

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im

Kreis Heinsberg



Grundstücksmarktbericht

2012

Basierend auf den Daten des Jahres 2011

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

Geschäftsstelle: Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg
Telefon: 02452/136224 oder 136225
Telefax: 02452/136295
e-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Heinsberg.de
Internet: [http:// www.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 2011	
5.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte	10
5.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen	11/12
5.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte	12/13
6. Unbebaute Grundstücke	
6.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	14
6.2 Wohnbauland	15
6.3 Gewerbe- und Industrieauflähen	15
6.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	16
6.5 Rohbauland	16
6.6 Bauerwartungsland	17
6.7 Sonstige Flächen	17
7. Bebaute Grundstücke	
7.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	18
7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	19
7.3 Mehrfamilienhäuser	20
7.4 Wohn- und Geschäftshäuser	20
7.5 Gewerbe- und Industrieobjekte	21
7.6 Sonstige Objekte	21

	Seite
8. Wohnungs- und Teileigentum	
8.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	22
8.2 Verteilung nach Kaufpreishöhen	22
9. Bodenrichtwerte	
9.1 Gesetzlicher Auftrag	23
9.2 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen	23
9.3 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen	24
9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen	24
10. Erforderliche Daten	
10.1 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	25
10.1.1 Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser	25
10.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	25
10.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum	26
10.1.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze	26
10.2 Preisentwicklung unbebauter Grundstücke	27
10.2.1 Entwicklung der Preise für Wohnbauland seit 1980	27
10.2.2 Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen seit 1972	27
10.2.3 Entwicklung der Baulandpreise im Vergleich zu anderen Indexreihen	28
10.3 Liegenschaftszinssätze	29
10.3.1 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen	30
10.4 Korrekturfaktoren	31
10.5 Marktanpassungsfaktoren	31
10.5.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	31/32
10.5.2 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	33
11. Mieten	34
12. Sonstige Angaben	
12.1 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse	35
12.2 Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg	36

1. Zuständigkeitsbereich

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

1.1 Übersichtskarte des Kreisgebietes



1.2 Kreis Heinsberg: Überblick in Zahlen

Das Gebiet des Kreises Heinsberg besteht aus sieben Stadt- und drei Gemeindebezirken. Er gehört als der westlichste Kreis der BRD zum Bundesland Nordrhein-Westfalen und zum Regierungsbezirk Köln. Mit dem Königreich der Niederlande hat er eine gemeinsame Grenze von 77,5 km. Die Nachbarn des Kreises Heinsberg auf deutscher Seite sind, von Norden nach Süden, der Kreis Viersen, die Stadt Mönchengladbach, der Rhein-Kreis Neuss, der Kreis Düren und die Städteregion Aachen.

Bevölkerungsstand und -dichte zum 30.06.2011

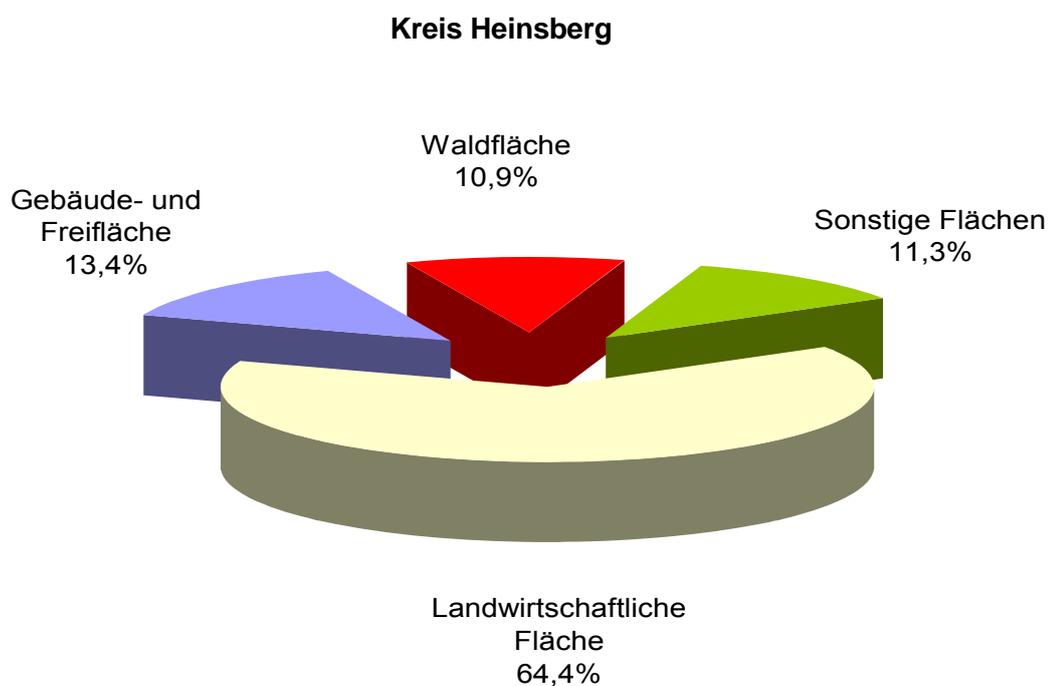
Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	%	Einwohner	%	Einwohner je km ²
Stadt Erkelenz	117,35	18,7	44.345	17,4	378
Stadt Geilenkirchen	83,23	13,2	28.225	11,1	339
Stadt Heinsberg	92,21	14,7	40.803	16,0	443
Stadt Hückelhoven	61,27	9,8	39.191	15,4	640
Stadt Übach-Palenberg	26,11	4,2	24.714	9,7	947
Stadt Wassenberg	42,41	6,7	17.345	6,8	409
Stadt Wegberg	84,32	13,4	29.116	11,4	345
Gemeinde Gangelt	48,73	7,8	11.675	4,6	240
Gemeinde Selfkant	42,08	6,7	10.231	4,0	243
Gemeinde Waldfeucht	30,27	4,8	9.126	3,6	301
Kreis Heinsberg	627,98	100	254.771	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	Kataster- fläche	Gebäude- und Freifläche		landwirtschaftl. Fläche		Waldfläche		Sonstige Flächen	
	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Erkelenz	11.735	1.325	11,3	9.035	77,0	235	2,0	1.140	9,7
Gangelt	4.873	440	9,0	3.605	74,0	208	4,3	620	12,7
Geilenkirchen	8.323	826	9,9	5.619	67,5	694	8,4	1.184	14,2
Heinsberg	9.221	1.495	16,2	6.491	70,4	247	2,7	988	10,7
Hückelhoven	6.127	1.024	16,7	3.423	55,9	702	11,4	978	16,0
Selfkant	4.208	430	10,2	2.958	70,3	505	12,0	315	7,5
Übach-Palenberg	2.611	574	22,0	1.385	53,0	261	10,0	391	15,0
Waldfeucht	3.027	402	13,3	2.322	76,7	102	3,4	201	6,6
Wassenberg	4.241	598	14,1	1.750	41,3	1.385	32,6	508	12,0
Wegberg	8.432	1.303	15,5	3.841	45,5	2.504	29,7	784	9,3
Kreis Heinsberg	62.798	8.417	13,4	40.429	64,4	6.843	10,9	7.109	11,3



2. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2011 wurden im Kreis Heinsberg insgesamt 3347 Kaufverträge für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohn- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 405,6 Millionen Euro abgeschlossen. Die Zahl der Kauffälle stieg damit gegenüber 2010 um ca. 13,3 % und der Geldumsatz erhöhte sich um ca. 11,3 %.

Unbebaute Grundstücke

Eine Umsatzsteigerung ist bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus zu verzeichnen. Gegenüber 2010 stieg die Anzahl der verkauften Baugrundstücke um ca. 19,9 % auf 652.

Die Preise dieser Grundstücke sind im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,6 % gestiegen und liegen im Kreisgebiet im Mittel bei ca. 117,- €/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. Entgegen dieses Trends entwickeln sich teilweise die Baulandpreise in Gemeinden und Ortsteilen mit einem Überangebot an Baulandflächen rückläufig.

