

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im

Kreis Heinsberg



Grundstücksmarktbericht

2011

Basierend auf den Daten des Jahres 2010

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

Geschäftsstelle: Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg
Telefon: 02452/136224, 136225 oder 136251
Telefax: 02452/136295
e-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Heinsberg.de
Internet: [http:// www.gutachterausschuss.nrw.de/HS/gutacht.htm](http://www.gutachterausschuss.nrw.de/HS/gutacht.htm)

Gebühr: 52,00 €

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Zuständigkeitsbereich	
1.1 Übersichtskarte des Kreisgebietes	3
1.2 Kreis Heinsberg -Überblick in Zahlen-	4
1.3 Flächennutzung im Kreisgebiet	5
2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	6
3. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
4. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	
4.1 Rechtsgrundlagen	7
4.2 Aufgaben des Gutachterausschusses	8
4.3 Aufgaben der Geschäftsstelle	9
5. Grundstücksmarkt des Jahres 2010	
5.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte	10
5.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen	11/12
5.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte	12/13
6. Unbebaute Grundstücke	
6.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	14
6.2 Wohnbauland	15
6.3 Gewerbe- und Industrieauflähen	15
6.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	16
6.5 Rohbauland	16
6.6 Bauerwartungsland	17
6.7 Sonstige Flächen	17
7. Bebaute Grundstücke	
7.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	18
7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	19
7.3 Mehrfamilienhäuser	20
7.4 Wohn- und Geschäftshäuser	20
7.5 Gewerbe- und Industrieobjekte	21
7.6 Sonstige Objekte	21

	Seite
8. Wohnungs- und Teileigentum	
8.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	22
8.2 Verteilung nach Kaufpreishöhen	22
9. Bodenrichtwerte	
9.1 Gesetzlicher Auftrag	23
9.2 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	23
9.3 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	24
9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	24
10. Erforderliche Daten	
10.1 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	25
10.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	25
10.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	25
10.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum	26
10.2 Preisentwicklung unbebauter Grundstücke	27
10.2.1 Entwicklung der Preise für Wohnbauland seit 1980	27
10.2.2 Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen seit 1972	27
10.2.3 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen	28
10.3 Liegenschaftszinssätze	29
10.4 Korrekturfaktoren	29
10.5 Marktanpassungsfaktoren bei Sachwertobjekten	30/31
11. Mieten	31
12. Sonstige Angaben	
12.1 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	32
12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg	33

1. Zuständigkeitsbereich

Die nachfolgenden Angaben über den Grundstücksmarkt beziehen sich auf das Gebiet des Kreises Heinsberg.

1.1 Übersichtskarte des Kreisgebietes



1.2 Kreis Heinsberg - Überblick in Zahlen-

Das Gebiet des Kreises Heinsberg besteht aus sieben Stadt- und drei Gemeindebezirken. Er gehört als der westlichste Kreis der BRD zum Regierungsbezirk Köln und damit zum Bundesland Nordrhein-Westfalen. 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 Kreis Neuss, der Kreis Düren und die Städteregion Aachen.

Bevölkerungsstand und -dichte zum 30.06.2010

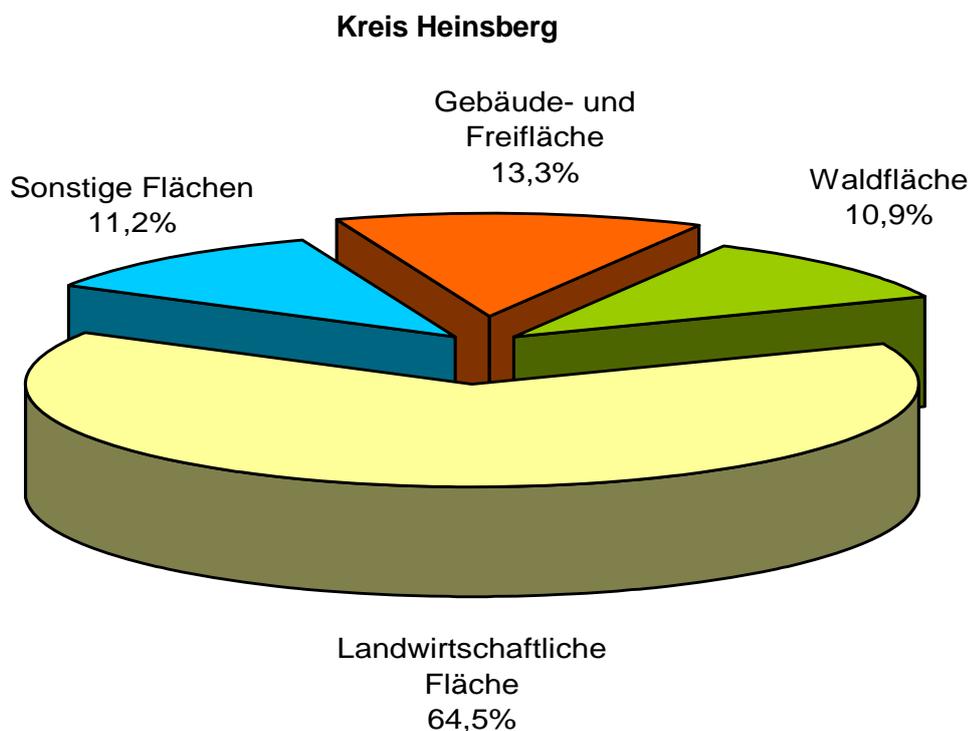
Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	%	Einwohner	%	Einwohner je km ²
Stadt Erkelenz	117,35	18,7	44.540	17,5	380
Stadt Geilenkirchen	83,23	13,2	28.127	11,0	338
Stadt Heinsberg	92,21	14,7	40.992	16,1	445
Stadt Hückelhoven	61,27	9,8	39.105	15,3	638
Stadt Übach-Palenberg	26,11	4,2	24.776	9,7	949
Stadt Wassenberg	42,41	6,7	17.248	6,8	407
Stadt Wegberg	84,32	13,4	29.141	11,4	346
Gemeinde Gangelt	48,73	7,8	11.658	4,6	239
Gemeinde Selfkant	42,08	6,7	10.217	4,0	243
Gemeinde Waldfeucht	30,27	4,8	9.171	3,6	303
Kreis Heinsberg	627,98	100	254.975	100	406

Quelle Einwohner: „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“

Die Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr im Kreisgebiet geringfügig gesunken.

1.3 Flächennutzung im Kreisgebiet

Stadt/Gemeinde	Katasterfläche	Gebäude- und Freifläche		landwirtschaftl. Fläche		Waldfläche		Sonstige Flächen	
	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Erkelenz	11.735	1.319	11,2	9.062	77,2	225	1,9	1.129	9,6
Gangelt	4.873	436	8,9	3.608	74,0	208	4,3	621	12,7
Geilenkirchen	8.323	824	9,9	5.622	67,5	694	8,3	1.183	14,2
Heinsberg	9.221	1.491	16,2	6.498	70,5	247	2,7	985	10,7
Hückelhoven	6.127	1.019	16,6	3.433	56,0	703	11,5	972	15,9
Selfkant	4.208	426	10,1	2.964	70,4	504	12,0	314	7,5
Übach-Palenberg	2.611	570	21,8	1.391	53,3	261	10,0	389	14,9
Waldfeucht	3.027	401	13,2	2.323	76,7	102	3,4	201	6,6
Wassenberg	4.241	596	14,1	1.765	41,6	1.382	32,6	498	11,7
Wegberg	8.432	1.295	15,4	3.864	45,8	2.502	29,7	771	9,1
Kreis Heinsberg	62.798	8.377	13,3	40.530	64,5	6.828	10,9	7.063	11,2



2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2010 wurden im Kreis Heinsberg insgesamt 2955 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohn- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 364,4 Millionen € abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber 2009 um ca. 1 % und der Geldumsatz erhöhte sich um ca. 5,4 %.

Unbebaute Grundstücke

Eine Umsatzsteigerung ist bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen. Gegenüber 2009 stieg die Anzahl der verkauften Baugrundstücke um ca. 8,4 % auf 544.

Die Preise dieser Grundstücke sind im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,6 % gefallen und liegen im Kreisgebiet im Mittel bei ca. 114,- €/qm. Die höchsten Bodenpreise wurden in den Städten Erkelenz und Wegberg und in bevorzugten Wohnlagen der Städte Geilenkirchen und Heinsberg erzielt. Auch in der Gemeinde Selfkant wurden relativ hohe Bodenwerte erreicht. Der Selfkant grenzt unmittelbar an die Stadt Sittard und den dicht besiedelten südlimburgischen Raum der Niederlande, wodurch seit Jahren eine vermehrte Nachfrage nach Baugrundstücken durch niederländische Bürger beobachtet wird. Insbesondere in den Gemeinden oder Ortsteilen mit einem Überangebot an Baulandflächen sind die Grundstückspreise rückläufig.

