



**Grundstücksmarktbericht 2024
für die Stadt Recklinghausen**

**inkl. Halbjahresbericht 2024
der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Recklinghausen

Recklinghausen, im März 2024

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

Geschäftsstelle

Postanschrift: Rathausplatz 3 / 4
45657 Recklinghausen

Dienstgebäude: Technisches Rathaus
Westring 51, 45659 Recklinghausen

Telefon: 02361 / 50-2449 bis 2453
E-Mail: gutachterausschuss@recklinghausen.de
Internet: www.gars.nrw/recklinghausen

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 50,00 EUR je Exemplar (gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Copyright Stadt Recklinghausen

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen und Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	11
3	Umsätze	13
3.1	Anzahl der Verträge, Gesamtumsatz	13
3.1.1	Aufteilung der registrierten Verträge / Kauffälle des Jahres 2023 (2022)	13
3.1.2	Anzahl der Verträge	14
3.1.3	Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmenden	15
3.1.4	Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile	15
3.1.5	Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten gegliedert	16
3.1.6	Flächenumsatz	16
3.1.7	Geldumsatz	17
3.2	Unbebaute Grundstücke	19
3.3	Bebaute Grundstücke	20
3.4	Wohnungseigentum / Teileigentum	22
3.5	Erbaurechte und Erbaugrundstücke	24
4	Unbebaute Grundstücke	25
4.1	Wohnbauflächen	25
4.2	Gemischte Bauflächen, Bauflächen in Kerngebieten	25
4.3	Gewerbliche Bauflächen	25
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	25
4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	26
4.6.1	Gartenlandflächen in Wohngebieten	26
4.6.2	Friedhöfe	26
4.6.3	Parkanlagen	26
4.6.4	Arrondierungsflächen	26
4.7	Bodenrichtwerte	28
4.7.1	Definition	28
4.7.2	Das amtliche Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW	28
4.7.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	30
4.7.4	Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstückstiefen	30
4.7.5	Bodenpreisindexreihen	32
5	Bebaute Grundstücke	35
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.1.1	Durchschnittspreise	35
5.1.2	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	37
5.1.3	Vergleichsfaktoren - Gebädefaktoren	38
5.1.4	Sachwertfaktoren	42
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	46
5.2.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	46
5.2.2	Durchschnittspreise	47
5.3	Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte	49
5.3.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	49
5.4	Immobilienrichtwerte	50

6	Wohnungseigentum	52
6.1	Durchschnittspreise	52
6.1.1	Erstverkäufe	52
6.1.2	Zweitverkäufe	53
6.1.3	Umwandlungen	55
6.2	Übersicht über Durchschnittspreise in den Stadtteilen	55
6.3	Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten	57
6.4	Gebäundefaktoren	58
6.5	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	61
7	Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	62
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte, Erbbauzinssätze	62
7.2	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	62
7.2.1	Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	63
7.2.2	Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser	65
7.2.3	Wohnungserbbaurechtsfaktoren	67
7.2.4	Wohnungserbbaurechtskoeffizienten	69
7.2.5	Liegenschaftszinssätze für Wohnungserbbaurechte	71
7.3	Erbbaugrundstücke	72
7.3.1	Erbbaugrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	72
7.3.2	Erbbaugrundstückskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	74
8	Modellbeschreibungen	76
8.1	Bewirtschaftungskosten	77
8.1.1	Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	77
8.1.2	Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung	77
9	Kontakte und Adressen	78

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
-	Keine Angaben, kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Es werden folgende Abkürzungen und Symbole verwendet:

Abkürzung / Symbol	Bedeutung
AGVGA.NRW	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen
BauGB	Baugesetzbuch
BBauG	Bundesbaugesetz
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BORIS-NRW	Zentrales Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen
BRW	Bodenrichtwert
GrundWertVO NRW	Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen)
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
IRW	Immobilienrichtwert
LZ	Liegenschaftszinssatz
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
R ²	Bestimmtheitsmaß aus der Regressionsanalyse
SWF	Sachwertfaktor
WFL	Wohnfläche
∅	Durchschnitt, Mittelwert
<	kleiner
>	größer
<=	kleiner gleich
>=	größer gleich

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den großen kreisangehörigen Städten.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die Gutachterausschüsse sind unabhängige Landesbehörden. Sie üben eine hoheitliche Tätigkeit aus und sind als selbstständige Kollegialorgane ausgestaltet. Sie sind an Weisungen nicht gebunden. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse sind ehrenamtlich tätig und werden von der Bezirksregierung für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Die ehrenamtlichen Gutachter*innen kommen insbesondere aus den Bereichen Bauwirtschaft, Architektur, Vermessungswesen, Wohnungswirtschaft und Landwirtschaft. Im Einzelfall dürfen Gutachter*innen nicht mitwirken, wenn ihre Unabhängigkeit durch Interessenkollision gefährdet ist.

Zu den wesentlichen Aufgaben der **Gutachterausschüsse** gehören:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren usw.),
- Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- Ermittlung und Veröffentlichung von Immobilienrichtwerten,
- Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten,
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über Miet- oder Pachtwerte sowie über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein.

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,
- administrativer Betrieb der Zentralen Kaufpreissammlung (ZKPS).

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

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer **Geschäftsstellen**. In Recklinghausen ist die Geschäftsstelle beim Fachbereich 62 - Ingenieurwesen, Abteilung Vermessung, der Stadt Recklinghausen eingerichtet.

Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung als Grundlage u. a. für die Wertermittlungen und die Ableitung wesentlicher Daten des Grundstücksmarktes. Um eine hinreichende Übersicht über die am Markt tatsächlich gezahlten Kaufpreise zu ermöglichen, schreibt das Baugesetzbuch vor, dass jeder Vertrag über Rechtsgeschäfte am Grund und Boden von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss zu übersenden ist. Die Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung des Datenschutzes ausgewertet und nach der Auswertung vernichtet. Die ausgewerteten Daten, ergänzt um weitere wertbeeinflussende Merkmale wie Planungsrecht, Erschließungszustand usw. werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Somit hat der Gutachterausschuss immer einen aktuellen Einblick in das Grundstücksmarktgeschehen. Die Kaufpreissammlung liegt in Form einer Datenbank vor und wird automatisiert geführt.

Die Kaufpreissammlung steht dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben zur Verfügung. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse in anonymisierter Form nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften möglich.

Weiterhin gehören zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle:

- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes,
- Ableitung wesentlicher Daten aus der Kaufpreissammlung (z. B. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten),
- Vorbereitung der Boden- und Immobilienrichtwertermittlung,
- Auskünfte über Boden- und Immobilienrichtwerte,
- Vorbereitung von Gutachten.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2024 gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Recklinghausen im Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023. Auf der Grundlage der Daten aus der Kaufpreissammlung enthält er detaillierte Angaben über Umsätze und Preisentwicklungen in den einzelnen Grundstücksteilmärkten sowie die für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze oder Marktanpassungsfaktoren. Die Lage auf dem Recklinghäuser Grundstücksmarkt im Jahre 2023 stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Im Jahr 2023 sind dem Gutachterausschuss insgesamt 721 notariell beurkundete Kaufverträge vorgelegt worden. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge um 118 (rd. 14 %) gefallen. Beim Geldumsatz ist ein Rückgang von 59,7 Mio. EUR (= rd. 20 %) zu verzeichnen. Mit 245,9 Mio. EUR ist es der niedrigste Wert in den letzten 4 Jahren. Der größte Anteil am Geldumsatz entfällt auf die bebauten Grundstücke (190,1 Mio. EUR) gefolgt von dem Teilmarkt Wohnungs- / Teileigentum (49,9 Mio. EUR) und dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (5,9 Mio. EUR).

Unbebaute Grundstücke

Beim Teilmarkt unbebaute Baugrundstücke wurden lediglich 7 Kauffälle registriert. Auf Grund der wenigen Kauffälle konnte eine statistisch gesicherte Preisentwicklung nicht abgeleitet werden. Der Gutachterausschuss entschloss sich auf der Grundlage des ausgewerteten Datenmaterials, der allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt und der leicht negativen Preisentwicklung bei den bebauten Grundstücken in Recklinghausen die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zum 01.01.2024 nicht zu verändern. Die Bodenrichtwerte in der Innenstadt sowie für Wohnbauland im Außenbereich wurden ebenfalls unverändert gelassen.

Auch im Teilmarkt der gewerblichen Bauflächen konnte keine gesicherte Preisentwicklung festgestellt werden. Der Gutachterausschuss hat auch für diesen Teilmarkt die Bodenrichtwerte nicht verändert.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen lag dem Gutachterausschuss nur ein Kauffall vor. Auch hier war eine eindeutige Aussage zu Preisentwicklung nicht möglich, weshalb auch hier die Bodenrichtwerte nicht verändert wurden. Das gleiche gilt für die forstwirtschaftlichen Flächen.

Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken sind sowohl die Anzahl als auch der Geldumsatz gefallen.

Von besonderem Interesse bei den bebauten Grundstücken ist die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Beobachtung der Preisentwicklung im Grundstücksmarktbericht erfolgt jeweils für zwei zusammengefasste Jahrgänge. Wie der Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage der Jahre 2022 / 2023 mit den Kaufpreisen der Jahre 2021 / 2022 zeigt, sind für die Gebäudearten freistehende Häuser und Doppelhaushälften / Reihenendhäuser die durchschnittlichen Kaufpreise gefallen (-116,00 bzw. -49,00 EUR / m²) während sie bei den Reihenhäusern gestiegen sind (+82,00 EUR / m²). So wurde in 2022 / 2023 für freistehende Häuser durchschnittlich rd. 514.000 EUR, für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser rd. 323.000 EUR und für Reihemittelhäuser rd. 267.000 EUR gezahlt.

Die Aufteilung in unterschiedliche Baujahresklassen und ein langjähriger Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise sind unter dem Punkt 5.1.1 des Grundstücksmarktberichtes zusammengestellt.

Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern wurden 2022 / 2023 durchschnittlich 1.234 EUR / m² Wohnfläche gezahlt. Gegenüber 2021 / 2022 bedeutet das eine Steigerung um 24 EUR / m² bzw. um rd. 2 %.

Wohnungs- / Teileigentum

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber 2022 um 20 auf 225 gefallen. Beim Wohnungseigentum wurde im Rahmen der Auswertung je nach Baujahresklasse eine unterschiedliche Tendenz bei der Preisentwicklung festgestellt. Für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 4.642 EUR je m² Wohnfläche. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweitverkäufe) wurde eine allgemeine Preissteigerung von 0,5 % auf durchschnittlich 1.937 EUR / m² Wohnfläche festgestellt. Der größte Preisrückgang (-20,6 %) konnte für Wohnungen, die zwischen 1991 und 2000 errichtet wurden, beobachtet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis in dieser Baujahresklasse beträgt 2.098 EUR / m² (Vorjahr 2.642).

Die langjährige Preisentwicklung in den einzelnen Baujahresklassen ist unter dem Punkt 6.1.2 dargestellt.

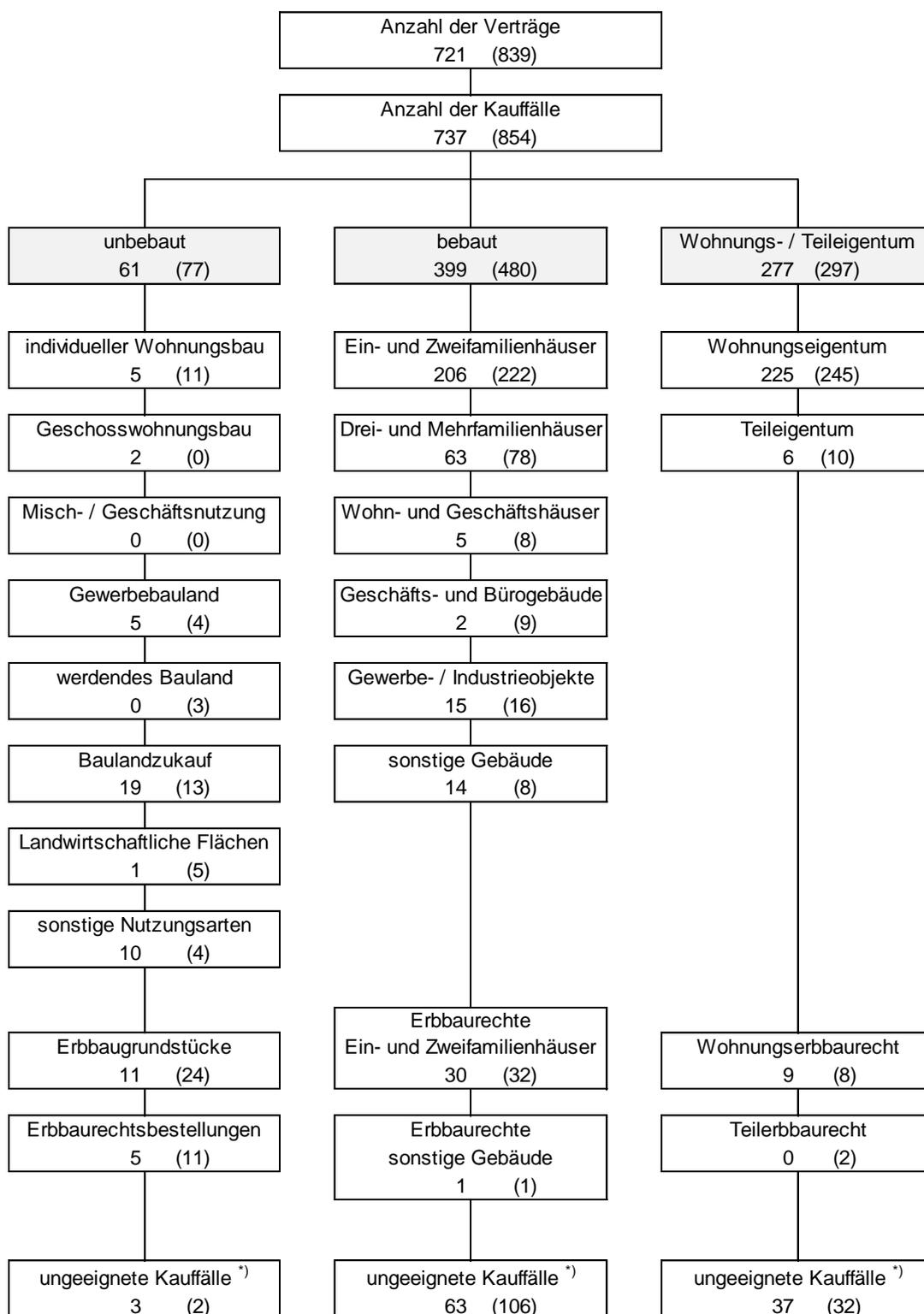
Zwangsversteigerungen

In den Zahlen des Grundstücksmarktberichtes sind Zwangsversteigerungen nicht enthalten. Im Jahr 2023 wurden dem Gutachterausschuss 8 Zwangsversteigerungsfälle (2 von bebauten Grundstücken und 6 von Eigentumswohnungen) mit einem Gesamtvolumen von 0,98 Mio. EUR mitgeteilt. (2022: 3 Zwangsversteigerungen von bebauten Grundstücken und 3 von Eigentumswohnungen, Gesamtvolumen 1,61 Mio. EUR.)

3 Umsätze

3.1 Anzahl der Verträge, Gesamtumsatz

3.1.1 Aufteilung der registrierten Verträge / Kauffälle des Jahres 2023 (2022)



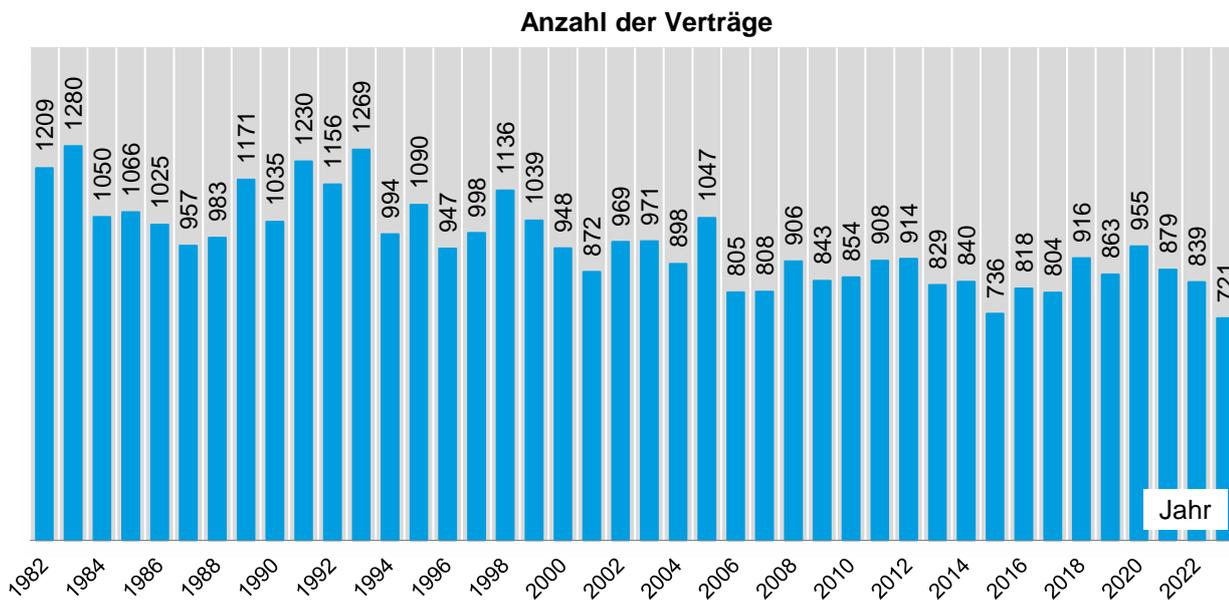
*) Bei den ungeeigneten Kauffällen handelt es sich um Kauffälle des nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, wie z. B. Schenkungen oder Verkäufe innerhalb der Familie. Diese Kauffälle sind für die vertiefte Auswertung und für die Feststellung der Preisentwicklung ungeeignet. In den nachfolgenden Angaben zum Gesamtumsatz und zur Anzahl der Verträge / Kauffälle sind sie jedoch, wenn nicht anders vermerkt, enthalten.

