



Grundstücksmarktbericht 2021
für den Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Heinsberg

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

Geschäftsstelle

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg
Telefon: 02452-136224
Fax: 02452-13886224
E-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Heinsberg.de
Internet: www.gars.nrw/heinsberg

Druck

Hausdruckerei Kreisverwaltung Heinsberg

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Kreis Heinsberg

Lizenz

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

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

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

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2021,
dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	11
3.1	Gesamtumsatz	11
3.1.1	Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte	11
3.1.2	Anzahl der Zwangsversteigerungen	12
3.1.3	Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte	13
3.2	unbebaute Grundstücke	15
3.2.1	Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	15
3.3	bebaute Grundstücke	16
3.3.1	Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	16
3.4	Wohnungseigentum	17
3.4.1	Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden	17
4	Unbebaute Grundstücke	18
4.1	Individueller Wohnungsbau	18
4.2	Gewerbliche Bauflächen	19
4.3	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	19
4.4	Bauerwartungsland und Rohbauland	20
4.5	Sonstige unbebaute Grundstücke	20
4.6	Bodenrichtwerte	21
4.6.1	Definition	21
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	21
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	21
4.6.4	Indexreihen	23
4.6.4.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen	23
4.6.4.2	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen	24
4.6.5	Ausgewählte Bodenrichtwerte/Örtliche Fachinformationen	26
5	Bebaute Grundstücke	29
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	29
5.1.1	Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	32
5.1.3	Sachwertfaktoren	42
5.1.4	Liegenschaftszinssätze	46
5.2	Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	47
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	47
5.3	Gewerbe- und Industriegebäude	48
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	48
5.4.1	Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze	48
6	Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1	Wohnungseigentum	50
6.1.1	Durchschnittspreise	50
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	51
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	56

7	Modellbeschreibungen	57
7.1	Liegenschaftszinssätze	57
7.2	Sachwertfaktoren	58
7.3	Immobilienrichtwerte	59
8	Mieten und Pachten	60
9	Kontakte und Adressen	61
10	Anlagen	63

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

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

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

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

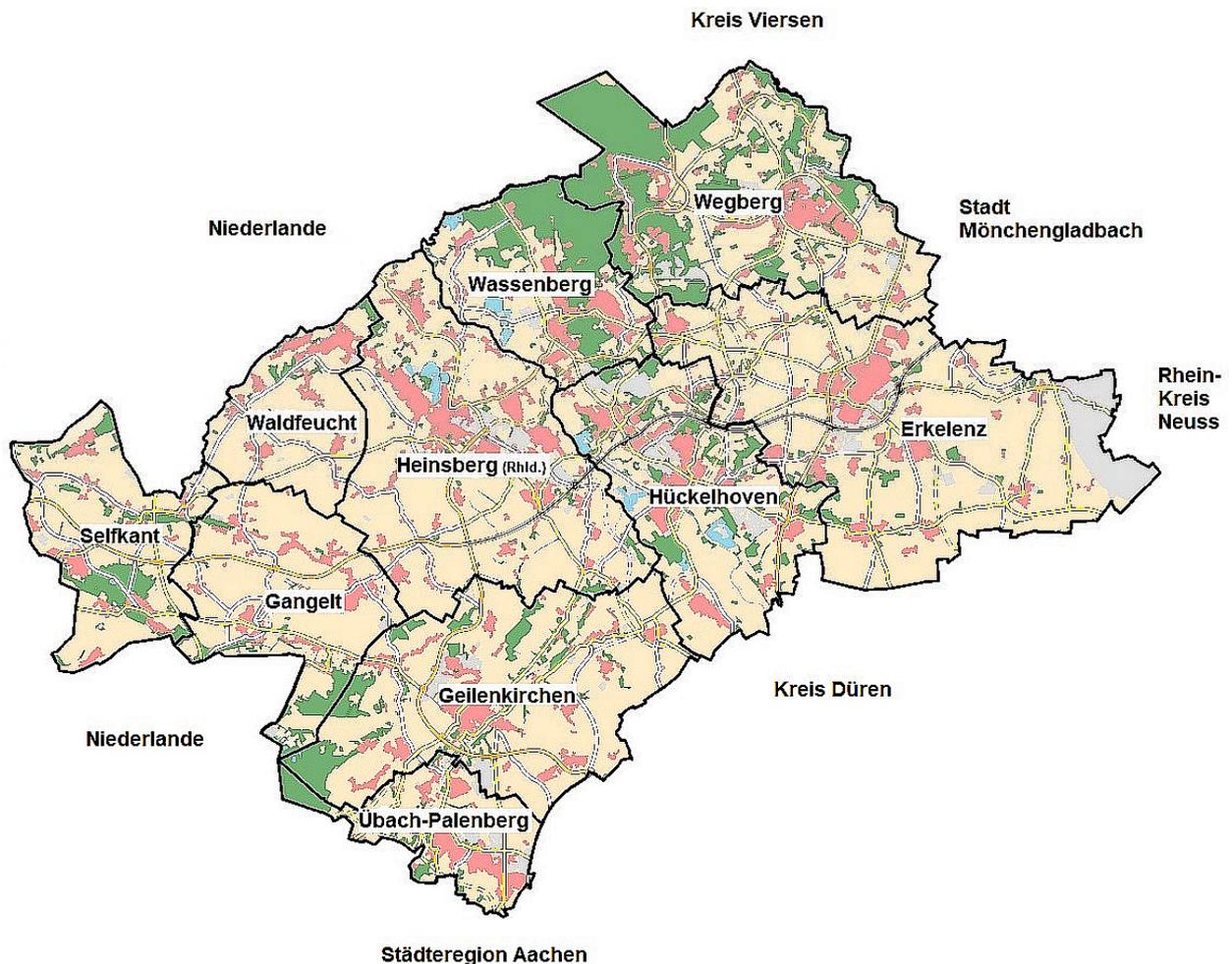
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

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



Im Kreis Heinsberg leben rund 256.000 Menschen auf ca. 628 Km². Die Stadt Erkelenz ist die einwohnerstärkste Kommune. Die Stadt Übach-Palenberg ist die am dichtesten bevölkerte Kommune.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche in Km ²
Stadt Erkelenz	43.197	117,34
Stadt Geilenkirchen	27.603	83,16
Stadt Heinsberg	42.297	92,21
Stadt Hückelhoven	40.361	61,27
Stadt Übach-Palenberg	23.935	26,09
Stadt Wassenberg	18.722	42,43
Stadt Wegberg	28.244	84,34
Gemeinde Gangelt	12.676	48,72
Gemeinde Selfkant	10.217	42,09
Gemeinde Waldfeucht	8.823	30,27
Kreis Heinsberg	256.075	627,91

Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsstand 30.06.2020

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2020 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg insgesamt 3.510 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert, das sind 7,6 % weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 779,3 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Umsatz damit um 2,0 % erhöht.

Unbebaute Grundstücke

2020 wurden insgesamt 1.136 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 649 Kauffällen ca. 2,1 % unter dem Vorjahresniveau. Der Umsatz stieg um ca. 3,5 % auf 62,2 Millionen Euro.

42 gewerblich genutzte Bauflächen wurden 2020 veräußert, 11 weniger als 2019. Mit einem Umsatz von 16,4 Millionen Euro bedeutet dies eine Steigerung von ca. 32,6 %.

Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 24,7 % auf 217 Kauffälle. Der Umsatz reduzierte sich um 20,8 Millionen Euro auf 16,3 Millionen Euro.

Bei den forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken hat sich die Anzahl mehr als verdoppelt. Der Umsatz erhöhte sich von 149,9 Tausend Euro auf 431,2 Tausend Euro.

Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2020 wurden 1.720 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, etwa 4,7 % weniger als im Vorjahr. Der Umsatz erhöhte sich leicht um ca. 2,9 % auf 410,7 Millionen Euro.

130 Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzte Gebäude wurden 2020 veräußert, etwa 11,0 % weniger als 2019. Der Umsatz reduzierte sich um ca. 22,0 % auf 61,7 Millionen Euro.

Eigentumswohnungen

Im Jahre 2020 wechselten 424 Objekte den Eigentümer, ca. 16,4 % weniger als im Vorjahr. Der Umsatz liegt mit 74,4 Millionen Euro etwa 8,7 % unter dem des Jahres 2019.

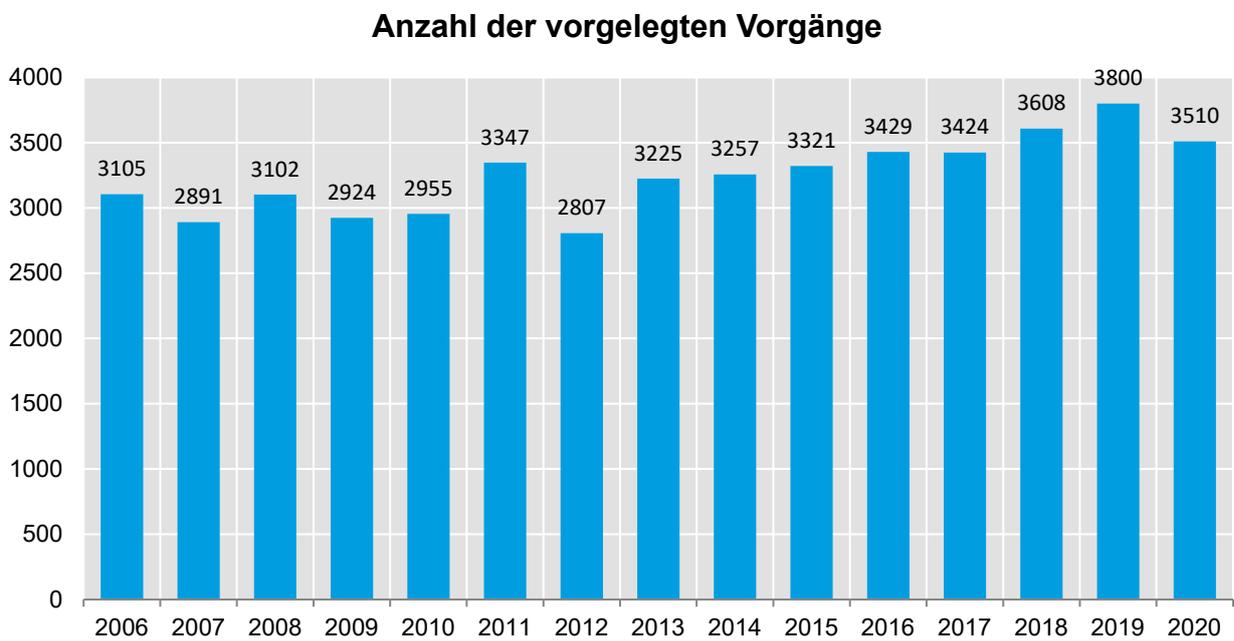
3 Umsätze

3.1 Gesamtumsatz

3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

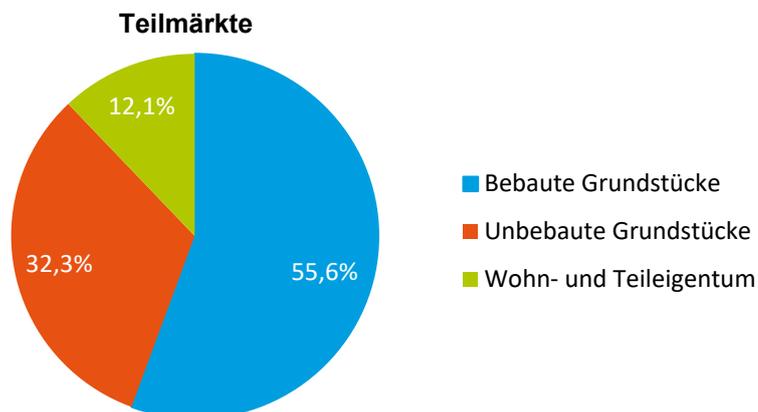
Im Jahre 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 3.510 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies sind ca. 7,6 % weniger als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 2006 und 2020 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