Industrie- und Gewerbegrundstücke in ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten sind im Kreisdurchschnitt etwa gleich geblieben.

Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind leicht gestiegen. Der mittlere Kaufpreis im Kreisgebiet liegt bei rd. 3,40 €/qm.

Die Preise für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind unverändert.

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2010 wurden 1.395 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, 4,1 % mehr als im Vorjahr. Die Preise für neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser sind leicht gesunken.

Durchschnittliche Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind unter Punkt 10 des Marktberichtes aufgelistet.

Eigentumswohnungen

Im Jahre 2010 wechselten 335 Objekte den Eigentümer, 8 % weniger als im Vorjahr. Die Preise neuer Eigentumswohnungen sind gegenüber 2009 nahezu unverändert.

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind unter Punkt 10 des Marktberichtes aufgelistet.

3. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt im Kreis Heinsberg. Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren.

Der Bericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen der hiesigen Kaufpreissammlung. Der Bericht wendet sich an die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen und an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

In diesem Zusammenhang muss jedoch deutlich gemacht werden, dass in aller Regel das Marktverhalten nur in generalisierter Form darstellbar ist. Die in diesem Bericht angegebenen Preise, Preisentwicklungen und Werte stellen somit die Verhältnisse dar, wie sie für den jeweiligen Teilmarkt charakteristisch sind. Die tatsächliche Situation im Einzelfall kann deutlich von den durchschnittlichen Marktverhältnissen abweichen.

Der Benutzer des Jahresberichtes muss sich stets bewusst sein, dass die angegebenen Werte und Preise auf ein spezielles Grundstück nur übertragbar sind, wenn es mit den wertbildenden Faktoren des Teilmarktes übereinstimmt. Im Allgemeinen wird nur der Bewertungsfachmann in der Lage sein, aus den Daten des Marktberichtes auf den Wert eines speziellen Objektes schließen zu können.

4. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

4.1 Rechtsgrundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 gebildet worden. Heute gilt für die Gutachterausschüsse das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW) in den jeweils gültigen Fassungen.

Die Gutachterausschüsse sind selbständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Sie sind Landeseinrichtungen.

Für den Bereich des Kreises Heinsberg wurde ein selbständiger Gutachterausschuss gebildet. Er führt die Bezeichnung "Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg".

Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, dessen Vertretern und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Alle Gutachter werden von der Bezirksregierung Köln bestellt. Die sachverständigen Mitglieder - Architekten, Bauingenieure, Agraringenieure, Geodäten, Immobilienmakler etc. - werden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die Sitzungen der Gutachterausschüsse sind nicht öffentlich. Die Gutachter beschließen mit Stimmenmehrheit.

Die Gutachter haben ihre Tätigkeit gewissenhaft und unparteiisch auszuüben. Sie sind verpflichtet, das durch ihre Tätigkeit begründete Wissen über persönliche und wirtschaftliche Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.

4.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses lassen sich allgemein in folgende Schwerpunkte einteilen:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie von Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensvor- oder -nachteile
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Erarbeitung der Übersicht über den Grundstücksmarkt (Grundstücksmarktbericht)

Der Gutachterausschuss kann Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten und Mietübersichten erstellen.

Antragsberechtigt für Gutachten sind die Berechtigten nach §193 (1) BauGB. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist außerdem der jeweilige Mieter oder Pächter antragsberechtigt.

Zur Erlangung einer möglichst großen Transparenz des Grundstücksmarktes gibt der Gutachterausschuss jedes Jahr einen Grundstücksmarktbericht heraus. Dieser kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von jedermann erworben werden. Die Bodenrichtwerte und Marktberichte werden unter www.borisplus.nrw.de im Internet veröffentlicht.

Die Art der Veröffentlichung und der Hinweis auf das Recht, Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten, werden ortsüblich bekannt gemacht. Die Geschäftsstelle, die der Vorbereitung und Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses dient, ist beim Vermessungs- und Katasteramt des Kreises Heinsberg (Kreisverwaltung) eingerichtet. Sie steht innerhalb der Dienststunden für Auskünfte zur Verfügung (Tel. 02452/136224, 136225 oder 136251).

4.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle führt nach Weisung des Gutachterausschusses im wesentlichen folgende Arbeiten durch:

Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen. Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Kreisgebietes werden gemäß § 195 Abs.1 BauGB von den beurkundenden Stellen der Geschäftsstelle zugeleitet. Das gleiche gilt für Zwangsversteigerungsbeschlüsse der Amtsgerichte. Sie werden ausgewertet, und alle wesentlichen Daten werden der Kaufpreissammlung zugeführt.

Die Kaufpreissammlung bildet die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Die erfassten Daten unterliegen dem Datenschutz und stehen dem Gutachterausschuss für die Erledigung seiner Aufgaben zur Verfügung.

Gemäß § 195 Abs. 3 BauGB können nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form erteilt werden.

Vorbereitung zur Ermittlung der Daten, die für die Wertermittlung erforderlich sind (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen)

Vorbereitung und Ausarbeitung der Wertgutachten, vorbereitende Auswertungen zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der Übersichten über Bodenrichtwerte

Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Aufbereitung der vorliegenden Daten für den Grundstücksmarktbericht

Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über die Bodenrichtwerte und sonstige Daten des Grundstücksmarktes.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben sollen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu beitragen, dass der Grundstücksmarkt übersichtlicher wird.

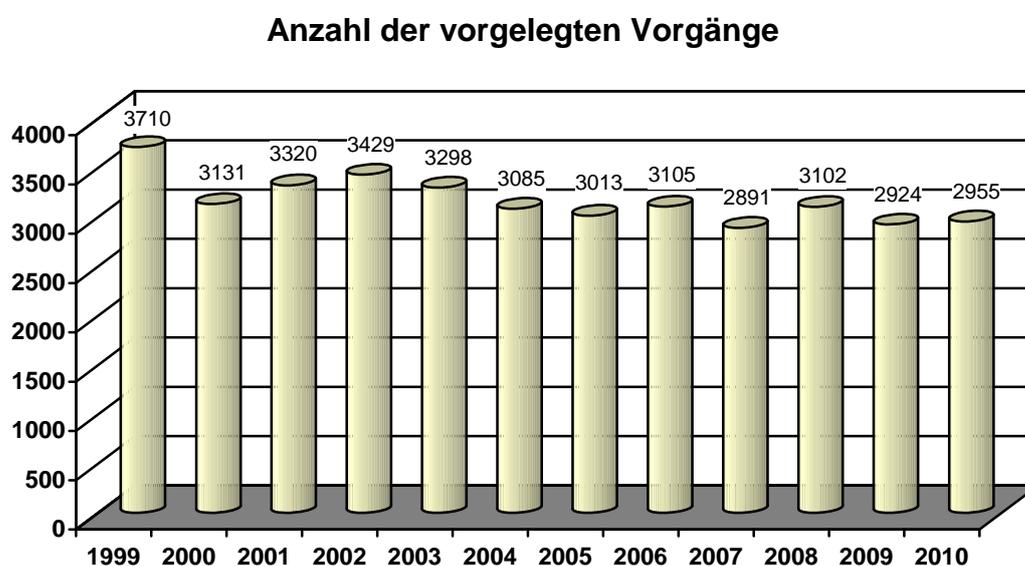
Ziel dieser Umsatzstatistik soll es sein, mit einem vertretbaren Aufwand einen möglichst guten Überblick über den Umfang des Grundstücksmarktes im Kreis Heinsberg zu geben.

5. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

5.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

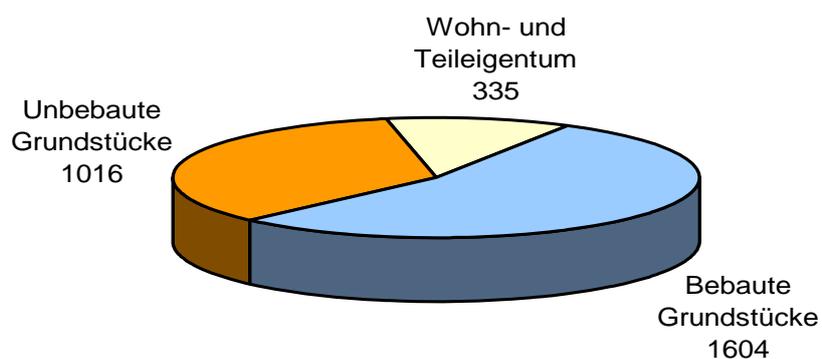
Im Jahre 2010 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 2955 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies sind ca. 1% mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 1999 und 2010 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

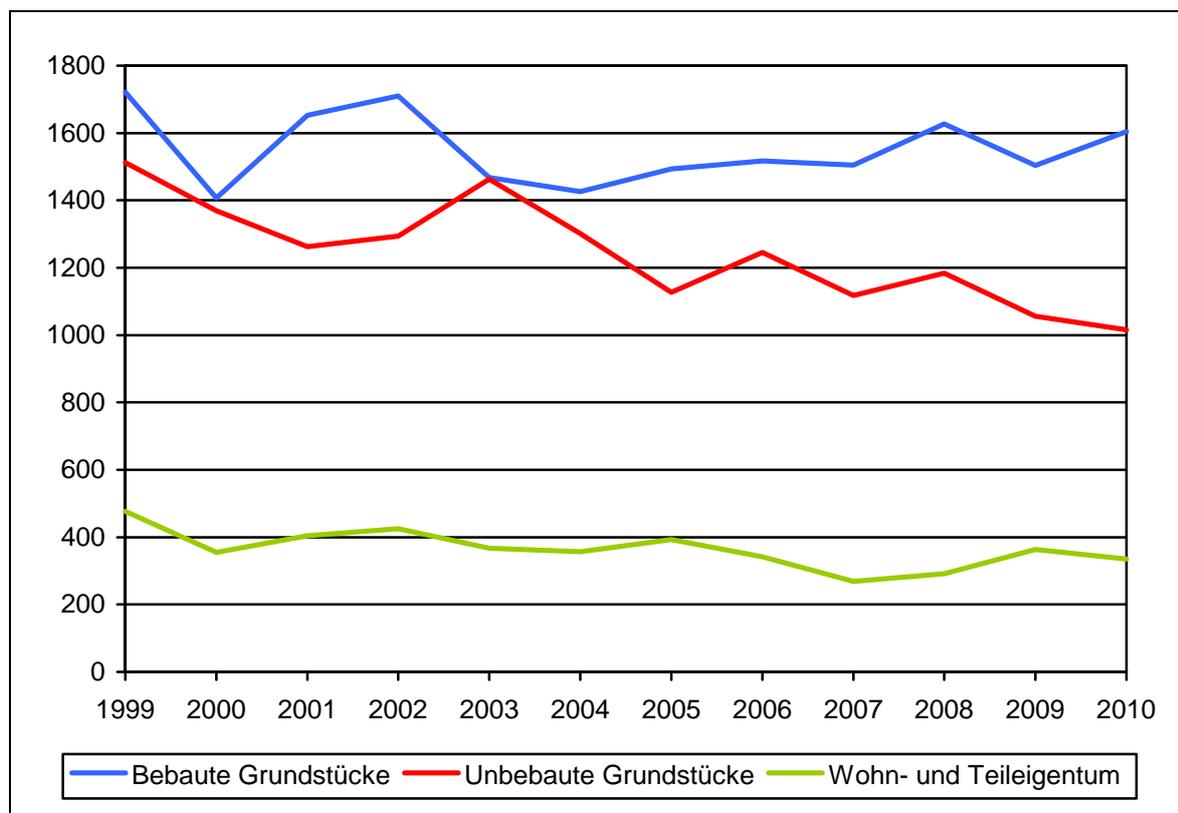


Die Kauffälle 2010 verteilen sich auf die Teilmärkte in %-Anteil und Anzahl:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen blieb in etwa gleich und liegt bei 66 %.



Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

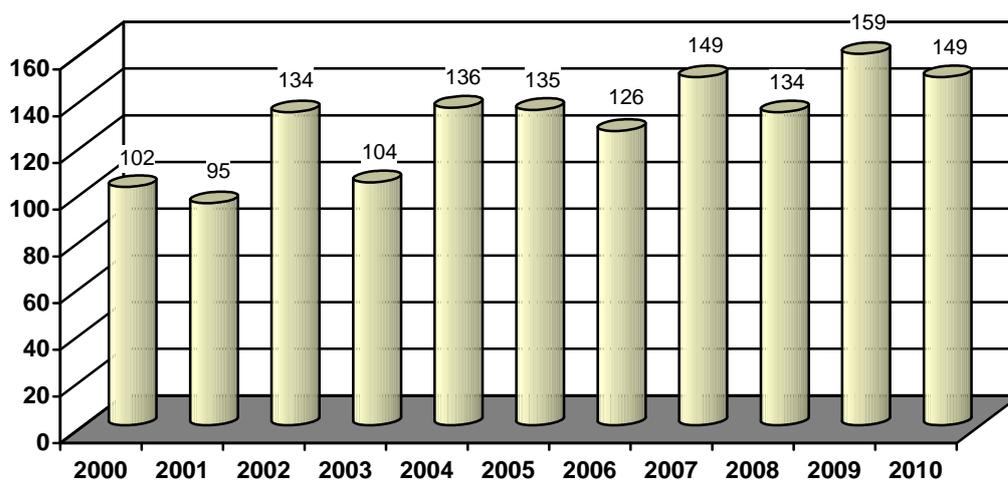


5.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Anteil am Gesamtmarkt
2001	95	- 6,9 %	2,9 %
2002	134	+ 41,1 %	3,9 %
2003	104	- 28,8 %	3,2 %
2004	136	+30,8 %	4,4 %
2005	135	- 0,7 %	4,5 %
2006	126	- 6,6 %	4,1 %
2007	149	+ 18,3 %	5,2 %
2008	134	- 10,1 %	4,3 %
2009	159	+ 18,6 %	5,4 %
2010	149	- 6,3 %	5,0 %

Im Jahre 2010 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 149 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 6,3 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 5,0 %.

Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

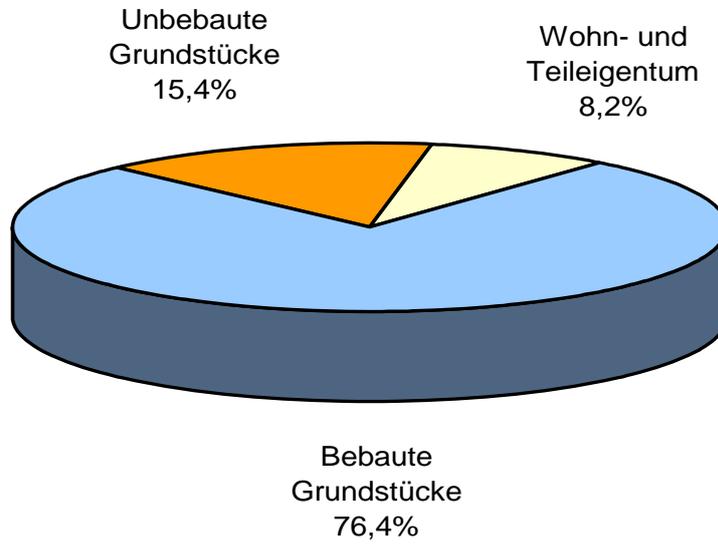


5.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

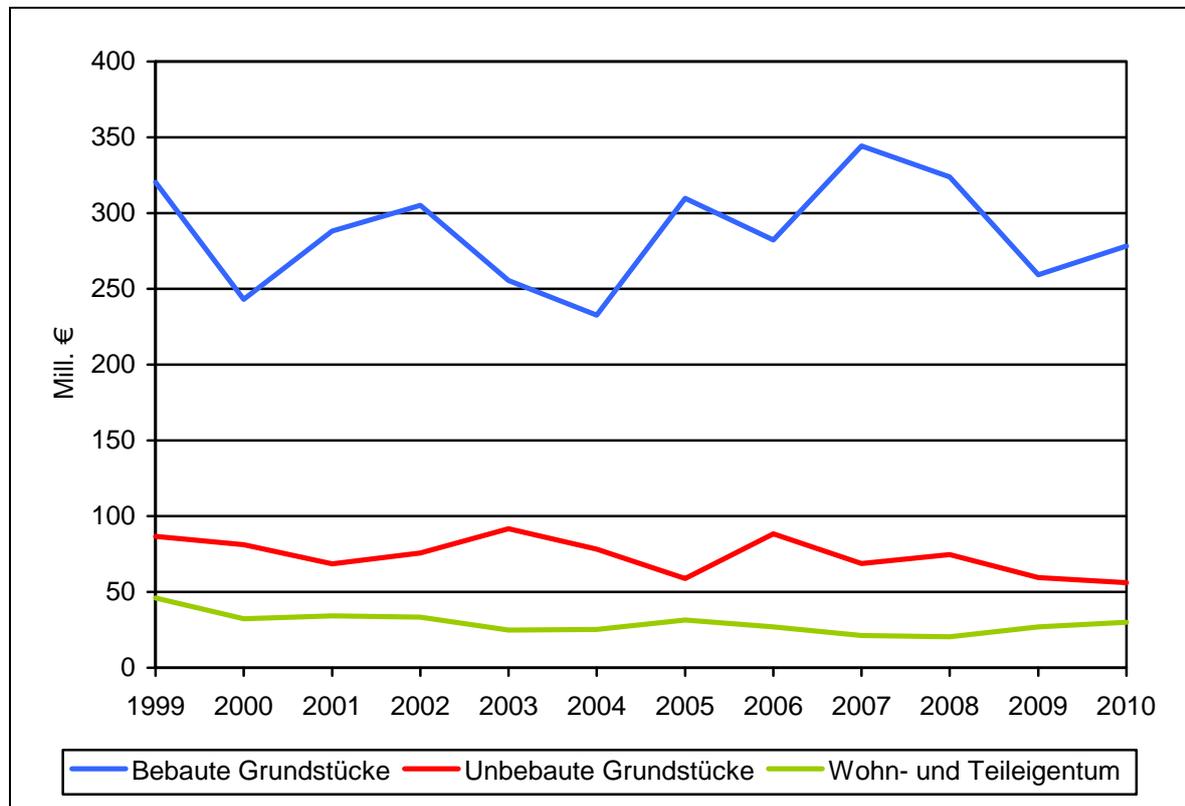
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2009 um ca. 5,4 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ stieg um ca. 7,3 % und der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ erhöhte sich um ca. 10,7 %. Der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ verringerte sich um ca. 5,4 %.

	2008 Mill. €	2009 Mill. €	2010 Mill. €
Gesamtgeldumsatz	418,9	345,7	364,4
Aufgegliedert in die Teilmärkte			
Bebaute Grundstücke	323,8	259,3	278,3
Wohnungs- und Teileigentum	20,5	27,0	29,9
Unbebaute Grundstücke	74,6	59,4	56,2

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



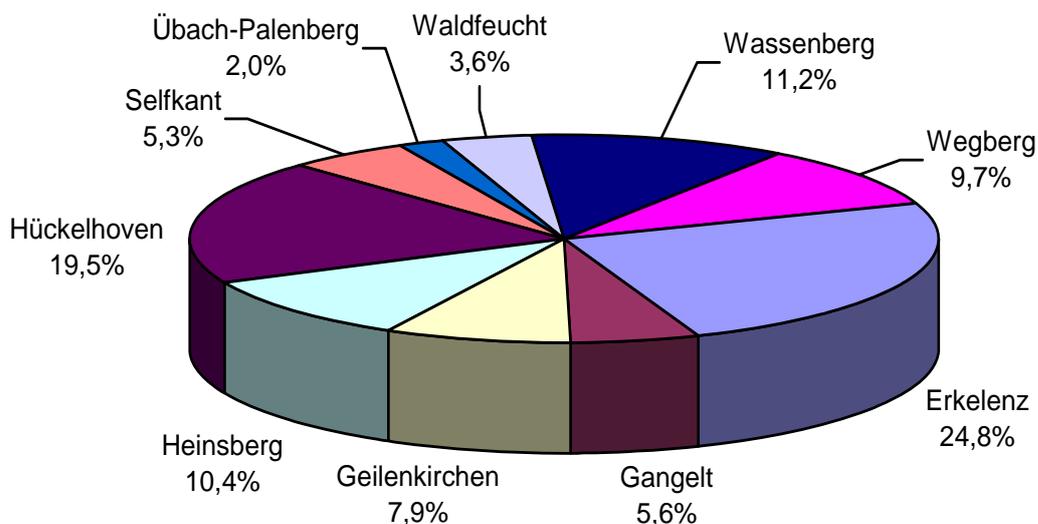
6. Unbebaute Grundstücke

6.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

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

Stadt/Gemeinde	Gesamt – Umsatz aus allen Teilmärkten					
	2008		2009		2010	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	14,833	19,9	16,798	28,3	13,951	24,8
Gangelt	4,768	6,4	3,576	6,0	3,142	5,6
Geilenkirchen	4,594	6,1	9,346	15,7	4,422	7,9
Heinsberg	12,836	17,2	7,043	11,9	5,824	10,4
Hückelhoven	8,210	11,0	8,291	13,9	10,974	19,5
Selfkant	10,042	13,5	2,467	4,1	2,963	5,3
Übach-Palenberg	3,761	5,0	1,286	2,2	1,111	2,0
Waldfeucht	2,085	2,8	1,381	2,3	2,033	3,6
Wassenberg	9,122	12,2	5,212	8,8	6,323	11,2
Wegberg	4,377	5,9	4,067	6,8	5,462	9,7
Kreis Heinsberg	74,628	100	59,467	100	56,205	100

Anteil am Gesamtumsatz 2010



6.2 Wohnbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohnbauland								
	2008			2009			2010		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	122	8,47	8,661	156	10,79	12,562	157	10,70	10,884
Gangelt	39	3,03	2,112	26	1,79	1,620	28	1,88	1,777
Geilenkirchen	40	2,02	1,995	48	5,76	4,202	44	2,68	2,632
Heinsberg	55	5,39	3,242	71	5,09	4,698	53	5,93	3,802
Hückelhoven	43	8,65	2,301	44	2,33	2,104	55	3,61	3,728
Selfkant	54	3,93	4,808	14	1,48	1,132	20	1,80	1,530
Übach-Palenberg	30	2,20	1,751	19	0,83	0,787	15	0,95	0,754
Waldfeucht	22	2,04	1,352	9	0,75	0,486	20	1,62	1,139
Wassenberg	90	10,31	7,990	83	6,37	4,947	96	6,74	5,268
Wegberg	44	2,76	2,604	32	2,22	2,284	56	4,97	3,762
Kreis Heinsberg	539	48,80	36,816	502	37,41	34,822	544	40,88	35,276

6.3 Gewerbe- und Industriebauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industriebauflächen								
	2008			2009			2010		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	10	9,68	2,148	6	4,42	1,067	7	4,18	1,072
Gangelt	5	1,91	0,420	2	0,69	0,178	/	/	/
Geilenkirchen	13	3,04	0,783	3	1,32	0,224	5	2,49	0,794
Heinsberg	8	15,08	4,754	4	1,02	0,299	5	2,41	0,574
Hückelhoven	7	13,54	1,834	5	8,42	5,054	4	8,01	5,051
Selfkant	7	3,38	2,981	1	0,58	0,145	4	0,74	0,480
Übach-Palenberg	5	1,16	0,280	6	1,03	0,201	/	/	/
Waldfeucht	1	0,05	0,014	2	0,35	0,052	1	0,02	0,003
Wassenberg	2	1,39	0,212	1	0,12	0,018	4	2,64	0,459
Wegberg	/	/	/	4	2,63	0,606	3	0,70	0,348
Kreis Heinsberg	58	49,23	13,426	34	20,58	7,844	33	21,19	8,781

6.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Land- und Forstwirtschaft								
	2008			2009			2010		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	59	72,11	2,574	53	60,06	2,043	31	35,20	1,432
Gangelt	38	35,83	1,211	44	48,84	1,521	36	33,82	1,189
Geilenkirchen	43	52,94	1,256	27	29,45	1,124	35	28,40	0,911
Heinsberg	59	80,28	2,606	75	54,95	1,800	52	37,63	1,207
Hückelhoven	26	27,62	1,048	29	36,37	0,981	23	32,78	0,899
Selfkant	29	42,62	1,604	32	22,33	0,604	37	25,66	0,765
Übach-Palenberg	12	23,88	0,988	4	5,69	0,233	7	6,26	0,260
Waldfeucht	33	19,38	0,662	39	24,96	0,789	24	21,39	0,787
Wassenberg	30	40,20	0,718	15	13,24	0,214	17	9,77	0,215
Wegberg	46	49,81	1,303	34	39,74	0,904	31	33,32	0,892
Kreis Heinsberg	375	444,67	13,970	352	335,63	10,213	293	264,23	8,557

6.5 Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Rohbauland								
	2008			2009			2010		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	3	1,15	0,495	/	/	/	8	1,50	0,283
Gangelt	1	0,24	0,180	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	1	0,12	0,012	/	/	/	/	/	/
Heinsberg	1	0,38	0,327	/	/	/	/	/	/
Hückelhoven	1	0,03	0,016	/	/	/	/	/	/
Selfkant	2	2,11	0,411	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	/	/	/	/	1	0,89	0,230
Wegberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Kreis Heinsberg	9	4,03	1,441	/	/	/	9	2,39	0,513

6.6 Bauerwartungsland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Bauerwartungsland								
	2008			2009			2010		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	15	2,93	0,660	7	1,24	0,441	5	0,76	0,147
Gangelt	1	0,18	0,031	1	1,09	0,251	2	0,76	0,151
Geilenkirchen	2	9,53	0,511	1	2,61	0,187	/	/	/
Heinsberg	/	/	/	/	/	/	1	0,86	0,180
Hückelhoven	5	4,98	0,384	1	0,12	0,015	4	0,28	0,134
Selfkant	4	0,92	0,236	5	2,30	0,580	1	1,62	0,187
Übach-Palenberg	1	0,04	0,014	/	/	/	/	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	2	1,12	0,168	/	/	/	1	0,76	0,140
Wegberg	1	0,50	0,324	2	0,64	0,127	1	1,48	0,200
Kreis Heinsberg	31	20,20	2,328	17	8,00	1,601	15	6,52	1,139

6.7 Sonstige Flächen

Zu den sonstigen Flächen zählen unter anderem Gartenlandflächen, Abbauland und Gemeinbedarfsflächen (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Flächen für den Landschafts- oder Naturschutz).