3.1.2 Anzahl der Verträge

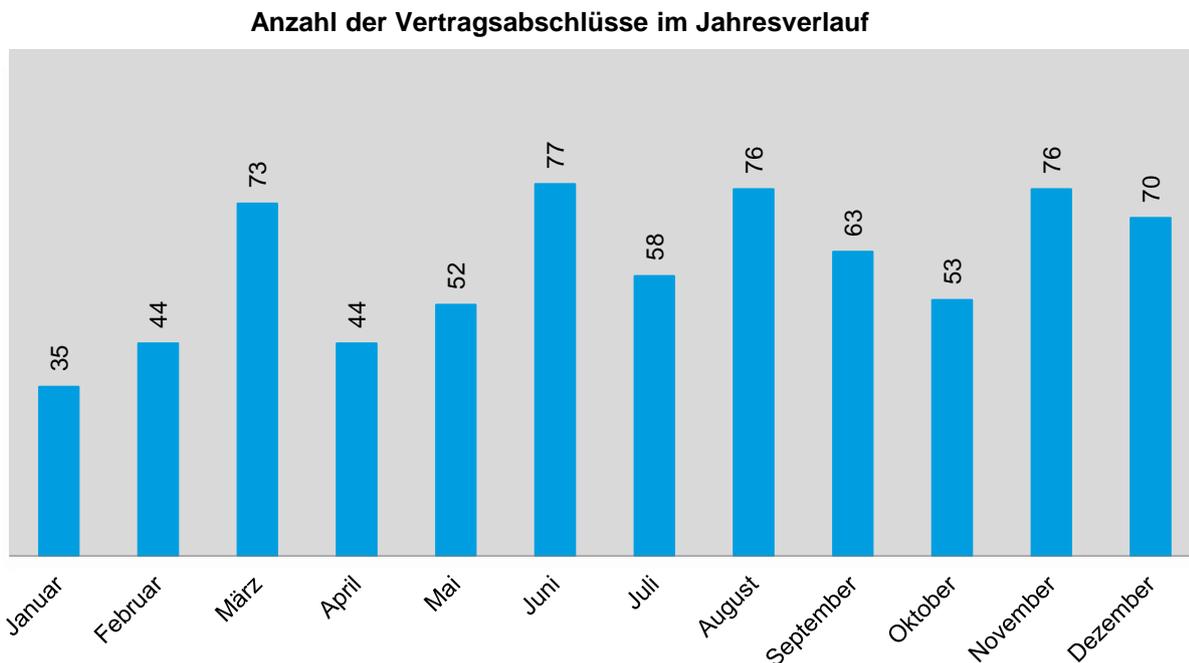
Das untenstehende Diagramm zeigt die von der Geschäftsstelle seit 1982 registrierten Verträge. Hierbei handelt es sich nicht nur um Kaufverträge, sondern auch um unentgeltliche Übertragungen, Erbbaurechtsbestellungen, Änderungsverträge, Tauschverträge, Schenkungen, usw.

Abweichungen zu früheren Veröffentlichungen ergeben sich dadurch, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachgereicht haben oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben wurden.

Für das Jahr 2023 sind 721 Verträge von den beurkundenden Stellen übersandt worden. Es ist das niedrigste Vertragsaufkommen seit 1982. Gegenüber dem Vorjahr mit 839 Verträgen entspricht das einer Abnahme von 118 Verträgen (= 14,1 %). Ein Kaufvertrag kann mehrere selbstständige Objekte mit gesondert angegebenen Kaufpreisen enthalten. In den 721 Verträgen des Jahres 2023 wurden insgesamt 737 Objekte (= Anzahl der Kauffälle) gehandelt.



Die folgende Grafik zeigt die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Jahresverlauf:



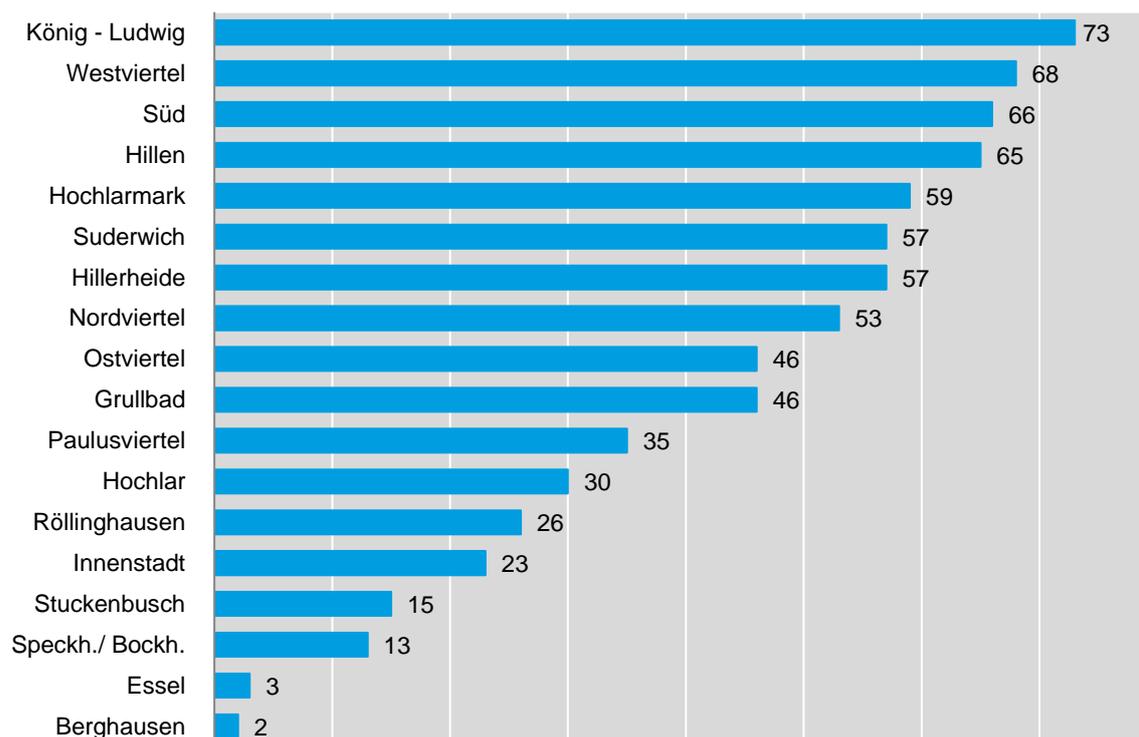
3.1.3 Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmenden

Wie in den Vorjahren wurden auch im Jahr 2023 die meisten Kaufverträge zwischen Privatpersonen abgeschlossen (587 Verträge = 81 %). Von den übrigen Marktteilnehmern treten Unternehmen (Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen) in 78 Fällen als Verkäufer und in 36 Fällen als Erwerber am häufigsten in Erscheinung.

Verkäufer	Erwerber				
	Privat	Wohnungsbau- gesellschaften, Immobilien- unternehmen	Gewerbe und Industrie, Versorgungs- unternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige
Privat	587	0	21	8	0
Wohnungsbau- gesellschaften, Immobilien- unternehmen	13	0	0	1	0
Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen	64	0	11	3	0
Körperschaften des öffentlichen Rechts	7	0	4	1	0
Sonstige	1	0	0	0	0

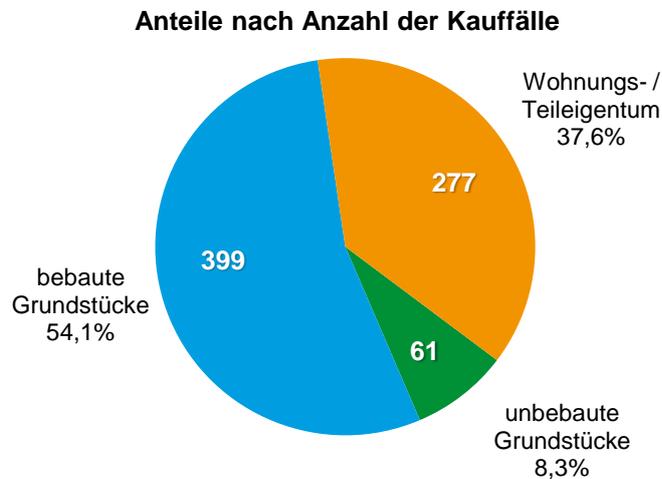
3.1.4 Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile

Die meisten Kauffälle entfallen auf den Stadtteil König - Ludwig (73), gefolgt von Westviertel (68) und Süd (66). Während im Westviertel der Immobilienmarkt im Wesentlichen durch die Verkäufe von Eigentumswohnungen geprägt war, wurden in König - Ludwig und in Hillen mehr bebaute Grundstücke als Eigentumswohnungen veräußert.



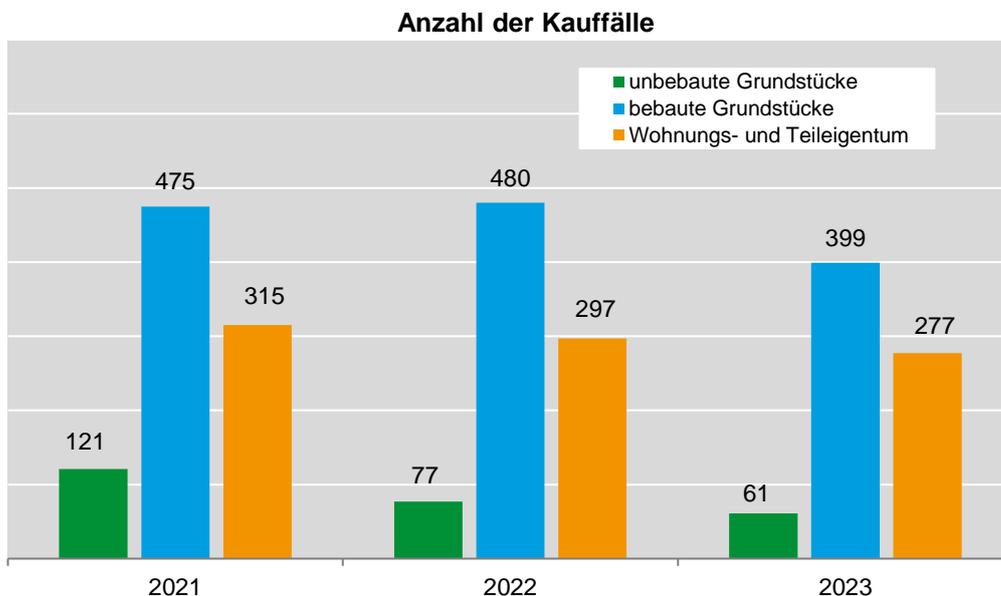
3.1.5 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten gegliedert

Das Marktgeschehen der drei bedeutendsten Teilmärkte - unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- / Teileigentum - stellt sich prozentual für 2023 wie folgt dar:



Mit 54,1 % stellen die bebauten Grundstücke den größten Teilmarkt am Recklinghäuser Immobilienmarkt dar. Es folgen das Wohnungs- / Teileigentum mit 37,6 % und die unbebauten Grundstücke mit 8,3 %.

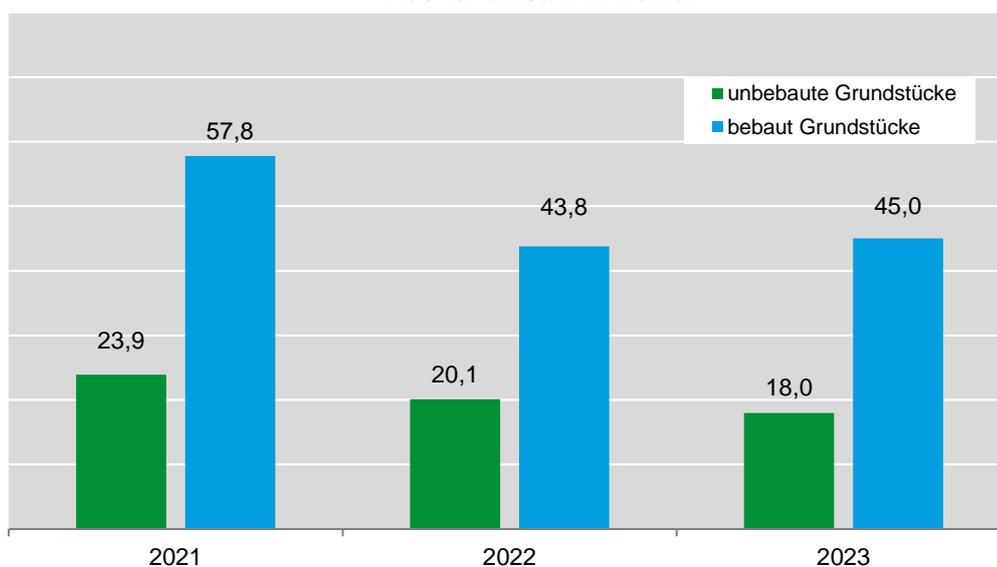
Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte in den letzten drei Jahren. Aus dem Diagramm ist ersichtlich, dass das Vertragsaufkommen des Jahres 2023 im Vergleich zum Vorjahr erneut in allen 3 Teilmärkten gefallen ist. Insbesondere bei den bebauten Grundstücken ist ein deutlicher Rückgang von 81 Kauffällen (= 16,9 %) zu beobachten.



3.1.6 Flächenumsatz

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Flächenumsatz in Hektar (ha) in den Teilmärkten unbebaute und bebaute Grundstücke in den letzten drei Jahren. Bei den unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 2,1 ha (= 10,4 %), bei den bebauten Grundstücken ein Anstieg um 1,2 ha (= 2,7 %) festgestellt worden.

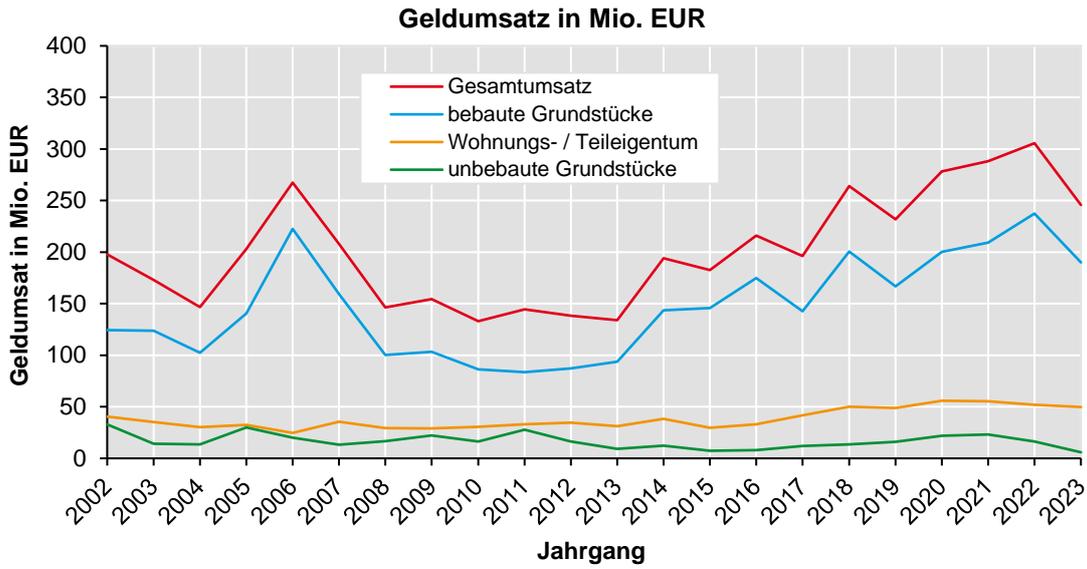
Flächenumsatz in Hektar



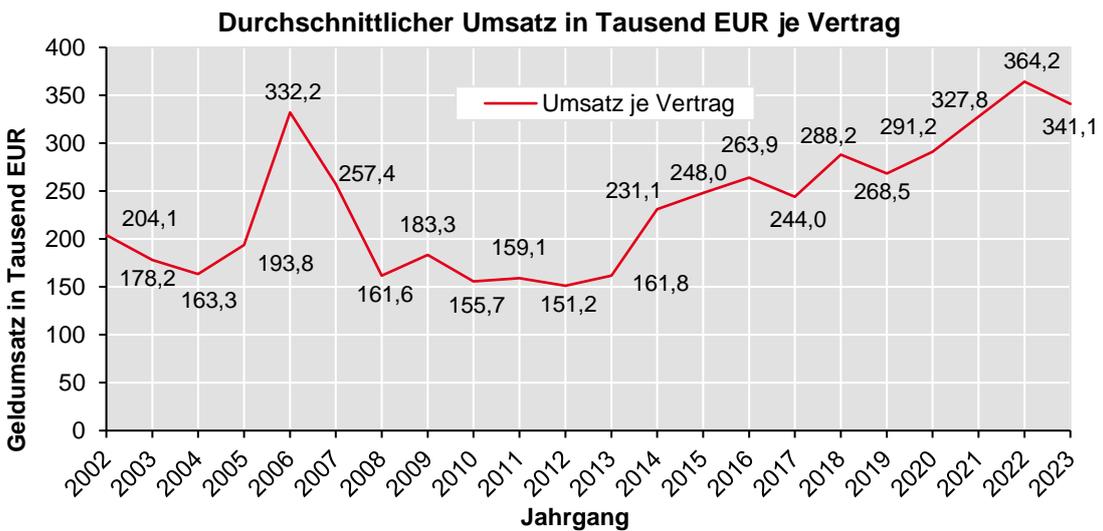
3.1.7 Geldumsatz

Nach den Rekordumsätzen der letzten Jahre ist der Geldumsatz im Jahr 2023 deutlich eingebrochen. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang von 59,7 Mio. EUR (= 19,5 %) festgestellt worden. Bei den unbebauten Grundstücken beträgt der Rückgang 10,5 Mio. EUR (= 64,0 %), bei den bebauten Grundstücken 47,3 Mio. EUR (= 19,9 %). Beim Wohnungs- und Teileigentum ist der Umsatz mit einem Rückgang von 1,9 Mio. EUR (= 3,7 %) nur geringfügig gefallen.

