



**Grundstücksmarktbericht 2022  
für den Kreis Heinsberg**



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Heinsberg

## Grundstücksmarktbericht 2022

Berichtszeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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](mailto:Gutachterausschuss@Kreis-Heinsberg.de)  
Internet: [www.gars.nrw/heinsberg](http://www.gars.nrw/heinsberg)

### **Druck**

Hausdruckerei Kreisverwaltung Heinsberg

### **Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://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](http://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](http://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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>11</b>
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
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>18</b>
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
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
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
<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>49</b>
6.1	Wohnungseigentum	50
6.1.1	Durchschnittspreise	50
6.1.2	Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	51
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	56

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

## 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.

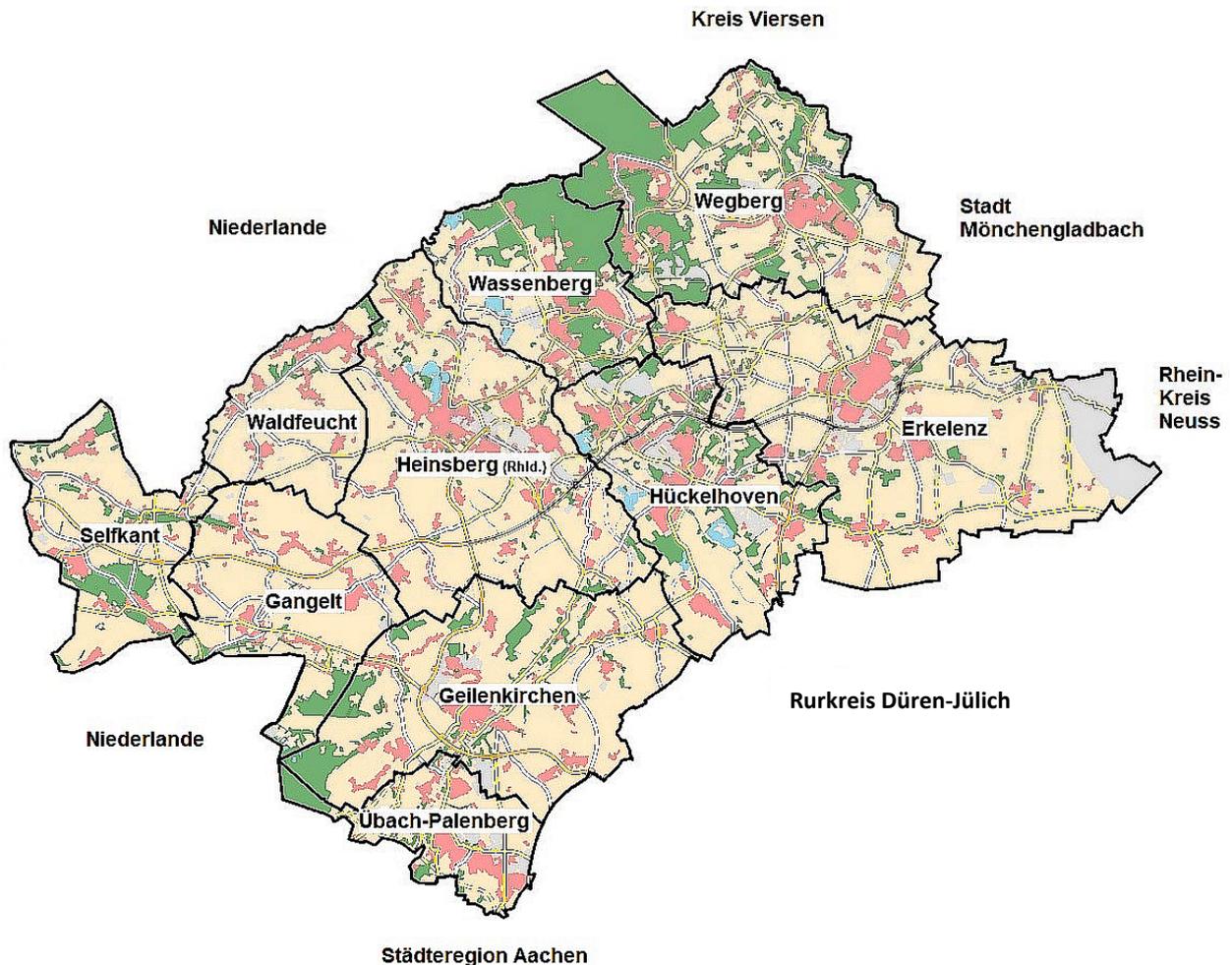
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden 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 Grundstücksmarktberichtes 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 Rurkreis Düren-Jülich und die Städteregion Aachen.



Im Kreis Heinsberg leben rund 257.000 Menschen auf ca. 628 Km<sup>2</sup>. Die Stadt Erkelenz ist die einwohnerstärkste Kommune. Die Stadt Übach-Palenberg ist die am dichtesten bevölkerte Kommune.

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Einwohner</b>	<b>Fläche in Km<sup>2</sup></b>
Stadt Erkelenz	43.411	117,34
Stadt Geilenkirchen	27.680	83,16
Stadt Heinsberg	42.692	92,21
Stadt Hückelhoven	40.600	61,27
Stadt Übach-Palenberg	23.923	26,09
Stadt Wassenberg	18.888	42,43
Stadt Wegberg	28.189	84,34
Gemeinde Gangelt	12.844	48,72
Gemeinde Selfkant	10.272	42,09
Gemeinde Waldfeucht	8.938	30,27
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>257.437</b>	<b>627,91</b>

Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsstand 30.06.2021

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2021 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg insgesamt 3.632 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das sind ca. 3,5 % mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 820,8 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Umsatz damit um 5,3 % erhöht.

### Unbebaute Grundstücke

2021 wurden insgesamt 1.302 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 697 Kauffällen ca. 7,4 % über dem Vorjahresniveau. Der Umsatz stieg um ca. 14,7 % auf 71,3 Millionen Euro.

58 gewerblich genutzte Bauflächen wurden 2021 veräußert, 16 mehr als 2020. Mit einem Umsatz von 17,9 Millionen Euro bedeutet dies eine Steigerung von ca. 9,4 %.

Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg um ca. 18,4 % auf 257 Kauffälle. Der Umsatz erhöhte sich um 9,4 Millionen Euro auf 25,7 Millionen Euro.

Bei den forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wurden 49 Verträge registriert, 8 weniger als im Vorjahr. Der Umsatz sank von 431,2 Tausend Euro auf 334,1 Tausend Euro.

### Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2021 wurden 1.605 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, etwa 6,7 % weniger als im Vorjahr. Der Umsatz erhöhte sich um ca. 5,2 % auf 432,0 Millionen Euro.

141 Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzte Gebäude wurden 2021 veräußert, etwa 8,5 % mehr als 2020. Der Umsatz stieg um ca. 30,4 % auf 80,5 Millionen Euro.

### Eigentumswohnungen

Im Jahre 2021 wechselten 484 Objekte den Eigentümer, ca. 14,2 % mehr als im Vorjahr. Der Umsatz liegt mit 94,9 Millionen Euro etwa 27,5 % über dem des Jahres 2020.

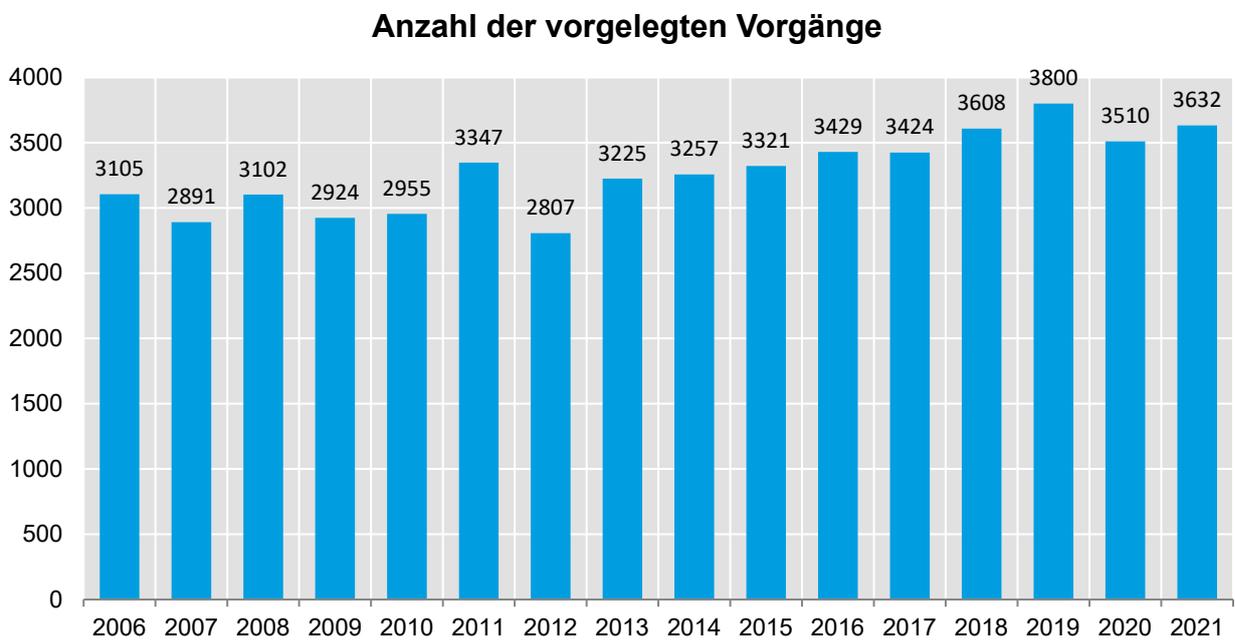
### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

