



**Grundstücksmarktbericht 2025**  
für den Kreis Heinsberg



---

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Kreis Heinsberg

## Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

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 54 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 2025,  
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.

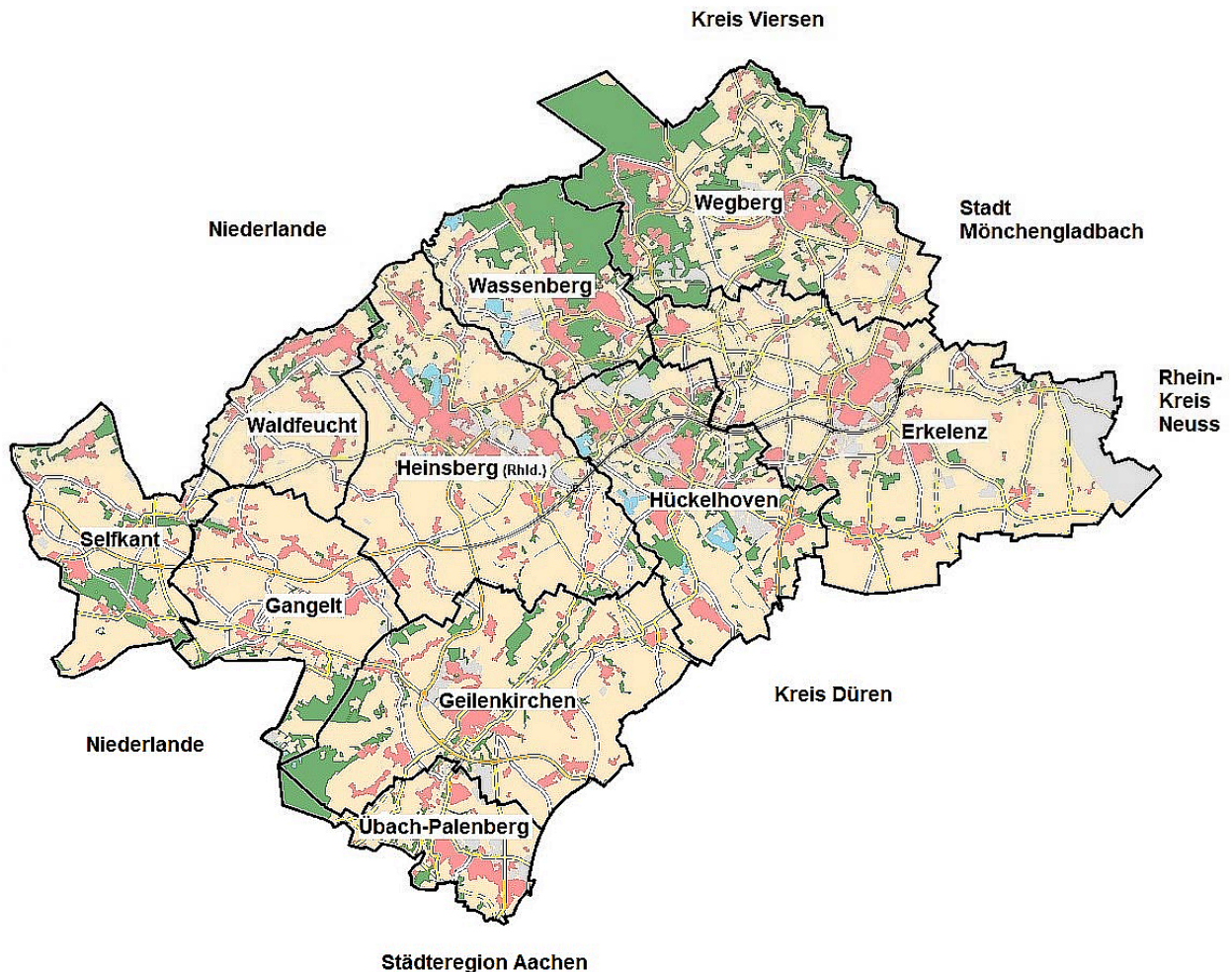
Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden 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 263.100 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	44.630	117,34
Stadt Geilenkirchen	28.429	83,16
Stadt Heinsberg	43.592	92,21
Stadt Hückelhoven	41.567	61,27
Stadt Übach-Palenberg	24.513	26,09
Stadt Wassenberg	19.560	42,43
Stadt Wegberg	27.327	84,34
Gemeinde Gangelt	13.523	48,72
Gemeinde Selfkant	10.698	42,09
Gemeinde Waldfeucht	9.259	30,27
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>263.098</b>	<b>627,91</b>

Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsstand 30.06.2024

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahre 2024 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg insgesamt 2.620 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das sind ca. 2,7 % mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 665,3 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Umsatz damit um 21,1 % erhöht.

### Unbebaute Grundstücke

2024 wurden insgesamt 716 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen.

Der Verkauf von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 309 Kauffällen in Höhe des Vorjahresniveau. Der Umsatz verringerte sich um ca. 10,4 % auf 37,1 Millionen Euro.

20 gewerblich genutzte Bauflächen wurden 2024 veräußert, 7 weniger als 2023. Der Umsatz stieg auf 30,8 Millionen Euro.

Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 18,3 % auf 205 Kauffälle. Der Umsatz erhöhte sich von 34,5 Millionen Euro auf 44,4 Millionen Euro.

Bei den forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wurden 36 Verträge registriert, 7 weniger als im Vorjahr. Der Umsatz verringerte sich von 424,1 Tausend Euro auf 234,2 Tausend Euro.

### Bebaute Grundstücke

Im Jahre 2024 wurden 1.410 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft, etwa 9,5 % mehr als im Vorjahr. Der Umsatz stieg um ca. 45,0 Millionen Euro und liegt bei 390,0 Millionen Euro.

78 Mehrfamilienhäuser bzw. gemischt genutzte Gebäude wurden 2024 veräußert, etwa gleich viele wie 2024. Der Umsatz blieb nahezu gleich und liegt bei 43,0 Millionen Euro.

### Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahre 2024 wechselten 354 Objekte den Eigentümer, ca. 7,6 % mehr als im Vorjahr. Der Umsatz liegt mit 56,1 Millionen Euro etwa 13,3 % über dem des Jahres 2023.

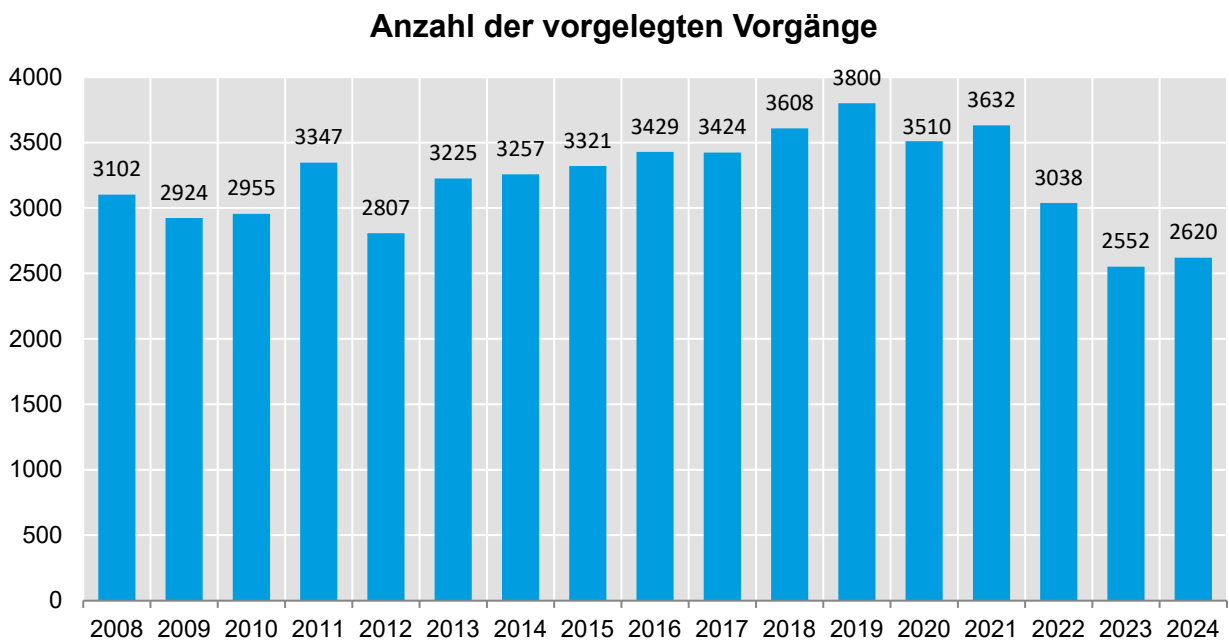
### 3 Umsätze

#### 3.1 Gesamtumsatz

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

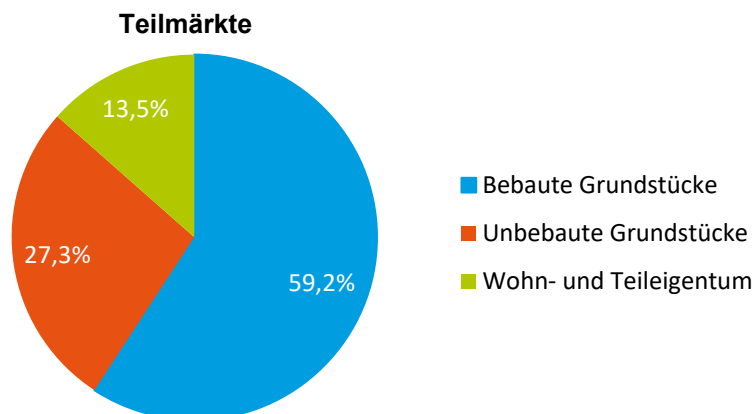
Im Jahre 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg von den beurkundenden Stellen insgesamt 2.620 Verträge zur Erfassung und Auswertung vorgelegt. Dies sind ca. 2,7 % mehr als im Vorjahr.