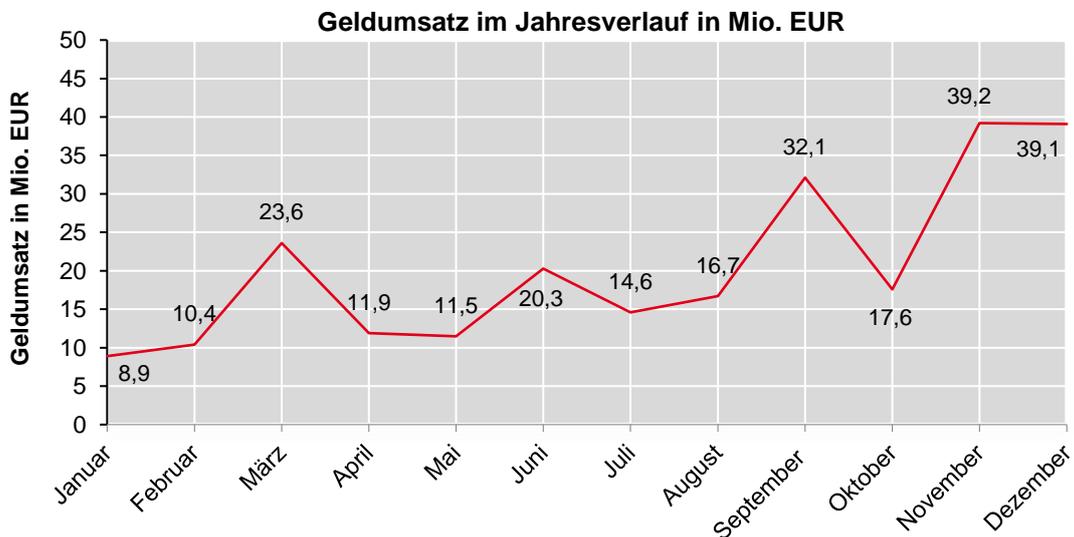
Jahrgang	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs- / Teileigentum	Gesamtumsatz
2002	32,9	124,3	40,6	197,8
2003	14,1	123,7	35,2	173,0
2004	13,7	102,5	30,4	146,6
2005	30,0	140,4	32,5	202,9
2006	20,2	222,5	24,7	267,4
2007	13,1	159,3	35,6	208,0
2008	16,7	100,3	29,4	146,4
2009	22,3	103,2	29,0	154,5
2010	16,2	86,2	30,6	133,0
2011	27,8	83,6	33,1	144,5
2012	16,4	87,1	34,7	138,2
2013	9,1	93,8	31,2	134,1
2014	12,2	143,5	38,4	194,1
2015	7,3	145,7	29,5	182,5
2016	7,9	175,0	33,0	215,9
2017	11,9	142,7	41,6	196,2
2018	13,4	200,4	50,2	264,0
2019	16,1	166,8	48,8	231,7
2020	22,0	200,2	55,9	278,1
2021	23,3	209,3	55,5	288,1
2022	16,4	237,4	51,8	305,6
2023	5,9	190,1	49,9	245,9



Der durchschnittliche Umsatz pro registriertem Vertrag beträgt im Berichtsjahr rd. 341.100 EUR. Er ist gegenüber 2022 um rd. 6 % gefallen.



Die Umsatzverteilung innerhalb des Jahres 2023 ist in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt.



3.2 Unbebaute Grundstücke

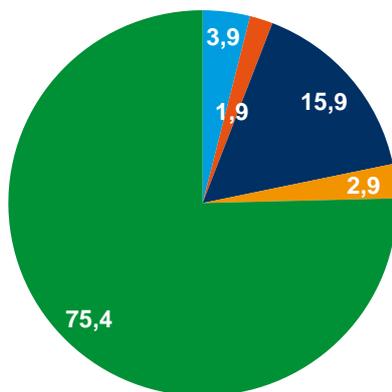
Für das Jahr 2023 wurden insgesamt 61 Kauffälle über unbebaute Grundstücke registriert. Die Aufteilung der Kauffälle auf die einzelnen Nutzungsarten ergibt sich aus der Tabelle unter dem Punkt 3.1.1. Die Umsatzzahlen der letzten drei Jahre für die wichtigsten Grundstücksarten (nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr, ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen) sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. EUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
baureifes Land									
- Individueller Wohnungsbau	19	11	5	1,99	0,74	0,66	5,22	2,95	2,09
- Geschosswohnungsbau	6	0	2	1,80	0,00	0,32	5,09	0,00	0,79
- gemischte Bauflächen, Geschäftsnutzung	3	0	0	1,03	0,00	0,00	5,10	0,00	0,00
- Gewerbe / Industrie	3	4	5	1,07	1,62	2,66	0,33	0,80	1,09
Landwirtschaftl. Flächen	5	5	1	1,98	6,80	0,48	0,20	0,88	0,04
sonstige Flächen	42	20	29	7,05	6,02	12,62	4,30	8,62	0,62
Summe	78	40	42	14,92	15,18	16,74	20,24	13,25	4,63

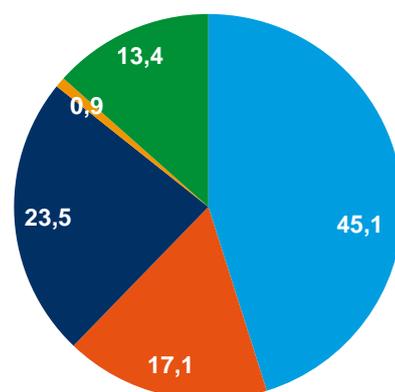
Auffallend bei der Zusammenstellung ist, dass der Gesamtgeldumsatz im Jahr 2023 gegenüber den Vorjahren deutlich gefallen sind. Diese negative Entwicklung ist insbesondere bei den sonstigen Flächen zu beobachten. Unter den sonstigen Flächen werden z.B. Kauffälle von Arrondierungsflächen (Baulandzukäufe, Straßenlandflächen), Flächen des werdenden Baulandes (Bauerwartungsland, Rohbauland) oder Grünflächen zusammengefasst. Der hohe Flächenumsatz bei den sonstigen Flächen in 2023 ist auf die Verkäufe großer Grünflächen zurückzuführen.

Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten stellt sich prozentual wie folgt dar:

Anteile nach Flächenumsatz in %

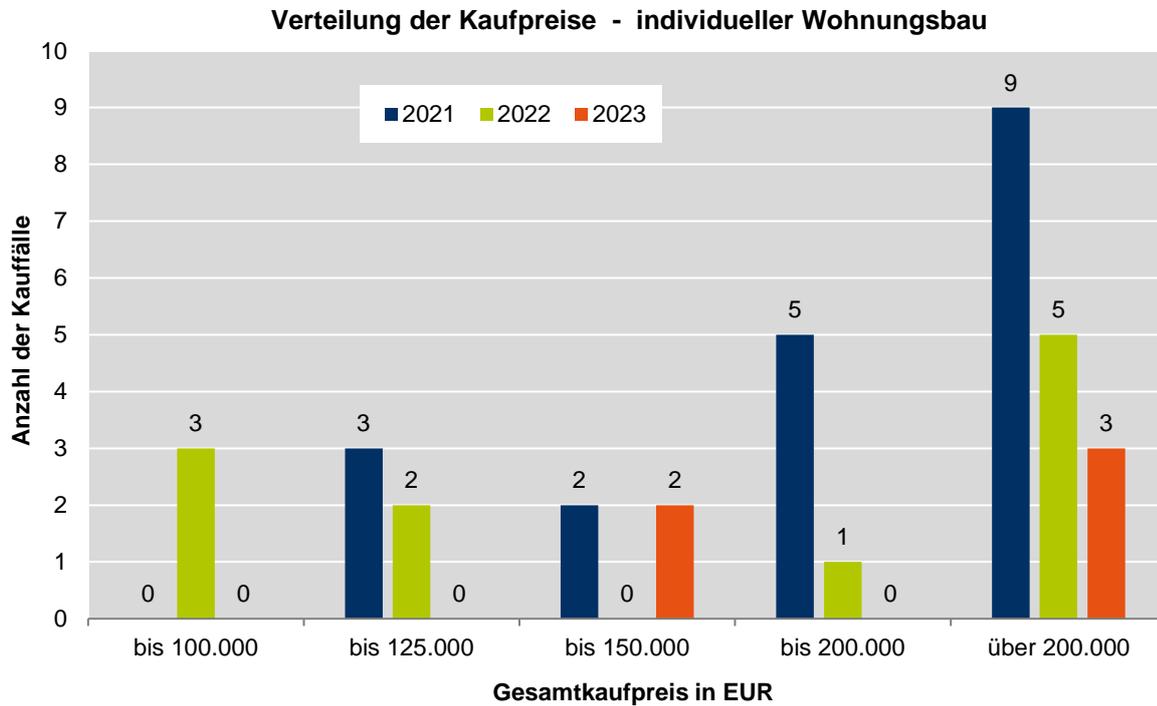


Anteile nach Geldumsatz in %



■ Individueller Wohnungsbau ■ Geschosswohnungsbau ■ Gewerbe / Industrie
■ Landwirtschaftliche Flächen ■ sonstige Flächen

Im nachfolgenden Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dargestellt.



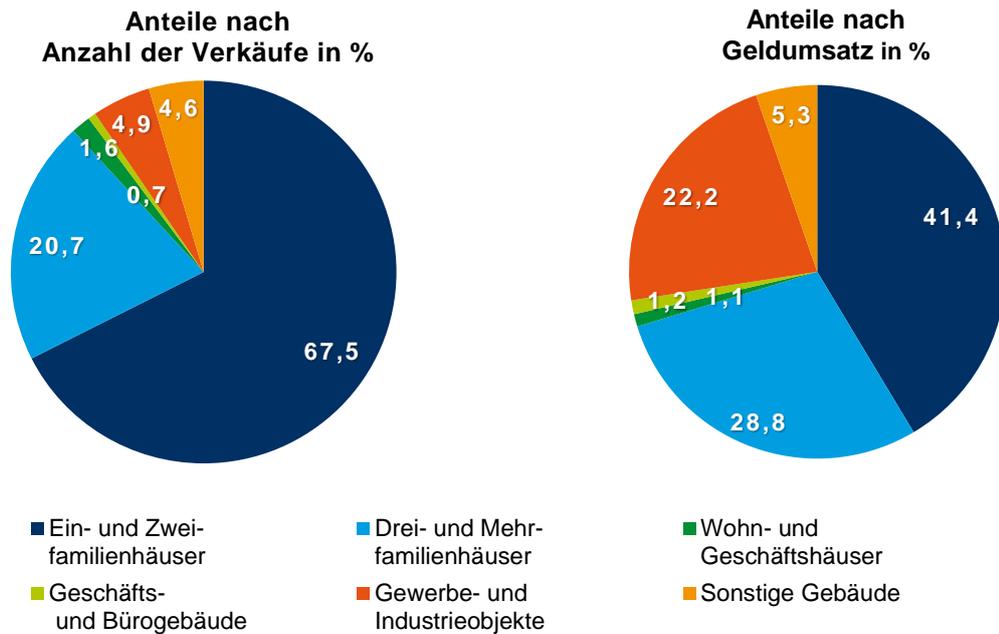
3.3 Bebaute Grundstücke

Im Teilmarkt bebaute Grundstücke liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 399 Kauffälle vor. Damit wurden 81 Kauffälle (= 16,9 %) weniger als im Vorjahr registriert. Die Gliederung der Kauffälle hinsichtlich der Eigentumsart und der Nutzungsart ist in der Tabelle unter dem Punkt 3.1.1 zusammengestellt. Nachfolgend ist die Verteilung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (geeignete Kauffälle) - ohne Erbbaurechte - auf die einzelnen Gebäudearten sowie die Umsatzentwicklung der letzten drei Jahre dargestellt.

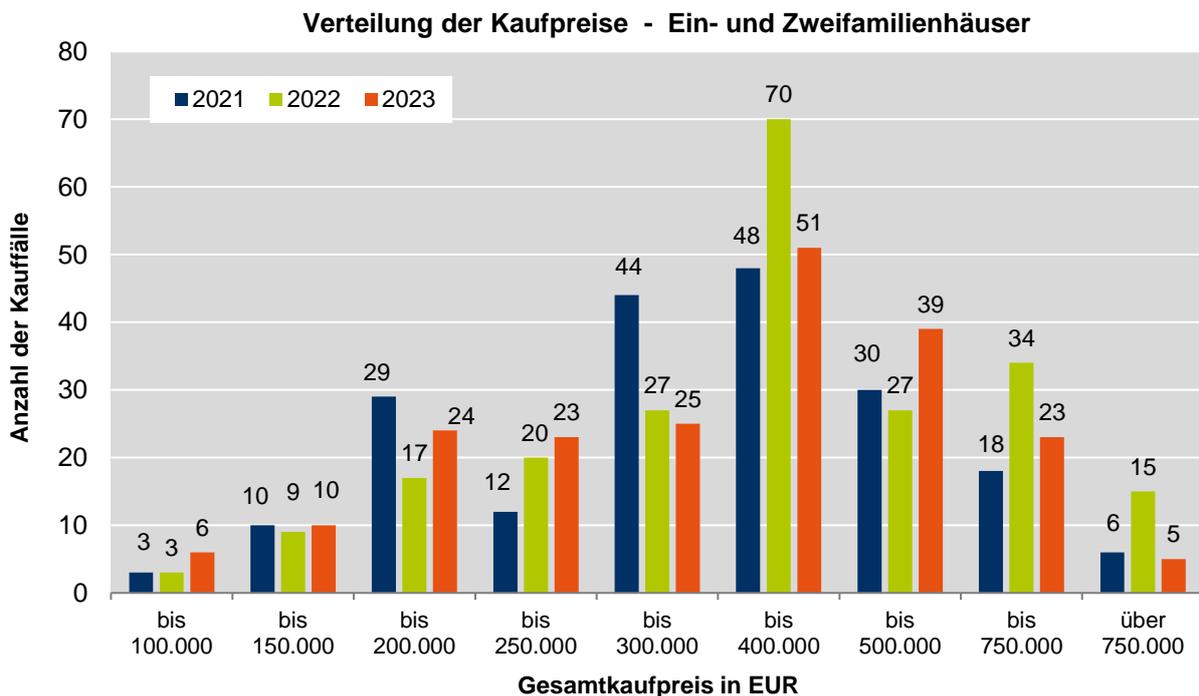
Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. EUR			Geldumsatz je Kauffall in Tausend EUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Ein- und Zweifamilienhäuser	200	222	206	70,37	89,98	72,68	352	405	353
Drei- und Mehrfamilienhäuser	107	78	63	63,59	56,68	50,57	594	727	803
Wohn- und Geschäftshäuser	22	8	5	18,00	4,11	1,90	818	514	380
Geschäfts- und Bürogebäude	6	9	2	8,80	17,93	2,11	1.467	1.992	1.055
Gewerbe- und Industrieobjekte	14	16	15	13,35	22,87	38,88	954	1.429	2.592
Sonstige Gebäude	8	8	14	4,76	5,73	9,26	595	716	661
Summe	357	341	305	178,87	197,30	175,40			

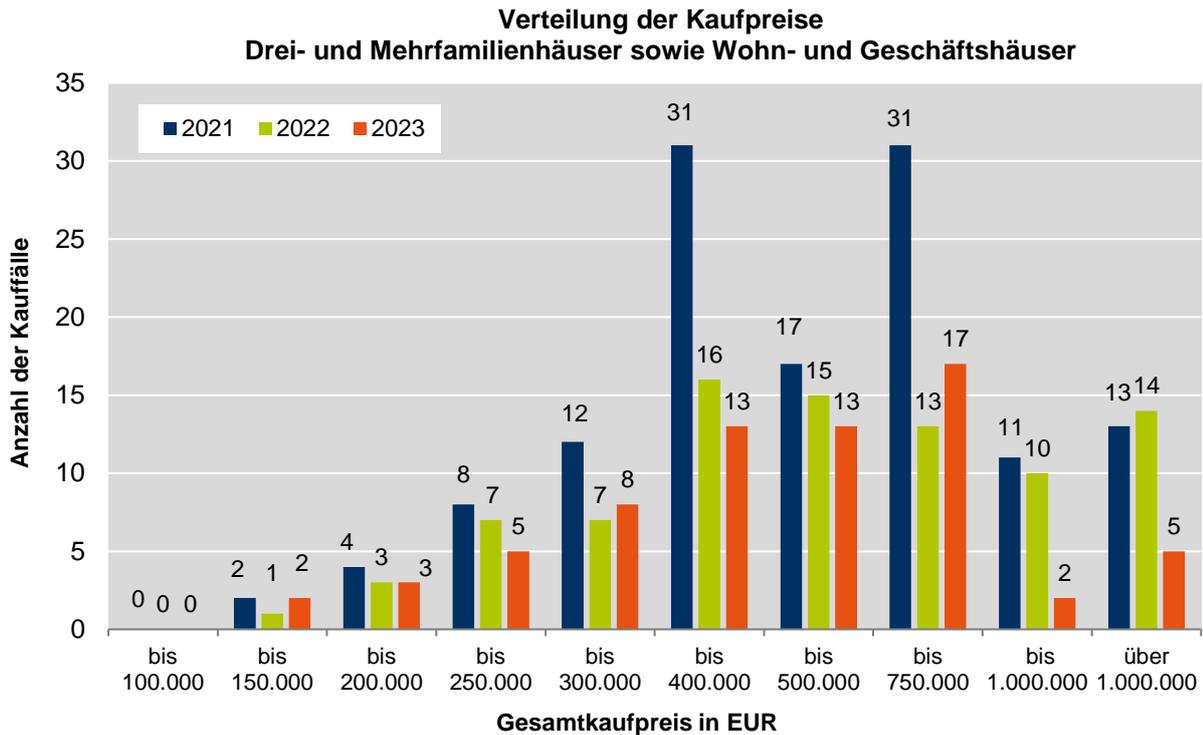
Der Gesamtgeldumsatz bei den bebauten Grundstücken des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist in 2023 um 21,90 Mio. EUR auf 175,40 Mio. EUR gefallen. Der negative Trend lässt sich auch beim Geldumsatz je Kauffall ablesen. Dieser ist für die meisten Gebäudearten ebenfalls rückläufig. Lediglich bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern sowie bei den Gewerbe- und Industrieobjekten ist ein kontinuierlicher Anstieg des Geldumsatzes je Kauffall zu beobachten. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wurde in 2023 mit durchschnittlich 353.000 EUR etwa der gleiche Kaufpreis je Kauffall erzielt, wie im Jahr 2021.

