



Grundstücksmarktbericht 2019
für den Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

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 2019,
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	30
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
∅	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 254.000 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	43.501	117,34
Stadt Geilenkirchen	27.110	83,16
Stadt Heinsberg	41.862	92,21
Stadt Hückelhoven	39.724	61,27
Stadt Übach-Palenberg	24.106	26,09
Stadt Wassenberg	18.202	42,43
Stadt Wegberg	28.064	84,34
Gemeinde Gangelt	12.405	48,72
Gemeinde Selfkant	10.119	42,09
Gemeinde Waldfeucht	8.748	30,27
Kreis Heinsberg	253.841	627,91

Quelle: IT.NRW, Stand 30.06.2018

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2018 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg insgesamt 3.608 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert, das sind 5,4 % mehr als im Vorjahr und die höchste Anzahl der beurkundeten Kaufverträge der letzten 20 Jahre. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 702,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Umsatz damit deutlich um 19,4 % erhöht.

Unbebaute Grundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 682 Kauffällen ca. 8,3 % über dem Vorjahresniveau. Der Umsatz stieg um ca. 18,7 % auf 58,8 Millionen Euro.

53 gewerblich genutzte Bauflächen wurden 2018 veräußert, etwa 29,3 % mehr als 2017. Mit einem Umsatz von 8,2 Millionen Euro bedeutet dies eine Steigerung von ca. 30,6 %.

Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg um ca. 15,7 % auf 266 Kauffälle. Der Umsatz liegt mit 19,9 Millionen Euro etwa 4,6 % über dem Vorjahr.

Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist Anzahl der verkauften Grundstücke leicht gesunken. Der Umsatz reduzierte sich jedoch deutlich um ca. 52,8 % auf 253,5 Tausend Euro.

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2018 wurden 1.759 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, nahezu die gleiche Anzahl wie im Vorjahr. Der Umsatz erhöhte sich um ca. 7,2 % auf 368,4 Millionen Euro.

120 Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzte Gebäude wurden 2018 veräußert, etwa 8,1 % mehr als 2017. Der Umsatz stieg deutlich um ca. 46,3 % auf 59,6 Millionen Euro.

Eigentumswohnungen

Im Jahre 2018 wechselten 372 Objekte den Eigentümer, ca. 6,3 % mehr als im Vorjahr. Der Umsatz liegt mit 48,0 Millionen Euro etwa 5,3 % über dem Jahr 2017.

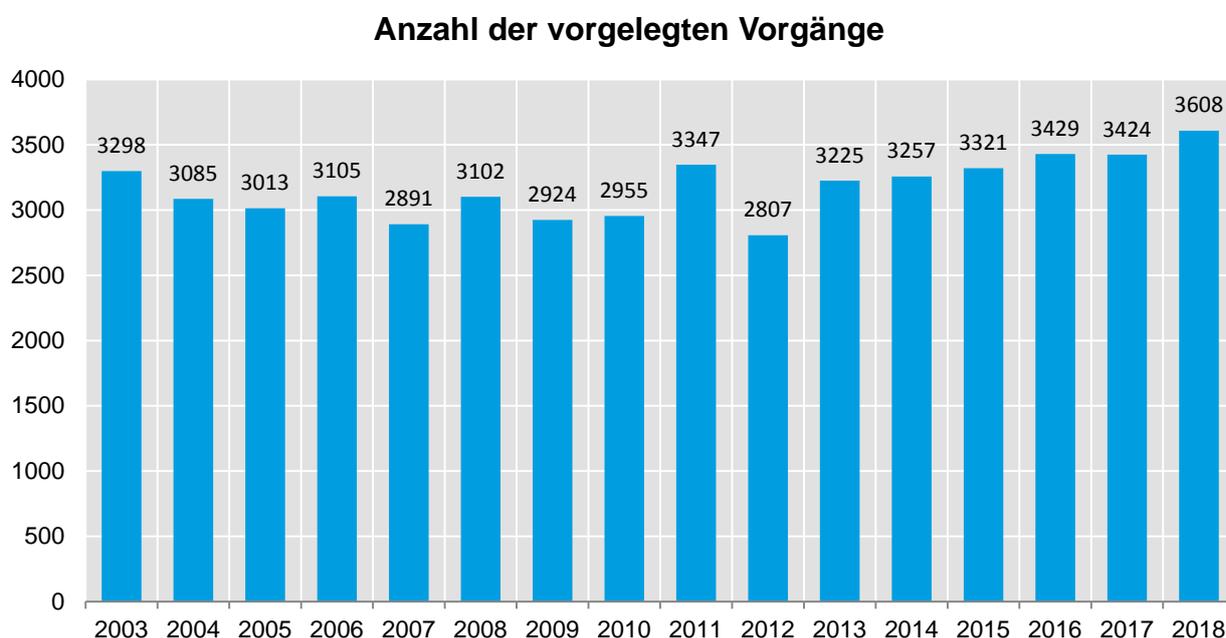
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

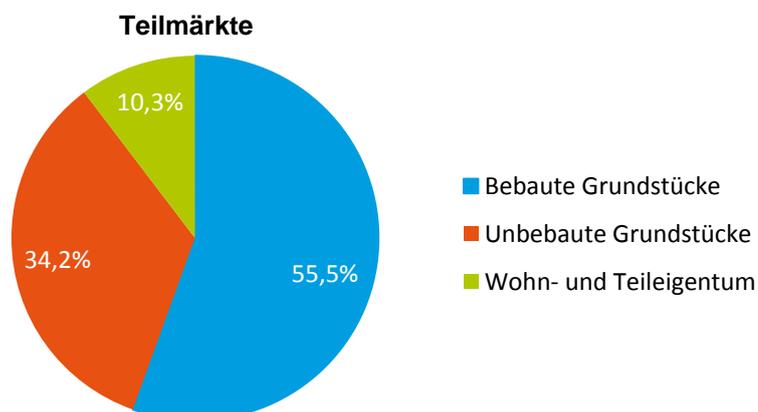
Im Jahre 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 3.608 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies sind ca. 5,4 % mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 2003 und 2018 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

