



## Grundstücksmarktbericht **2024** für den Kreis Heinsberg



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Heinsberg

## Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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 50 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 2024,  
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 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>8</b>
<b>2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
<b>3 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 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 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 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	Standardabweichung
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.

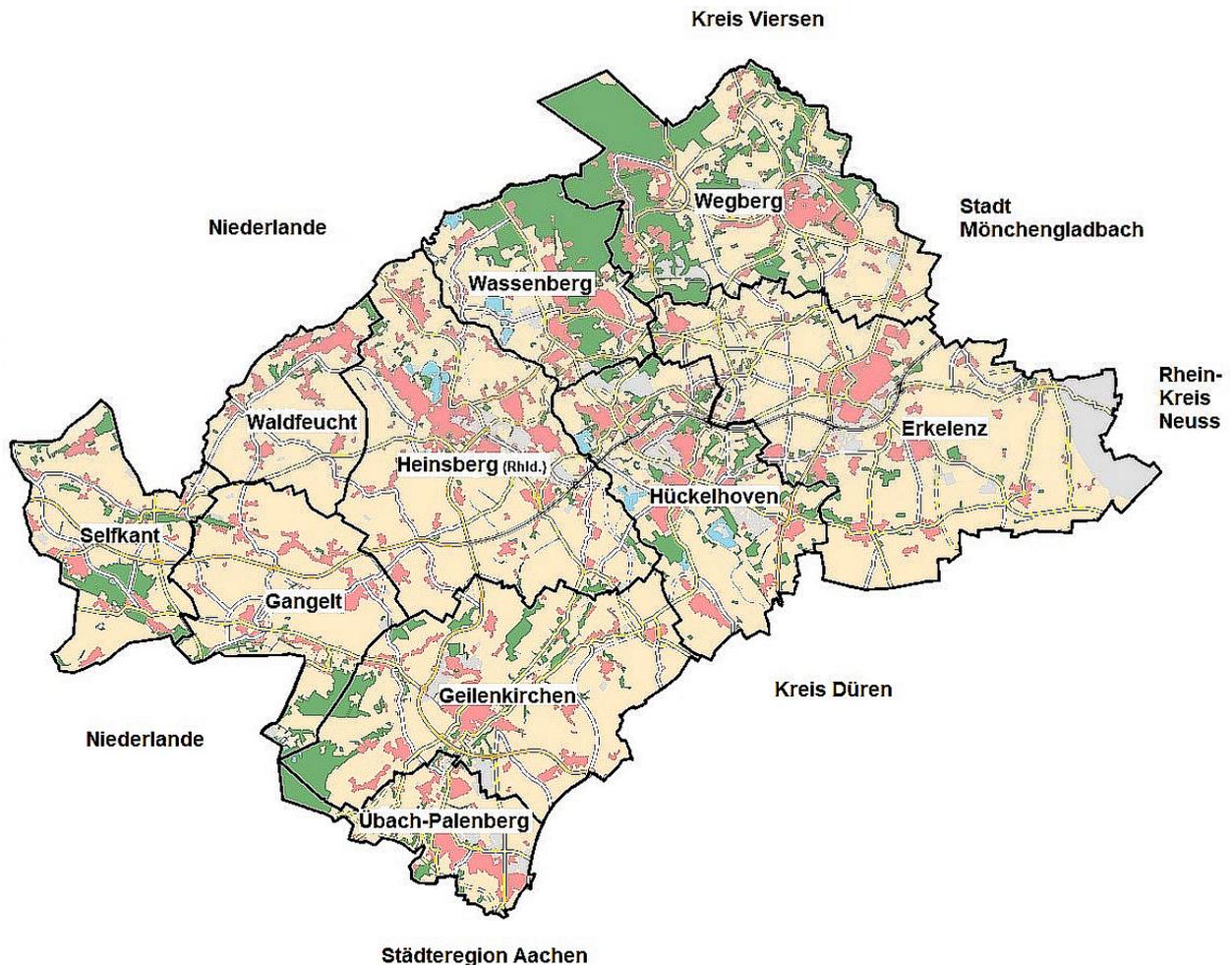
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

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



Im Kreis Heinsberg leben rund 261.600 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.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche in km <sup>2</sup>
Stadt Erkelenz	44.374	117,34
Stadt Geilenkirchen	28.296	83,16
Stadt Heinsberg	43.581	92,21
Stadt Hückelhoven	41.323	61,27
Stadt Übach-Palenberg	24.214	26,09
Stadt Wassenberg	19.487	42,43
Stadt Wegberg	27.262	84,34
Gemeinde Gangelt	13.329	48,72
Gemeinde Selfkant	10.574	42,09
Gemeinde Waldfeucht	9.185	30,27
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>261.625</b>	<b>627,91</b>

Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsstand 30.06.2023

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die äußeren Einflüsse auf den Immobilienmarkt wirkten sich im Jahr 2023 auch weiterhin auf die Immobilienpreise im Kreis Heinsberg aus.

Vor allem in der ersten Hälfte des Jahres 2023 hat sich der Trend zu sinkenden Immobilienpreisen aus dem Ende des Jahres 2022 fortgesetzt. In der zweiten Jahreshälfte flaute dieser Trend etwas ab, mit einer Tendenz zu leichtfallenden bis hin zu tlw. stagnierenden Preisen.

In der Gesamtbetrachtung wurde zum Jahreswechsel in das Jahr 2024 in etwa das mittlere Preisniveau des Jahres 2021 erreicht.

Es wird empfohlen die unterjährigen Entwicklungen des Immobilienmarktes bei der Anwendung der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Daten sachverständig zu berücksichtigen.

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg insgesamt 2.552 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das sind ca. 16 % weniger als im Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 549,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Umsatz damit um 41,4 % verringert.

### Unbebaute Grundstücke

2023 wurden insgesamt 817 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 313 Kauffällen ca. 33,7 % unter dem Vorjahresniveau. Der Umsatz verringerte sich um ca. 25,5 % auf 41,4 Millionen Euro.

27 gewerblich genutzte Bauflächen wurden 2023 veräußert, 6 weniger als 2022. Mit einem Umsatz von 11,7 Millionen Euro bedeutet dies eine Erhöhung von ca. 28,2 %.

Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg um ca. 6,8 % auf 251 Kauffälle. Der Umsatz erhöhte sich von 25,6 Millionen Euro auf 34,5 Millionen Euro.

Bei den forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wurden 43 Verträge registriert, 11 mehr als im Vorjahr. Der Umsatz stieg von 143,6 Tausend Euro auf 424,1 Tausend Euro.

### Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2023 wurden 1.288 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, etwa 11,4 % weniger als im Vorjahr. Der Umsatz sank um ca. 84,2 Millionen Euro und liegt bei 345,0 Millionen Euro.

76 Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzte Gebäude wurden 2023 veräußert, etwa 37,7 % weniger als 2022. Der Umsatz sank um ca. 45,0 % auf 42,6 Millionen Euro.

### Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahre 2023 wechselten 329 Objekte den Eigentümer, ca. 26,7 % weniger als im Vorjahr. Der Umsatz liegt mit 49,5 Millionen Euro etwa 49,0 % unter dem des Jahres 2022.

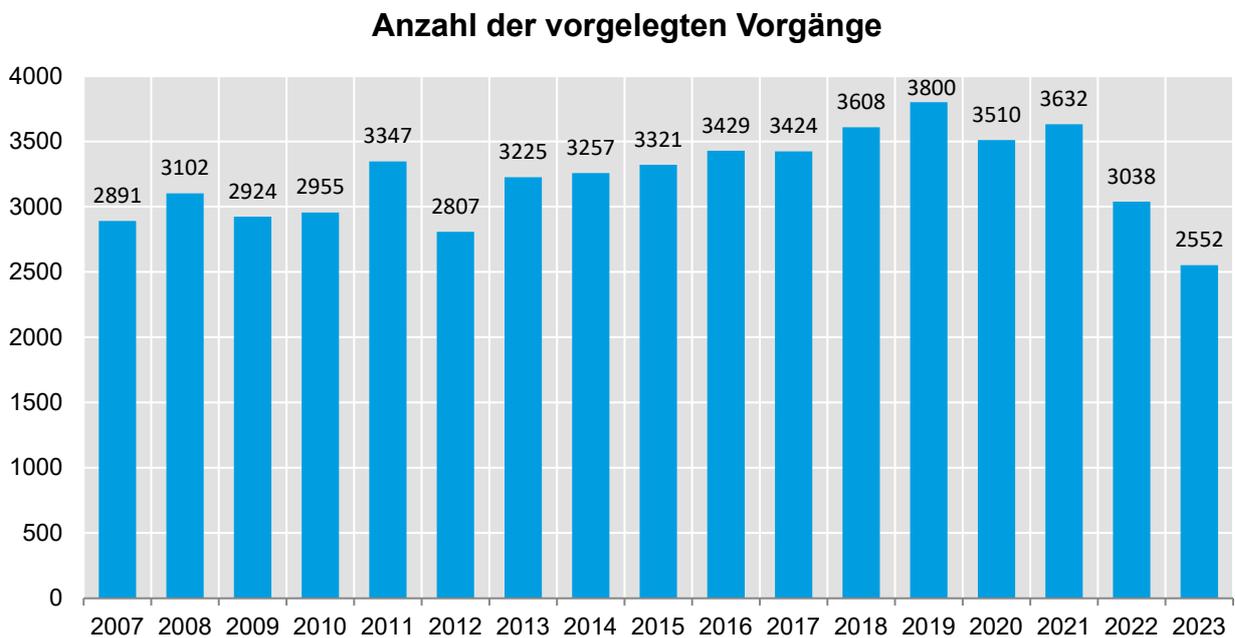
### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