Das Preisniveau von Grundstücken in ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten ist im Kreisdurchschnitt etwa gleich geblieben.

Die Preise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind leicht gestiegen. Der mittlere Kaufpreis im Kreisgebiet liegt bei rd. 3,50 €/qm.

Bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Kaufpreise ebenfalls leicht gestiegen und liegen im Kreisgebiet bei 1,00 €/qm.

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2011 wurden 1547 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, ca. 10,9 % mehr als im Vorjahr.

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

Eigentumswohnungen

Im Jahre 2011 wechselten 396 Objekte den Eigentümer, ca. 18,2 % mehr als im Vorjahr.

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind unter Punkt 10.1 des Marktberichtes aufgelistet.

3. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

Der Bericht dient damit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen der hiesigen Kaufpreissammlung und wendet sich an freiberuflich tätige Bewertungssachverständige, die öffentliche Verwaltung sowie an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, die auf Kenntnisse des Grundstücksmarkts angewiesen sind. Darüber hinaus dient er der breiten Information der Öffentlichkeit.

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

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

4. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

4.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

4.2 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

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

Der Gutachterausschuss kann Gutachten über Miet- und Pachtwerte erstatten.

Antragsberechtigt für Gutachten sind nach § 193 (1) BauGB die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist. Bei Gutachten über Miet- und Pachtwerte ist außerdem der jeweilige Mieter oder Pächter antragsberechtigt.

Zur Erlangung einer möglichst großen Transparenz des Grundstücksmarktes gibt der Gutachterausschuss jedes Jahr einen Grundstücksmarktbericht heraus. 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 oder 136225).

4.3 Aufgaben der Geschäftsstelle

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

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

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

Vorbereitung zur Ermittlung der Daten, die für die Wertermittlung erforderlich sind (u.a. Liegenschaftszinssätze, 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 zur Schaffung von Markttransparenz

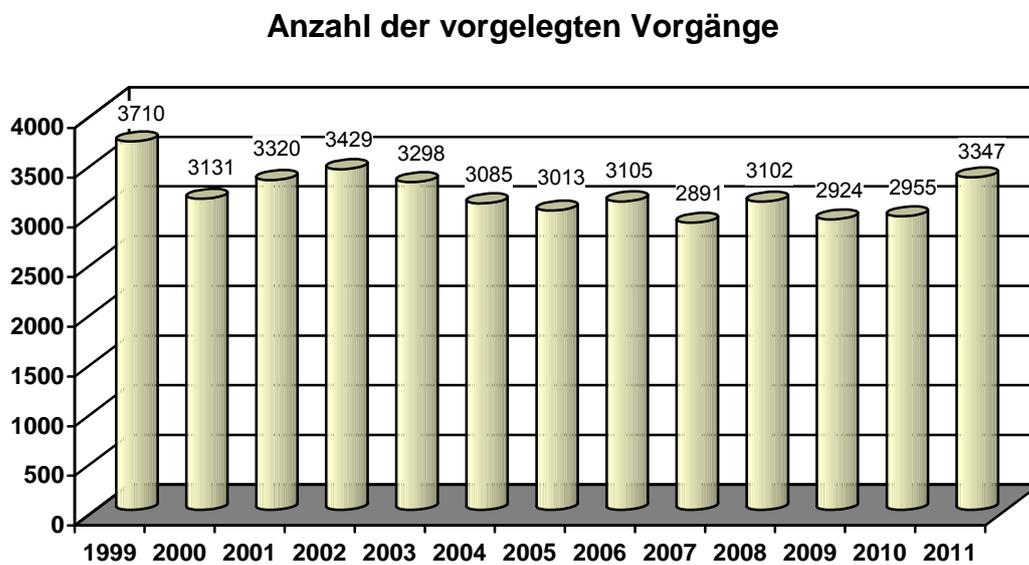
Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter Form, über die Bodenrichtwerte und sonstige Daten des Grundstücksmarktes

5. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

5.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

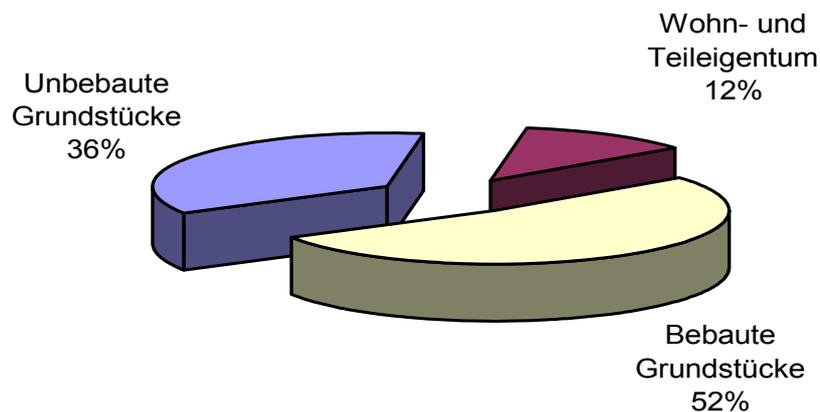
Im Jahre 2011 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 3347 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies sind ca. 13% mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 1999 und 2011 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

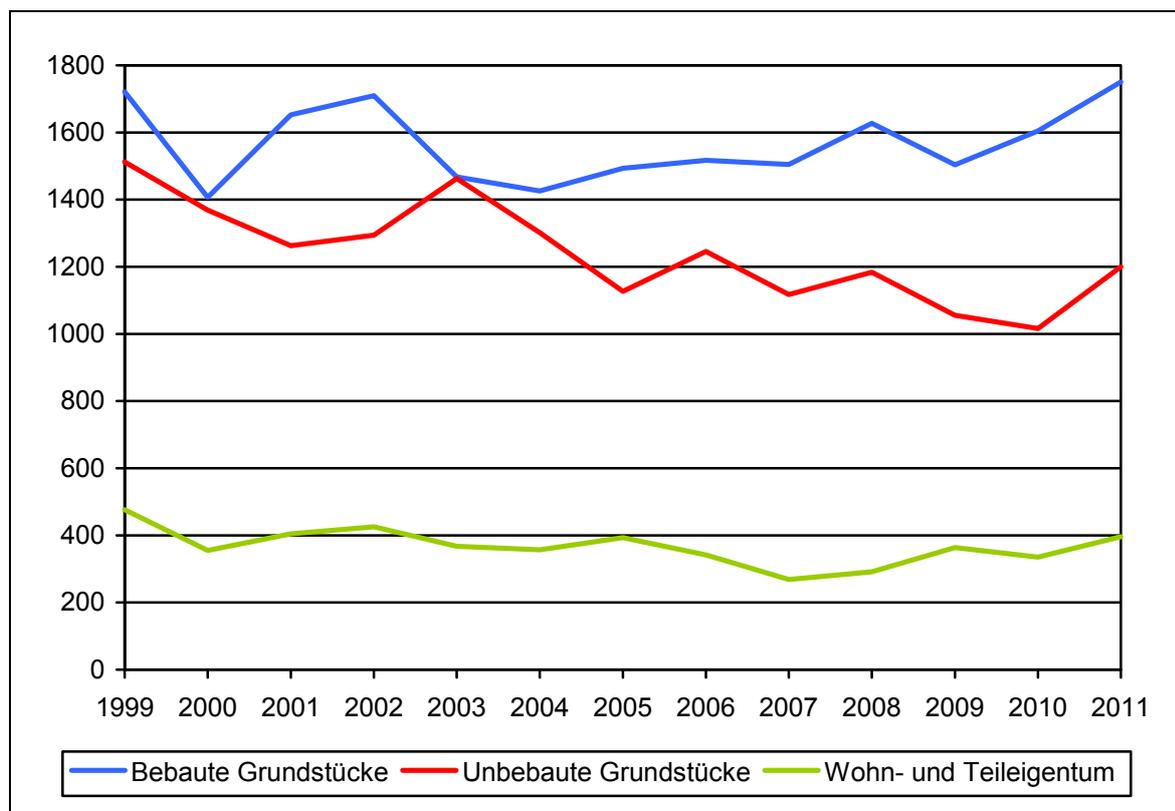


Die Kauffälle 2011 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen blieb in etwa gleich und liegt bei 64 %.



Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

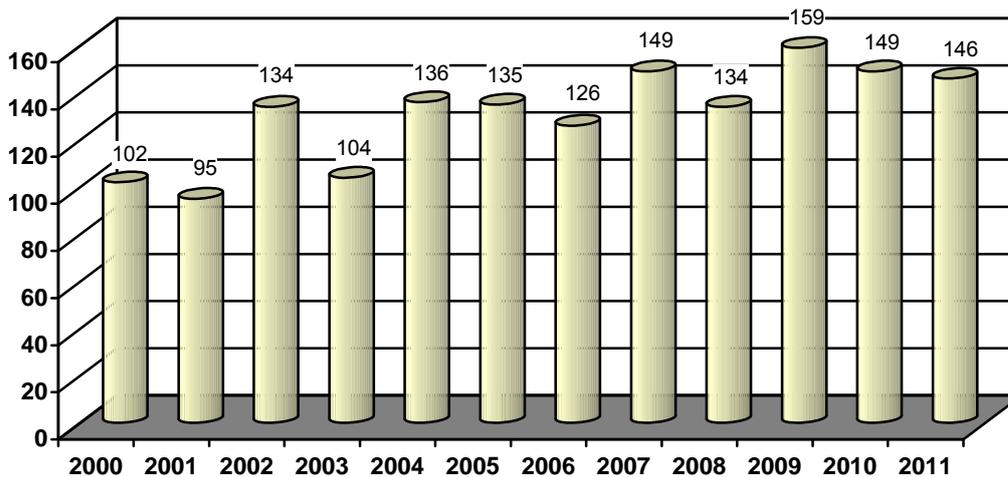


5.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr	Anteil am Gesamtmarkt
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 %
2011	146	- 2,0 %	4,4 %

Im Jahre 2011 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 146 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 2 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 4,4 %.

Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

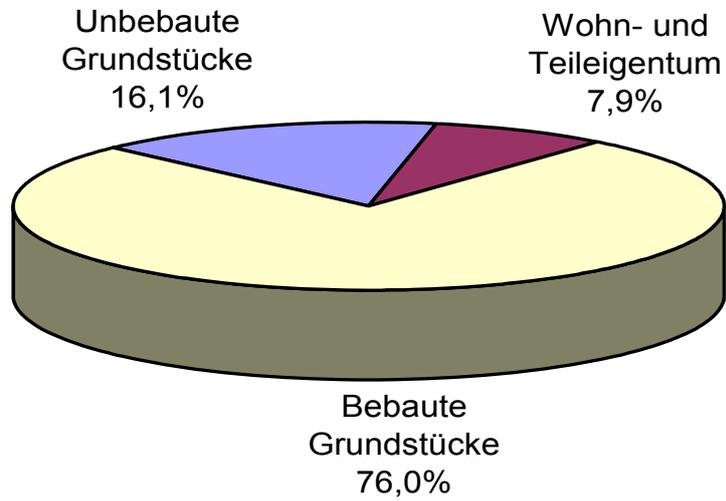


5.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

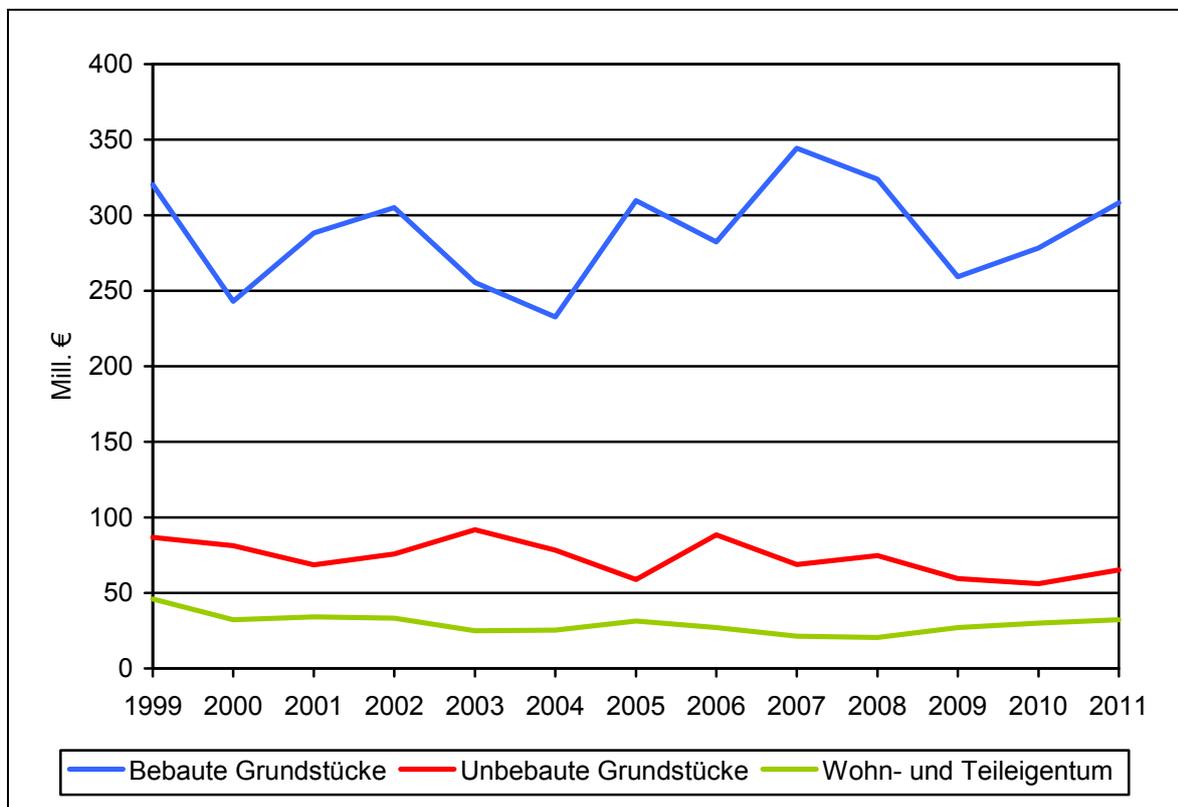
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2010 um ca. 11,3 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ stieg um ca. 10,8 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ stieg um ca. 7,7 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ erhöhte sich um ca. 15,8 %.

	2009 Mill. €	2010 Mill. €	2011 Mill. €
Gesamtgeldumsatz	345,7	364,4	405,6
Aufgegliedert in die Teilmärkte			
Bebaute Grundstücke	259,3	278,3	308,3
Wohnungs- und Teileigentum	27,0	29,9	32,2
Unbebaute Grundstücke	59,4	56,2	65,1