Die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten stellt sich für das Berichtsjahr 2023 prozentual wie folgt dar:



Die nachfolgenden Diagramme stellen die Aufteilung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Drei- und Mehrfamilienhäusern / Wohn- und Geschäftshäusern differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dar:





Aus den Diagrammen lässt sich u.a. ablesen, dass die Anzahl der Kauffälle in den oberen Preisklassen im Jahr 2023 im Vergleich zu den Vorjahren tlw. deutlich abgenommen hat.

3.4 Wohnungseigentum / Teileigentum

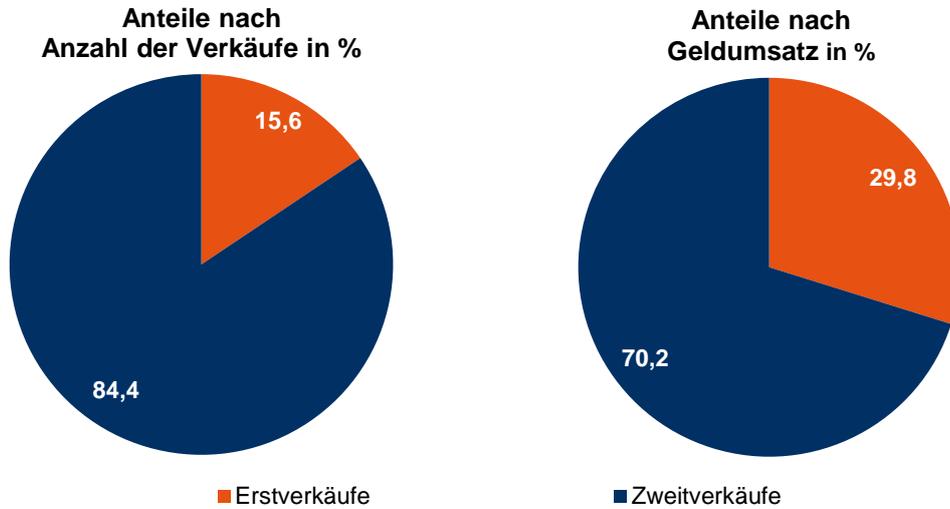
Im Marktsegment Wohnungseigentum / Teileigentum liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 277 Kauffälle vor. Gegenüber 2022 ist die Anzahl der Kauffälle um 20 (= rd. 7 %) gefallen. Die Aufteilung auf die einzelnen Teilmärkte ergibt sich aus der Tabelle unter dem Punkt 3.1.1.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (geeignete Kauffälle) im Teilmarkt Wohnungseigentum – ohne Wohnungserbbaurechte. Die untenstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle und die Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren gegliedert nach Erstverkäufen, Zweitverkäufen und Umwandlungen.

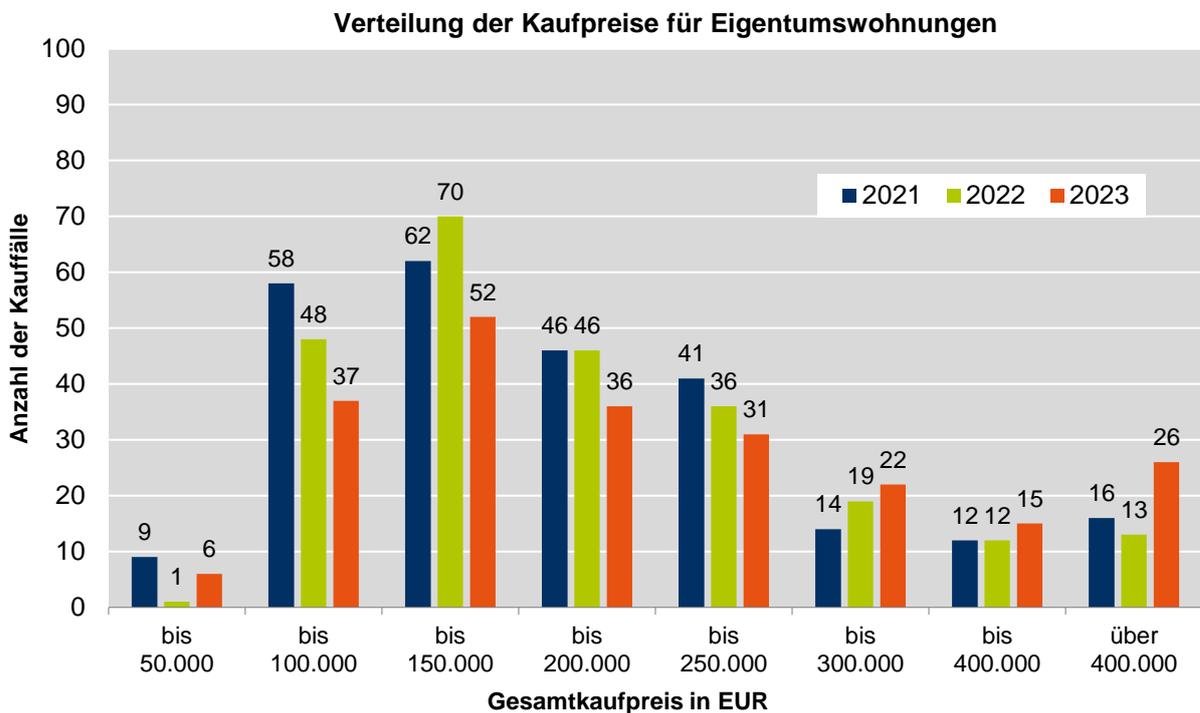
Wohnungseigentum	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. EUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Erstverkäufe	24	12	35	11,69	5,48	13,87
Zweitverkäufe	234	230	190	35,94	38,17	32,60
Umwandlungen	0	3	0	0,00	1,17	0,00
Summe	258	245	225	47,63	44,82	46,47

Auffallend in der Zusammenstellung ist, dass der Gesamtgeldumsatz, trotz der stetigen Abnahme der Kauffälle, in den letzten drei Jahren nahezu konstant geblieben ist. Des Weiteren lässt sich eine deutliche Zunahme der Kauffälle und des Geldumsatzes bei den Erstverkäufen gegenüber dem Vorjahr feststellen. So ist die Anzahl der Kauffälle von 12 auf 35 und der Geldumsatz von 5,48 auf 13,87 Mio. EUR gestiegen.

Die Verteilung der Kauffälle des Jahres 2023 auf die einzelnen Kategorien (Erstverkäufe, Zweitverkäufe und Umwandlungen) ist in den folgenden Diagrammen grafisch dargestellt:



Das nachfolgende Diagramm stellt die Aufteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dar:



Bei der Verteilung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen lässt sich feststellen, dass die Anzahl der Kauffälle in den unteren und mittleren Preiskategorien stetig abnimmt während sie in den obersten Kategorien zunimmt. Die meisten Eigentumswohnungen wurden, wie bereits in den Vorjahren, in der Preisspanne 100.001 bis 150.000 EUR gehandelt.

3.5 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

Für das Jahr 2023 wurden insgesamt 52 Kauffälle über Erbbaugrundstücke, bebaute Erbbaurechte sowie Wohnungs- und Teilerbbaurechte registriert. Das entspricht einem Rückgang von 15 Kauffällen gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der Kauffälle sowie die Umsatzzahlen der letzten drei Jahre für die einzelnen Teilmärkte sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt. Der Teilmarkt Erbbaurechtsbestellungen ist unter Punkt 7.1 des Grundstücksmarktberichtes beschrieben.

Objektart	Anzahl der Kauffälle			Geldumsatz in Mio. EUR		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Erbbaugrundstücke	23	24	11	2,62	2,75	1,20
bebaute Erbbaurechte Ein- und Zweifamilienhäuser	30	32	30	7,62	8,08	6,98
bebaute Erbbaurechte sonstige Gebäude	4	1	1	0,95	2,00	0,28
Wohnungserbbaurechte	8	8	9	1,32	2,10	1,40
Teilerbbaurechte	0	2	0	0,00	0,29	0,00
Summe	65	67	51	12,51	15,22	9,86

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Wohnbauflächen

Auf der Grundlage der vorhandenen Kaufpreise für Wohnbauland und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt hat der Gutachterausschuss in der Bodenrichtwertsitzung vom 15.02.2024 beschlossen, die Bodenrichtwerte für Wohnbauland unverändert zu lassen.

Die langjährige Preisentwicklung für Wohnbauflächen seit 1982 ist unter dem Punkt 4.7.5 als Bodenpreisindexreihe dargestellt.

Hinweis: Bei der Auswertung der Kauffälle für unbebautes Bauland wird seit längerem beobachtet, dass für Baugrundstücke, auf denen die Errichtung von Eigentumswohnungen geplant ist, zum Teil höhere Kaufpreise gezahlt werden als für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau bzw. für den Mietwohnungsbau.

4.2 Gemischte Bauflächen, Bauflächen in Kerngebieten

Die Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen und für Bauflächen in Kerngebieten wurden durch den Gutachterausschuss in der Bodenrichtwertsitzung vom 15.02.2024 nicht verändert.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen wurden durch den Gutachterausschuss in der Bodenrichtwertsitzung vom 15.02.2024 nicht verändert.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden durch den Gutachterausschuss in der Bodenrichtwertsitzung vom 15.02.2024 nicht verändert.

Hinweis: Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beziehen sich seit 2022 gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV ausschließlich auf den Bodenwertanteil ohne Aufwuchs.

Die Umstellung der im Stadtgebiet Recklinghausen vorhandenen forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte auf Werte ohne Aufwuchs erfolgte zum 01.01.2022 in Anlehnung an die Empfehlung der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) mit einem pauschalen Ansatz von 40 % der aus Kaufpreisen (inkl. Aufwuchs) abgeleiteten Werte.

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland wurden für das Stadtgebiet Recklinghausen bisher nicht ermittelt. In der Bodenrichtwertsitzung am 17.02.2022 beschloss der Gutachterausschuss für den Bereich der ehemaligen Trabrennbahn jedoch erstmalig die Ausweisung eines Bodenrichtwertes für die Entwicklungsstufe Bauerwartungsland. Das Gebiet der ehemaligen Trabrennbahn hat sich in 2023 nicht wesentlich weiterentwickelt. Der Gutachterausschuss beschloss daher den Bodenrichtwert von 145 EUR / m² nicht zu verändern. Lediglich die Entwicklungsstufe des Bodenrichtwertes wurde von Bauerwartungsland auf Rohbauland korrigiert.

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Gartenlandflächen in Wohngebieten

Bei Grundstücken in Wohngebieten werden nicht bebaubare Teilflächen, die außerhalb der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks liegen, in der Regel als Gartenland (Hausgarten) bewertet. Eine Auswertung der Kaufpreise über mehrere Jahre hat ergeben, dass derartige Flächen im Stadtgebiet mit ca. 10 % des jeweiligen beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland gehandelt werden.

4.6.2 Friedhöfe

Für die im Stadtgebiet vorhandenen Friedhöfe werden ab dem 01.01.2022 eigene Bodenrichtwertzonen gebildet.

Die Bodenrichtwerte für Friedhöfe, in Höhe von 24 EUR / m², wurden durch den Gutachterausschuss in der Bodenrichtwertsitzung vom 15.02.2024 nicht verändert.

4.6.3 Parkanlagen

Für größere im Stadtgebiet vorhandene Parkanlagen werden ab dem 01.01.2022 eigene Bodenrichtwertzonen gebildet.

Die Bodenrichtwerte für Parkanlagen wurden durch den Gutachterausschuss in der Bodenrichtwertsitzung vom 15.02.2024 nicht verändert. Die aktuellen Bodenrichtwerte für den Stadtteilpark Hochlarmark, den Schimmelsheider Park, den Südpark sowie den Stadtteilpark Suderwich liegen somit unverändert bei 16 EUR / m² und für den Stadtgarten bei 19 EUR / m².

4.6.4 Arrondierungsflächen

Unter Arrondierung ist die Abrundung bzw. Erweiterung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig nutzbare Fläche zu verstehen. Der Zuschnitt und die Lage dieser Flächen ist meist der Gestalt, dass ein Erwerb nur für die unmittelbaren Grundstücksnachbarn in Frage kommt, um entweder die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu erhöhen, den bisher ungünstigen Verlauf einer Grundstücksgrenze zu begradigen oder den Hausgarten zu erweitern.

Abhängig von der Lage und dem möglichen Verwendungszweck werden die Flächen in unterschiedliche Arrondierungstypen eingeteilt. Für die Auswertung wurden Kauffälle über Arrondierungsflächen in Wohn-, Misch- und Dorfgebieten aus den Jahren 2017 bis 2023 herangezogen. Dabei wurden die Kaufpreise in EUR / m² in Relation zu den maßgeblichen Bodenrichtwerten gesetzt. Der prozentuelle Anteil der Kaufpreise am Bodenrichtwert wird in der nachfolgenden Tabelle für die unterschiedlichen Arten der Arrondierungsflächen als Durchschnittswert und als Preisspanne dargestellt.

Art der Arrondierungsfläche	Durchschnittspreis in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert	Preisspanne in % vom maßgeblichen Bodenrichtwert	Anzahl der Kauffälle	Beispiele
1. Erweiterungen bebauter Grundstücke				
a) Flächen zur baulichen Erweiterung und Flächen zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustandes (z.B. Überbau) sowie baurechtlich notwendige Flächen.	(73 %)	30 % - 102 %	8	
b) Seitlich gelegene Flächen, Vorgartenflächen und andere als Stellplatz geeignete Flächen sowie Rückübertragungen von ehemaligen Verkehrsflächen.	(78 %)	44 % - 100 %	9	
c) Garten- und Hinterlandflächen in Innenbereichslagen.	(41 %)	5 % - 102 %	28	
2. Erwerb von Verkehrsflächen				
Nachträglicher Erwerb einer bereits als Straße genutzten Fläche.	(13 %)	8 % - 25 %	10	

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (EUR / m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z. B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 GrundWertVO NRW jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

4.7.2 Das amtliche Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-NRW

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen und des Oberen Gutachterausschusses. Es enthält alle **Bodenrichtwerte** (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen, die **Grundstücksmarktberichte** der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW, eine **Allgemeine Preisauskunft** zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen, **Bodenwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt sowie **Immobilienpreisübersichten** zur Information über Durchschnittspreis für Ein- / Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum.

Des Weiteren werden **Immobilienrichtwerte** (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen im BORIS-NRW veröffentlicht.

Für die über BORIS-NRW bereitgestellten Daten gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen und Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

BORIS-NRW ist unter der Internetadresse www.boris.nrw.de aufrufbar. Für den mobilen Abruf von Bodenrichtwerten steht eine kostenlose „BORIS-plus.NRW App“ zur Verfügung. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Auszug aus BORIS-NRW:

BORIS-NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Bodenrichtwerte

Immobilienrichtwerte

Immobilienpreis-Kalkulator

Grundstücksmarktberichte

Bodenrichtwertübersichten

Immobilienrichtwertübersichten

Allgemeine Preisauskunft

Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer

Adresse, Flurstückskennzeichen, Bodenrichtwertnummer

Aktuelle und zurückliegende Bodenrichtwerte stehen flächendeckend für ganz Nordrhein-Westfalen zur Verfügung. Sie spiegeln das Preisniveau von Baugrundstücken sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wider.

AUF DER KARTE SUCHEN

[Such-Historie löschen](#)

BORIS-NRW
Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Land
Nordrhein-Westfalen

Ausgewähltes Produkt: NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Bodenrichtwerte Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen ↗

Misch-/Mehrgeschossig Weitere Produkte Kontakt

📅 2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗

Bodenrichtwert

370 €/m²

(Misch-/Mehrgeschossig)

Lage und Wert ^

Gemeinde	Recklinghausen
Gemarkungsname	Recklinghausen
Ortsteil	Westviertel
Bodenrichtwertnummer	724
Bodenrichtwert	370 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale ^

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II-IV
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	350 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Zahl der oberirdischen Geschosse	2-4
Bemerkung	Bitte "Örtliche Fachinformationen" beachten!
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Karte

aktueller Jahrgang: 2024

Historische Richtwerte

60 m

4.7.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte werden jährlich gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen. Diese dienen der Erstellung von regionalen bzw. landesweiten Übersichten.