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Sonstige Flächen								
	2008			2009			2010		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	29	16,30	0,295	28	14,90	0,685	28	1,22	0,133
Gangelt	5	7,79	0,813	1	0,04	0,007	4	0,22	0,026
Geilenkirchen	17	0,45	0,038	13	9,54	3,609	4	2,08	0,085
Heinsberg	20	20,90	1,907	30	34,81	0,247	36	1,02	0,060
Hückelhoven	22	26,91	2,627	39	1,16	0,137	16	9,97	1,161
Selfkant	3	0,07	0,002	1	0,03	0,006	1	0,10	0,001
Übach-Palenberg	7	11,12	0,727	5	0,25	0,064	3	0,67	0,097
Waldfeucht	7	0,91	0,057	13	0,75	0,054	6	0,88	0,104
Wassenberg	4	0,13	0,034	8	0,54	0,033	4	0,09	0,011
Wegberg	58	1,64	0,146	13	2,13	0,146	20	5,52	0,260
Kreis Heinsberg	172	86,22	6,646	151	64,15	4,988	122	21,77	1,938

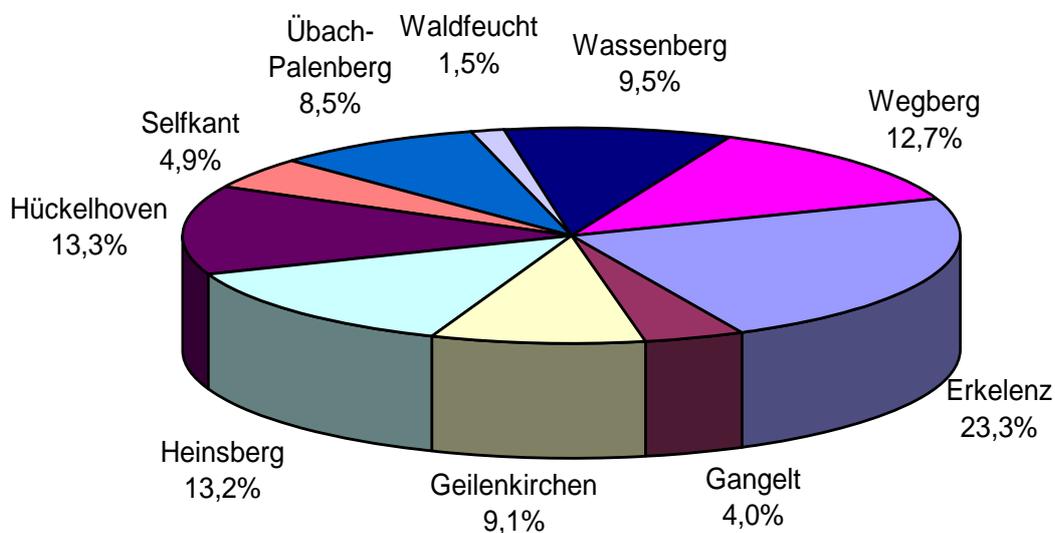
7. Bebaute Grundstücke

7.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

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

Stadt/Gemeinde	Gesamt – Umsatz aus allen Teilmärkten					
	2008		2009		2010	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	86,876	26,1	78,490	30,3	64,941	23,3
Gangelt	13,015	3,9	10,320	4,0	11,218	4,0
Geilenkirchen	26,869	8,1	19,373	7,5	25,329	9,1
Heinsberg	50,364	15,2	34,217	13,2	36,745	13,2
Hückelhoven	43,656	13,1	30,823	11,9	36,911	13,3
Selfkant	28,229	8,5	11,536	4,4	13,535	4,9
Übach-Palenberg	18,417	5,5	19,690	7,6	23,516	8,5
Waldfeucht	8,441	2,5	8,188	3,1	4,274	1,5
Wassenberg	24,427	7,4	18,702	7,2	26,518	9,5
Wegberg	32,232	9,7	27,944	10,8	35,297	12,7
Kreis Heinsberg	332,526	100	259,283	100	278,284	100

Anteil am Gesamtumsatz 2010



7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Ein- und Zweifamilienhäuser								
	2008			2009			2010		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	320	67,516	30,3	307	66,546	31,3	264	54,198	25,2
Gangelt	79	12,489	5,6	56	9,358	4,4	73	10,313	4,8
Geilenkirchen	125	17,742	7,9	103	15,933	7,5	119	17,489	8,1
Heinsberg	181	25,700	11,5	176	23,366	11,0	216	27,042	12,6
Hückelhoven	197	24,022	10,8	192	22,757	10,7	190	24,277	11,3
Selfkant	94	15,542	7,0	66	10,868	5,1	77	13,120	6,1
Übach-Palenberg	112	14,964	6,7	122	16,182	7,6	122	16,442	7,7
Waldfeucht	49	7,562	3,4	46	7,032	3,3	31	3,884	1,8
Wassenberg	101	13,531	6,1	109	16,178	7,6	136	22,181	10,3
Wegberg	162	23,949	10,7	163	24,424	11,5	167	26,048	12,1
Kreis Heinsberg	1420	223,017	100	1340	212,644	100	1395	214,994	100

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 87 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass im Bereich zwischen 100.000 € und 200.000 € ca. 53 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 4155 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2008	2009	2010
bis 50.000 €	57	72	77
50.000 - 100.000 €	271	242	304
100.000 - 150.000 €	466	445	391
150.000 - 200.000 €	349	307	349
200.000 - 250.000 €	153	132	138
250.000 - 300.000 €	52	53	70
300.000 - 400.000 €	39	47	33
400.000 - 500.000 €	20	19	17
über 500.000 €	13	23	16
gesamt:	1420	1340	1395

7.3 Mehrfamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Mehrfamilienhäuser								
	2008			2009			2010		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	9	1,933	13,8	6	1,517	12,9	11	3,784	23,5
Gangelt	/	/	/	/	/	/	1	0,220	1,4
Geilenkirchen	3	0,687	4,9	3	0,919	7,8	3	1,140	7,1
Heinsberg	6	2,918	20,8	7	2,295	19,4	6	2,184	13,6
Hückelhoven	11	3,979	28,3	5	3,298	27,9	14	4,125	25,7
Selfkant	3	0,790	5,6	/	/	/	1	0,160	1,0
Übach-Palenberg	2	0,359	2,6	6	2,069	17,5	4	0,493	3,1
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	1	0,261	1,6
Wassenberg	5	2,940	20,9	3	0,855	7,2	6	1,976	12,3
Wegberg	3	0,429	3,1	3	0,860	7,3	8	1,735	10,8
Kreis Heinsberg	42	14,035	100	33	11,813	100	55	16,078	100

7.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohn- und Geschäftshäuser								
	2008			2009			2010		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	13	5,216	20,5	13	4,818	31,9	10	2,942	17,2
Gangelt	2	0,326	1,3	/	/	/	2	0,620	3,6
Geilenkirchen	6	2,710	10,6	5	1,470	9,7	9	2,701	15,8
Heinsberg	14	4,158	16,3	11	3,379	22,4	11	3,153	18,4
Hückelhoven	13	4,400	17,3	7	1,471	9,7	12	3,558	20,8
Selfkant	2	0,655	2,6	1	0,120	0,8	1	0,190	1,1
Übach-Palenberg	7	1,965	7,7	4	0,690	4,6	8	2,072	12,1
Waldfeucht	3	0,491	1,9	2	0,864	5,7	1	0,130	0,8
Wassenberg	8	1,098	4,3	3	0,755	5,0	5	0,501	2,9
Wegberg	10	4,475	17,5	6	1,535	10,2	6	1,265	7,4
Kreis Heinsberg	78	25,494	100	52	15,102	100	65	17,132	100