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

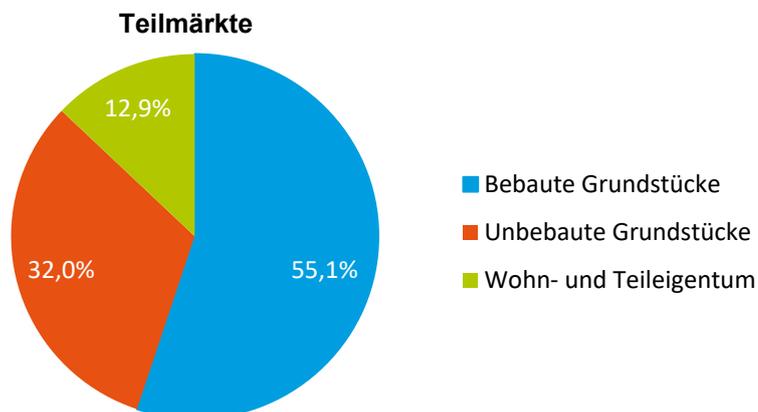
Im Jahre 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 2.552 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies sind ca. 16,0 % weniger als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 2007 und 2023 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

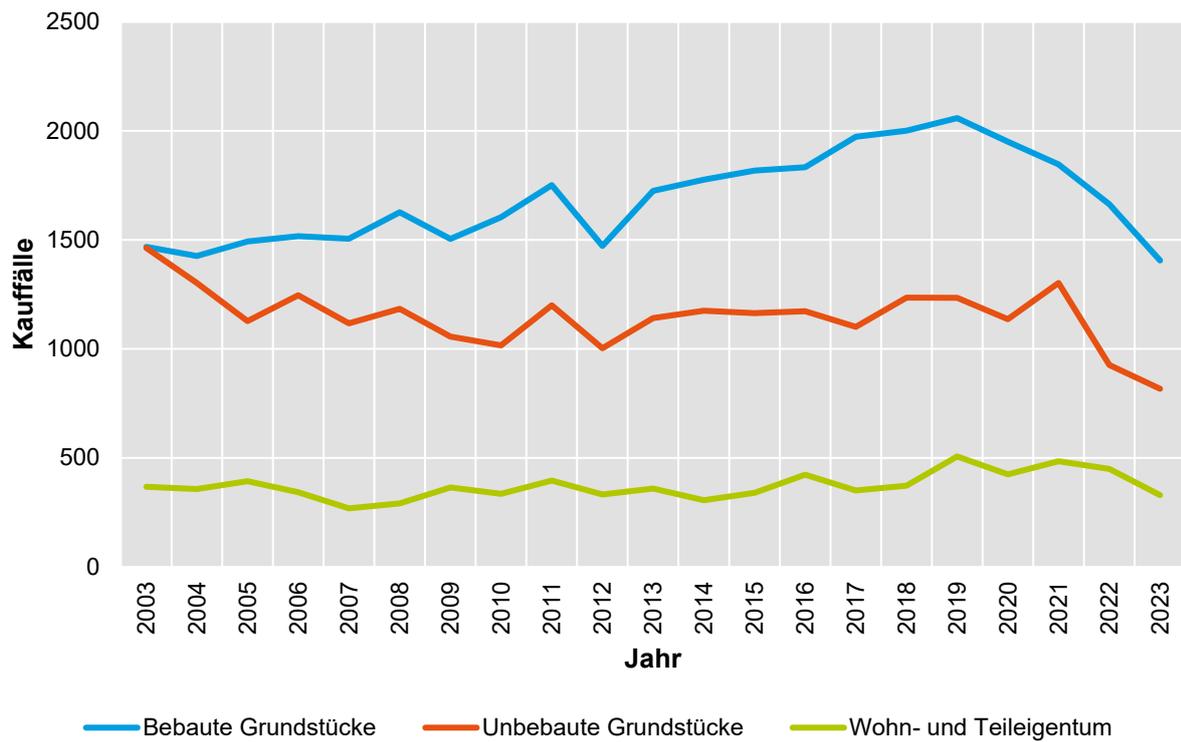


Die Kauffälle 2023 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen ist leicht gefallen und liegt bei ca. 68,0 %.



## Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten



## 3.1.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Anzahl	Veränderung	Anteil am Gesamtmarkt
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 %
2021	28	0,0 %	0,8 %
2022	13	- 53,6 %	0,4 %
<b>2023</b>	<b>10</b>	<b>- 23,1 %</b>	<b>0,4 %</b>

Im Jahre 2023 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 10 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 23,1 % weniger als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 0,4 %.

### Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

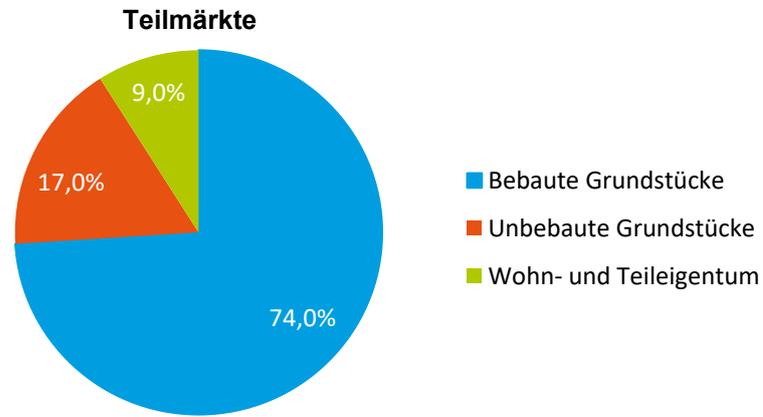


### 3.1.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

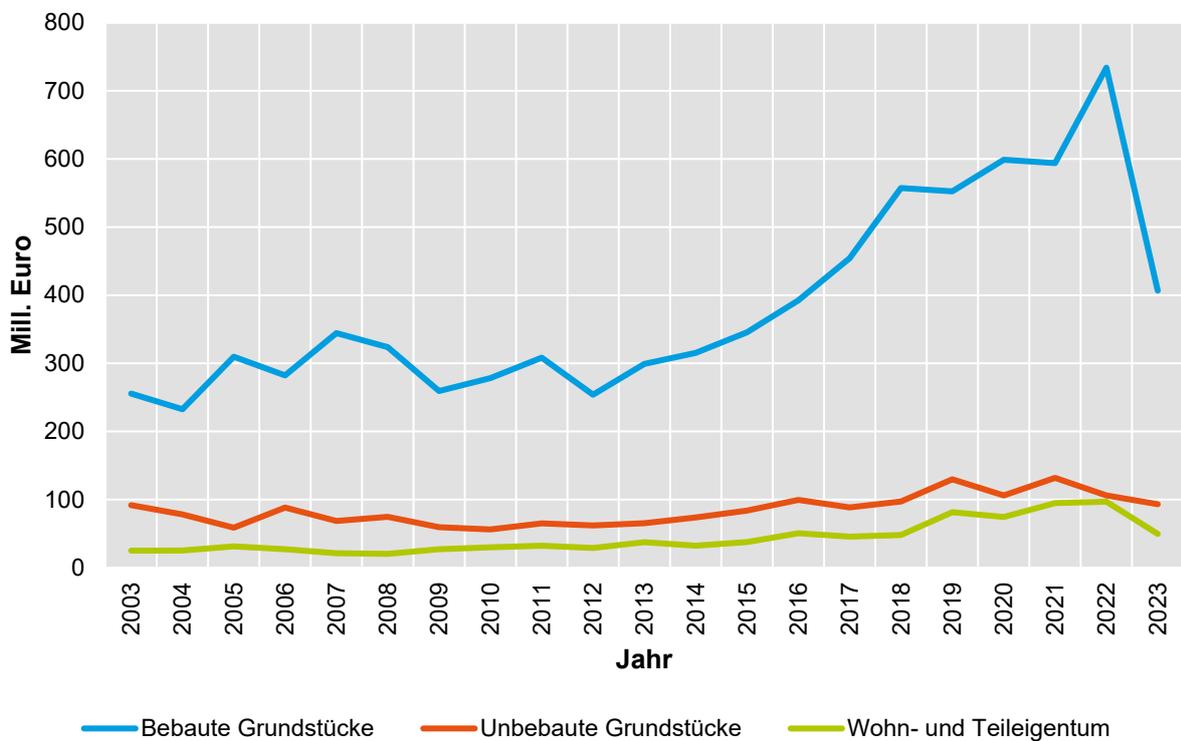
Der Gesamt-Geldumsatz sank deutlich im Vergleich zu 2022 um ca. 41,4 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ verringerte sich um ca. 44,6 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ um ca. 49,0 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ um ca. 12,0 %.

	2021 In Mill. Euro	2022 In Mill. Euro	2023 In Mill. Euro
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	131,9	106,0	93,3
<b>Bebaute Grundstücke</b>	594,0	734,2	406,7
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	94,9	97,0	49,5
<b>Gesamtgeldumsatz</b>	820,8	937,2	549,5