Die Entwicklung der Kauffälle zwischen 2008 und 2024 kann man dem nachfolgenden Diagramm entnehmen.

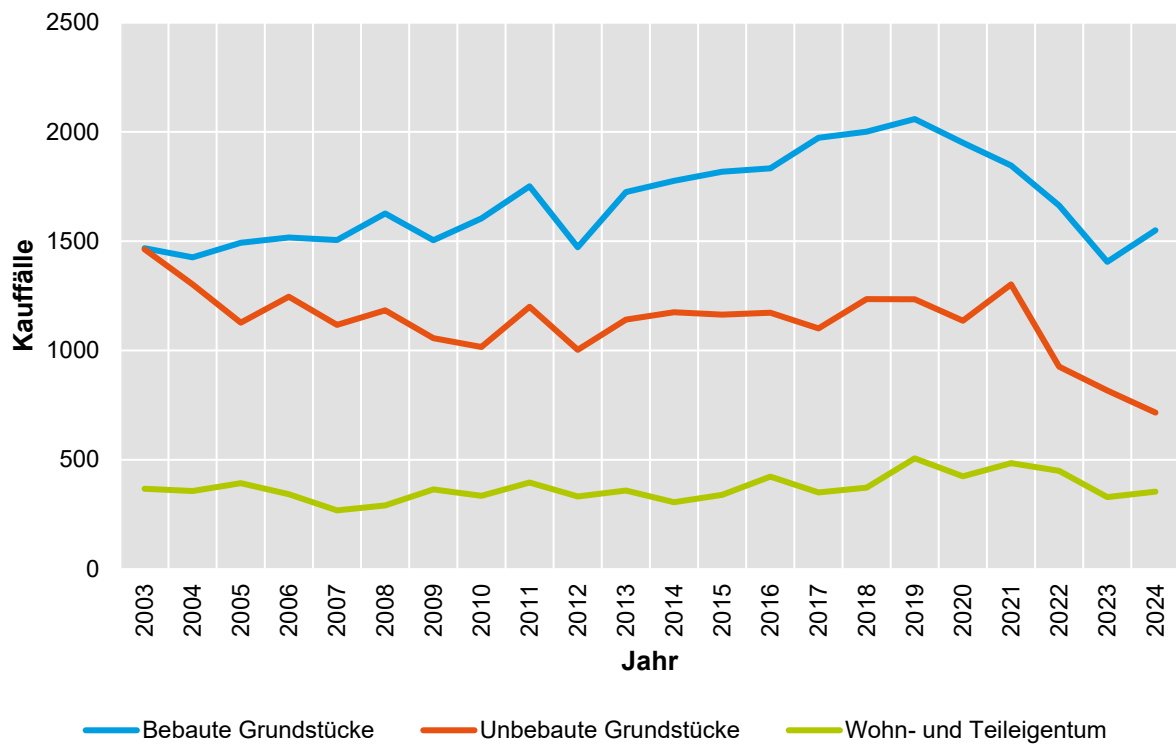


Die Kauffälle 2024 verteilen sich wie folgt auf die Teilmärkte:

Der Anteil der bebauten Grundstücke einschließlich des Wohn- und Teileigentums am Gesamtvolumen ist leicht gestiegen und liegt bei ca. 73,0 %.



## Entwicklung der Kauffälle in den Teilmärkten

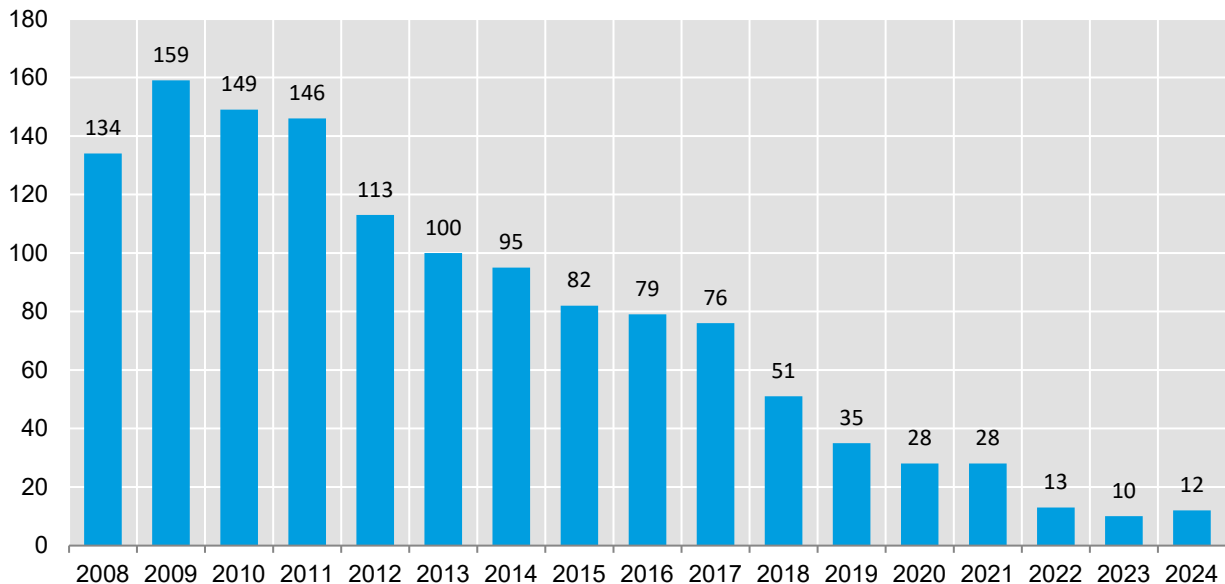


## 3.1.2 Anzahl der Zwangsversteigerungen

Jahr	Anzahl	Veränderung	Anteil am Gesamtmarkt
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 %
2023	10	- 23,1 %	0,4 %
<b>2024</b>	<b>12</b>	<b>+20,0 %</b>	<b>0,5 %</b>

Im Jahre 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 12 Zwangsversteigerungsbeschlüsse zugesandt. Dies sind ca. 20 % mehr als im Vorjahr. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen am Gesamtmarkt liegt bei ca. 0,5 %.

### Anzahl der vorgelegten Zwangsversteigerungsbeschlüsse

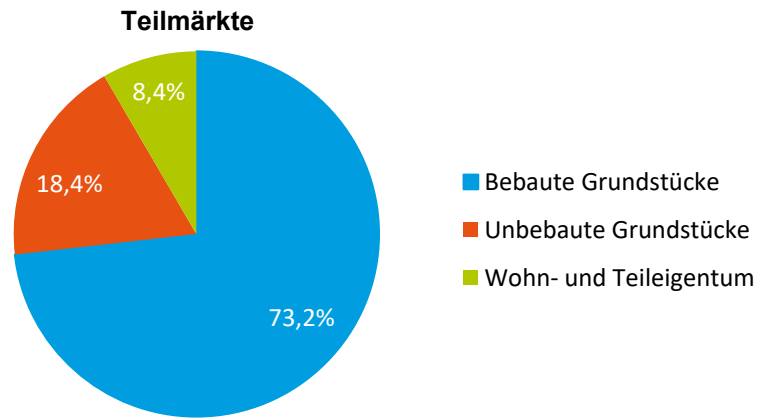


### 3.1.3 Gesamtumsatz und Verteilung auf die Teilmärkte

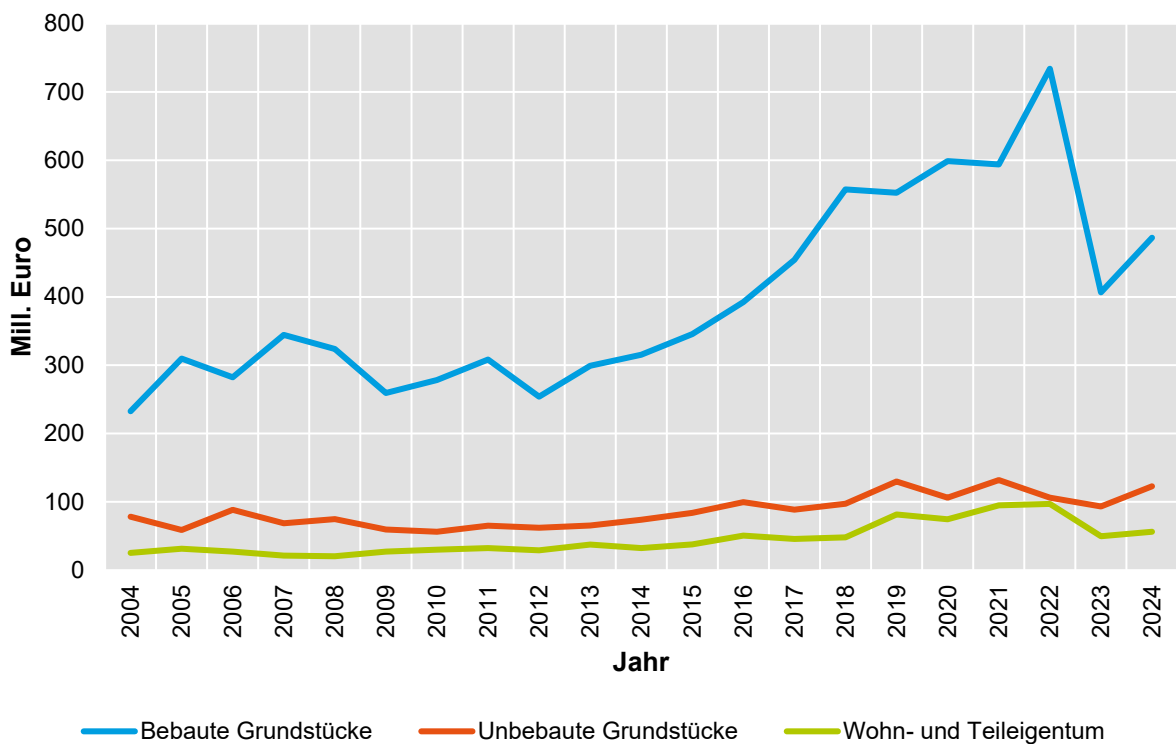
Der Gesamt-Geldumsatz erhöhte sich im Vergleich zu 2023 um ca. 21,1 %. Der Anteil des Teilmarktes „Bebaute Grundstücke“ stieg sich um ca. 19,7 %, der Anteil des „Wohnungs- und Teileigentums“ um ca. 13,3 % und der Anteil „Unbebaute Grundstücke“ um ca. 31,4 %.