In der nachstehenden Übersicht sind als gebietstypische Werte die durchschnittlichen beitrags- und abgabefreien Bodenrichtwerte in EUR / m² angegeben. Für baureifes Land sind diese Angaben nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen gegliedert sowie nach guter, mittlerer und mäßiger Lage unterteilt. Die Übersicht ist nicht geeignet, die Bodenrichtwertkarte zu ersetzen und kann nicht als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)			
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau	gute Lage [EUR / m ²]	mittlere Lage [EUR / m ²]	mäßige Lage [EUR / m ²]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² beitrags- und abgabefrei	430	320	230
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² beitrags- und abgabefrei	390	320	230
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² beitrags- und abgabefrei	390	320	230
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau	gute Lage [EUR / m ²]	mittlere Lage [EUR / m ²]	mäßige Lage [EUR / m ²]
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V beitrags- und abgabefrei	400	320	250
Baureife Grundstücke für die Gewerbenutzung	gute Lage [EUR / m ²]	mittlere Lage [EUR / m ²]	mäßige Lage [EUR / m ²]
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) beitrags- und abgabefrei	60	46	34

4.7.4 Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstückstiefen

Die Grundstückstiefe ist neben dem Erschließungszustand, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Geschossigkeit eine der wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften der Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, des Geschosswohnungsbaus und der gemischt genutzten Grundstücke. Die entsprechenden Bodenrichtwerte auf dem Gebiet der Stadt Recklinghausen beziehen sich auf Grundstückstiefen von 25 m, 30 m, 35 m bzw. 40 m. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von der Tiefe des Richtwertgrundstücks bewirken Zu- bzw. Abschläge vom Bodenrichtwert. In der nachfolgenden Tabelle sind die Umrechnungskoeffizienten wegen einer vom Richtwertgrundstück abweichenden Grundstückstiefe dargestellt.

Auswirkung der Grundstückstiefe auf den Wert des Grund und Bodens beim Bauland in Wohn-, Misch-, Dorfgebieten und urbanen Gebieten sowie beim Bauland im Außenbereich						
Umrechnungsfaktoren bei vom Bodenrichtwertgrundstück abweichender Tiefe des Bewertungsgrundstücks						
Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks	Tiefe des Bewertungsgrundstücks					
	bis 20 m	21 - 25 m	26 - 30 m	31 - 35 m	36 - 40 m	ab 40 m
25 m	1,03	1,00	0,97	0,94	0,90	ab 40 m in der Regel andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Gartenland in Wohngebieten
30 m	1,06	1,04	1,00	0,97	0,94	
35 m	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	
40 m	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	ab 40 m in der Regel andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Hinterland (Nutzung im Zusammenhang mit der Vorderlandbebauung) in Mischgebieten oder landw. Fläche in Dorfgebieten und in Außenbereichszonen

Die Tabelle ist nur dann anzuwenden, wenn der Bodenrichtwert als Eigenschaft eine Tiefenangabe enthält. Es ist in der Regel von einer Baulandtiefe von 40 m auszugehen. In Einzelfällen, z.B. bei einer planungsrechtlich erforderlichen größeren Grundstückstiefe, kann hiervon abgewichen werden.

Gartenlandflächen in Wohngebieten

Eine Auswertung der Kaufpreise über mehrere Jahre für Gartenlandflächen in Wohngebieten (Hausgärten) hat ergeben, dass diese Flächen im Stadtgebiet mit ca. 10 % des jeweiligen beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes gehandelt werden.

Beispiele für die Anwendung der Tabelle

1. Grundstückstiefe bis 40 m

Bodenrichtwert bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 35 m Tiefe:	200 EUR / m ²
Tiefe des zu bewertenden Grundstücks:	28 m
Umrechnungsfaktor aus der Tabelle:	1,03
Wert des zu bewertenden Grundstücks unter Berücksichtigung der Tiefe:	= 200 EUR / m ² x 1,03 = 206,00 EUR / m²

2. Grundstückstiefe über 40 m

Bodenrichtwert bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 35 m Tiefe:	200 EUR / m ²
Tiefe des zu bewertenden Grundstücks:	48 m
Umrechnungsfaktor aus der Tabelle bis 40 m Tiefe:	0,97
Grundstücksqualität ab 40 m Tiefe:	Gartenland
Wert des zu bewertenden Grundstücks	
• bis zu einer Tiefe von 40 m (Bauland)	= 200 EUR / m ² x 0,97 = 194,00 EUR / m²
• ab 40 m Tiefe (Gartenland)	= 10 % von 200 EUR / m ² = 20,00 EUR / m²

Die Umrechnungstabelle ist in BORIS-NRW zu den in Frage kommenden Bodenrichtwerten als Örtliche Fachinformation hinterlegt.

4.7.5 Bodenpreisindexreihen

Allgemeines

Entsprechend § 18 ImmoWertV sollen die im Zeitverlauf allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Hilfe von Indexreihen erfasst und wiedergegeben werden. Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraumes zu den Preisen eines Basiszeitraumes mit der Indexpunktzahl 100 ergeben.

Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

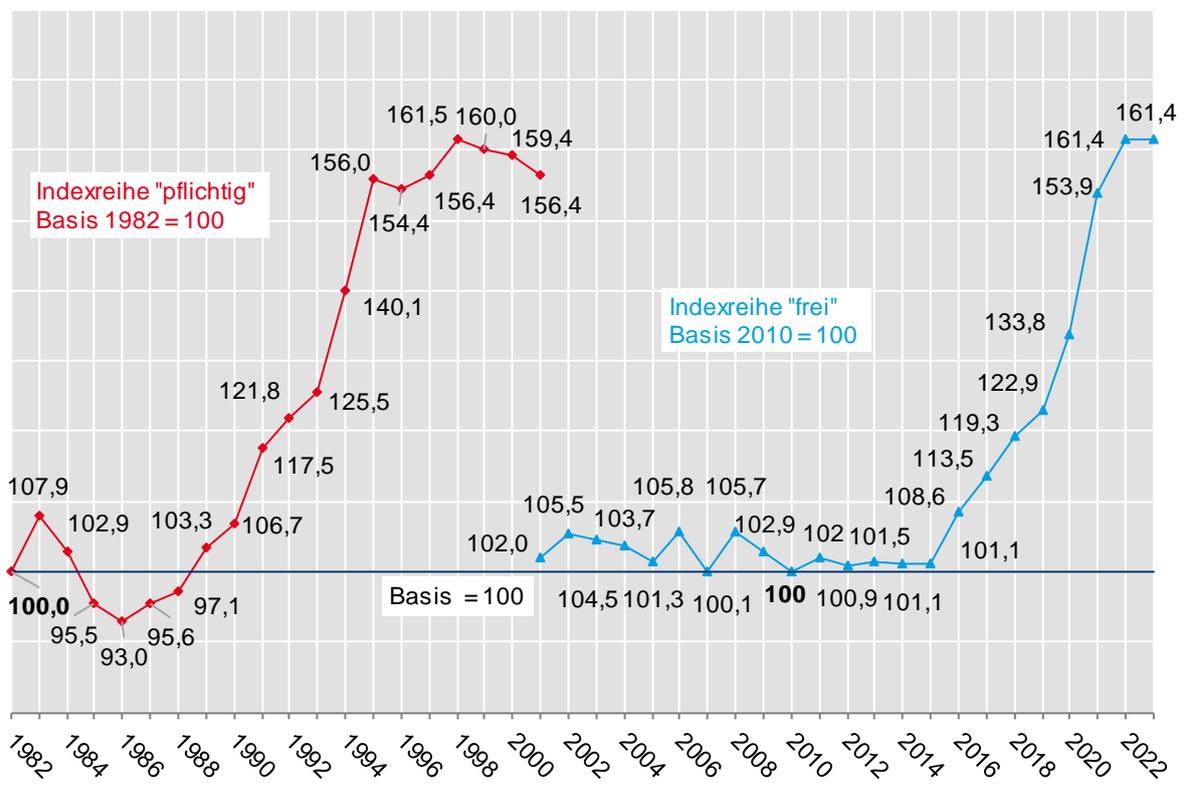
Nachfolgend wird die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus anhand von Indexreihen dargestellt.

In dem Zeitraum 1982 bis 2001 spiegelt die Indexreihe die Preisentwicklung des **erschließungsbeitragspflichtigen** Grund und Bodens wider. Bedingt durch die Umstellung auf beitrags- und abgabenfreie Bodenrichtwerte im Jahre 2002 wurde eine neue Indexreihe für die Preisentwicklung des **beitrags- und abgabenfreien** Grund und Bodens eingeführt. Diese Indexreihe wurde auf das Basisjahr 2010 = 100 (Zeitpunkt der Einführung zentraler Bodenrichtwerte) umgerechnet. Die Indexreihen 1982 = 100 und 2010 = 100 sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramm dargestellt.

Die Entwicklung der Kaufpreise in den einzelnen Jahren kann den Indexpunkten entnommen werden. Die Indexpunktzahl wird als Quotient der auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück abgestellten Kaufpreise im Erhebungszeitraum und der zugehörigen, aus den Kaufpreisen des Basisjahres abgeleiteten Bodenrichtwerte ermittelt. Die Bodenpreisindexreihe bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet.

Für den Geschosswohnungsbau wurde auf Grund der geringen Anzahl von geeigneten Kaufpreisen keine Bodenpreisindexreihe ermittelt.

**Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke
des individuellen Wohnungsbaus**

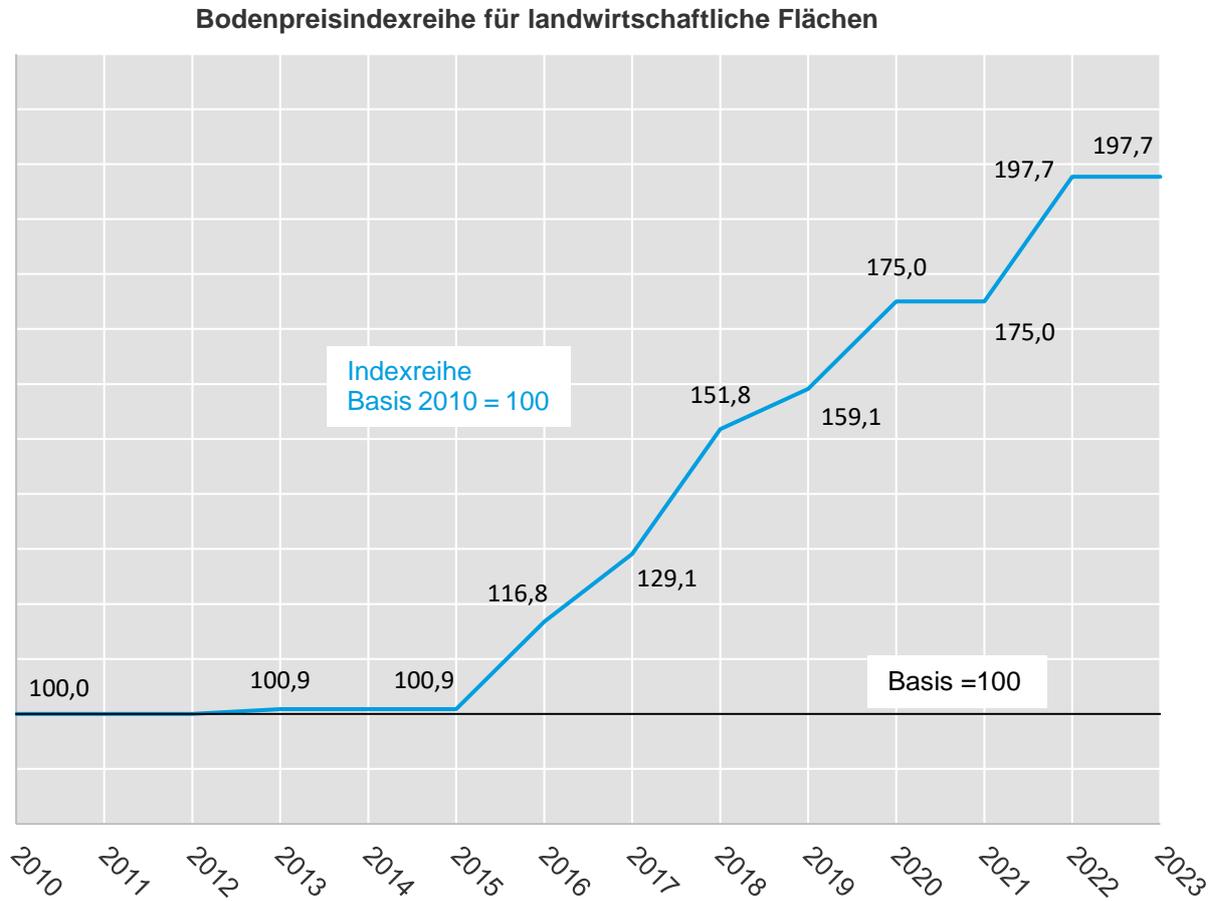


**Bodenpreisindexreihe für Baugrundstücke
des individuellen Wohnungsbaus**

Jahr	Index pflichtig 1982 = 100	Index frei 2010 = 100
1982	100,0	
1983	107,9	
1984	102,9	
1985	95,5	
1986	93,0	
1987	95,6	
1988	97,1	
1989	103,3	
1990	106,7	
1991	117,5	
1992	121,8	
1993	125,5	
1994	140,1	
1995	156,0	
1996	154,4	
1997	156,4	
1998	161,5	
1999	160,0	
2000	159,4	
2001	156,4	102,0
2002		105,5
2003		104,5
2004		103,7
2005		101,3
2006		105,8
2007		100,1
2008		105,7
2009		102,9
2010		100,0
2011		102,0
2012		100,9
2013		101,5
2014		101,1
2015		101,1
2016		108,6
2017		113,5
2018		119,3
2019		122,9
2020		133,8
2021		153,9
2022		161,4
2023		161,4

Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenpreisindexreihe für typisch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) mit dem Basisjahr 2010 = 100 ist in dem nachfolgenden Diagramm und in der nachfolgenden Tabelle abgebildet.



Bodenpreisindexreihe für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Jahr	Index 2010 = 100
2010	100,0
2011	100,0
2012	100,0
2013	100,9
2014	100,9
2015	100,9
2016	116,8
2017	129,1
2018	151,8
2019	159,1
2020	175,0
2021	175,0
2022	197,7
2023	197,7

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von in den Jahren 2022 und 2023 veräußerten und ausgewerteten Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern (ohne Neubauten und Erbbaurechte). Für die Auswertung wurden nur Wohnhäuser in mittleren (normalen) Wohnlagen herangezogen. Vollmodernisierte Objekte sowie Häuser im schlechten bzw. im stark sanierungsbedürftigen Zustand wurden ausgesondert.

Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen in EUR und EUR / m² Wohnfläche handelt es sich um normierte Preise, die sich auf ein beitrags- und abgabenfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Nebengebäude (z. B. Garagen) beziehen. Die Angabe der Durchschnittspreise je m² Wohnfläche wurde um die Standardabweichung (Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert) ergänzt. Neben den Durchschnittskaufpreisen sind in der Tabelle für jede Baujahresklasse auch die Anzahl der Kauffälle sowie die Durchschnittswerte für die Merkmale Baujahr, Bodenrichtwert, Grundstücksgröße, Wohnfläche und Bruttogrundfläche (Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes) dargestellt. Da der Markt hier nur in generalisierter Form dargestellt werden kann, sollte eine Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall unterbleiben.

Ein - und Zweifamilienhäuser 2022 / 2023								
Baujahresklassen	Anzahl der Fälle	Durchschnittswerte in mittleren (normalen) Wohnlagen						
		Baujahr	Bodenrichtwert	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Bruttogrundfläche	Gesamtkaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)	Gesamtkaufpreis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)
			EUR / m ²	m ²	m ²	m ²	EUR	EUR / m ²
Freistehende Häuser								
bis 1949	5	1924	240	757	146	365	394.700	2.729 ± 522
1950 - 1974	14	1963	270	840	190	363	466.081	2.401 ± 720
ab 1975	8	1999	260	612	209	362	671.563	3.219 ± 575
Gesamtbaujahre	27	1966	260	757	187	363	513.746	2.704 ± 722
Doppelhaushälften / Reihenhäuser								
bis 1949	32	1922	240	510	133	276	277.498	2.085 ± 659
1950 - 1974	19	1958	240	496	120	265	286.563	2.408 ± 463
ab 1975	25	1992	270	355	132	244	407.876	3.131 ± 720
Gesamtbaujahre	76	1954	250	455	129	263	322.652	2.510 ± 778
Reihenmittelhäuser								
bis 1949	12	1911	230	305	97	219	182.274	1.892 ± 730
1950 - 1974	12	1963	245	302	107	253	261.050	2.444 ± 478
ab 1975	13	1989	280	249	116	254	351.016	3.062 ± 645
Gesamtbaujahre	37	1955	250	285	107	243	267.111	2.482 ± 781

Die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den letzten 12 Jahren bezogen auf die Gesamtbaujahre ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich. Die in der Tabelle dargestellten Angaben wurden jeweils für 2 Jahre zusammengefasst. Auffallend in der Zusammenstellung ist, dass die Kaufpreise je m² Wohnfläche für freistehende Häuser sowie für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser zum ersten Mal seit 2016 / 2017 gefallen sind. Für freistehende Häuser sind die Preise um 116 EUR / m² (= 4,1 %) niedriger als 2021 / 2022, bei den Doppelhaushälften / Reihenendhäusern um 49 EUR / m² (= 1,9 %). Bei den Reihemittelhäusern setzt sich der Preisanstieg kontinuierlich seit 2011 / 2012 fort. Gegenüber 2021 / 2022 sind die Preise durchschnittlich um 82 EUR / m² (= 3,4 %) gestiegen.