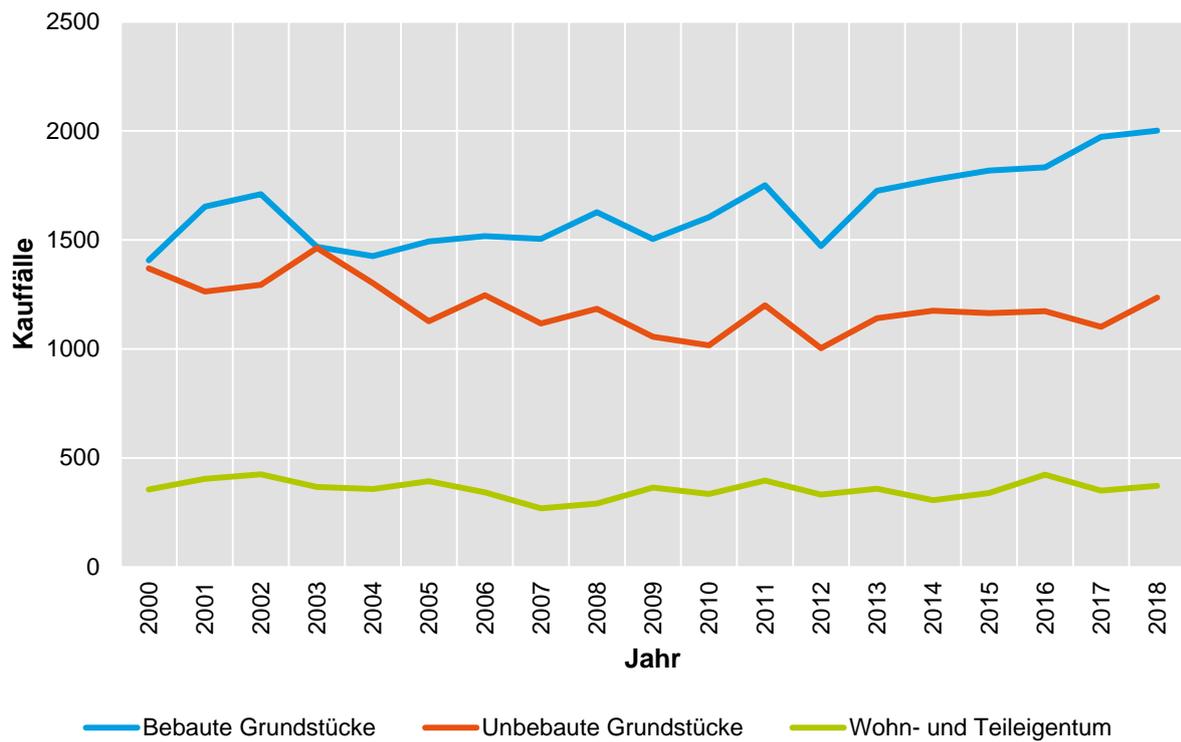


Die Kauffälle 2018 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

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



Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

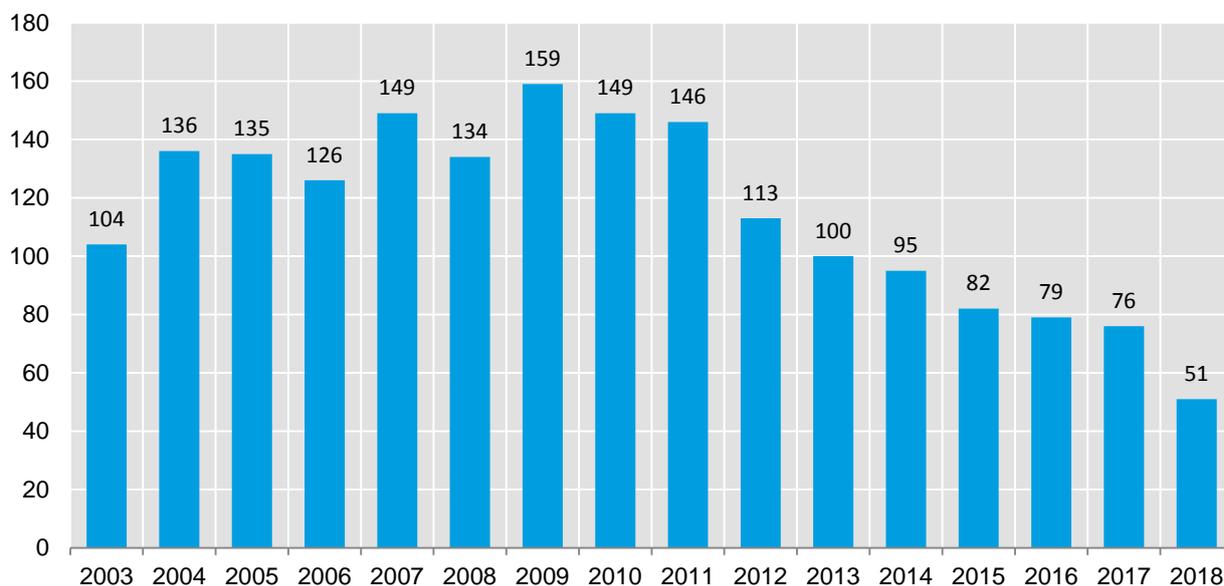


3.1.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

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 %
2018	51	- 32,9 %	1,4 %

Im Jahre 2018 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 51 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 32,9 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 1,4 %.

Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

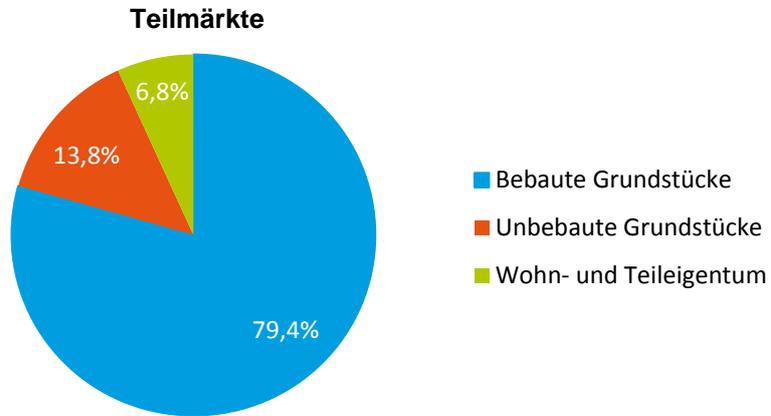


3.1.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

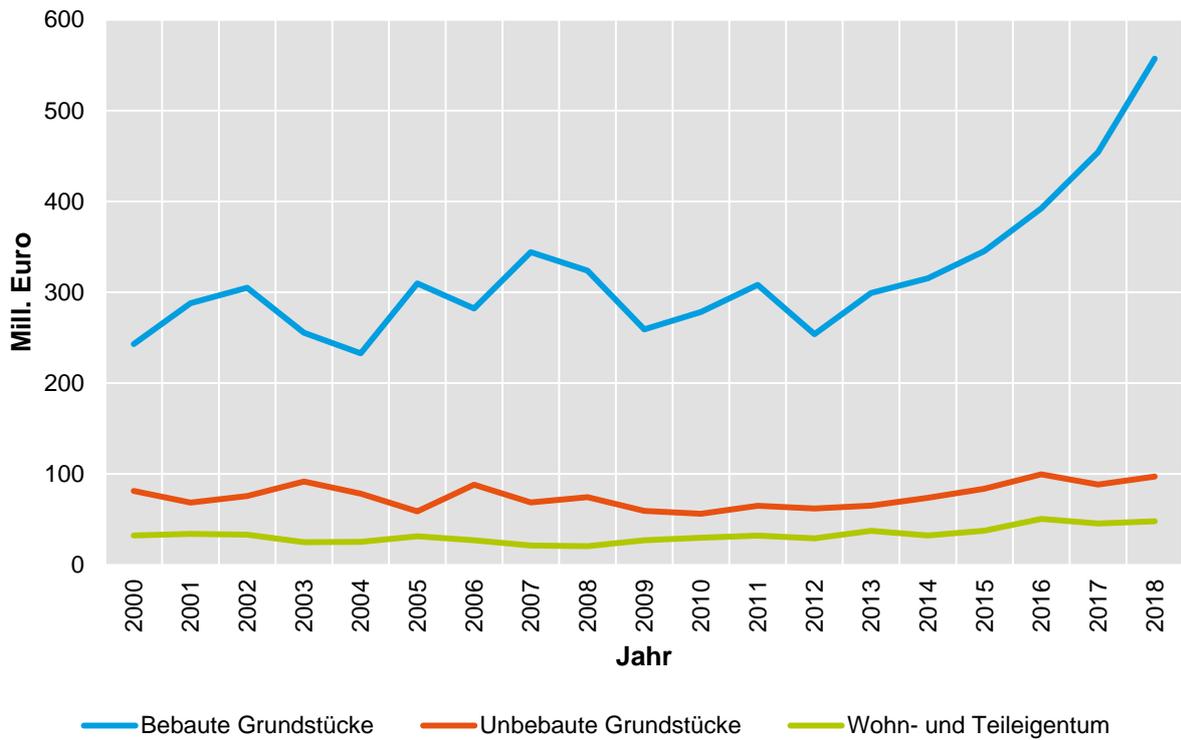
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2017 um ca. 19,4 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ legte um ca. 22,7 % zu, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ stieg um ca. 5,3 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ stieg um ca. 10,0 %.