##### 3.1.1 Anzahl der Kauffälle und Verteilung auf die Teilmärkte

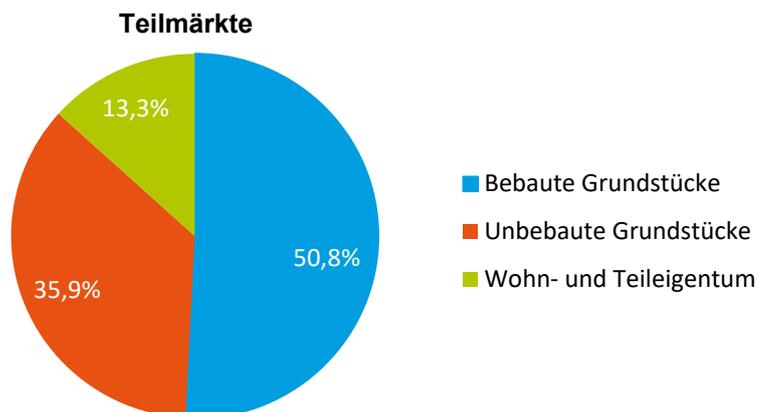
Im Jahre 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 3.632 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies sind ca. 3,5 % mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 2006 und 2021 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

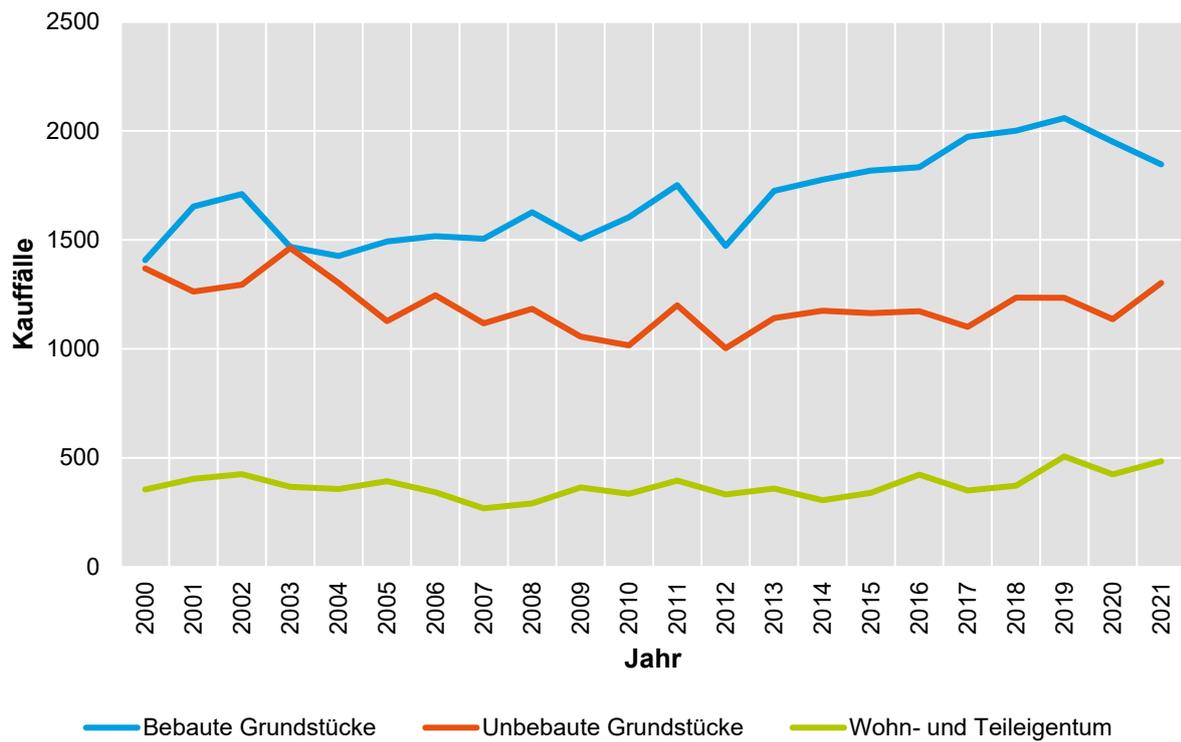


Die Kauffälle 2021 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen ist nahezu gleich geblieben und liegt bei ca. 64,1 %.



## Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

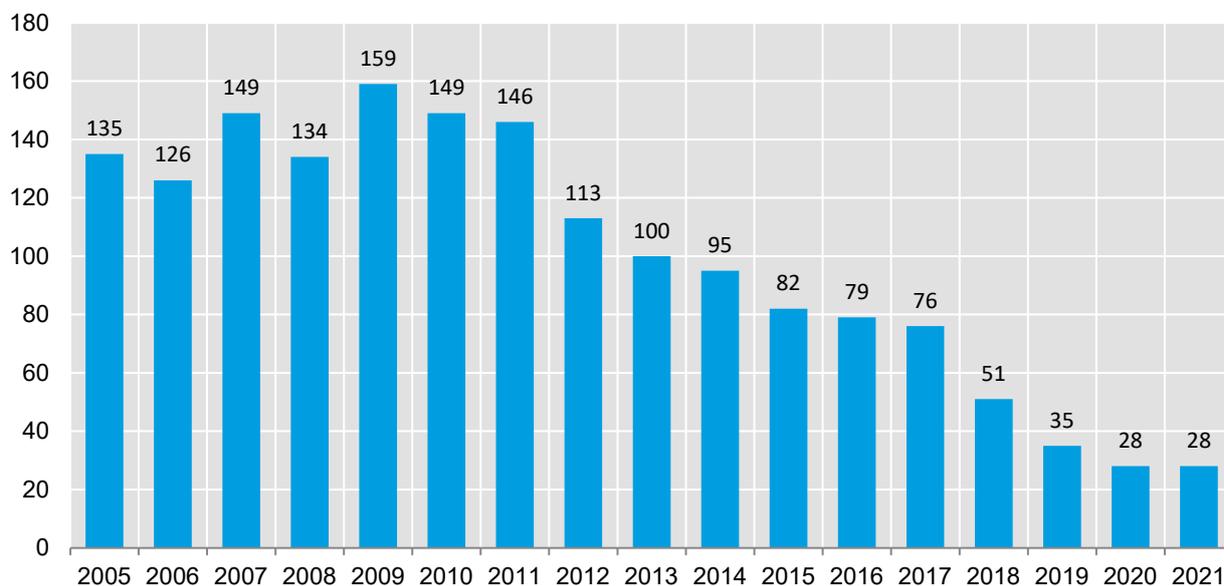


## 3.1.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

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 %
<b>2021</b>	<b>28</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,8 %</b>

Im Jahre 2021 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 28 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies ist die gleiche Anzahl, wie im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 0,8 %.

### Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

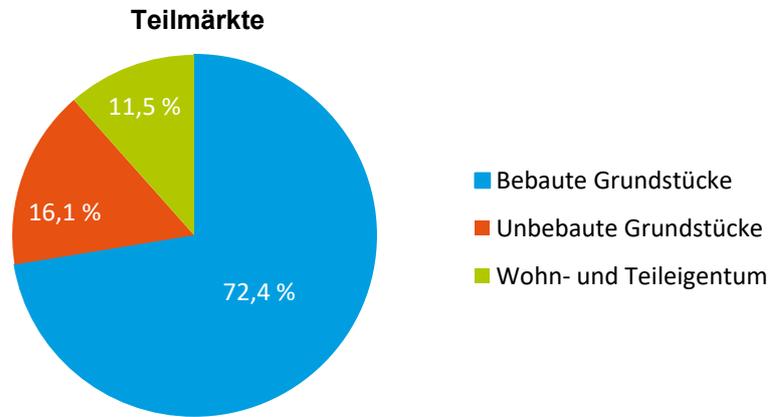


### 3.1.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

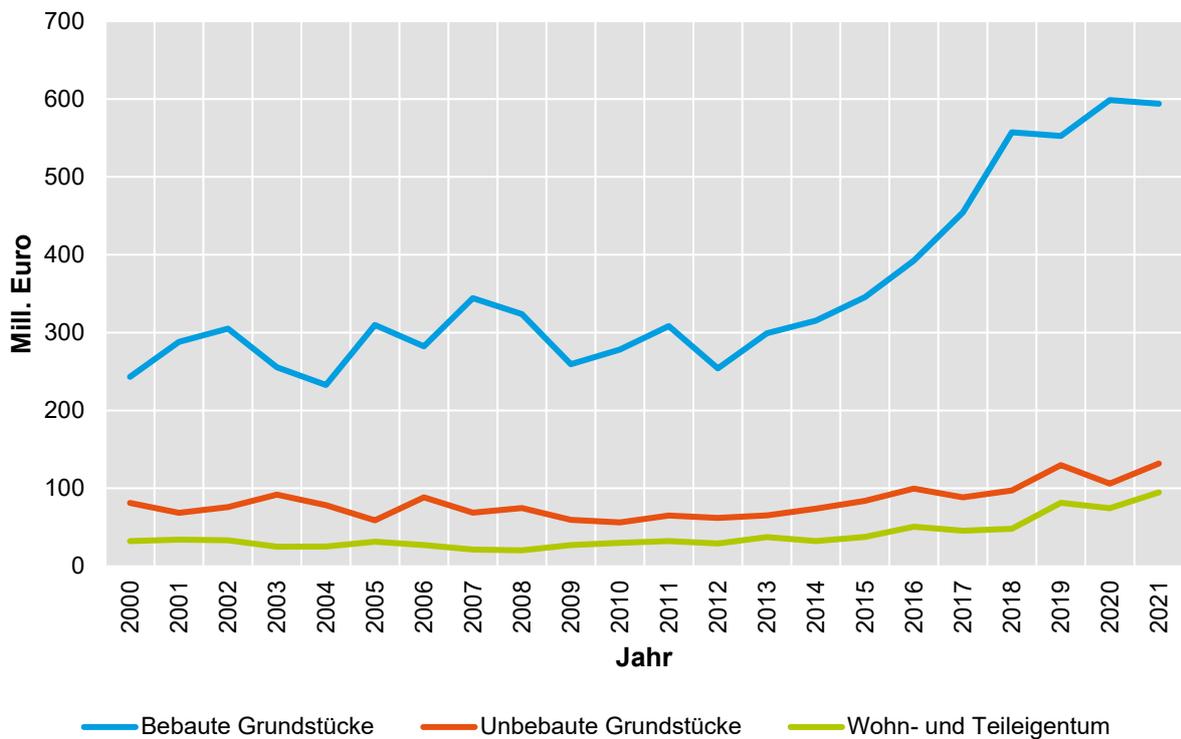
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2020 um ca. 5,3 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ sank um ca. 0,8 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ stieg um ca. 27,6 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ stieg um ca. 24,4 %.