	2022 In Mill. Euro	2023 In Mill. Euro	2024 In Mill. Euro
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	106,0	93,3	122,6
<b>Bebaute Grundstücke</b>	734,2	406,7	486,7
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	97,0	49,5	56,1
<b>Gesamtgeldumsatz</b>	937,2	549,5	665,3

Der Gesamt-Geldumsatz in % verteilt sich wie folgt:



Entwicklung des Geldumsatzes in den Teilmärkten



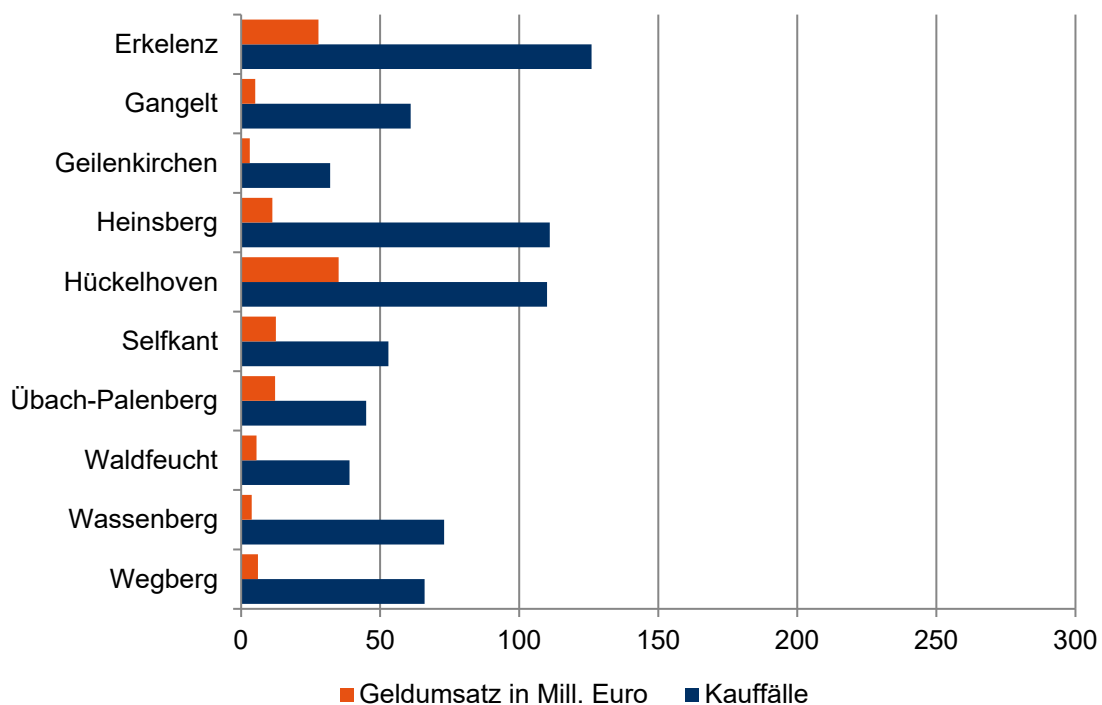
## 3.2 Unbebaute Grundstücke

### 3.2.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

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

Stadt/ Gemeinde	2022	2023	2024
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	25,419	33,053	27,806
Gangelt	8,041	10,260	5,108
Geilenkirchen	11,546	6,471	3,113
Heinsberg	12,677	9,450	11,268
Hückelhoven	12,706	6,740	35,051
Selfkant	5,216	4,525	12,528
Übach-Palenberg	10,840	3,260	12,224
Waldfeucht	3,101	2,875	5,570
Wassenberg	6,424	5,158	3,825
Wegberg	10,079	11,505	6,087
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>106,049</b>	<b>93,297</b>	<b>122,580</b>

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



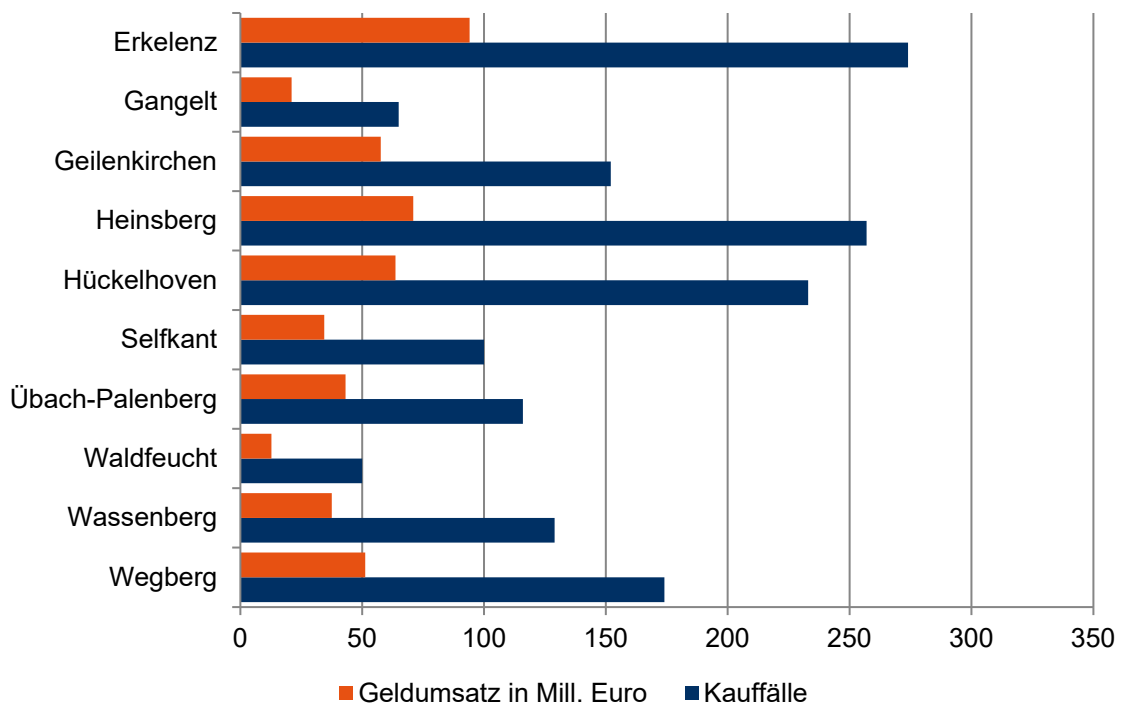
### 3.3 Bebaute Grundstücke

#### 3.3.1 Gesamtumsatz und Verteilung auf die einzelnen Gemeinden

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

Stadt/ Gemeinde	2022	2023	2024
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	99,855	74,215	94,082
Gangelt	28,835	16,740	21,085
Geilenkirchen	78,087	35,898	57,618
Heinsberg	101,656	62,455	70,992
Hückelhoven	199,836	65,252	63,667
Selfkant	31,399	20,065	34,483
Übach-Palenberg	61,744	29,636	43,168
Waldfeucht	16,846	16,500	12,768
Wassenberg	54,686	39,072	37,522
Wegberg	61,277	46,838	51,305
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>734,221</b>	<b>406,671</b>	<b>486,690</b>

Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



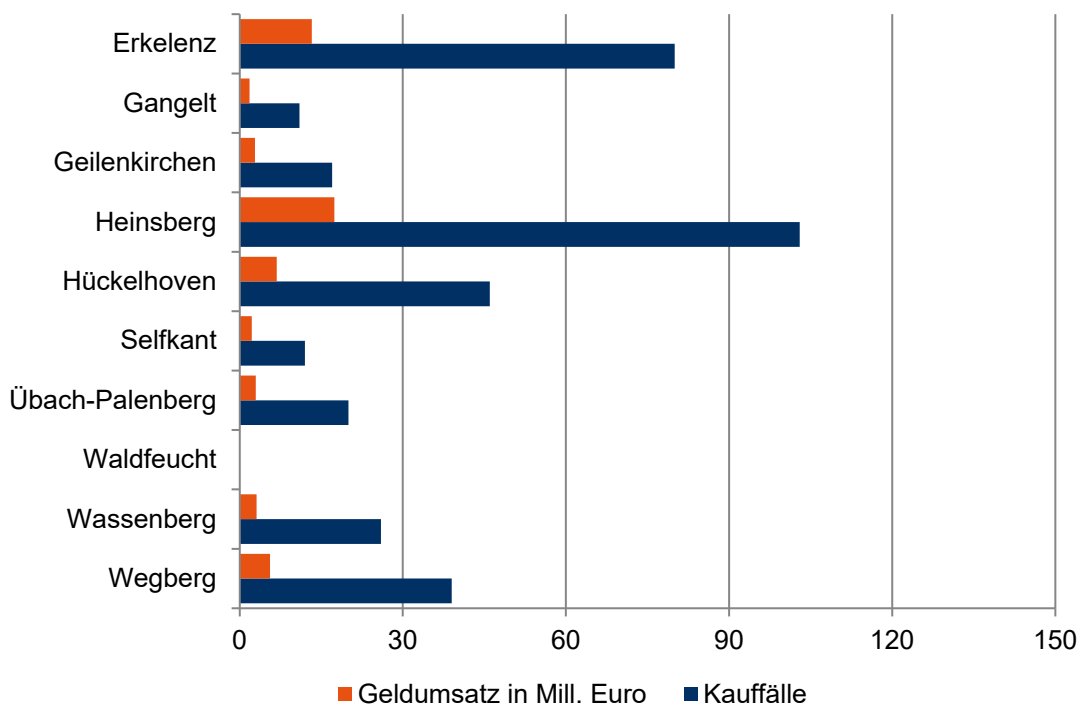
### 3.4 Wohnungseigentum

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

Der Teilmarkt "Wohnungs- und Teileigentum" hatte für das Jahr 2024 einen Gesamtumsatz von ca. 56,1 Mill. €, bei insgesamt 354 ausgewerteten Fällen. Dies entspricht in der Anzahl einem Anstieg von ca. 7,6 % und im Umsatz einer Erhöhung von ca. 13,3 %.