	2016 in Mill. Euro	2017 in Mill. Euro	2018 in Mill. Euro
Unbebaute Grundstücke	99,6	88,4	97,2
Bebaute Grundstücke	392,5	454,3	557,3
Wohnungs- und Teileigentum	50,6	45,6	48,0
Gesamtgeldumsatz	542,7	588,3	702,5

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



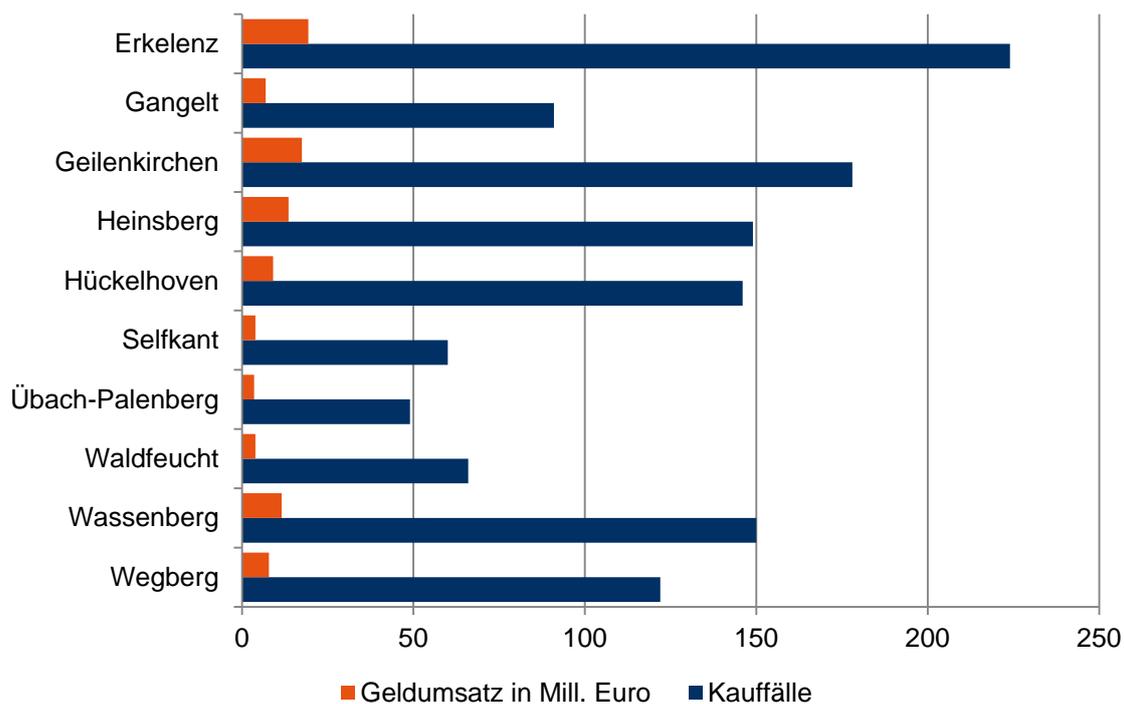
3.2 unbebaute Grundstücke

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	2016	2017	2018
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	27,190	23,940	19,355
Gangelt	5,943	5,322	6,924
Geilenkirchen	9,701	10,037	17,460
Heinsberg	11,703	11,923	13,579
Hückelhoven	10,597	11,037	9,096
Selfkant	4,513	4,222	3,928
Übach-Palenberg	16,845	3,538	3,552
Waldfeucht	2,557	2,860	3,932
Wassenberg	6,065	7,839	11,557
Wegberg	4,521	7,740	7,830
Kreis Heinsberg	99,635	88,459	97,213

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



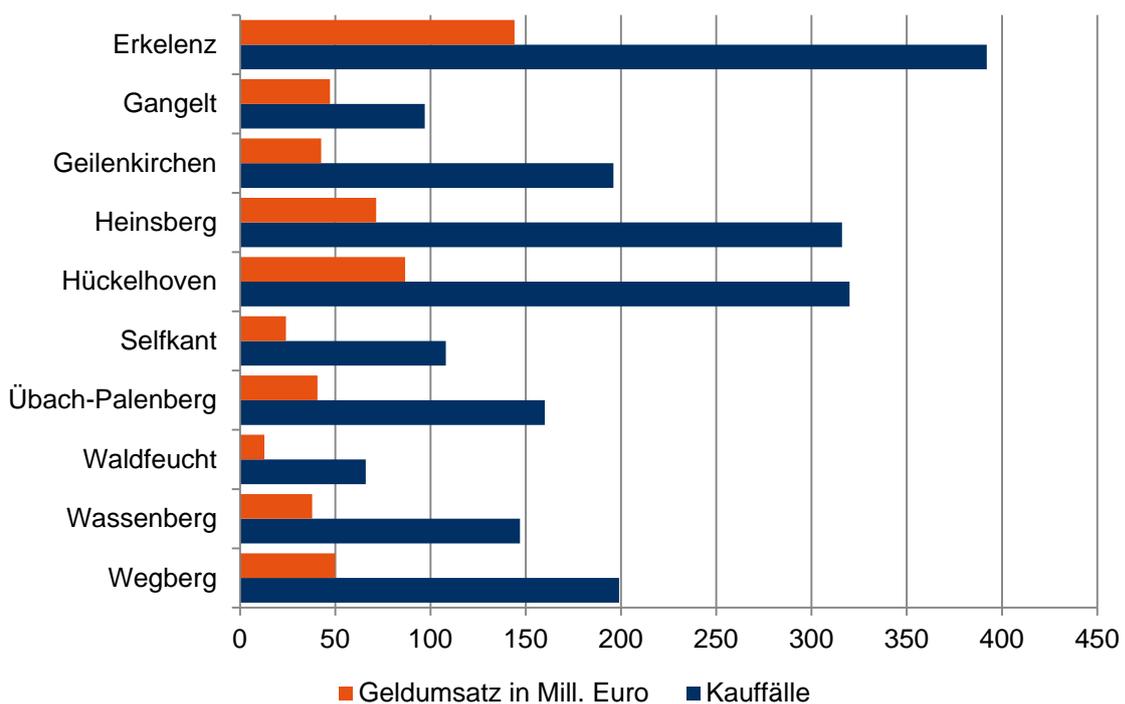
3.3 bebaute Grundstücke

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	2016	2017	2018
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	98,953	123,820	144,113
Gangelt	17,683	18,796	47,239
Geilenkirchen	34,707	31,428	42,575
Heinsberg	58,771	68,464	71,459
Hückelhoven	40,743	51,645	86,637
Selfkant	19,534	23,510	24,066
Übach-Palenberg	28,312	33,424	40,676
Waldfeucht	11,504	13,561	12,748
Wassenberg	36,048	42,504	37,827
Wegberg	46,233	47,118	49,948
Kreis Heinsberg	392,488	454,269	557,288

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



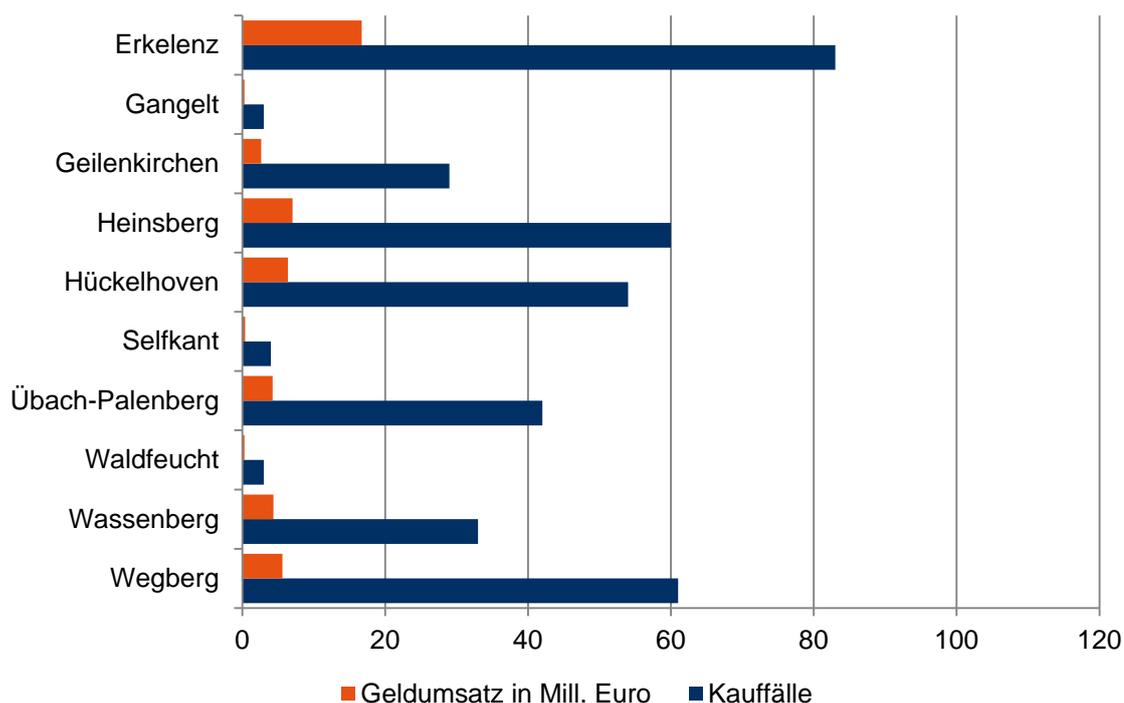
3.4 Wohnungseigentum

3.4.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2018 einen Gesamtumsatz von ca. 48,0 Mill. €, bei insgesamt 372 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einem Anstieg von ca. 6,3 % und im Umsatz einer Steigerung von ca. 5,3 %.