Ein - und Zweifamilienhäuser								
Durchschnittswerte in mittleren (normalen) Wohnlagen								
Bezugsjahre	Anzahl der Fälle	Baujahr	Bodenrichtwert	Grundstückgröße	Wohnfläche	Bruttogrundfläche	Gesamtkaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)	Gesamtkaufpreis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)
			EUR / m ²	m ²	m ²	m ²	EUR	EUR / m ²
Freistehende Häuser								
2011 / 2012	51	1965	180	842	171	372	262.127	1.576
2012 / 2013	38	1969	185	841	183	381	283.485	1.606
2013 / 2014	27	1972	190	852	170	380	279.644	1.670
2014 / 2015	19	1965	195	680	170	388	289.119	1.631
2015 / 2016	27	1966	210	892	192	430	382.910	1.975
2016 / 2017	28	1962	190	809	183	412	333.447	1.772
2017 / 2018	35	1961	200	775	172	379	332.504	1.918
2018 / 2019	34	1960	205	774	170	387	322.864	1.916
2019 / 2020	31	1959	220	723	173	397	342.216	1.999
2020 / 2021	37	1962	235	787	164	364	408.221	2.413
2021 / 2022	35	1969	250	804	182	366	510.942	2.820
2022 / 2023	27	1966	260	757	187	363	513.746	2.704
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser								
2011 / 2012	133	1958	165	479	130	296	175.922	1.369
2012 / 2013	116	1964	170	469	129	286	187.472	1.448
2013 / 2014	107	1968	165	454	127	279	189.885	1.490
2014 / 2015	55	1973	165	444	128	267	203.876	1.594
2015 / 2016	57	1970	165	434	132	279	210.249	1.617
2016 / 2017	82	1961	170	450	134	295	204.538	1.559
2017 / 2018	71	1963	185	446	132	294	220.145	1.681
2018 / 2019	83	1959	195	437	133	279	246.315	1.863
2019 / 2020	84	1957	205	469	135	288	265.172	1.961
2020 / 2021	75	1963	220	510	142	320	322.871	2.292
2021 / 2022	83	1958	235	462	135	285	343.317	2.559
2022 / 2023	76	1954	250	455	129	263	322.652	2.510
Reihemittelhäuser								
2011 / 2012	69	1959	155	272	105	242	133.234	1.259
2012 / 2013	52	1954	155	268	104	227	135.338	1.280
2013 / 2014	46	1954	155	294	105	241	136.208	1.278
2014 / 2015	37	1956	160	276	111	265	153.692	1.380
2015 / 2016	34	1959	160	297	113	270	169.806	1.486
2016 / 2017	40	1962	170	264	111	235	173.856	1.569
2017 / 2018	44	1963	180	249	110	235	177.252	1.611
2018 / 2019	41	1960	185	262	106	234	175.039	1.619
2019 / 2020	42	1955	205	267	102	228	191.417	1.743
2020 / 2021	38	1951	210	273	108	232	225.937	2.054
2021 / 2022	44	1951	225	279	109	242	260.049	2.400
2022 / 2023	37	1955	250	285	107	243	267.111	2.482

5.1.2 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat Immobilienrichtwerte als Vergleichsfaktoren gemäß § 20 ImmoWertV beschlossen, welche im BORIS-NRW veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe Punkt 5.4).

5.1.3 Vergleichsfaktoren - Gebädefaktoren

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten, insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie sind (bei Renditeobjekten) auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Rohertragsfaktor – siehe Punkt 5.2.1) oder (bei nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelten Objekten) auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen.

Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Merkmale der ihnen zugrunde gelegten Vergleichsgrundstücke hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Die Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden getrennt für freistehende Häuser, für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und für Reihenmittelhäuser abgeleitet. Um die Ergebnisse der Auswertung auf eine breitere Datenbasis zu stellen, wurden Kaufpreise der letzten 3 Jahre zugrunde gelegt. Für die Auswertung wurden Gebäude mit folgenden Eigenschaften herangezogen:

- massive Bauweise,
- ausgebautes Dachgeschoss,
- unterkellert,
- kein oder geringer Instandhaltungsstau,
- normaler bis guter Bauzustand.

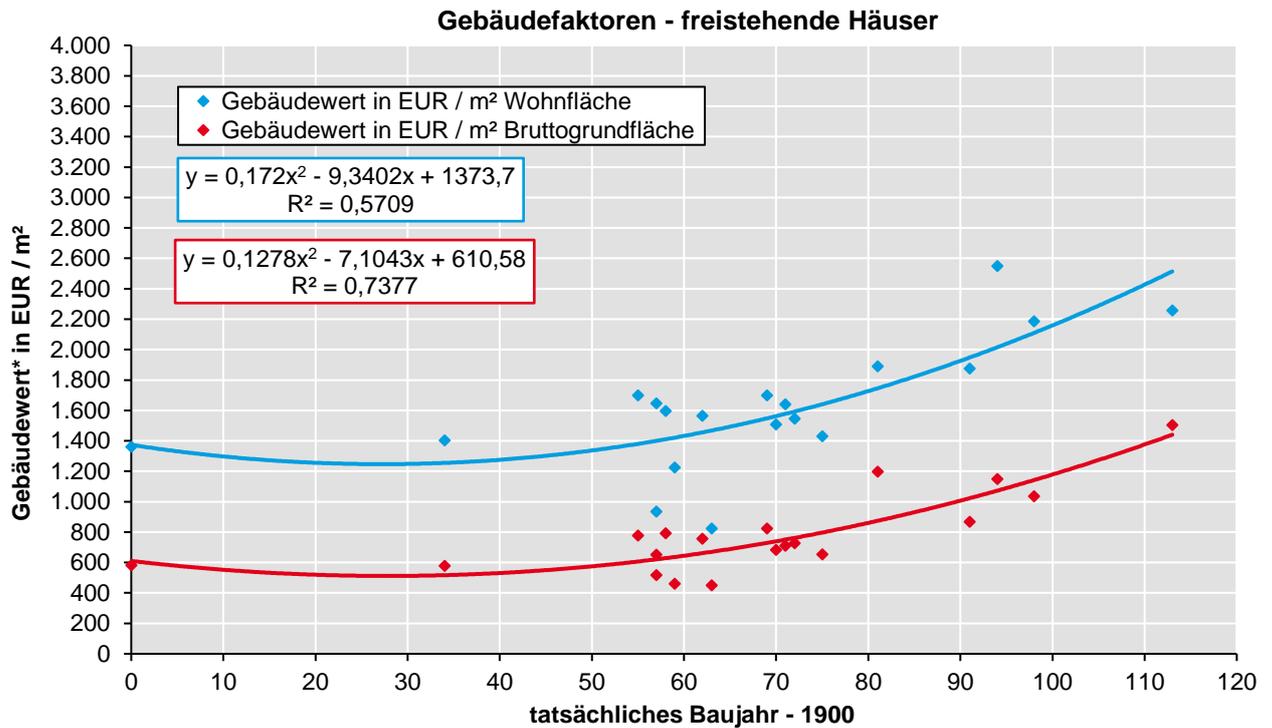
Die herangezogenen Kaufpreise wurden auf ein schadenfreies Objekt normiert.

Weitere Merkmale des zu Grunde gelegten Datenbestandes sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Bei den Gebädefaktoren handelt es sich um den **Gebäudewert** je m² Wohnfläche bzw. je m² Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes. Der überschlägige Wert des Grundstücks ergibt sich, indem die Wohnfläche oder die Bruttogrundfläche des zu bewertenden Objektes mit dem entsprechenden Gebädefaktor multipliziert wird und der Bodenwert, der Wert der Außenanlagen sowie der Wert der Nebengebäude (z. B. der Wert der Garage) addiert werden. Abweichungen des Bewertungsobjektes von den o.a. Merkmalen (z. B. überdurchschnittliche Ausstattung, vorhandene Bauschäden usw.) sind sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

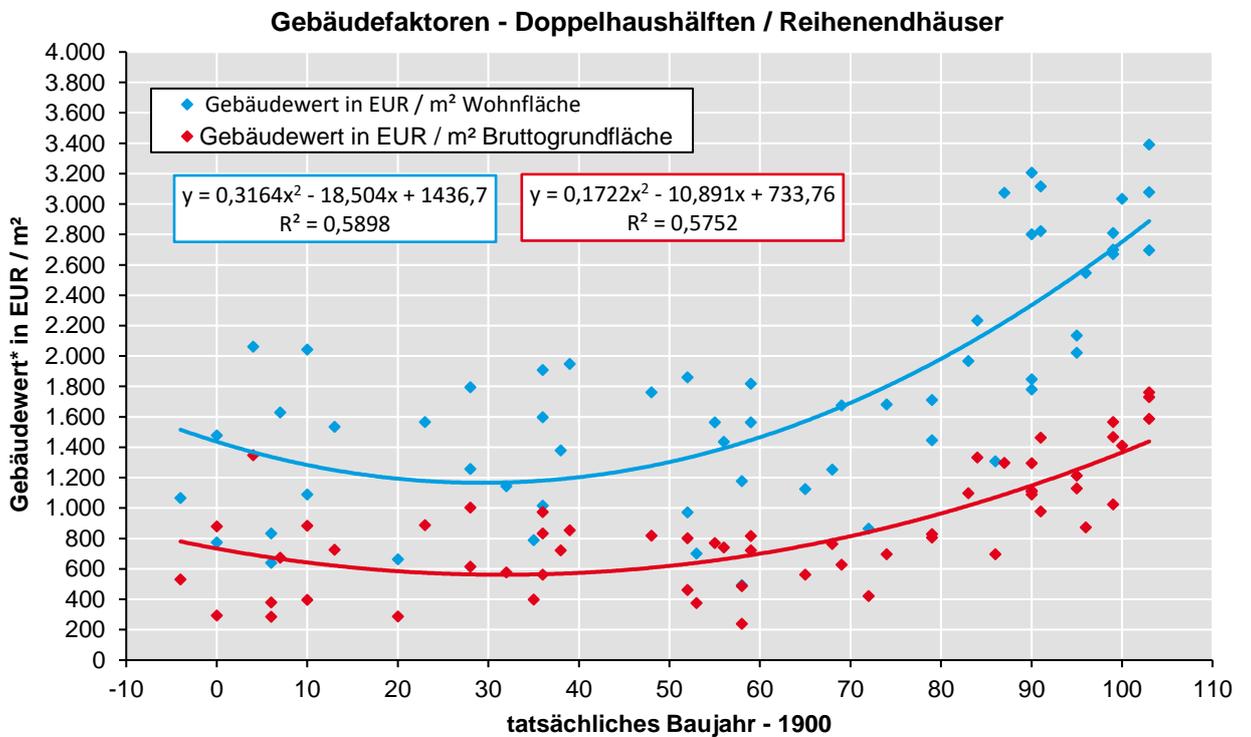
Die Ergebnisse der Auswertung werden in den folgenden Diagrammen dargestellt.

Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Gebäudeart	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes						
	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohnfläche (WFL) in m ²	Ø Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	Ø Gebäudewert in EUR / m ² WFL	Ø Gebäudewert in EUR / m ² BGF	Ø tatsächliches Baujahr
freistehende Häuser	19	3	188	398	1.622	784	1967
Standardabweichung			± 60	± 141	± 420	± 271	± 24
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	58	3	134	279	1.768	867	1957
Standardabweichung			± 32	± 76	± 753	± 384	± 34
Reihenmittelhäuser	25	3	121	247	1.991	967	1962
Standardabweichung			± 37	± 69	± 652	± 308	± 34



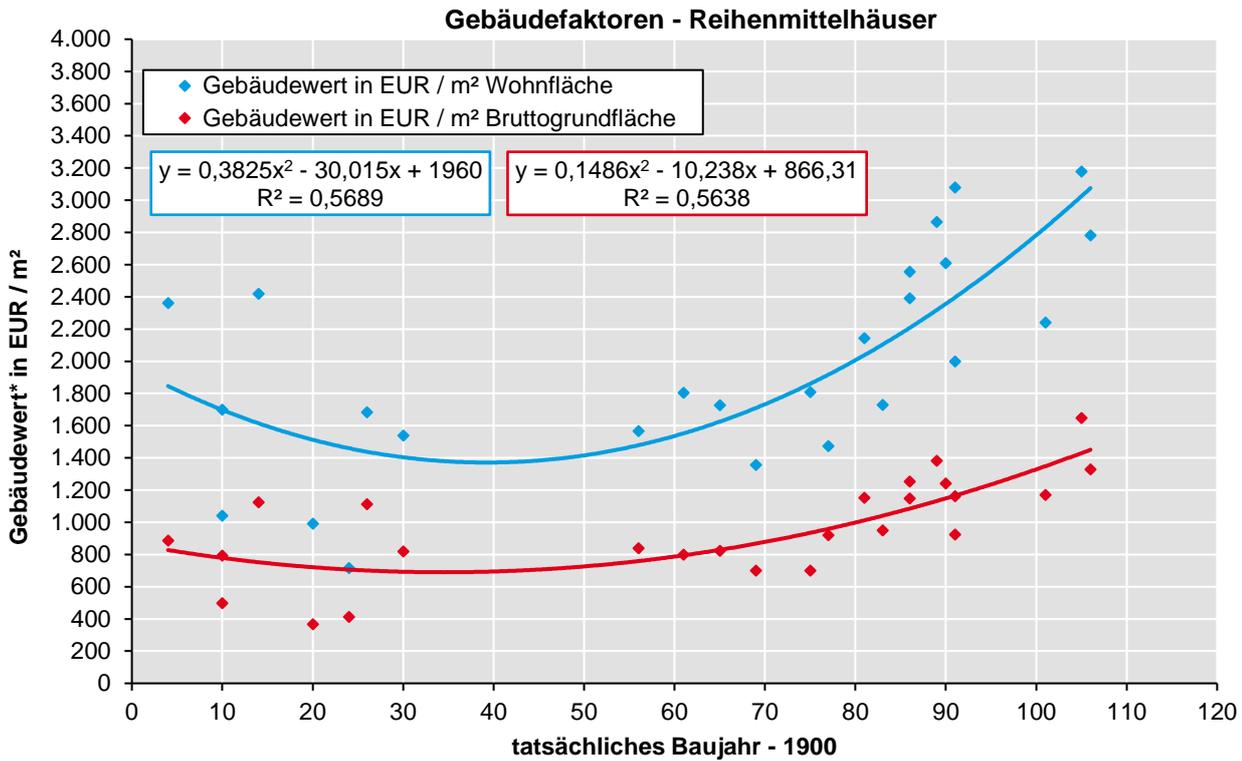
Die Funktionsgleichungen für freistehende Häuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,172x^2 - 9,3402x + 1373,7$
 bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,1278x^2 - 7,1043x + 610,58$
x = tatsächliches Baujahr - 1900



Die Funktionsgleichungen für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,3164x^2 - 18,504x + 1436,7$
 bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,1722x^2 - 10,891x + 733,76$
x = tatsächliches Baujahr - 1900



Die Funktionsgleichungen für Reihenmittelhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche:

$$y = 0,3825x^2 - 30,015x + 1960$$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:

$$y = 0,1486x^2 - 10,238x + 866,31$$

$$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$$

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Bewertungsobjekt: Reihenmittelhaus, Baujahr 1980

Berechnung der Gebäudefaktoren (F) für Reihenmittelhäuser:

bezogen auf die Wohnfläche:

$$x = 1980 - 1900 = 80$$

$$F = 0,3825 \times 80^2 - 30,015 \times 80 + 1960$$

$$F = 2007 \text{ EUR / m}^2$$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:

$$x = 1980 - 1900 = 80$$

$$F = 0,1486 \times 80^2 - 10,238 \times 80 + 866,31$$

$$F = 998 \text{ EUR / m}^2$$

In der nachfolgenden Tabelle werden die Gebäudefaktoren unter Anwendung der o.a. Formeln für die Baujahre 1950 bis 2005 ermittelt.

* schadenfreies Objekt, ohne Bodenwert sowie ohne Zeitwerte für Außenanlagen, Hausanschlüsse und Nebengebäude

tats. Baujahr	Gebäudedefaktoren*					
	freistehende Häuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² BGF	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² BGF	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² BGF
1950	1.337	575	1.303	620	1.416	726
1955	1.380	606	1.376	656	1.466	753
1960	1.432	644	1.466	700	1.536	787
1965	1.493	689	1.571	753	1.625	829
1970	1.563	739	1.692	815	1.733	878
1975	1.641	797	1.829	886	1.860	934
1980	1.727	860	1.981	965	2.007	998
1985	1.822	930	2.150	1.052	2.172	1.070
1990	1.926	1.006	2.334	1.148	2.357	1.149
1995	2.039	1.089	2.534	1.253	2.561	1.235
2000	2.160	1.178	2.750	1.367	2.784	1.329
2005	2.289	1.274	2.982	1.489	3.025	1.430

* Gebäudewert in EUR / m² (schadenfreies Objekt, ohne Bodenwert sowie ohne Zeitwerte für Außenanlagen, Hausanschlüsse und Nebengebäude)

Beispiel:

Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	138 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	280 m ²
Bodenwert:	110.000 EUR
Zeitwert der Außenanlagen / Hausanschlüsse:	10.000 EUR
Zeitwert der Garage:	5.000 EUR
Wertminderung wegen Bauschäden	4.000 EUR

Gebäudedefaktoren aus der Tabelle

für Doppelhaushälften, Baujahr 1990: 2.334 EUR / m² Wohnfläche, 1.148 EUR / m² BGF

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Wohnfläche:

138 m² x 2.334 EUR / m² + 110.000 EUR + 10.000 EUR + 5.000 EUR - 4.000 EUR
= rd. **443.000 EUR**

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Bruttogrundfläche (BGF):

280 m² x 1.148 EUR / m² + 110.000 EUR + 10.000 EUR + 5.000 EUR - 4.000 EUR
= rd. **442.000 EUR**

5.1.4 Sachwertfaktoren

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Da das Sachwertverfahren auf Grund der regionalen Einflüsse auf die Preisgestaltung (z. B. Angebot / Nachfrage, Baupreisniveau) in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist der nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse die Aufgabe Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, zu ermitteln. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Bei dem so ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert sind noch ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Bauschäden) sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die Auswertung entsprechender Kauffälle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021. Die Handlungsempfehlungen können unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

Die wesentlichen Modellparameter der Handlungsempfehlungen sind nachfolgend zusammengestellt:

Kaufpreis	bereinigter, auf ein schadenfreies Objekt normierter Kaufpreis Der bereinigte Kaufpreis enthält auch Garagen, weitere Nebengebäude sind in der Regel nicht enthalten.
Herstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Regionalfaktor	1,00
Korrekturfaktor	1,05 für Zweifamilienhäuser
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Anlage 4 ImmoWertV
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Drempel, Spitzboden	Berücksichtigung entsprechend den Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW
Besonders zu erfassende Bauteile	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Punkt 5.4 der Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z. B. Photovoltaikanlagen, Wintergärten sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.
Baupreisindex	Preisindex des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr (Jahr der Bezugsfertigkeit)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend Anlage 2 ImmoWertV, >= 20 Jahre, keine Neubauten
Alterswertminderung	linear

Außenanlagen	Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (einschließlich Hausanschlüsse) erfolgt als Zeitwert bis maximal 14.000 EUR. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.
Bodenwert	Berechnung aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen.)