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



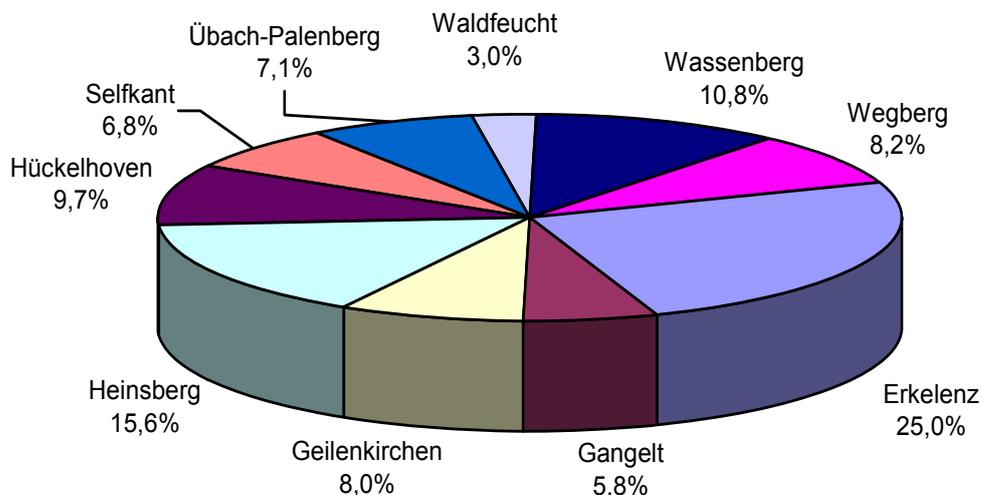
6. Unbebaute Grundstücke

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					
	2009		2010		2011	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	16,798	28,3	13,951	24,8	16,275	25,0
Gangelt	3,576	6,0	3,142	5,6	3,776	5,8
Geilenkirchen	9,346	15,7	4,422	7,9	5,187	8,0
Heinsberg	7,043	11,9	5,824	10,4	10,144	15,6
Hückelhoven	8,291	13,9	10,974	19,5	6,291	9,7
Selfkant	2,467	4,1	2,963	5,3	4,449	6,8
Übach-Palenberg	1,286	2,2	1,111	2,0	4,645	7,1
Waldfeucht	1,381	2,3	2,033	3,6	1,939	3,0
Wassenberg	5,212	8,8	6,323	11,2	7,042	10,8
Wegberg	4,067	6,8	5,462	9,7	5,375	8,2
Kreis Heinsberg	59,467	100	56,205	100	65,123	100

Anteil am Gesamtumsatz 2011



6.2 Wohnbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohnbauland								
	2009			2010			2011		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	156	10,79	12,562	157	10,70	10,884	146	19,19	10,950
Gangelt	26	1,79	1,620	28	1,88	1,777	44	4,67	2,630
Geilenkirchen	48	5,76	4,202	44	2,68	2,632	42	2,95	2,497
Heinsberg	71	5,09	4,698	53	5,93	3,802	63	5,83	4,517
Hückelhoven	44	2,33	2,104	55	3,61	3,728	84	60,69	4,713
Selfkant	14	1,48	1,132	20	1,80	1,530	36	3,28	2,943
Übach-Palenberg	19	0,83	0,787	15	0,95	0,754	65	3,75	3,411
Waldfeucht	9	0,75	0,486	20	1,62	1,139	21	3,43	1,362
Wassenberg	83	6,37	4,947	96	6,74	5,268	96	34,60	5,432
Wegberg	32	2,22	2,284	56	4,97	3,762	55	37,01	3,512
Kreis Heinsberg	502	37,41	34,822	544	40,88	35,276	652	175,40	41,967

6.3 Gewerbe- und Industriebauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industriebauflächen								
	2009			2010			2011		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	6	4,42	1,067	7	4,18	1,072	8	2,47	0,866
Gangelt	2	0,69	0,178	/	/	/	3	0,97	0,139
Geilenkirchen	3	1,32	0,224	5	2,49	0,794	7	2,45	0,601
Heinsberg	4	1,02	0,299	5	2,41	0,574	7	3,13	0,910
Hückelhoven	5	8,42	5,054	4	8,01	5,051	4	0,41	0,129
Selfkant	1	0,58	0,145	4	0,74	0,480	2	0,39	0,268
Übach-Palenberg	6	1,03	0,201	/	/	/	3	1,41	0,948
Waldfeucht	2	0,35	0,052	1	0,02	0,003	7	1,61	0,316
Wassenberg	1	0,12	0,018	4	2,64	0,459	6	1,67	0,305
Wegberg	4	2,63	0,606	3	0,70	0,348	3	2,25	0,527
Kreis Heinsberg	34	20,58	7,844	33	21,19	8,781	50	16,76	5,009

6.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Land- und Forstwirtschaft								
	2009			2010			2011		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	53	60,06	2,043	31	35,20	1,432	48	55,78	2,042
Gangelt	44	48,84	1,521	36	33,82	1,189	36	31,75	0,966
Geilenkirchen	27	29,45	1,124	35	28,40	0,911	36	49,95	2,078
Heinsberg	75	54,95	1,800	52	37,63	1,207	58	51,86	1,772
Hückelhoven	29	36,37	0,981	23	32,78	0,899	38	36,36	0,907
Selfkant	32	22,33	0,604	37	25,66	0,765	23	29,32	1,212
Übach-Palenberg	4	5,69	0,233	7	6,26	0,260	6	6,24	0,268
Waldfeucht	39	24,96	0,789	24	21,39	0,787	16	7,79	0,260
Wassenberg	15	13,24	0,214	17	9,77	0,215	27	88,89	1,271
Wegberg	34	39,74	0,904	31	33,32	0,892	44	46,14	1,239
Kreis Heinsberg	352	335,63	10,213	293	264,23	8,557	332	404,08	12,015

6.5 Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Rohbauland								
	2009			2010			2011		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	/	/	/	8	1,50	0,283	1	0,27	0,058
Gangelt	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Heinsberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Hückelhoven	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Selfkant	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	/	1	0,89	0,230	/	/	/
Wegberg	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Kreis Heinsberg	/	/	/	9	2,39	0,513	1	0,27	0,058

6.6 Bauerwartungsland

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Bauerwartungsland								
	2009			2010			2011		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	7	1,24	0,441	5	0,76	0,147	6	7,22	1,390
Gangelt	1	1,09	0,251	2	0,76	0,151	/	/	/
Geilenkirchen	1	2,61	0,187	/	/	/	/	/	/
Heinsberg	/	/	/	1	0,86	0,180	9	3,12	0,983
Hückelhoven	1	0,12	0,015	4	0,28	0,134	2	0,61	0,305
Selfkant	5	2,30	0,580	1	1,62	0,187	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	/	/	/	/	1	0,05	0,017
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	/	1	0,76	0,140	/	/	/
Wegberg	2	0,64	0,127	1	1,48	0,200	1	0,15	0,065
Kreis Heinsberg	17	8,00	1,601	15	6,52	1,139	19	11,15	2,760

6.7 Sonstige Flächen

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

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Sonstige Flächen								
	2009			2010			2011		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	28	14,90	0,685	28	1,22	0,133	13	2,47	0,968
Gangelt	1	0,04	0,007	4	0,22	0,026	9	0,61	0,042
Geilenkirchen	13	9,54	3,609	4	2,08	0,085	6	0,13	0,011
Heinsberg	30	34,81	0,247	36	1,02	0,060	78	23,11	1,962
Hückelhoven	39	1,16	0,137	16	9,97	1,161	7	9,17	0,237
Selfkant	1	0,03	0,006	1	0,10	0,001	2	0,18	0,026
Übach-Palenberg	5	0,25	0,064	3	0,67	0,097	1	0,01	0,001
Waldfeucht	13	0,75	0,054	6	0,88	0,104	2	0,01	0,001
Wassenberg	8	0,54	0,033	4	0,09	0,011	4	0,70	0,033
Wegberg	13	2,13	0,146	20	5,52	0,260	24	0,30	0,033
Kreis Heinsberg	151	64,15	4,988	122	21,77	1,938	146	36,69	3,314