Stadt/ Gemeinde	2016	2017	2018
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	19,082	16,289	16,724
Gangelt	0,732	-	0,292
Geilenkirchen	3,187	3,346	2,648
Heinsberg	8,239	7,133	7,044
Hückelhoven	4,691	7,829	6,377
Selfkant	2,040	0,771	0,384
Übach-Palenberg	2,813	3,151	4,236
Waldfeucht	0,208	-	0,312
Wassenberg	2,263	2,491	4,361
Wegberg	7,333	4,569	5,618
Kreis Heinsberg	50,588	45,579	47,996

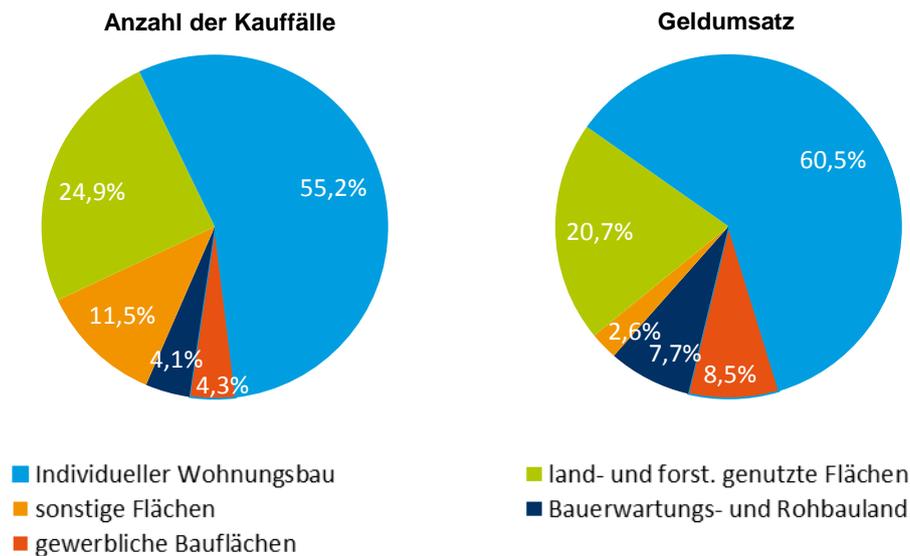
Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



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								
	2016			2017			2018		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	87	7,96	7,693	112	7,22	8,385	124	9,78	10,041
Gangelt	44	3,19	3,556	44	3,49	3,369	62	5,18	5,252
Geilenkirchen	36	3,96	3,115	74	5,09	6,322	114	8,24	11,252
Heinsberg	64	4,86	5,313	90	8,56	8,143	88	8,33	8,333
Hückelhoven	97	7,15	7,148	84	5,26	6,248	73	5,68	5,648
Selfkant	28	2,09	2,548	36	3,09	2,588	27	2,26	2,058
Übach-Palenberg	93	5,22	7,051	27	1,20	1,733	29	2,43	2,375
Waldfeucht	21	1,85	1,140	26	3,93	2,279	37	3,09	2,814
Wassenberg	54	4,68	4,201	86	6,15	6,378	85	6,87	7,187
Wegberg	41	2,83	3,161	51	5,10	4,102	43	3,92	3,826
Kreis Heinsberg	565	43,78	44,926	630	49,09	49,544	682	55,78	58,786

4.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2016			2017			2018		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	10	9,05	5,927	1	0,80	0,345	8	4,92	1,509
Gangelt	1	0,65	0,161	2	0,41	0,178	2	0,53	0,163
Geilenkirchen	10	2,05	0,715	5	1,98	0,821	12	6,25	1,990
Heinsberg	8	8,09	2,833	9	3,45	2,022	3	2,56	2,136
Hückelhoven	11	6,46	1,442	3	1,26	0,485	4	0,86	0,229
Selfkant	2	0,18	0,085	-	-	-	2	0,55	0,186
Übach-Palenberg	6	3,87	1,153	3	0,96	0,250	2	0,63	0,056
Waldfeucht	1	0,03	0,007	3	0,96	0,250	2	0,28	0,119
Wassenberg	8	2,61	0,925	5	2,15	0,498	4	2,61	0,527
Wegberg	4	1,53	0,402	13	5,22	1,703	14	6,07	1,318
Kreis Heinsberg	61	34,50	13,650	41	16,22	6,303	53	25,26	8,233

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2016			2017			2018		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	69	97,02	6,838	56	129,95	8,519	53	86,86	6,802
Gangelt	29	23,19	1,343	17	13,73	1,066	21	12,89	0,756
Geilenkirchen	28	43,73	3,374	43	46,21	2,866	41	52,91	4,153
Heinsberg	58	50,19	2,225	32	22,29	1,307	43	31,79	1,819
Hückelhoven	21	15,91	0,730	24	34,27	1,358	36	25,13	1,252
Selfkant	25	21,78	1,071	27	21,35	1,078	21	19,91	1,046
Übach-Palenberg	22	54,83	5,257	11	14,67	1,391	12	15,53	0,844
Waldfeucht	24	25,54	1,296	15	10,47	0,581	15	10,73	0,548
Wassenberg	44	18,79	0,572	24	33,32	0,692	36	46,67	1,618
Wegberg	25	30,48	0,860	25	29,21	0,698	29	25,69	1,308
Kreis Heinsberg	345	381,46	23,566	274	355,47	19,558	307	328,11	20,146

4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2016			2017			2018		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	9	11,12	2,661	8	32,43	6,226	3	1,19	0,169
Gangelt	8	2,74	0,883	7	3,30	0,687	6	3,30	0,753
Geilenkirchen	11	7,88	2,433	1	0,02	0,006	-	-	-
Heinsberg	16	3,57	1,284	11	1,18	0,325	8	7,30	1,189
Hückelhoven	9	2,57	1,219	3	0,52	0,102	8	3,14	1,530
Selfkant	3	2,79	0,713	3	1,88	0,479	-	-	-
Übach-Palenberg	9	14,38	3,313	1	0,41	0,140	3	0,59	0,231
Waldfeucht	1	0,16	0,090	-	-	-	6	4,01	0,441
Wassenberg	2	0,72	0,271	1	0,54	0,191	6	6,75	1,955
Wegberg	-	-	-	1	6,70	1,123	11	5,02	1,252
Kreis Heinsberg	68	45,93	12,867	36	46,96	9,278	51	31,30	7,520

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2016			2017			2018		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	54	69,82	4,070	34	3,82	0,466	36	4,82	0,834
Gangelt	1	0,00	0,000	4	0,05	0,022	-	-	-
Geilenkirchen	11	0,13	0,064	7	0,07	0,022	11	0,90	0,065
Heinsberg	13	0,21	0,048	26	0,73	0,125	7	1,08	0,100
Hückelhoven	16	0,97	0,058	14	72,19	2,844	25	4,24	0,438
Selfkant	5	2,29	0,096	6	0,60	0,077	10	8,24	0,638
Übach-Palenberg	8	0,56	0,070	5	0,31	0,024	3	0,09	0,046
Waldfeucht	4	0,32	0,024	1	0,00	0,000	6	0,14	0,010
Wassenberg	13	1,97	0,096	8	22,43	0,081	19	2,11	0,271
Wegberg	9	1,99	0,097	15	0,41	0,114	25	2,88	0,126
Kreis Heinsberg	134	78,26	4,623	120	100,61	3,776	142	24,50	2,528

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 01.01.2019)

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	235	135	110	20 - 45	45 - 60
Gangelt	145	125	110	20 - 30	60
Geilenkirchen	175	130	105	15 - 25	30
Heinsberg	180	140	110	20 - 40	80
Hückelhoven	150	125	105	20 - 25	25 - 180
Selfkant	135	125	110	25 - 30	50 - 90
Übach-Palenberg	155	135	115	20 - 25	50 - 60
Waldfeucht	120	105	100	20 - 25	40
Wassenberg	170	130	95	15 - 20	50 - 70
Wegberg	190	130	120	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 3,20 €/qm und 8,00 €/qm.

