



Grundstücksmarktbericht 2020
für den Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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: 02452-13886224
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 - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland - Zero - 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/zero-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2020,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-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/Örtliche Fachinformationen	26
5 Bebaute Grundstücke	29
5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	29
5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	32
5.1.3 Sachwertfaktoren	42
5.1.4 Liegenschaftszinssätze	46
5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	47
5.2.1 Liegenschaftszinssätze	47
5.3 Gewerbe- und Industriegebäude	48
5.4 Sonstige bebaute Grundstücke	48
5.4.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze	48
6 Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1 Wohnungseigentum	50
6.1.1 Durchschnittspreise	50
6.1.2 Liegenschaftszinssätze	50

7	Modellbeschreibungen	51
7.1	Liegenschaftszinssätze	51
7.2	Sachwertfaktoren	52
7.3	Immobilienrichtwerte	53
8	Mieten und Pachten	54
9	Kontakte und Adressen	55
10	Anlagen	57

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.

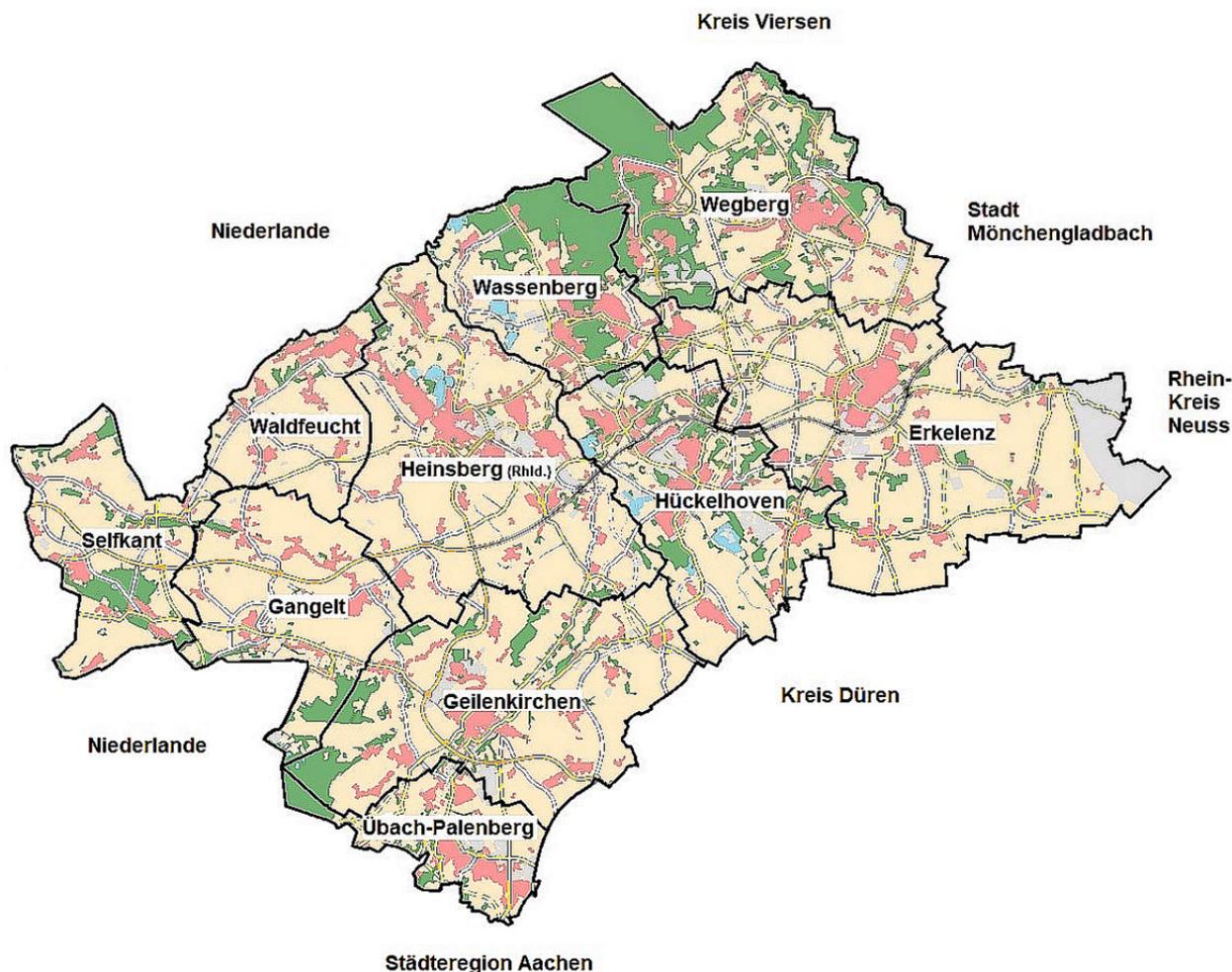
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden 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 Köln.

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	43.231	117,34
Stadt Geilenkirchen	27.337	83,16
Stadt Heinsberg	41.932	92,21
Stadt Hückelhoven	40.053	61,27
Stadt Übach-Palenberg	24.045	26,09
Stadt Wassenberg	18.431	42,43
Stadt Wegberg	27.770	84,34
Gemeinde Gangelt	12.529	48,72
Gemeinde Selfkant	10.154	42,09
Gemeinde Waldfeucht	8.808	30,27
Kreis Heinsberg	254.290	627,91

Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsstand 30.06.2019

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2019 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg insgesamt 3.800 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert, das sind 5,3 % 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. 763,8 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Umsatz damit um 8,7 % erhöht.

Unbebaute Grundstücke

2019 wurden insgesamt 1.234 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 663 Kauffällen ca. 2,8 % unter dem Vorjahresniveau. Der Umsatz stieg um ca. 2,1 % auf 60,0 Millionen Euro.

53 gewerblich genutzte Bauflächen wurden 2019 veräußert, die gleiche Anzahl wie 2018. Mit einem Umsatz von 12,4 Millionen Euro bedeutet dies eine Steigerung von ca. 50,4 %.

Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg um ca. 8,3 % auf 288 Kauffälle. Der Umsatz stieg deutlich um 17,2 Millionen Euro auf 37,1 Millionen Euro.

Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist Anzahl der verkauften Grundstücke um ca. 34 % gesunken. Der Umsatz reduzierte sich um ca. 40,9 % auf 149,9 Tausend Euro.

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2019 wurden 1.804 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, etwa 2,6 % mehr als Vorjahr. Der Umsatz erhöhte sich um ca. 8,4 % auf 399,3 Millionen Euro.

146 Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzte Gebäude wurden 2019 veräußert, etwa 21,7 % mehr als 2018. Der Umsatz stieg deutlich um ca. 32,7 % auf 79,1 Millionen Euro.

Eigentumswohnungen

Im Jahre 2019 wechselten 507 Objekte den Eigentümer, ca. 36,3 % mehr als im Vorjahr. Der Umsatz liegt mit 81,5 Millionen Euro bei satten 69,9 % über dem Jahr 2018.

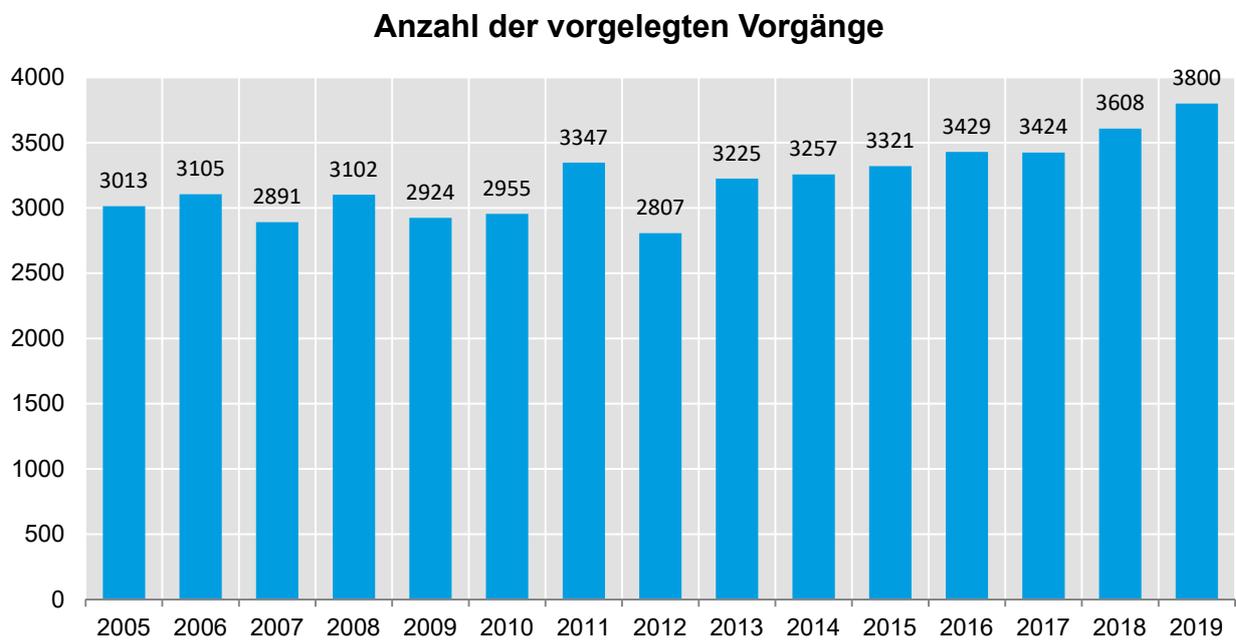
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

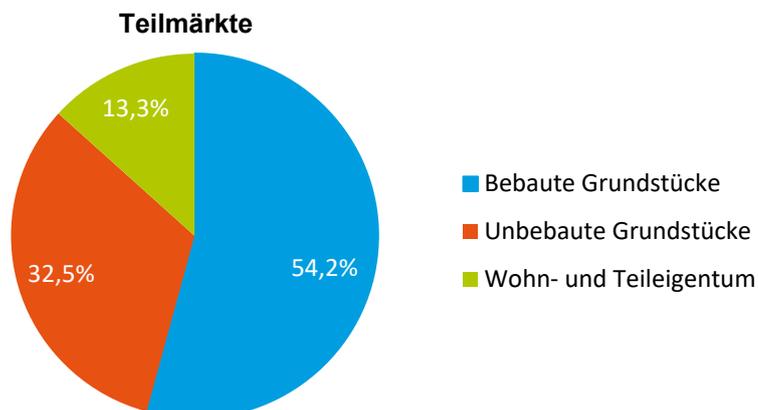
Im Jahre 2019 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 3.800 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies sind ca. 5,3 % mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 2005 und 2019 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