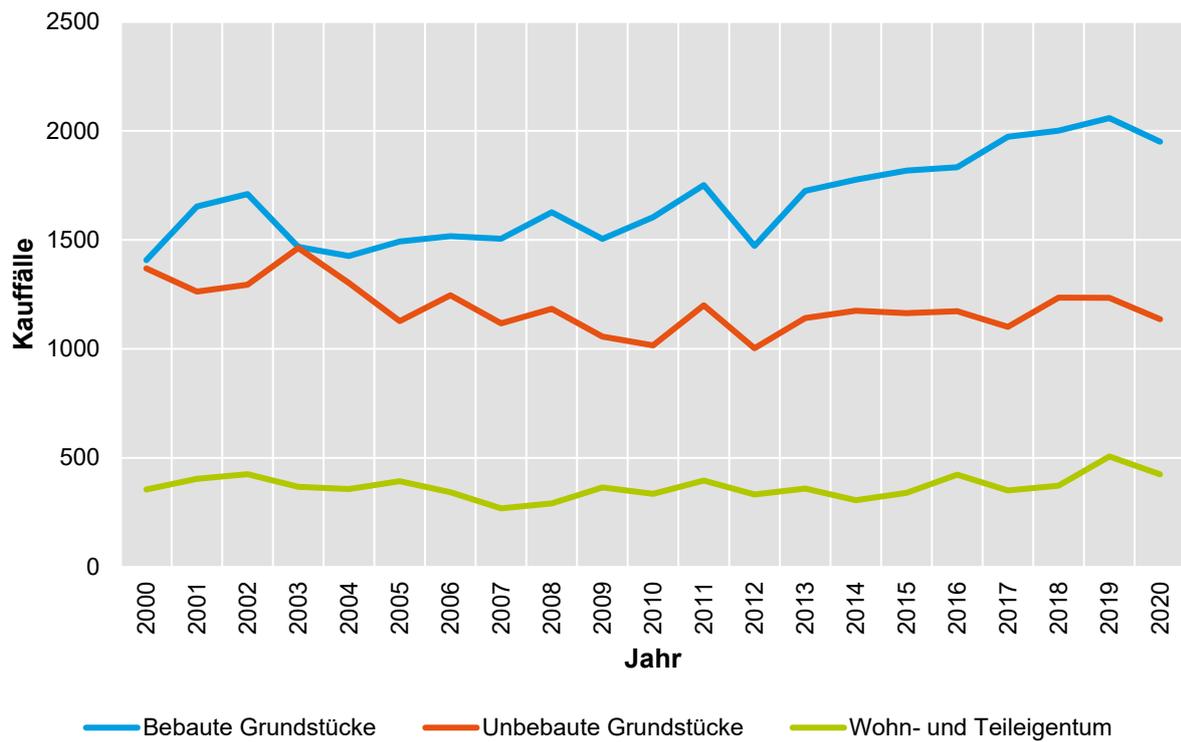


Die Kauffälle 2020 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen ist gleich geblieben und liegt bei ca. 67,7 %.



Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

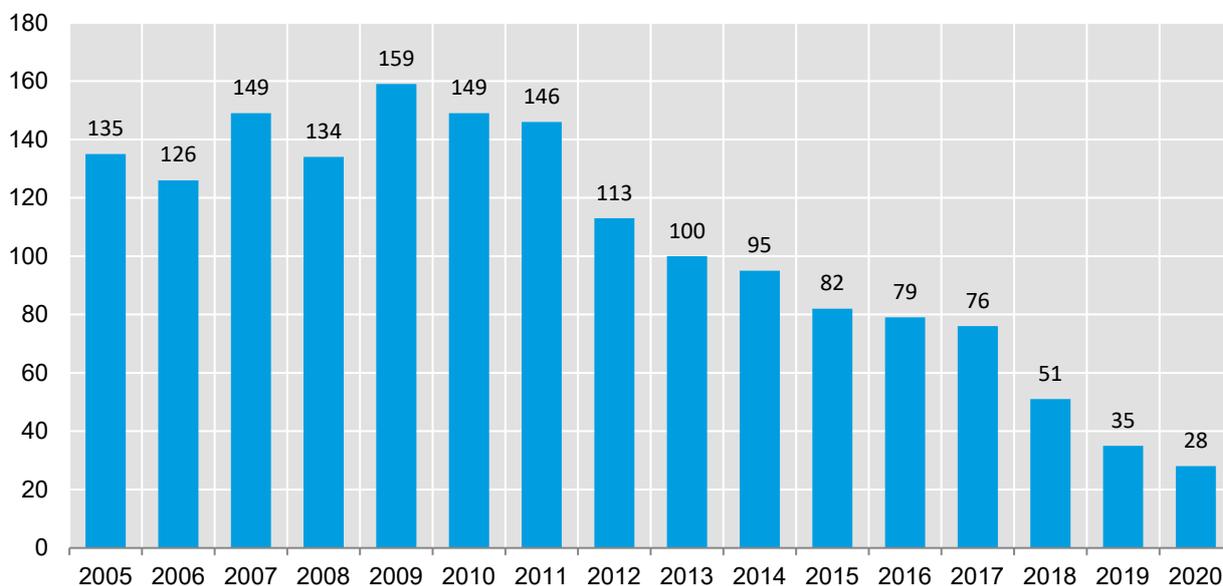


3.1.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Anzahl	Veränderung	Anteil am Gesamtmarkt
2007	149	+ 18,3 %	5,2 %
2008	134	+ 10,1 %	4,3 %
2009	159	+ 18,6 %	5,4 %
2010	149	- 6,3 %	5,0 %
2011	146	- 2,0 %	4,4 %
2012	113	- 22,6 %	4,0 %
2013	100	- 11,5 %	3,1 %
2014	95	- 5,0 %	2,9 %
2015	82	- 13,7 %	2,5 %
2016	79	- 3,7 %	2,3 %
2017	76	- 3,8 %	2,2 %
2018	51	- 32,9 %	1,4 %
2019	35	- 31,4 %	0,9 %
2020	28	- 20,0 %	0,8 %

Im Jahre 2020 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 28 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 20,0 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 0,8 %.

Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

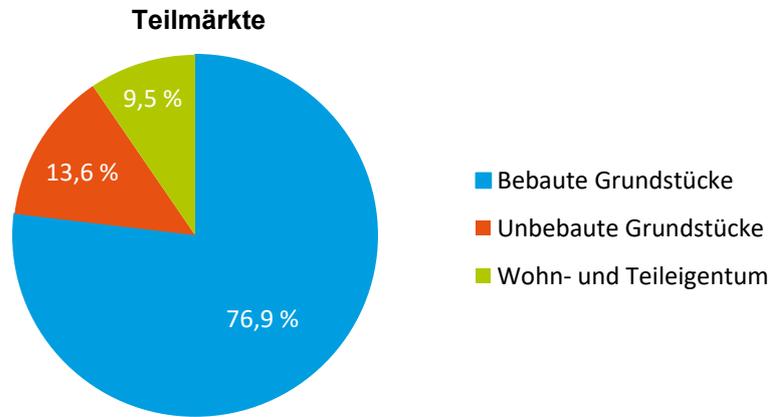


3.1.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

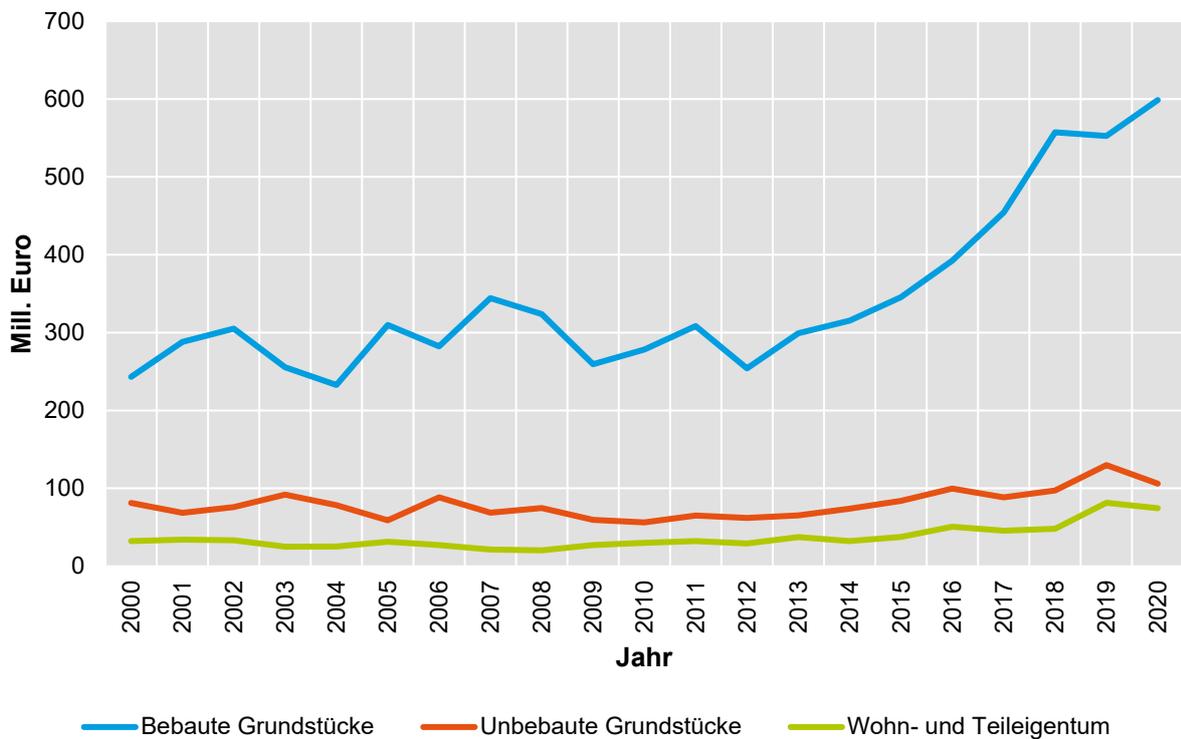
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2019 um ca. 2,0 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ stieg um ca. 8,7 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ verringerte sich um ca. 9,1 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ sank um ca. 18,3 %.

	2018 in Mill. Euro	2019 in Mill. Euro	2020 In Mill. Euro
Unbebaute Grundstücke	97,2	129,8	106,0
Bebaute Grundstücke	557,3	552,5	598,9
Wohnungs- und Teileigentum	48,0	81,5	74,4
Gesamtgeldumsatz	702,5	763,8	779,3

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



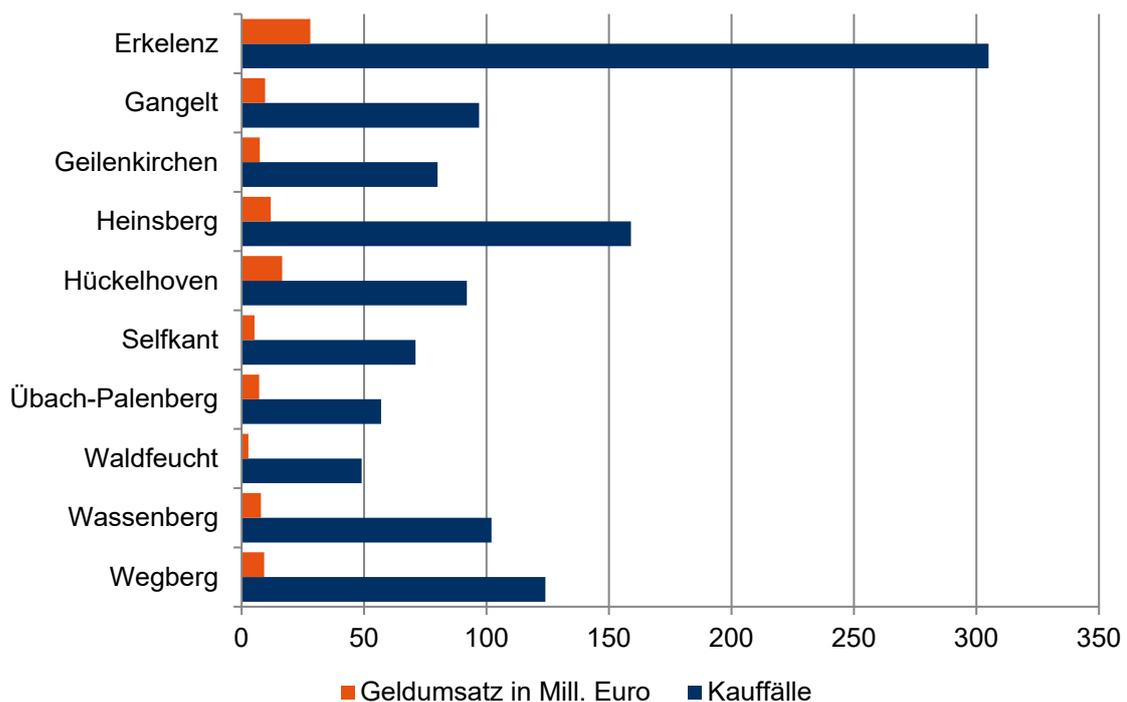
3.2 unbebaute Grundstücke

3.2.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

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

Stadt/ Gemeinde	2018	2019	2020
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	19,355	43,509	28,051
Gangelt	6,924	12,160	9,650
Geilenkirchen	17,460	8,499	7,421
Heinsberg	13,579	13,737	11,898
Hückelhoven	9,096	18,876	16,575
Selfkant	3,928	4,303	5,273
Übach-Palenberg	3,552	4,361	7,167
Waldfeucht	3,932	3,538	2,781
Wassenberg	11,557	12,481	7,902
Wegberg	7,830	8,323	9,251
Kreis Heinsberg	97,213	129,787	105,969