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren werden die auf ein schadenfreies Objekt normierten Kaufpreise den vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt.

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{vorläufiger Sachwert}$$

Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind sowie Kauffälle mit fehlenden bzw. unvollständigen Angaben zum Zustand und Ausstattung des Kaufobjektes wurden vorab ausgesondert. Gleiches gilt für Altbauten mit einer Restnutzungsdauer < 20 Jahre und sanierungsbedürftige Objekte bzw. Objekte mit größeren Bauschäden (Ansatz bei der Kauffallauswertung > 20.000 EUR). Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren standen letztendlich 112 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2022 und 2023 zur Verfügung.

Im Rahmen der Auswertung wurde die Abhängigkeit zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten untersucht. Die Auswertung wurde getrennt für die Gebäudearten freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser durchgeführt.

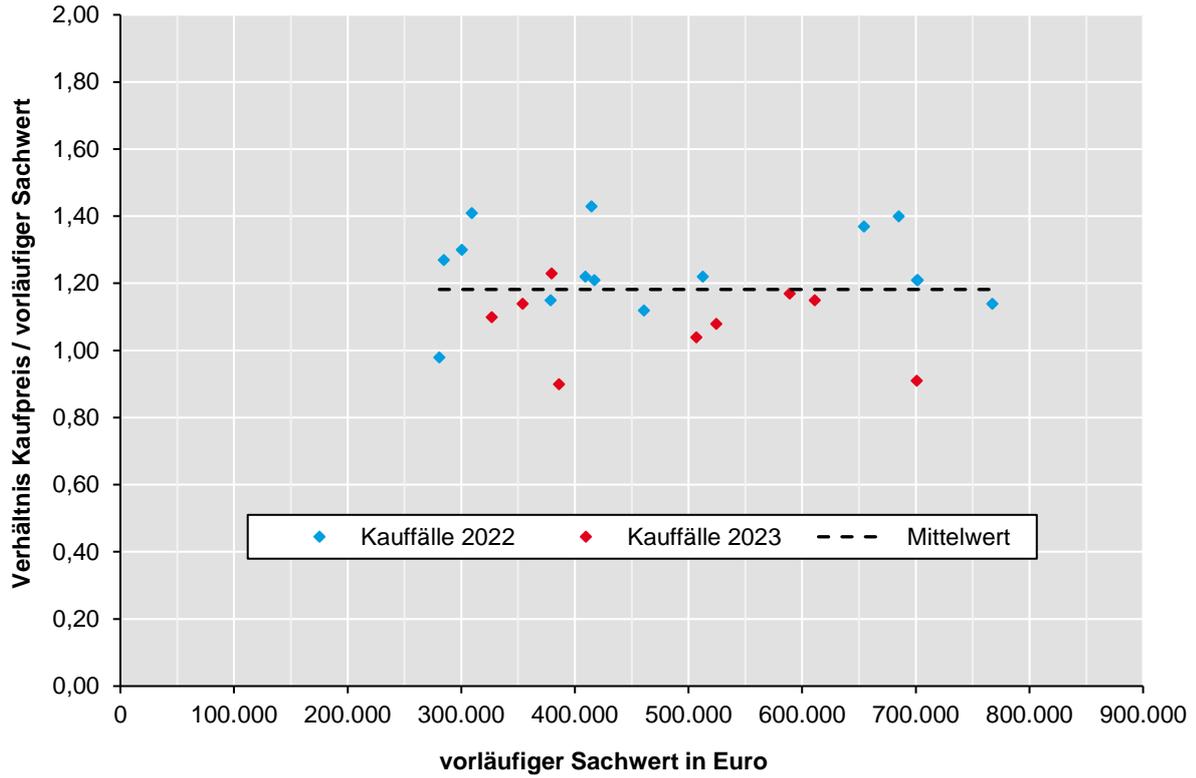
Die Ergebnisse der Auswertung sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramme dargestellt. In den Diagrammen sind die aus den einzelnen Kaufpreisen ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von den jeweiligen vorläufigen Sachwerten als Streudiagramme abgebildet.

Für alle drei Gebäudearten hat die Auswertung ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist. Die Sachwertfaktoren für alle Gebäudearten werden deshalb als Mittelwerte angegeben. Die Kenngrößen der wichtigsten Merkmale sind auf Seite 45 dargestellt.

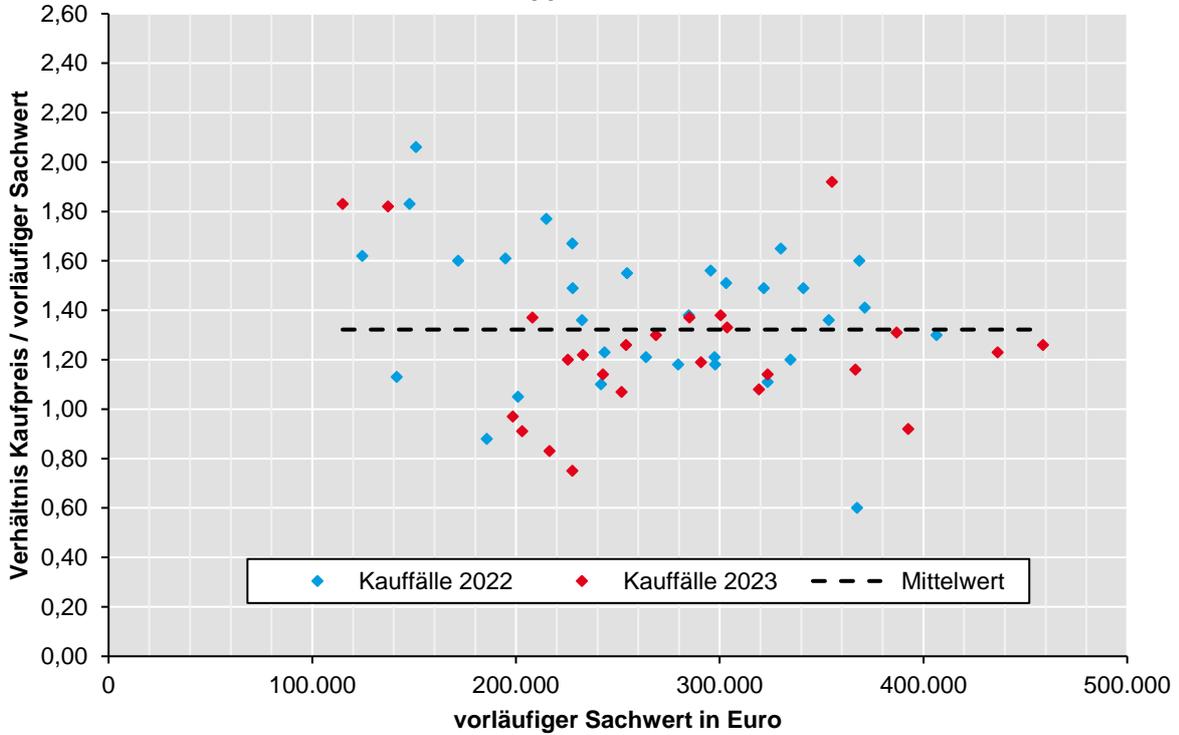
Gebäudeart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Sachwertfaktoren (SWF)	Standardabweichung
freistehende Häuser	24	2	SWF = 1,18	± 0,14
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	57	2	SWF = 1,32	± 0,30
Reihenmittelhäuser	31	2	SWF = 1,37	± 0,31

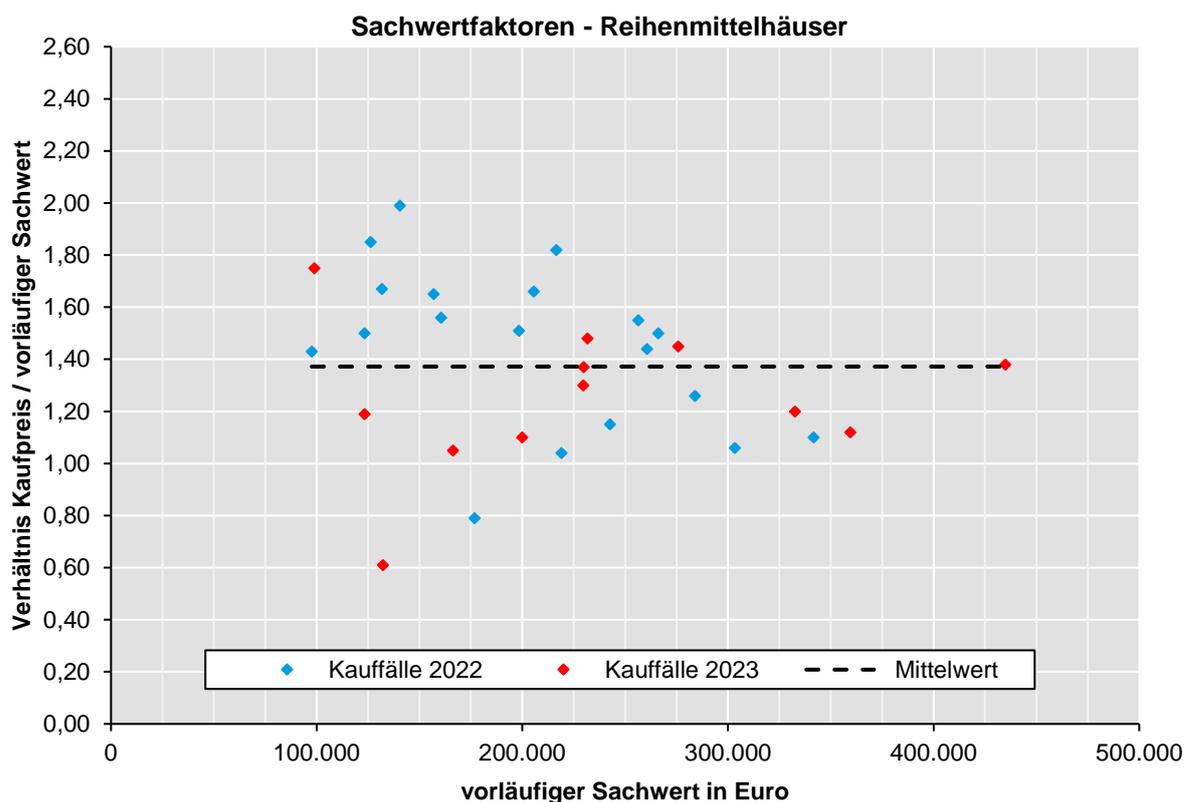
Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind wegen der großen Streuung der Einzelwerte die nachfolgend abgebildeten Streudiagramme im Hinblick auf die Höhe des vorläufigen Sachwertes als auch auf das Verkaufsjahr / Bewertungsjahr sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

Sachwertfaktoren für freistehende Häuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser





Die Kenngrößen der wichtigsten Merkmale der ausgewerteten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Gebäudeart	Sachwertfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes						
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø vorl. Sachwert ^{*)}	Ø Wohnfläche	Ø Restnutzungsdauer ^{*)}	Ø Bodenrichtwert ^{*)}	Ø Grundstücksgröße
				EUR	m ²	Jahre	EUR / m ²	m ²
freistehende Häuser	1,18	24	2	485.515	191	43	285	735
Standardabweichung	± 0,14			± 155.346	± 57	± 17	± 71	± 252
Minimum				280.656	119	21	160	405
Maximum				767.267	340	73	420	1.482
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	1,32	57	2	271.876	127	39	252	406
Standardabweichung	± 0,30			± 80.357	± 42	± 13	± 52	± 154
Minimum				114.861	74	21	175	176
Maximum				458.564	301	68	390	736
Reihenmittelhäuser	1,37	31	2	216.911	109	36	267	270
Standardabweichung	± 0,31			± 82.721	± 35	± 12	± 66	± 83
Minimum				97.625	70	21	190	140
Maximum				435.015	210	63	500	476

^{*)} zum Kaufzeitpunkt

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Der **Liegenschaftszinssatz** ist von wesentlicher Bedeutung für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Marktanpassung im Ertragswertverfahren).

Nach der gesetzlichen Definition ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist 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 (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Für das Gebiet der Stadt Recklinghausen wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (siehe Punkt 6.4), für Wohnungserbbaurechte (siehe Punkt 7.2.5), für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie für Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte (siehe Punkt 5.3.1) auf der Grundlage der Handlungsempfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA.NRW) zu den Änderungen durch die ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Handlungsempfehlungen können unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

Die wesentlichen Parameter der Handlungsempfehlungen sind nachfolgend zusammengestellt:

- Kaufpreis:	Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt)
- Rohertrag:	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z. B. nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen)
- Bewirtschaftungskosten:	nach Anlage 3 der ImmoWertV (siehe Punkt 8.1)
- Reinertrag:	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
- Gesamtnutzungsdauer:	in der Regel nach Anlage 1 ImmoWertV
- Restnutzungsdauer:	nach Anlage 2 ImmoWertV, in der Regel ≥ 20 Jahre, keine Neubauten
- Bodenwert:	Bodenwert aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen abzuspalten. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

Bei Immobilien, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, ist neben dem Liegenschaftszinssatz auch der **Rohertragsfaktor** von Interesse. Der Wert derartiger Immobilien kann mit Hilfe des Rohertragsfaktors (Verhältnis Kaufpreis zum Jahresrohertrag) überschlägig ermittelt werden. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus der Immobilie, insbesondere Mieten

und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze und die Rohertragsfaktoren sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren										
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes								Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in m ²	Ø Kaufpreis in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in EUR / qm Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	
Dreifamilienhäuser	1,5	9	2	263	1.399	5,2	29	28	80	20,7
Standardabw.	± 0,8			± 64	± 279	± 0,2	± 2	± 6		± 3,9
Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20%)	2,9	22	2	500	1.201	5,7	28	31	80	16,9
Standardabw.	± 1,3			± 344	± 292	± 0,6	± 3	± 7		± 2,9
Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20%)	4,0	16	3	602	1.186	6,4	24	30	80	14,8
Standardabw.	± 1,3			± 403	± 530	± 1,5	± 3	± 13		± 3,3

5.2.2 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023 für ausgewertete Verkäufe von Drei- und Mehrfamilienhäusern. Neubauten, Erbbaurechte und Gebäude mit gewerblichem Mietanteil wurden ausgeschlossen. Bei den durchschnittlichen Preisen in EUR und EUR / m² Wohnfläche handelt es sich um normierte Preise, die sich auf ein beitrags- und abgabenfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Nebengebäude (z. B. Garagen) beziehen. Des Weiteren sind die Anzahl der Verkaufsfälle, die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Wohn- / Nutzfläche in den einzelnen Baujahresklassen dargestellt. Beim normierten Kaufpreis je m² Wohn- / Nutzfläche wurde zusätzlich die Standardabweichung (Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert) angegeben.

Da der Markt hier nur in generalisierter Form dargestellt werden kann, sollte eine Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall unterbleiben.

Drei- und Mehrfamilienhäuser 2022 / 2023							
Baujahrs- klassen	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Durchschnittswerte				
			Baujahr	Grundstücks- größe	Wohn- und Nutzfläche	normierter Kaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)	
						Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutzfläche
			m ²	m ²	EUR	EUR / m ²	
bis 1949	17	2	1923	887	331	410.329	1.250 ± 279
1950 - 1974	10	2	1959	779	344	392.200	1.047 ± 489
ab 1975	6	2	1982	1.430	707	1.028.833	1.498 ± 226
Gesamt- baujahre	33	2	1945	953	403	517.291	1.234 ± 372

Nachfolgend wird die Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser seit 2007 / 2008, jeweils für 2 Jahre zusammengefasst, ohne Unterteilung in Baujahresklassen dargestellt:

Drei- und Mehrfamilienhäuser						
Bezugs- jahre	Anzahl der Fälle	Durchschnittswerte				
		Baujahr	Grundstücks- größe	Wohn- und Nutzfläche	normierter Kaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutzfläche
			m ²	m ²	EUR	EUR / m ²
2007 / 2008	37	---	632	299	195.344	669
2008 / 2009	30	---	618	344	212.766	644
2009 / 2010	34	---	765	415	282.520	704
2010 / 2011	34	1936	775	415	293.397	708
2011 / 2012	48	1940	646	329	230.423	720
2012 / 2013	41	1943	673	339	250.754	754
2013 / 2014	32	1940	640	389	243.694	660
2014 / 2015	31	1947	691	374	266.694	727
2015 / 2016	30	1948	740	406	338.087	825
2016 / 2017	37	1943	821	387	327.573	840
2017 / 2018	41	1947	733	373	336.230	940
2018 / 2019	44	1950	896	417	436.736	1.087
2019 / 2020	35	1945	1.015	448	493.883	1.149
2020 / 2021	40	1939	852	356	423.008	1.208
2021 / 2022	42	1941	900	386	464.748	1.210
2022 / 2023	33	1945	953	403	517.291	1.234

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von ausgewerteten Verkäufen von Wohn- und Geschäftshäusern (ohne Neubauten und Erbbaurechte sowie direkte Innenstadtlagen) seit dem Jahr 2007. Die dargestellten Preise wurden jeweils für 2 Jahre zusammengefasst. Die normierten Kaufpreise in EUR und EUR / m² Wohn- / Nutzfläche beziehen sich auf ein beitrags- und abga-

benfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Garagen, aber einschließlich der gewerblich / geschäftlich genutzten Nebengebäude. Des Weiteren sind die Anzahl der Verkaufsfälle, der durchschnittliche gewerbliche Mietanteil, die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Wohn- / Nutzfläche dargestellt. Da der Markt hier nur in generalisierter Form dargestellt werden kann, sollte eine Übertragung auf einen konkreten Wertermittlungsfall unterbleiben.