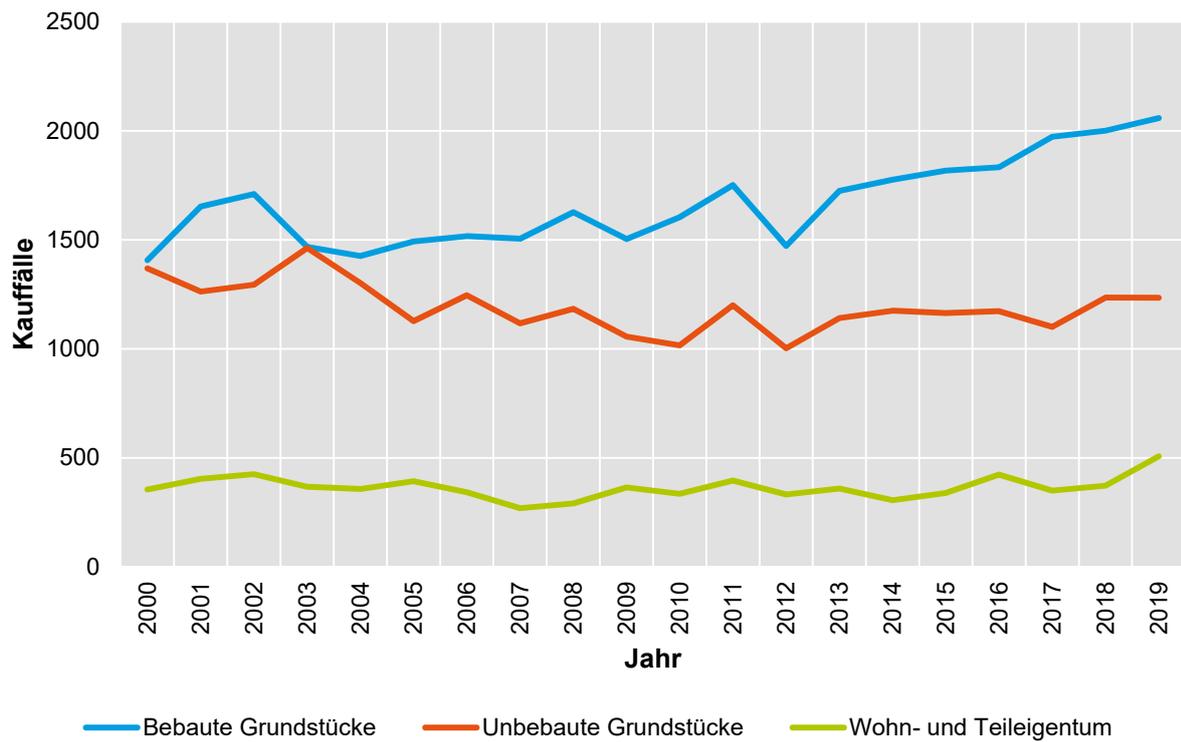


Die Kauffälle 2019 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen ist leicht gestiegen und liegt bei ca. 67,5 %.



Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

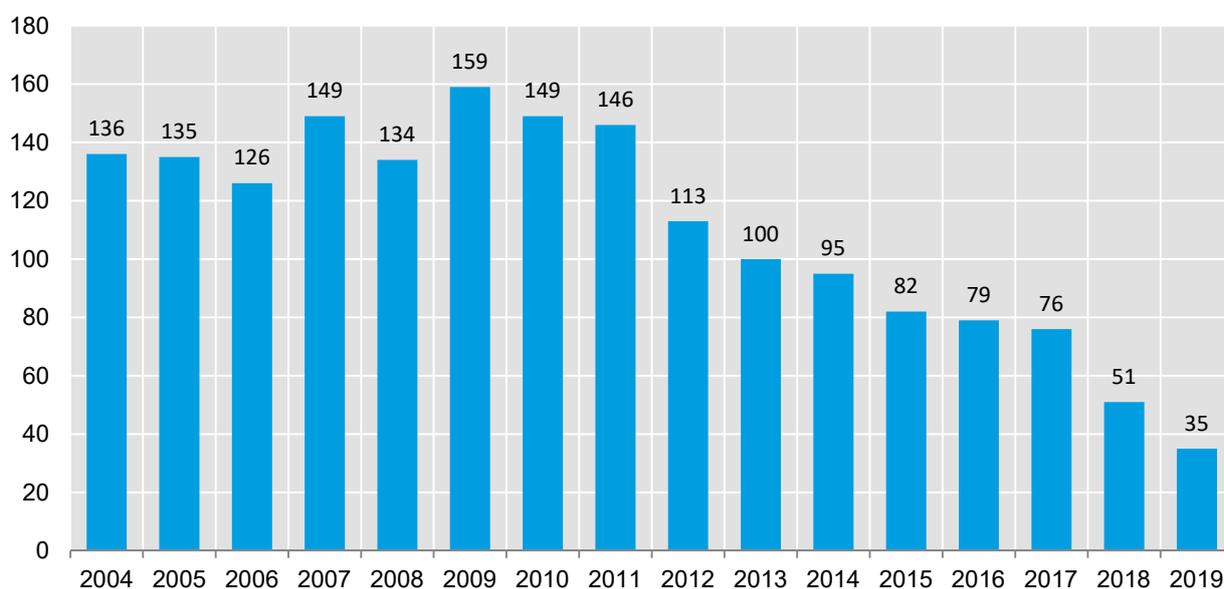


3.1.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

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 %
2019	35	- 31,4 %	0,9 %

Im Jahre 2019 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 35 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 31,4 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 0,9 %.

Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

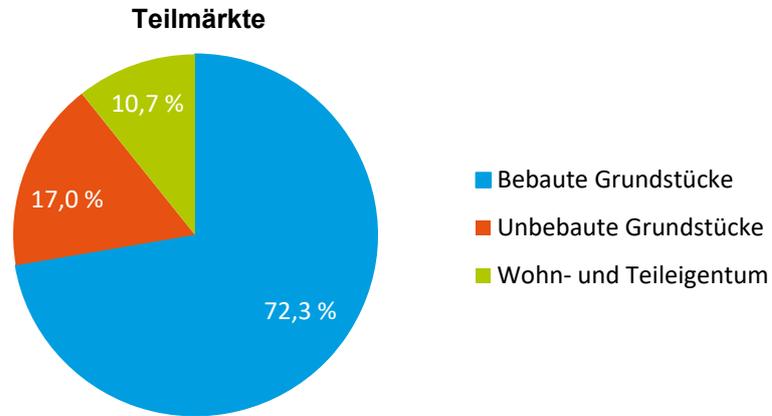


3.1.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

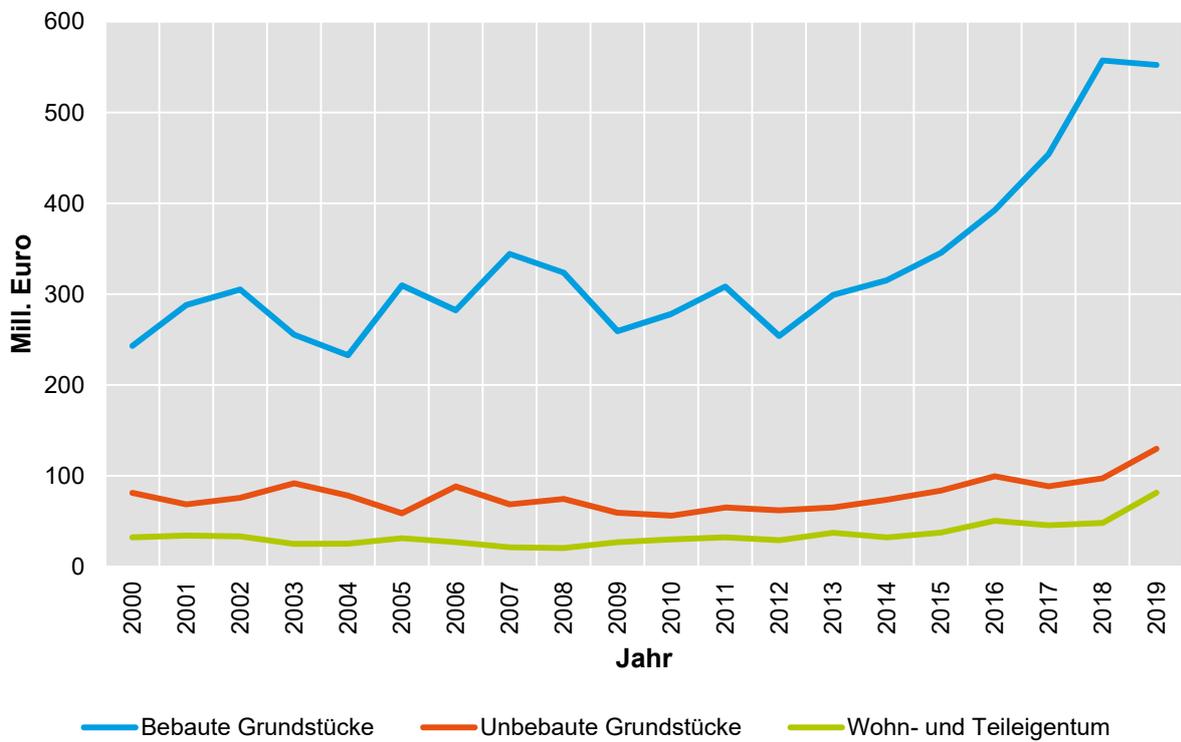
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2018 um ca. 8,7 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ sank leicht um ca. 0,9 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ stieg deutlich um ca. 69,9 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ stieg um ca. 33,5 %.