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



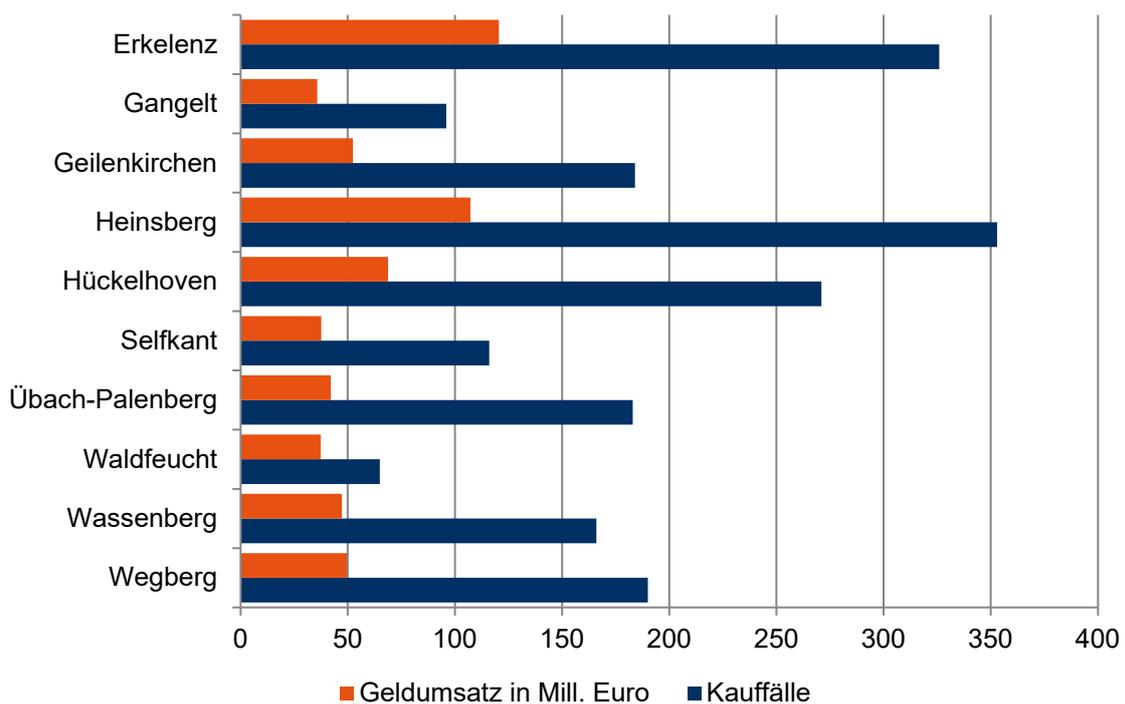
3.3 bebaute Grundstücke

3.3.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

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

Stadt/ Gemeinde	2018	2019	2020
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	144,113	137,883	120,545
Gangelt	47,239	33,237	35,789
Geilenkirchen	42,575	39,447	52,466
Heinsberg	71,459	84,459	107,268
Hückelhoven	86,637	72,987	68,782
Selfkant	24,066	27,952	37,673
Übach-Palenberg	40,676	42,758	42,106
Waldfeucht	12,748	15,089	37,334
Wassenberg	37,827	39,897	47,231
Wegberg	49,948	58,747	49,663
Kreis Heinsberg	557,288	552,456	598,857

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



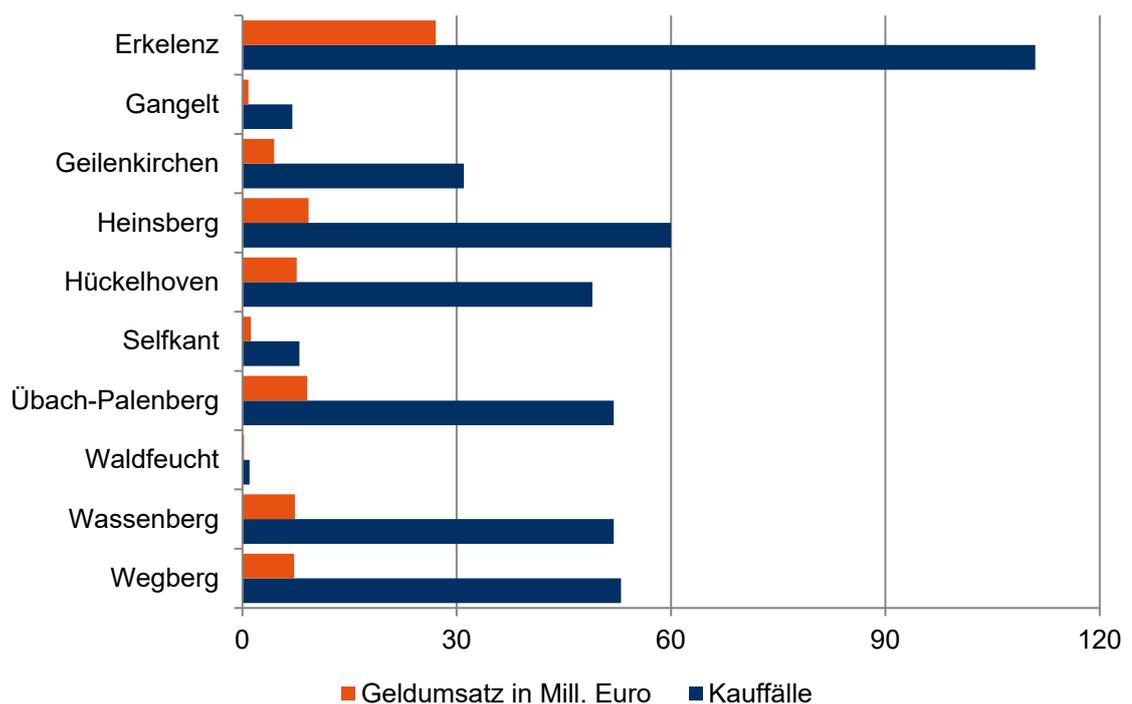
3.4 Wohnungseigentum

3.4.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2020 einen Gesamtumsatz von ca. 74,4 Mill. €, bei insgesamt 424 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einem Rückgang von ca. 16,4 % und im Umsatz einer Senkung von ca. 8,7 %.

Stadt/ Gemeinde	2018	2019	2020
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	16,724	31,111	27,061
Gangelt	0,292	6,659	0,859
Geilenkirchen	2,648	5,723	4,460
Heinsberg	7,044	7,190	9,273
Hückelhoven	6,377	7,199	7,603
Selfkant	0,384	0,638	1,202
Übach-Palenberg	4,236	4,079	9,101
Waldfeucht	0,312	1,445	0,254
Wassenberg	4,361	11,532	7,370
Wegberg	5,618	5,953	7,241
Kreis Heinsberg	47,996	81,529	74,424

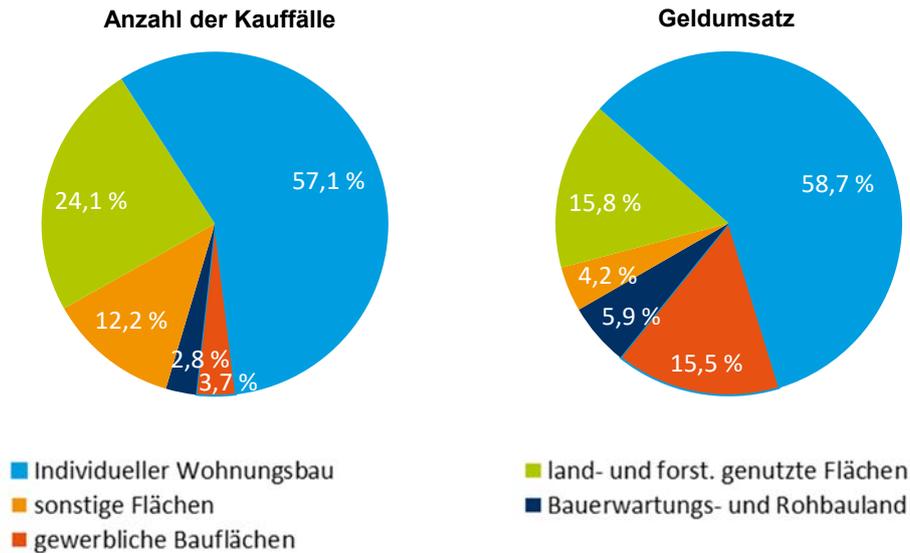
Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



4 Unbebaute Grundstücke

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

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



4.1 Individueller Wohnungsbau

Stadt/Gemeinde	Umsatz: Wohnbauland								
	2018			2019			2020		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	124	9,78	10,041	170	12,06	13,749	198	15,24	16,351
Gangelt	62	5,18	5,252	83	4,52	6,255	53	3,63	4,932
Geilenkirchen	114	8,24	11,252	54	3,69	5,351	35	3,05	3,449
Heinsberg	88	8,33	8,333	83	7,96	8,494	86	6,64	7,963
Hückelhoven	73	5,68	5,648	70	6,18	7,872	45	4,75	7,248
Selfkant	27	2,26	2,058	24	1,90	2,035	47	3,73	4,198
Übach-Palenberg	29	2,43	2,375	32	1,65	2,496	43	2,63	4,338
Waldfeucht	37	3,09	2,814	30	2,52	1,984	28	2,02	1,635
Wassenberg	85	6,87	7,187	84	7,76	8,054	66	6,43	6,893
Wegberg	43	3,92	3,826	33	3,68	3,756	48	4,41	5,157
Kreis Heinsberg	682	55,78	58,786	663	51,92	60,046	649	52,53	62,164

4.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2018			2019			2020		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	8	4,92	1,509	7	5,10	3,267	10	5,74	4,157
Gangelt	2	0,53	0,163	1	0,69	0,242	4	1,25	1,324
Geilenkirchen	12	6,25	1,990	9	4,16	1,017	4	1,52	0,550
Heinsberg	3	2,56	2,136	5	2,83	1,178	5	3,53	1,182
Hückelhoven	4	0,86	0,229	9	4,18	1,190	8	15,83	7,485
Selfkant	2	0,55	0,186	1	0,06	0,018	-	-	-
Übach-Palenberg	2	0,63	0,056	4	0,68	0,210	3	1,67	0,415
Waldfeucht	2	0,28	0,119	2	0,56	0,223	-	-	-
Wassenberg	4	2,61	0,527	9	14,73	3,249	2	0,96	0,156
Wegberg	14	6,07	1,318	6	6,46	1,784	6	3,10	1,142
Kreis Heinsberg	53	25,26	8,233	53	39,45	12,378	42	33,60	16,410

4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2018			2019			2020		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	53	86,86	6,802	78	259,01	24,184	58	67,50	5,084
Gangelt	21	12,89	0,756	26	19,02	1,356	22	16,16	1,561
Geilenkirchen	41	52,91	4,153	23	23,72	1,615	30	42,17	3,296
Heinsberg	43	31,79	1,819	49	48,80	3,753	44	25,08	1,493
Hückelhoven	36	25,13	1,252	40	34,58	2,100	23	15,32	0,866
Selfkant	21	19,91	1,046	19	10,27	0,433	17	11,44	0,704
Übach-Palenberg	12	15,53	0,844	10	11,51	0,905	4	6,16	0,622
Waldfeucht	15	10,73	0,548	22	15,90	0,951	19	17,85	1,105
Wassenberg	36	46,67	1,618	18	13,48	0,421	12	14,49	0,472
Wegberg	29	25,69	1,308	30	33,12	1,536	45	38,51	1,505
Kreis Heinsberg	307	328,11	20,146	315	469,41	37,254	274	254,67	16,707

4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2018			2019			2020		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	3	1,19	0,169	7	8,15	1,205	5	1,957	0,505
Gangelt	6	3,30	0,753	13	13,70	4,276	10	7,764	1,807
Geilenkirchen	-	-	-	1	1,13	0,355	-	-	-
Heinsberg	8	7,30	1,189	1	0,58	0,150	4	2,60	0,787
Hückelhoven	8	3,14	1,530	12	17,80	7,447	3	7,27	0,939
Selfkant	-	-	-	4	3,85	1,114	2	1,41	0,360
Übach-Palenberg	3	0,59	0,231	2	2,06	0,724	2	1,76	0,266
Waldfeucht	6	4,01	0,441	4	1,45	0,159	1	0,06	0,034
Wassenberg	6	6,75	1,955	8	1,16	0,494	1	0,74	0,260
Wegberg	11	5,02	1,252	13	3,36	1,019	4	2,49	1,261
Kreis Heinsberg	51	31,30	7,520	65	53,24	16,943	32	26,06	6,219

4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2018			2019			2020		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	36	4,82	0,834	33	3,91	1,105	34	5,99	1,954
Gangelt	-	-	-	4	0,16	0,031	8	0,18	0,025
Geilenkirchen	11	0,90	0,065	11	1,10	0,160	11	0,49	0,126
Heinsberg	7	1,08	0,100	13	1,66	0,162	20	3,54	0,474
Hückelhoven	25	4,24	0,438	17	2,40	0,266	13	0,21	0,038
Selfkant	10	8,24	0,638	10	14,04	0,703	5	0,10	0,012
Übach-Palenberg	3	0,09	0,046	6	0,11	0,026	5	15,14	1,526
Waldfeucht	6	0,14	0,010	12	0,46	0,221	1	0,01	0,008
Wassenberg	19	2,11	0,271	15	2,48	0,263	21	1,05	0,120
Wegberg	25	2,88	0,126	17	0,50	0,228	21	10,01	0,186
Kreis Heinsberg	142	24,50	2,528	138	26,82	3,165	139	36,71	4,468

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

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

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

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

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

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

- alle Bodenrichtwerte, seit 2011, mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenziert) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über Durchschnittspreise

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte) im Kreis Heinsberg (Stichtag 01.01.2021)

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

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

Besonderheiten durch den Braunkohletagebau

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

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

Stadt/Gemeinde	Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen	
	gute Lage	mittlere Lage	einfache Lage	Klassische Gewerbe- und Industriegebiete	Gebiete mit besonderer gewerblichen Nutzung (z.B. Einzelhandel)
	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Erkelenz	250	150	120	20 - 75	60 - 70
Gangelt	160	135	115	20 - 30	60
Geilenkirchen	195	135	110	15 - 30	30
Heinsberg	190	150	115	20 - 45	80
Hückelhoven	160	145	115	20 - 30	25 - 180
Selfkant	140	130	115	25 - 30	50 - 90
Übach-Palenberg	180	155	125	20 - 30	50 - 60
Waldfeucht	120	110	100	20 - 35	40
Wassenberg	180	150	100	15 - 30	50 - 70
Wegberg	205	145	130	15 - 50	80 - 90

Die Richtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen wurden unter Berücksichtigung der Bonitäten, einer mittleren Größe und eines regelmäßigen Zuschnitts ermittelt. Die Richtwerte liegen im Kreisgebiet zwischen 3,50 €/qm und 8,00 €/qm.