Stadt/ Gemeinde	2022	2023	2024
	in Mill. Euro	in Mill. Euro	in Mill. Euro
Erkelenz	20,154	8,569	13,270
Gangelt	2,160	0,845	1,828
Geilenkirchen	6,919	3,230	2,810
Heinsberg	18,753	11,646	17,411
Hückelhoven	17,491	6,832	6,833
Selfkant	3,768	1,225	2,249
Übach-Palenberg	6,195	2,058	2,959
Waldfeucht	0,675	0,728	0,000
Wassenberg	11,545	6,483	3,127
Wegberg	9,330	7,879	5,593
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>96,990</b>	<b>49,495</b>	<b>56,080</b>

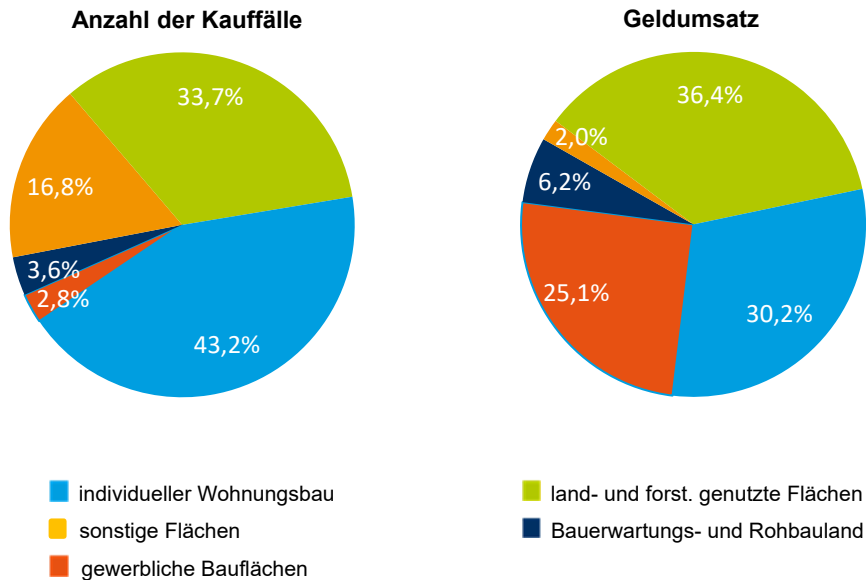
Marktanteile nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz



## 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:								
	2022			2023			2024		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	116	7,34	11,202	69	4,73	8,216	38	4,00	5,354
Gangelt	72	4,23	6,755	70	4,39	7,792	39	2,19	3,604
Geilenkirchen	41	2,19	4,485	12	1,40	1,791	17	1,93	1,685
Heinsberg	28	2,75	3,703	38	4,96	5,216	43	5,15	5,613
Hückelhoven	58	4,00	7,463	19	1,54	2,616	56	3,79	6,035
Selfkant	32	2,76	3,592	19	1,84	1,979	24	1,66	2,396
Übach-Palenberg	50	3,58	7,689	17	1,14	2,825	29	1,63	4,595
Waldfeucht	20	1,59	1,738	11	0,96	1,016	13	1,03	1,430
Wassenberg	33	2,38	4,580	17	1,25	2,264	20	2,12	2,841
Wegberg	22	2,46	4,302	41	3,83	7,646	30	1,96	3,521
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>472</b>	<b>33,28</b>	<b>55,509</b>	<b>313</b>	<b>26,04</b>	<b>41,361</b>	<b>309</b>	<b>25,46</b>	<b>37,074</b>

## 4.2 Gewerbliche Bauflächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2022			2023			2024		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	5	2,10	1,573	5	8,22	7,149	3	2,96	1,415
Gangelt	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geilenkirchen	-	-	-	-	-	-	1	0,87	0,285
Heinsberg	1	0,30	0,180	3	1,55	1,029	2	1,63	0,695
Hückelhoven	5	3,51	1,060	1	0,11	0,165	5	17,79	25,563
Selfkant	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Übach-Palenberg	4	2,30	1,071	2	0,54	0,178	2	0,94	1,128
Waldfeucht	8	2,25	0,779	4	0,90	0,316	-	-	-
Wassenberg	6	1,63	0,956	8	4,83	1,699	3	0,94	0,355
Wegberg	4	5,59	3,519	4	2,02	1,178	4	1,25	1,337
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>33</b>	<b>17,68</b>	<b>9,138</b>	<b>27</b>	<b>18,17</b>	<b>11,714</b>	<b>20</b>	<b>26,38</b>	<b>30,778</b>

## 4.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2022			2023			2024		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	64	100,80	10,663	52	117,66	16,303	47	128,81	17,193
Gangelt	17	9,58	0,813	28	22,34	2,201	18	10,85	0,973
Geilenkirchen	33	40,72	3,786	37	41,86	4,033	12	10,68	1,129
Heinsberg	49	50,82	4,816	40	37,50	2,875	41	30,97	3,947
Hückelhoven	25	18,47	1,221	38	42,25	2,905	38	31,31	2,372
Selfkant	23	24,17	1,539	25	26,77	2,184	25	78,96	9,476
Übach-Palenberg	8	4,89	0,441	6	3,44	0,207	8	22,15	6,450
Waldfeucht	11	5,26	0,365	17	15,79	1,494	12	17,22	2,115
Wassenberg	11	18,05	0,842	14	6,60	0,458	20	11,89	0,469
Wegberg	26	23,50	1,252	37	37,07	2,282	20	13,45	0,549
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>267</b>	<b>296,26</b>	<b>25,738</b>	<b>294</b>	<b>351,28</b>	<b>34,942</b>	<b>241</b>	<b>356,29</b>	<b>44,673</b>

#### 4.4 Bauerwartungsland und Rohbauland

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2022			2023			2024		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	9	6,09	1,709	11	3,71	1,256	7	2,95	3,404
Gangelt	5	2,12	0,343	3	1,35	0,246	1	0,95	0,476
Geilenkirchen	5	2,84	0,985	3	1,67	0,521	-	-	-
Heinsberg	7	8,73	2,838	-	-	-	1	0,50	0,150
Hückelhoven	7	2,71	1,299	6	0,67	0,287	4	2,00	1,057
Selfkant	1	0,23	0,059	1	0,99	0,254	3	0,72	0,647
Übach-Palenberg	1	0,38	0,255	-	-	-	-	-	-
Waldfeucht	2	0,50	0,220	-	-	-	10	3,62	1,816
Wassenberg	-	-	-	2	1,03	0,556	-	-	-
Wegberg	2	2,62	0,770	-	-	-	-	-	-
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>39</b>	<b>26,22</b>	<b>8,478</b>	<b>26</b>	<b>9,42</b>	<b>3,120</b>	<b>26</b>	<b>10,74</b>	<b>7,550</b>

#### 4.5 Sonstige unbebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2022			2023			2024		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	33	0,89	0,271	18	0,84	0,129	31	1,47	0,439
Gangelt	11	0,42	0,130	6	0,07	0,021	3	0,22	0,055
Geilenkirchen	12	7,07	2,292	8	0,43	0,126	2	0,04	0,013
Heinsberg	20	6,21	1,139	22	1,94	0,330	24	3,95	0,862
Hückelhoven	5	25,58	1,662	32	2,00	0,768	7	0,11	0,023
Selfkant	3	0,17	0,025	5	0,29	0,107	1	0,01	0,010
Übach-Palenberg	10	4,42	1,384	7	0,25	0,050	6	0,14	0,050
Waldfeucht	-	-	-	5	0,40	0,050	4	1,66	0,210
Wassenberg	8	0,17	0,046	34	0,43	0,181	30	0,23	0,159
Wegberg	13	0,95	0,237	20	1,68	0,398	12	16,91	0,680
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>115</b>	<b>45,88</b>	<b>7,186</b>	<b>157</b>	<b>8,33</b>	<b>2,160</b>	<b>120</b>	<b>24,74</b>	<b>2,501</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 01.01.2025)**

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.

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	330	195	155	20 - 75	75 - 85
Gangelt	190	160	135	20 - 30	60
Geilenkirchen	240	160	130	15 - 30	30
Heinsberg	235	205	145	20 - 60	80
Hückelhoven	200	185	150	20 - 50	25 - 180
Selfkant	175	160	140	25 - 40	50 - 90
Übach-Palenberg	260	210	160	20 - 30	50 - 60
Waldfeucht	150	135	125	20 - 40	40
Wassenberg	250	205	145	20 - 60	50 - 70
Wegberg	270	205	170	15 - 120	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 4,90 €/m<sup>2</sup> und 11,50 €/m<sup>2</sup>.