	2017 in Mill. Euro	2018 in Mill. Euro	2019 In Mill. Euro
Unbebaute Grundstücke	88,4	97,2	129,8
Bebaute Grundstücke	454,3	557,3	552,5
Wohnungs- und Teileigentum	45,6	48,0	81,5
Gesamtgeldumsatz	588,3	702,5	763,8

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



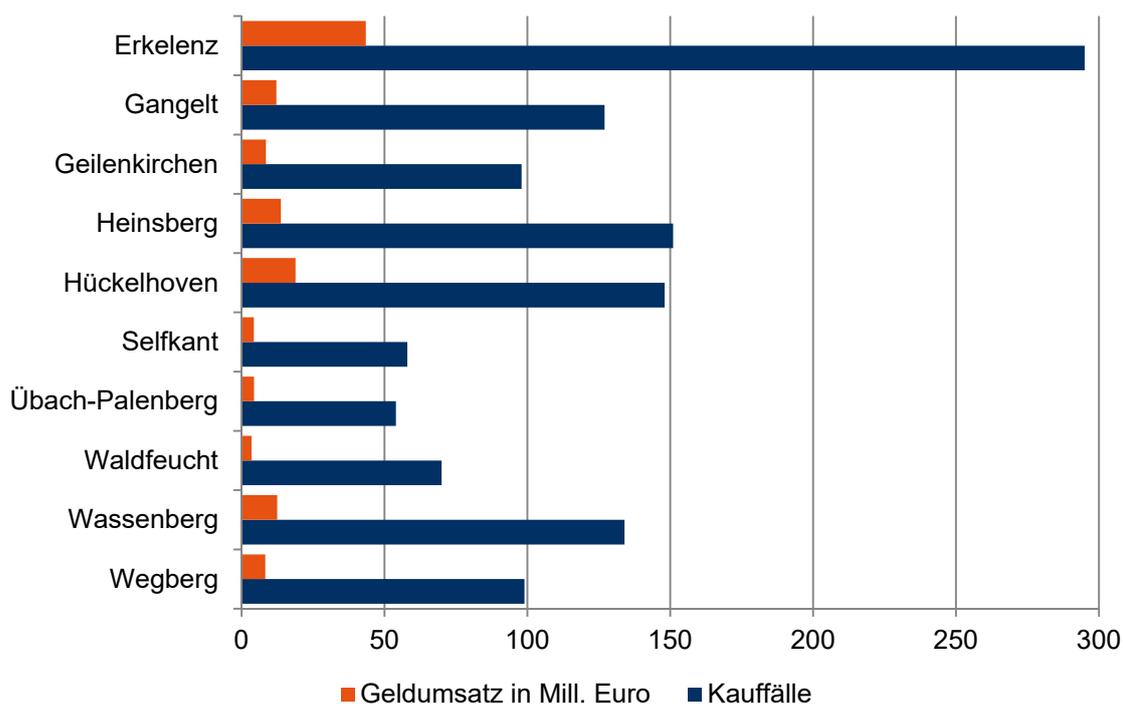
3.2 unbebaute Grundstücke

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	2017	2018	2019
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	23,940	19,355	43,509
Gangelt	5,322	6,924	12,160
Geilenkirchen	10,037	17,460	8,499
Heinsberg	11,923	13,579	13,737
Hückelhoven	11,037	9,096	18,876
Selfkant	4,222	3,928	4,303
Übach-Palenberg	3,538	3,552	4,361
Waldfeucht	2,860	3,932	3,538
Wassenberg	7,839	11,557	12,481
Wegberg	7,740	7,830	8,323
Kreis Heinsberg	88,459	97,213	129,787

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



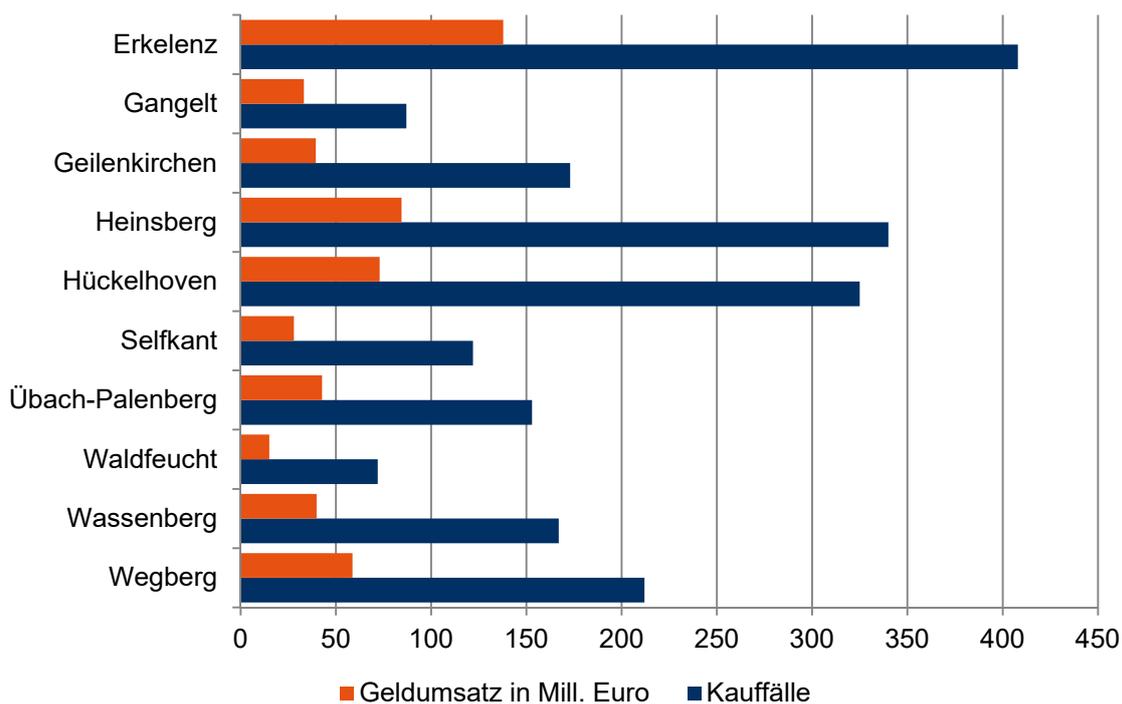
3.3 bebaute Grundstücke

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	2017	2018	2019
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	123,820	144,113	137,883
Gangelt	18,796	47,239	33,237
Geilenkirchen	31,428	42,575	39,447
Heinsberg	68,464	71,459	84,459
Hückelhoven	51,645	86,637	72,987
Selfkant	23,510	24,066	27,952
Übach-Palenberg	33,424	40,676	42,758
Waldfeucht	13,561	12,748	15,089
Wassenberg	42,504	37,827	39,897
Wegberg	47,118	49,948	58,747
Kreis Heinsberg	454,269	557,288	552,456

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



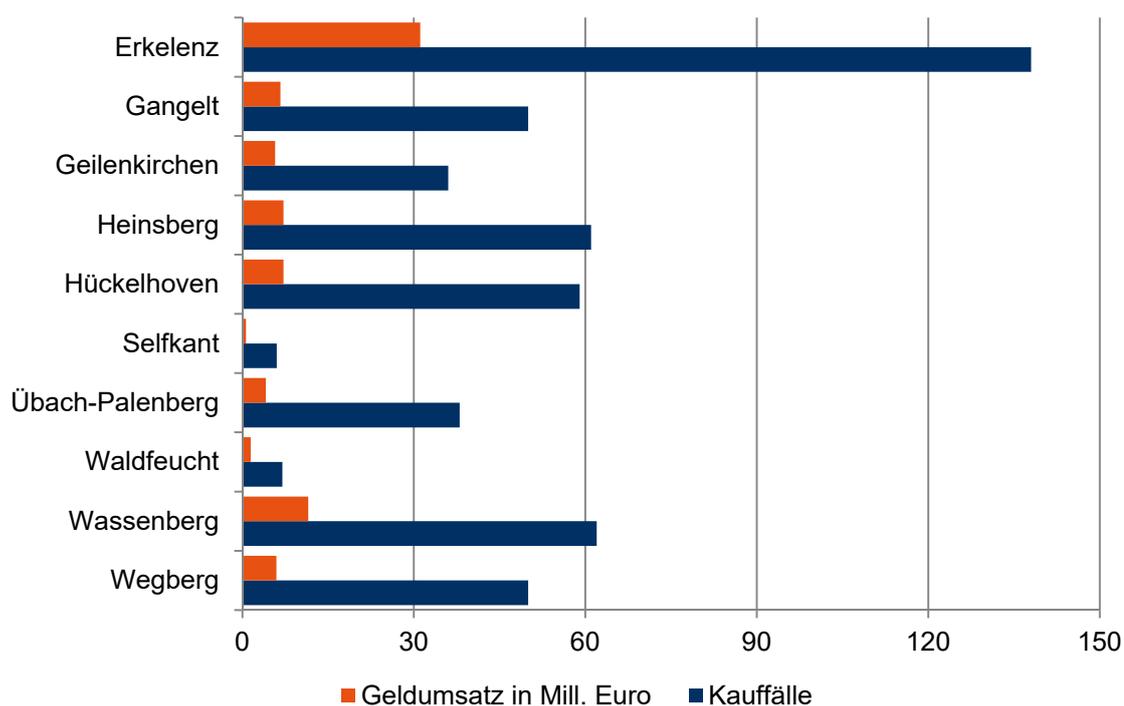
3.4 Wohnungseigentum

3.4.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2019 einen Gesamtumsatz von ca. 81,5 Mill. €, bei insgesamt 507 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einem Anstieg von ca. 36,3 % und im Umsatz einer Steigerung von ca. 69,9 %. Die enorme Umsatzsteigerung resultiert größtenteils aus der Umwandlung einiger Seniorenheime in Wohn- und Teileigentum.

Stadt/ Gemeinde	2017	2018	2019
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	16,289	16,724	31,111
Gangelt	-	0,292	6,659
Geilenkirchen	3,346	2,648	5,723
Heinsberg	7,133	7,044	7,190
Hückelhoven	7,829	6,377	7,199
Selfkant	0,771	0,384	0,638
Übach-Palenberg	3,151	4,236	4,079
Waldfeucht	-	0,312	1,445
Wassenberg	2,491	4,361	11,532
Wegberg	4,569	5,618	5,953
Kreis Heinsberg	45,579	47,996	81,529

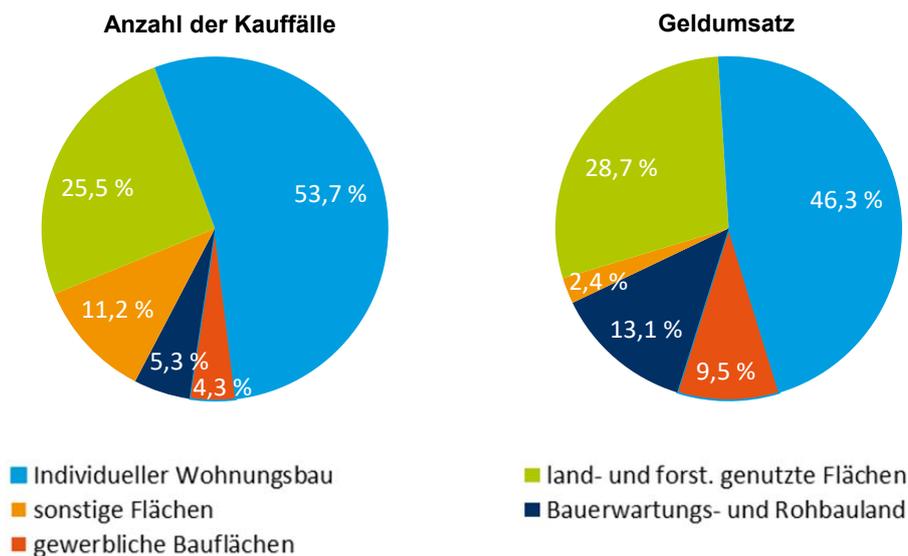
Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