	2019 in Mill. Euro	2020 In Mill. Euro	2021 In Mill. Euro
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	129,8	106,0	131,9
<b>Bebaute Grundstücke</b>	552,5	598,9	594,0
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	81,5	74,4	94,9
<b>Gesamtgeldumsatz</b>	763,8	779,3	820,8

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

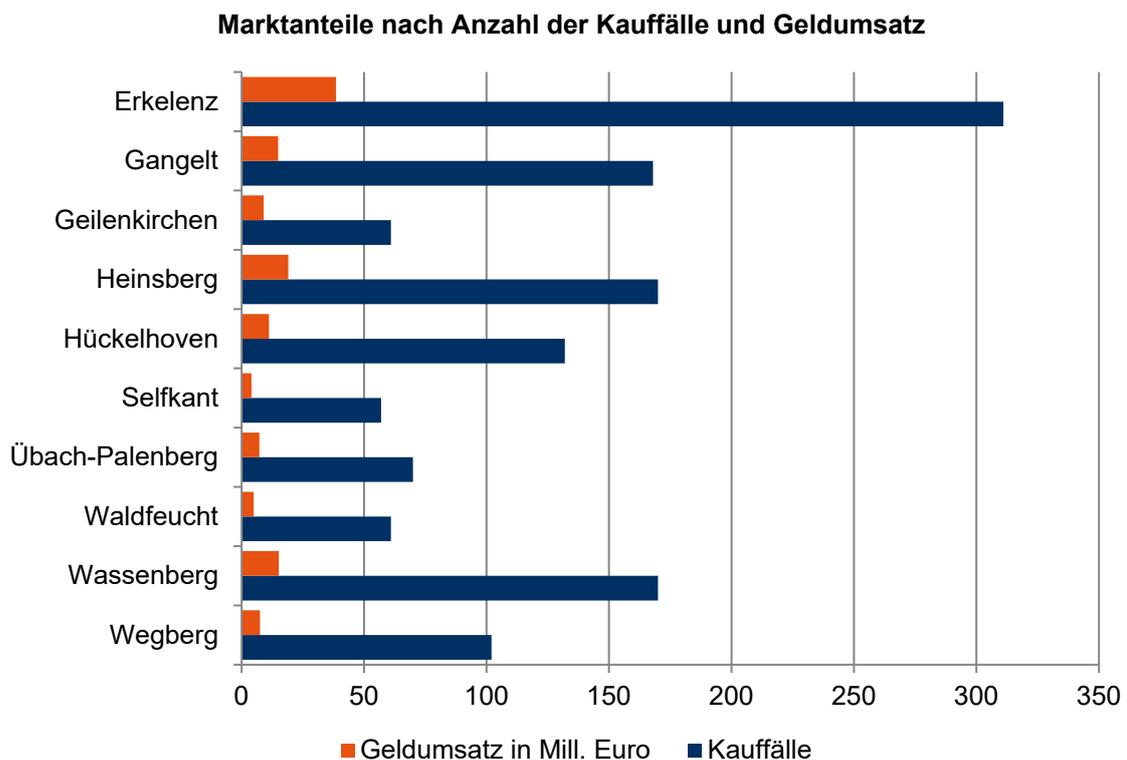


## 3.2 unbebaute Grundstücke

### 3.2.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

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

Stadt/ Gemeinde	2019	2020	2021
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	43,509	28,051	38,608
Gangelt	12,160	9,650	14,911
Geilenkirchen	8,499	7,421	9,057
Heinsberg	13,737	11,898	19,101
Hückelhoven	18,876	16,575	11,182
Selfkant	4,303	5,273	4,056
Übach-Palenberg	4,361	7,167	7,251
Waldfeucht	3,538	2,781	4,932
Wassenberg	12,481	7,902	15,232
Wegberg	8,323	9,251	7,549
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>129,787</b>	<b>105,969</b>	<b>131,879</b>



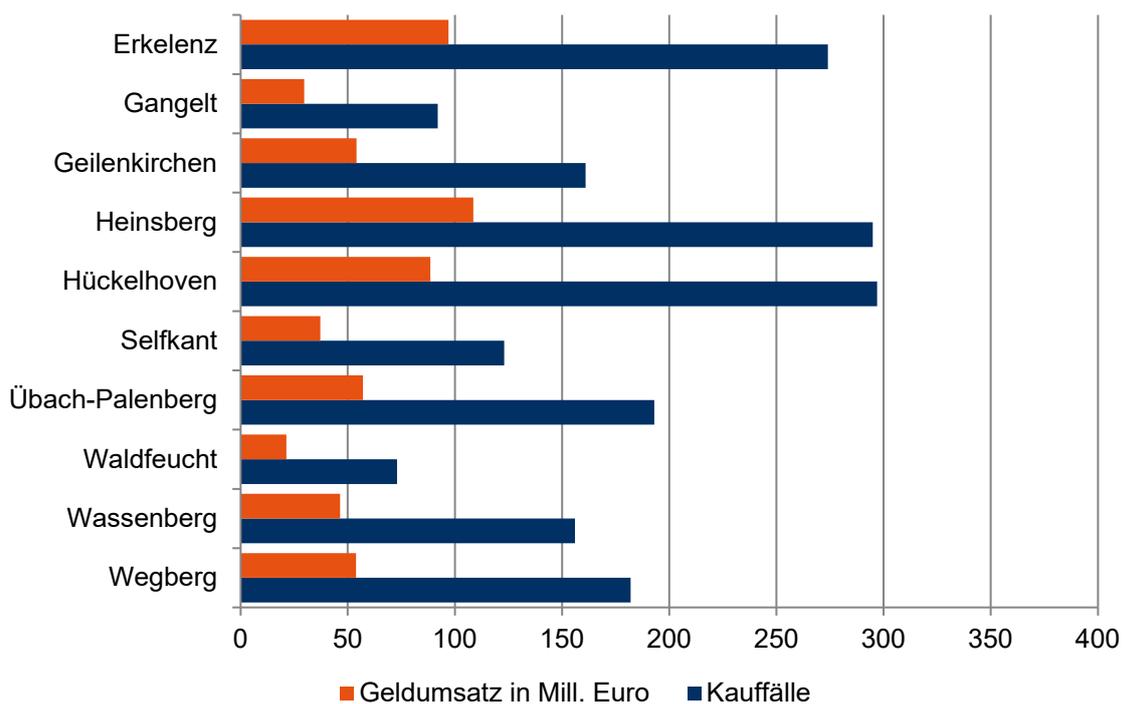
### 3.3 bebaute Grundstücke

#### 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	2019	2020	2021
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	137,883	120,545	97,067
Gangelt	33,237	35,789	29,739
Geilenkirchen	39,447	52,466	54,122
Heinsberg	84,459	107,268	108,600
Hückelhoven	72,987	68,782	88,561
Selfkant	27,952	37,673	37,217
Übach-Palenberg	42,758	42,106	57,072
Waldfeucht	15,089	37,334	21,351
Wassenberg	39,897	47,231	46,457
Wegberg	58,747	49,663	53,845
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>552,456</b>	<b>598,857</b>	<b>594,031</b>

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



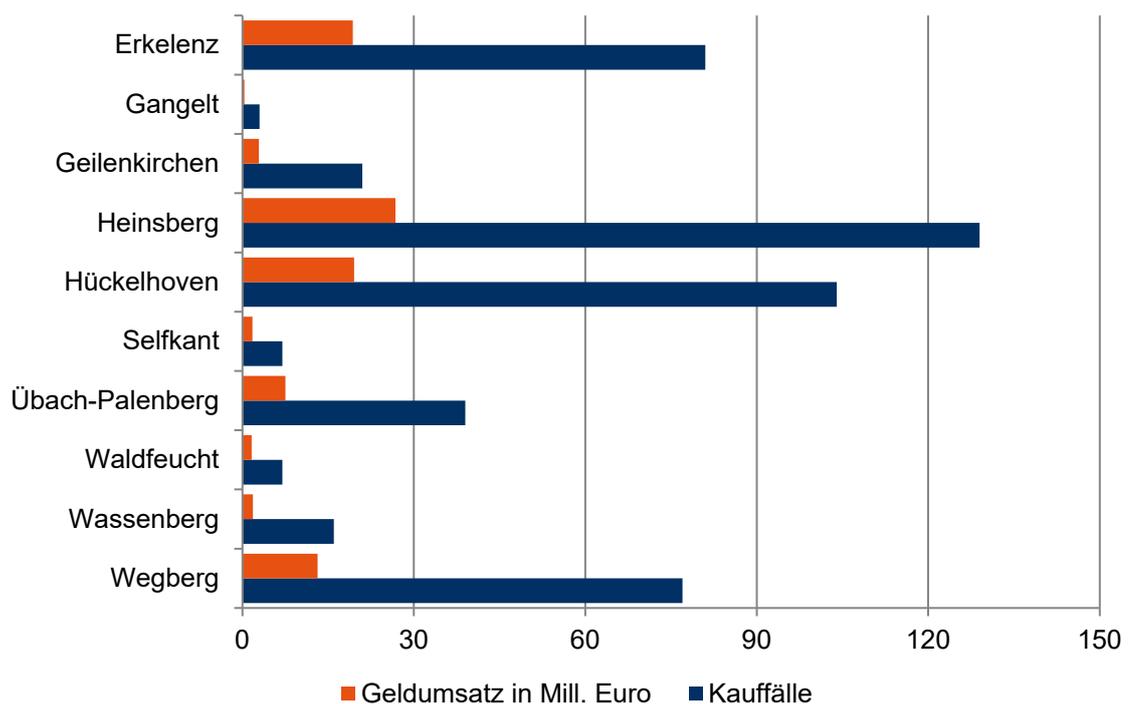
### 3.4 Wohnungseigentum

#### 3.4.1 Gesamtumsatz, Teilmärkte und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2021 einen Gesamtumsatz von ca. 94,9 Mill. €, bei insgesamt 484 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einer Steigerung von ca. 14,2 % und im Umsatz einer Erhöhung von ca. 27,5 %.