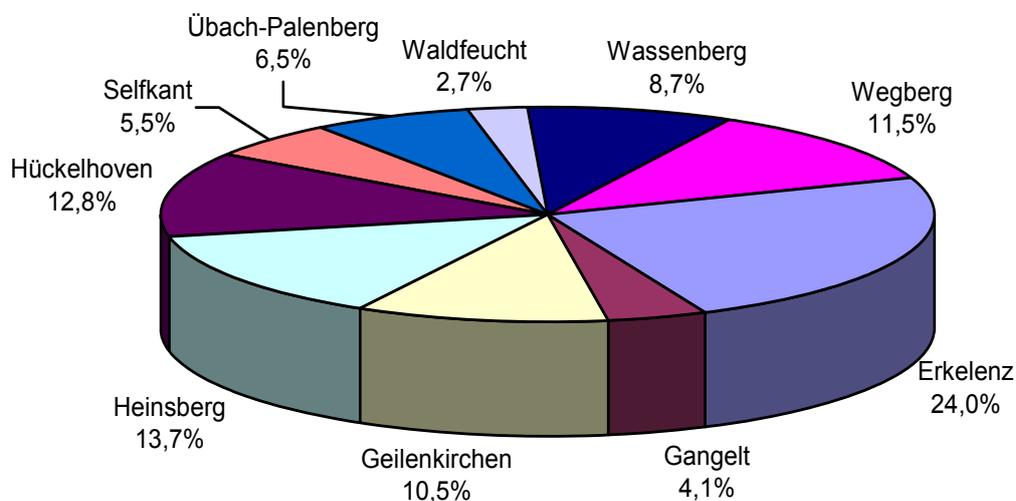
7. Bebaute Grundstücke

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					
	2009		2010		2011	
	Mill. €	%	Mill. €	%	Mill. €	%
Erkelenz	78,490	30,3	64,941	23,3	74,001	24,0
Gangelt	10,320	4,0	11,218	4,0	12,644	4,1
Geilenkirchen	19,373	7,5	25,329	9,1	32,438	10,5
Heinsberg	34,217	13,2	36,745	13,2	42,266	13,7
Hückelhoven	30,823	11,9	36,911	13,3	39,548	12,8
Selfkant	11,536	4,4	13,535	4,9	16,971	5,5
Übach-Palenberg	19,690	7,6	23,516	8,5	20,092	6,5
Waldfeucht	8,188	3,1	4,274	1,5	8,338	2,7
Wassenberg	18,702	7,2	26,518	9,5	26,733	8,7
Wegberg	27,944	10,8	35,297	12,7	35,237	11,5
Kreis Heinsberg	259,283	100	278,284	100	308,268	100

Anteil am Gesamtumsatz 2011



7.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Ein- und Zweifamilienhäuser								
	2009			2010			2011		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	307	66,546	31,3	264	54,198	25,2	280	55,132	23,9
Gangelt	56	9,358	4,4	73	10,313	4,8	70	10,134	4,4
Geilenkirchen	103	15,933	7,5	119	17,489	8,1	132	19,411	8,4
Heinsberg	176	23,366	11,0	216	27,042	12,6	235	29,755	12,9
Hückelhoven	192	22,757	10,7	190	24,277	11,3	227	26,907	11,7
Selfkant	66	10,868	5,1	77	13,120	6,1	89	15,368	6,7
Übach-Palenberg	122	16,182	7,6	122	16,442	7,7	126	14,844	6,4
Waldfeucht	46	7,032	3,3	31	3,884	1,8	48	7,609	3,3
Wassenberg	109	16,178	7,6	136	22,181	10,3	158	22,121	9,6
Wegberg	163	24,424	11,5	167	26,048	12,1	182	29,348	12,7
Kreis Heinsberg	1340	212,644	100	1395	214,994	100	1547	230,629	100

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 88 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass im Bereich zwischen 50.000 € und 200.000 € ca. 77 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 4282 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2009	2010	2011
bis 50.000 €	72	77	74
50.000 - 100.000 €	242	304	356
100.000 - 150.000 €	445	391	487
150.000 - 200.000 €	307	349	355
200.000 - 250.000 €	132	138	163
250.000 - 300.000 €	53	70	55
300.000 - 400.000 €	47	33	30
400.000 - 500.000 €	19	17	15
über 500.000 €	23	16	12
gesamt:	1340	1395	1547

7.3 Mehrfamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Mehrfamilienhäuser								
	2009			2010			2011		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	6	1,517	12,9	11	3,784	23,5	9	4,170	24,0
Gangelt	/	/	/	1	0,220	1,4	1	0,300	1,7
Geilenkirchen	3	0,919	7,8	3	1,140	7,1	4	0,686	4,0
Heinsberg	7	2,295	19,4	6	2,184	13,6	8	3,056	17,6
Hückelhoven	5	3,298	27,9	14	4,125	25,7	10	3,329	19,2
Selfkant	/	/	/	1	0,160	1,0	/	/	/
Übach-Palenberg	6	2,069	17,5	4	0,493	3,1	7	2,558	14,8
Waldfeucht	/	/	/	1	0,261	1,6	1	0,375	2,2
Wassenberg	3	0,855	7,2	6	1,976	12,3	3	0,726	4,2
Wegberg	3	0,860	7,3	8	1,735	10,8	7	2,140	12,3
Kreis Heinsberg	33	11,813	100	55	16,078	100	50	17,340	100

7.4 Wohn- und Geschäftshäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohn- und Geschäftshäuser								
	2009			2010			2011		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	13	4,818	31,9	10	2,942	17,2	9	4,132	22,1
Gangelt	/	/	/	2	0,620	3,6	3	0,611	3,3
Geilenkirchen	5	1,470	9,7	9	2,701	15,8	4	1,226	6,6
Heinsberg	11	3,379	22,4	11	3,153	18,4	17	7,284	38,9
Hückelhoven	7	1,471	9,7	12	3,558	20,8	14	2,679	14,3
Selfkant	1	0,120	0,8	1	0,190	1,1	3	0,733	3,9
Übach-Palenberg	4	0,690	4,6	8	2,072	12,1	2	0,195	1,0
Waldfeucht	2	0,864	5,7	1	0,130	0,8	1	0,092	0,5
Wassenberg	3	0,755	5,0	5	0,501	2,9	5	0,729	3,9
Wegberg	6	1,535	10,2	6	1,265	7,4	6	1,032	5,5
Kreis Heinsberg	52	15,102	100	65	17,132	100	64	18,713	100

7.5 Gewerbe- und Industrieobjekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Gewerbe- und Industrieobjekte								
	2009			2010			2011		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	7	4,583	27,7	6	3,915	17,2	13	9,658	24,8
Gangelt	2	0,962	5,8	1	0,035	0,2	2	1,570	4,0
Geilenkirchen	2	0,550	3,3	8	1,971	8,7	7	11,115	28,5
Heinsberg	12	4,913	29,7	9	4,367	19,2	7	2,076	5,3
Hückelhoven	9	3,270	19,8	7	1,251	5,5	8	6,050	15,5
Selfkant	/	/	/	1	0,030	0,1	2	0,785	2,0
Übach-Palenberg	2	0,700	4,2	10	4,502	19,8	7	2,196	5,6
Waldfeucht	2	0,292	1,8	/	/	/	2	0,263	0,7
Wassenberg	1	0,725	4,4	5	0,844	3,7	3	2,807	7,2
Wegberg	4	0,553	3,3	8	5,808	25,6	4	2,495	6,4
Kreis Heinsberg	41	16,548	100	55	22,723	100	55	39,015	100

7.6 Sonstige Objekte

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Sonstige Objekte								
	2009			2010			2011		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	13	1,026	32,3	4	0,101	1,4	12	0,910	35,4
Gangelt	/	/	/	1	0,030	0,4	1	0,029	1,1
Geilenkirchen	3	0,501	15,8	7	2,027	27,6	/	/	/
Heinsberg	3	0,264	8,3	/	/	/	1	0,095	3,7
Hückelhoven	3	0,027	0,8	9	3,701	50,3	10	0,583	22,7
Selfkant	1	0,547	17,2	1	0,034	0,5	2	0,085	3,3
Übach-Palenberg	6	0,050	1,6	2	0,006	0,1	4	0,298	11,6
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	1	0,189	6,0	4	1,017	13,8	1	0,350	13,6
Wegberg	8	0,572	18,0	6	0,441	6,0	4	0,222	8,6
Kreis Heinsberg	38	3,176	100	34	7,357	100	35	2,572	100

8. Wohnungs- und Teileigentum

8.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2011 einen Gesamtumsatz von ca. 32,2 Mill. €, bei insgesamt 396 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einem Anstieg von ca. 18 % und im Umsatz einer Steigerung von ca. 7,7 %.