Für das Gebiet des Kreises Heinsberg wurde ein Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 1,30 €/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

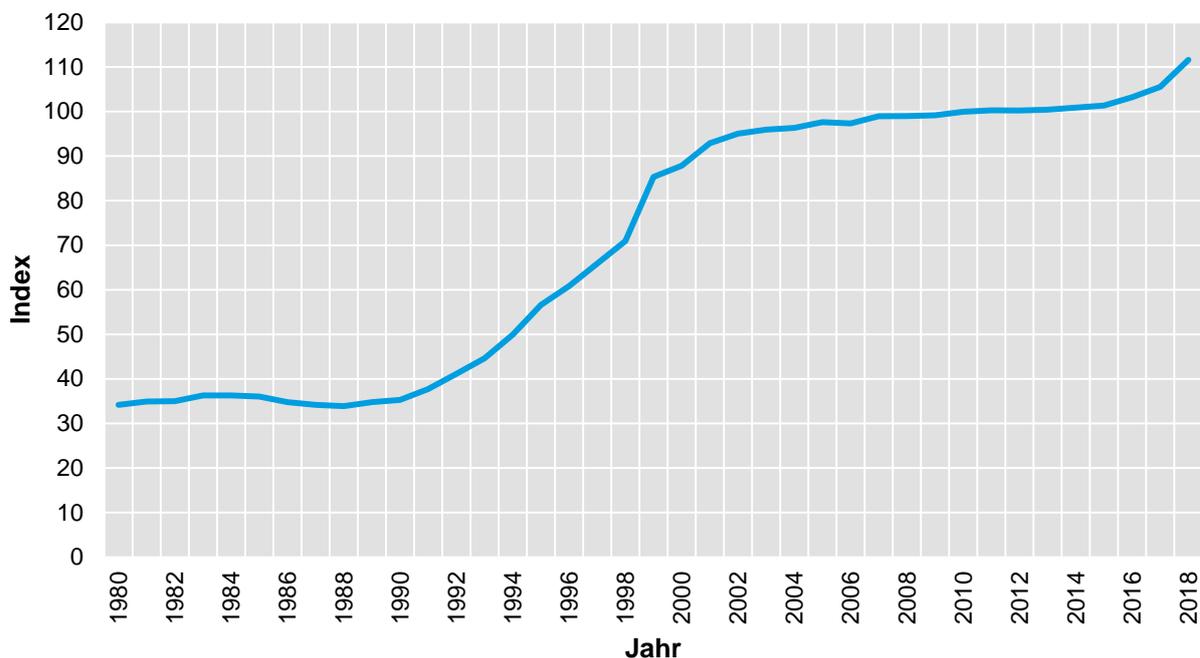
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1980	39,7	30,7	33,1	36,5	38,3	21,2	41,6	28,8	37,1	36,3
1981	40,1	30,7	36,6	36,5	39,9	21,6	42,1	28,8	36,7	38,1
1982	39,5	30,7	36,9	35,8	38,3	21,6	45,6	29,3	36,7	37,1
1983	40,2	30,7	37,9	36,5	39,9	23,6	48,3	31,8	37,5	37,1
1984	40,6	30,7	36,9	37,2	39,7	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
2018	109,6	124,4	116,1	118,4	109,5	94,9	110,7	106,5	116,4	112,3

4.6.4.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

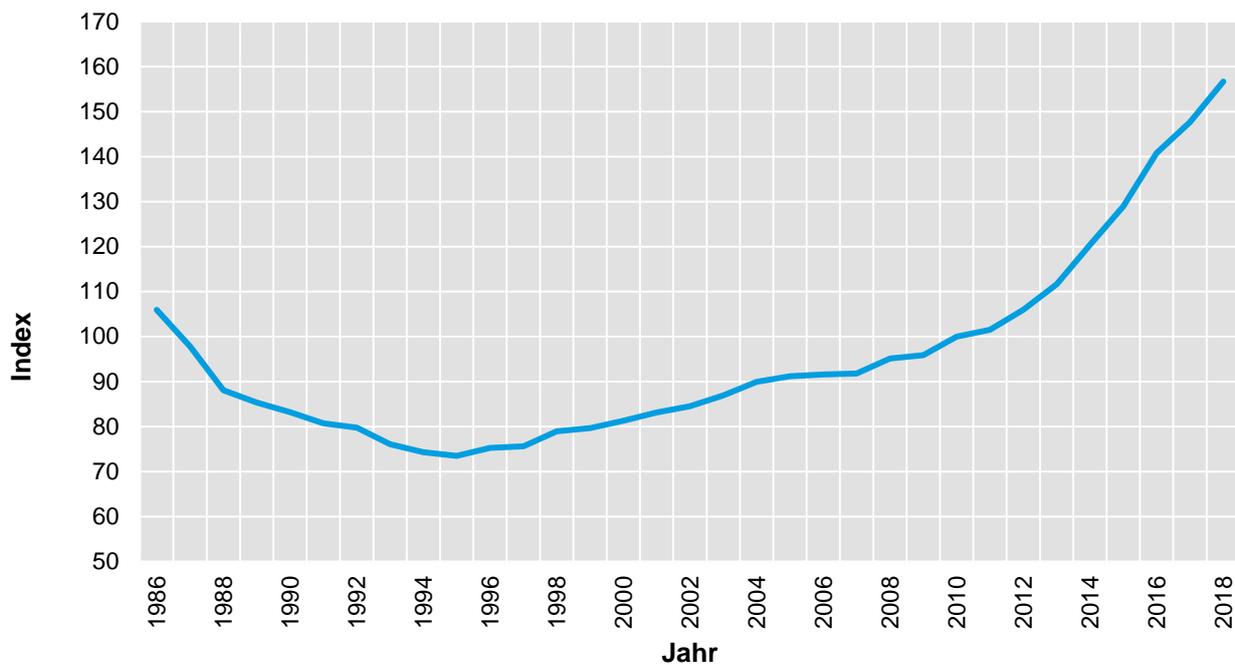
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1986	113,6	98,8	111,8	104,7	121,7	85,5	103,5	97,4	127,0	89,5
1987	104,2	87,2	101,2	101,4	114,8	76,3	103,5	87,7	113,1	82,2
1988	92,6	79,4	87,3	94,3	111,3	65,3	97,4	77,9	99,2	74,9
1989	86,8	81,3	90,5	89,4	104,3	65,3	91,3	73,0	99,2	73,0
1990	85,0	77,5	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
2018	180,4	169,7	172,1	146,3	153,1	146,8	190,5	151,4	138,2	153,6

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 Preisindices für Wohnbauflächen auf Kreisebene
2010 = 100**



**Entwicklung des Preisindices 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 01.01.2019.

The screenshot shows the BORISplus interface with a map of Heinsberg. A popup window titled 'Detailinformationen' is open, displaying the following data:

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

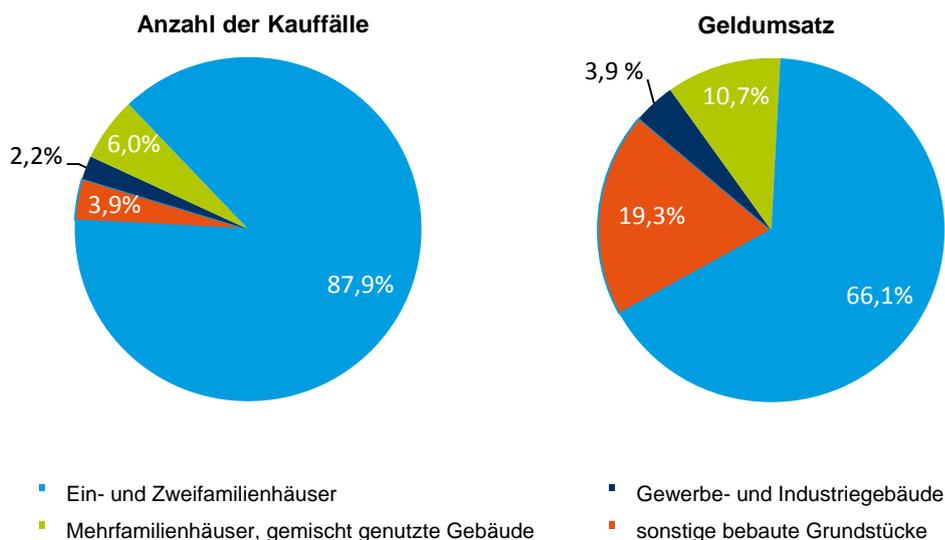
Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Gemarkungsname	Heinsberg
Ortsteil	Heinsberg zentrumsnah Süd
Bodenrichtwertnummer	16006
Bodenrichtwert	215 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2019
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	Link