Stadt/ Gemeinde	2019	2020	2021
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	31,111	27,061	19,342
Gangelt	6,659	0,859	0,361
Geilenkirchen	5,723	4,460	2,895
Heinsberg	7,190	9,273	26,791
Hückelhoven	7,199	7,603	19,557
Selfkant	0,638	1,202	1,766
Übach-Palenberg	4,079	9,101	7,538
Waldfeucht	1,445	0,254	1,641
Wassenberg	11,532	7,370	1,845
Wegberg	5,953	7,241	13,182
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>81,529</b>	<b>74,424</b>	<b>94,918</b>

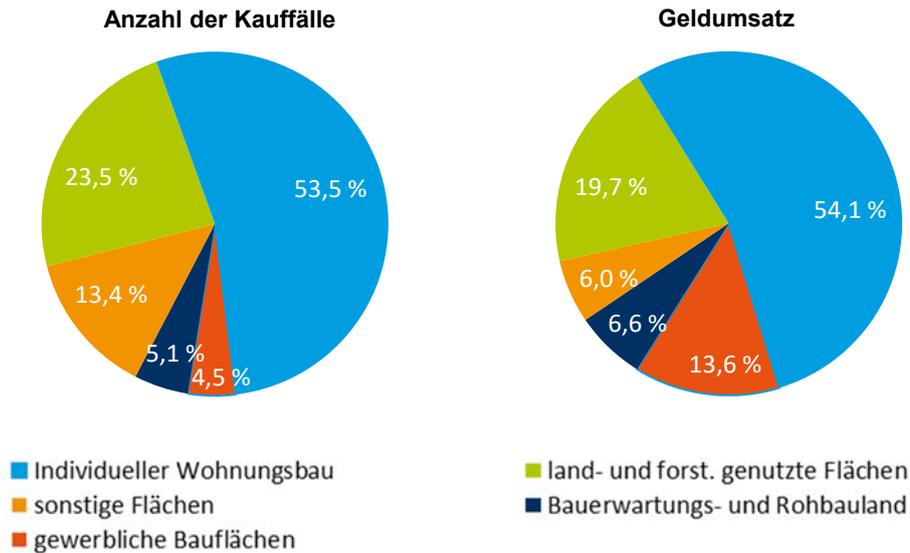
Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



## 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								
	2019			2020			2021		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	170	12,06	13,749	198	15,24	16,351	152	10,32	16,389
Gangelt	83	4,52	6,255	53	3,63	4,932	132	7,35	11,875
Geilenkirchen	54	3,69	5,351	35	3,05	3,449	26	2,72	2,650
Heinsberg	83	7,96	8,494	86	6,64	7,963	74	7,45	9,818
Hückelhoven	70	6,18	7,872	45	4,75	7,248	56	2,97	4,100
Selfkant	24	1,90	2,035	47	3,73	4,198	25	1,57	2,203
Übach-Palenberg	32	1,65	2,496	43	2,63	4,338	47	2,63	5,034
Waldfeucht	30	2,52	1,984	28	2,02	1,635	34	4,44	2,704
Wassenberg	84	7,76	8,054	66	6,43	6,893	121	7,95	12,939
Wegberg	33	3,68	3,756	48	4,41	5,157	30	2,01	3,584
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>663</b>	<b>51,92</b>	<b>60,046</b>	<b>649</b>	<b>52,53</b>	<b>62,164</b>	<b>697</b>	<b>49,41</b>	<b>71,296</b>

## 4.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2019			2020			2021		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	7	5,10	3,267	10	5,74	4,157	12	11,21	6,611
Gangelt	1	0,69	0,242	4	1,25	1,324	-	-	-
Geilenkirchen	9	4,16	1,017	4	1,52	0,550	1	0,20	0,061
Heinsberg	5	2,83	1,178	5	3,53	1,182	10	14,24	4,626
Hückelhoven	9	4,18	1,190	8	15,83	7,485	9	2,33	1,445
Selfkant	1	0,06	0,018	-	-	-	3	0,54	0,265
Übach-Palenberg	4	0,68	0,210	3	1,67	0,415	2	0,61	0,220
Waldfeucht	2	0,56	0,223	-	-	-	4	2,60	1,022
Wassenberg	9	14,73	3,249	2	0,96	0,156	6	3,95	1,331
Wegberg	6	6,46	1,784	6	3,10	1,142	11	4,89	2,380
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>53</b>	<b>39,45</b>	<b>12,378</b>	<b>42</b>	<b>33,60</b>	<b>16,410</b>	<b>58</b>	<b>40,57</b>	<b>17,961</b>

## 4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2019			2020			2021		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	78	259,01	24,184	58	67,50	5,084	76	107,66	10,692
Gangelt	26	19,02	1,356	22	16,16	1,561	18	15,79	1,454
Geilenkirchen	23	23,72	1,615	30	42,17	3,296	25	41,56	3,964
Heinsberg	49	48,80	3,753	44	25,08	1,493	41	26,13	1,975
Hückelhoven	40	34,58	2,100	23	15,32	0,866	35	54,17	3,324
Selfkant	19	10,27	0,433	17	11,44	0,704	23	23,87	1,464
Übach-Palenberg	10	11,51	0,905	4	6,16	0,622	8	10,11	0,495
Waldfeucht	22	15,90	0,951	19	17,85	1,105	21	17,33	1,191
Wassenberg	18	13,48	0,421	12	14,49	0,472	19	10,48	0,446
Wegberg	30	33,12	1,536	45	38,51	1,505	40	28,26	1,040
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>315</b>	<b>469,41</b>	<b>37,254</b>	<b>274</b>	<b>254,67</b>	<b>16,707</b>	<b>306</b>	<b>335,36</b>	<b>26,045</b>

#### 4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2019			2020			2021		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	7	8,15	1,205	5	1,96	0,505	13	9,93	3,641
Gangelt	13	13,70	4,276	10	7,76	1,807	14	5,03	1,565
Geilenkirchen	1	1,13	0,355	-	-	-	1	1,05	0,110
Heinsberg	1	0,58	0,150	4	2,60	0,787	19	3,69	1,090
Hückelhoven	12	17,80	7,447	3	7,27	0,939	9	1,46	0,498
Selfkant	4	3,85	1,114	2	1,41	0,360	1	0,45	0,067
Übach-Palenberg	2	2,06	0,724	2	1,76	0,266	4	2,30	0,974
Waldfeucht	4	1,45	0,159	1	0,06	0,034	-	-	-
Wassenberg	8	1,16	0,494	1	0,74	0,260	4	1,90	0,428
Wegberg	13	3,36	1,019	4	2,49	1,261	1	0,67	0,350
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>65</b>	<b>53,24</b>	<b>16,943</b>	<b>32</b>	<b>26,06</b>	<b>6,219</b>	<b>66</b>	<b>26,48</b>	<b>8,723</b>

#### 4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2019			2020			2021		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	33	3,91	1,105	34	5,99	1,954	58	6,61	1,275
Gangelt	4	0,16	0,031	8	0,18	0,025	4	0,06	0,017
Geilenkirchen	11	1,10	0,160	11	0,49	0,126	8	6,44	2,273
Heinsberg	13	1,66	0,162	20	3,54	0,474	26	10,35	1,594
Hückelhoven	17	2,40	0,266	13	0,21	0,038	23	5,08	1,815
Selfkant	10	14,04	0,703	5	0,10	0,012	5	0,22	0,058
Übach-Palenberg	6	0,11	0,026	5	15,14	1,526	9	2,16	0,528
Waldfeucht	12	0,46	0,221	1	0,01	0,008	2	0,29	0,014
Wassenberg	15	2,48	0,263	21	1,05	0,120	20	0,68	0,087
Wegberg	17	0,50	0,228	21	10,01	0,186	20	1,03	0,194
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>138</b>	<b>26,82</b>	<b>3,165</b>	<b>139</b>	<b>36,71</b>	<b>4,468</b>	<b>175</b>	<b>32,92</b>	<b>7,855</b>

## **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](http://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 01.01.2022)**

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 sowie der allgemeinen Preissteigerung im Stadtgebiet Erkelenz. 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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Erkelenz	290	170	140	20 - 75	75 - 85
Gangelt	175	150	125	20 - 30	60
Geilenkirchen	215	145	115	15 - 30	30
Heinsberg	205	165	125	20 - 45	80
Hückelhoven	175	160	135	20 - 30	25 - 180
Selfkant	155	145	125	25 - 40	50 - 90
Übach-Palenberg	200	175	145	20 - 30	50 - 60
Waldfeucht	135	125	110	20 - 40	40
Wassenberg	210	180	130	15 - 45	50 - 70
Wegberg	240	170	150	15 - 110	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 3,70 €/qm und 8,40 €/qm.

Für das Gebiet des Kreises Heinsberg wurde ein Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 0,50 €/qm ohne 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