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten

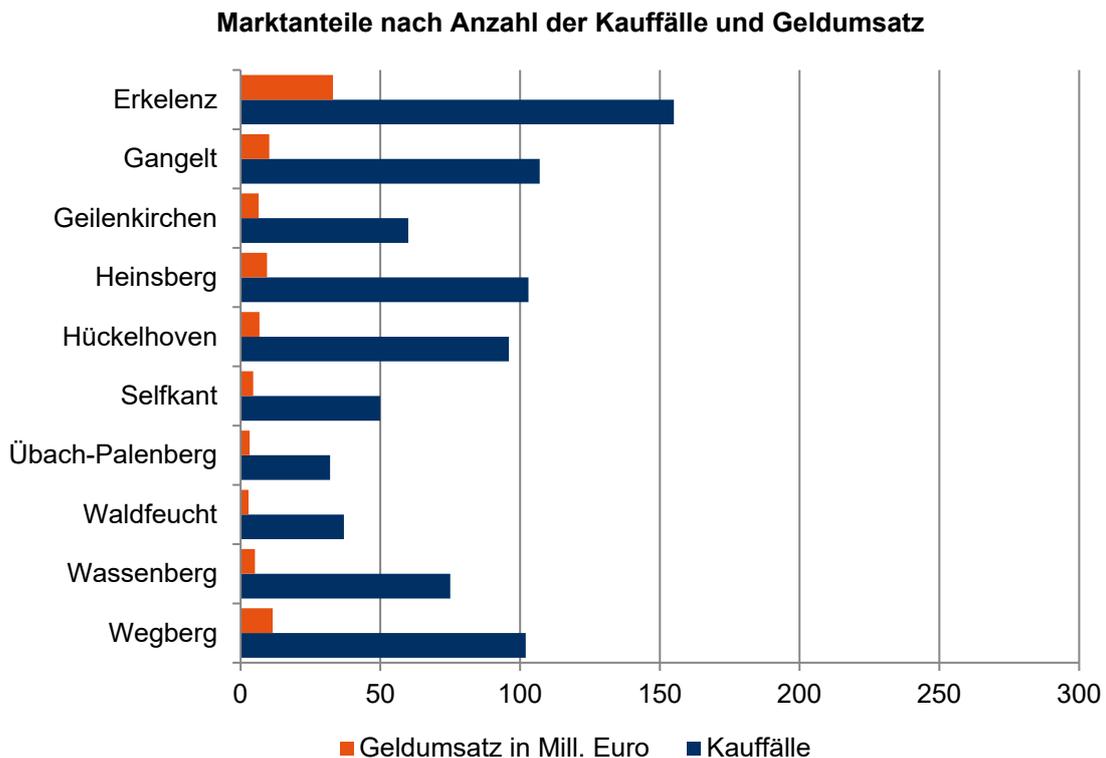


### 3.2 Unbebaute Grundstücke

#### 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	2021	2022	2023
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	38,608	25,419	33,053
Gangelt	14,911	8,041	10,260
Geilenkirchen	9,057	11,546	6,471
Heinsberg	19,101	12,677	9,450
Hückelhoven	11,182	12,706	6,740
Selfkant	4,056	5,216	4,525
Übach-Palenberg	7,251	10,840	3,260
Waldfeucht	4,932	3,101	2,875
Wassenberg	15,232	6,424	5,158
Wegberg	7,549	10,079	11,505
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>131,879</b>	<b>106,049</b>	<b>93,297</b>



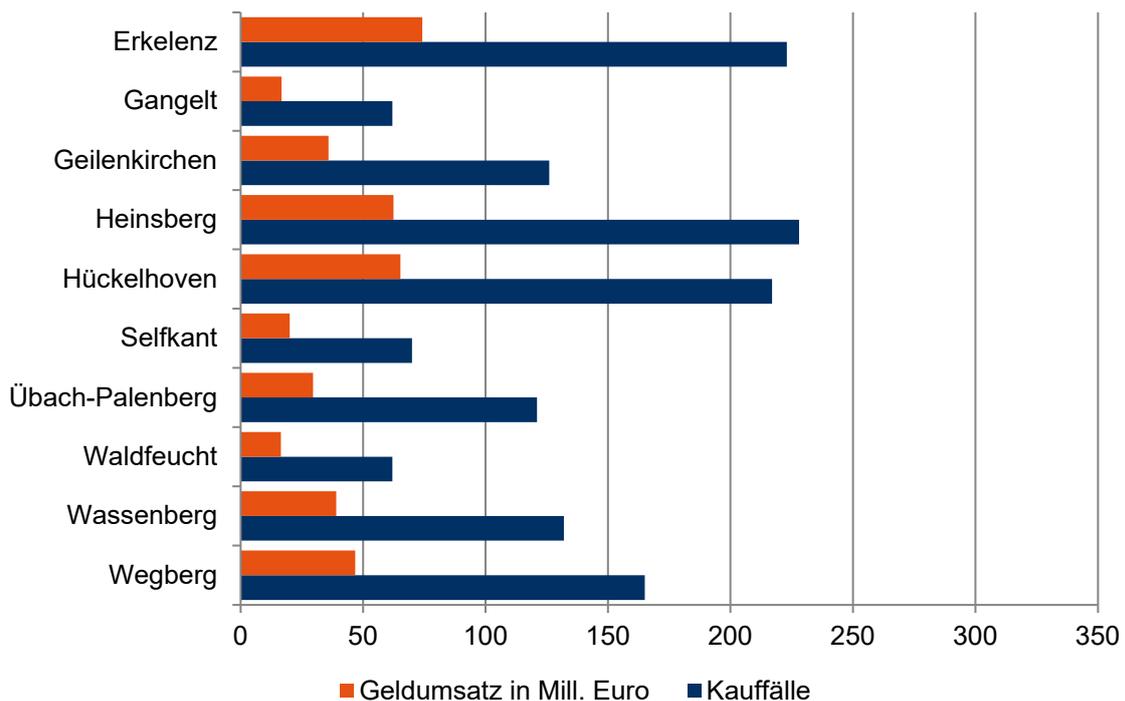
### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### 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	2021	2022	2023
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	97,067	99,855	74,215
Gangelt	29,739	28,835	16,740
Geilenkirchen	54,122	78,087	35,898
Heinsberg	108,600	101,656	62,455
Hückelhoven	88,561	199,836	65,252
Selfkant	37,217	31,399	20,065
Übach-Palenberg	57,072	61,744	29,636
Waldfeucht	21,351	16,846	16,500
Wassenberg	46,457	54,686	39,072
Wegberg	53,845	61,277	46,838
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>594,031</b>	<b>734,221</b>	<b>406,671</b>

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



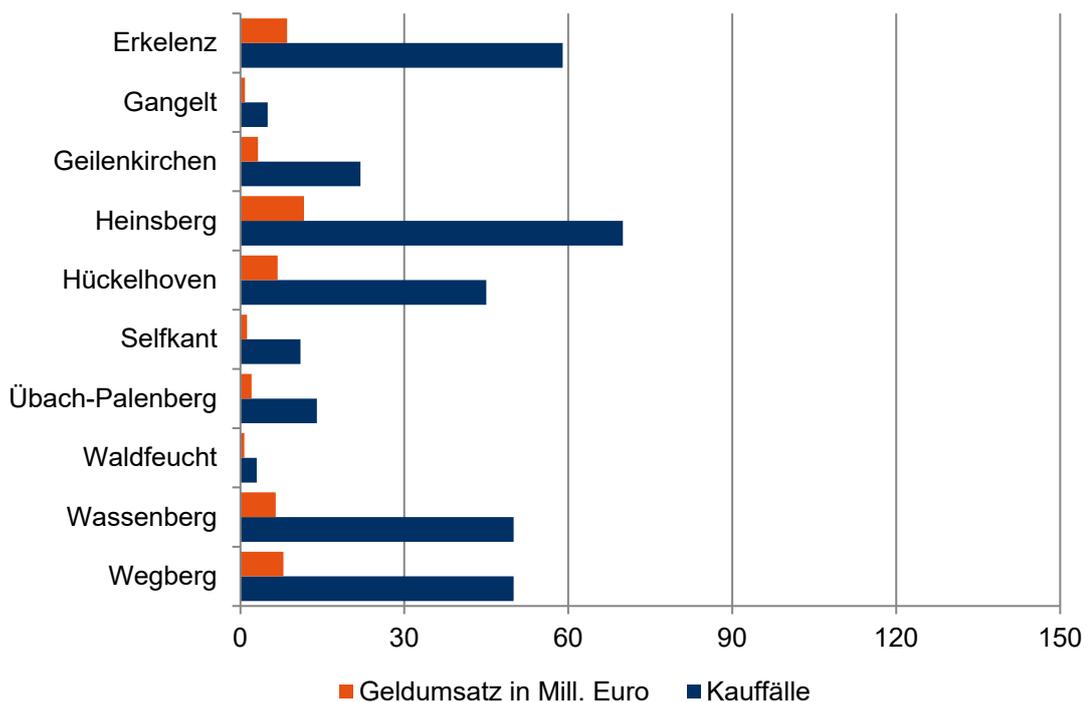
### 3.4 Wohnungseigentum

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

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2023 einen Gesamtumsatz von ca. 49,5 Mill. €, bei insgesamt 329 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einem Rückgang von ca. 26,7 % und im Umsatz einer Reduzierung von ca. 49,0 %.

Stadt/ Gemeinde	2021	2022	2023
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	19,342	20,154	8,569
Gangelt	0,361	2,160	0,845
Geilenkirchen	2,895	6,919	3,230
Heinsberg	26,791	18,753	11,646
Hückelhoven	19,557	17,491	6,832
Selfkant	1,766	3,768	1,225
Übach-Palenberg	7,538	6,195	2,058
Waldfeucht	1,641	0,675	0,728
Wassenberg	1,845	11,545	6,483
Wegberg	13,182	9,330	7,879
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>94,918</b>	<b>96,990</b>	<b>49,495</b>

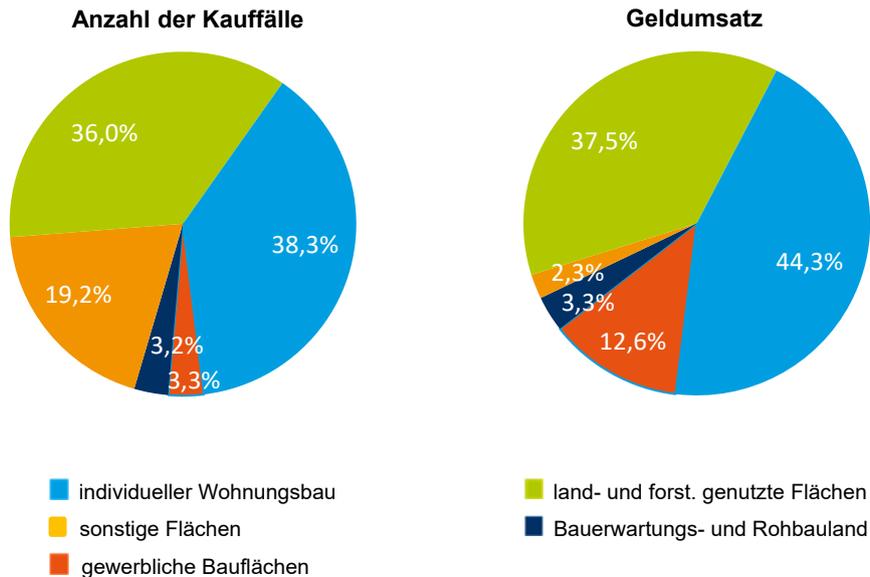
Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