Für das Gebiet des Kreises Heinsberg wurde ein Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 1,30 €/qm einschließlich Aufwuchs ermittelt.

4.6.4 Indexreihen

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

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

4.6.4.1 Bodenpreisindexreihen für Wohnbauflächen

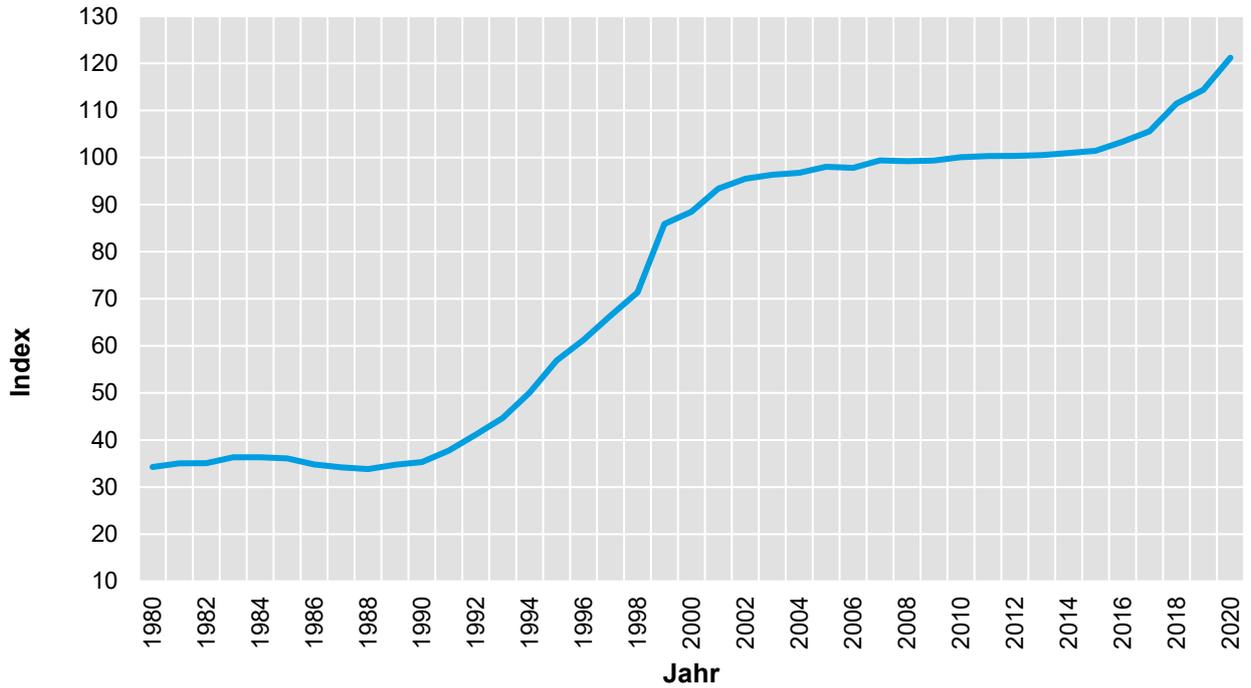
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1980	39,7	30,7	33,1	36,5	38,3	21,2	41,6	28,8	37,1	36,3
1981	40,1	30,7	36,6	36,5	39,9	21,6	42,1	28,8	36,7	38,1
1982	39,5	30,7	36,9	35,8	38,3	21,6	45,6	29,3	36,7	37,1
1983	40,2	30,7	37,9	36,5	39,9	23,6	48,3	31,8	37,5	37,1
1984	40,6	30,7	36,9	37,2	39,7	23,6	50,1	30,8	36,7	37,1
1985	40,0	30,9	36,6	37,1	38,8	24,2	50,5	30,6	35,2	36,9
1986	36,0	30,4	36,1	36,1	36,6	24,2	48,7	30,6	34,9	34,7
1987	35,8	30,7	35,9	34,4	36,3	24,2	45,6	30,3	34,7	34,5
1988	35,5	30,9	35,0	34,1	36,3	24,2	44,3	30,3	34,9	33,6
1989	36,5	33,7	35,4	36,6	36,9	24,2	45,9	29,1	35,8	34,3
1990	37,6	34,4	35,1	37,1	37,2	24,9	46,5	29,1	35,8	36,1
1991	40,3	36,2	35,7	40,7	39,4	26,5	51,0	32,5	37,3	38,6
1992	42,5	40,3	39,0	44,0	42,5	29,7	55,4	36,8	40,5	41,3
1993	48,3	43,1	42,1	47,6	45,4	32,6	58,9	39,8	44,2	45,1
1994	55,6	47,7	49,3	52,4	52,8	37,0	62,0	41,7	49,5	53,0
1995	59,7	54,9	58,9	57,9	57,3	41,6	66,9	52,9	57,0	62,7
1996	66,5	59,2	59,0	64,1	62,0	47,0	69,6	55,6	60,0	70,0
1997	73,5	63,1	62,2	69,0	67,6	48,7	73,4	64,1	66,7	76,2
1998	76,4	67,1	66,0	76,1	76,3	53,2	76,2	68,7	74,6	80,0
1999	89,7	80,5	84,2	89,9	87,9	65,8	87,3	84,5	93,4	97,4
2000	91,9	80,5	84,3	95,4	92,4	72,0	88,6	85,4	94,9	99,7
2001	97,7	84,6	87,8	98,6	97,9	82,4	91,4	89,7	101,9	101,8
2002	98,3	84,6	88,8	100,2	97,9	89,6	95,3	95,0	102,3	101,8
2003	97,5	86,8	87,5	101,7	98,1	94,4	94,5	97,2	102,7	101,9
2004	98,0	88,1	87,6	99,9	100,8	96,3	94,9	97,2	100,8	102,1
2005	97,8	89,4	90,6	100,3	100,8	96,6	99,2	98,9	101,6	103,5
2006	97,9	91,0	93,9	101,5	99,4	94,9	97,5	95,9	100,3	104,3
2007	98,3	97,1	93,9	101,2	101,3	96,0	97,9	99,4	101,8	106,2
2008	98,3	98,1	94,4	100,4	99,0	100,2	100,5	98,9	100,0	101,5
2009	98,2	99,3	96,6	99,5	98,2	100,2	101,0	98,9	99,6	101,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	101,2	101,9	100,2	100,5	100,5	98,2	100,0	100,0	101,3	99,2
2012	101,7	101,0	100,4	101,4	100,3	97,9	99,7	99,6	100,8	100,7
2013	101,7	100,0	100,2	102,0	100,3	97,9	100,4	100,0	101,7	100,8
2014	102,1	102,6	99,1	103,9	100,3	97,9	100,4	100,0	102,2	101,3
2015	102,9	101,9	99,8	106,1	102,6	93,8	100,4	100,0	105,1	102,7
2016	103,6	111,2	102,8	107,4	103,5	93,8	101,1	98,8	106,6	106,8
2017	104,4	113,5	105,8	110,7	104,9	94,3	102,5	104,1	110,6	107,6
2018	109,6	124,4	116,1	118,4	109,5	94,9	110,7	106,5	116,4	112,3
2019	111,6	129,2	118,5	123,1	113,4	95,3	111,6	108,2	119,2	118,1
2020	120,4	131,6	122,7	126,9	119,2	98,5	124,2	108,5	128,3	121,7

4.6.4.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

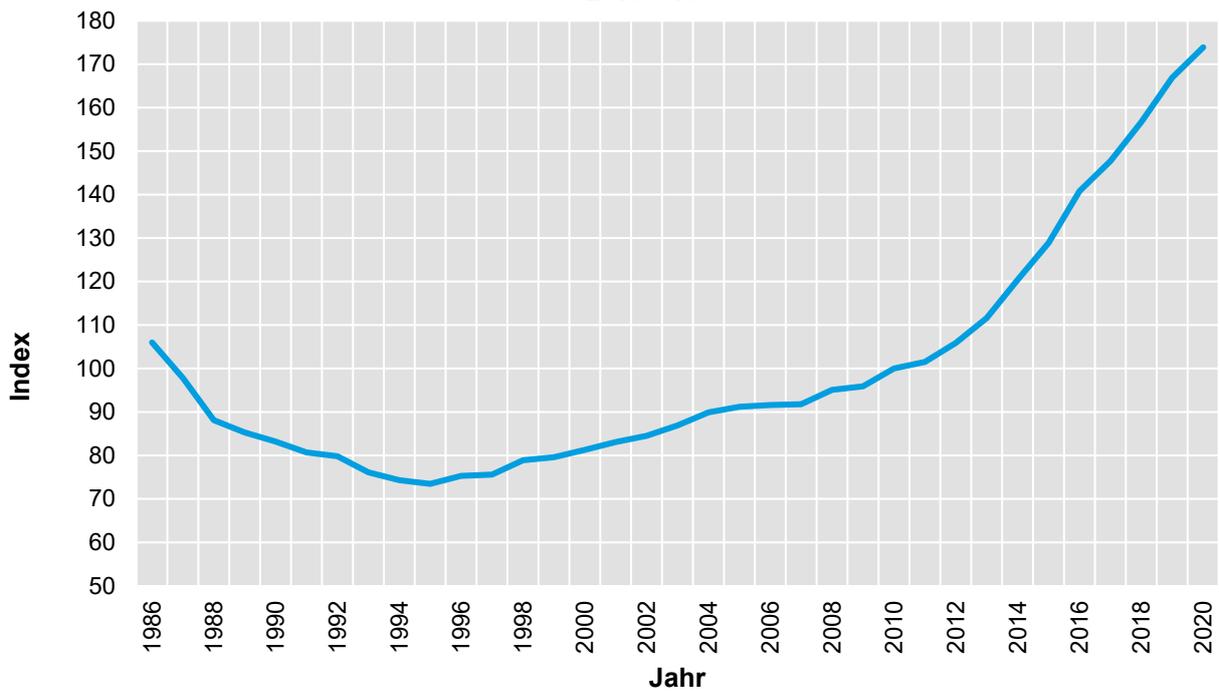
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1986	113,6	98,8	111,8	104,7	121,7	85,5	103,5	97,4	127,0	89,5
1987	104,2	87,2	101,2	101,4	114,8	76,3	103,5	87,7	113,1	82,2
1988	92,6	79,4	87,3	94,3	111,3	65,3	97,4	77,9	99,2	74,9
1989	86,8	81,3	90,5	89,4	104,3	65,3	91,3	73,0	99,2	73,0
1990	85,0	77,5	92,7	86,1	102,6	65,3	85,2	70,6	96,1	65,7
1991	80,9	77,5	86,3	82,9	99,1	64,4	85,2	73,0	96,1	65,7
1992	83,3	79,4	88,4	83,4	95,6	57,0	85,2	68,2	93,0	62,1
1993	82,7	77,5	85,2	75,8	93,9	57,0	73,0	63,3	83,7	60,3
1994	82,1	75,5	79,9	73,6	88,7	59,8	67,0	58,4	82,1	60,3
1995	80,4	73,6	79,9	73,6	87,0	59,8	73,0	53,6	82,1	58,4
1996	82,1	69,7	78,8	72,0	88,7	62,5	73,0	58,4	82,1	80,3
1997	82,7	71,7	76,7	74,1	87,0	62,5	73,0	60,9	80,6	80,3
1998	83,9	77,5	82,0	78,5	87,0	66,2	73,0	58,4	83,7	89,5
1999	87,4	77,5	84,2	76,3	87,0	69,0	73,0	58,4	83,7	87,7
2000	87,4	77,5	86,3	78,5	90,4	69,9	73,0	68,2	83,7	89,5
2001	89,1	78,8	86,7	78,9	88,4	74,8	73,8	71,4	87,9	93,6
2002	92,3	76,5	89,2	79,3	88,4	74,1	83,3	78,1	91,5	90,7
2003	94,3	81,1	90,0	83,6	88,4	79,9	78,6	78,1	91,5	91,4
2004	95,2	100,0	90,8	86,1	89,1	87,4	78,6	78,1	92,7	90,0
2005	93,8	104,5	91,3	87,4	89,1	90,6	81,0	81,9	95,2	91,4
2006	94,8	104,5	90,4	86,6	89,1	92,8	81,0	82,9	95,8	92,9
2007	95,2	97,0	92,1	86,6	88,4	95,0	85,7	83,8	98,2	90,7
2008	97,0	100,0	94,2	94,0	93,2	92,1	88,1	91,4	100,0	97,1
2009	97,0	98,5	94,2	96,2	95,2	92,1	90,5	91,4	100,0	100,0
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2011	100,0	100,0	105,8	102,1	100,0	101,4	100,0	101,0	101,2	101,4
2012	108,0	118,2	106,7	104,5	102,0	107,2	102,4	103,8	101,2	101,4
2013	118,7	125,8	111,7	108,7	105,4	106,8	107,1	115,2	104,8	108,6
2014	132,8	139,4	120,0	115,6	116,3	110,1	109,5	120,0	110,9	120,0
2015	147,4	143,2	130,8	121,7	123,1	115,1	114,3	128,6	116,4	131,4
2016	162,4	156,1	142,9	132,8	136,7	125,2	157,1	139,0	118,8	139,3
2017	170,6	163,6	155,0	135,0	143,5	133,5	171,4	140,0	129,7	142,9
2018	180,4	169,7	172,1	146,3	153,1	146,8	190,5	151,4	138,2	153,6
2019	193,0	178,8	182,6	156,1	163,3	146,8	190,5	158,0	145,5	163,6
2020	197,6	181,8	196,6	164,2	168,0	152,2	190,5	166,6	152,7	172,1