Stadt / Gemeinde	Gesamtumsatz		
	Anzahl	Mill. €	%
Erkelenz	91	8,394	26,0
Gangelt	6	0,602	1,9
Geilenkirchen	54	2,736	8,5
Heinsberg	51	3,071	9,5
Hückelhoven	58	5,418	16,8
Selfkant	5	0,418	1,3
Übach-Palenberg	34	3,232	10,0
Waldfeucht	6	0,860	2,7
Wassenberg	28	3,874	12,0
Wegberg	63	3,638	11,3
Kreis Heinsberg	396	32,243	100

8.2 Verteilung nach Kaufpreishöhen

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1095 Verträge über den Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

	2009	2010	2011
bis 50.000 €	109	97	133
50.000 - 100.000 €	175	128	146
100.000 - 150.000 €	53	69	71
150.000 - 200.000 €	18	25	31
200.000 - 250.000 €	4	14	10
250.000 - 300.000 €	3	0	3
300.000 - 400.000 €	1	1	0
400.000 - 500.000 €	1	0	1
über 500.000 €	0	1	1
gesamt:	364	335	396

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Die Bodenrichtwerte wurden flächendeckend für Zonen gleicher Nutzungs- und Wertverhältnisse (zonale Bodenrichtwerte) ermittelt. Sie sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die Richtwerte sind im Internet unter www.borisplus.nrw.de ab dem 15.03. jeden Jahres abrufbar.

9.2 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen

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

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

Stadt / Gemeinde	2009			2010			2011		
	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	105	200	120	105
Gangelt	125	120	95	125	115	95	125	115	95
Geilenkirchen	160	105	90	155	100	90	155	100	90
Heinsberg	155	110	95	150	110	100	150	110	100
Hückelhoven	135	115	100	135	115	100	135	120	100
Selfkant	145	130	120	145	130	120	135	125	120
Übach-Palenberg	140	120	105	140	115	105	130	115	105
Waldfeucht	110	105	100	110	105	100	110	105	100
Wassenberg	120	95	90	150	95	90	150	95	90
Wegberg	150	130	115	150	120	115	150	120	115

9.3 Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen

Die Richtwerte wurden für baureifes Land in ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten ermittelt. Erschließungs- und Anliegerbeiträge sind in den Richtwerten enthalten.

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

Mittleres Richtwertniveau in den Gemeinden

Stadt / Gemeinde		2009 €/qm	2010 €/qm	2011 €/qm
Erkelenz	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 25	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	40 - 60	40 - 60
Gangelt	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20 - 25	20 - 25	20 - 25
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	60	60
Geilenkirchen	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20	15 - 20	15 - 20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	30	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 - 30	20	20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	50 - 120	50 - 120
Selfkant	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	25	30	30
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	50 - 90	50 - 90
Übach-Palenberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	20	20	20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	70	70
Waldfeucht	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 20	15 - 20	20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	40	40
Wassenberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 20	15 - 20	15 - 20
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	50 - 70	50 - 70
Wegberg	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	15 - 35	15 - 35	15 - 35
	Gebiete mit besonderer Nutzung (z.B. Einzelhandel)	-	80 - 90	80 - 90

9.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Für das Gebiet des Kreises Heinsberg wurde ein Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 1,00 €/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 2010 und 2011)

Baujahr	Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfl.		Kaufpreis €/qm Wohnfl.	Stabw
- 1949	27	960	130.000	210	(8)	630	+/- 110
1950 - 1959	52	770	130.000	115	(12)	1.120	+/- 180
1960 – 1969	105	790	150.000	125	(26)	1.210	+/- 180
1970 - 1979	98	770	170.000	125	(16)	1.350	+/- 220
1980 – 1989	68	820	210.000	135	(19)	1.550	+/- 240
1990 – 1999	59	740	215.000	155	(10)	1.380	+/- 230
2000 - 2009	108	560	230.000	145	(35)	1.600	+/- 300

() Anzahl der für die Mittelbildung herangezogenen Wohnflächen

10.1.2 Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (Verkäufe aus den Jahren 2010 und 2011)

Baujahr	Anzahl der Objekte	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfl.		Kaufpreis €/qm Wohnfl.	Stabw	
- 1949	42	510	85.000	110	(12)	800	+/- 135	
1950 - 1959	73	640	95.000	100	(23)	980	+/- 210	
1960 – 1969	77	430	105.000	100	(20)	1.080	+/- 170	
1970 - 1979	62	340	130.000	115	(16)	1.150	+/- 190	
1980 – 1989	64	370	150.000	125	(15)	1.180	+/- 180	
1990 – 1999	103	320	165.000	120	(19)	1.390	+/- 220	
2000 - 2009	119	310	180.000	130	(21)	1.400	+/- 210	
Neubau	unterkellert	25	280	200.000	130	(11)	1.520	+/- 220
	nicht unterkellert	26	290	175.000	112	(9)	1.580	+/- 210

() Anzahl der für die Mittelbildung herangezogenen Wohnflächen

10.1.3 Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungseigentum

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

	Baujahr	Anzahl der Objekte	Kaufpreis €/qm Wohnfläche	Standardabweichung	Mittlere Wohnfläche
Kreis Heinsberg	Neubau	16	1.680	+/- 330	82
	2000 – 2009	68	1.370	+/- 180	77
	1990 – 1999	118	1.190	+/- 180	80
	1980 – 1989	53	1.060	+/- 200	90
	1970 – 1979	75	810	+/- 130	80
	1960 – 1969	49	810	+/- 95	77
	1950 – 1959	42	750	+/- 130	82

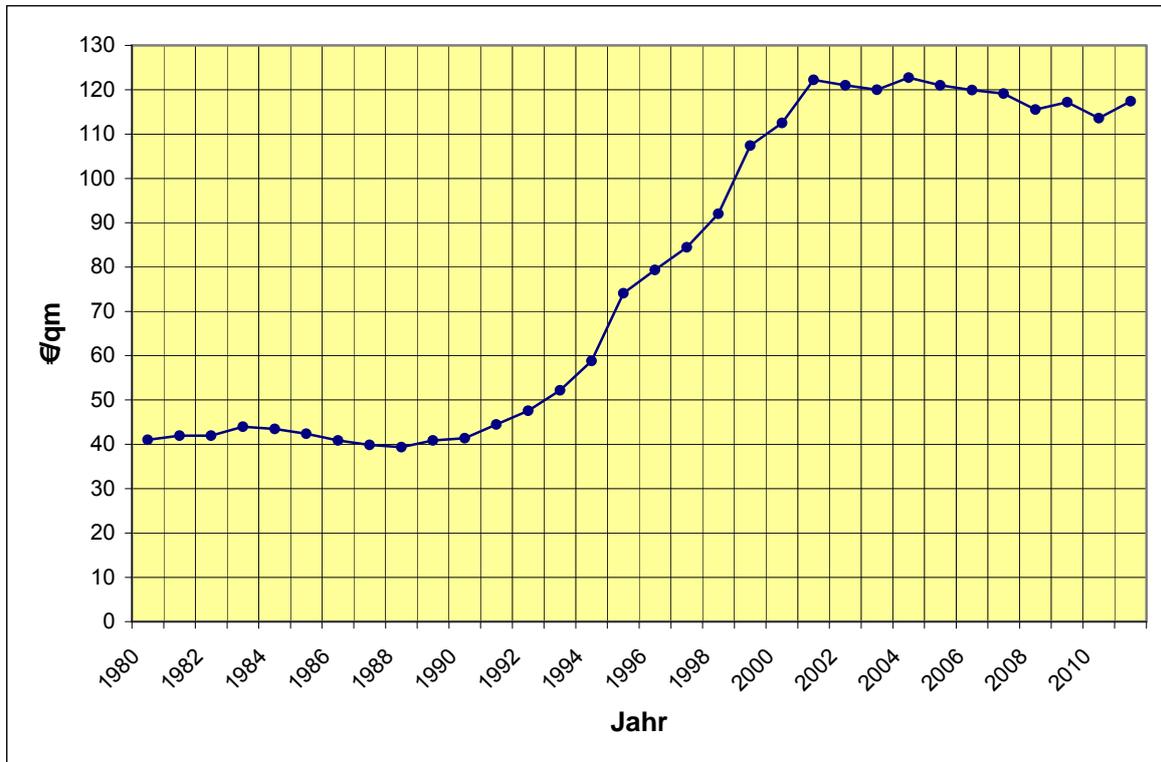
Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2007 - 2011. Die Auswertungen bezogen sich auf 421 Gebäudeobjekte, in die 904 Kaufverträge einfließen. Die Daten wurden mittels Eigentümerbefragungen anhand von Fragebögen gewonnen.