7.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industrieobjekte								
	2008			2009			2010		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	12	12,051	17,8	7	4,583	27,7	6	3,915	17,2
Gangelt	1	0,200	0,3	2	0,962	5,8	1	0,035	0,2
Geilenkirchen	8	5,715	8,5	2	0,550	3,3	8	1,971	8,7
Heinsberg	11	17,100	25,3	12	4,913	29,7	9	4,367	19,2
Hückelhoven	13	11,238	16,6	9	3,270	19,8	7	1,251	5,5
Selfkant	3	11,161	16,5	/	/	/	1	0,030	0,1
Übach-Palenberg	3	1,110	1,6	2	0,700	4,2	10	4,502	19,8
Waldfeucht	2	0,384	0,6	2	0,292	1,8	/	/	/
Wassenberg	4	6,859	10,2	1	0,725	4,4	5	0,844	3,7
Wegberg	8	1,777	2,6	4	0,553	3,3	8	5,808	25,6
Kreis Heinsberg	65	67,595	100	41	16,548	100	55	22,723	100

7.6 Sonstige Objekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Sonstige Objekte								
	2008			2009			2010		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	8	0,159	6,7	13	1,026	32,3	4	0,101	1,4
Gangelt	/	/	/	/	/	/	1	0,030	0,4
Geilenkirchen	1	0,015	0,6	3	0,501	15,8	7	2,027	27,6
Heinsberg	3	0,488	20,5	3	0,264	8,3	/	/	/
Hückelhoven	3	0,018	0,7	3	0,027	0,8	9	3,701	50,3
Selfkant	2	0,081	3,4	1	0,547	17,2	1	0,034	0,5
Übach-Palenberg	4	0,019	0,8	6	0,050	1,6	2	0,006	0,1
Waldfeucht	1	0,004	0,2	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	/	1	0,189	6,0	4	1,017	13,8
Wegberg	2	1,602	67,1	8	0,572	18,0	6	0,441	6,0
Kreis Heinsberg	24	2,386	100	38	3,176	100	34	7,357	100

8. Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2010 einen Gesamtumsatz von ca. 29,9 Mill. €, bei insgesamt 335 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einem Rückgang von ca. 8,0 % und im Umsatz einer Steigerung von ca. 10,7 %.

Stadt / Gemeinde	Gesamtumsatz		
	Anzahl	Mill. €	%
Erkelenz	78	9,025	30,2
Gangelt	2	0,085	0,3
Geilenkirchen	35	1,805	6,0
Heinsberg	61	3,828	12,8
Hückelhoven	30	2,209	7,4
Selfkant	1	0,100	0,3
Übach-Palenberg	34	2,415	8,1
Waldfeucht	1	0,045	0,2
Wassenberg	50	6,407	21,5
Wegberg	43	3,948	13,2
Kreis Heinsberg	335	29,867	100

8.2 Verteilung nach Kaufpreishöhen

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte 990 Verträge über den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2008	2009	2010
bis 50.000 €	109	109	97
50.000 - 100.000 €	115	175	128
100.000 - 150.000 €	49	53	69
150.000 - 200.000 €	13	18	25
200.000 - 250.000 €	4	4	14
250.000 - 300.000 €	1	3	0
300.000 - 400.000 €	0	1	1
400.000 - 500.000 €	0	1	0
über 500.000 €	0	0	1
gesamt:	291	364	335

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten (§196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15.02. jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01.01. ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Die Bodenrichtwerte wurden erstmals flächendeckend für das Gebiet des Kreises Heinsberg 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. abrufbar.

9.2 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

Die Richtwerte gelten für erschlossene Baugrundstücke in reinen und allgemeinen Wohngebieten mit 1-2 geschossiger Bebauung und 35 m Grundstückstiefe bei rechteckigem Grundstückszuschnitt. Im Richtwert sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge enthalten.

Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß § 13 GAVO NRW.

Stadt / Gemeinde	2008			2009			2010		
	gute Lage €/qm	mittlere Lage €/qm	mäßige Lage €/qm	gute Lage €/qm	mittlere Lage €/qm	mäßige Lage €/qm	gute Lage €/qm	mittlere Lage €/qm	mäßige Lage €/qm
Erkelenz	200	120	100	200	120	100	200	120	105
Gangelt	125	120	90	125	120	95	125	115	95
Geilenkirchen	155	105	90	160	105	90	155	100	90
Heinsberg	150	110	100	155	110	95	150	110	100
Hückelhoven	135	115	100	135	115	100	135	115	100
Selfkant	145	130	115	145	130	120	145	130	120
Übach-Palenberg	140	115	105	140	120	105	140	115	105
Waldfeucht	110	105	100	110	105	100	110	105	100
Wassenberg	115	100	90	120	95	90	150	95	90
Wegberg	155	130	115	150	130	115	150	120	115

9.3 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Die Richtwerte wurden für baureifes Land in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten ermittelt. Im Richtwert sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge enthalten.

Zum überwiegenden Anteil sind die Bodenrichtwerte insbesondere in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten von begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet.

Mittleres Richtwertniveau in den Gemeinden

Stadt / Gemeinde		2008 €/qm	2009 €/qm	2010 €/qm
Erkelenz	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 20	20 - 25	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	-	40 - 60
Gangelt	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 25	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	-	60
Geilenkirchen	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20	20	15 - 20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	-	30
Heinsberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	25 - 35	25 - 35	25 - 35
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	80	80	80
Hückelhoven	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 30	20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	-	50 - 120
Selfkant	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	25	25	30
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	-	50 - 90
Übach-Palenberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20	20	20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	-	70
Waldfeucht	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 20	15 - 20	15 - 20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	-	40
Wassenberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 20	15 - 20	15 - 20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	-	60 - 70
Wegberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 35	15 - 35	15 - 35
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	-	80 - 90

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden unter Berücksichtigung der Bonitäten, einer mittleren Größe und eines regelmäßigen Zuschnitts ermittelt. Die Richtwerte liegen im Kreisgebiet zwischen 2,50 €/qm und 4,20 €/qm.

Für das Gebiet des Kreises Heinsberg wurde ein Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 0,90 €/qm einschließlich Aufwuchs ermittelt.

10. Erforderliche Daten

10.1 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke

10.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser (Verkäufe aus den Jahren 2009 und 2010)

Baujahr	Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	Wohnfläche	mittlerer Kaufpreis
- 1949	17	830		110.000
1950 - 1959	47	890		140.000
1960 – 1969	93	900		150.000
1970 - 1979	101	800		170.000
1980 – 1989	59	860		205.000
1990 – 1999	71	760		210.000
2000 - 2009	92	520		220.000

10.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Verkäufe aus den Jahren 2009 und 2010)

Baujahr	Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	Wohnfläche	Wert/qm Wohnfläche	mittlerer Kaufpreis	
- 1949	30	480			85.000	
1950 - 1959	47	500			95.000	
1960 – 1969	78	430			110.000	
1970 - 1979	52	330			130.000	
1980 – 1989	69	320			140.000	
1990 – 1999	110	340			160.000	
2000 - 2008	106	320			175.000	
Neubau	unterkellert	21	275	120	1.540	185.000
	nicht unterkellert	34	285	120	1.460	175.000