## 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								
	2021			2022			2023		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	152	10,32	16,389	116	7,34	11,202	69	4,73	8,216
Gangelt	132	7,35	11,875	72	4,23	6,755	70	4,39	7,792
Geilenkirchen	26	2,72	2,650	41	2,19	4,485	12	1,40	1,791
Heinsberg	74	7,45	9,818	28	2,75	3,703	38	4,96	5,216
Hückelhoven	56	2,97	4,100	58	4,00	7,463	19	1,54	2,616
Selfkant	25	1,57	2,203	32	2,76	3,592	19	1,84	1,979
Übach-Palenberg	47	2,63	5,034	50	3,58	7,689	17	1,14	2,825
Waldfeucht	34	4,44	2,704	20	1,59	1,738	11	0,96	1,016
Wassenberg	121	7,95	12,939	33	2,38	4,580	17	1,25	2,264
Wegberg	30	2,01	3,584	22	2,46	4,302	41	3,83	7,646
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>697</b>	<b>49,41</b>	<b>71,296</b>	<b>472</b>	<b>33,28</b>	<b>55,509</b>	<b>313</b>	<b>26,04</b>	<b>41,361</b>

## 4.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2021			2022			2023		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	12	11,21	6,611	5	2,10	1,573	5	8,22	7,149
Gangelt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geilenkirchen	1	0,20	0,061	-	-	-	-	-	-
Heinsberg	10	14,24	4,626	1	0,30	0,180	3	1,55	1,029
Hückelhoven	9	2,33	1,445	5	3,51	1,060	1	0,11	0,165
Selfkant	3	0,54	0,265	-	-	-	-	-	-
Übach-Palenberg	2	0,61	0,220	4	2,30	1,071	2	0,54	0,178
Waldfeucht	4	2,60	1,022	8	2,25	0,779	4	0,90	0,316
Wassenberg	6	3,95	1,331	6	1,63	0,956	8	4,83	1,699
Wegberg	11	4,89	2,380	4	5,59	3,519	4	2,02	1,178
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>58</b>	<b>40,57</b>	<b>17,961</b>	<b>33</b>	<b>17,68</b>	<b>9,138</b>	<b>27</b>	<b>18,17</b>	<b>11,714</b>

## 4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2021			2022			2023		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	76	107,66	10,692	64	100,80	10,663	52	117,66	16,303
Gangelt	18	15,79	1,454	17	9,58	0,813	28	22,34	2,201
Geilenkirchen	25	41,56	3,964	33	40,72	3,786	37	41,86	4,033
Heinsberg	41	26,13	1,975	49	50,82	4,816	40	37,50	2,875
Hückelhoven	35	54,17	3,324	25	18,47	1,221	38	42,25	2,905
Selfkant	23	23,87	1,464	23	24,17	1,539	25	26,77	2,184
Übach-Palenberg	8	10,11	0,495	8	4,89	0,441	6	3,44	0,207
Waldfeucht	21	17,33	1,191	11	5,26	0,365	17	15,79	1,494
Wassenberg	19	10,48	0,446	11	18,05	0,842	14	6,60	0,458
Wegberg	40	28,26	1,040	26	23,50	1,252	37	37,07	2,282
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>306</b>	<b>335,36</b>	<b>26,045</b>	<b>267</b>	<b>296,26</b>	<b>25,738</b>	<b>294</b>	<b>351,28</b>	<b>34,942</b>

#### 4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2021			2022			2023		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	13	9,93	3,641	9	6,09	1,709	11	3,71	1,256
Gangelt	14	5,03	1,565	5	2,12	0,343	3	1,35	0,246
Geilenkirchen	1	1,05	0,110	5	2,84	0,985	3	1,67	0,521
Heinsberg	19	3,69	1,090	7	8,73	2,838	-	-	-
Hückelhoven	9	1,46	0,498	7	2,71	1,299	6	0,67	0,287
Selfkant	1	0,45	0,067	1	0,23	0,059	1	0,99	0,254
Übach-Palenberg	4	2,30	0,974	1	0,38	0,255	-	-	-
Waldfeucht	-	-	-	2	0,50	0,220	-	-	-
Wassenberg	4	1,90	0,428	-	-	-	2	1,03	0,556
Wegberg	1	0,67	0,350	2	2,62	0,770	-	-	-
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>66</b>	<b>26,48</b>	<b>8,723</b>	<b>39</b>	<b>26,22</b>	<b>8,478</b>	<b>26</b>	<b>9,42</b>	<b>3,120</b>

#### 4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2021			2022			2023		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	58	6,61	1,275	33	0,89	0,271	18	0,84	0,129
Gangelt	4	0,06	0,017	11	0,42	0,130	6	0,07	0,021
Geilenkirchen	8	6,44	2,273	12	7,07	2,292	8	0,43	0,126
Heinsberg	26	10,35	1,594	20	6,21	1,139	22	1,94	0,330
Hückelhoven	23	5,08	1,815	5	25,58	1,662	32	2,00	0,768
Selfkant	5	0,22	0,058	3	0,17	0,025	5	0,29	0,107
Übach-Palenberg	9	2,16	0,528	10	4,42	1,384	7	0,25	0,050
Waldfeucht	2	0,29	0,014	-	-	-	5	0,40	0,050
Wassenberg	20	0,68	0,087	8	0,17	0,046	34	0,43	0,181
Wegberg	20	1,03	0,194	13	0,95	0,237	20	1,68	0,398
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>175</b>	<b>32,92</b>	<b>7,855</b>	<b>115</b>	<b>45,88</b>	<b>7,186</b>	<b>157</b>	<b>8,33</b>	<b>2,160</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.boris.nrw.de](http://www.boris.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 01.01.2024)

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 Wohnbau			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	320	190	155	20 - 75	75 - 85
Gangelt	185	160	135	20 - 30	60
Geilenkirchen	240	160	125	15 - 30	30
Heinsberg	230	195	140	20 - 60	80
Hückelhoven	200	185	150	20 - 50	25 - 180
Selfkant	165	150	135	25 - 40	50 - 90
Übach-Palenberg	220	205	160	20 - 30	50 - 60
Waldfeucht	140	130	120	20 - 40	40
Wassenberg	245	200	145	20 - 60	50 - 70
Wegberg	270	200	170	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 4,50 €/qm und 10,50 €/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

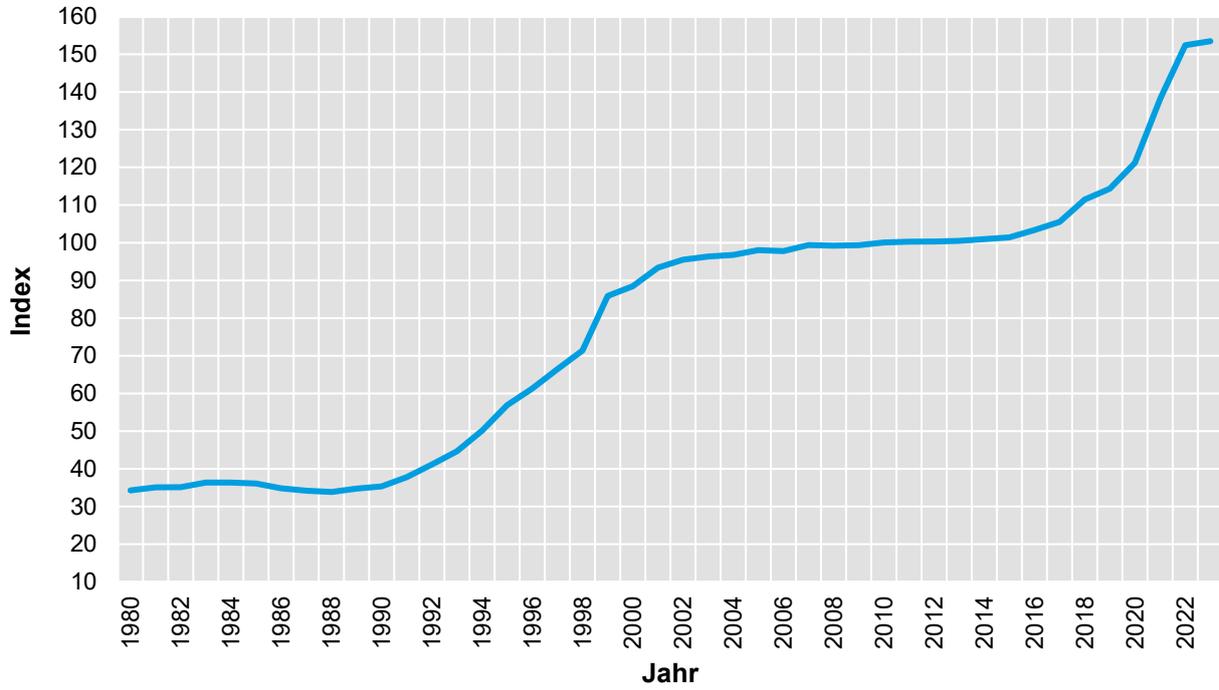
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1980	39,7	30,7	33,1	36,5	38,3	21,2	41,6	28,8	37,1	36,3
1981	40,1	30,7	36,6	36,5	39,9	21,6	42,1	28,8	36,7	38,1
1982	39,5	30,7	36,9	35,8	38,3	21,6	45,6	29,3	36,7	37,1
1983	40,2	30,7	37,9	36,5	39,9	23,6	48,3	31,8	37,5	37,1
1984	40,6	30,7	36,9	37,2	39,7	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
2022	154,8	149,6	148,2	154,8	151,0	114,3	158,1	131,7	181,8	157,4
2023	155,4	150,4	148,5	157,0	152,5	115,5	159,4	128,0	182,7	161,3

