286230 |
| Telefax: | 02131-92886231 |
| E-Mail: | gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de |
| Kreis Düren | Bismarckstraße 16, 52348 Düren |
| Telefon: | 02421-222564 |
| Telefax: | 02421-222028 |
| E-Mail: | gutachterausschuss@kreis-dueren.de |
| Städteregion Aachen | Zollernstraße 10, 52070 Aachen |
| Telefon: | 0241-51982555 |
| Telefax: | 0241-51982291 |
| E-Mail: | gutachterausschuss@staedtegeegion-aachen.de |

10 Anlagen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

www.boris.nrw.de