10.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum

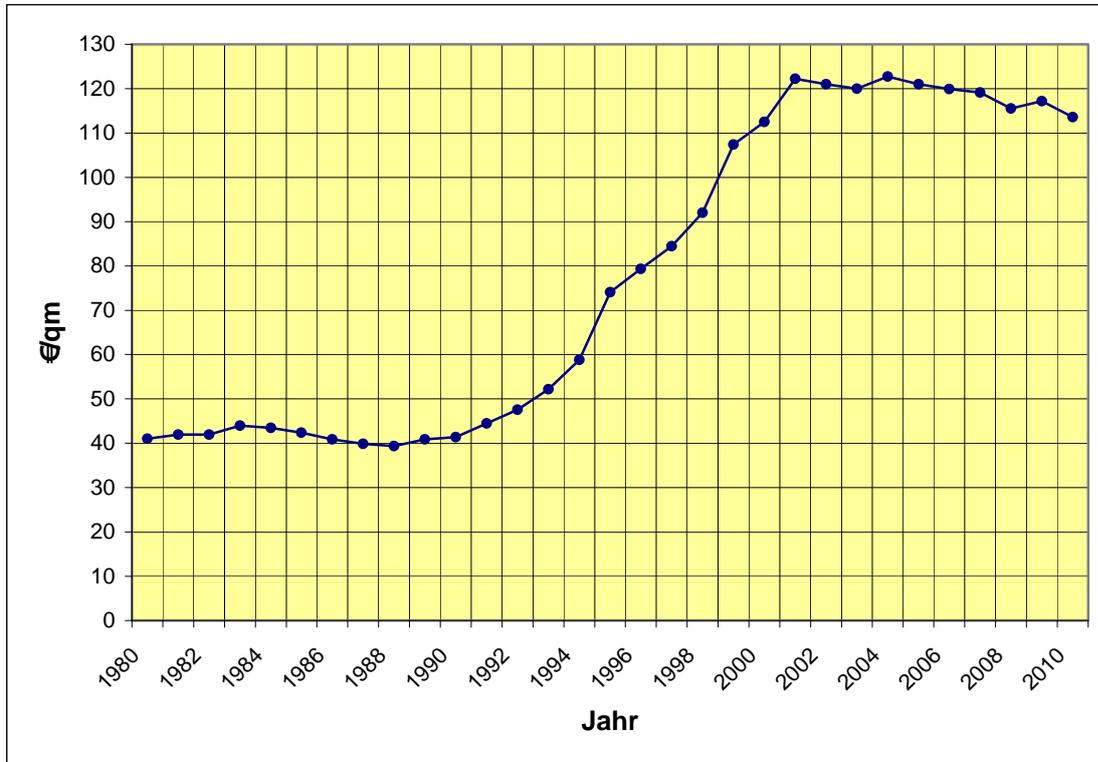
In der nachfolgenden Tabelle sind durchschnittliche Kaufpreise in €/qm Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Kreis Heinsberg zusammengefasst. Größere Abweichungen vom Durchschnittswert können auftreten und sind darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden ohne dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte zu kennen.

	Baujahr	Anzahl der Objekte	Kaufpreis €/qm Wohnfläche	Abweichung	Mittlere Wohnfläche
Kreis Heinsberg	Neubau	18	1.580	+/- 470	83
	2000 – 2007	56	1.420	+/- 420	76
	1990 – 1999	123	1.180	+/- 350	79
	1980 – 1989	56	1.050	+/- 300	88
	1970 – 1979	80	840	+/- 250	79
	1960 – 1969	45	820	+/- 250	80
	1950 – 1959	19	740	+/- 220	75

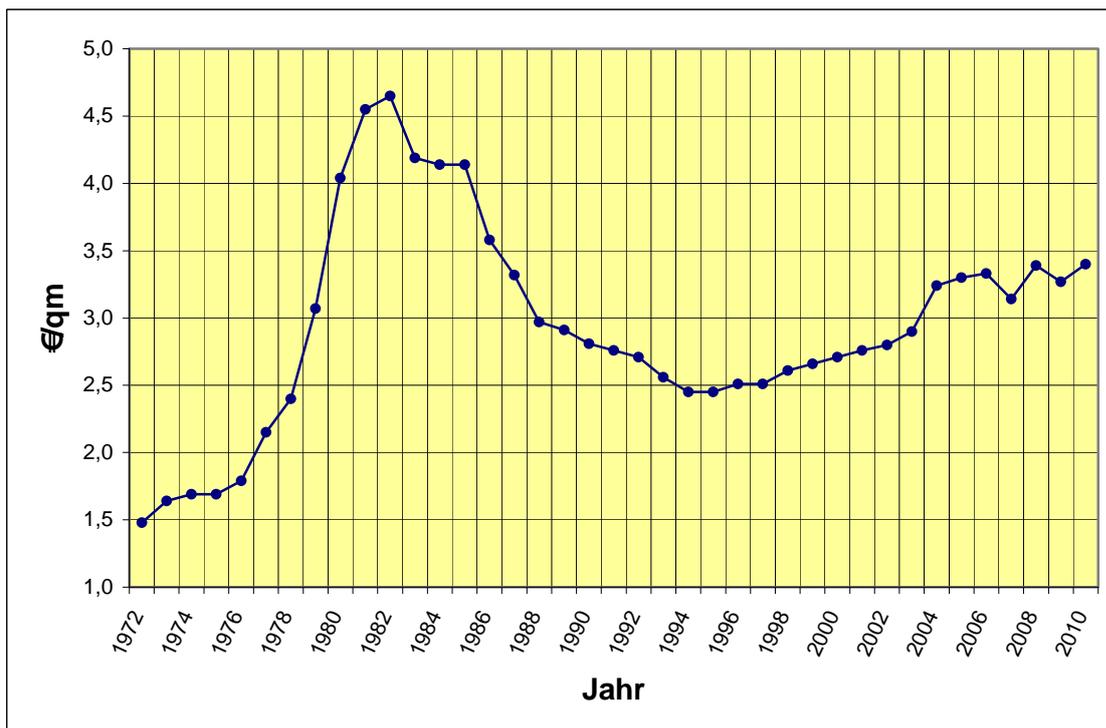
Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung aus den Jahren 2006 - 2010. Dazu wurden 1057 Kaufverträge ausgewertet. Die Auswertungen bezogen sich auf 397 Einzelobjekte. Für die Auswertung wurden den Erwerbern Fragebögen zugesandt.

10.2 Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

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

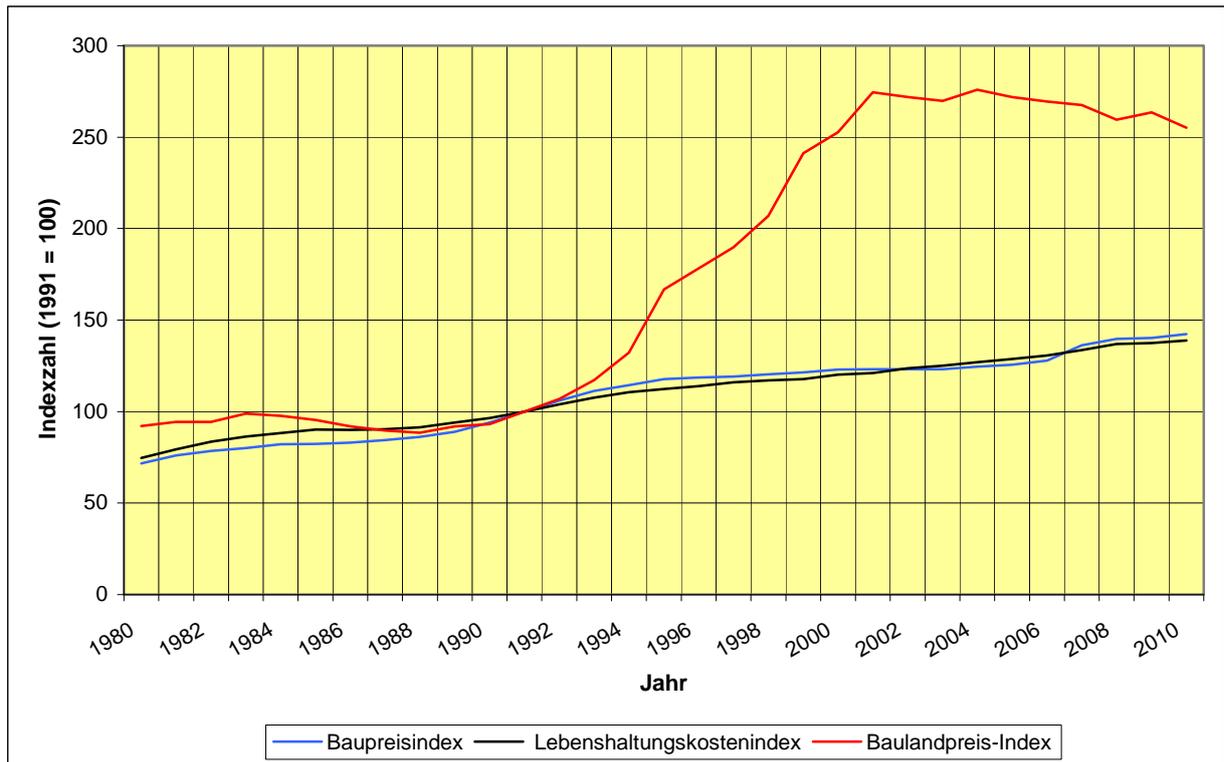


10.2.2 Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen seit 1972 (mittleres Preisniveau auf Kreisebene)



10.2.3 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen

Die folgende Grafik zeigt, dass die durchschnittlichen Baulandpreise im Kreis Heinsberg insbesondere in den Jahren zwischen 1992 und 2001 deutlich höher angestiegen sind, als die Bau- und Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum. Seit 2001 sind die Baulandpreise leicht rückläufig.