Für das Gebiet des Kreises Heinsberg wurde ein Richtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 0,60 €/m<sup>2</sup> 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

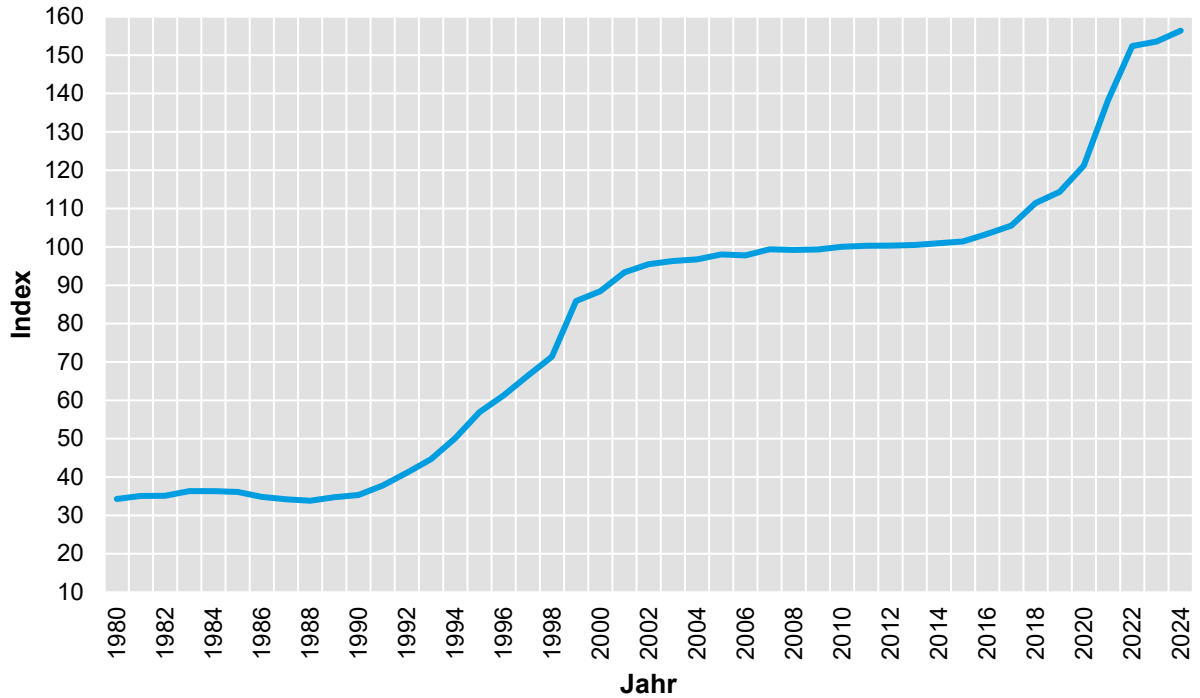
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1980	39,7	30,7	33,1	36,5	38,3	21,2	41,6	28,8	37,1	36,3
1981	40,1	30,7	36,6	36,5	39,9	21,6	42,1	28,8	36,7	38,1
1982	39,5	30,7	36,9	35,8	38,3	21,6	45,6	29,3	36,7	37,1
1983	40,2	30,7	37,9	36,5	39,9	23,6	48,3	31,8	37,5	37,1
1984	40,6	30,7	36,9	37,2	39,7	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
2024	156,9	151,6	148,8	161,0	153,7	120,8	173,3	135,0	184,3	162,6

#### 4.6.4.2 Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftlich genutzte Flächen

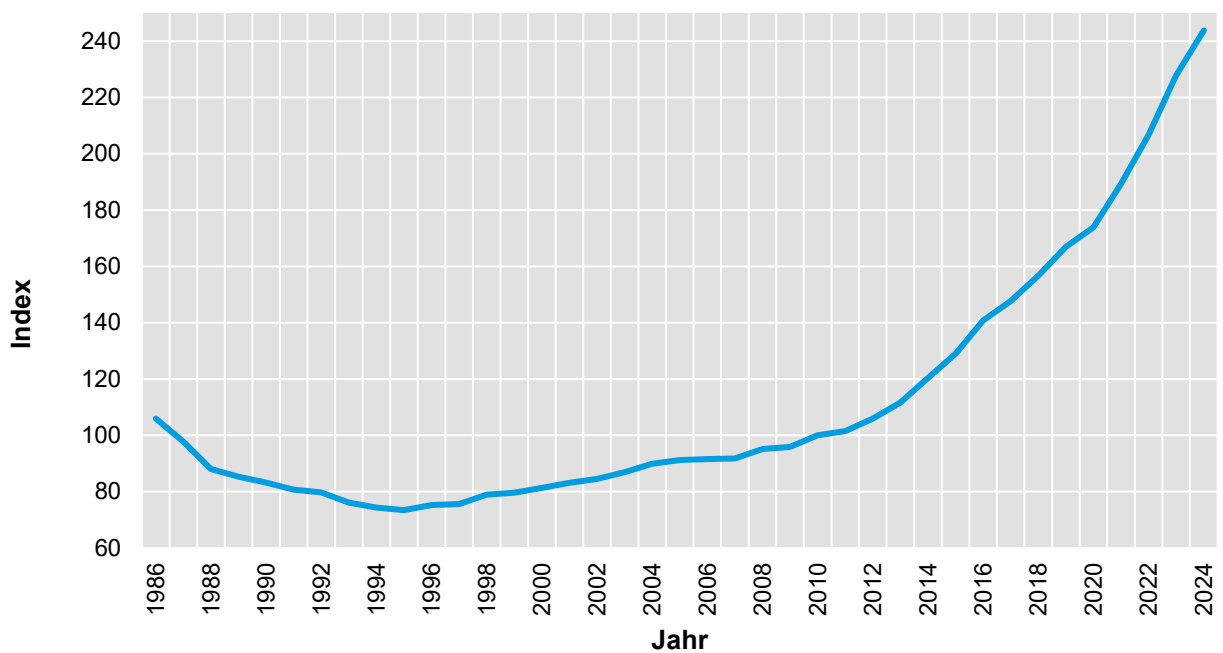
Jahr	Erk.	Gan.	Gei.	Hei.	Hü.	Sel.	Ü-P.	Wal.	Was.	Weg.
1986	113,6	98,8	111,8	104,7	121,7	85,5	103,5	97,4	127,0	89,5
1987	104,2	87,2	101,2	101,4	114,8	76,3	103,5	87,7	113,1	82,2
1988	92,6	79,4	87,3	94,3	111,3	65,3	97,4	77,9	99,2	74,9
1989	86,8	81,3	90,5	89,4	104,3	65,3	91,3	73,0	99,2	73,0
1990	85,0	77,5	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
2024	273,1	257,6	268,3	232,5	237,4	229,6	226,2	231,4	206,2	242,1

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

**Entwicklung der 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 01.01.2025.

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

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Ein/zweigeschossig
Weitere Produkte
Kontakt

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Gemarkungsname	Heinsberg
Ortsteil	Heinsberg zentrumsnah Süd
Bodenrichtwertnummer	16006
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>280 €/m<sup>2</sup> (Ein/zweigeschossig)</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025
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 | Datenschutzerklärung

Maßstab: 1:9.028

## 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 diese 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.

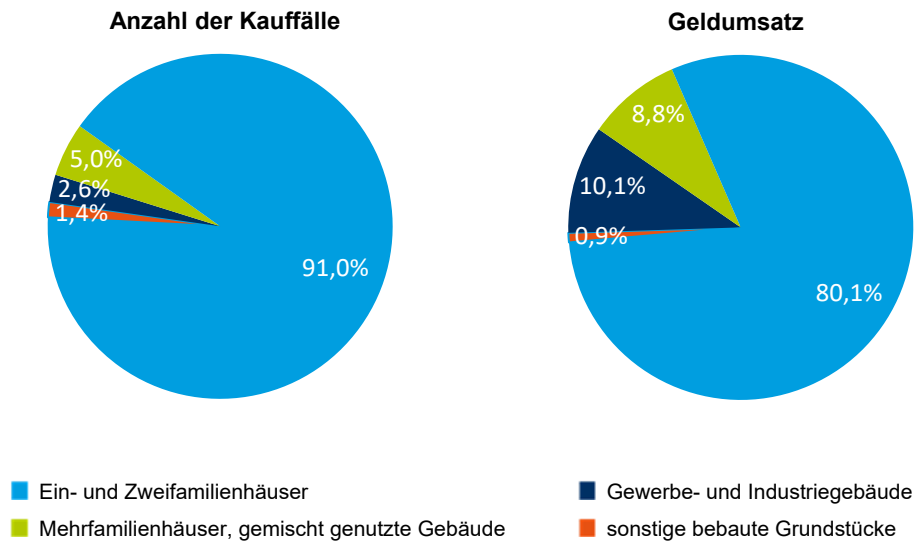
### **Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

- werden nicht geführt

## 5 Bebaute Grundstücke

Mit einem Geldumsatz von 486,7 Mill. Euro bei 1.550 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:								
	2022			2023			2024		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	213	13,89	68,949	199	15,85	60,024	245	18,26	75,808
Gangelt	66	6,54	21,798	57	6,42	15,515	63	5,67	19,620
Geilenkirchen	141	11,67	39,505	115	9,04	31,708	133	10,90	36,892
Heinsberg	232	20,28	61,412	211	18,39	52,164	230	20,89	58,747
Hückelhoven	248	16,48	64,432	197	15,85	47,809	213	11,76	50,420
Selfkant	82	12,32	28,565	68	6,53	19,374	94	11,57	29,323
Übach-Palenberg	107	6,66	30,201	109	7,45	25,484	101	5,95	25,246
Waldfeucht	53	6,95	14,168	60	8,88	16,016	48	5,34	11,979
Wassenberg	139	13,13	47,651	125	9,11	36,384	119	7,87	34,552
Wegberg	173	19,72	52,503	147	20,41	40,493	164	14,15	47,461
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>1454</b>	<b>127,64</b>	<b>429,184</b>	<b>1288</b>	<b>117,93</b>	<b>344,971</b>	<b>1410</b>	<b>112,36</b>	<b>390,048</b>

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser am Teilmarkt "Bebaute Grundstücke" liegt bei ca. 91,0 %. Bei der Verteilung der Kaufpreise fällt auf, dass ca. 62,2 % der Kauffälle im Bereich zwischen 150.000 € und 350.000 € liegen.