#### 4.6.4.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

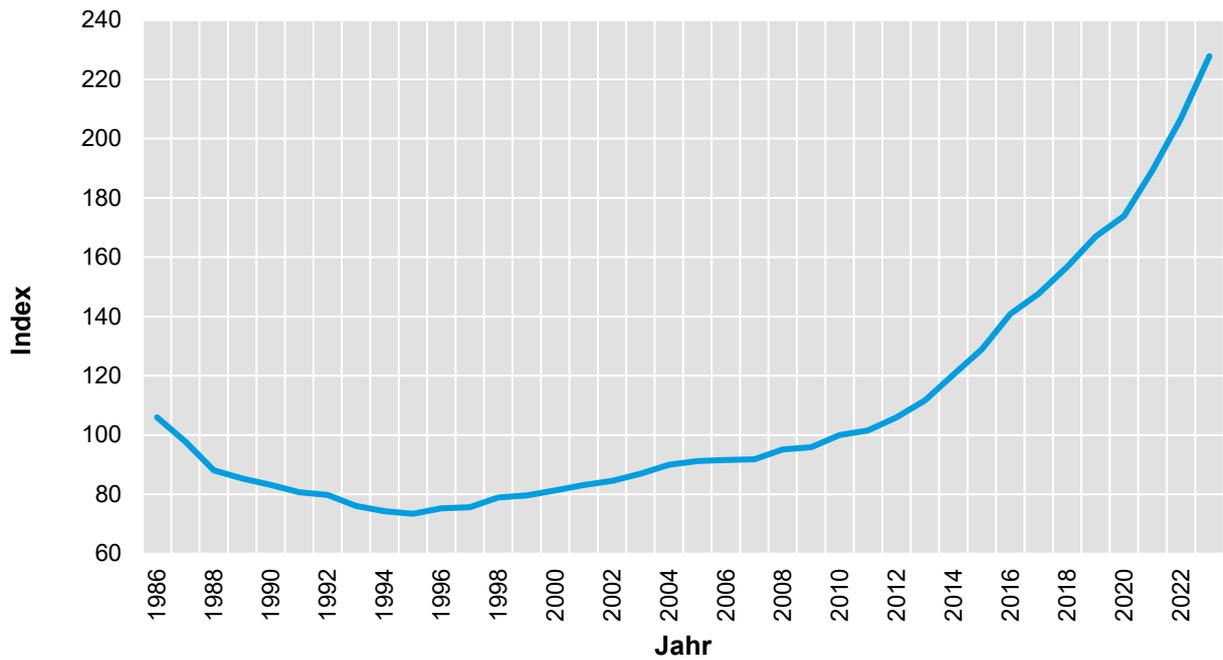
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1986	113,6	98,8	111,8	104,7	121,7	85,5	103,5	97,4	127,0	89,5
1987	104,2	87,2	101,2	101,4	114,8	76,3	103,5	87,7	113,1	82,2
1988	92,6	79,4	87,3	94,3	111,3	65,3	97,4	77,9	99,2	74,9
1989	86,8	81,3	90,5	89,4	104,3	65,3	91,3	73,0	99,2	73,0
1990	85,0	77,5	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
2022	230,2	230,3	233,0	198,2	190,5	185,0	214,3	194,3	182,9	200,0
2023	252,6	257,6	256,4	219,4	217,7	205,8	214,3	210,6	195,3	223,6

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 Preisindices für landwirtschaftl. genutzte Flächen auf Kreisebene  
2010 = 100**



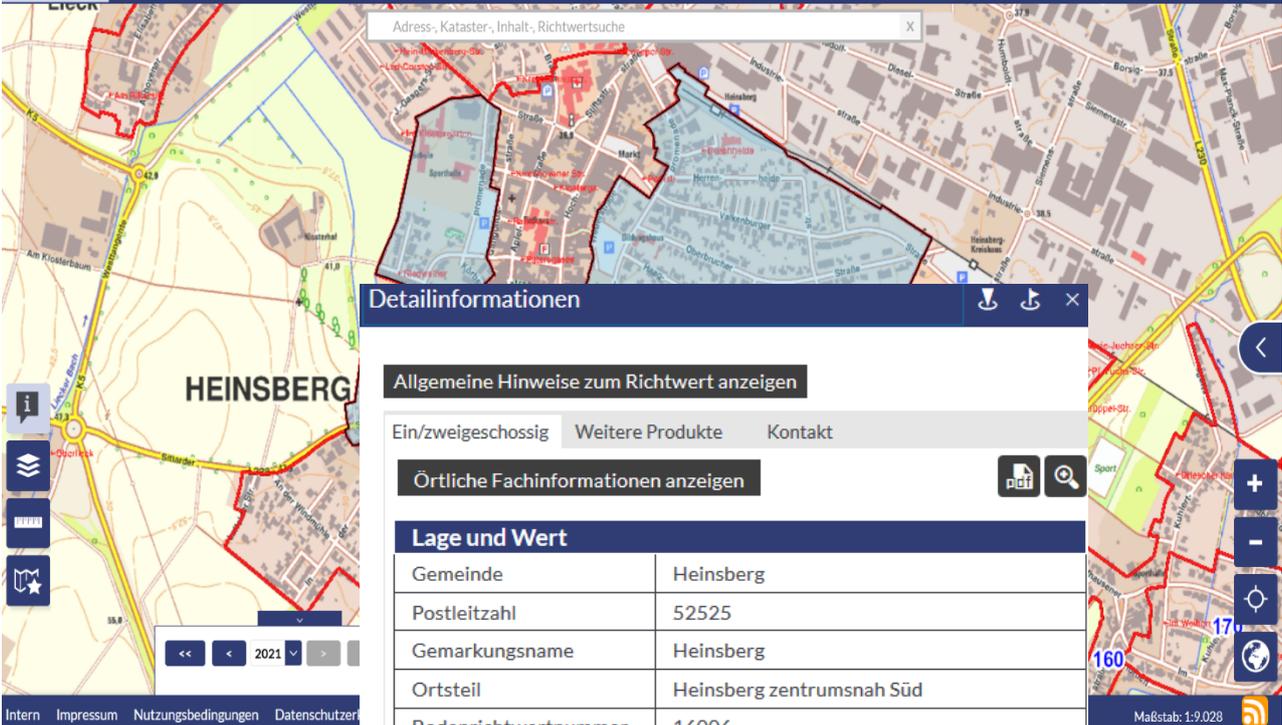
#### 4.6.5 Ausgewählte Bodenrichtwerte / Örtliche Fachinformationen

Beispielhaft ist in der folgenden Abbildung ein digitaler Auszug aus BORIS NRW in der Stadt Heinsberg dargestellt. Die dargestellten Bodenrichtwerte sind bezogen auf den 01.01.2024.

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
pdf
🔍

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Gemarkungsname	Heinsberg
Ortsteil	Heinsberg zentrumsnah Süd
Bodenrichtwertnummer	16006
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>270 €/m<sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Anwendungshinweise	<a href="#">Link</a>

Intern Impressum Nutzungsbedingungen Datenschutzer

## 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.

Die Bodenrichtwerte sind überwiegend aus begünstigten Verkäufen der Städte und Gemeinden abgeleitet, die den Großteil in diesem Segment darstellen. Freie Verkäufe weisen eine breite Streuung auf, liegen jedoch tendenziell über den Bodenrichtwerten für gewerbliches Bauland.

#### 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.

### **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.

Die Bodenrichtwerte zu landwirtschaftlichen Flächen sind überwiegend aus Verkäufen an in der Landwirtschaft tätige Marktteilnehmer zu rein landwirtschaftlichen Zwecken abgeleitet, die den Großteil in diesem Segment darstellen. Verkäufe an weitere Marktteilnehmer außerhalb dieses Segmentes wie z.B. Privatunternehmen, Kommunen, kommunale Gesellschaften, Versorgungsunternehmen etc. liegen preislich tendenziell über den Bodenrichtwerten. Auswertungen innerhalb des Kreises Heinsberg sowie überregional mit den Gutachterausschüssen der Städteregion Aachen und des Kreises Düren haben jeweils ergeben, dass die Kaufpreise bezogen auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen im Mittel bei Faktor 1,3 mit einer Standardabweichung von rd. +/- 0,3 liegen.

### **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.

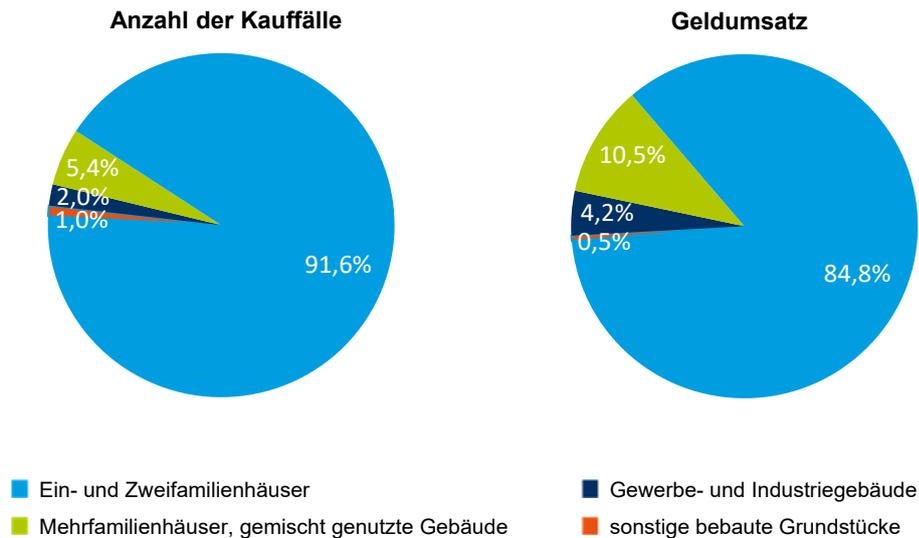
### **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

- werden nicht geführt

## 5 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 406,7 Mill. Euro bei 1.406 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen im Kreis Heinsberg.