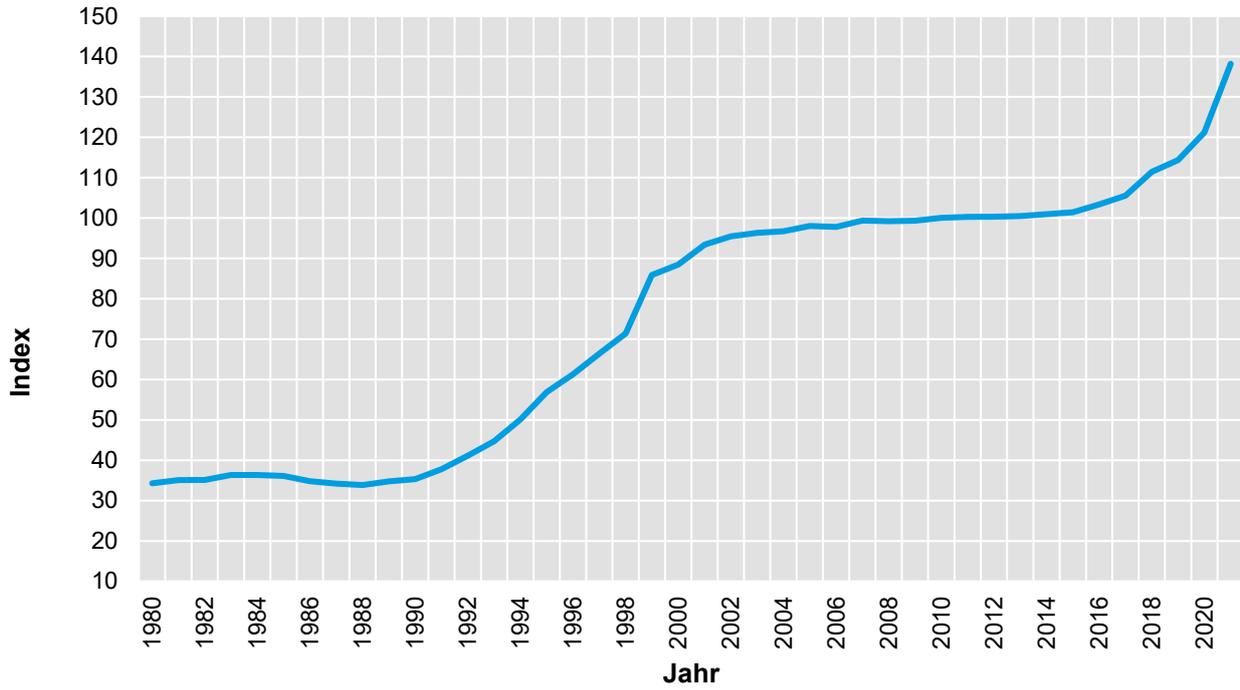
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1980	39,7	30,7	33,1	36,5	38,3	21,2	41,6	28,8	37,1	36,3
1981	40,1	30,7	36,6	36,5	39,9	21,6	42,1	28,8	36,7	38,1
1982	39,5	30,7	36,9	35,8	38,3	21,6	45,6	29,3	36,7	37,1
1983	40,2	30,7	37,9	36,5	39,9	23,6	48,3	31,8	37,5	37,1
1984	40,6	30,7	36,9	37,2	39,7	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
2021	139,0	144,3	134,9	142,5	135,1	109,4	141,2	122,7	158,9	142,0

#### 4.6.4.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

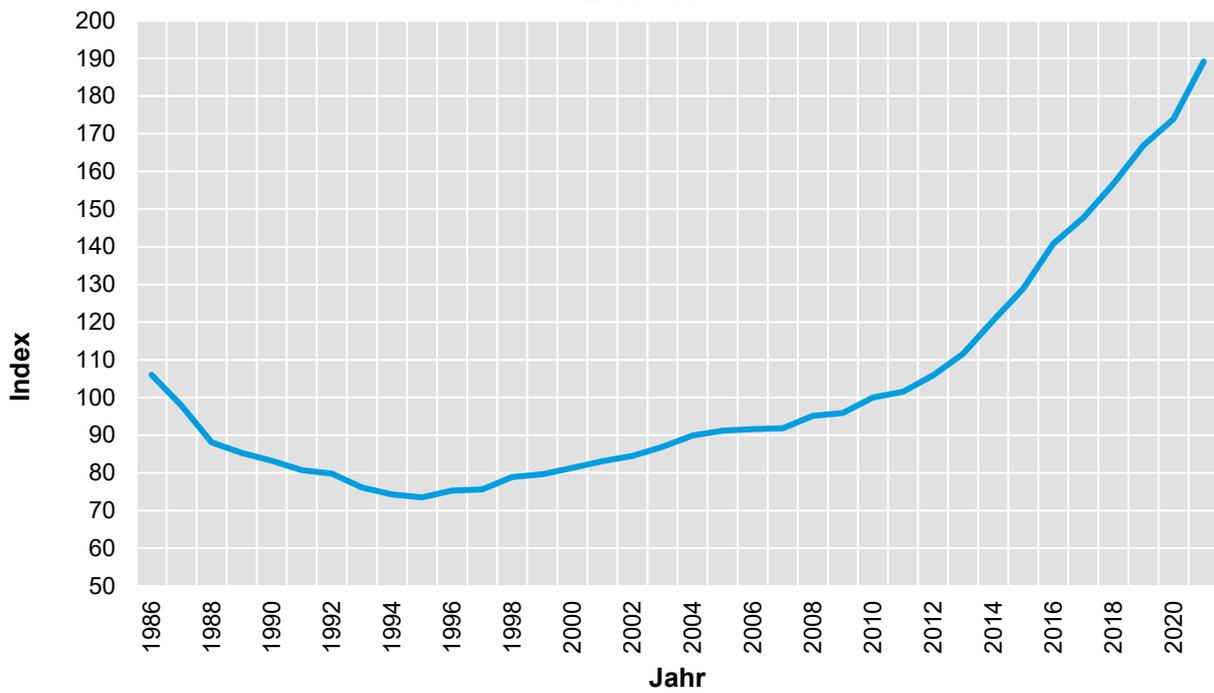
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1986	113,6	98,8	111,8	104,7	121,7	85,5	103,5	97,4	127,0	89,5
1987	104,2	87,2	101,2	101,4	114,8	76,3	103,5	87,7	113,1	82,2
1988	92,6	79,4	87,3	94,3	111,3	65,3	97,4	77,9	99,2	74,9
1989	86,8	81,3	90,5	89,4	104,3	65,3	91,3	73,0	99,2	73,0
1990	85,0	77,5	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
2021	209,9	212,1	215,0	178,5	177,6	166,6	195,2	179,1	167,3	183,6

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

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



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



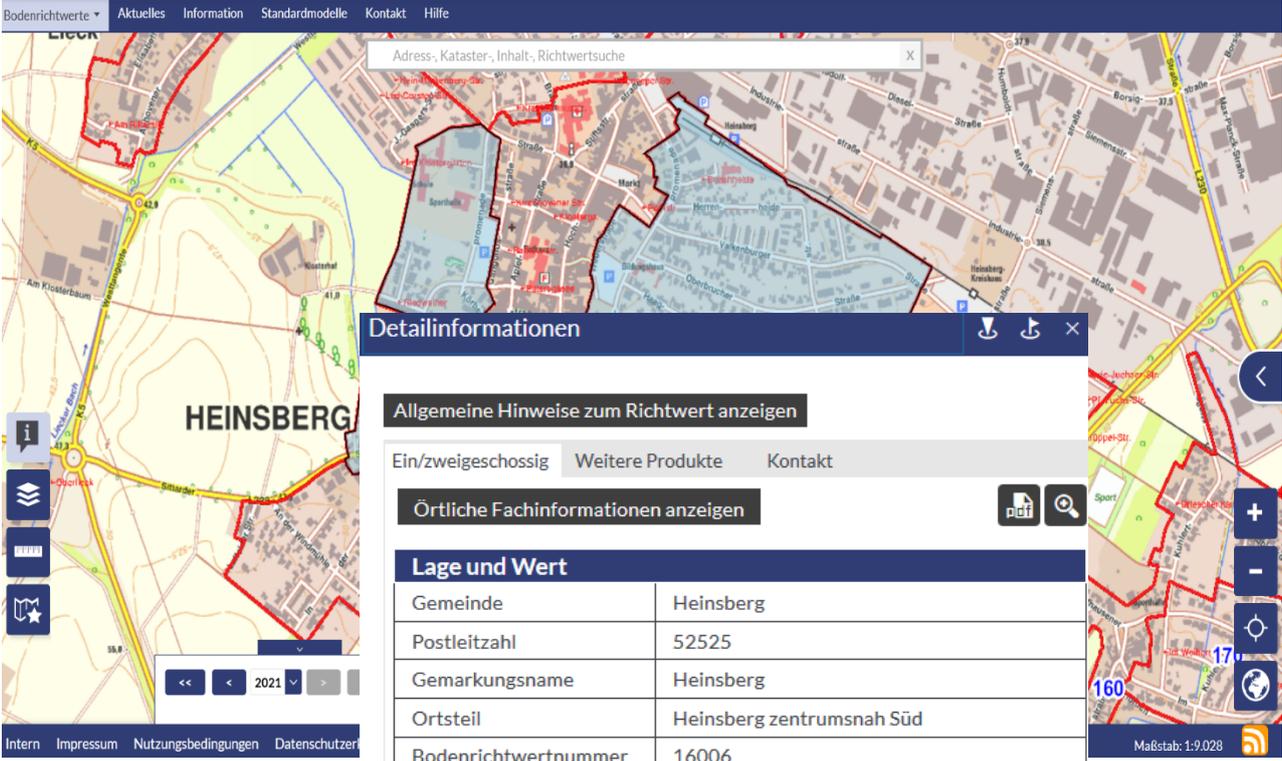
#### 4.6.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte / Örtliche Fachinformationen

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORIS NRW in der Stadt Heinsberg dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2022.

Der Obere Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Land  
Nordrhein-Westfalen

Bodenrichtwerte ▾ | Aktuelles | Information | Standardmodelle | Kontakt | Hilfe

Adress-, Kataster-, Inhalt-, Richtwertsuche



**Detailinformationen**

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Ein/zweigeschossig | Weitere Produkte | Kontakt

Örtliche Fachinformationen anzeigen

**Lage und Wert**

Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Gemarkungsname	Heinsberg
Ortsteil	Heinsberg zentrumsnah Süd
Bodenrichtwertnummer	16006
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>240 €/m<sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022

**Beschreibende Merkmale**

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	Link

## 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, in der Regel bis 35 m Grundstückstiefe (siehe beschreibende Merkmale zum Bodenrichtwert), 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 m<sup>2</sup> 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 (ohne Aufwuchs).

Die Umstellung des Bodenrichtwertes auf Werte ohne Aufwuchs erfolgt ab dem 01.01.2022, in Anlehnung an die Empfehlung der AGVGA mit einem pauschalen Ansatz von 40 % der aus Kaufpreisen (inkl. Aufwuchs) abgeleiteten Werte.

### **Bodenrichtwerte für Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB)**

Der Bodenrichtwert für Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB) gilt nur für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, deren aufstehende Gebäude bzw. Gebäudeteile zu Wohnzwecken genutzt werden.

Bei diesen Flächen sind unter anderem folgende Aspekte zu beachten:

- Diese Bodenrichtwerte sind auf eine wirtschaftliche, der Wohnbaunutzung im Außenbereich zuzuordnende Fläche zu beziehen, die sachverständig abzugrenzen ist.
- Zur Ermittlung des Bodenwertes ist der Bodenrichtwert sachverständig durch Zu- oder Abschläge aufgrund unterschiedlicher, spezieller Objekteigenschaften anzupassen.