10.1.4 Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze (Verkäufe aus den Jahren 2007 bis 2011)

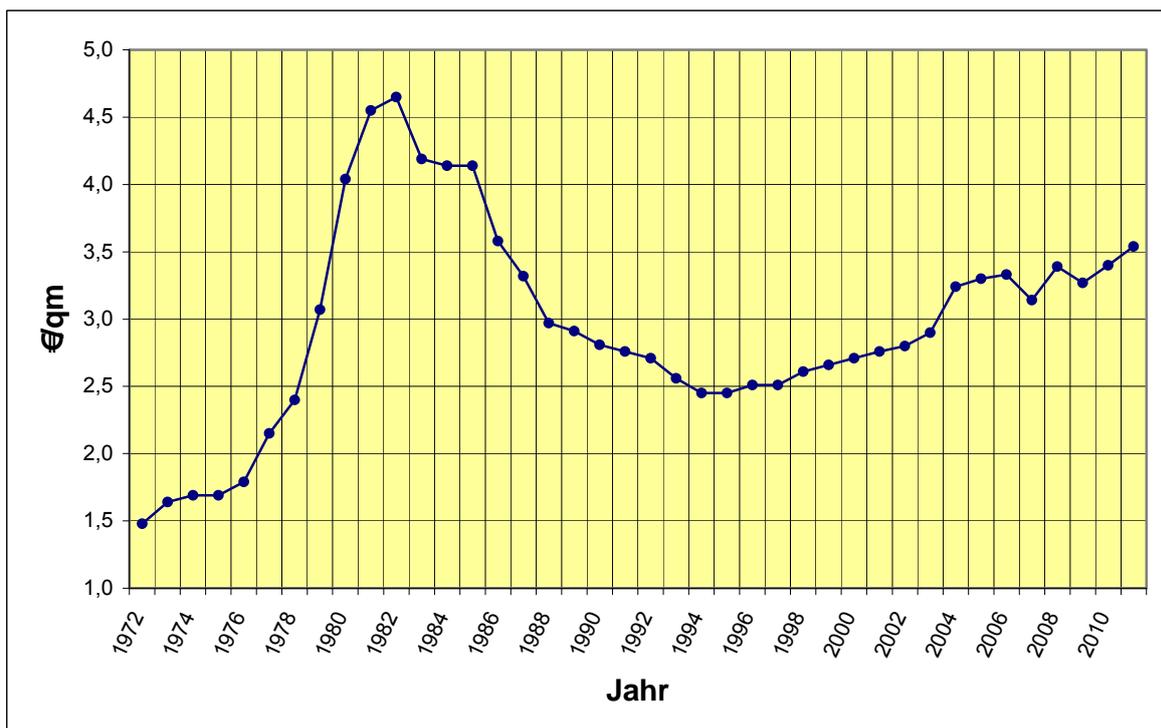
Objektart	Anzahl der Objekte	mittlerer Kaufpreis	Streubereich
Garagen	82	6.100	2.000 – 15.000
Tiefgarageneinstellplätze	35	7.000	3.000 – 14.000
offene Stellplätze	9	3.500	2.000 – 5.000

10.2 Preisentwicklung unbebauter Grundstücke

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

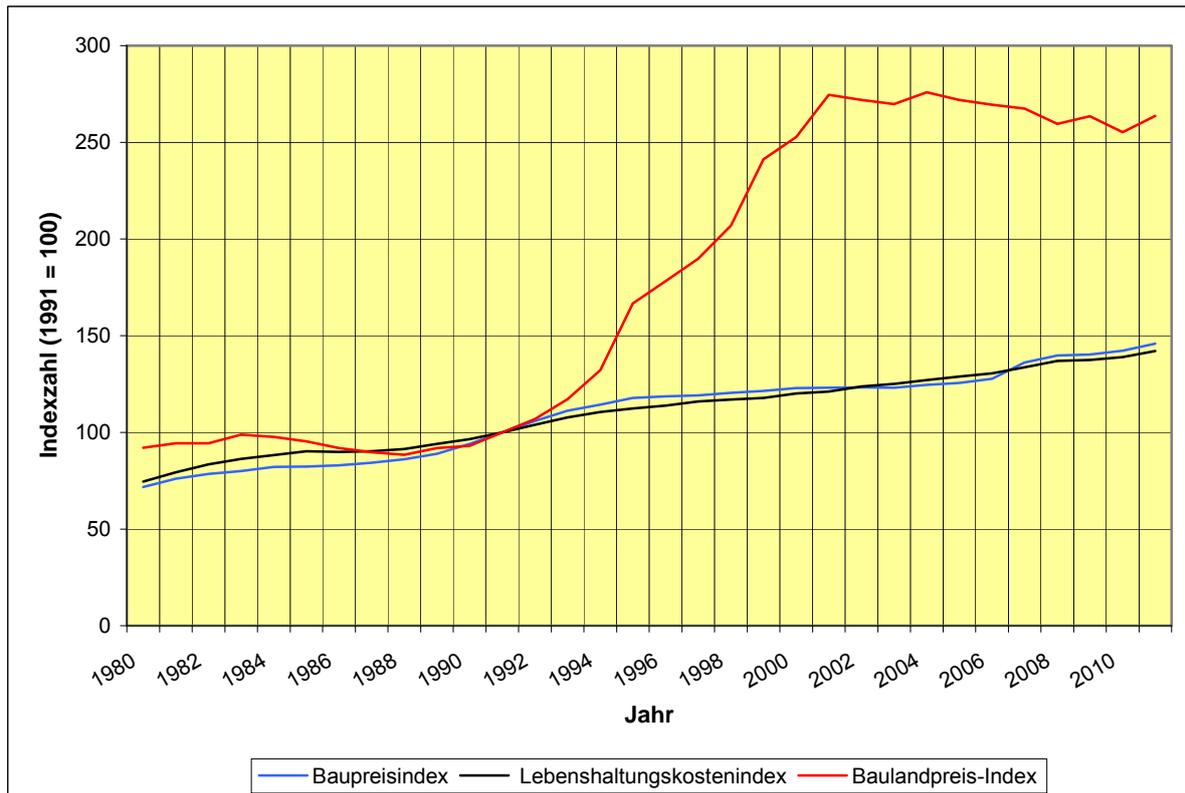


10.2.2 Entwicklung der Bodenpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen seit 1972 (mittleres Preisniveau auf Kreisebene)



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).