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								
	2017			2018			2019		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	112	7,22	8,385	124	9,78	10,041	170	12,06	13,749
Gangelt	44	3,49	3,369	62	5,18	5,252	83	4,52	6,255
Geilenkirchen	74	5,09	6,322	114	8,24	11,252	54	3,69	5,351
Heinsberg	90	8,56	8,143	88	8,33	8,333	83	7,96	8,494
Hückelhoven	84	5,26	6,248	73	5,68	5,648	70	6,18	7,872
Selfkant	36	3,09	2,588	27	2,26	2,058	24	1,90	2,035
Übach-Palenberg	27	1,20	1,733	29	2,43	2,375	32	1,65	2,496
Waldfeucht	26	3,93	2,279	37	3,09	2,814	30	2,52	1,984
Wassenberg	86	6,15	6,378	85	6,87	7,187	84	7,76	8,054
Wegberg	51	5,10	4,102	43	3,92	3,826	33	3,68	3,756
Kreis Heinsberg	630	49,09	49,544	682	55,78	58,786	663	51,92	60,046

4.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2017			2019			2019		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	1	0,80	0,345	8	4,92	1,509	7	5,10	3,267
Gangelt	2	0,41	0,178	2	0,53	0,163	1	0,69	0,242
Geilenkirchen	5	1,98	0,821	12	6,25	1,990	9	4,16	1,017
Heinsberg	9	3,45	2,022	3	2,56	2,136	5	2,83	1,178
Hückelhoven	3	1,26	0,485	4	0,86	0,229	9	4,18	1,190
Selfkant	-	-	-	2	0,55	0,186	1	0,06	0,018
Übach-Palenberg	3	0,96	0,250	2	0,63	0,056	4	0,68	0,210
Waldfeucht	3	0,96	0,250	2	0,28	0,119	2	0,56	0,223
Wassenberg	5	2,15	0,498	4	2,61	0,527	9	14,73	3,249
Wegberg	13	5,22	1,703	14	6,07	1,318	6	6,46	1,784
Kreis Heinsberg	41	16,22	6,303	53	25,26	8,233	53	39,45	12,378

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2017			2018			2019		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	56	129,95	8,519	53	86,86	6,802	78	259,01	24,184
Gangelt	17	13,73	1,066	21	12,89	0,756	26	19,02	1,356
Geilenkirchen	43	46,21	2,866	41	52,91	4,153	23	23,72	1,615
Heinsberg	32	22,29	1,307	43	31,79	1,819	49	48,80	3,753
Hückelhoven	24	34,27	1,358	36	25,13	1,252	40	34,58	2,100
Selfkant	27	21,35	1,078	21	19,91	1,046	19	10,27	0,433
Übach-Palenberg	11	14,67	1,391	12	15,53	0,844	10	11,51	0,905
Waldfeucht	15	10,47	0,581	15	10,73	0,548	22	15,90	0,951
Wassenberg	24	33,32	0,692	36	46,67	1,618	18	13,48	0,421
Wegberg	25	29,21	0,698	29	25,69	1,308	30	33,12	1,536
Kreis Heinsberg	274	355,47	19,558	307	328,11	20,146	315	469,41	37,254

4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2017			2018			2019		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	8	32,43	6,226	3	1,19	0,169	7	8,15	1,205
Gangelt	7	3,30	0,687	6	3,30	0,753	13	13,70	4,276
Geilenkirchen	1	0,02	0,006	-	-	-	1	1,13	0,355
Heinsberg	11	1,18	0,325	8	7,30	1,189	1	0,58	0,150
Hückelhoven	3	0,52	0,102	8	3,14	1,530	12	17,80	7,447
Selfkant	3	1,88	0,479	-	-	-	4	3,85	1,114
Übach-Palenberg	1	0,41	0,140	3	0,59	0,231	2	2,06	0,724
Waldfeucht	-	-	-	6	4,01	0,441	4	1,45	0,159
Wassenberg	1	0,54	0,191	6	6,75	1,955	8	1,16	0,494
Wegberg	1	6,70	1,123	11	5,02	1,252	13	3,36	1,019
Kreis Heinsberg	36	46,96	9,278	51	31,30	7,520	65	53,24	16,943

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2017			2018			2019		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	34	3,82	0,466	36	4,82	0,834	33	3,91	1,105
Gangelt	4	0,05	0,022	-	-	-	4	0,16	0,031
Geilenkirchen	7	0,07	0,022	11	0,90	0,065	11	1,10	0,160
Heinsberg	26	0,73	0,125	7	1,08	0,100	13	1,66	0,162
Hückelhoven	14	72,19	2,844	25	4,24	0,438	17	2,40	0,266
Selfkant	6	0,60	0,077	10	8,24	0,638	10	14,04	0,703
Übach-Palenberg	5	0,31	0,024	3	0,09	0,046	6	0,11	0,026
Waldfeucht	1	0,00	0,000	6	0,14	0,010	12	0,46	0,221
Wassenberg	8	22,43	0,081	19	2,11	0,271	15	2,48	0,263
Wegberg	15	0,41	0,114	25	2,88	0,126	17	0,50	0,228
Kreis Heinsberg	120	100,61	3,776	142	24,50	2,528	138	26,82	3,165

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 aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für ein Gebiet 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, seit 2011, 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 01.01.2020)

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.

Besonderheiten durch den Braunkohletagebau

Auch in den umzusiedelnden Orten und in den neuen Standorten für die Umsiedlung sind Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Der aktuelle Bodenrichtwert für den Umsiedlungsstandort Neu-Keyenberg, -Berverath, -Kuckum, -Ober- und Unterwestrich resultiert ausschließlich aus Verkäufen an die Umsiedler im Rahmen des Braunkohletagebaus Garzweiler II. Ein freier Grundstücksverkehr findet bisher noch nicht statt.

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	240	140	110	20 - 75	45 - 60
Gangelt	155	130	115	20 - 30	60
Geilenkirchen	180	130	105	15 - 30	30
Heinsberg	190	145	115	20 - 45	80
Hückelhoven	160	135	105	20 - 30	25 - 180
Selfkant	135	125	110	25 - 30	50 - 90
Übach-Palenberg	165	135	115	20 - 30	50 - 60
Waldfeucht	120	105	100	20 - 35	40
Wassenberg	170	135	95	15 - 30	50 - 70
Wegberg	200	140	125	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 3,40 €/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

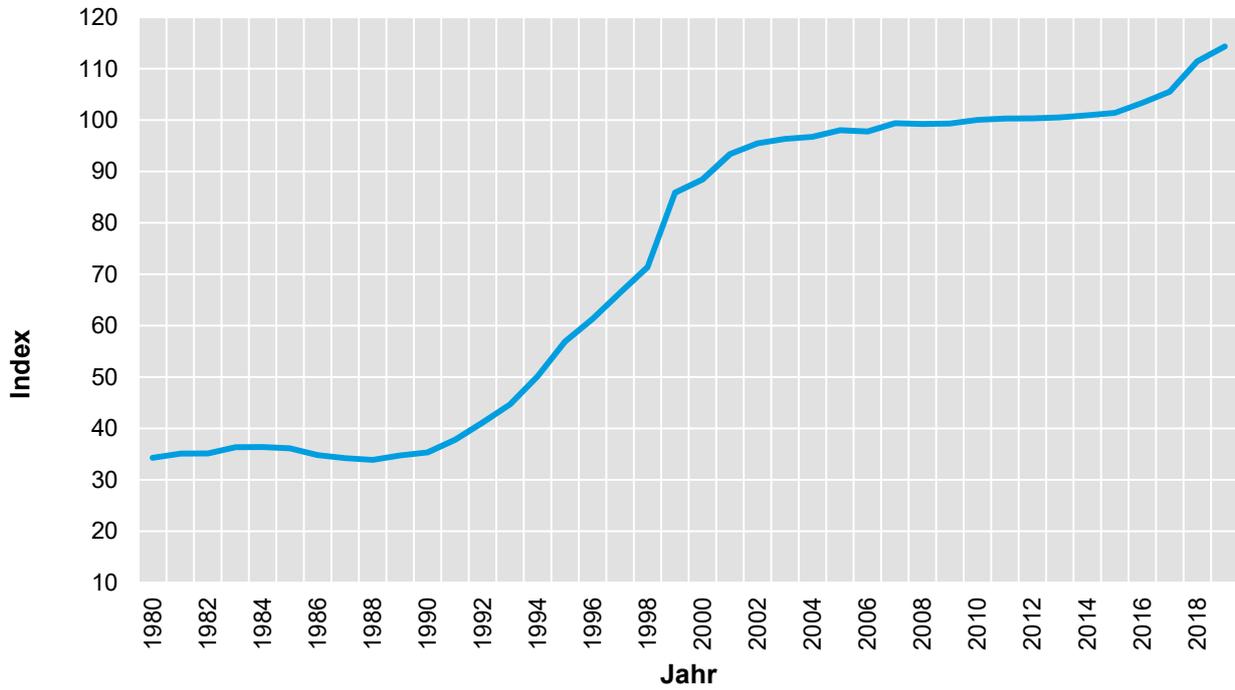
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1980	39,7	30,7	33,1	36,5	38,3	21,2	41,6	28,8	37,1	36,3
1981	40,1	30,7	36,6	36,5	39,9	21,6	42,1	28,8	36,7	38,1
1982	39,5	30,7	36,9	35,8	38,3	21,6	45,6	29,3	36,7	37,1
1983	40,2	30,7	37,9	36,5	39,9	23,6	48,3	31,8	37,5	37,1
1984	40,6	30,7	36,9	37,2	39,7	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
2019	111,6	129,2	118,5	123,1	113,4	95,3	111,6	108,2	119,2	118,1