Dies können u.a. sein:

- das Vorhandensein und die Art der Erschließung
- die sonstigen infrastrukturellen Besonderheiten wie zum Beispiel Entfernung zum bebauten Innenbereich, Art der Zuwegungen und der Anbindung an das öffentliche Straßennetz
- topografische Besonderheiten

Der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im Außenbereich wurde mit rund 50% vom durchschnittlichen Bodenrichtwert des individuellen Wohnungsbaus in mittleren Lagen der jeweiligen Kommunen abgeleitet.

Die Wohnbaunutzung im Außenbereich (ASB) ist damit von Gebieten mit einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 abzugrenzen.

### **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.

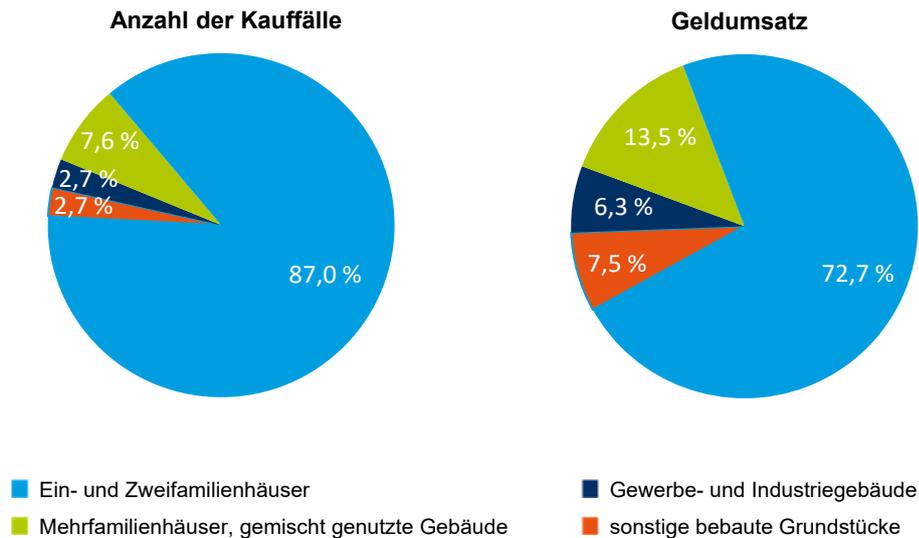
### **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

- werden nicht geführt

## 5 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 594,0 Mill. Euro bei 1.846 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	2019			2020			2021		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	355	30,60	103,789	282	27,20	88,517	234	18,93	70,390
Gangelt	79	8,34	18,084	90	9,69	21,245	82	7,42	24,734
Geilenkirchen	154	10,25	32,340	159	14,36	37,424	141	11,68	40,254
Heinsberg	285	24,27	56,196	301	30,64	66,266	253	24,50	67,228
Hückelhoven	284	16,83	48,073	241	15,29	48,559	253	13,91	60,461
Selfkant	116	12,17	26,443	109	14,10	27,565	119	12,97	35,661
Übach-Palenberg	129	6,85	24,679	162	10,34	34,125	159	8,40	36,082
Waldfeucht	66	7,83	13,341	59	5,41	13,227	69	8,25	19,553
Wassenberg	152	13,36	32,427	151	11,04	33,744	142	10,17	37,269
Wegberg	184	19,16	43,884	166	13,63	40,021	153	12,77	40,358
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>1804</b>	<b>149,66</b>	<b>399,256</b>	<b>1720</b>	<b>151,70</b>	<b>410,693</b>	<b>1605</b>	<b>129,00</b>	<b>431,990</b>

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 87 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass im Bereich zwischen 150.000 € und 300.000 € ca. 47 % der Kauffälle liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 5.129 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro		2019	2020	<b>2021</b>
bis	50.000	31	31	23
	50.000 – 100.000	192	143	111
	100.000 – 150.000	317	245	161
	150.000 – 200.000	339	339	263
	200.000 – 250.000	321	280	242
	250.000 – 300.000	248	244	249
	300.000 – 350.000	146	170	189
	350.000 – 400.000	87	101	132
	400.000 – 500.000	58	95	151
Über	500.000	65	72	84
	<b>Gesamt</b>	<b>1.804</b>	<b>1.720</b>	<b>1.605</b>

**5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Verkäufe aus den Jahren 2019 bis 2021

Haustyp	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			GFL in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		WFL in m <sup>2</sup>	Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> WFL
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gfl. 350 – 800 m <sup>2</sup> Wfl. 80 – 200 m <sup>2</sup>	bis 1919	16	589	172.000	90.000	285.000	/	/	/
	1919 - 1949	41	603	202.000	99.000	400.000	22	141	1.380
	1950 - 1974	366	581	221.000	80.000	450.000	254	127	1.750
	1975 - 1994	198	614	305.000	120.000	600.000	125	140	2.250
	* 1995 - 2009	53	514	354.000	210.000	600.000	53	140	2.560
	1995 - 2009	144	537	361.000	160.000	745.000	53	141	2.590
	* 2010 - 2019	45	527	421.000	262.000	690.000	45	143	2.940
	2010 - 2019	38	560	404.000	200.000	750.000	6	160	2.920
	* Neubau	/	/	/	/	/	/	/	/
Neubau	/	/	/	/	/	/	/	/	

\* ohne Unterkellerung

Haustyp	Baujahr	N	Ø	Ø	Min	Max	N	Ø	Ø
			GFL in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro		WFL in m <sup>2</sup>	Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> WFL
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gfl. 250 – 500 m <sup>2</sup> Wfl. 80 – 180 m <sup>2</sup>	bis 1919	15	369	140.000	60.000	217.000	7	110	1.260
	1919 - 1949	57	378	148.000	59.000	298.000	35	119	1.310
	1950 - 1974	173	360	175.000	64.000	385.000	109	107	1.720
	1975 - 1994	141	352	247.000	80.000	450.000	82	120	2.160
	* 1995 - 2009	51	321	257.000	140.000	451.000	51	124	2.090
	1995 - 2009	156	334	278.000	130.000	473.000	81	123	2.410
	* 2010 - 2019	36	319	312.000	215.000	445.000	36	122	2.610
	2010 - 2019	13	331	288.000	143.000	400.000	/	/	/
	* Neubau	23	312	351.000	280.000	472.000	17	138	2.640
Neubau	13	292	327.000	245.000	460.000	/	/	/	

\* 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 26 Absatz 1 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 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 m<sup>2</sup> 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 Vergleichsverfahren

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. 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 1.738 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.709 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 552 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2019 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 142 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 35 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 604 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 162 m<sup>2</sup> 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	143,2
2021 (vorläufig)	167,3

\* 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 01.01.2022 auf 179,4 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 2022

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2022	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,96	0,89	0,82	0,74	0,68	0,61	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	1,23	1,18	1,09	1,00	0,91	0,83	0,75	0,72	
1980	1,34	1,30	1,20	1,10	1,00	0,91	0,83	0,79	
1970	1,48	1,43	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,87	
1960	1,63	1,57	1,45	1,33	1,21	1,10	1,00	0,96	
1950	1,70	1,64	1,51	1,39	1,27	1,15	1,04	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

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

**Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten**

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Baujahr	1985	2000	1,14
Wohnfläche	140	120	1,07
Baulandfläche	550	605	1,03
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 **1,17**

angepasster Immobilienrichtwert	2.450 €/m <sup>2</sup>	x 1,17	2.867 €/m <sup>2</sup>
---------------------------------	------------------------	--------	------------------------

<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.867 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 344.000 €</b>
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------------	----------------------

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 1.494 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.585 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 524 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2020 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 117 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 22 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 327 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 111 m<sup>2</sup> 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	143,5
2021 (vorläufig)	168,9

\* 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 01.01.2022 auf 181,6 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 2022

Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
<b>2015</b>	1,00	0,99	0,93	0,85	0,75	0,66	0,57	0,54
<b>2010</b>	1,01	1,00	0,94	0,86	0,76	0,67	0,58	0,55
<b>2000</b>	1,07	1,06	1,00	0,91	0,81	0,71	0,61	0,58
<b>1990</b>	1,18	1,16	1,10	1,00	0,89	0,77	0,67	0,64
<b>1980</b>	1,33	1,31	1,24	1,13	1,00	0,87	0,75	0,72
<b>1970</b>	1,52	1,50	1,42	1,29	1,15	1,00	0,86	0,82
<b>1960</b>	1,76	1,74	1,64	1,49	1,33	1,16	1,00	0,95
<b>1950</b>	1,85	1,82	1,72	1,57	1,39	1,21	1,05	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.