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

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



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



4.6.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte / Örtliche Fachinformationen

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORIS NRW für die Stadt Heinsberg dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2021.

The screenshot shows the BORIS NRW web application interface. At the top, there is a navigation bar with 'Bodenrichtwerte' selected. Below it is a search bar and a map of Heinsberg. A 'Detailinformationen' popup window is open, displaying the following information:

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Ein/zweigeschossig Weitere Produkte Kontakt

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Gemarkungsname	Heinsberg
Ortsteil	Heinsberg zentrumsnah Süd
Bodenrichtwertnummer	16006
Bodenrichtwert	230 €/m² (Ein/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	Link

Additional information visible in the popup includes 'Historisch', 'Maßstab: 1:9.028', and '© NRW, Geobasis NRW, GeoBasis-D'.

Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinition

Bodenrichtwerte

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

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

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

Bodenrichtwert für Wohnbauland

Der Richtwert gilt nur für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften:

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

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

Bodenrichtwert für Geschäftsgrundstücke

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

Bodenrichtwert für Gewerbe-/Industrie- und Sonderbauflächen

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

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

Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Flächen ohne Wertangabe

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

Verkehrswert

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

Preisindex

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

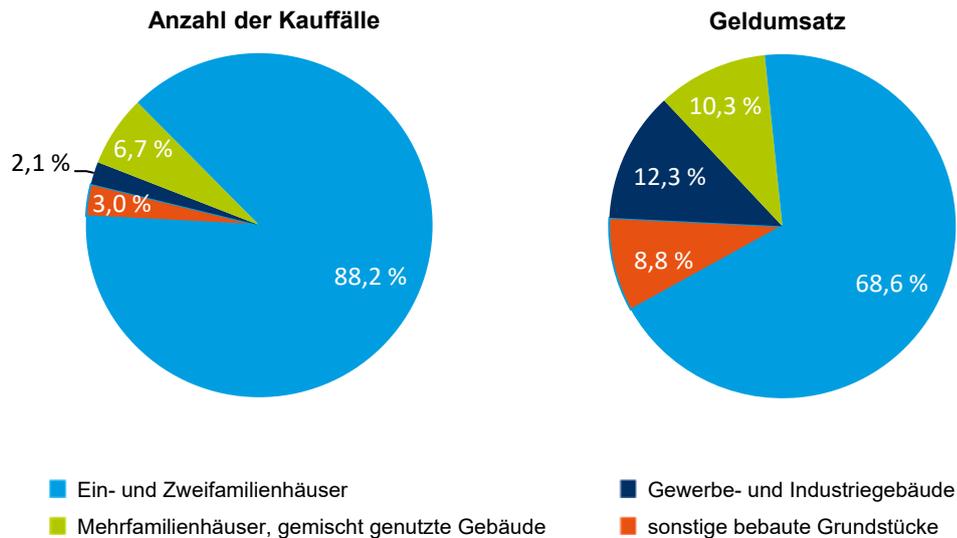
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

- werden nicht geführt

5 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 598,9 Mill. Euro bei 1.950 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen im Kreis Heinsberg.

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



5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2018			2019			2020		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	347	30,65	103,416	355	30,60	103,789	282	27,20	88,517
Gangelt	85	9,23	17,409	79	8,34	18,084	90	9,69	21,245
Geilenkirchen	171	11,80	32,507	154	10,25	32,340	159	14,36	37,424
Heinsberg	280	20,27	51,174	285	24,27	56,196	301	30,64	66,266
Hückelhoven	271	14,47	41,877	284	16,83	48,073	241	15,29	48,559
Selfkant	103	13,84	22,453	116	12,17	26,443	109	14,10	27,565
Übach-Palenberg	135	7,41	23,713	129	6,85	24,679	162	10,34	34,125
Waldfeucht	59	7,45	10,875	66	7,83	13,341	59	5,41	13,227
Wassenberg	134	13,21	25,782	152	13,36	32,427	151	11,04	33,744
Wegberg	174	22,25	39,241	184	19,16	43,884	166	13,63	40,021
Kreis Heinsberg	1759	150,58	368,447	1804	149,66	399,256	1720	151,70	410,693

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 88 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass im Bereich zwischen 100.000 € und 250.000 € ca. 50 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 5.283 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro		2018	2019	2020
bis	50.000	56	31	31
	50.000 – 100.000	212	192	143
	100.000 – 150.000	344	317	245
	150.000 – 200.000	357	339	339
	200.000 – 250.000	300	321	280
	250.000 – 300.000	197	248	244
	300.000 – 350.000	111	146	170
	350.000 – 400.000	69	87	101
	400.000 – 500.000	60	58	95
Über	500.000	53	65	72
	Gesamt	1.759	1.804	1.720

5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Verkäufe aus den Jahren 2018 bis 2020

Haustyp	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			GFL in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		WFL in m ²	Kaufpreis Euro/m ² WFL
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gfl. 350 – 800 m ² Wfl. 80 – 180 m ²	bis 1919	/	/	/	/	/	/	/	/
	1919 - 1949	38	563	166.000	85.000	329.000	20	131	1.260
	1950 - 1974	378	583	198.000	80.000	400.000	229	123	1.640
	1975 - 1994	213	604	266.000	100.000	550.000	114	132	2.060
	* 1995 - 2009	44	512	317.000	210.000	550.000	44	134	2.380
	1995 - 2009	151	529	332.000	170.000	740.000	52	141	2.410
	* 2010 - 2018	33	524	371.000	187.000	650.000	33	141	2.630
	2010 - 2018	39	542	360.000	200.000	649.000	5	150	2.410
	* Neubau	/	/	/	/	/	/	/	/
Neubau	4	519	467.000	408.000	589.000	/	/	/	

* ohne Unterkellerung

Haustyp	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			GFL in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		WFL in m ²	Kaufpreis Euro/m ² WFL
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gfl. 250 – 500 m ² Wfl. 80 – 180 m ²	bis 1919	12	384	106.000	45.000	185.000	/	/	/
	1919 - 1949	77	374	123.000	55.000	298.000	44	112	1.190
	1950 - 1974	191	364	158.000	63.000	336.000	113	109	1.530
	1975 - 1994	135	352	227.000	80.000	495.000	70	125	1.870
	* 1995 - 2009	62	318	231.000	140.000	350.000	62	121	1.930
	1995 - 2009	173	337	259.000	130.000	536.000	83	125	2.190
	* 2010 - 2018	30	295	288.000	200.000	359.000	29	115	2.570
	2010 - 2018	13	329	267.000	143.000	335.000	/	/	/
	* Neubau	39	320	310.000	227.000	368.000	38	119	2.680
Neubau	12	312	296.000	259.000	352.000	/	/	/	

* ohne Unterkellerung

5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2021 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe
- beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche
- beinhalten ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Carports, etc.)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden mit den unten aufgeführten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z.B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.). Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

Umrechnungskoeffizienten für die Verwendung von Immobilienrichtwerten für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 1.148 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.610 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 475 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2017 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 141 m² mit einer Standardabweichung von 35 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 605 m² mit einer Standardabweichung von 162 m² auf.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	92,8
2014	97,0
2015	100,0
2016	106,1
2017	109,7
2018	118,6
2019	128,0
2020 (vorläufig)*	142,9

* Es wurden alle bisher eingegangenen Kaufverträge aus dem letzten Jahr berücksichtigt.
Da noch weitere Kaufverträge eingehen können, wird dieser Wert als vorläufig ausgewiesen.

Aufgrund der mittleren Kaufpreissteigerung der letzten Quartale, wurde der Index zum 01.01.2021 auf 150,3 extrapoliert. Dieser dient als Grundlage der aktuellen Immobilienrichtwerte.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

- a) Als Baujahr ist i. d. R. das Ursprungsbaubjahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2021

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2021	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,96	0,89	0,82	0,75	0,68	0,62	0,59
2010	1,04	1,00	0,92	0,85	0,77	0,70	0,64	0,61	
2000	1,12	1,08	1,00	0,92	0,84	0,76	0,69	0,66	
1990	1,22	1,18	1,09	1,00	0,91	0,83	0,75	0,72	
1980	1,34	1,29	1,20	1,10	1,00	0,91	0,83	0,79	
1970	1,48	1,42	1,31	1,20	1,10	1,00	0,91	0,86	
1960	1,62	1,57	1,45	1,33	1,21	1,10	1,00	0,95	
1950	1,71	1,65	1,52	1,40	1,27	1,16	1,05	1,00	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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

		Bewertungsobjekt							
		80	90	100	110	120	130	140	150
Richtwertobjekt	Wohnfläche								
	80	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,84	0,81	0,78
	90	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84	0,81
	100	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,87	0,84
	110	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90	0,87
	120	1,16	1,11	1,07	1,04	1,00	0,97	0,93	0,90
	130	1,20	1,15	1,11	1,07	1,04	1,00	0,97	0,93
	140	1,24	1,19	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00	0,97
	150	1,28	1,23	1,19	1,15	1,11	1,07	1,03	1,00
	160	1,32	1,28	1,23	1,19	1,14	1,11	1,07	1,03
	170	1,37	1,32	1,27	1,23	1,18	1,14	1,10	1,07
	180	1,41	1,36	1,31	1,27	1,22	1,18	1,14	1,10
	190	1,46	1,40	1,35	1,31	1,26	1,22	1,18	1,14
	200	1,50	1,45	1,40	1,35	1,30	1,26	1,21	1,17
	210	1,55	1,49	1,44	1,39	1,34	1,29	1,25	1,21
	230	1,64	1,58	1,53	1,47	1,42	1,37	1,33	1,28
250	1,74	1,68	1,62	1,56	1,51	1,46	1,41	1,36	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