10.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren). Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Da der Liegenschaftszinssatz von den Voraussetzungen auf dem örtlichen Grundstücksmarkt abhängt, kann man keine für alle Gebiete einheitlichen Zinssätze angeben. Aus diesem Grund sind die Gutachterausschüsse dazu angehalten, Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§ 14 ImmoWertV).

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der AGVGA ermittelt:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Einfamilienhäuser	3,6%	3,6%	3,8%	3,8%	3,8%	3,6	3,8
Mehrfamilienhäuser	5,2%	5,0%	5,3%	5,5%	5,5%	6,0	5,5
Eigentumswohnungen	4,1%	4,1%	4,3%	4,5%	4,7%	4,6	4,6
Eigentumswohnungen, Neubau	3,0%	3,0%	3,2%	3,2%			

Sonstige Liegenschaftszinssätze wurden wegen fehlender geeigneter Kaufpreise nicht ausgewertet. Hierzu wird gebeten, auf Marktberichte benachbarter Gutachterausschüsse oder des Oberen Gutachterausschusses im Land NRW bzw. auf die Literatur zurückzugreifen.

10.4 Korrekturfaktoren

In der Regel wird der Herstellungswert eines Gebäudes nach den Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) ermittelt. Die aus den Tabellen der NHK 2000 entnommenen Werte müssen auf die regionalen und lokalen Gegebenheiten korrigiert und auf den Bewertungszeitpunkt indiziert werden. Für den Kreis Heinsberg empfiehlt der Gutachterausschuss einen Korrekturfaktor von **0,9** (in diesem Wert sind die Korrekturen für das Land NRW sowie für die Ortsgröße enthalten).

Die Baupreisindizes werden regelmäßig vom Statistischen Landesamt veröffentlicht.

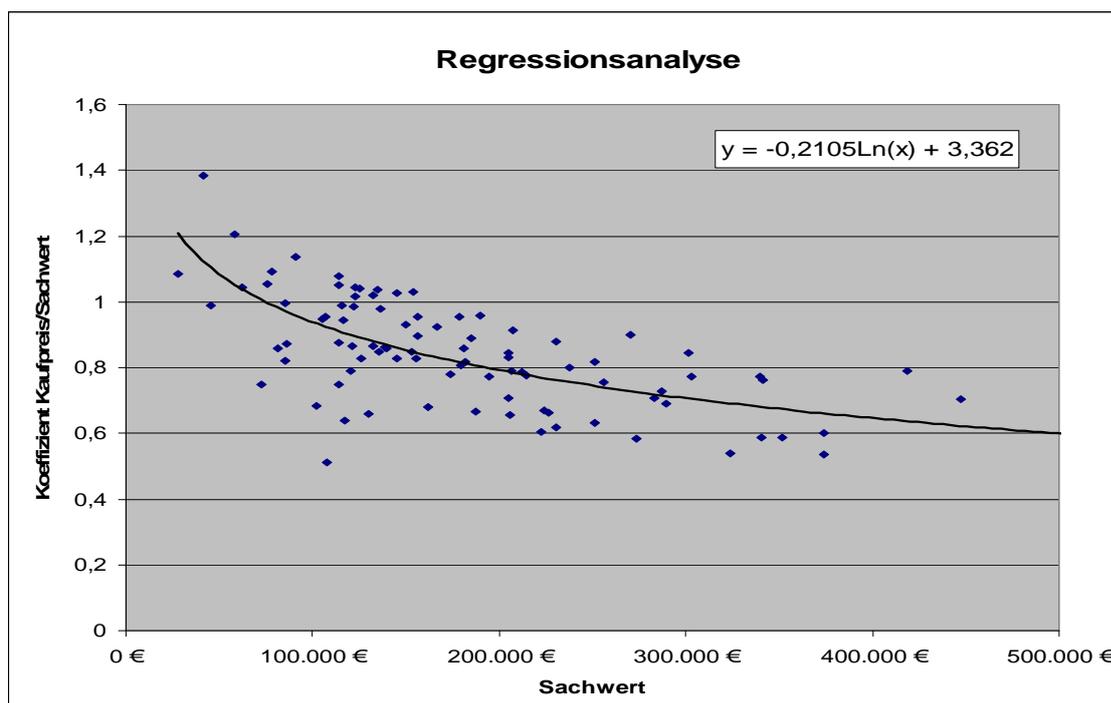
10.5 Marktanpassungsfaktoren bei Sachwertobjekten

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden (Ein- und Zweifamilienhäuser), der Verkehrswert in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt.

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 Marktanpassungsfaktors 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. Der hiesige Gutachterausschuss hat Regressionsanalysen bei Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken durchgeführt, bei denen vor dem Verkauf durch den Gutachterausschuss die Sachwerte durch Gutachten ermittelt wurden.

Die Sachwerte wurden auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) ermittelt, mit dem Regionalisierungsfaktor von 0,9 korrigiert und mit dem Landesbauindex indiziert. Die maßgebliche Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre bis 100 Jahre. Die Alterswertminderung wurde in der Regel linear durchgeführt.

In den nachfolgenden Tabellen sind Zu- und Abschläge dargestellt, die bei Anwendung des Sachwertverfahrens zur Marktanpassung notwendig werden.



Sachwert	Faktor	Verkehrswert	Differenz
50.000 €	1,08	54.222 €	8%
75.000 €	1,00	74.931 €	0%
100.000 €	0,94	93.853 €	-6%
125.000 €	0,89	111.445 €	-11%
150.000 €	0,85	127.977 €	-15%
175.000 €	0,82	143.628 €	-18%
200.000 €	0,79	158.524 €	-21%
225.000 €	0,77	172.761 €	-23%
250.000 €	0,75	186.412 €	-25%
275.000 €	0,73	199.536 €	-27%
300.000 €	0,71	212.181 €	-29%
325.000 €	0,69	224.387 €	-31%
350.000 €	0,67	236.188 €	-33%
375.000 €	0,66	247.612 €	-34%
400.000 €	0,65	258.686 €	-35%

11. Mieten

Im Wege von Fragebogenaktionen zu Kauffällen vermieteter Objekte werden Mietwerte gesammelt, die bei der Geschäftsstelle abgefragt werden können. Bei den Städten und Gemeinden Erkelenz, Gangelt, Geilenkirchen, Heinsberg, Hückelhoven und Wegberg werden Mietspiegel geführt. Auch dort können die Mietwerte nachgefragt werden.

12. Sonstige Angaben

12.1 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Kreis Viersen	Rathausmarkt 3, 41747 Viersen Postfach, 41747 Viersen Tel.: 02162 - 391751 Fax.: 391138
Stadt Mönchengladbach	Harmoniestraße 25, 41236 Mönchengladbach 41050 Mönchengladbach Tel.: 02161 – 258747 Fax.: 258629
Rhein-Kreis Neuss	Oberstraße 91, 41460 Neuss 41456 Neuss Tel.: 02131 – 9286230 Fax.: 92886231
Kreis Düren	Bismarckstraße 16, 52351 Düren 52348 Düren Tel.: 02421 – 222564 Fax.: 222028
Städteregion Aachen	Zollernstraße 10, 52070 Aachen Postfach 500451, 52088 Aachen Tel.: 0241 – 51982555 Fax.: 51982291

12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg

Vorsitzender:

Knaut, Claus-Peter, Dipl.-Ing., Ltd. KrVermDirektor Geilenkirchen

Stellvertretender Vorsitzender:

Giesen, Boris, Dipl.- Ing. KrVermRat Heinsberg
Paredis, Hans-Jürgen, Dipl. Vermessungsingenieur Wassenberg
Steins, Hans-Martin, Dipl.-Ing., Ltd. KrVermDirektor Übach-Palenberg

Ehrenamtliche Gutachter:

Cohnen, Theo, Dipl.-Ing., Architekt Wassenberg
Croon, Wilhelm, Dipl.-Ing., Architekt Wegberg
Emondts, Wolfgang, Dipl.-Ing., Architekt Hückelhoven
Grenzing, Wolfgang, Imm.-Kfm. Wegberg
Houben, Josef, Dipl.-Ing., Architekt Selfkant
Kamerichs, Hans-Gerhard, Dr.- agr. Mönchengladbach
Lennartz, Arno, Dr.-Ing., Architekt Erkelenz
Meißen, Hubert, Dipl.-Ing., Architekt Mönchengladbach
Molz, Dany, Dipl.-Ing., Architektin Geilenkirchen
Mülstroh, Klaus, Dipl. Betriebswirt Heinsberg
Riese, Ute, Dipl.-Ing., Architektin Erkelenz