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Auswertung erfolgte in Anlehnung an das Model der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA NRW) siehe Punkt 10.3.1

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden ermittelt:

	2007	2008	2009	2010	2011
Einfamilienhäuser	3,8%	3,8%	3,6%	3,8%	3,2%
Mehrfamilienhäuser	5,5%	5,5%	6,0%	5,5%	5,4%
Eigentumswohnungen	4,5%	4,7%	4,6%	4,6%	4,1%

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

10.3.1 Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Kapitalisierungszinssätzen)

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
Objektarten	Unterscheidung nach: EFH/ZFH; MFH; Eigentumswohnungen	
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungs-vorschriften zur Verwendung der II.BV	Werden bei den Eigentümern abgefragt.
Rohertag (Ro)	Rohertag gemäß § 18 ImmoWertV Die marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge von EFH werden unter Verwendung eines Zuschlages in Höhe von 10 % aus den 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

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

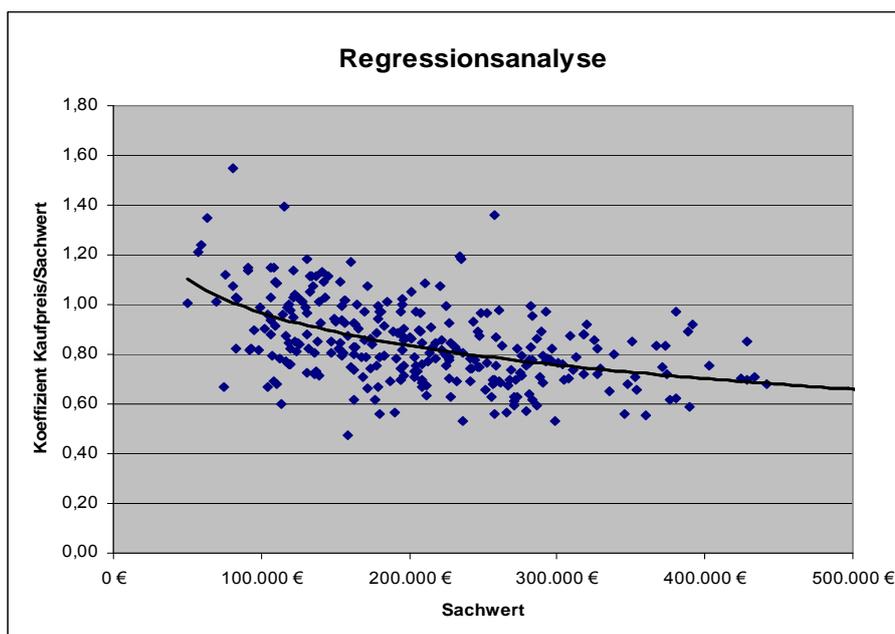
10.5.1 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 im Jahr 2011 rd. 300 Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Heinsberg auf das Verhältnis zwischen Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht. Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgte in Anlehnung an das Model der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW). Siehe Punkt 10.5.2



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

Sachwert	Faktor	Verkehrswert	Differenz
50.000 €	1,10	55.029 €	10%
75.000 €	1,02	76.726 €	2%
100.000 €	0,97	96.798 €	-3%
125.000 €	0,93	115.661 €	-7%
150.000 €	0,89	133.562 €	-11%
175.000 €	0,86	150.662 €	-14%
200.000 €	0,84	167.076 €	-16%
225.000 €	0,81	182.890 €	-19%
250.000 €	0,79	198.173 €	-21%
275.000 €	0,77	212.976 €	-23%
300.000 €	0,76	227.344 €	-24%
325.000 €	0,74	241.313 €	-26%
350.000 €	0,73	254.913 €	-27%
375.000 €	0,72	268.172 €	-28%
400.000 €	0,70	281.112 €	-30%

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

10.5.2 Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Beschreibung in Anlehnung an das Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW)

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
NHK	NHK 2000	auf der Basis der WertR 2006
Bezugsmaßstab	BGF	
gemischte Gebäudetypen	sachverständig interpolieren	Der Wertansatz für Gebäude mit nur teilweise ausgebautem Dachgeschoss und/oder mit Teilunterkellerung ist aus den gegebenen Gebäudetypen durch jeweils anteiligen Ansatz abzuleiten.
Gebäudebaujahrsklasse	sachverständig innerhalb der Klassen interpolieren	Die Tabellenwerte der NHK 2000 weisen eine nahezu lineare Abhängigkeit vom Gebäudealter auf.
Ausstattungsstandard	nach Kostengruppen nach AGVGA-NRW gewichten und sachverständig interpolieren	Die Bewertungsobjekte sind in aller Regel nicht vollständig einer einzelnen Ausstattungsklasse zuzuordnen.
Modernisierungsmaßnahmen	Ermittlung des fiktiven Baujahres für die Alterswertminderung	siehe auch Anlage III der AGVGA-NRW
NHK für Reihenhäuser	Gebäudetyp 2	
NHK für ZFH	Gebäudetyp 1	Die Bewertung nach dem Gebäudetyp 3 (MFH) führt zu unrealistischen Werten.
Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden	fehlender Drempel bei den Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 und 1.31: nach Anlage IV Modell AGVGA Ausgebauter Spitzboden bei den Gebäudetypen 1.01, 1.11, 1.21 u 1.31: nach Anlage IV Modell AGVGA	Die BGF als Bezugsfläche berücksichtigt keinen Drempel. Die Fläche eines ausgebauten Spitzbodens zählt nicht zur BGF (weitere Aufschlüsselung in Anlage IV der AGVGA-NRW).
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	0,9	Örtliche Festlegung durch den Gutachterausschuss, in Anlehnung an die Untersuchung von Mittag und in Absprache mit den Nachbarkreisen bzw. kreisfreien Städten.
Besonders zu veranschlagende Bauteile	nach Erfahrungssätzen, ggf. pauschalieren	
Baunebenkosten	gemäß NHK 2000	
Baupreisindex	Landesindex	
Alterswertminderung	linear	
Gesamtnutzungsdauer	90 Jahre	
Restnutzungsdauer	GND ./ Alter, Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW; fiktives Baujahr	
Baumängel, Bauschäden	Auswertung von (möglichst) Objekten ohne Mängel	
Außenanlagen	7 – 8 % des Gebäudezeitwertes (inkl. Ver- und Entsorgungsanschlüsse)	
Bodenwert	Bodenrichtwert nach §10 ImmoWertV	
Sachwertfaktor	$k = \frac{KP \pm boG}{v \cdot SW}$	gilt für den gesamten Kreis Heinsberg

11. Mieten

Im Wege von Fragebogenaktionen zu Kauffällen vermieteter Objekte werden Mietwerte gesammelt, die bei der Geschäftsstelle abgefragt werden können. Bei einigen Städten und Gemeinden im Kreis Heinsberg, dem Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein und dem Mieterschutzverein werden Mietspiegel veröffentlicht.

Zu beziehen sind die aktuellen Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

Aachener Haus- und Grundbesitzer-Verein e.V.
Boxgraben 36a, 52064 Aachen, Tel.: 0241 / 4747610
Internet: www.hausundgrund-aachen.de

Mieterschutzverein e.V. für Aachen und Umgegend
Jakobstr. 64, 52064 Aachen, Tel.: 0241 / 94979-0
Internet: www.mieterverein-aachen.de

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

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

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

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

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

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

12. Sonstige Angaben

12.1 Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Kreis Viersen	Rathausmarkt 3, 41747 Viersen Postfach, 41707 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. KVeruDirektor Geilenkirchen

Stellvertretende Vorsitzende:

Giesen, Boris, Dipl.- Ing., KVeruRat Heinsberg

Steins, Hans-Martin, Dipl.-Ing., Ltd. KVeruDirektor Übach-Palenberg

Ehrenamtliche Gutachter:

Cohnen, Theo, Dipl.-Ing., Architekt Wassenberg

Croon, Wilhelm, Dipl.-Ing., Architekt Wegberg

Emondts, Wolfgang, Dipl.-Ing., Architekt Hückelhoven

Greven, Franz Peter, Dipl.-Ing., Architekt Hückelhoven

Grenzing, Wolfgang, Imm.-Kfm. Wegberg

Houben, Josef, Dipl.-Ing., Architekt Selfkant

Houben, Reimund, Dipl.-Ing. Architekt Heinsberg

Kamerichs, Hans-Gerhard, Dr.- agr. Mönchengladbach

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