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



### 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2021			2022			2023		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	234	18,93	70,390	213	13,89	68,949	199	15,85	60,024
Gangelt	82	7,42	24,734	66	6,54	21,798	57	6,42	15,515
Geilenkirchen	141	11,68	40,254	141	11,67	39,505	115	9,04	31,708
Heinsberg	253	24,50	67,228	232	20,28	61,412	211	18,39	52,164
Hückelhoven	253	13,91	60,461	248	16,48	64,432	197	15,85	47,809
Selfkant	119	12,97	35,661	82	12,32	28,565	68	6,53	19,374
Übach-Palenberg	159	8,40	36,082	107	6,66	30,201	109	7,45	25,484
Waldfeucht	69	8,25	19,553	53	6,95	14,168	60	8,88	16,016
Wassenberg	142	10,17	37,269	139	13,13	47,651	125	9,11	36,384
Wegberg	153	12,77	40,358	173	19,72	52,503	147	20,41	40,493
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>1605</b>	<b>129,00</b>	<b>431,990</b>	<b>1454</b>	<b>127,64</b>	<b>429,184</b>	<b>1288</b>	<b>117,93</b>	<b>344,971</b>

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 91,6 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass ca. 61,3 % der Kauffälle im Bereich zwischen 150.000 € und 350.000 € liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 4.347 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro		2021	2022	<b>2023</b>
bis	50.000	23	18	18
	50.000 – 100.000	111	58	70
	100.000 – 150.000	161	132	130
	150.000 – 200.000	263	197	196
	200.000 – 250.000	242	221	230
	250.000 – 300.000	249	229	221
	300.000 – 350.000	189	158	142
	350.000 – 400.000	132	163	107
	400.000 – 500.000	151	151	102
Über	500.000	84	127	72
	<b>Gesamt</b>	<b>1.605</b>	<b>1.454</b>	<b>1.288</b>

**5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Verkäufe aus den Jahren 2021 bis 2023

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	15	611	219.000	106.000	377.000	/	/	/
	1919 - 1949	17	592	230.000	95.000	350.000	/	/	/
	* 1950 - 1974	10	637	229.000	160.000	350.000	10	133	1.720
	1950 - 1974	345	591	265.000	100.000	472.000	211	130	2.100
	1975 - 1994	188	594	352.000	145.000	689.000	108	141	2.560
	* 1995 - 2009	51	513	424.000	275.000	600.000	51	143	3.000
	1995 - 2009	125	562	429.000	160.000	799.000	55	142	3.060
	* 2010 - 2019	51	541	477.000	254.000	695.000	51	145	3.320
	2010 - 2019	30	556	507.000	218.000	780.000	5	171	3.550
	* Neubau	8	531	509.000	449.000	645.000	8	143	3.620
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	13	352	154.000	60.000	239.000	/	/	/
	1919 - 1949	33	345	160.000	65.000	303.000	/	/	/
	1950 - 1974	177	355	203.000	70.000	500.000	102	109	1.880
	* 1975 - 1994	10	351	239.000	130.000	325.000	10	109	2.220
	1975 - 1994	139	353	293.000	100.000	480.000	92	118	2.550
	* 1995 - 2009	29	319	341.000	210.000	451.000	29	129	2.690
	1995 - 2009	111	341	337.000	168.000	500.000	62	125	2.820
	* 2010 - 2019	21	328	341.000	200.000	450.000	21	112	3.090
	2010 - 2019	12	316	365.000	165.000	498.000	/	/	/
	* Neubau	24	302	405.000	280.000	559.000	15	141	3.070
Neubau	/	/	/	/	/	/	/	/	

\* 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 Vergleichswertverfahren nach § 26 Absatz 1 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 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 Vergleichswertverfahren

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

### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Immobilienrichtwerte gelten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der jeweiligen Richtwertzone. Sie wurden aus 2.147 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.855 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 652 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2021 (Weiterverkäufe). Die mittlere Wohnfläche liegt bei 141 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 161 m<sup>2</sup> auf.

### Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2015	100,0
2016	106,1
2017	109,7
2018	118,6
2019	128,0
2020	143,2
2021	167,8
2022	193,8
2023 (vorläufig)*	164,6

\* 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 gegenwärtigen Dynamik in der Entwicklung der Kaufpreise, wurde der Index zum 01.01.2024 auf 164,0 extrapoliert. (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Heinsberg, S.10, Punkt 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt). 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 2024

Baujahr	2020	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
2020	1,00	0,97	0,93	0,86	0,78	0,71	0,65	0,59	0,57
2015	1,04	1,00	0,96	0,89	0,81	0,74	0,67	0,61	0,59
2010	1,08	1,04	1,00	0,92	0,84	0,77	0,70	0,63	0,62
2000	1,17	1,13	1,09	1,00	0,92	0,83	0,76	0,69	0,67
1990	1,28	1,23	1,19	1,09	1,00	0,91	0,83	0,75	0,73
1980	1,40	1,35	1,30	1,20	1,10	1,00	0,91	0,83	0,80
1970	1,54	1,49	1,43	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,88
1960	1,70	1,64	1,58	1,45	1,33	1,21	1,10	1,00	0,97
1950	1,75	1,69	1,63	1,50	1,37	1,25	1,14	1,03	1,00

Richtwertobjekt  
zum Stichtag 01.01.2024

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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

		Bewertungsobjekt								
Richtwertobjekt		Wohnfläche	80	90	100	110	120	130	140	150
	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								
Richtwertobjekt		Wohnfläche	160	170	180	190	200	210	230	250
	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. Darüberhinausgehende 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 ‚baujahrtypisch‘ sind sowohl nicht oder nur geringfügig modernisierte Altbauten als auch Neubauten, die noch keinen Modernisierungsbedarf haben, zu zählen. Mit ‚teilmodernisiert‘ werden Häuser bezeichnet, die entsprechend der Sachwerttrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuzeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. 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	1,07	1,14
	<b>teilmodernisiert</b>		0,93	1,00	1,06
	<b>neuzeitlich</b>		0,88	0,94	1,00

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

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

- g) Gebäudeart

		<b>Bewertungsobjekt</b>		
		<b>Gebäudeart</b>	<b>Einfamilienhaus</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Richtwertobjekt</b>	<b>Einfamilienhaus</b>		1,00	0,92
	<b>Zweifamilienhaus</b>		1,09	1,00

- h) Mietsituation

		<b>Bewertungsobjekt</b>		
		<b>Mietsituation</b>	<b>unvermietet</b>	<b>vermietet</b>
<b>Richtwertobjekt</b>	<b>unvermietet</b>		1,00	0,93
	<b>vermietet</b>		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	01.01.2024	01.01.2024	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			<b>1,17</b>
angepasster Immobilienrichtwert	2.240 €/m <sup>2</sup>	x 1,17	2.621 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.621 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 315.000 €</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 1.800 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.698 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 585 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2021 (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 331 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 115 m<sup>2</sup> auf.

## Preisindex

Der Preisindex zeigt die Preisentwicklung der letzten Jahre.

Jahr	Index
2015	100,0
2016	102,0
2017	115,2
2018	119,3
2019	132,0
2020	143,5
2021	169,1
2022	188,9
2023 (vorläufig)*	170,6

\* 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 gegenwärtigen Dynamik in der Entwicklung der Kaufpreise, wurde der Index zum 01.01.2024 auf 168,1 extrapoliert (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Heinsberg, S. 10, Punkt 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt). 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 2024

Baujahr	2020	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
2020	1,00	0,99	0,98	0,91	0,83	0,73	0,64	0,56	0,54
2015	1,01	1,00	0,98	0,92	0,83	0,74	0,64	0,56	0,54
2010	1,02	1,02	1,00	0,94	0,85	0,75	0,65	0,57	0,55
2000	1,09	1,09	1,07	1,00	0,91	0,80	0,70	0,61	0,59
1990	1,21	1,20	1,18	1,10	1,00	0,88	0,77	0,67	0,65
1980	1,37	1,36	1,33	1,25	1,13	1,00	0,87	0,76	0,73
1970	1,57	1,56	1,53	1,44	1,30	1,15	1,00	0,87	0,84
1960	1,80	1,79	1,76	1,64	1,49	1,32	1,15	1,00	0,96
1950	1,86	1,85	1,82	1,70	1,54	1,36	1,19	1,04	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. Darüberhinausgehende 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 ‚neuezeitlich‘ bezeichnet. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

		<b>Bewertungsobjekt</b>			
		<b>Modernisierungstyp</b>	<b>baujahrtypisch</b>	<b>teilmodernisiert</b>	<b>neuezeitlich</b>
<b>Richtwertobjekt</b>	<b>baujahrtypisch</b>		1,00	1,10	1,20
	<b>teilmodernisiert</b>		0,91	1,00	1,09
	<b>neuezeitlich</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
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	01.01.2024	01.01.2024	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	2.190 €/m <sup>2</sup>	x 1,08	2.365 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.365 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 260.000 €</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 2023 rd. 400 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).

#### Hinweis:

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Heinsberg, S. 10, 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt.