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 4.152 Verträge über den Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro		2022	2023	<b>2024</b>
bis	50.000	18	18	6
	50.000 – 100.000	58	70	68
	100.000 – 150.000	132	130	129
	150.000 – 200.000	197	196	229
	200.000 – 250.000	221	230	252
	250.000 – 300.000	229	221	232
	300.000 – 350.000	158	142	164
	350.000 – 400.000	163	107	130
	400.000 – 500.000	151	102	120
Über	500.000	127	72	80
Gesamt		1.454	1.288	1410

**5.1.1 Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser**

Verkäufe aus den Jahren 2022 - 2024

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	12	627	250.000	106.000	495.000	/	/	/
	1919 - 1949	24	536	235.000	120.000	562.000	13	124	1.720
	* 1950 - 1974	6	566	205.000	127.000	255.000	6	114	1.790
	1950 - 1974	328	594	274.000	100.000	500.000	199	128	2.100
	* 1975 - 1994	4	610	276.000	199.000	370.000	/	/	/
	1975 - 1994	174	598	347.000	145.000	730.000	105	137	2.440
	* 1995 - 2009	50	544	431.000	275.000	589.000	45	142	2.810
	1995 - 2009	105	556	445.000	150.000	799.000	46	145	2.940
	* 2010 - 2019	54	549	508.000	254.000	975.000	53	145	3.230
	2010 - 2019	27	538	524.000	289.000	890.000	/	/	/
* Neubau	8	414	465.000	399.000	510.000	6	141	3.250	
Neubau	7	502	507.000	532.000	750.000	/	/	/	

\* 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	8	358	179.000	70.000	239.000	/	/	/
	1919 - 1949	25	363	156.000	65.000	303.000	/	/	/
	* 1950 - 1974	10	408	190.000	122.000	270.000	9	114	1.670
	1950 - 1974	183	361	199.000	70.000	439.000	102	112	1.820
	* 1975 - 1994	11	357	244.000	130.000	390.000	10	110	2.010
	1975 - 1994	140	349	290.000	160.000	499.000	90	119	2.360
	* 1995 - 2009	25	315	342.000	210.000	455.000	24	127	2.590
	1995 - 2009	108	338	351.000	215.000	500.000	69	126	2.640
	* 2010 - 2019	22	334	361.000	200.000	460.000	21	120	2.880
	2010 - 2019	12	328	387.000	165.000	525.000	5	132	3.120
* Neubau	9	302	448.000	321.000	559.000	5	151	3.030	
Neubau	5	301	471.000	297.000	690.000	/	/	/	

\* ohne Unterkellerung

## 5.1.2 Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

### Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 26 Absatz 1 ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg hat Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2025 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 2.365 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.890 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 658 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Häuser bewegen sich zwischen 1950 und 2022 (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 603 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	164,6
2024 (vorläufig)*	163,0

\* 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 Entwicklung der Kaufpreise, wurde der Index zum 01.01.2025 auf 163,9 extrapoliert. Dieser dient als Grundlage der aktuellen Immobilienrichtwerte.

### Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

#### Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2025

Richtwertobjekt zum Stichtag 01.01.2025	Baujahr	2020	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
	2020	1,00	0,96	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	0,60	
2010	1,08	1,04	1,00	0,92	0,84	0,77	0,70	0,64	0,62	
2000	1,17	1,13	1,09	1,00	0,91	0,83	0,76	0,69	0,67	
1990	1,28	1,23	1,19	1,09	1,00	0,91	0,83	0,76	0,73	
1980	1,40	1,35	1,30	1,20	1,10	1,00	0,91	0,83	0,81	
1970	1,54	1,49	1,43	1,32	1,21	1,10	1,00	0,91	0,89	
1960	1,69	1,63	1,57	1,44	1,32	1,20	1,09	1,00	0,97	
1950	1,74	1,68	1,62	1,49	1,36	1,24	1,13	1,03	1,00	

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 Sachwertrichtlinie einen mittleren Modernisierungstyp aufweisen. Mit ‚neuezeitlich‘ werden Häuser bezeichnet, die umfassend modernisiert sind. Qualitative Aspekte gehen in das Merkmal ‚Gebäudestandard‘ ein.

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

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

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

- g) Gebäudeart

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

- h) Mietsituation

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

## i) Keller

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

**Beispiel zur Handhabung der Umrechnungskoeffizienten**

<b>Merkmal</b>	<b>Immobilienrichtwert</b>	<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Umrechnungskoeffizient</b>
Zeitpunkt	01.01.2025	01.01.2025	1,00
Baujahr	1985	2020	1,34
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>1,37</b>
angepasster Immobilienrichtwert	2.240 €/m <sup>2</sup>	x 1,37	3.069 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>	<b>x 3.069 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 368.000 €</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 1.955 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.737 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 597 €/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 23 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke weisen im Mittel eine Baulandfläche von 331 m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung von 114 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	170,6
2024 (vorläufig)*	172,3

\* 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 Entwicklung der Kaufpreise, wurde der Index zum 01.01.2025 auf 173,9 extrapoliert. Dieser dient als Grundlage der aktuellen Immobilienrichtwerte.

## Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

### Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2025

Baujahr	2020	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
2020	1,00	0,99	0,97	0,91	0,82	0,72	0,63	0,55	0,53
2015	1,01	1,00	0,98	0,91	0,83	0,73	0,63	0,56	0,54
2010	1,03	1,02	1,00	0,93	0,84	0,74	0,65	0,57	0,55
2000	1,10	1,09	1,07	1,00	0,90	0,80	0,69	0,61	0,59
1990	1,22	1,21	1,19	1,11	1,00	0,88	0,77	0,68	0,65
1980	1,39	1,37	1,35	1,26	1,13	1,00	0,87	0,77	0,74
1970	1,59	1,58	1,55	1,44	1,30	1,15	1,00	0,88	0,85
1960	1,80	1,79	1,75	1,64	1,48	1,30	1,13	1,00	0,97
1950	1,87	1,85	1,82	1,69	1,53	1,35	1,17	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	01.01.2025	01.01.2025	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	2.270 €/m <sup>2</sup>	x 1,08	2.452 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>110 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.452 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 270.000 €</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 2024 rd. 450 Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreis Heinsberg auf das Verhältnis zwischen Kaufpreis und vorläufigem Sachwert untersucht. Insbesondere bei den Sachwertfaktoren zu Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden Unterschiede zu den Faktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern nachgewiesen. Aufgrund einer ausreichenden Datengrundlage hat der Gutachterausschuss eine differenzierte Ausgabe der Sachwertfaktoren für die jeweiligen Gebäudeklassen beschlossen.

Die Ermittlung der vorläufigen Sachwerte im Rahmen der Auswertung erfolgte auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie dem Model zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW).

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren sind folgende Unterlagen vorhanden:

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

hinzukommen gegebenenfalls:

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

#### Anmerkung:

Eine Ortsbesichtigung wird nicht durchgeführt.

Bauunterlagen werden in der Regel nicht eingesehen.

## Objektdefinitionen der ausgewerteten Objekte

Berechnungszeitraum: 2024

Anzahl der für die Berechnung herangezogenen Objekte: 405

## 223 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

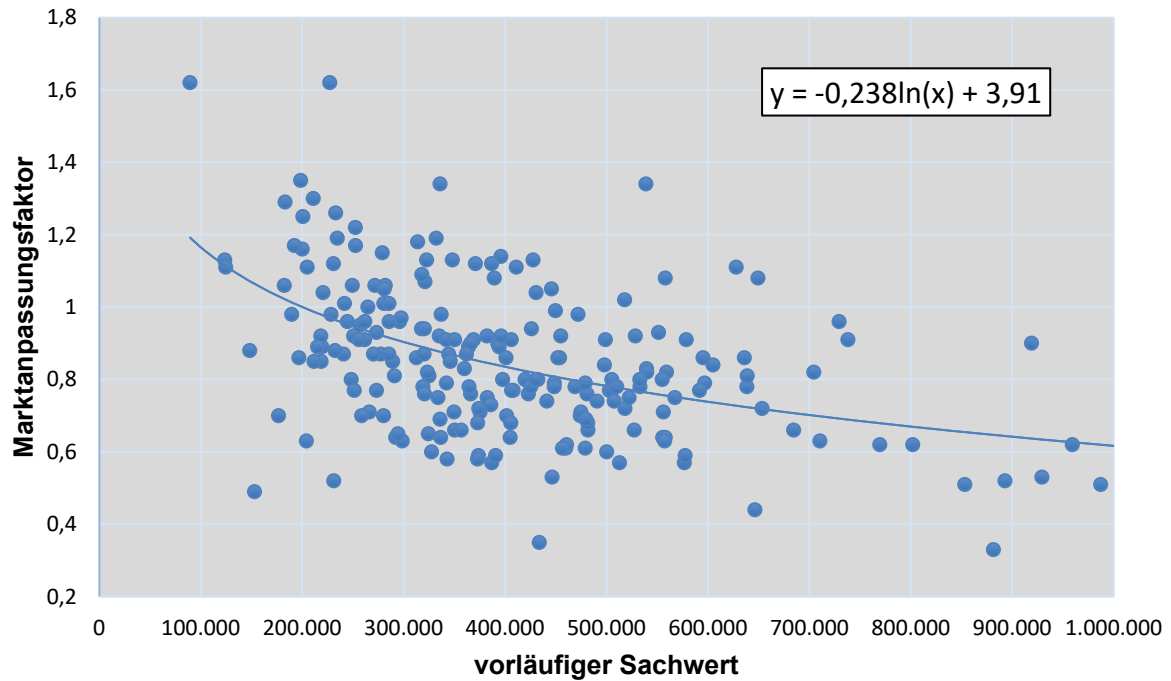
Bodenwertniveau	90 €/m <sup>2</sup> - 320 €/m <sup>2</sup>	Mittel 194 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 - 0,5	Mittel 0,29
Mittleres Baujahr	1977	Stabw 23
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	40 Jahre	Stabw 16
Mittlere Wohnfläche	142 m <sup>2</sup>	Stabw 44
Mittlere BGF	349 m <sup>2</sup>	Stabw 125
Mittlere Grundstücksfläche	811 m <sup>2</sup>	Stabw 618