		Bewertungsobjekt							
		160	170	180	190	200	210	230	250
Richtwertobjekt	Wohnfläche								
	80	0,76	0,73	0,71	0,69	0,67	0,65	0,61	0,57
	90	0,78	0,76	0,74	0,71	0,69	0,67	0,63	0,60
	100	0,81	0,79	0,76	0,74	0,72	0,69	0,65	0,62
	110	0,84	0,82	0,79	0,77	0,74	0,72	0,68	0,64
	120	0,87	0,85	0,82	0,79	0,77	0,75	0,70	0,66
	130	0,90	0,88	0,85	0,82	0,80	0,77	0,73	0,69
	140	0,94	0,91	0,88	0,85	0,82	0,80	0,75	0,71
	150	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,83	0,78	0,74
	160	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,85	0,81	0,76
	170	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,88	0,83	0,78
	180	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,91	0,86	0,81
	190	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	0,94	0,89	0,84
	200	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,91	0,86
	210	1,17	1,13	1,10	1,06	1,03	1,00	0,94	0,89
	230	1,24	1,20	1,16	1,13	1,09	1,06	1,00	0,94
250	1,32	1,27	1,23	1,20	1,16	1,12	1,06	1,00	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- c) Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt								
		Baulandfläche	250	300	350	400	450	500	550	600
Richtwertobjekt	250		1,00	1,06	1,10	1,15	1,19	1,23	1,26	1,29
	300		0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,20	1,23
	350		0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	400		0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13
	450		0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	500		0,82	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06
	550		0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	600		0,77	0,82	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00
	650		0,75	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,95	0,98
	700		0,74	0,78	0,82	0,85	0,88	0,91	0,93	0,96
	750		0,72	0,76	0,80	0,83	0,86	0,89	0,91	0,94
	800		0,71	0,75	0,78	0,82	0,84	0,87	0,90	0,92
	900		0,69	0,72	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86	0,89
	1000		0,66	0,70	0,73	0,76	0,79	0,82	0,84	0,86
	1100		0,65	0,68	0,71	0,74	0,77	0,79	0,82	0,84
1200		0,63	0,66	0,70	0,72	0,75	0,77	0,79	0,82	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- d) Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben. Aus diesem Grunde werden keine Umrechnungskoeffizienten für die Lage ausgewiesen.
- e) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp des Hauses zu berücksichtigen. Unter ‚baujahr-
typisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die
noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser be-
zeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit
‚neuzeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte ge-
hen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		Bewertungsobjekt			
		Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch		1,00	1,07	1,14
	teilmodernisiert		0,93	1,00	1,06
	neuzeitlich		0,88	0,94	1,00

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

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

- g) Gebäudeart

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

- h) Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
		Mietsituation	unvermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet		1,00	0,93
	vermietet		1,08	1,00

i) Keller

		Bewertungsobjekt			
		Keller	vorhanden	teilw. vorhanden	nicht vorhanden
Richtwertobjekt	vorhanden		1,00	0,95	0,93
	teilw. vorhanden		1,06	1,00	0,98
	nicht vorhanden		1,07	1,02	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2021	01.01.2021	1,00
Baujahr	1989	2000	1,10
Wohnfläche	150	120	1,11
Baulandfläche	560	605	1,02
Wohnlage	einfach	einfach	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,07
Gebäudestandard	mittel	gehoben	1,09
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	0,92
Ergänz.Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,93
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	0,93

Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von **1,16**

angepasster Immobilienrichtwert	2.020 €/m ²	x 1,16	2.343 €/m ²
---------------------------------	------------------------	--------	------------------------

vorläufiger Vergleichswert	120 m²	x 2.343 €/m²	rd. 281.000 €
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------------	----------------------

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

Doppel- und Reihenhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für Reihen- und Doppelhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 1.286 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.496 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 449 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2016 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 117 m² mit einer Standardabweichung von 22 m². Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 326 m² mit einer Standardabweichung von 111 m² auf.

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	96,7
2014	97,7
2015	100,0
2016	102,0
2017	115,2
2018	119,3
2019	132,0
2020 (vorläufig)*	143,4

* Es wurden alle bisher eingegangenen Kaufverträge aus dem letzten Jahr berücksichtigt. Da noch weitere Kaufverträge eingehen können, wird dieser Wert als vorläufig ausgewiesen.

Aufgrund der mittleren Kaufpreissteigerung der letzten Quartale, wurde der Index zum 01.01.2021 auf 149,1 extrapoliert. Dieser dient als Grundlage der aktuellen Immobilienrichtwerte.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2021

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2021	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,99	0,94	0,86	0,76	0,67	0,58	0,54
2010	1,01	1,00	0,95	0,87	0,77	0,67	0,58	0,55	
2000	1,07	1,06	1,00	0,91	0,81	0,71	0,61	0,58	
1990	1,17	1,15	1,09	1,00	0,89	0,78	0,67	0,63	
1980	1,31	1,30	1,23	1,12	1,00	0,87	0,76	0,71	
1970	1,50	1,49	1,41	1,29	1,14	1,00	0,87	0,82	
1960	1,74	1,72	1,63	1,49	1,32	1,16	1,00	0,94	
1950	1,84	1,82	1,73	1,58	1,40	1,23	1,06	1,00	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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

		Bewertungsobjekt												
Wohnfläche		60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	180	200
Richtwertobjekt	60	1,00	0,90	0,86	0,82	0,79	0,76	0,73	0,70	0,68	0,65	0,63	0,59	0,57
	70	1,11	1,00	0,96	0,91	0,88	0,84	0,81	0,78	0,75	0,72	0,70	0,66	0,63
	80	1,16	1,05	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,76	0,73	0,69	0,66
	90	1,22	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,88	0,85	0,82	0,79	0,77	0,72	0,69
	100	1,27	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80	0,75	0,72
	110	1,32	1,19	1,14	1,09	1,04	1,00	0,96	0,93	0,89	0,86	0,83	0,78	0,75
	120	1,37	1,24	1,18	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,86	0,82	0,78
	130	1,43	1,28	1,23	1,17	1,13	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,90	0,85	0,81
	140	1,48	1,33	1,27	1,22	1,17	1,12	1,08	1,04	1,00	0,96	0,93	0,88	0,84
	150	1,53	1,38	1,32	1,26	1,21	1,16	1,12	1,08	1,04	1,00	0,97	0,91	0,87
	160	1,59	1,43	1,37	1,31	1,25	1,20	1,16	1,11	1,07	1,04	1,00	0,94	0,90
	180	1,68	1,52	1,45	1,39	1,33	1,28	1,23	1,18	1,14	1,10	1,06	1,00	0,95
	200	1,77	1,59	1,52	1,45	1,39	1,34	1,29	1,24	1,19	1,15	1,11	1,05	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

c) Bei der Grundstücksfläche ist nur der Baulandanteil des Grundstückes, unter Wertung der Grundstücksmerkmale hinsichtlich des Bodenrichtwertes, zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächenanteile (wie z. B. Gartenflächen o. ä. bei übertiefen Grundstücken) sowie separat nutzbare Bauflächen (z. B. ein zweiter Bauplatz) müssen sachverständig als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet werden.

		Bewertungsobjekt												
Baulandfläche		100	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	650	750
Richtwertobjekt	100	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,19	1,22	1,24	1,25	1,27	1,29	1,30	1,33
	150	0,94	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23	1,25
	200	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18	1,20
	250	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12	1,13	1,14	1,17
	300	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12	1,14
	350	0,84	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,09	1,11
	400	0,82	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,09
	450	0,81	0,86	0,89	0,92	0,94	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,07
	500	0,80	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,06
	550	0,79	0,83	0,87	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,04
	600	0,78	0,82	0,86	0,88	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
	650	0,77	0,81	0,85	0,87	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,02
	750	0,75	0,80	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

- d) Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben. Aus diesem Grunde werden keine Umrechnungskoeffizienten für die Lage ausgewiesen.
- e) Zusätzlich zum Baujahr ist der Modernisierungstyp der Wohnung und der Wohnanlage zu berücksichtigen. Unter ‚baujahrtypisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Objekte bezeichnet, die entsprechend der Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Umfassend modernisierte Objekte werden als ‚neuzeitlich‘ bezeichnet. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		Bewertungsobjekt			
		Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	neuzeitlich
Richtwertobjekt	baujahrtypisch		1,00	1,10	1,20
	teilmodernisiert		0,91	1,00	1,09
	neuzeitlich		0,83	0,92	1,00

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

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

- g) Gebäudeart

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

- h) Mietsituation

		Bewertungsobjekt		
		Mietsituation	unvermietet	vermietet
Richtwertobjekt	unvermietet		1,00	0,94
	vermietet		1,06	1,00

i) Keller

		Bewertungsobjekt			
		Keller	vorhanden	teilw. vorhanden	nicht vorhanden
Richtwertobjekt	vorhanden		1,00	0,97	0,94
	teilw. vorhanden		1,03	1,00	0,97
	nicht vorhanden		1,06	1,03	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2021	01.01.2021	1,00
Baujahr	1998	2000	1,02
Wohnfläche	135	110	1,10
Baulandfläche	270	260	0,99
Wohnlage	einfach	einfach	1,00
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	teilmodernisiert	1,10
Gebäudestandard	mittel	einfach	0,90
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänz.Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Doppelhaushälfte	1,06
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,94
Keller	teilweise vorhanden	vorhanden	1,03
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,13
angepasster Immobilienrichtwert	1.760 €/m ²	x 1,13	1.989 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	110 m²	x 1.989 €/m²	rd. 219.000 €

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

5.1.3 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken wird der Verkehrswert für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden (Ein- und Zweifamilienhäuser), in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung überwiegend erforderlich. Um die Höhe des Sachwertfaktors zu ermitteln, sind die tatsächlich gezahlten Kaufpreise den berechneten Sachwerten gegenüberzustellen. Dabei wird die Beziehung definiert, die zwischen dem Kaufpreis und dem Sachwert besteht, so dass der Wert des einen Merkmals (Kaufpreis) aus der Kenntnis des Wertes des anderen Merkmals (Sachwert) mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit vorausgesagt werden kann. Eine derartige Untersuchung wird als Regressionsanalyse bezeichnet.

Zur Ermittlung dieses marktgerechten Sachwertfaktors werden die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern dem nachkalkulierten, vorläufigen Sachwert des Objektes gegenübergestellt.

Der hiesige Gutachterausschuss hat im Zuge von Kaufpreisauswertungen im Jahre 2020 rd. 560 Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Heinsberg auf das Verhältnis zwischen Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht. Insbesondere bei den Sachwertfaktoren zu Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden Unterschiede zu den Faktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern nachgewiesen. Aufgrund einer ausreichenden Datengrundlage hat der Gutachterausschuss eine differenzierte Ausgabe der Sachwertfaktoren für die jeweiligen Gebäudeklassen beschlossen.

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgte auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie dem Model zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW).

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren sind folgende Unterlagen vorhanden:

- Kaufvertrag (Gemeinde, Straße, Hausnummer, Kaufpreis)
- Bodenrichtwert
- Katasterangaben (Grundstücksgröße, Kartenausschnitt, bebaute Fläche)
- Luftbild

hinzukommen gegebenenfalls:

- Käufer-Fragebogen
- Informationen aus baugleichen Objekten
- Spezielle Orts- und Objektkenntnisse
- Objekttypische Annahmen bei lückenhaften Informationen
- Befahrungsdaten

Anmerkung:

Eine Ortsbesichtigung wird nicht durchgeführt.

Bauunterlagen werden in der Regel nicht eingesehen.

Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte

Berechnungszeitraum: 2020

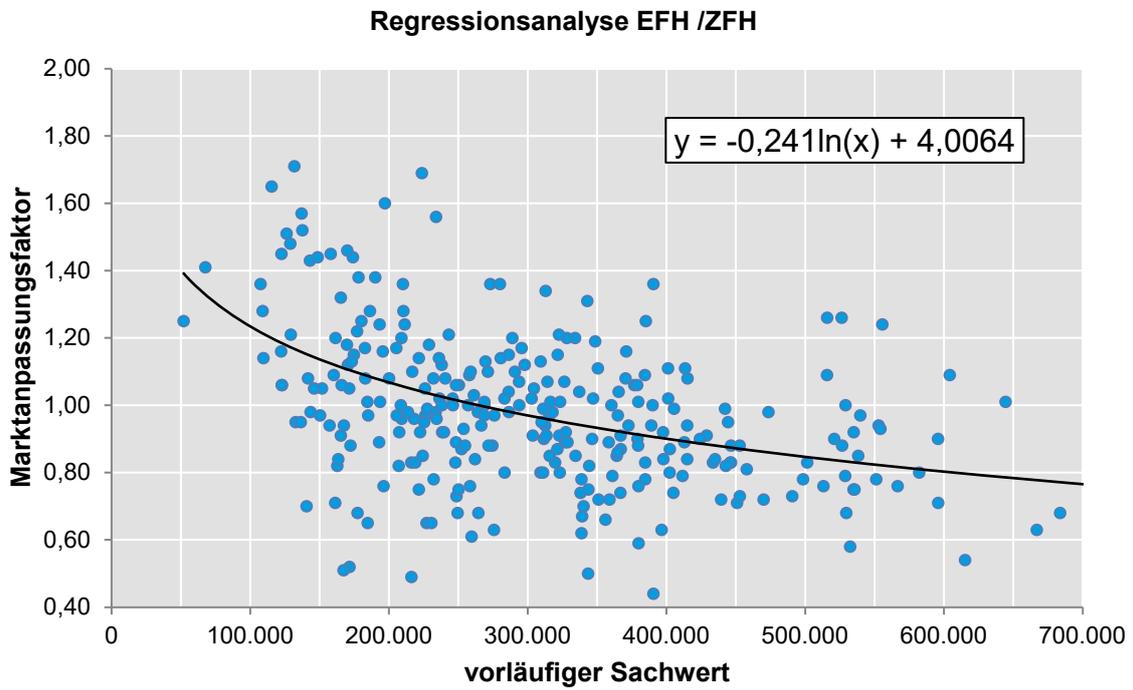
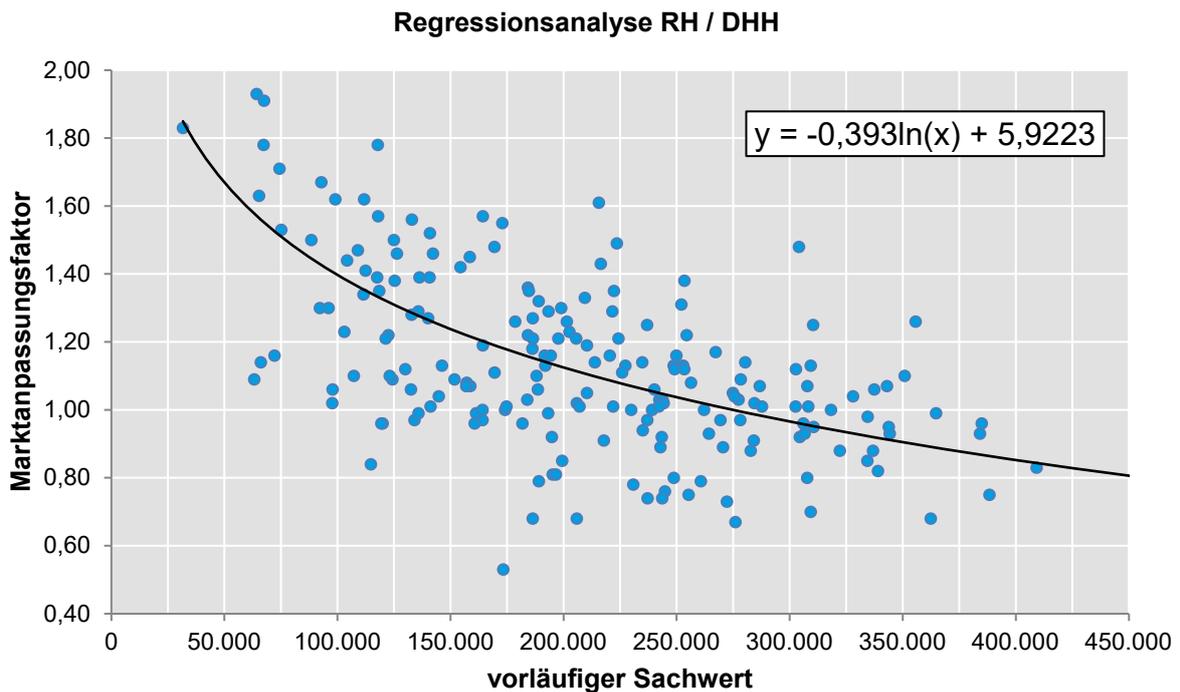
Anzahl der für die Berechnung herangezogenen Objekte: 493

293 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Bodenwertniveau	90 €/m ² - 230 €/m ²	Mittel 144 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 – 0,5	Mittel 0,30
Mittleres Baujahr	1975	Stabw 24
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	41 Jahre	Stabw 16
Mittlere Wohnfläche	143 m ²	Stabw 42
Mittlere BGF	334 m ²	Stabw 113
Mittlere Grundstücksfläche	800 m ²	Stabw 528

200 Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Bodenwertniveau	90 €/m ² - 250 €/m ²	Mittel 151 €/m ²
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 – 0,5	Mittel 0,26
Mittleres Baujahr	1976	Stabw 29
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	45 Jahre	Stabw 19
Mittlere Wohnfläche	116 m ²	Stabw 28
Mittlere BGF	232 m ²	Stabw 61
Mittlere Grundstücksfläche	372 m ²	Stabw 184

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften**

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

Sachwertfaktoren
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert	Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
75.000 €		1,51
100.000 €		1,40
125.000 €	1,18	1,31
150.000 €	1,13	1,24
175.000 €	1,10	1,18
200.000 €	1,06	1,13
225.000 €	1,04	1,08
250.000 €	1,01	1,04
275.000 €	0,99	1,00
300.000 €	0,97	0,97
325.000 €	0,95	0,93
350.000 €	0,93	0,91
375.000 €	0,91	0,88
400.000 €	0,90	0,85
425.000 €	0,88	
450.000 €	0,87	
475.000 €	0,86	
500.000 €	0,84	
525.000 €	0,83	
550.000 €	0,82	
575.000 €	0,81	
600.000 €	0,80	
650.000 €	0,78	
700.000 €	0,76	

5.1.4 Liegenschaftszinssätze

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

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

Gebäudeart	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZS %	N	WFL m ²	Kaufpreis Euro/m ² WFL	Miete Euro/m ²	BWK %	RND Jahre	GND Jahre
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,7	448	145	2.021	5,7	23,7	48	80
Standartabweichung	0,3		40	557	0,7	2,8	16	0
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	2,1	363	119	1.943	6,0	22,9	53	80
Standartabweichung	0,4		24	545	0,7	2,7	16	0
Zweifamilienhäuser	2,2	32	186	1.475	5,3	25,6	40	80
Standartabweichung	0,4		40	440	0,6	2,8	12	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2019

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einfamilienhäuser	3,8 %	3,2 %	3,2 %	3,2 %	3,1 %					
Einfamilienhäuser (freistehend)						2,7 %	2,5 %	2,5 %	2,2 %	2,0 %
Reihenhäuser/ Doppelhäuser						3,2 %	3,1 %	2,9 %	2,6 %	2,3 %
Zweifamilienhäuser						3,5 %	3,2 %	3,4 %	3,1 %	2,8 %

5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2018			2019			2020		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	18	1,69	8,289	24	1,80	9,774	25	2,88	11,751
Gangelt	2	0,63	3,088	4	0,42	0,809	2	0,15	0,590
Geilenkirchen	14	3,55	6,494	15	1,01	5,500	14	1,11	6,239
Heinsberg	23	3,04	14,278	29	11,36	20,131	32	2,12	13,724
Hückelhoven	23	1,93	9,779	26	3,25	15,275	22	2,42	17,766
Selfkant	1	0,15	0,245	4	0,81	0,748	3	0,38	1,360
Übach-Palenberg	17	1,94	8,273	17	8,27	16,786	13	1,65	4,030
Waldfeucht	4	1,11	1,173	4	0,38	1,211	2	0,25	0,619
Wassenberg	5	0,45	1,376	7	0,57	3,184	6	0,59	1,963
Wegberg	13	2,31	6,630	16	2,66	5,701	11	2,70	3,698
Kreis Heinsberg	120	16,80	59,625	146	30,53	79,119	130	14,25	61,74

5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZS %	N	WFL m ²	Kaufpreis Euro/m ² WFL	Miete Euro/m ²	BWK %	RND Jahre	GND Jahre
Dreifamilienhäuser	3,0	14	236	1.235	5,1	26,0	42	80
Standartabweichung	0,5		40	317	1,5	2,3	14	0
Mehrfamilienhäuser	3,8	45	572	1.146	5,3	26,2	47	80
Standartabweichung	0,6		638	407	1,2	3,2	15	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2019

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Mehrfamilienhäuser	5,5 %	5,4 %	5,3 %	5,0 %	4,9 %	4,9 %	5,1 %	5,3 %	5,1 %	4,5 %

5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2018			2019			2020		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	7	2,85	3,630	8	2,10	4,040	6	15,84	14,030
Gangelt	4	2,66	0,793	1	0,26	0,450	1	0,35	0,200
Geilenkirchen	6	1,84	1,775	1	0,20	0,500	4	10,52	7,157
Heinsberg	5	3,00	2,114	8	2,40	3,281	8	5,47	23,653
Hückelhoven	12	5,25	7,775	6	2,63	3,197	4	1,54	1,773
Selfkant	2	0,59	0,268	-	-	-	1	0,09	0,250
Übach-Palenberg	4	2,90	4,260	3	0,62	0,795	6	1,20	3,285
Waldfeucht	1	0,28	0,400	2	0,48	0,537	2	7,33	18,900
Wassenberg	1	0,16	0,505	1	0,19	0,220	2	0,90	0,939
Wegberg	2	0,49	0,190	5	3,03	3,895	7	3,32	3,267
Kreis Heinsberg	44	20,02	21,710	35	11,91	16,915	41	46,56	73,454

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2018			2019			2020		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	20	15,30	28,777	21	13,25	20,280	13	5,35	6,246
Gangelt	6	1,34	25,949	3	0,79	13,894	3	1,15	13,754
Geilenkirchen	5	1,58	1,800	3	1,66	1,107	7	2,07	1,646
Heinsberg	8	1,78	3,893	18	2,75	4,852	12	2,84	3,625
Hückelhoven	14	3,50	27,206	9	3,92	6,443	4	0,56	0,685
Selfkant	2	6,56	1,100	2	0,75	0,760	3	2,41	8,498
Übach-Palenberg	4	1,94	4,430	4	0,42	0,499	2	0,20	0,665
Waldfeucht	2	0,50	0,300	-	-	-	2	1,89	4,589
Wassenberg	7	1,80	10,164	7	19,14	4,065	7	4,06	10,585
Wegberg	10	8,09	3,887	7	2,38	5,268	6	7,12	2,677
Kreis Heinsberg	78	42,39	107,506	74	45,06	57,168	59	27,65	52,97

5.4.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

Objektart	N	Ø Kaufpreis in Euro	Streubereich in Euro
Garagen	152	9.000	2.000 – 25.000
Tiefgaragenstellplatz	138	15.000	5.000 – 25.000
offener Stellplatz	103	5.000	1.000 – 10.000

Verkäufe aus den Jahren 2016 bis 2020

6 Wohnungs- und Teileigentum

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2018			2019			2020		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	83	16,724	34,8	138	31,111	38,2	111	27,061	36,4
Gangelt	3	0,292	0,6	50	6,659	8,2	7	0,859	1,2
Geilenkirchen	29	2,647	5,5	36	5,723	7,0	31	4,460	6,0
Heinsberg	60	7,044	14,7	61	7,190	8,8	60	9,273	12,5
Hückelhoven	54	6,377	13,3	59	7,199	8,8	49	7,603	10,2
Selfkant	4	0,384	0,8	6	0,638	0,8	8	1,202	1,6
Übach-Palenberg	42	4,237	8,8	38	4,079	5,0	52	9,101	12,2
Waldfeucht	3	0,312	0,7	7	1,445	1,8	1	0,254	0,3
Wassenberg	33	4,361	9,1	62	11,532	14,1	52	7,370	9,9
Wegberg	61	5,618	11,7	50	5,953	7,3	53	7,241	9,7
Kreis Heinsberg	372	47,996	100,0	507	81,529	100,0	424	74,424	100

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1.303 Verträge über den Verkauf von Wohn- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro	2018	2019	2020
bis 50.000	58	39	30
50.000 – 100.000	130	127	100
100.000 – 150.000	80	99	79
150.000 – 200.000	37	87	68
200.000 – 250.000	34	80	62
250.000 – 300.000	16	49	40
300.000 – 400.000	7	11	28
400.000 – 500.000	6	6	11
Über 500.000	4	9	6
Gesamt	372	507	424

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

In der nachfolgenden Tabelle sind durchschnittliche Kaufpreise in Euro/m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Kreis Heinsberg zusammengefasst. Es treten teilweise größere Abweichungen vom Durchschnittswert auf. Sie sind darauf zurückzuführen, dass bei den Auswertungen die tatsächlichen Baujahre zugrunde gelegt wurden ohne dabei die unterschiedlichen Modernisierungsgrade der Objekte zu kennen.

Stadt/Gemeinde	Baujahre						
	Bis 1919 Euro/m ² Wfl	1919-1949 Euro/m ² Wfl	1950-1974 Euro/m ² Wfl	1975-1994 Euro/m ² Wfl	1995-2009 Euro/m ² Wfl	2010-2018 Euro/m ² Wfl	Neubau Euro/m ² Wfl
Erkelenz	/	/	1.260	1.620	2.070	2.640	3.430
Gangelt	/	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	/	/	940	1.010	1.620	2.160	/
Heinsberg	/	/	920	1.290	1.440	2.330	2.720
Hückelhoven	/	/	830	1.280	1.430	2.370	2.500
Selfkant	/	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	730	1.220	1.450	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	920	1.040	1.520	1.970	/
Wegberg	/	/	920	1.230	1.530	/	/
Kreis Heinsberg	/	/	930	1.240	1.590	2.190	2.790

In Kernlagen werden Kaufpreise bis 4.100 €/qm gezahlt.

Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2016 - 2020. Die Auswertungen bezogen sich auf 368 Gebäudeobjekte, in die 1.093 Kaufverträge einfließen. Die Daten wurden mittels Eigentümerbefragungen anhand von Fragebögen gewonnen.