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: 2023

Anzahl der für die Berechnung herangezogenen Objekte: 360

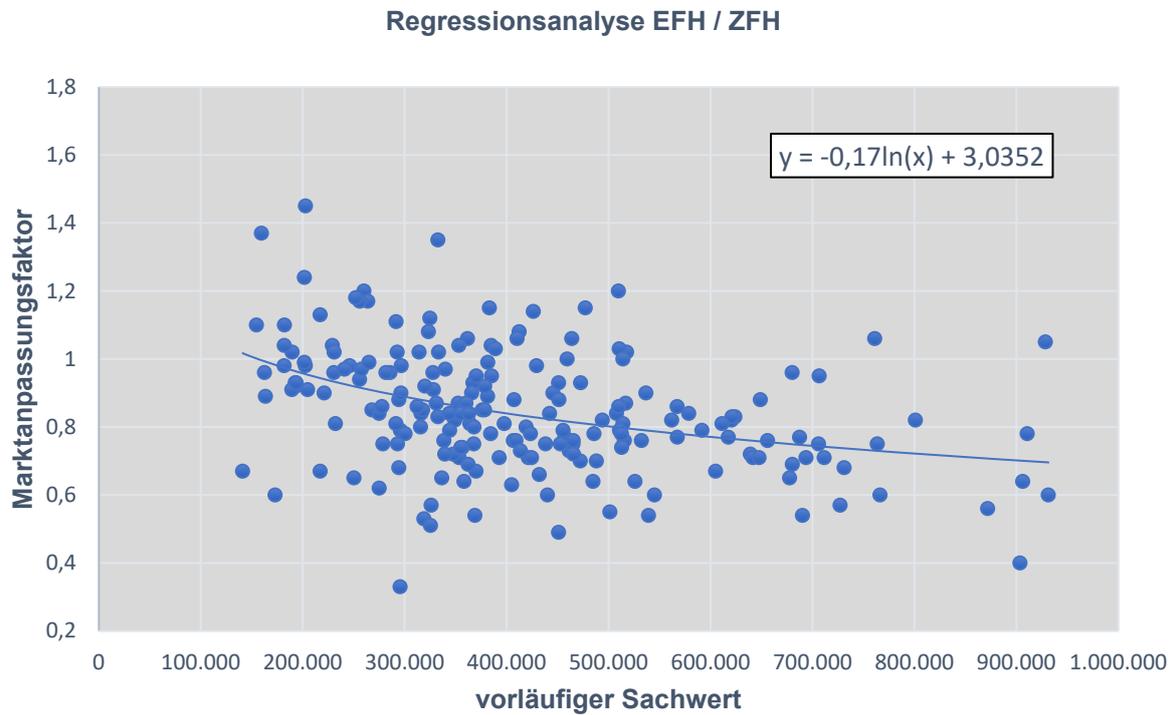
## 204 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Bodenwertniveau	95 €/m <sup>2</sup> - 320 €/m <sup>2</sup>	Mittel 190 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 – 0,5	Mittel 0,28
Mittleres Baujahr	1979	Stabw 22
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	42 Jahre	Stabw 16
Mittlere Wohnfläche	141 m <sup>2</sup>	Stabw 41
Mittlere BGF	328 m <sup>2</sup>	Stabw 105
Mittlere Grundstücksfläche	709 m <sup>2</sup>	Stabw 355

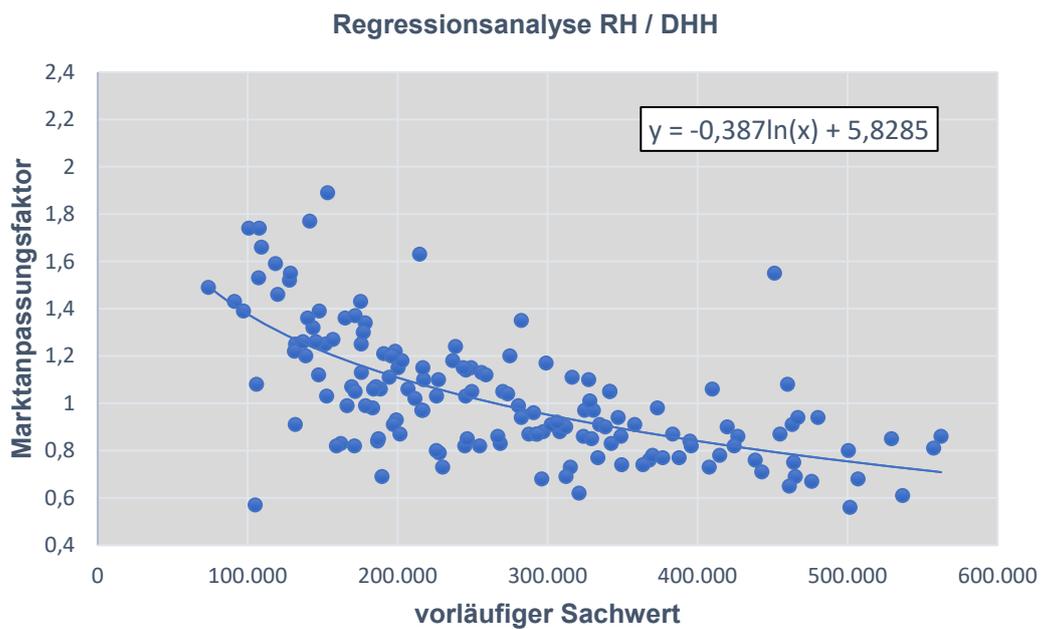
## 156 Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Bodenwertniveau	115 €/m <sup>2</sup> - 320 €/m <sup>2</sup>	Mittel 200 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 – 0,5	Mittel 0,27
Mittleres Baujahr	1973	Stabw 26
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	39 Jahre	Stabw 16
Mittlere Wohnfläche	117 m <sup>2</sup>	Stabw 30
Mittlere BGF	258 m <sup>2</sup>	Stabw 83
Mittlere Grundstücksfläche	387 m <sup>2</sup>	Stabw 223

## Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



## Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



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

**Sachwertfaktoren**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert	Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
75.000 €		
100.000 €		
125.000 €		1,29
150.000 €		1,22
175.000 €	0,98	1,16
200.000 €	0,96	1,10
225.000 €	0,94	1,06
250.000 €	0,92	1,02
275.000 €	0,91	0,98
300.000 €	0,89	0,95
325.000 €	0,88	0,92
350.000 €	0,87	0,89
375.000 €	0,85	0,86
400.000 €	0,84	0,84
425.000 €	0,83	0,81
450.000 €	0,82	0,79
475.000 €	0,81	0,77
500.000 €	0,80	0,75
525.000 €	0,80	0,73
550.000 €	0,79	0,71
575.000 €	0,78	
600.000 €	0,77	
650.000 €	0,76	
700.000 €	0,75	
750.000 €	0,74	
800.000 €	0,72	
850.000 €	0,71	
900.000 €	0,70	

#### 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).

Nur Verkäufe aus 2023

Gebäudeart	Ø	N	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	GND Jahre
	LZS %		WFL m <sup>2</sup>	Kaufpreis Euro/m <sup>2</sup> WFL	Miete Euro/m <sup>2</sup>	BWK %	RND Jahre	
Einfamilienhäuser (freistehend)	<b>1,2</b>	187	141	2.391	6,3	23,5	46	80
Standardabweichung	0,2		37	719	0,7	2,4	16	0
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	<b>1,0</b>	130	117	2.247	6,3	24,0	45	80
Standardabweichung	0,2		25	510	0,7	2,6	15	0
Zweifamilienhäuser	<b>1,7</b>	13	186	1.745	6,1	25,9	39	80
Standardabweichung	0,1		48	535	0,6	3,4	12	0

Aufgrund der Trendwende zur Mitte des Jahres 2022 und der anschließenden dynamischen Preisentwicklung, wurden lediglich Verkäufe aus dem Jahr 2023 berücksichtigt (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Heinsberg, S. 10, 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt).

In den Jahren zuvor (bis 2021) wurden jeweils 2 Jahre betrachtet, um die Werte anhand einer breiteren Datengrundlage zu stützen.

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2012 bis 2022

Gebäudeart	Verkäufe aus mehreren Jahren										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Einfamilienhäuser	3,2 %	3,2 %	3,1 %								
Einfamilienhäuser (freistehend)				2,7 %	2,5 %	2,5 %	2,2 %	2,0 %	1,7 %	1,0 %	0,6 %
Reihenhäuser/ Doppelhäuser				3,2 %	3,1 %	2,9 %	2,6 %	2,3 %	2,1 %	0,9 %	0,8 %
Zweifamilienhäuser				3,5 %	3,2 %	3,4 %	3,1 %	2,8 %	2,2 %	1,5 %	1,3 %

## 5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2021			2022			2023		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	23	3,38	20,013	17	2,57	18,119	19	2,01	12,151
Gangelt	6	0,62	3,055	5	0,34	1,933	2	5,10	0,700
Geilenkirchen	15	1,71	8,360	12	1,48	8,117	6	0,32	2,498
Heinsberg	24	2,65	11,579	27	2,46	12,856	12	1,83	6,722
Hückelhoven	19	1,72	8,909	13	1,29	15,985	15	1,73	10,510
Selfkant	2	0,50	0,675	2	0,17	0,525	-	-	-
Übach-Palenberg	25	2,93	14,105	12	0,96	6,145	8	0,66	3,810
Waldfeucht	-	-	-	5	0,21	1,515	2	0,07	0,484
Wassenberg	12	0,93	8,148	16	1,59	7,035	2	0,26	1,365
Wegberg	15	1,34	5,664	13	1,56	5,167	10	1,03	4,325
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>141</b>	<b>15,78</b>	<b>80,508</b>	<b>122</b>	<b>12,63</b>	<b>77,397</b>	<b>76</b>	<b>13,01</b>	<b>42,565</b>

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nur Verkäufe aus 2023

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>3,5</b>	3	230	1.076	5,8	28,7	32	80
Standardabweichung	1,8		101	321	0,3	1,5	5	0
Mehrfamilienhäuser	<b>3,4</b>	8	468	1.199	5,8	28,6	41	80
Standardabweichung	0,6		152	239	0,4	2,6	11	0

Aufgrund der Trendwende zur Mitte des Jahres 2022 und der anschließenden dynamischen Preisentwicklung, wurden lediglich Verkäufe aus dem Jahr 2023 berücksichtigt (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Heinsberg, S. 10, 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt).

In den Jahren zuvor wurden jeweils 3 Jahre betrachtet, um die Werte anhand einer breiteren Datengrundlage zu stützen.