5 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 557,3 Mill. Euro bei 2001 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	2016			2017			2018		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	308	25,67	61,802	398	31,02	107,550	347	30,65	103,416
Gangelt	90	9,51	15,531	94	9,66	15,844	85	9,23	17,409
Geilenkirchen	140	12,47	23,487	119	10,42	23,005	171	11,80	32,507
Heinsberg	235	20,96	36,292	244	23,23	39,373	280	20,27	51,174
Hückelhoven	255	13,51	35,928	251	15,10	37,725	271	14,47	41,877
Selfkant	94	8,05	17,966	104	10,07	21,508	103	13,84	22,453
Übach-Palenberg	115	6,75	16,968	163	9,23	24,781	135	7,41	23,713
Waldfeucht	52	6,69	10,954	59	5,32	9,747	59	7,45	10,875
Wassenberg	161	13,49	26,872	129	10,77	24,927	134	13,21	25,782
Wegberg	190	15,03	34,934	199	20,65	39,186	174	22,25	39,241
Kreis Heinsberg	1.640	132,12	280,734	1.760	145,46	343,647	1759	150,58	368,447

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 88 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass im Bereich zwischen 50.000 € und 200.000 € ca. 52 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 5.159 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro		2016	2017	2018
bis	50.000	77	59	56
	50.000 – 100.000	305	259	212
	100.000 – 150.000	373	379	344
	150.000 – 200.000	376	356	357
	200.000 – 250.000	260	282	300
	250.000 – 300.000	115	175	197
	300.000 – 400.000	104	159	180
	400.000 – 500.000	16	46	60
Über	500.000	14	45	53
Gesamt		1.640	1.760	1759

5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Verkäufe aus den Jahren 2016 bis 2018

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	bis 1919	9	579	114.000	60.000	170.000	3	127	1.040
	1919 - 1949	35	581	139.000	61.000	285.000	18	126	1.030
	1950 - 1974	369	593	171.000	65.000	359.000	176	124	1.400
	1975 - 1994	224	597	233.000	100.000	595.000	95	135	1.740
	* 1995 - 2009	43	523	285.000	195.000	385.000	42	135	2.130
	1995 - 2009	162	538	305.000	177.000	603.000	46	141	2.150
	* 2010 - 2016	26	490	301.000	187.000	389.000	26	144	2.120
	2010 - 2016	31	507	333.000	199.000	478.000	4	150	2.200
	* Neubau	7	489	336.000	258.000	455.000	7	140	2.440
Neubau	4	543	352.000	290.000	429.000	/	/	/	

* 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	bis 1919	24	377	99.300	45.000	169.000	7	126	970
	1919 - 1949	72	366	106.000	50.000	280.000	46	106	1.020
	1950 - 1974	185	363	135.000	53.000	308.000	89	112	1.230
	1975 - 1994	146	339	196.000	70.000	495.000	74	126	1.500
	* 1995 - 2009	50	324	216.000	140.000	290.000	50	125	1.750
	1995 - 2009	166	329	230.000	110.000	531.000	66	126	1.880
	* 2010 - 2016	21	301	249.000	178.000	345.000	20	121	2.050
	2010 - 2016	16	329	245.000	180.000	335.000	/	/	/
	* Neubau	28	299	288.000	175.000	458.000	27	126	2.330
Neubau	6	323	280.000	266.000	289.000	/	/	/	

* 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 Vergleichswertverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2017 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2019 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 Vergleichswertverfahren

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.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

- a) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2019 und das Jahr 2014 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaupjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2019

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2019	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2010	1,02	1,00	0,94	0,87	0,80	0,72	0,64	0,57
2000	1,08	1,06	1,00	0,93	0,84	0,76	0,68	0,60	
1990	1,17	1,14	1,08	1,00	0,91	0,82	0,73	0,65	
1980	1,28	1,26	1,19	1,10	1,00	0,90	0,81	0,72	
1970	1,42	1,40	1,32	1,22	1,11	1,00	0,89	0,80	
1960	1,59	1,56	1,47	1,36	1,24	1,12	1,00	0,89	
1950	1,79	1,75	1,65	1,53	1,39	1,26	1,12	1,00	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2014 zu interpolieren.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2014

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2019	Baujahr	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2010	1,02	0,97	0,91	0,84	0,76	0,68	0,61
2000	1,08	1,03	0,96	0,88	0,80	0,72	0,64	
1990	1,17	1,12	1,04	0,96	0,87	0,78	0,69	
1980	1,28	1,22	1,14	1,05	0,95	0,85	0,76	
1970	1,42	1,36	1,27	1,17	1,05	0,95	0,84	
1960	1,59	1,52	1,42	1,30	1,18	1,06	0,94	
1950	1,79	1,71	1,59	1,46	1,32	1,19	1,06	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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

		Bewertungsobjekt							
		80	90	100	110	120	130	140	150
Richtwertobjekt	Wohnfläche								
	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							
		160	170	180	190	200	210	230	250
Richtwertobjekt	Wohnfläche								
	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				
		Lage	einfach	mittel	gut	sehr gut
Richtwertobjekt	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			
		Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuezeitlich
Richtwertobjekt	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			
		Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	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	Einfamilienhaus	1,00	0,92
	Zweifamilienhaus	1,09	1,00

- h) Mietsituation

		Bewertungsobjekt	
		unvermietet	vermietet
		Eigennutzung	Mietobjekt
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,95

i) Keller

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

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	118,76
01.01.2019 (vorläufig)	129,88

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2019	01.01.2014	0,77
Baujahr	1985	2000	1,17
Wohnfläche	150	120	1,10
Baulandfläche	560	477	0,96
Wohnlage	mittel	gut	1,11
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,08
Ausstattungsstandard	mittel	gehoben	1,11
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,92
Ergänz.Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,91

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **1,01**

angepasster Immobilienrichtwert	1.860 €/m ²	x 1,01	1.879 €/m ²
---------------------------------	------------------------	--------	------------------------

vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 1.879 €/m²	rd. 225.000 €
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------------	----------------------

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.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

- a) Die Anpassungstabellen für unterschiedliche Baujahre sind vom Jahr der Wertermittlung abhängig. Nachfolgend werden Tabellen für das Jahr 2019 und das Jahr 2014 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2019

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2019	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2010	1,05	1,00	0,91	0,84	0,78	0,74	0,70	0,67
2000	1,15	1,10	1,00	0,92	0,86	0,81	0,77	0,73	
1990	1,25	1,19	1,08	1,00	0,93	0,88	0,83	0,79	
1980	1,34	1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,89	0,85	
1970	1,43	1,36	1,24	1,14	1,06	1,00	0,95	0,90	
1960	1,51	1,43	1,31	1,21	1,12	1,06	1,00	0,95	
1950	1,58	1,50	1,37	1,27	1,18	1,11	1,05	1,00	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2019 und 2014 zu interpolieren.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2014

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2019	Baujahr	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2010	1,05	0,95	0,88	0,81	0,76	0,72	0,68
2000	1,15	1,05	0,96	0,89	0,83	0,79	0,75	
1990	1,25	1,13	1,04	0,96	0,90	0,85	0,81	
1980	1,34	1,21	1,12	1,03	0,97	0,91	0,87	
1970	1,43	1,29	1,19	1,10	1,03	0,97	0,92	
1960	1,51	1,37	1,25	1,16	1,09	1,03	0,98	
1950	1,58	1,43	1,32	1,22	1,14	1,08	1,02	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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

		Bewertungsobjekt													
		60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	180	200	
Richtwertobjekt	Wohnfläche	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													
		100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	750	
Richtwertobjekt	Baulandfläche	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				
		einfach	mittel	gut	sehr gut	
Richtwertobjekt	Lage					
	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	1,18
	teilmodernisiert		0,87	1,00	1,03
	neuezeitlich		0,85	0,97	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