4.6.4.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

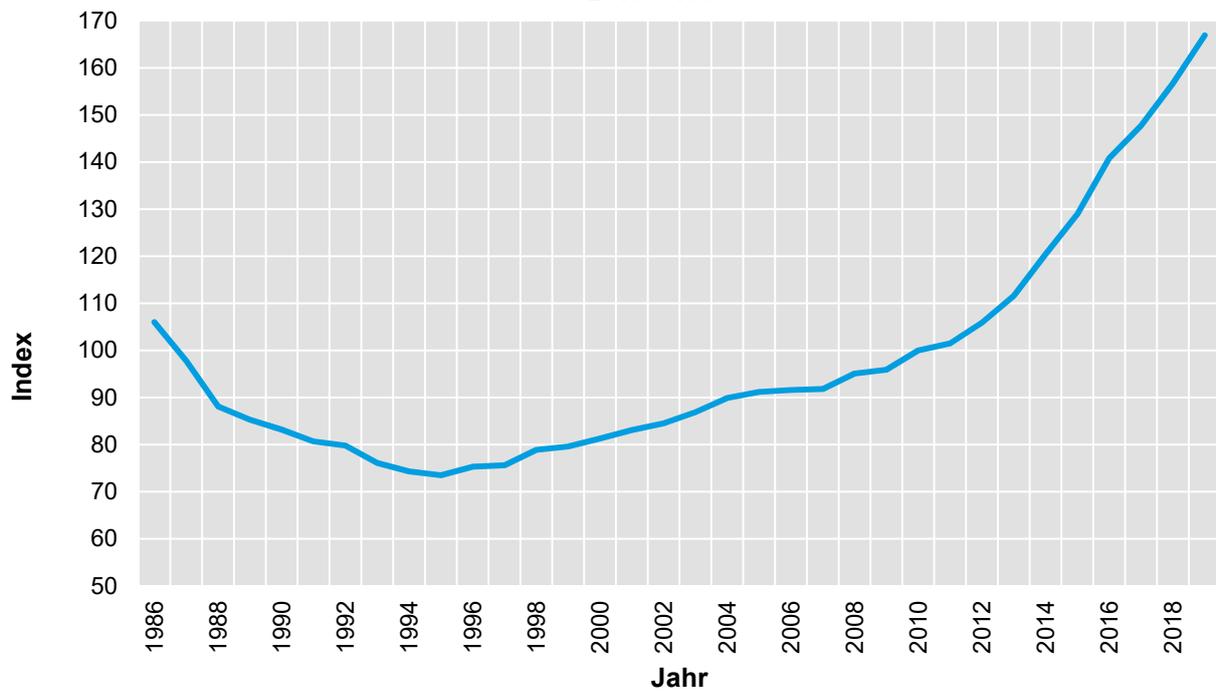
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1986	113,6	98,8	111,8	104,7	121,7	85,5	103,5	97,4	127,0	89,5
1987	104,2	87,2	101,2	101,4	114,8	76,3	103,5	87,7	113,1	82,2
1988	92,6	79,4	87,3	94,3	111,3	65,3	97,4	77,9	99,2	74,9
1989	86,8	81,3	90,5	89,4	104,3	65,3	91,3	73,0	99,2	73,0
1990	85,0	77,5	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
2019	193,0	178,8	182,6	156,1	163,3	146,8	190,5	158,0	145,5	163,6

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 des Preisindizes für Wohnbauflächen auf Kreisebene
2010 = 100**

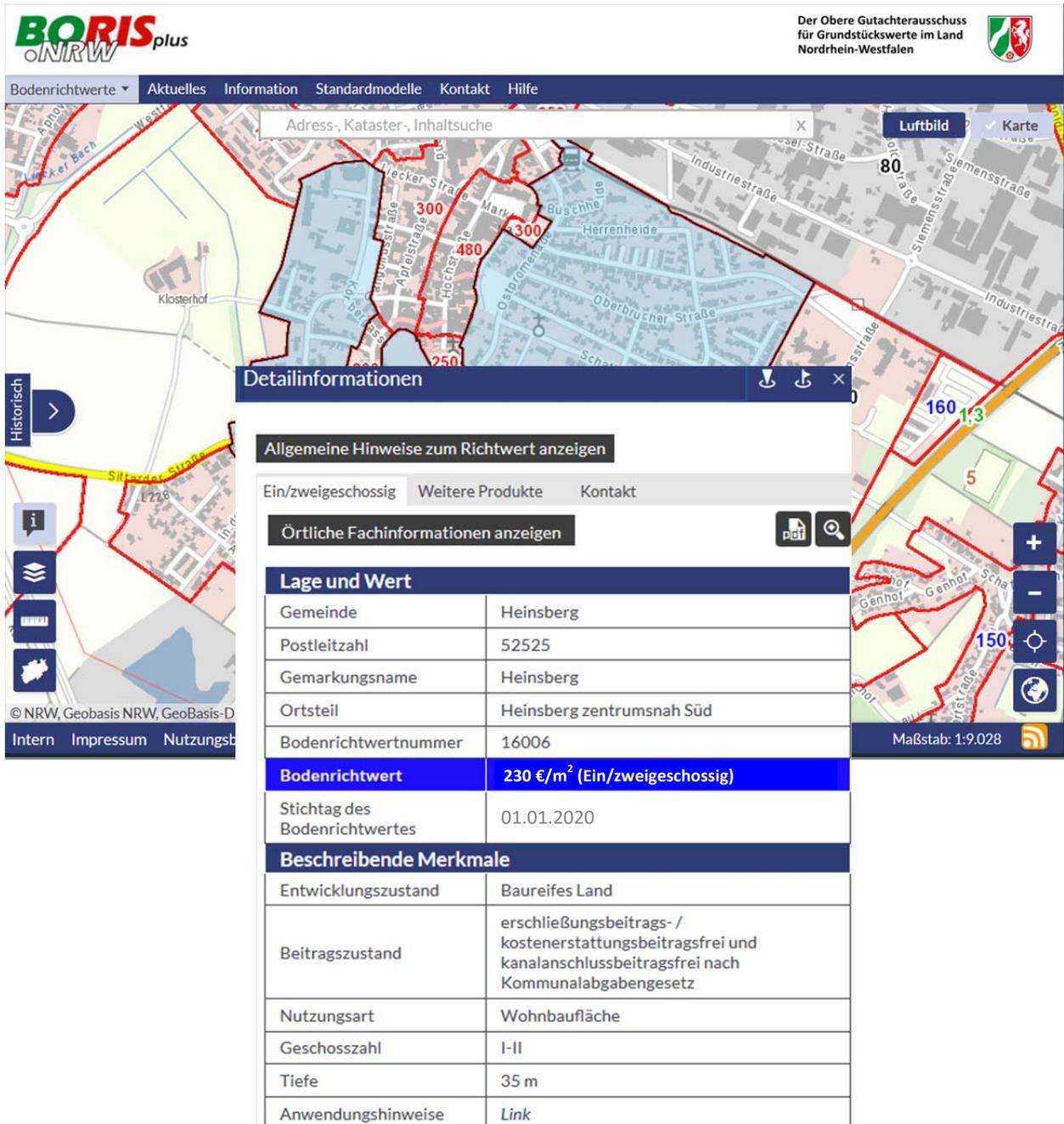


**Entwicklung des Preisindizes für landwirtschaftl. genutzte Flächen auf Kreisebene
2010 = 100**



4.6.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte / Örtliche Fachinformationen

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORISplus für die Stadt Heinsberg dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2020.



BORISplus
ONRW

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Adress-, Kataster-, Inhaltsuche

Luftbild | Karte

Detailinformationen

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	230 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	Link

© NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-D
Intern Impressum Nutzungsst

Maßstab: 1:9.028

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinition

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für ein Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Wohnbauland, Gewerbe-/Industrie- und Sonderflächen sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Ansprüche können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte sind nur innerhalb des Auswertemodells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen.

Bodenrichtwert für Wohnbauland

Der Richtwert gilt nur für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften:

Baureifes Land mit der Möglichkeit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung bis 35 m Grundstückstiefe bei regelmäßigem Grundstückszuschnitt. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

Grundstücksflächen, die über die vorgenannte Normtiefe von 35 m hinausgehen und nicht zusätzlich bebaut werden können, sind nur noch mit einem Garten- bzw. Hinterlandwert zu beurteilen. Der Wert für solche zusätzlichen Flächen, bis ca. 25 m im Anschluss an baureifes Land, beträgt 10 % bis 15 % des Baulandrichtwertes. Darüber hinaus gehende Flächenanteile orientieren sich nutzungsabhängig am Richtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bodenrichtwert für Geschäftsgrundstücke

Der Richtwert gilt für Grundstücke innerhalb des jeweiligen Ortskerns, für die eine Geschäftsnutzung realisiert oder möglich ist. Der Wert gilt nur für den Grundstücksteil, der der Geschäftsnutzung direkt zugeordnet werden kann. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

Bodenrichtwert für Gewerbe-/Industrie- und Sonderbauflächen

Der Richtwert gilt für baureifes Land in ausgewiesenen Gewerbe-/Industrie- und Sondergebieten. Im Richtwert sind die Erschließungskosten und Anliegerbeiträge enthalten.

Zum überwiegenden Teil sind die Bodenrichtwerte aus begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet.

Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland und ackerfähiges Grünland) im Außenbereich bei einer wirtschaftlichen Größe über 5.000 m² und regelmäßigem Zuschnitt. Die Richtwerte werden jeweils für eine Gemarkung festgesetzt. Die durchschnittliche Bonität in der Gemarkung ist bei jedem Richtwert angegeben.

Der Wert für Dauergrünland (nicht umbruchfähig) liegt ca. 30 % unterhalb des ausgewiesenen Richtwertes.

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für das gesamte Kreisgebiet (inkl. Aufwuchs).

Flächen ohne Wertangabe

Für Flächen, die nach allgemeiner Auffassung des Verkehrswertes nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden.

Verkehrswert

Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks kann wegen unterschiedlicher wertbestimmender Eigenschaften wie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksform, Grundstückstiefe, Sonderlage, Kulturart, Bodengüte, besonderer Aufwuchs usw. niedriger oder höher sein als der Wert, der sich durch die reine Berechnung mittels des Richtwertes ergibt. Daher kann der Verkehrswert jeweils nur durch Einzel-Begutachtung festgestellt werden.

Preisindex

Der Grundstücksmarktbericht weist Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen aus.

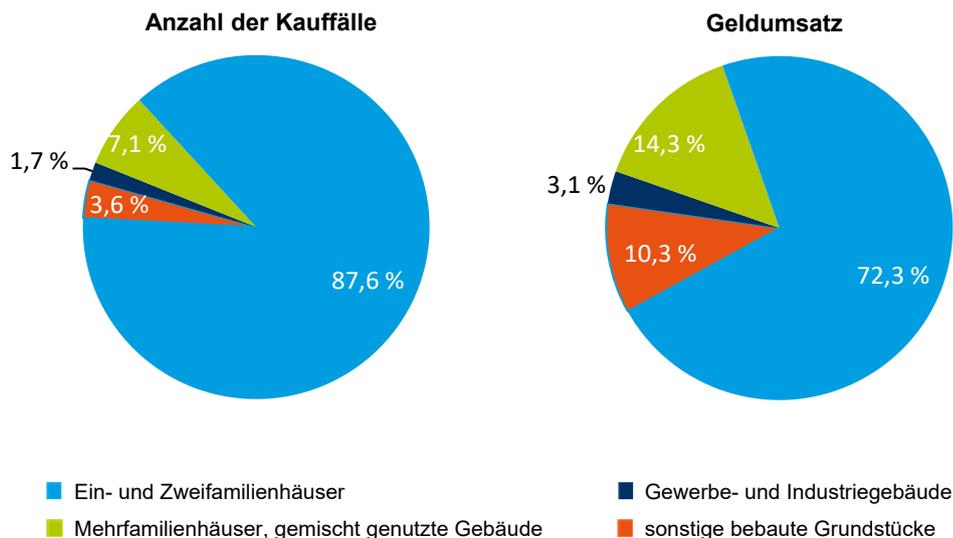
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