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

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

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

- g) Gebäudeart

		<b>Bewertungsobjekt</b>			
		<b>Gebäudeart</b>	<b>Doppelhaus</b>	<b>Reihenendhaus</b>	<b>Reihenmittelhaus</b>
<b>Richtwertobjekt</b>	<b>Doppelhaus</b>		1,00	0,97	0,95
	<b>Reihenendhaus</b>		1,03	1,00	0,97
	<b>Reihenmittelhaus</b>		1,06	1,03	1,00

- h) Mietsituation

		<b>Bewertungsobjekt</b>		
		<b>Mietsituation</b>	<b>unvermietet</b>	<b>vermietet</b>
<b>Richtwertobjekt</b>	<b>unvermietet</b>		1,00	0,94
	<b>vermietet</b>		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	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Baujahr	2000	1998	0,98
Wohnfläche	130	110	1,08
Baulandfläche	265	260	1,00
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			<b>1,08</b>
angepasster Immobilienrichtwert	2.3700 €/m <sup>2</sup>	x 1,08	2.560 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.560 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 282.000 €</b>

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 2021 rd. 530 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 Zweifamilienhäuser 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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: 2021

Anzahl der für die Berechnung herangezogenen Objekte: 469

## 259 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

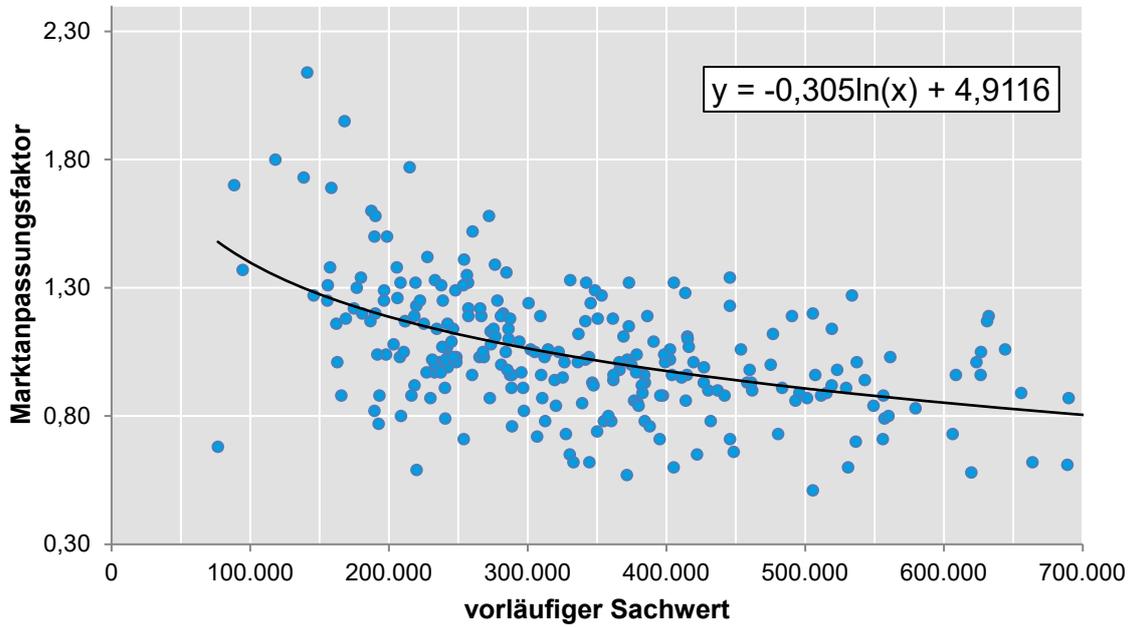
Bodenwertniveau	100 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	Mittel 150 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 – 0,5	Mittel 0,30
Mittleres Baujahr	1979	Stabw 23
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	44 Jahre	Stabw 17
Mittlere Wohnfläche	146 m <sup>2</sup>	Stabw 38
Mittlere BGF	338 m <sup>2</sup>	Stabw 116
Mittlere Grundstücksfläche	811 m <sup>2</sup>	Stabw 544

## 210 Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Bodenwertniveau	90 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	Mittel 160 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 – 0,5	Mittel 0,30
Mittleres Baujahr	1973	Stabw 27
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	41 Jahre	Stabw 18
Mittlere Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>	Stabw 26
Mittlere BGF	245 m <sup>2</sup>	Stabw 67
Mittlere Grundstücksfläche	405 m <sup>2</sup>	Stabw 238

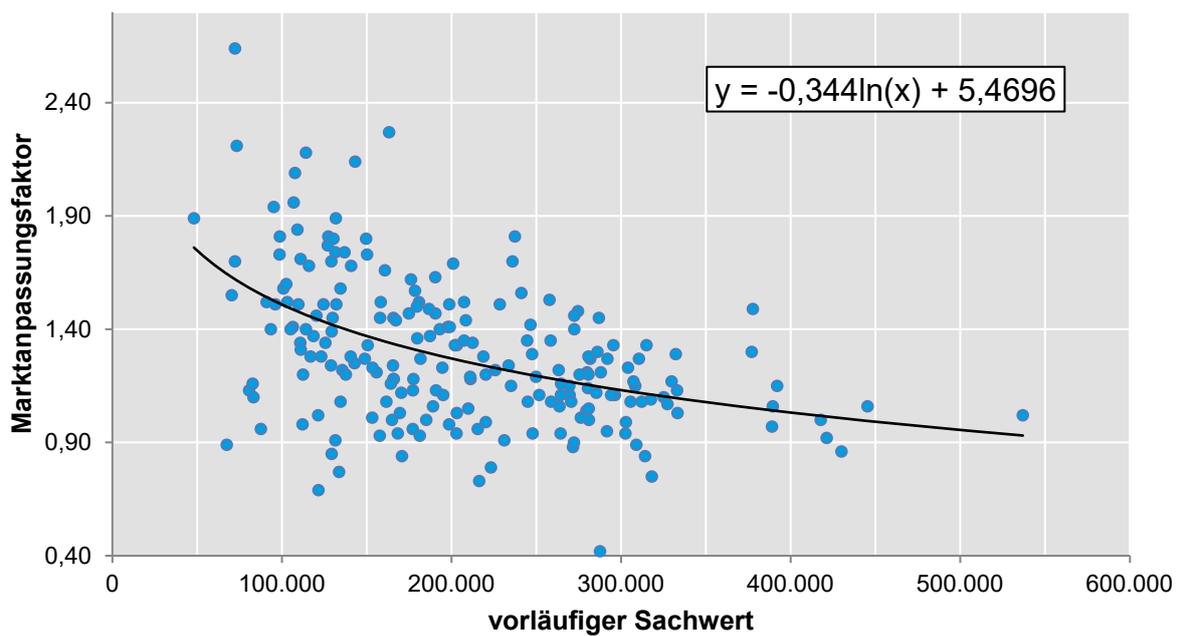
## Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### Regressionsanalyse EFH /ZFH



## Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### Regressionsanalyse RH / DHH



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 €		1,61
100.000 €		1,51
125.000 €		1,43
150.000 €		1,37
175.000 €	1,23	1,32
200.000 €	1,19	1,27
225.000 €	1,15	1,23
250.000 €	1,12	1,19
275.000 €	1,09	1,16
300.000 €	1,07	1,13
325.000 €	1,04	1,10
350.000 €	1,02	1,08
375.000 €	1,00	1,05
400.000 €	0,98	1,03
425.000 €	0,96	
450.000 €	0,94	
475.000 €	0,92	
500.000 €	0,91	
525.000 €	0,89	
550.000 €	0,88	
575.000 €	0,87	
600.000 €	0,85	
650.000 €	0,83	
700.000 €	0,81	

### 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 (§ 21 ImmoWertV).

Gebäudeart	Ø LZS %	Ø N	Ø WFL m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> WFL	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup>	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Einfamilienhäuser (freistehend)	1,0	240	146	2.422	5,8	23,2	47	80
Standartabweichung	0,2		37	685	0,7	2,8	16	0
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	0,9	189	118	2.298	5,9	23,7	46	80
Standartabweichung	0,2		25	611	0,7	3,4	15	0
Zweifamilienhäuser	1,5	21	181	1.756	5,5	25,5	42	80
Standartabweichung	0,1		38	502	0,7	2,9	16	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2020

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einfamilienhäuser	3,8 %	3,2 %	3,2 %	3,2 %	3,1 %						
Einfamilienhäuser (freistehend)						2,7 %	2,5 %	2,5 %	2,2 %	2,0 %	1,7 %
Reihenhäuser/ Doppelhäuser						3,2 %	3,1 %	2,9 %	2,6 %	2,3 %	2,1 %
Zweifamilienhäuser						3,5 %	3,2 %	3,4 %	3,1 %	2,8 %	2,2 %

## 5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2019			2020			2021		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	24	1,80	9,774	25	2,88	11,751	23	3,38	20,013
Gangelt	4	0,42	0,809	2	0,15	0,590	6	0,62	3,055
Geilenkirchen	15	1,01	5,500	14	1,11	6,239	15	1,71	8,360
Heinsberg	29	11,36	20,131	32	2,12	13,724	24	2,65	11,579
Hückelhoven	26	3,25	15,275	22	2,42	17,766	19	1,72	8,909
Selfkant	4	0,81	0,748	3	0,38	1,360	2	0,50	0,675
Übach-Palenberg	17	8,27	16,786	13	1,65	4,030	25	2,93	14,105
Waldfeucht	4	0,38	1,211	2	0,25	0,619	-	-	-
Wassenberg	7	0,57	3,184	6	0,59	1,963	12	0,93	8,148
Wegberg	16	2,66	5,701	11	2,70	3,698	15	1,34	5,664
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>146</b>	<b>30,53</b>	<b>79,119</b>	<b>130</b>	<b>14,25</b>	<b>61,74</b>	<b>141</b>	<b>15,78</b>	<b>80,508</b>

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø
	LZS %	N	WFL m <sup>2</sup>	Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> WFL	Miete Euro/m <sup>2</sup>	BWK %	RND Jahre	GND Jahre
Dreifamilienhäuser	<b>2,6</b>	12	244	1.454	5,1	25,2	42	80
Standartabweichung	0,3		45	525	1,7	3,1	16	0
Mehrfamilienhäuser	<b>3,2</b>	55	505	1.290	5,5	25,8	46	80
Standartabweichung	0,5		516	438	1,2	3,2	15	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2020

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Dreifamilienhäuser											3,0 %
Mehrfamilienhäuser	5,5 %	5,4 %	5,3 %	5,0 %	4,9 %	4,9 %	5,1 %	5,3 %	5,1 %	4,5 %	3,8 %

### 5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2019			2020			2021		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	8	2,10	4,040	6	15,84	14,030	10	1,93	4,844
Gangelt	1	0,26	0,450	1	0,35	0,200	3	0,69	1,125
Geilenkirchen	1	0,20	0,500	4	10,52	7,157	3	3,83	3,039
Heinsberg	8	2,40	3,281	8	5,47	23,653	8	3,19	8,256
Hückelhoven	6	2,63	3,197	4	1,54	1,773	10	6,12	8,505
Selfkant	-	-	-	1	0,09	0,250	-	-	-
Übach-Palenberg	3	0,62	0,795	6	1,20	3,285	5	1,85	3,265
Waldfeucht	2	0,48	0,537	2	7,33	18,900	1	0,18	0,220
Wassenberg	1	0,19	0,220	2	0,90	0,939	2	1,25	1,040
Wegberg	5	3,03	3,895	7	3,32	3,267	8	4,52	6,878
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>35</b>	<b>11,91</b>	<b>16,915</b>	<b>41</b>	<b>46,56</b>	<b>73,454</b>	<b>50</b>	<b>23,56</b>	<b>37,172</b>