		Bewertungsobjekt	
		unvermietet	vermietet
		Eigennutzung	Mietobjekt
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,95

i) Keller

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

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	102,75
01.01.2017	104,28
01.01.2018	114,15
01.01.2019 (vorläufig)	121,79

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Zeitpunkt	01.01.2019	01.01.2014	0,82
Baujahr	1999	2005	1,11
Wohnfläche	115	110	1,02
Baulandfläche	275	260	0,99
Wohnlage	gut	gut	1,00
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,15
Ausstattungsstandard	mittel	einfach	0,88
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänz.Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	0,94
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Keller	teilweise vorhanden	nicht vorhanden	0,97

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **0,81**

angepasster Immobilien- richtwert	2.040 €/m ²	x 0,81	1.652 €/m ²
--------------------------------------	------------------------	--------	------------------------

vorläufiger Vergleichs- wert	110 m²	x 1.652 €/m²	rd. 182.000 €
---	--------------------------	--------------------------------	----------------------

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 2017 und 2018 rd. 950 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: 2017/2018

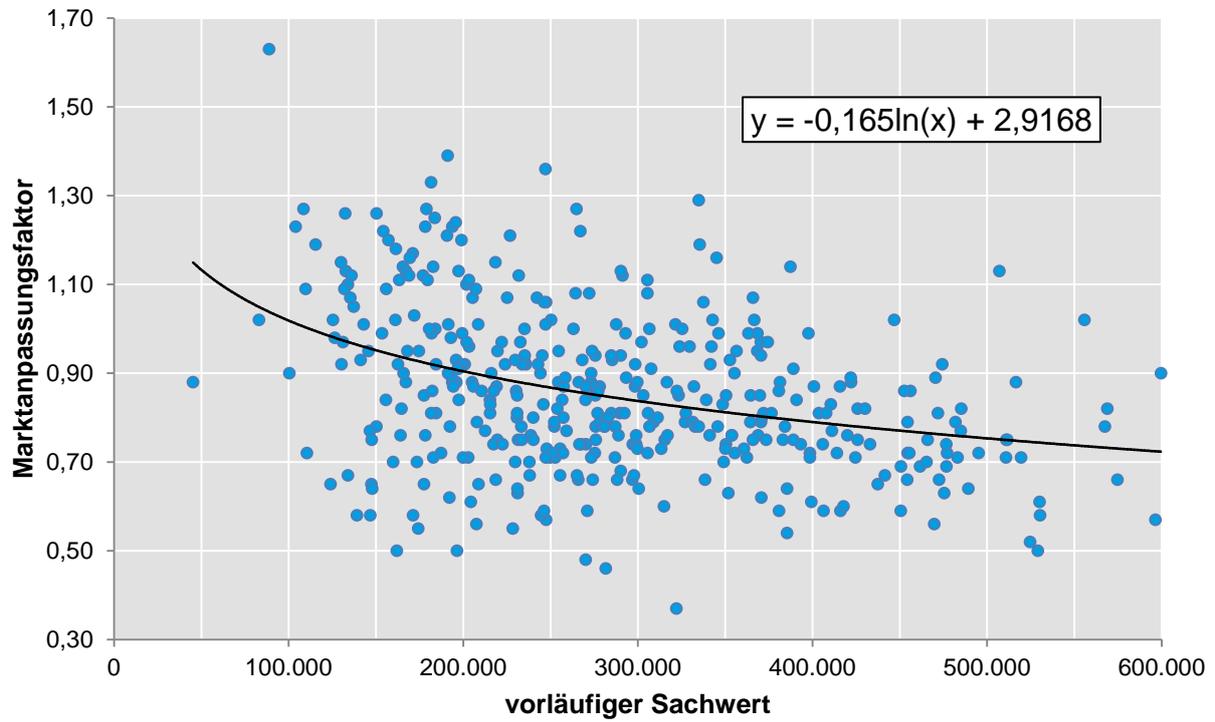
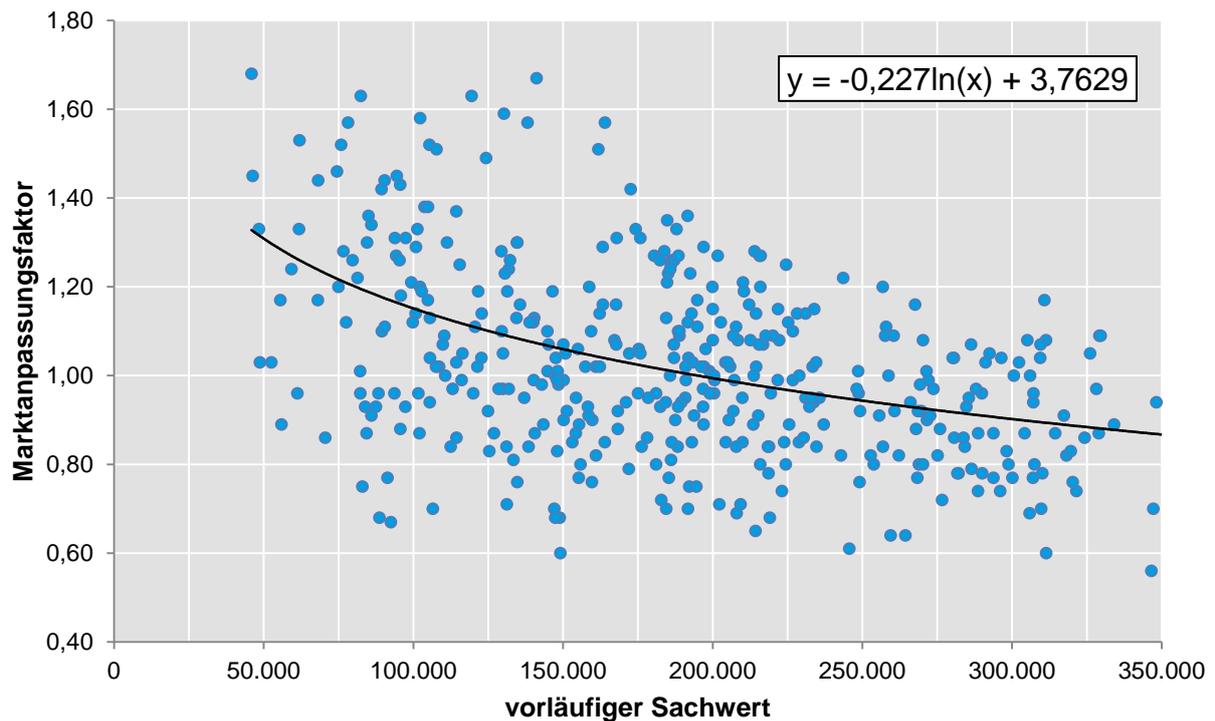
Anzahl der für die Berechnung herangezogenen Objekte: 840

418 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Bodenwertniveau	85 €/m ² - 250 €/m ²	Mittel 130 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 – 0,5	Mittel 0,31
Mittleres Baujahr	1976	Stabw 24
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	44 Jahre	Stabw 18
Mittlere Wohnfläche	148 m ²	Stabw 47
Mittlere BGF	348 m ²	Stabw 123
Mittlere Grundstücksfläche	808 m ²	Stabw 614

422 Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Bodenwertniveau	85 €/m ² - 240 €/m ²	Mittel 137 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 – 0,5	Mittel 0,28
Mittleres Baujahr	1975	Stabw 32
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	45 Jahre	Stabw 21
Mittlere Wohnfläche	117 m ²	Stabw 26
Mittlere BGF	236 m ²	Stabw 75
Mittlere Grundstücksfläche	395 m ²	Stabw 250

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**Regressionsanalyse EFH /ZFH****Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften****Regressionsanalyse RH/DHFH**

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 €		1,21
100.000 €		1,15
125.000 €	0,98	1,10
150.000 €	0,95	1,06
175.000 €	0,92	1,02
200.000 €	0,90	0,99
225.000 €	0,88	0,97
250.000 €	0,87	0,94
275.000 €	0,85	0,92
300.000 €	0,84	0,90
325.000 €	0,82	0,88
350.000 €	0,81	0,87
375.000 €	0,80	
400.000 €	0,79	
425.000 €	0,78	
450.000 €	0,77	
475.000 €	0,76	
500.000 €	0,75	
525.000 €	0,74	
550.000 €	0,74	
575.000 €	0,73	
600.000 €	0,72	