- werden nicht geführt

5 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 552,5 Mill. Euro bei 2.059 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:								
	2017			2018			2019		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	398	31,02	107,550	347	30,65	103,416	355	30,60	103,789
Gangelt	94	9,66	15,844	85	9,23	17,409	79	8,34	18,084
Geilenkirchen	119	10,42	23,005	171	11,80	32,507	154	10,25	32,340
Heinsberg	244	23,23	39,373	280	20,27	51,174	285	24,27	56,196
Hückelhoven	251	15,10	37,725	271	14,47	41,877	284	16,83	48,073
Selfkant	104	10,07	21,508	103	13,84	22,453	116	12,17	26,443
Übach-Palenberg	163	9,23	24,781	135	7,41	23,713	129	6,85	24,679
Waldfeucht	59	5,32	9,747	59	7,45	10,875	66	7,83	13,341
Wassenberg	129	10,77	24,927	134	13,21	25,782	152	13,36	32,427
Wegberg	199	20,65	39,186	174	22,25	39,241	184	19,16	43,884
Kreis Heinsberg	1.760	145,46	343,647	1759	150,58	368,447	1804	149,66	399,256

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 100.000 € und 250.000 € ca. 54 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 5.323 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro		2017	2018	2019
bis	50.000	59	56	31
	50.000 – 100.000	259	212	192
	100.000 – 150.000	379	344	317
	150.000 – 200.000	356	357	339
	200.000 – 250.000	282	300	321
	250.000 – 300.000	175	197	248
	300.000 – 400.000	159	180	233
	400.000 – 500.000	46	60	58
Über	500.000	45	53	65
Gesamt		1.760	1.759	1.804

5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Verkäufe aus den Jahren 2017 bis 2019

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
	bis 1919	/	/	/	/	/	/	/	/
	1919 - 1949	39	571	152.000	85.000	249.000	23	129	1.150
	1950 - 1974	374	590	183.000	70.000	387.000	197	125	1.500
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gfl. 350 – 800 m ² Wfl. 80 – 180 m ²	1975 - 1994	213	600	249.000	100.000	595.000	99	134	1.910
	* 1995 - 2009	41	523	289.000	200.000	419.000	41	133	2.190
	1995 - 2009	159	527	316.000	170.000	603.000	47	142	2.270
	* 2010 - 2017	28	488	320.000	187.000	520.000	28	141	2.290
	2010 - 2017	34	521	339.000	200.000	478.000	5	147	2.430
	* Neubau	10	486	332.000	258.000	455.000	10	140	2.390
	Neubau	8	548	382.000	290.000	589.000	/	/	/

* 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
	bis 1919	23	363	87.000	45.000	165.000	4	130	730
	1919 - 1949	74	373	114.000	55.000	280.000	43	110	1.050
	1950 - 1974	207	359	144.000	53.000	308.000	110	111	1.330
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gfl. 250 – 500 m ² Wfl. 80 – 180 m ²	1975 - 1994	140	340	211.000	80.000	495.000	72	125	1.650
	* 1995 - 2009	52	321	226.000	160.000	290.000	52	124	1.840
	1995 - 2009	179	334	246.000	145.000	531.000	73	124	2.070
	* 2010 - 2017	12	304	248.000	195.000	310.000	12	114	2.250
	2010 - 2017	11	322	258.000	197.000	335.000	/	/	/
	* Neubau	47	309	302.000	195.000	458.000	46	128	2.390
	Neubau	12	324	278.000	259.000	299.000	/	/	/

* 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 Vergleichsverfahren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2019 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2020 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 keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- 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 unten aufgeführten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. 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. Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben. Aus diesem Grunde werden keine Umrechnungskoeffizienten für die Lage ausgewiesen. 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 1.132 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.481 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 412 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2017 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 142 m² mit einer Standardabweichung von 35 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 602 m² mit einer Standardabweichung von 163 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 2020 und das Jahr 2014 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2020

	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2020	2015	1,00	0,96	0,89	0,82	0,75	0,68	0,62	0,58
	2010	1,04	1,00	0,92	0,85	0,77	0,70	0,64	0,60
	2000	1,12	1,08	1,00	0,92	0,84	0,76	0,69	0,65
	1990	1,22	1,18	1,09	1,00	0,91	0,83	0,75	0,71
	1980	1,34	1,29	1,19	1,10	1,00	0,91	0,83	0,78
	1970	1,47	1,42	1,31	1,20	1,10	1,00	0,91	0,86
	1960	1,62	1,56	1,44	1,33	1,21	1,10	1,00	0,94
	1950	1,72	1,66	1,53	1,40	1,28	1,17	1,06	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2020 und 2014 zu interpolieren.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2014

	Baujahr	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2020	2015	1,01	0,94	0,86	0,79	0,72	0,65	0,59
	2010	1,04	0,97	0,89	0,82	0,75	0,68	0,62
	2000	1,13	1,05	0,97	0,89	0,81	0,73	0,67
	1990	1,23	1,14	1,05	0,96	0,88	0,80	0,73
	1980	1,35	1,25	1,15	1,06	0,96	0,88	0,79
	1970	1,48	1,38	1,27	1,16	1,06	0,96	0,87
	1960	1,63	1,52	1,40	1,28	1,17	1,06	0,96
	1950	1,73	1,61	1,48	1,35	1,23	1,12	1,02

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	0,93	0,90	0,86	0,84	0,81	0,78
	90	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	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	1,11	1,07	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90
	130	1,20	1,15	1,11	1,07	1,04	1,00	0,97	0,93
	140	1,24	1,19	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97
	150	1,28	1,23	1,19	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00
	160	1,32	1,28	1,23	1,19	1,14	1,11	1,07	1,03
	170	1,37	1,32	1,27	1,23	1,18	1,14	1,10	1,07
	180	1,41	1,36	1,31	1,27	1,22	1,18	1,14	1,10
	190	1,46	1,40	1,35	1,31	1,26	1,22	1,18	1,14
	200	1,50	1,45	1,40	1,35	1,30	1,26	1,21	1,17
	210	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,25	1,21
	230	1,64	1,58	1,53	1,47	1,42	1,37	1,33	1,28
250	1,74	1,68	1,62	1,56	1,51	1,46	1,41	1,36	

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	0,67	0,65	0,61	0,57
	90	0,78	0,76	0,74	0,71	0,69	0,67	0,63	0,60
	100	0,81	0,79	0,76	0,74	0,72	0,69	0,65	0,62
	110	0,84	0,82	0,79	0,77	0,74	0,72	0,68	0,64
	120	0,87	0,85	0,82	0,79	0,77	0,75	0,70	0,66
	130	0,90	0,88	0,85	0,82	0,80	0,77	0,73	0,69
	140	0,94	0,91	0,88	0,85	0,82	0,80	0,75	0,71
	150	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83	0,78	0,74
	160	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,81	0,76
	170	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,83	0,78
	180	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,86	0,81
	190	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,89	0,84
	200	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,91	0,86
	210	1,17	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,94	0,89
	230	1,24	1,20	1,16	1,13	1,09	1,06	1,00	0,94
250	1,32	1,27	1,23	1,20	1,16	1,12	1,06	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	1,06	1,10	1,15	1,19	1,23	1,26	1,29	
	300	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,20	1,23	
	350	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
	400	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	
	450	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
	500	0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	
	550	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	
	600	0,77	0,82	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	
	650	0,75	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98	
	700	0,74	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,93	0,96	
	750	0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,94	
	800	0,71	0,75	0,78	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92	
	900	0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86	0,89	
	1000	0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86	
	1100	0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,79	0,82	0,84	
1200	0,63	0,66	0,70	0,72	0,75	0,77	0,79	0,82		

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

		Bewertungsobjekt								
		Baulandfläche	650	700	750	800	900	1000	1100	1200
Richtwertobjekt	250	1,33	1,35	1,38	1,41	1,46	1,51	1,55	1,59	
	300	1,26	1,28	1,31	1,34	1,38	1,43	1,47	1,51	
	350	1,20	1,23	1,25	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44	
	400	1,15	1,18	1,20	1,23	1,27	1,31	1,35	1,38	
	450	1,11	1,14	1,16	1,18	1,23	1,27	1,30	1,34	
	500	1,08	1,10	1,13	1,15	1,19	1,23	1,26	1,29	
	550	1,05	1,07	1,10	1,12	1,16	1,19	1,23	1,26	
	600	1,02	1,05	1,07	1,09	1,13	1,16	1,20	1,23	
	650	1,00	1,02	1,04	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	
	700	0,98	1,00	1,02	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
	750	0,96	0,98	1,00	1,02	1,06	1,09	1,12	1,15	
	800	0,94	0,96	0,98	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	
	900	0,91	0,93	0,95	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
	1000	0,88	0,90	0,92	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	
	1100	0,86	0,88	0,89	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	
1200	0,83	0,85	0,87	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00		

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- d) 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 Sachwerttrichtlinie einen mittleren Modernisierungsgrad aufweisen.

		Bewertungsobjekt			
		Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuezeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch		1,00	1,07	1,14
	teilmodernisiert		0,93	1,00	1,06
	neuezeitlich		0,88	0,94	1,00

- e) Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen der Sachwerttrichtlinie.

		Bewertungsobjekt			
		Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach		1,00	1,13	1,23
	mittel		0,89	1,00	1,09
	gehoben		0,81	0,92	1,00

- f) Gebäudeart

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

- g) Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
		Mietsituation	unvermietet Eigennutzung	vermietet Mietobjekt
Richtwertobjekt	unvermietet		1,00	0,93

- h) Keller

		Bewertungsobjekt			
		Keller	vorhanden	teilw. vorhanden	nicht vorhanden
Richtwertobjekt	vorhanden		1,00	0,95	0,93
	teilw. vorhanden		1,06	1,00	0,98
	nicht vorhanden		1,07	1,02	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	105,00
01.01.2016	107,99
01.01.2017	114,53
01.01.2018	118,49
01.01.2019	128,08
01.01.2020 (vorläufig)	136,76

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2020	01.01.2014	0,73
Baujahr	1989	2000	1,15
Wohnfläche	150	120	1,11
Baulandfläche	560	605	1,02
Wohnlage	einfach	einfach	1,00
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,07
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,09
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,92
Ergänz.Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,93

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **0,88**

angepasster Immobilienrichtwert	1.710 €/m ²	x 0,88	1.505 €/m ²
------------------------------------	------------------------	--------	------------------------

vorläufiger Vergleichswert **120 m²** **x 1.505 €/m²** **rd. 181.000 €**

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Carports. Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

Doppel- und Reihenhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für Reihen- und Doppelhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 1.078 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.426 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 408 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2016 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 118 m² mit einer Standardabweichung von 22 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 326 m² mit einer Standardabweichung von 112 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 2020 und das Jahr 2014 ausgegeben. Als Baujahr ist das Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2020