## 182 Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Bodenwertniveau	95 €/m <sup>2</sup> - 320 €/m <sup>2</sup>	Mittel 207 €/m <sup>2</sup>
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert	0,1 - 0,5	Mittel 0,28
Mittleres Baujahr	1972	Stabw 28
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Mittlere Restnutzungsdauer	39 Jahre	Stabw 16
Mittlere Wohnfläche	119 m <sup>2</sup>	Stabw 27
Mittlere BGF	255 m <sup>2</sup>	Stabw 71
Mittlere Grundstücksfläche	416 m <sup>2</sup>	Stabw 271

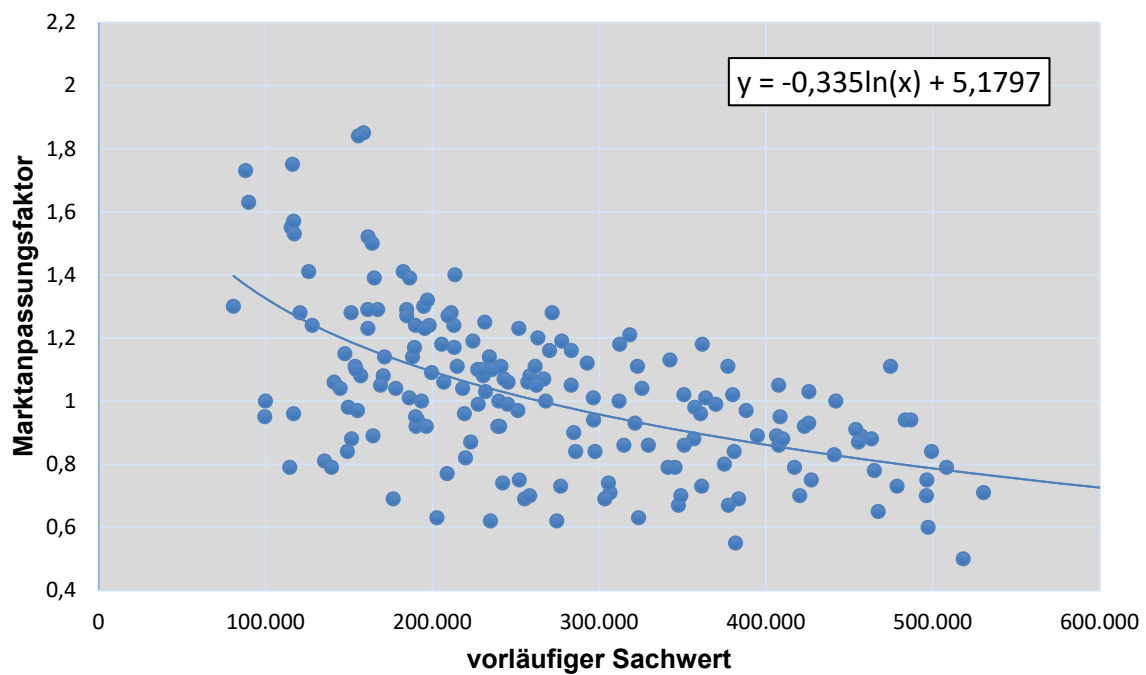
## Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### Regressionsanalyse EFH / ZFH



## Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

### Regressionsanalyse RH / DHH



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

**Sachwertfaktoren**  
in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert

Vorläufiger Sachwert	Ein- und Zweifamilienhäuser	Reihenhäuser und Doppelhaushälften
75.000 €		
100.000 €		
125.000 €		1,25
150.000 €		1,19
175.000 €	1,04	1,14
200.000 €	1,00	1,09
225.000 €	0,98	1,05
250.000 €	0,95	1,02
275.000 €	0,93	0,98
300.000 €	0,91	0,95
325.000 €	0,89	0,93
350.000 €	0,87	0,90
375.000 €	0,86	0,88
400.000 €	0,84	0,86
425.000 €	0,83	0,84
450.000 €	0,81	0,82
475.000 €	0,80	0,80
500.000 €	0,79	0,78
525.000 €	0,78	
550.000 €	0,76	
575.000 €	0,75	
600.000 €	0,74	
650.000 €	0,72	
700.000 €	0,71	
750.000 €	0,69	
800.000 €	0,68	

### 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 2024

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
Einfamilienhäuser (freistehend)	<b>1,3</b>	206	145	2.332	6,5	23,5	43	80
Standardabweichung	0,2		45	688	0,9	2,6	15	0
Reihenhäuser/ Doppelhäuser	<b>1,2</b>	149	121	2.275	6,5	23,7	45	80
Standardabweichung	0,2		27	571	0,7	2,4	14	0
Zweifamilienhäuser	<b>1,6</b>	13	164	1.676	5,8	28,2	36	80
Standardabweichung	0,1		39	448	0,5	1,9	8	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2013 bis 2023

Gebäudeart	Verkäufe aus mehreren Jahren										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einfamilienhäuser	3,2 %	3,1 %									
Einfamilienhäuser (freistehend)			2,7 %	2,5 %	2,5 %	2,2 %	2,0 %	1,7 %	1,0 %	0,6 %	1,2 %
Reihenhäuser/ Doppelhäuser			3,2 %	3,1 %	2,9 %	2,6 %	2,3 %	2,1 %	0,9 %	0,8 %	1,0 %
Zweifamilienhäuser			3,5 %	3,2 %	3,4 %	3,1 %	2,8 %	2,2 %	1,5 %	1,3 %	1,7 %

## 5.2 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2022			2023			2024		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	17	2,57	18,119	19	2,01	12,151	11	1,27	9,772
Gangelt	5	0,34	1,933	2	5,10	0,700	1	0,04	0,200
Geilenkirchen	12	1,48	8,117	6	0,32	2,498	12	1,79	8,939
Heinsberg	27	2,46	12,856	12	1,83	6,722	21	1,55	6,475
Hückelhoven	13	1,29	15,985	15	1,73	10,510	11	1,24	6,302
Selfkant	2	0,17	0,525	-	-	-	3	0,17	1,365
Übach-Palenberg	12	0,96	6,145	8	0,66	3,810	8	0,56	5,495
Waldfeucht	5	0,21	1,515	2	0,07	0,484	1	0,07	0,419
Wassenberg	16	1,59	7,035	2	0,26	1,365	6	0,50	2,347
Wegberg	13	1,56	5,167	10	1,03	4,325	4	0,25	1,660
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>122</b>	<b>12,63</b>	<b>77,397</b>	<b>76</b>	<b>13,01</b>	<b>42,565</b>	<b>78</b>	<b>7,44</b>	<b>42,974</b>

### 5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Nur Verkäufe aus 2024

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>3,2</b>	5	192	1.693	6,3	27,4	49	80
Standardabweichung	2,6		27	886	0,4	1,1	16	0
Mehrfamilienhäuser	<b>4,0</b>	11	529	1.257	6,1	28,1	40	80
Standardabweichung	0,4		322	578	0,8	3,3	15	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2013 bis 2023

Gebäudeart	Verkäufe aus mehreren Jahren										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Dreifamilienhäuser								3,0 %	2,6 %	2,6 %	3,5 %
Mehrfamilienhäuser	5,0 %	4,9 %	4,9 %	5,1 %	5,3 %	5,1 %	4,5 %	3,8 %	3,2 %	2,8 %	3,4 %

### 5.3 Gewerbe- und Industriegebäude

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2022			2023			2024		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	10	2,92	6,051	3	0,34	1,340	10	2,99	8,381
Gangelt	2	0,50	1,650	2	0,30	0,305	-	-	-
Geilenkirchen	3	1,89	2,940	5	1,17	1,692	6	7,86	11,780
Heinsberg	11	8,36	15,448	5	2,72	3,569	6	2,03	5,770
Hückelhoven	4	5,21	21,076	3	3,27	6,530	6	3,01	6,605
Selfkant	2	1,02	1,809	1	0,29	0,430	2	0,65	2,000
Übach-Palenberg	6	6,63	8,897	1	0,09	0,310	5	2,24	12,416
Waldfeucht	2	0,41	0,880	-	-	-	-	-	-
Wassenberg	-	-	-	4	2,39	1,315	2	0,49	0,243
Wegberg	5	2,61	3,000	4	0,86	1,544	3	2,39	2,165
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>45</b>	<b>29,55</b>	<b>61,751</b>	<b>28</b>	<b>11,43</b>	<b>17,035</b>	<b>40</b>	<b>21,66</b>	<b>49,360</b>