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 LZS %	Ø N	Ø WFL m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² WFL	Ø Miete Euro/m ²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Einfamilienhäuser (freistehend)	2,2	345	146	1.744	5,6	23,4	49	80
Standartabweichung	0,4		41	481	0,7	2,9	15	0
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	2,6	369	119	1.709	5,9	22,8	53	80
Standartabweichung	0,4		26	569	0,8	3,2	17	0
Zweifamilienhäuser	3,1	32	198	1.281	5,3	25,1	44	80
Standartabweichung	0,7		54	426	0,7	3,3	17	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2017

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Einfamilienhäuser	3,8 %	3,2 %	3,2 %	3,2 %	3,1 %			
Einfamilienhäuser (freistehend)						2,7 %	2,5 %	2,5 %
Reihenhäuser/ Doppelhäuser						3,2 %	3,1 %	2,9 %
Zweifamilienhäuser						3,5 %	3,2 %	3,4 %

5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2016			2017			2018		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	11	0,85	3,392	18	1,78	6,864	18	1,69	8,289
Gangelt	3	0,35	0,425	2	0,19	0,356	2	0,63	3,088
Geilenkirchen	17	1,81	9,601	9	1,15	2,994	14	3,55	6,494
Heinsberg	25	2,82	12,394	30	3,22	13,203	23	3,04	14,278
Hückelhoven	13	1,20	3,083	13	1,31	4,096	23	1,93	9,779
Selfkant	2	0,16	0,344	1	0,06	0,430	1	0,15	0,245
Übach-Palenberg	21	2,36	8,127	18	1,31	6,077	17	1,94	8,273
Waldfeucht	1	0,08	0,230	-	-	-	4	1,11	1,173
Wassenberg	14	1,26	4,523	9	0,67	2,967	5	0,45	1,376
Wegberg	11	1,28	3,444	11	1,11	3,767	13	2,31	6,630
Kreis Heinsberg	118	12,17	45,563	111	10,79	40,754	120	16,80	59,625

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	5,1	48	591	930	5,2	26,5	42	80
Standartabweichung	0,9		659	340	0,9	4,2	12	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2017

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Mehrfamilienhäuser	5,5 %	5,4 %	5,3 %	5,0 %	4,9 %	4,9 %	5,1 %	5,3 %

5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2016			2017			2018		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	6	2,06	1,293	7	6,20	3,403	7	2,85	3,630
Gangelt	-	-	-	1	0,59	1,100	4	2,66	0,793
Geilenkirchen	1	0,47	0,230	3	1,75	4,223	6	1,84	1,775
Heinsberg	6	6,41	4,451	8	6,90	10,981	5	3,00	2,114
Hückelhoven	3	0,88	1,395	5	3,17	3,015	12	5,25	7,775
Selfkant	1	0,11	0,200	-	-	-	2	0,59	0,268
Übach-Palenberg	-	-	-	2	1,01	0,187	4	2,90	4,260
Waldfeucht	-	-	-	1	0,15	0,200	1	0,28	0,400
Wassenberg	1	0,97	0,748	3	2,38	1,661	1	0,16	0,505
Wegberg	1	1,09	0,750	3	1,60	1,469	2	0,49	0,190
Kreis Heinsberg	19	11,99	9,067	33	23,76	26,238	44	20,02	21,710

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2016			2017			2018		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	10	1,36	32,466	16	9,15	6,003	20	15,30	28,777
Gangelt	2	1,05	1,727	2	0,83	1,497	6	1,34	25,949
Geilenkirchen	6	2,22	1,390	4	1,06	1,206	5	1,58	1,800
Heinsberg	6	7,27	5,635	12	13,43	4,906	8	1,78	3,893
Hückelhoven	9	0,55	0,337	12	12,49	6,809	14	3,50	27,206
Selfkant	4	3,94	1,024	1	0,68	1,572	2	6,56	1,100
Übach-Palenberg	5	1,29	3,216	5	1,32	2,378	4	1,94	4,430
Waldfeucht	2	0,81	0,320	3	2,17	3,614	2	0,50	0,300
Wassenberg	4	2,48	3,906	6	2,80	12,949	7	1,80	10,164
Wegberg	8	2,27	7,105	8	3,48	2,696	10	8,09	3,887
Kreis Heinsberg	56	23,24	57,124	69	47,42	43,630	78	42,39	107,506

5.4.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

Objektart	N	Ø Kaufpreis in Euro	Streubereich in Euro
Garagen	174	8.200	2.000 – 25.000
Tiefgaragenstellplatz	119	13.000	5.000 – 25.000
offener Stellplatz	85	4.900	1.000 – 10.000

Verkäufe aus den Jahren 2014 bis 2018

6 Wohnungs- und Teileigentum

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2016			2017			2018		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	115	19,082	37,7	105	16,289	35,7	83	16,724	34,8
Gangelt	5	0,732	1,4	-	-	-	3	0,292	0,6
Geilenkirchen	41	3,187	6,3	28	3,346	7,3	29	2,647	5,5
Heinsberg	84	8,239	16,3	58	7,133	15,6	60	7,044	14,7
Hückelhoven	45	4,691	9,3	49	7,829	17,2	54	6,377	13,3
Selfkant	12	2,040	4,0	5	0,771	1,7	4	0,384	0,8
Übach-Palenberg	39	2,813	5,6	38	3,151	6,9	42	4,237	8,8
Waldfeucht	1	0,208	0,4	-	-	-	3	0,312	0,7
Wassenberg	26	2,263	4,5	21	2,491	5,5	33	4,361	9,1
Wegberg	55	7,332	14,5	46	4,569	10,0	61	5,618	11,7
Kreis Heinsberg	423	50,588	100,0	350	45,579	100,0	372	47,996	100,0

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1.145 Verträge über den Verkauf von Wohn- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro	2016	2017	2018
bis 50.000	103	60	58
50.000 – 100.000	100	97	130
100.000 – 150.000	83	77	80
150.000 – 200.000	66	61	37
200.000 – 250.000	46	23	34
250.000 – 300.000	10	17	16
300.000 – 400.000	12	10	7
400.000 – 500.000	3	2	6
Über 500.000	0	3	4
Gesamt	423	350	372

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

In der nachfolgenden Tabelle sind durchschnittliche Kaufpreise in Euro/m² 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.

Stadt/Gemeinde	Baujahre						
	Bis 1919 Euro/m ² Wfl	1919-1949 Euro/m ² Wfl	1950-1974 Euro/m ² Wfl	1975-1994 Euro/m ² Wfl	1995-2009 Euro/m ² Wfl	2010-2016 Euro/m ² Wfl	Neubau Euro/m ² Wfl
Erkelenz	/	/	840	1.190	1.630	2.220	2.830
Gangelt	/	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	/	/	860	1.080	1.600	/	/
Heinsberg	/	/	800	1.110	1.490	2.160	2.550
Hückelhoven	/	/	800	1.100	1.490	2.220	2.470
Selfkant	/	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	/	1.060	1.390	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	790	/	1.390	1.950	/
Wegberg	/	/	830	1.090	1.470	/	/
Kreis Heinsberg	/	800	820	1.110	1.520	2.080	2.580

In Kernlagen werden Kaufpreise bis 3.300 €/qm gezahlt.

Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2014 - 2018. Die Auswertungen bezogen sich auf 311 Gebäudeobjekte, in die 1.128 Kaufverträge einfließen. Die Daten wurden mittels Eigentümerbefragungen anhand von Fragebögen gewonnen

6.1.2 Liegenschaftszinssätze

Wohnungseigentum	Ø LZS %	Ø N	Ø WFL m ²	Ø Kaufpreis Euro/m ² WFL	Ø Miete Euro/m ²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Erstverkäufe	2,1	158	84	2.370	6,2	20,6	80	80
Standartabweichung	0,4		20	404	0,3	2,4	0	0
Weiterverkäufe	3,5	225	78	1.267	5,5	26,37	51	80
Standartabweichung	0,6		20	474	0,6	4,4	14	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2017

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnungseigentum	4,6 %	4,1 %	4,1 %	3,7 %	3,7 %	3,6 %		
Erstverkäufe							2,4 %	2,3 %
Weiterverkäufe							3,9 %	3,6 %

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

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 Kellerausgangstreppen 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
	neuzeitlich	> 11 Punkte
Ausstattungsstandard (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
Zaubrecher, 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:	02161-258740
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