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2020	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,99	0,94	0,86	0,77	0,67	0,58	0,54
2010	1,01	1,00	0,95	0,87	0,78	0,68	0,59	0,55	
2000	1,06	1,05	1,00	0,92	0,82	0,72	0,62	0,58	
1990	1,16	1,15	1,09	1,00	0,89	0,78	0,68	0,63	
1980	1,30	1,29	1,22	1,12	1,00	0,87	0,76	0,71	
1970	1,48	1,47	1,40	1,28	1,14	1,00	0,87	0,81	
1960	1,71	1,70	1,62	1,48	1,32	1,16	1,00	0,93	
1950	1,84	1,82	1,73	1,59	1,42	1,24	1,07	1,00	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

Bei zurückliegenden Stichtagen ist zwischen den Tabellen für 2020 und 2014 zu interpolieren.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2014

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2020	Baujahr	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,98	0,91	0,83	0,73	0,64	0,56
2010	1,01	0,99	0,92	0,84	0,74	0,64	0,56	
2000	1,06	1,04	0,97	0,88	0,78	0,68	0,59	
1990	1,16	1,13	1,06	0,96	0,85	0,74	0,64	
1980	1,30	1,27	1,19	1,07	0,95	0,83	0,72	
1970	1,48	1,45	1,36	1,23	1,09	0,94	0,82	
1960	1,71	1,67	1,57	1,42	1,25	1,09	0,95	
1950	1,84	1,79	1,68	1,52	1,34	1,17	1,02	

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	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	0,65	0,63	0,59	0,57
	70	1,11	1,00	0,96	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,75	0,72	0,70	0,66	0,63
	80	1,16	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,76	0,73	0,69	0,66
	90	1,22	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77	0,72	0,69
	100	1,27	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80	0,75	0,72
	110	1,32	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,86	0,83	0,78	0,75
	120	1,37	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,82	0,78
	130	1,43	1,28	1,23	1,17	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,85	0,81
	140	1,48	1,33	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,88	0,84
	150	1,53	1,38	1,32	1,26	1,21	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,91	0,87
	160	1,59	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,16	1,11	1,07	1,04	1,00	0,94	0,90
	180	1,68	1,52	1,45	1,39	1,33	1,28	1,23	1,18	1,14	1,10	1,06	1,00	0,95
	200	1,77	1,59	1,52	1,45	1,39	1,34	1,29	1,24	1,19	1,15	1,11	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	1,06	1,10	1,14	1,17	1,19	1,22	1,24	1,25	1,27	1,29	1,30	1,33
	150	0,94	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23	1,25
	200	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18	1,20
	250	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	1,13	1,14	1,17
	300	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12	1,14
	350	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,11
	400	0,82	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,09
	450	0,81	0,86	0,89	0,92	0,94	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,07
	500	0,80	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06
	550	0,79	0,83	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,04
	600	0,78	0,82	0,86	0,88	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
	650	0,77	0,81	0,85	0,87	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,02
	750	0,75	0,80	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- d) 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	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch		1,00	1,10	1,20
	teilmodernisiert		0,91	1,00	1,09
	neuzeitlich		0,83	0,92	1,00

- e) Die Einstufung des Gebäudestandards richtet sich nach den Standardmerkmalen und Standardstufen
der Sachwertrichtlinie.

		Bewertungsobjekt			
		Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach		1,00	1,12	1,17
	mittel		0,90	1,00	1,05
	gehoben		0,85	0,95	1,00

- f) Gebäudeart

		Bewertungsobjekt			
		Gebäudeart	Doppelhaus	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Richtwertobjekt	Doppelhaus		1,00	0,97	0,95
	Reihenendhaus		1,03	1,00	0,97
	Reihenmittelhaus		1,06	1,03	1,00

- g) Mietsituation

		Bewertungsobjekt	
		unvermietet Eigennutzung	vermietet Mietobjekt
Richtwertobjekt	unvermietet	1,00	0,94

- h) Keller

		Bewertungsobjekt			
		Keller	vorhanden	teilw. vorhanden	nicht vorhanden
Richtwertobjekt	vorhanden		1,00	0,97	0,94
	teilw. vorhanden		1,03	1,00	0,97
	nicht vorhanden		1,06	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	101,27
01.01.2016	103,65
01.01.2017	105,55
01.01.2018	119,36
01.01.2019	124,04
01.01.2020 (vorläufig)	134,66

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungs-koeffizient
Zeitpunkt	01.01.2020	01.01.2014	0,74
Baujahr	1999	2005	1,06
Wohnfläche	120	110	1,04
Baulandfläche	285	260	0,99
Wohnlage	gut	gut	1,00
Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,10
Gebäudestandard	gehoben	einfach	0,85
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänz.Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	0,95
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,94
Keller	teilweise vorhanden	nicht vorhanden	0,97

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **0,65**

angepasster Immobilienrichtwert	2.190 €/m ²	x 0,65	1.424 €/m ²
---------------------------------	------------------------	--------	------------------------

vorläufiger Vergleichswert	110 m²	x 1.424 €/m²	rd. 157.000 €
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------------	----------------------

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Nebengebäude wie z.B. Garagen oder Carports. Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berücksichtigen. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

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 2018 und 2019 rd. 1.040 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
- Befahrungsdaten

Anmerkung:

Eine Ortsbesichtigung wird nicht durchgeführt.

Bauunterlagen werden in der Regel nicht eingesehen.

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte

Berechnungszeitraum: 2018/2019

Anzahl der für die Berechnung herangezogenen Objekte: 935

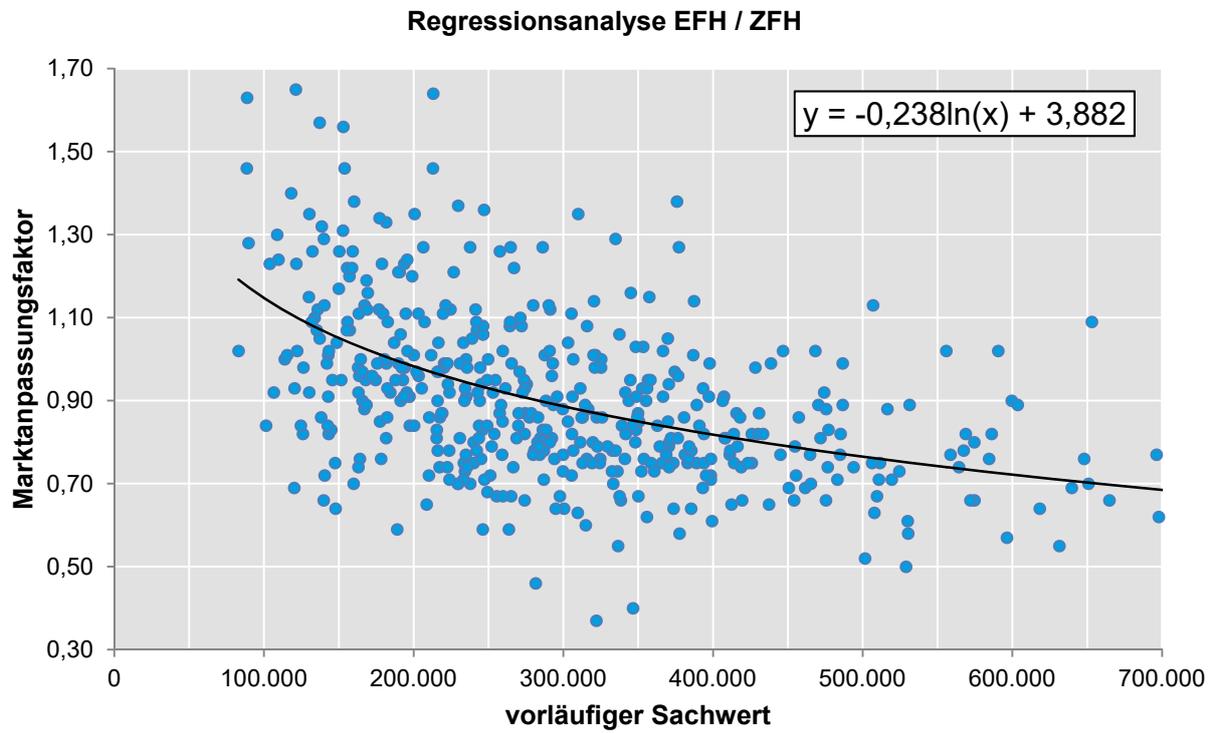
480 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Bodenwertniveau	85 €/m ² - 250 €/m ²	Mittel 134 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 – 0,5	Mittel 0,32
Mittleres Baujahr	1976	Stabw 24
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	43 Jahre	Stabw 18
Mittlere Wohnfläche	147 m ²	Stabw 44
Mittlere BGF	341 m ²	Stabw 123
Mittlere Grundstücksfläche	819 m ²	Stabw 667

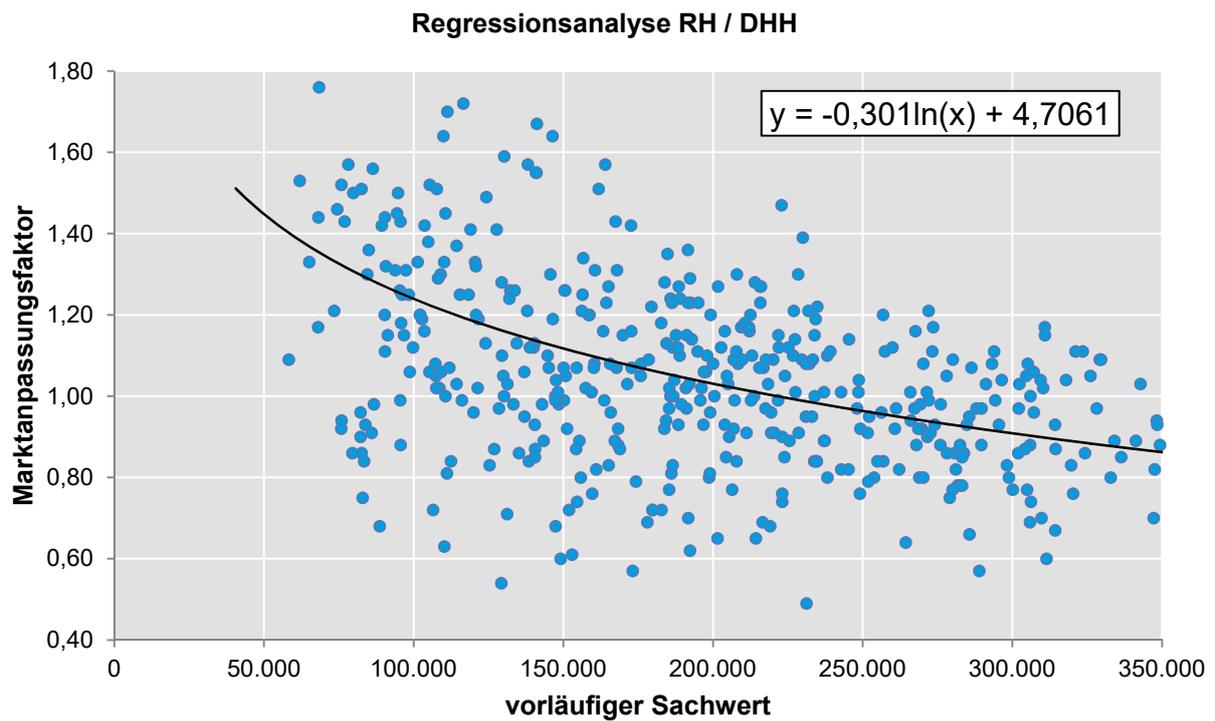
455 Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Bodenwertniveau	85 €/m ² - 250 €/m ²	Mittel 143 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 – 0,5	Mittel 0,29
Mittleres Baujahr	1975	Stabw 30
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	44 Jahre	Stabw 20
Mittlere Wohnfläche	117 m ²	Stabw 24
Mittlere BGF	236 m ²	Stabw 74
Mittlere Grundstücksfläche	391 m ²	Stabw 226