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2012 bis 2022

Gebäudeart	Verkäufe aus mehreren Jahren										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Dreifamilienhäuser									3,0 %	2,6 %	2,6 %
Mehrfamilienhäuser	5,3 %	5,0 %	4,9 %	4,9 %	5,1 %	5,3 %	5,1 %	4,5 %	3,8 %	3,2 %	2,8 %

### 5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2021			2022			2023		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	10	1,93	4,844	10	2,92	6,051	3	0,34	1,340
Gangelt	3	0,69	1,125	2	0,50	1,650	2	0,30	0,305
Geilenkirchen	3	3,83	3,039	3	1,89	2,940	5	1,17	1,692
Heinsberg	8	3,19	8,256	11	8,36	15,448	5	2,72	3,569
Hückelhoven	10	6,12	8,505	4	5,21	21,076	3	3,27	6,530
Selfkant	-	-	-	2	1,02	1,809	1	0,29	0,430
Übach-Palenberg	5	1,85	3,265	6	6,63	8,897	1	0,09	0,310
Waldfeucht	1	0,18	0,220	2	0,41	0,880	-	-	-
Wassenberg	2	1,25	1,040	-	-	-	4	2,39	1,315
Wegberg	8	4,52	6,878	5	2,61	3,000	4	0,86	1,544
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>50</b>	<b>23,56</b>	<b>37,172</b>	<b>45</b>	<b>29,55</b>	<b>61,751</b>	<b>28</b>	<b>11,43</b>	<b>17,035</b>

### 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2021			2022			2023		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	7	2,19	1,820	12	6,78	6,736	2	0,65	0,700
Gangelt	1	3,44	0,825	2	0,78	3,454	1	0,31	0,220
Geilenkirchen	2	0,27	2,470	4	1,17	27,524	-	-	-
Heinsberg	10	10,33	21,537	6	2,09	11,940	-	-	-
Hückelhoven	15	6,08	10,686	3	22,46	98,343	2	0,13	0,403
Selfkant	2	0,64	0,880	2	0,09	0,50	1	0,14	0,261
Übach-Palenberg	4	9,99	3,620	6	7,79	16,501	3	0,02	0,032
Waldfeucht	3	3,36	1,578	2	0,18	0,283	-	-	-
Wassenberg	-	-	-	-	-	-	1	0,02	0,008
Wegberg	6	1,32	0,946	5	0,64	0,607	4	0,44	0,477
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>50</b>	<b>37,62</b>	<b>44,362</b>	<b>42</b>	<b>41,98</b>	<b>165,888</b>	<b>14</b>	<b>1,71</b>	<b>2,101</b>

#### 5.4.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

Objektart	N	Ø Kaufpreis in Euro	Streubereich in Euro
<b>Garagen</b>	132	10.700	2.500 – 25.000
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>	157	16.400	7.000 – 25.000
<b>offener Stellplatz</b>	212	6.400	1.500 – 17.500

Verkäufe aus den Jahren 2019 bis 2023

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2021			2022			2023		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	81	19,342	20,4	84	20,154	20,8	59	8,569	17,3
Gangelt	3	0,361	0,4	9	2,160	2,2	5	0,845	1,7
Geilenkirchen	21	2,895	3,1	42	6,919	7,1	22	3,230	6,5
Heinsberg	129	26,791	28,2	89	18,753	19,3	70	11,646	23,5
Hückelhoven	104	19,557	20,6	75	17,491	18,0	45	6,832	13,8
Selfkant	7	1,766	1,9	15	3,768	3,9	11	1,225	2,5
Übach-Palenberg	39	7,538	7,9	29	6,195	6,4	14	2,058	4,2
Waldfeucht	7	1,641	1,7	4	0,675	0,7	3	0,728	1,5
Wassenberg	16	1,845	1,9	43	11,545	11,9	50	6,483	13,1
Wegberg	77	13,182	13,9	59	9,330	9,6	50	7,879	15,9
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>484</b>	<b>94,918</b>	<b>100</b>	<b>449</b>	<b>96,990</b>	<b>100</b>	<b>329</b>	<b>49,495</b>	<b>100</b>

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1.262 Verträge über den Verkauf von Wohn- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro	2021	2022	2023
bis 50.000	24	18	59
50.000 – 100.000	92	53	50
100.000 – 150.000	64	73	68
150.000 – 200.000	106	89	66
200.000 – 250.000	79	78	37
250.000 – 300.000	55	56	24
300.000 – 400.000	37	52	15
400.000 – 500.000	13	15	5
Über 500.000	14	15	5
<b>Gesamt</b>	<b>484</b>	<b>449</b>	<b>329</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	1919-1949	1950-1974	1975-1994	1995-2009	2010-2019	Neubau
	Euro/m <sup>2</sup> Wfl						
Erkelenz	/	/	1.760	2.120	2.180	2.930	3.580
Gangelt	/	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	/	/	1.180	1.460	1.820	2.760	/
Heinsberg	/	/	1.340	1.580	1.620	2.550	3.280
Hückelhoven	/	/	1.280	1.400	1.790	2.710	2.910
Selfkant	/	/	/	/	/	/	/
Übach-Palenberg	/	/	1.170	1.470	1.560	/	2.880
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	1.300	1.410	1.710	2.440	3.480
Wegberg	/	/	1.390	1.560	1.640	/	3.310
<b>Kreis Heinsberg</b>	/	/	1.350	1.700	1.780	2.540	3.120

In Kernlagen werden Kaufpreise bis 4.800 €/qm gezahlt.

Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2019 - 2023. Die Auswertungen bezogen sich auf 500 Gebäudeobjekte, in die 1.459 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 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 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 2024 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 1.028 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.382 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 590 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2020 (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
2015	100,0
2016	106,1
2017	113,8
2018	118,0
2019	130,7
2020	150,6
2021	172,5
2022	209,8
2023 (vorläufig)*	184,3

\* 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 gegenwärtigen Dynamik in der Entwicklung der Kaufpreise, wurde der Index zum 01.01.2024 auf 177,0 extrapoliert (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Heinsberg, S. 10, 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt). 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 2024

Baujahr	2020	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
2020	1,00	0,93	0,85	0,74	0,66	0,60	0,57	0,55	0,54
2015	1,07	1,00	0,91	0,79	0,70	0,64	0,61	0,59	0,58
2010	1,17	1,10	1,00	0,86	0,77	0,70	0,66	0,65	0,64
2000	1,36	1,27	1,16	1,00	0,89	0,82	0,77	0,75	0,74
1990	1,52	1,42	1,30	1,12	1,00	0,91	0,86	0,84	0,83
1980	1,67	1,56	1,42	1,23	1,09	1,00	0,94	0,92	0,91
1970	1,77	1,65	1,51	1,30	1,16	1,06	1,00	0,98	0,96
1960	1,81	1,69	1,54	1,33	1,19	1,09	1,02	1,00	0,99
1950	1,84	1,71	1,56	1,35	1,20	1,10	1,04	1,01	1,00

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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

		Bewertungsobjekt											
		30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	150
Richtwertobjekt	Wohnfläche	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	150
	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	3-5	1,00	0,95	0,91	0,91	0,90
	6-7	6-7	1,06	1,00	0,96	0,96	0,95
	8-12	8-12	1,10	1,04	1,00	1,00	0,98
	13-25	13-25	1,10	1,04	1,00	1,00	0,98
	26-100	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	einfach	1,00	1,06	1,41
	mittel	mittel	0,94	1,00	1,33
	gehoben	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	01.01.2024	01.01.2024	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	2.030 €/m <sup>2</sup>	x 0,91	1.847 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>x 1.847 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 148.000 €</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

Nur Verkäufe aus 2023

Wohnungseigentum	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
Erstverkäufe	1,3	45	74	3.167	6,8	26,1	80	80
Standardabweichung	0,2		24	594	0,7	2,5	0	0
Weiterverkäufe	1,7	80	79	1.929	6,0	29,1	46	80
Standardabweichung	0,3		35	715	0,6	3,8	15	0

Aufgrund der Trendwende zur Mitte des Jahres 2022 und der anschließenden dynamischen Preisentwicklung, wurden lediglich Verkäufe aus dem Jahr 2023 berücksichtigt (vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Heinsberg, S. 10, 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt).

In den Jahren zuvor wurden jeweils 2 – 3 Jahre betrachtet, um die Werte anhand einer breiteren Datengrundlage zu stützen.

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2012 bis 2022

Gebäudeart	Verkäufe aus mehreren Jahren										
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Wohnungseigentum	4,1 %	3,7 %	3,7 %	3,6 %							
Erstverkäufe					2,4 %	2,3 %	2,1 %	1,9 %	1,6 %	1,4 %	1,2 %
Weiterverkäufe					3,9 %	3,6 %	3,5 %	3,3 %	3,2 %	2,2 %	1,9 %

## 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.
Rohertag (Ro)	Rohertag 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 Mietwertrahmens (wenn kein geeigneter Mietspiegel vorliegt)  tatsächliche Miete, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind,  Angebotsmieten, die auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen sind.
Bewirtschaftungskosten (BWK)	BWK gemäß § 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)	1,0
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
Alterswertminderungsfaktor	Verhältnis der RND zur GND
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)
	Bolten, Sylvia	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
Zaunbrecher, Herbert	02452-136225

**Anschriften der benachbarten Gutachterausschüsse**

Kreis Viersen	Rathausmarkt 3, 41747 Viersen
Telefon:	02162-391145
Telefax:	02162-39281145
E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-viersen.de
Stadt Mönchengladbach	Harmoniestraße 25, 41236 Mönchengladbach
Telefon:	02161-258740
Telefax:	02161-258629
E-Mail:	gutachterausschuss@moenchengladbach.de
Rhein-Kreis Neuss	Oberstraße 91, 41460 Neuss
Telefon:	02131-9286230
Telefax:	02131-92886231
E-Mail:	gutachterausschuss@rhein-kreis-neuss.de
Kreis Düren	Bismarckstraße 16, 52348 Düren
Telefon:	02421-221062400
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)