### 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2022			2023			2024		
	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €	Anz.	ha	Mill. €
Erkelenz	12	6,78	6,736	2	0,65	0,700	8	0,12	0,121
Gangelt	2	0,78	3,454	1	0,31	0,220	1	0,13	1,265
Geilenkirchen	4	1,17	27,524	-	-	-	1	0,01	0,007
Heinsberg	6	2,09	11,940	-	-	-	-	-	-
Hückelhoven	3	22,46	98,343	2	0,13	0,403	3	0,92	0,340
Selfkant	2	0,09	0,50	1	0,14	0,261	1	10,53	1,795
Übach-Palenberg	6	7,79	16,501	3	0,02	0,032	2	0,02	0,011
Waldfeucht	2	0,18	0,283	-	-	-	1	0,67	0,370
Wassenberg	-	-	-	1	0,02	0,008	2	0,25	0,380
Wegberg	5	0,64	0,607	4	0,44	0,477	3	0,24	0,019
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>42</b>	<b>41,98</b>	<b>165,888</b>	<b>14</b>	<b>1,71</b>	<b>2,101</b>	<b>22</b>	<b>12,89</b>	<b>4,308</b>

#### 5.4.1 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze

Objektart	N	Ø Kaufpreis in Euro	Streubereich in Euro
<b>Garagen</b>	136	10.500	3.000 – 25.000
<b>Tiefgaragenstellplatz</b>	147	16.400	5.000 – 25.000
<b>offener Stellplatz</b>	220	7.200	1.500 – 17.500

Verkäufe aus den Jahren 2020 bis 2024

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Stadt/Gemeinde	Umsatz:								
	2022			2023			2024		
	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%	Anz.	Mill. €	%
Erkelenz	84	20,154	20,8	59	8,569	17,3	80	13,270	23,7
Gangelt	9	2,160	2,2	5	0,845	1,7	11	1,828	3,3
Geilenkirchen	42	6,919	7,1	22	3,230	6,5	17	2,810	5,0
Heinsberg	89	18,753	19,3	70	11,646	23,5	103	17,411	31,0
Hückelhoven	75	17,491	18,0	45	6,832	13,8	46	6,833	12,2
Selfkant	15	3,768	3,9	11	1,225	2,5	12	2,249	4,0
Übach-Palenberg	29	6,195	6,4	14	2,058	4,2	20	2,959	5,3
Waldfeucht	4	0,675	0,7	3	0,728	1,5	-	-	-
Wassenberg	43	11,545	11,9	50	6,483	13,1	26	3,127	5,6
Wegberg	59	9,330	9,6	50	7,879	15,9	39	5,593	10,0
<b>Kreis Heinsberg</b>	<b>449</b>	<b>96,990</b>	<b>100</b>	<b>329</b>	<b>49,495</b>	<b>100</b>	<b>354</b>	<b>56,080</b>	<b>100</b>

In den letzten 3 Jahren wurden dem Gutachterausschuss 1.132 Verträge über den Verkauf von Wohn- und Teileigentum zugesandt, die sich wie folgt aufteilen:

Euro	2022	2023	2024
bis 50.000	18	59	45
50.000 – 100.000	53	50	62
100.000 – 150.000	73	68	77
150.000 – 200.000	89	66	74
200.000 – 250.000	78	37	46
250.000 – 300.000	56	24	23
300.000 – 400.000	52	15	15
400.000 – 500.000	15	5	6
Über 500.000	15	5	6
<b>Gesamt</b>	<b>449</b>	<b>329</b>	<b>354</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	Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Euro/m <sup>2</sup> Wfl	Euro/m <sup>2</sup> Wfl
Erkelenz	/	1.160	1.740	2.210	2.280	2.850	3.610
Gangelt	/	/	/	/	/	/	/
Geilenkirchen	/	/	1.140	1.560	2.000	2.450	/
Heinsberg	/	/	1.380	1.750	1.800	2.770	3.210
Hückelhoven	/	/	1.380	1.450	2.030	2.860	3.000
Selfkant	/	/	/	/	1.780	/	/
Übach-Palenberg	/	1.350	1.360	1.520	1.870	/	2.890
Waldfeucht	/	/	/	/	/	/	/
Wassenberg	/	/	1.390	1.720	1.780	2.460	3.440
Wegberg	/	/	1.420	1.670	1.990	/	3.250
<b>Kreis Heinsberg</b>	/	1.350	1.420	1.760	2.010	2.620	3.110

In Kernlagen werden Kaufpreise bis 4.800 €/qm gezahlt.

Die oben angegebenen Durchschnittswerte resultieren aus der Auswertung der Jahre 2020 - 2024. Die Auswertungen bezogen sich auf 492 Gebäudeobjekte, in die 1.318 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 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2025 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 2025 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 1.127 Kauffällen ermittelt, deren Kaufpreise im Mittel 1.423 €/m<sup>2</sup> betragen und eine Standardabweichung von 604 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Die Baujahre der Eigentumswohnungen bewegen sich zwischen 1950 und 2023 (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	184,3
2024 (vorläufig)*	188,3

\* 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 Entwicklung der Kaufpreise, wurde der Index zum 01.01.2025 auf 197,7 extrapoliert. Dieser dient als Grundlage der aktuellen Immobilienrichtwerte.

## Umrechnungsfaktoren zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

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

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

### Bewertungsobjekt mit Stichtag im Jahr 2025

Baujahr	2020	2015	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950
2020	1,00	0,93	0,85	0,73	0,66	0,60	0,57	0,56	0,55
2015	1,08	1,00	0,92	0,79	0,71	0,65	0,62	0,60	0,59
2010	1,18	1,09	1,00	0,87	0,77	0,71	0,67	0,66	0,65
2000	1,36	1,26	1,15	1,00	0,89	0,82	0,78	0,76	0,75
1990	1,52	1,41	1,29	1,12	1,00	0,92	0,87	0,85	0,84
1980	1,66	1,54	1,41	1,22	1,09	1,00	0,95	0,93	0,91
1970	1,75	1,62	1,49	1,29	1,15	1,06	1,00	0,98	0,97
1960	1,79	1,66	1,52	1,32	1,18	1,08	1,02	1,00	0,99
1950	1,81	1,68	1,54	1,33	1,19	1,09	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	1,00	1,00	1,03	1,04	1,04	1,02	0,99	0,98	0,97	0,96	0,96	0,95
	40	1,00	1,00	1,02	1,04	1,04	1,01	0,99	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95
	50	0,98	0,98	1,00	1,02	1,02	0,99	0,97	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93
	60	0,96	0,96	0,98	1,00	1,00	0,98	0,95	0,94	0,93	0,92	0,92	0,92
	70	0,96	0,96	0,98	1,00	1,00	0,97	0,95	0,94	0,92	0,92	0,92	0,91
	80	0,98	0,99	1,01	1,03	1,03	1,00	0,98	0,96	0,95	0,94	0,94	0,94
	90	1,01	1,01	1,03	1,05	1,05	1,02	1,00	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96
	100	1,02	1,03	1,05	1,07	1,07	1,04	1,02	1,00	0,99	0,98	0,98	0,98
	110	1,04	1,04	1,06	1,08	1,08	1,05	1,03	1,01	1,00	0,99	0,99	0,99
	120	1,04	1,05	1,07	1,09	1,09	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	1,00	0,99
	130	1,05	1,05	1,07	1,09	1,09	1,06	1,04	1,02	1,01	1,00	1,00	1,00
150	1,05	1,05	1,08	1,09	1,10	1,07	1,04	1,03	1,01	1,01	1,00	1,00	

wegen geringer Anzahl von Kauffällen keine gesicherten Werte

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

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

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

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

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

f) Die Geschosslage beschreibt die Lage der Wohnung im Gebäude

		<b>Bewertungsobjekt</b>					
		<b>Geschosslage</b>	<b>Souterrain</b>	<b>EG</b>	<b>1.+ 2. OG</b>	<b>ab 3. OG</b>	<b>DG</b>
<b>Richtwertobjekt</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>unvermietet</b>	<b>vermietet</b>
<b>Richtwertobjekt</b>	<b>Mietsituation</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>vorhanden</b>	<b>nicht vorhanden</b>
<b>Richtwertobjekt</b>	<b>Balkon</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	01.01.2025	01.01.2025	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	2.270 €/m <sup>2</sup>	x 0,91	2.066 €/m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>x 2.066 €/m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 165.000 €</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 2024

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	1,1	44	77	3.274	6,6	26,9	80	80
Standardabweichung	0,2		25	547	0,8	2,7	0	0
Weiterverkäufe	1,3	91	79	1.863	6,0	29,2	43	80
Standardabweichung	0,2		20	536	0,6	3,1	13	0

Übersicht über die ermittelten Liegenschaftszinssätze der Jahre 2013 bis 2023

Gebäudeart	Verkäufe aus mehreren Jahren										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungseigentum	3,7 %	3,7 %	3,6 %								
Erstverkäufe				2,4 %	2,3 %	2,1 %	1,9 %	1,6 %	1,4 %	1,2 %	1,3 %
Weiterverkäufe				3,9 %	3,6 %	3,5 %	3,3 %	3,2 %	2,2 %	1,9 %	1,7 %

## 7 Modellbeschreibungen

### 7.1 Liegenschaftszinssätze

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

Parameter / Kriterium	Ansatz	Erläuterungen
Objektarten	Unterscheidung nach: EFH/ZFH; MFH; Eigentumswohnungen	
Wohn- und Nutzflächenberechnung	Berechnung der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften zur Verwendung der II.BV	Werden bei den Eigentümern abgefragt.
Rohertrag (Ro)	Rohertrag gemäß § 31 ImmoWertV  Die marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge von EFH werden unter Verwendung eines Zuschlages in Höhe von 10 % aus den Mietspiegelmieten abgeleitet.	Ausgangswerte für die Ermittlung der marktüblich (nachhaltig) erzielbaren Erträge sind:  Daten eines geeigneten örtlichen Mietspiegels  Daten eines 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)	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>neuezeitlich</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:	02162-392710
Telefax:	02162-39281145
E-Mail:	gutachterausschuss@kreis-viersen.de
Stadt Mönchengladbach	Harmoniestraße 25, 41236 Mönchengladbach
Telefon:	02161-258750
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)