### 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2019			2020			2021		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	21	13,25	20,280	13	5,35	6,246	7	2,19	1,820
Gangelt	3	0,79	13,894	3	1,15	13,754	1	3,44	0,825
Geilenkirchen	3	1,66	1,107	7	2,07	1,646	2	0,27	2,470
Heinsberg	18	2,75	4,852	12	2,84	3,625	10	10,33	21,537
Hückelhoven	9	3,92	6,443	4	0,56	0,685	15	6,08	10,686
Selfkant	2	0,75	0,760	3	2,41	8,498	2	0,64	0,880
Übach-Palenberg	4	0,42	0,499	2	0,20	0,665	4	9,99	3,620
Waldfeucht	-	-	-	2	1,89	4,589	3	3,36	1,578
Wassenberg	7	19,14	4,065	7	4,06	10,585	-	-	-
Wegberg	7	2,38	5,268	6	7,12	2,677	6	1,32	0,946
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>74</b>	<b>45,06</b>	<b>57,168</b>	<b>59</b>	<b>27,65</b>	<b>52,97</b>	<b>50</b>	<b>37,62</b>	<b>44,362</b>

#### 5.4.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

Objektart	N	Ø Kaufpreis in Euro	Streubereich in Euro
<b>Garagen</b>	143	9.500	2.000 – 25.000
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>	166	15.000	5.000 – 25.000
<b>offener Stellplatz</b>	116	5.500	1.500 – 10.000

Verkäufe aus den Jahren 2017 bis 2021

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2019			2020			2021		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	138	31,111	38,2	111	27,061	36,4	81	19,342	20,4
Gangelt	50	6,659	8,2	7	0,859	1,2	3	0,361	0,4
Geilenkirchen	36	5,723	7,0	31	4,460	6,0	21	2,895	3,1
Heinsberg	61	7,190	8,8	60	9,273	12,5	129	26,791	28,2
Hückelhoven	59	7,199	8,8	49	7,603	10,2	104	19,557	20,6
Selfkant	6	0,638	0,8	8	1,202	1,6	7	1,766	1,9
Übach-Palenberg	38	4,079	5,0	52	9,101	12,2	39	7,538	7,9
Waldfeucht	7	1,445	1,8	1	0,254	0,3	7	1,641	1,7
Wassenberg	62	11,532	14,1	52	7,370	9,9	16	1,845	1,9
Wegberg	50	5,953	7,3	53	7,241	9,7	77	13,182	13,9
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>507</b>	<b>81,529</b>	<b>100,0</b>	<b>424</b>	<b>74,424</b>	<b>100</b>	<b>484</b>	<b>94,918</b>	<b>100</b>

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1.415 Verträge über den Verkauf von Wohn- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro	2019	2020	2021
bis 50.000	39	30	24
50.000 – 100.000	127	100	92
100.000 – 150.000	99	79	64
150.000 – 200.000	87	68	106
200.000 – 250.000	80	62	79
250.000 – 300.000	49	40	55
300.000 – 400.000	11	28	37
400.000 – 500.000	6	11	13
Über 500.000	9	6	14
<b>Gesamt</b>	<b>507</b>	<b>424</b>	<b>484</b>

## 6.1 Wohnungseigentum

### 6.1.1 Durchschnittspreise

In der nachfolgenden Tabelle sind durchschnittliche Kaufpreise in Euro/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Wfl	1919-1949 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	1950-1974 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	1975-1994 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	1995-2009 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	2010-2018 Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Neubau Euro/m <sup>2</sup> Wfl
Erkelenz	/	/	1.330	1.710	2.110	2.660	3.480
Gangelt	/	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	/	/	1.060	1.110	1.740	2.200	/
Heinsberg	/	/	1.010	1.400	1.470	2.550	3.050
Hückelhoven	/	/	930	1.350	1.680	2.430	2.690
Selfkant	/	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	840	1.320	1.400	/	/
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	1.030	1.040	1.670	1.990	/
Wegberg	/	/	1.100	1.330	1.580	/	3.130
<b>Kreis Heinsberg</b>	/	/	1.080	1.360	1.730	2.560	3.070

In Kernlagen werden Kaufpreise bis 4.600 €/qm gezahlt.

Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2017 - 2021. Die Auswertungen bezogen sich auf 471 Gebäudeobjekte, in die 1.292 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 26 Absatz 1 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2021 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2022 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 m<sup>2</sup> 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 2022 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 806 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.276 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 531 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2018 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 77 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 20 m<sup>2</sup>.

## 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	150,6
2021 (vorläufig)	171,7

\* 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 01.01.2022 auf 182,3 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 Ursprungsbaujahr, auch im Falle von modernisierten Objekten, anzuhalten.

Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2022

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2022	Baujahr	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2015	1,00	0,92	0,78	0,69	0,63	0,59	0,58	0,57
2010	1,09	1,00	0,86	0,76	0,69	0,64	0,63	0,62	
2000	1,28	1,17	1,00	0,89	0,81	0,75	0,73	0,72	
1990	1,44	1,32	1,13	1,00	0,91	0,85	0,83	0,82	
1980	1,58	1,45	1,24	1,10	1,00	0,93	0,91	0,90	
1970	1,69	1,55	1,33	1,18	1,07	1,00	0,97	0,96	
1960	1,74	1,59	1,36	1,21	1,10	1,03	1,00	0,98	
1950	1,76	1,62	1,38	1,23	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	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

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

g) Mietsituation

		<b>Bewertungsobjekt</b>	
<b>Richtwertobjekt</b>	<b>Mietsituation</b>	<b>unvermietet</b>	<b>vermietet</b>
	<b>unvermietet</b>	1,00	0,92
	<b>vermietet</b>	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.

		<b>Bewertungsobjekt</b>	
<b>Richtwertobjekt</b>	<b>Balkon</b>	<b>vorhanden</b>	<b>nicht vorhanden</b>
	<b>vorhanden</b>	1,00	0,98
	<b>nicht vorhanden</b>	1,03	1,00

**Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten**

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Zeitpunkt	01.01.2022	01.01.2022	1,00
Baujahr	1985	1990	1,05
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			<b>0,91</b>
angepasster Immobilienrichtwert	2.100 €/m <sup>2</sup>	x 0,91	1.911 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>x 1.911 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 153.000 €</b>

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 LZS %	N	Ø WFL m <sup>2</sup>	Ø Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> WFL	Ø Miete Euro/m <sup>2</sup>	Ø BWK %	Ø RND Jahre	Ø GND Jahre
Erstverkäufe	<b>1,4</b>	140	85	3.005	6,3	23,5	80	80
Standartabweichung	0,3		24	529	0,5	2,4	0	0
Weiterverkäufe	<b>2,2</b>	248	86	1.585	5,5	27,2	50	80
Standartabweichung	0,4		25	592	0,6	3,4	17	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2010 bis 2020

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungseigentum	4,6 %	4,1 %	4,1 %	3,7 %	3,7 %	3,6 %					
Erstverkäufe							2,4 %	2,3 %	2,1 %	1,9 %	1,6 %
Weiterverkäufe							3,9 %	3,6 %	3,5 %	3,3 %	3,2 %

## 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 § 31 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 § 32 ImmoWertV und Anlage 3	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 §§ 13 ff. 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 4 ImmoWertV)
Gebäudebaujahresklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen
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 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	linear
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	Pauschaler Ansatz in Höhe von 8 %
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert 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:

<b>Modernisierungsgrad</b>	<b>baujahrtypisch</b>	< 6 Punkte
	<b>teilmodernisiert</b>	6 bis 10 Punkte
	<b>neuzeitlich</b>	> 10 Punkte
<b>Gebäudestandard</b>	<b>einfach</b>	< 2,5
	<b>mittel</b>	2,5 bis < 3,5
	<b>gehoben</b>	3,5 bis < 4,5
<b>Mietsituation</b>	<b>unvermietet</b>	Eigennutzung
	<b>vermietet</b>	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](http://www.hausundgrund-aachen.de)

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

Stadt Erkelenz                                      Johannismarkt 17, 41812 Erkelenz  
Telefon:    02431-850  
Internet:    [www.erkelenz.de](http://www.erkelenz.de)

Gemeinde Gangelt                                Burgstraße 10, 52538 Gangelt  
Telefon:    02454-5880  
Internet:    [www.gangelt.de](http://www.gangelt.de)

Stadt Geilenkirchen                              Markt 9, 52511 Geilenkirchen  
Telefon:    02451-6290  
Internet:    [www.geilenkirchen.de](http://www.geilenkirchen.de)

Stadt Heinsberg                                    Apfelstraße 60, 52525 Heinsberg  
Telefon:    02452-140  
Internet:    [www.heinsberg.de](http://www.heinsberg.de)

Stadt Hückelhoven                                Rathausplatz 1, 41836 Hückelhoven  
Telefon:    02433-820  
Internet:    [www.hueckelhoven.de](http://www.hueckelhoven.de)

Stadt Wegberg                                    Rathausplatz 25, 41844 Wegberg  
Telefon:    02434-830  
Internet:    [www.wegberg.de](http://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	Dahlmanns, Jens	Dipl.-Betriebswirt
	Dammers, Thorsten	Vermessungsingenieur
	Emondts, Wolfgang	Architekt
	Fell, Anke	Architektin
	Grenzing, Wolfgang	Immobilien-Kaufmann
	Greven, Franz Peter	Architekt
	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
	Riese, Ute	Architektin
	Rumpf, Dr. Till	ÖbVI
	Schmidt, Steffen	B.A. Wirtschaftswissenschaften
Sachverständige Finanzamt	Dickow, Angela	Architektin (FA Erkelenz)
	Phlipsen, Erika	Regierungsrätin (FA Erkelenz)
	Jakobs, Sandra	Regierungsrätin (FA Geilenkirchen)
	Jansen, Edith	Steueramtfrau (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
Rurkreis Düren-Jülich	Bismarckstraße 16, 52348 Düren
Telefon:	02421-221062400
Telefax:	02421-221062962
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](http://www.boris.nrw.de)