6.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 13 ImmoWertV bzw. der Vergleichswertrichtlinie dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2020 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2021 indiziert. Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften der Kaufobjekte und dem Kaufzeitpunkt wurden mit Hilfe von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sachverständig auf Basis der Kaufpreisanalyse ermittelt und berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlungen
- beinhalten keine Pkw-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.)
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden mit den unten aufgeführten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2021 für den Kreis Heinsberg, Punkt 5.4.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze).

Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.)

Umrechnungskoeffizienten für die Verwendung von Immobilienrichtwerten für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren

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

Wohnungseigentum

Die Immobilienrichtwerte gelten für Eigentumswohnungen in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 640 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.176 €/m² betragen und eine Standardabweichung von 468 €/m² aufweisen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2016 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 76 m² mit einer Standardabweichung von 20 m².

Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2013	90,7
2014	100,9
2015	100,0
2016	106,1
2017	113,8
2018	118,0
2019	130,7
2020 (vorläufig)*	156,4

* Es wurden alle bisher eingegangenen Kaufverträge aus dem letzten Jahr berücksichtigt. Da noch weitere Kaufverträge eingehen können, wird dieser Wert als vorläufig ausgewiesen.

Aufgrund der mittleren Kaufpreissteigerung der letzten Quartale, wurde der Index zum 01.01.2021 auf 165,9 extrapoliert. Dieser dient als Grundlage der aktuellen Immobilienrichtwerte.

Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2021

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2021	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,92	0,78	0,69	0,63	0,58	0,57	0,56
2010	1,09	1,00	0,85	0,75	0,68	0,63	0,62	0,61	
2000	1,27	1,17	1,00	0,88	0,80	0,75	0,73	0,71	
1990	1,44	1,33	1,13	1,00	0,91	0,84	0,82	0,81	
1980	1,59	1,46	1,24	1,10	1,00	0,93	0,90	0,89	
1970	1,71	1,57	1,34	1,19	1,08	1,00	0,97	0,96	
1960	1,76	1,62	1,38	1,22	1,11	1,03	1,00	0,98	
1950	1,78	1,64	1,40	1,24	1,12	1,04	1,02	1,00	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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

		Bewertungsobjekt											
		30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	150
Richtwertobjekt	Wohnfläche												
	30	1,00	1,00	1,03	1,04	1,04	1,02	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96	0,95
	40	1,00	1,00	1,02	1,04	1,04	1,01	0,99	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95
	50	0,98	0,98	1,00	1,02	1,02	0,99	0,97	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93
	60	0,96	0,96	0,98	1,00	1,00	0,98	0,95	0,94	0,93	0,92	0,92	0,92
	70	0,96	0,96	0,98	1,00	1,00	0,97	0,95	0,94	0,92	0,92	0,92	0,91
	80	0,98	0,99	1,01	1,03	1,03	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,94	0,94
	90	1,01	1,01	1,03	1,05	1,05	1,02	1,00	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96
	100	1,02	1,03	1,05	1,07	1,07	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,98	0,98
	110	1,04	1,04	1,06	1,08	1,08	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,99	0,99
	120	1,04	1,05	1,07	1,09	1,09	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	1,00	0,99
	130	1,05	1,05	1,07	1,09	1,09	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	1,00	1,00
150	1,05	1,05	1,08	1,09	1,10	1,07	1,04	1,03	1,01	1,01	1,00	1,00	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

c) Die Immobilienrichtwertzonen wurden so gebildet, dass sich keine Lageunterschiede innerhalb einer Immobilienrichtwertzone ergeben. Aus diesem Grunde werden keine Umrechnungskoeffizienten für die Lage ausgewiesen.

d) Eine Wohnanlage ist ein Gebäude oder ein Gebäudekomplex mit mehreren Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen.

		Bewertungsobjekt					
		Anzahl Einheiten	3-5	6-7	8-12	13-25	26-100
Richtwertobjekt	3-5		1,00	0,95	0,91	0,91	0,90
	6-7		1,06	1,00	0,96	0,96	0,95
	8-12		1,10	1,04	1,00	1,00	0,98
	13-25		1,10	1,04	1,00	1,00	0,98
	26-100		1,12	1,05	1,02	1,02	1,00

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

		Bewertungsobjekt			
		Gebäudestandard	einfach	mittel	gehoben
Richtwertobjekt	einfach		1,00	1,06	1,41
	mittel		0,94	1,00	1,33
	gehoben		0,71	0,75	1,00

f) Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude

		Bewertungsobjekt					
Richtwertobjekt	Geschosslage	Souterrain	EG	1.+ 2. OG	ab 3. OG	DG	Maisonette
	Souterrain	1,00	1,43	1,43	1,35	1,40	1,51
	EG	0,70	1,00	1,00	0,94	0,98	1,05
	1.+ 2. OG	0,70	1,00	1,00	0,94	0,98	1,05
	ab 3. OG	0,74	1,06	1,06	1,00	1,04	1,12
	DG	0,71	1,02	1,02	0,96	1,00	1,07
	Maisonette	0,66	0,95	0,95	0,89	0,93	1,00

g) Mietsituation

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Mietsituation	unvermietet	vermietet
	unvermietet	1,00	0,92
	vermietet	1,09	1,00

h) Bei der Auswertung der Eigentumswohnungen im Kreis Heinsberg, konnten keine signifikanten Einflüsse durch den Modernisierungstyp festgestellt werden. Aus diesem Grund werden für dieses Merkmal keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

i) Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit dem Balkon gleichzusetzen. Der Werteeinfluss einer Dachterrasse o. ä. ist sachverständig zu schätzen.

		Bewertungsobjekt	
Richtwertobjekt	Balkon	vorhanden	nicht vorhanden
	vorhanden	1,00	0,98
	nicht vorhanden	1,03	1,00

Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2021	01.01.2021	1,00
Baujahr	1985	1990	1,04
Wohnfläche	75	80	0,99
Lage	gut	gut	1,00
Wohneinheiten	13-25 WE	26-100 WE	0,98
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Geschosslage	Erdgeschoss	ab 3. Geschoss	0,94
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,92
Modernisierungstyp	baujahrtypisch	baujahrtypisch	1,00
Balkon	nicht vorhanden	vorhanden	1,03
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			0,90
angepasster Immobilienrichtwert	1.900 €/m ²	x 0,90	1.710 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert	80 m²	x 1.710 €/m²	rd. 137.000 €

Dieser vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Werte für Garagen, Stellplätze oder Sondernutzungsrechte. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der resultierende Vergleichswert ist für die Ermittlung des Verkehrswertes sachverständig zu würdigen.

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Wohnungseigentum	Ø		Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	
	LZS	N	WFL	Kaufpreis	Miete	BWK	RND	GND
	%		m ²	Euro/m ² WFL	Euro/m ²	%	Jahre	Jahre
Erstverkäufe	1,6	121	86	2.790	6,3	23,0	80	80
Standartabweichung	0,2		18	519	0,3	1,5	0	0
Weiterverkäufe	3,2	248	79	1.351	5,5	27,0	49	80
Standartabweichung	0,5		24	523	0,6	3,4	14	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2019

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnungseigentum	4,6 %	4,1 %	4,1 %	3,7 %	3,7 %	3,6 %				
Erstverkäufe							2,4 %	2,3 %	2,1 %	1,9 %
Weiterverkäufe							3,9 %	3,6 %	3,5 %	3,3 %

7 Modellbeschreibungen

7.1 Liegenschaftszinssätze

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

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
Objektarten	Unterscheidung nach: EFH/ZFH; MFH; Eigentumswohnungen	
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV	Werden bei den Eigentümern abgefragt.
Rohertrag (Ro)	Rohertrag gemäß § 18 ImmoWertV Die marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge von EFH werden unter Verwendung eines Zuschlages in Höhe von 10 % aus den Mietspiegelmieten abgeleitet.	Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge sind: Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels Daten eines Mietvertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt) tatsächliche Miete, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind, Angebotsmieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind.
Bewirtschaftungskosten (BWK)	BWK gemäß § 19 ImmoWertV	Die BWK für Gewerbeobjekte weisen eine größere Bandbreite auf. Empfehlung: Anlage 2 der AGVGA-NRW zum Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen. In begründeten Ausnahmefällen können auch andere Werte angehalten werden.
Reinertrag (Re)	Re = Ro - BWK	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Zur Ermittlung der GND sind die Regelansätze analog zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW anzuwenden.	Bei gewerblichen Objekten sind die Gesamtnutzungsdauern in der Regel geringer anzusetzen.
Restnutzungsdauer (RND)	GND ./ Alter Verlängerung bei Modernisierungsmaßnahmen nach dem Verfahren der AGVGA-NRW; fiktives Baujahr	Objekte mit einer RND unter 25 Jahren werden bei der Auswertung wegen der Unsicherheiten der Ergebnisse nicht berücksichtigt. Für gewerbliche Objekte mit geringer GND kann die Grenze im Verhältnis niedriger sein.
Baumängel / Bauschäden	Auswertung ausschließlich von Objekten ohne Mängel bzw. Schäden	
Modernisierungsgrad	Punktraster der AGVGA-NRW	Das Punktraster gilt nicht für gewerbliche Objekte. Bei Gewerbeobjekten muss der Modernisierungsgrad aufgrund anderer Kriterien beurteilt werden, wie z.B. DV-Technik, Klimatechnik, Logistik etc.
Bodenwert (BW)	Bodenrichtwert nach § 10 ImmoWertV	Separat nutzbare Grundstücksteile sind abzuspalten.
Gebäudewert (G)	G = KP – BW	KP = Kaufpreis
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)	$p = \left(\frac{RE}{KP \pm boG} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{G}{KP \pm boG} \right)$	q = 1 + p; n = RND in Jahren boG = besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe Grundstücksmarktbericht

7.2 Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren sowie die wesentlichen Modellparameter sind zu beschreiben.

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren Land und Ortsgröße (z. B. Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 8 %
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	SW-RL Nr. 4.1.1.7 Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 6 oder nach Literaturangaben bzw. eigenen Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Bei der Kaufvertragsauswertung genügt ein pauschaler Ansatz. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaik-Anlagen sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu bewerten und bei der Kaufpreisnormierung zu berücksichtigen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine
Bodenwert	ungedämpft, zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße selbstständig verwertbare Grundstücksteile sind gesondert zu berücksichtigen.

7.3 Immobilienrichtwerte

Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wird das Modell der AGVGA angewendet.

Das Modell der AGVGA zur Ableitung von Immobilienrichtwerten beinhaltet keine Nebengebäude. Deswegen sind für die Teilmärkte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser Garagen und Carports, wenn sie vorhanden waren, vom Kaufpreis abgezogen worden. Im Durchschnitt haben sich aufgrund von Auswertungen folgende prozentuale Anteile am bereinigten Kaufpreis ergeben.

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

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

Für den Teilmarkt Wohnungseigentum sind Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze unter Punkt 5.4.1 zu entnehmen.

Zusätzliche Erläuterungen zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen:

Modernisierungsgrad	baujahrtypisch	< 6 Punkte
	teilmodernisiert	6 bis 10 Punkte
	neuzeitlich	> 10 Punkte
Gebäudestandard	einfach	< 2,5
	mittel	2,5 bis < 3,5
	gehoben	3,5 bis < 4,5
Mietsituation	unvermietet	Eigennutzung
	vermietet	Mietobjekt

8 Mieten und Pachten

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

Zu beziehen sind die aktuellen Mietspiegel bei nachstehenden Stellen:

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

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

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

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

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

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

Stadt Hückelhoven Rathausplatz 1, 41836 Hückelhoven
Telefon: 02433-820
Internet: www.hueckelhoven.de

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

9 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg

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

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstelle:	Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg
Telefon:	02452-136224
Telefax:	02452-13886224
E-Mail:	Gutachterausschuss@Kreis-Heinsberg.de
Internet:	www.gars.nrw/heinsberg

Ansprechpartner der Geschäftsstelle

Herfs, Ulrich (Geschäftsführer)	02452-136224
Zaubrecher, Herbert	02452-136225

Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse

Kreis Viersen	Rathausmarkt 3, 41747 Viersen
Telefon:	02162-391145
Telefax:	02162-39281145
E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-viersen.de
Stadt Mönchengladbach	Harmoniestraße 25, 41236 Mönchengladbach
Telefon:	02161-258740
Telefax:	02161-258629
E-Mail:	gutachterausschuss@moenchengladbach.de
Rhein-Kreis Neuss	Oberstraße 91, 41460 Neuss
Telefon:	02131-9286230
Telefax:	02131-92886231
E-Mail:	gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de
Kreis Düren	Bismarckstraße 16, 52348 Düren
Telefon:	02421-222564
Telefax:	02421-222028
E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-dueren.de
Städteregion Aachen	Zollernstraße 10, 52070 Aachen
Telefon:	0241-51982555
Telefax:	0241-51982291
E-Mail:	gutachterausschuss@staedteregion-aachen.de

10 Anlagen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg

www.boris.nrw.de