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



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 €		1,33
100.000 €		1,24
125.000 €	1,09	1,17
150.000 €	1,05	1,12
175.000 €	1,01	1,07
200.000 €	0,98	1,03
225.000 €	0,95	1,00
250.000 €	0,92	0,96
275.000 €	0,90	0,94
300.000 €	0,88	0,91
325.000 €	0,86	0,89
350.000 €	0,84	0,86
375.000 €	0,83	
400.000 €	0,81	
425.000 €	0,80	
450.000 €	0,78	
475.000 €	0,77	
500.000 €	0,76	
525.000 €	0,75	
550.000 €	0,74	
575.000 €	0,73	
600.000 €	0,72	
650.000 €	0,70	
700.000 €	0,68	

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 %	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)	2,0	376	147	1.875	5,7	23,5	49	80
Standartabweichung	0,3		41	516	0,7	2,8	16	0
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	2,3	381	119	1.815	6,0	22,8	53	80
Standartabweichung	0,4		24	573	0,7	2,9	16	0
Zweifamilienhäuser	2,8	36	199	1.384	5,4	24,8	45	80
Standartabweichung	0,4		49	408	0,6	3,1	16	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2018

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Einfamilienhäuser	3,8 %	3,2 %	3,2 %	3,2 %	3,1 %				
Einfamilienhäuser (freistehend)						2,7 %	2,5 %	2,5 %	2,2 %
Reihenhäuser/ Doppelhäuser						3,2 %	3,1 %	2,9 %	2,6 %
Zweifamilienhäuser						3,5 %	3,2 %	3,4 %	3,1 %

5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2017			2018			2019		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	18	1,78	6,864	18	1,69	8,289	24	1,80	9,774
Gangelt	2	0,19	0,356	2	0,63	3,088	4	0,42	0,809
Geilenkirchen	9	1,15	2,994	14	3,55	6,494	15	1,01	5,500
Heinsberg	30	3,22	13,203	23	3,04	14,278	29	11,36	20,131
Hückelhoven	13	1,31	4,096	23	1,93	9,779	26	3,25	15,275
Selfkant	1	0,06	0,430	1	0,15	0,245	4	0,81	0,748
Übach-Palenberg	18	1,31	6,077	17	1,94	8,273	17	8,27	16,786
Waldfeucht	-	-	-	4	1,11	1,173	4	0,38	1,211
Wassenberg	9	0,67	2,967	5	0,45	1,376	7	0,57	3,184
Wegberg	11	1,11	3,767	13	2,31	6,630	16	2,66	5,701
Kreis Heinsberg	111	10,79	40,754	120	16,80	59,625	146	30,53	79,119

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	4,5	49	569	1.025	5,3	25,9	46	80
Standartabweichung	0,9		627	340	1,0	3,3	15	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2018

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mehrfamilienhäuser	5,5 %	5,4 %	5,3 %	5,0 %	4,9 %	4,9 %	5,1 %	5,3 %	5,1 %

5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2017			2018			2019		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	7	6,20	3,403	7	2,85	3,630	8	2,10	4,040
Gangelt	1	0,59	1,100	4	2,66	0,793	1	0,26	0,450
Geilenkirchen	3	1,75	4,223	6	1,84	1,775	1	0,20	0,500
Heinsberg	8	6,90	10,981	5	3,00	2,114	8	2,40	3,281
Hückelhoven	5	3,17	3,015	12	5,25	7,775	6	2,63	3,197
Selfkant	-	-	-	2	0,59	0,268	-	-	-
Übach-Palenberg	2	1,01	0,187	4	2,90	4,260	3	0,62	0,795
Waldfeucht	1	0,15	0,200	1	0,28	0,400	2	0,48	0,537
Wassenberg	3	2,38	1,661	1	0,16	0,505	1	0,19	0,220
Wegberg	3	1,60	1,469	2	0,49	0,190	5	3,03	3,895
Kreis Heinsberg	33	23,76	26,238	44	20,02	21,710	35	11,91	16,915

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2017			2018			2019		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	16	9,15	6,003	20	15,30	28,777	21	13,25	20,280
Gangelt	2	0,83	1,497	6	1,34	25,949	3	0,79	13,894
Geilenkirchen	4	1,06	1,206	5	1,58	1,800	3	1,66	1,107
Heinsberg	12	13,43	4,906	8	1,78	3,893	18	2,75	4,852
Hückelhoven	12	12,49	6,809	14	3,50	27,206	9	3,92	6,443
Selfkant	1	0,68	1,572	2	6,56	1,100	2	0,75	0,760
Übach-Palenberg	5	1,32	2,378	4	1,94	4,430	4	0,42	0,499
Waldfeucht	3	2,17	3,614	2	0,50	0,300	-	-	-
Wassenberg	6	2,80	12,949	7	1,80	10,164	7	19,14	4,065
Wegberg	8	3,48	2,696	10	8,09	3,887	7	2,38	5,268
Kreis Heinsberg	69	47,42	43,630	78	42,39	107,506	74	45,06	57,168

5.4.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

Objektart	N	Ø Kaufpreis in Euro	Streubereich in Euro
Garagen	155	8.500	2.000 – 25.000
Tiefgaragenstellplatz	126	13.000	5.000 – 25.000
offener Stellplatz	99	5.100	1.000 – 10.000

Verkäufe aus den Jahren 2015 bis 2019

6 Wohnungs- und Teileigentum

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2017			2018			2019		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	105	16,289	35,7	83	16,724	34,8	138	31,111	38,2
Gangelt	-	-	-	3	0,292	0,6	50	6,659	8,2
Geilenkirchen	28	3,346	7,3	29	2,647	5,5	36	5,723	7,0
Heinsberg	58	7,133	15,6	60	7,044	14,7	61	7,190	8,8
Hückelhoven	49	7,829	17,2	54	6,377	13,3	59	7,199	8,8
Selfkant	5	0,771	1,7	4	0,384	0,8	6	0,638	0,8
Übach-Palenberg	38	3,151	6,9	42	4,237	8,8	38	4,079	5,0
Waldfeucht	-	-	-	3	0,312	0,7	7	1,445	1,8
Wassenberg	21	2,491	5,5	33	4,361	9,1	62	11,532	14,1
Wegberg	46	4,569	10,0	61	5,618	11,7	50	5,953	7,3
Kreis Heinsberg	350	45,579	100,0	372	47,996	100,0	507	81,529	100,0

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1.229 Verträge über den Verkauf von Wohn- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro	2017	2018	2019
bis 50.000	60	58	39
50.000 – 100.000	97	130	127
100.000 – 150.000	77	80	99
150.000 – 200.000	61	37	87
200.000 – 250.000	23	34	80
250.000 – 300.000	17	16	49
300.000 – 400.000	10	7	11
400.000 – 500.000	2	6	6
Über 500.000	3	4	9
Gesamt	350	372	507

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	2010-2017 Euro/m ² Wfl	Neubau Euro/m ² Wfl
Erkelenz	/	/	930	1.330	1.700	2.280	2.890
Gangelt	/	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	/	/	900	1.160	1.580	1.990	/
Heinsberg	/	/	760	1.210	1.560	2.290	2.580
Hückelhoven	/	/	790	1.160	1.550	2.270	2.410
Selfkant	/	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	770	1.130	1.420	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	840	/	1.420	1.950	/
Wegberg	/	/	890	1.220	1.470	/	/
Kreis Heinsberg	/	800	850	1.210	1.560	2.190	2.600

In Kernlagen werden Kaufpreise bis 3.300 €/qm gezahlt.

Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2015 - 2019. Die Auswertungen bezogen sich auf 441 Gebäudeobjekte, in die 1.214 Kaufverträge einfließen. Die Daten wurden mittels Eigentümerbefragungen anhand von Fragebögen gewonnen.

6.1.2 Liegenschaftszinssätze

Wohnungseigentum	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
Erstverkäufe	1,9	100	85	2.509	6,3	22,7	80	80
Standartabweichung	0,3		18	365	0,3	1,4	0	0
Weiterverkäufe	3,3	239	78	1.308	5,5	26,6	51	80
Standartabweichung	0,6		22	471	0,6	3,4	13	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2018

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wohnungseigentum	4,6 %	4,1 %	4,1 %	3,7 %	3,7 %	3,6 %			
Erstverkäufe							2,4 %	2,3 %	2,1 %
Weiterverkäufe							3,9 %	3,6 %	3,5 %

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.

Das Modell der AGVGA zur Ableitung von Immobilienrichtwerten beinhaltet keine Nebengebäude. Deswegen sind Garagen und Carports, wenn sie vorhanden waren, vom Kaufpreis abgezogen worden. Im Durchschnitt haben sich aufgrund von Auswertungen folgende prozentuale Anteile am bereinigten Kaufpreis ergeben.

Für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ergaben sich durchschnittlich je Garage 4,5 % und je Carport 2 % vom bereinigten Kaufpreis.

Bei den Reihen- und Doppelhäusern ergaben sich durchschnittlich je Garage 5 % und je Carport 2,5 % vom bereinigten Kaufpreis.

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
	teilmmodernisiert	6 bis 11 Punkte
	neuzeitlich	> 11 Punkte
Gebäudestandard	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 Rathausplatz 1, 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	Architektin (FA Erkelenz)
	Phlipsen, Erika	Regierungsrätin (FA Erkelenz)
	Jansen, Edith	Steueramtfrau (FA Geilenkirchen)
	Janßen, Gisela	Regierungsrätin (FA Geilenkirchen)

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle:	Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg
Telefon:	02452-136224
Telefax:	02452-13886224
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@staedteregion-aachen.de

10 Anlagen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

www.boris.nrw.de