Wohn- und Geschäftshäuser						
Bezugs- jahre	Anzahl der Fälle	Durchschnittswerte				
		Gewerblicher Mietanteil	Grundstücks- größe	Wohn- und Nutzfläche	normierter Kaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Garagen)	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutzfläche
%	m ²	m ²	EUR	EUR / m ²		
2007 / 2008	12	35	684	479	248.167	507
2008 / 2009	11	35	509	416	184.143	451
2009 / 2010	9	35	526	451	212.667	480
2010 / 2011	9	31	500	431	195.461	487
2011 / 2012	9	31	647	401	178.564	473
2012 / 2013	12	25	748	544	245.807	476
2013 / 2014	17	30	807	571	289.820	505
2014 / 2015	13	35	746	506	330.380	661
2015 / 2016	9	46	603	397	286.196	764
2016 / 2017	11	34	470	409	233.696	579
2017 / 2018	14	32	1.139	1.326	1.470.036	693
2018 / 2019	20	36	1.002	1.062	1.158.180	807
2019 / 2020	23	44	1.096	599	457.477	832
2020 / 2021	30	39	1.062	678	591.712	910
2021 / 2022	15	33	798	733	704.535	957
2022 / 2023	6	37	855	308	373.667	1.355

5.3 Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte

5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Geeignete Kauffälle von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie von Gewerbe- und Industrieobjekten liegen nur vereinzelt vor. Die genauen Verkaufsumstände und Eigenschaften der veräußerten Objekte sind oft nicht hinreichend bekannt, was sich in einer großen Streuung der Auswertungsergebnisse widerspiegelt. Eine statistisch gesicherte Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren für diese Objekte ist somit nicht möglich. In der nachfolgenden Tabelle werden daher keine Mittelwerte, sondern lediglich die Spannweiten (Minimum und Maximum) der ermittelten Werte dargestellt. Die angegebenen Werte sollen nur einer groben Orientierung dienen.

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren				
Objektart	Liegen- schaftszins- satz in % Min-Max	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Roher- tragsfaktor Min-Max
Geschäfts- und Bürogebäude	1,3 - 8,3	7	3	8,9 - 22,5
Gewerbe- und Industrieobjekte	0,9 - 2,3	4	3	13,6 - 16,7

5.4 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein „Normobjekt“ im gesamten Stadtgebiet. Immobilienrichtwerte bieten den Nutzern eine Orientierungshilfe, um in eigener Verantwortung den Immobilienpreis für ein angefragtes Objekt zu bestimmen.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 erstmalig Immobilienrichtwerte für Weiterverkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Wohnungseigentum abgeleitet und beschlossen. Zur Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden Kaufverträge aus den Geschäftsjahren 2017 bis 2023 mittels statistischer Verfahren analysiert. Grundlage der statistischen Analyse ist eine räumlich autoregressive Regression (SAR - spatial conditional and simultaneous autoregression model), die nach dem „Modell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten in NRW“ der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW) erfolgte. Das Immobilienrichtwertmodell kann unter www.boris.nrw.de → Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW abgerufen werden.

Die zur Ableitung genutzten Daten wurden sachverständig aus der Kaufpreissammlung und nur mit solchen Fällen ermittelt, die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Des Weiteren wurden die Kaufpreise, aus denen die Immobilienrichtwerte hergeleitet werden, auf eine Norm abgestellt (Bereinigung der Kaufpreise). Diese Norm und somit auch die Immobilienrichtwerte werden wie folgt definiert:

Immobilienrichtwerte

- sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten (Erstverkäufe)
- beinhalten keine Nebengebäude (Garagen, Wintergärten etc.)
- beinhalten keine PKW-Stellplätze (im Freien, in einer Garage oder in einer Tiefgarage)
- beinhalten beim Teilmarkt Eigentumswohnungen keine Sondernutzungsrechte (z.B. am Garten)
- beinhalten kein Inventar
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Altlasten, Erbbaurechte)
- gelten für schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- sind nur innerhalb des Modells des Gutachterausschusses mit seinen entsprechenden Umrechnungstabellen zu verwenden

Normobjekt

Neben der Kaufpreisbereinigung (Abstellung auf die Norm) haben die Immobilienrichtwerte je Teilmarkt („Ein- und Zweifamilienhäuser“ bzw. „Eigentumswohnungen“) eine individuelle Norm, die sich aus der Datenanalyse ergibt. Diese sind in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes bzw. zu der individuellen Norm werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen sind in den örtlichen Fachinformationen zu den Immobilienrichtwerten unter www.boris.nrw.de veröffentlicht.

Werte für Nebengebäude, PKW-Stellplätze, Sondernutzungsrechte und Inventar sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen.

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

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird im modalen Fenster die Berechnung einer Wert-schätzung interaktiv in Form eines „Immobilien-Preis-Kalkulators“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“ wird dieser gestartet.

BORIS-NRW Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Bodenrichtwerte | **Immobilienrichtwerte** | Immobilien-Preis-Kalkulator | Grundstücksmarktberichte | Bodenrichtwertübersichten | Immobilienrichtwertübersichten | Allgemeine Preisauskunft

Adresse, Flurstückskennzeichen

Adresse, Flurstückskennzeichen

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien. Sie werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses festgesetzt. Sie sind für einige Städte in NRW verfügbar.

AUF DER KARTE SUCHEN

Such-Historie löschen

BORIS-NRW Preview Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen

Ausgewähltes Produkt: **Immobilienrichtwerte**

NEUE SUCHE / PRODUKTWECHSEL

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen

Eigentumswohnungen Ein- und Zweifamilienhäuser Weiter

2024 Start

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Immobilienrichtwert: **2300 €/m²** (Eigentumswohnungen)

Lage und Wert

Gemeinde	Recklinghausen
Gemarkungsname	Recklinghausen
Immobilienrichtwertnummer	119
Immobilienrichtwert	2300 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Eigentumswohnungen
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel

Beschreibende Merkmale (Gebäude)

Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Der Nutzer hat nun die Möglichkeit, die Angaben seines Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen erfolgt ein Hinweis, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wird auch der Immobilienwert in Euro angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als pdf-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird KEIN Verkehrswert ermittelt. Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem vom oben errechneten vorläufigen Vergleichswert abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden.

6 Wohnungseigentum

6.1 Durchschnittspreise

6.1.1 Erstverkäufe

Bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen handelt es sich um Neubauten, die im Berichtsjahr erstmalig veräußert wurden. Die nachfolgende Tabelle gibt den durchschnittlichen Preis je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich des anteiligen Wertes am Grund und Boden sowie der anteiligen Erschließungskosten an. Nicht enthalten im Preis sind die Wertanteile für Garagen bzw. Einstellplätze, für Sondernutzungsrechte (z. B. am Garten) und für Nebenflächen (z. B. Anteile am Garagenhof). Des Weiteren wurden nur Kauffälle in Gebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 - 130 m² zugrunde gelegt.

Erstverkäufe				
Baujahr	Anzahl der Fälle	Mittelwert	Standard - abweichung	Veränderung des Mittelwertes gegenüber dem Vorjahr
		EUR / m ²	EUR / m ²	
2022	7	4.778	1)	
2023	18	4.642	1)	- 2,8 %

Die Entwicklung der Preise je Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe seit 1990 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen - Preisentwicklung					
Baujahr	Mittelwert	Veränderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr	Baujahr	Mittelwert	Veränderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr
	EUR / m ²	%		EUR / m ²	%
1990	1.264		2007	2.017	+ 4,9
1991	1.380	+ 9,2	2008	1.979	- 1,9
1992	1.515	+ 9,8	2009	2.008	+ 1,5
1993	1.717	+ 13,3	2010	1.949	- 2,9
1994	1.915	+ 11,5	2011	2.055	+ 5,4
1995	2.033	+ 6,2	2012	2.004	- 2,5
1996	2.099	+ 3,3	2013	2.129	+ 6,2
1997	1.986	- 5,4	2014	2.241	+ 5,3
1998	1.858	- 6,5	2015	2.332	+ 4,1
1999	1.973	+ 6,2	2016	2.235	- 4,2
2000	1.966	- 0,4	2017 ²⁾	2.769	+ 23,9
2001	1.935	- 1,6	2018 ²⁾	2.953	+ 6,6
2002 ²⁾	2.130	+ 10,1	2019 ²⁾	3.223	+ 9,1
2003	1.957	- 8,1	2020 ²⁾	3.530	+ 9,5
2004	2.026	+ 3,5	2021 ²⁾	3.815	+ 8,1
2005	1.948	- 3,9	2022	4.778	+ 25,2
2006	1.923	- 1,3	2023	4.642	- 2,8

1) Die Darstellung der Standardabweichung ist nicht sinnvoll, da nur Kauffälle aus wenigen Wohnanlagen vorlagen.

2) In diesen Jahren lag die überwiegende Anzahl der Erstverkäufe in bevorzugten, innenstadtnahen Wohnlagen.

6.1.2 Zweitverkäufe

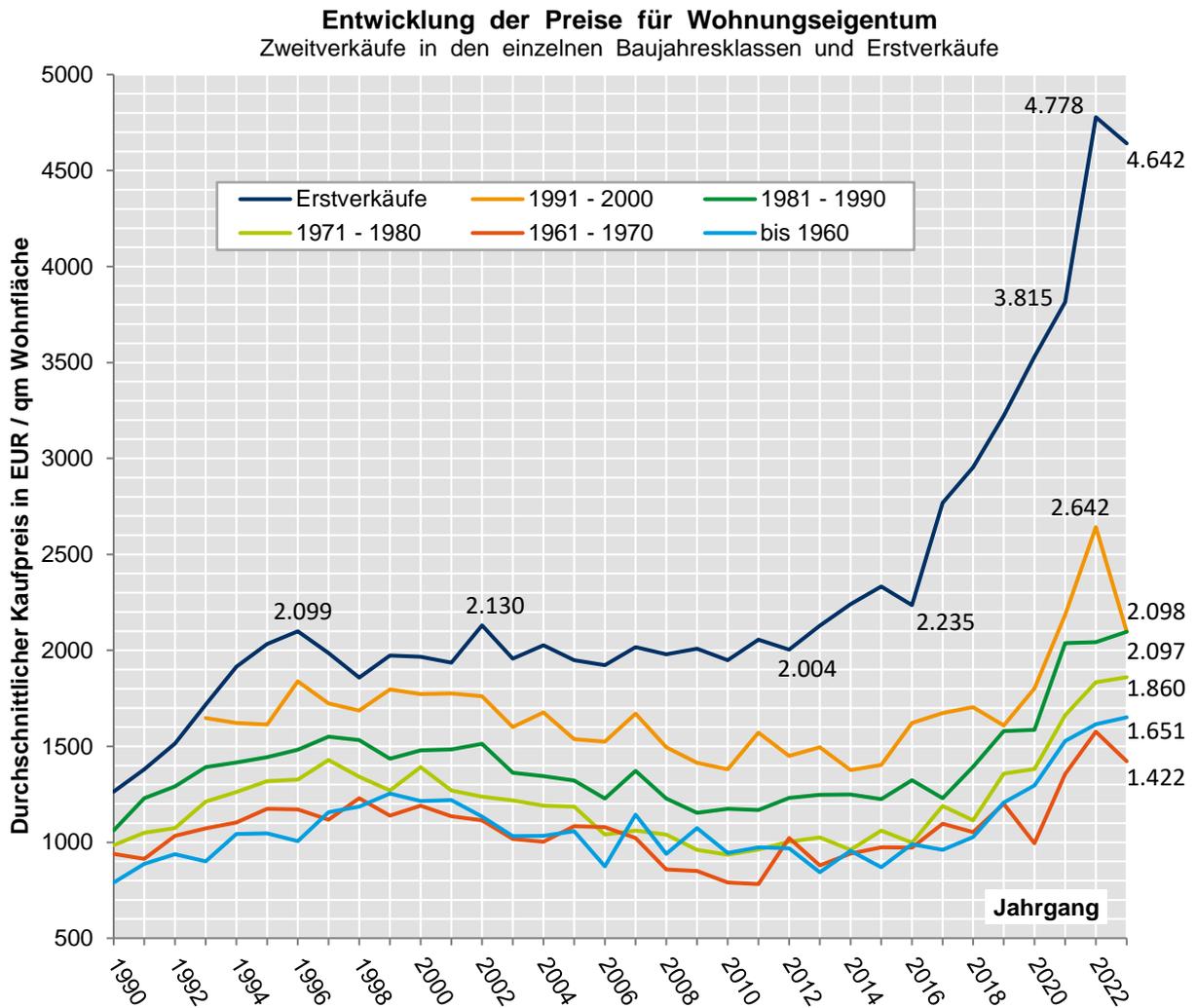
Bei den Zweitverkäufen von Eigentumswohnungen handelt es sich um jeden Weiterverkauf im Berichtsjahr. Die nachfolgende Tabelle entspricht, bezogen auf die Zweitverkäufe, den Ausführungen unter dem Punkt 6.1.1. Zusätzlich wurden verschiedene Baujahresklassen wegen des Einflusses des Alters der jeweiligen Eigentumswohnung auf die Preisgestaltung dargestellt.

Baujahr	Zweitverkäufe 2022			Zweitverkäufe 2023			
	Anzahl der Fälle	Mittelwert	Standardabweichung	Anzahl der Fälle	Mittelwert	Standardabweichung	Veränderungen des Mittelwertes gegenüber dem Vorjahr
		EUR / m ²	EUR / m ²		EUR / m ²	EUR / m ²	%
bis 1960	46	1.615	± 475	31	1.651	± 533	+ 2,2%
1961 - 1970	26	1.576	± 350	16	1.422	± 318	- 9,8%
1971 - 1980	45	1.834	± 401	39	1.860	± 385	+ 1,4%
1981 - 1990	38	2.042	± 460	26	2.097	± 553	+ 2,7%
1991 - 2000	29	2.642	± 668	24	2.098	± 603	- 20,6%
2001 -	2	-	-	9	3.279	± 805	-
Gesamt-baujahre	186	1.928	± 606	145	1.937	± 653	+ 0,5%

Wie aus der rechten Spalte der Tabelle ersichtlich, haben sich die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2023, je nach Baujahresklasse, unterschiedlich entwickelt. Die größte Veränderung gegenüber dem Vorjahr konnte mit – 20,6 % in der Baujahresklasse 1991 bis 2000 beobachtet werden. Im Mittel lagen die Kaufpreise um 0,5 % über dem Niveau des Jahres 2021.

Die Entwicklung der Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen seit 1990 lässt sich aus der folgenden Tabelle und dem folgenden Diagramm ablesen. In dem Diagramm ist zusätzlich die Preisentwicklung für Erstverkäufe dargestellt.

Zweitverkäufe - Preisentwicklung							
Bezugs- jahr	Baujahrsklassen						Gesamt - baujahre
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991-2000	2001 -	
EUR / m ² Wohnfläche							
1990	790	939	984	1.062	-	-	960
1991	887	913	1.050	1.229	-	-	1.100
1992	937	1.034	1.074	1.291	-	-	1.155
1993	900	1.072	1.212	1.391	1.648	-	1.229
1994	1.043	1.103	1.262	1.415	1.621	-	1.272
1995	1.046	1.174	1.318	1.444	1.614	-	1.321
1996	1.005	1.171	1.326	1.482	1.839	-	1.342
1997	1.157	1.117	1.429	1.550	1.723	-	1.399
1998	1.186	1.230	1.341	1.533	1.687	-	1.401
1999	1.254	1.139	1.270	1.435	1.796	-	1.404
2000	1.214	1.191	1.391	1.479	1.772	-	1.436
2001	1.219	1.136	1.270	1.484	1.775	-	1.367
2002	1.134	1.114	1.238	1.513	1.761	-	1.394
2003	1.032	1.017	1.218	1.362	1.601	-	1.278
2004	1.033	1.003	1.190	1.345	1.677	-	1.277
2005	1.058	1.083	1.185	1.322	1.538	-	1.259
2006	875	1.079	1.040	1.227	1.525	-	1.167
2007	1.144	1.022	1.061	1.372	1.670	-	1.300
2008	940	859	1.039	1.227	1.495	-	1.158
2009	1.074	850	960	1.154	1.414	-	1.138
2010	945	790	935	1.175	1.380	-	1.040
2011	973	782	962	1.168	1.572	1.604	1.123
2012	969	1.022	1.002	1.231	1.450	-	1.152
2013	843	879	1.025	1.248	1.495	2.335	1.140
2014	956	941	961	1.249	1.376	-	1.093
2015	870	974	1.061	1.225	1.402	-	1.062
2016	990	971	998	1.324	1.622	-	1.170
2017	961	1.097	1.189	1.229	1.674	-	1.216
2018	1.027	1.052	1.115	1.393	1.704	-	1.283
2019	1.207	1.201	1.357	1.580	1.608	-	1.427
2020	1.295	995	1.382	1.586	1.801	2.312	1.459
2021	1.528	1.356	1.662	2.038	2.186	2.816	1.768
2022	1.615	1.576	1.834	2.042	2.642	-	1.928
2023	1.651	1.422	1.860	2.097	2.098	3.279	1.937



6.1.3 Umwandlungen

Bei den Umwandlungen handelt es sich in der Regel um Mietobjekte, die in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden und die im Berichtsjahr das erste Mal veräußert wurden.

In den letzten Jahren wurden nur vereinzelt umgewandelte Eigentumswohnungen veräußert. Für das Jahr 2023 liegen dem Gutachterausschuss keine Umwandlungen vor.

6.2 Übersicht über Durchschnittspreise in den Stadtteilen

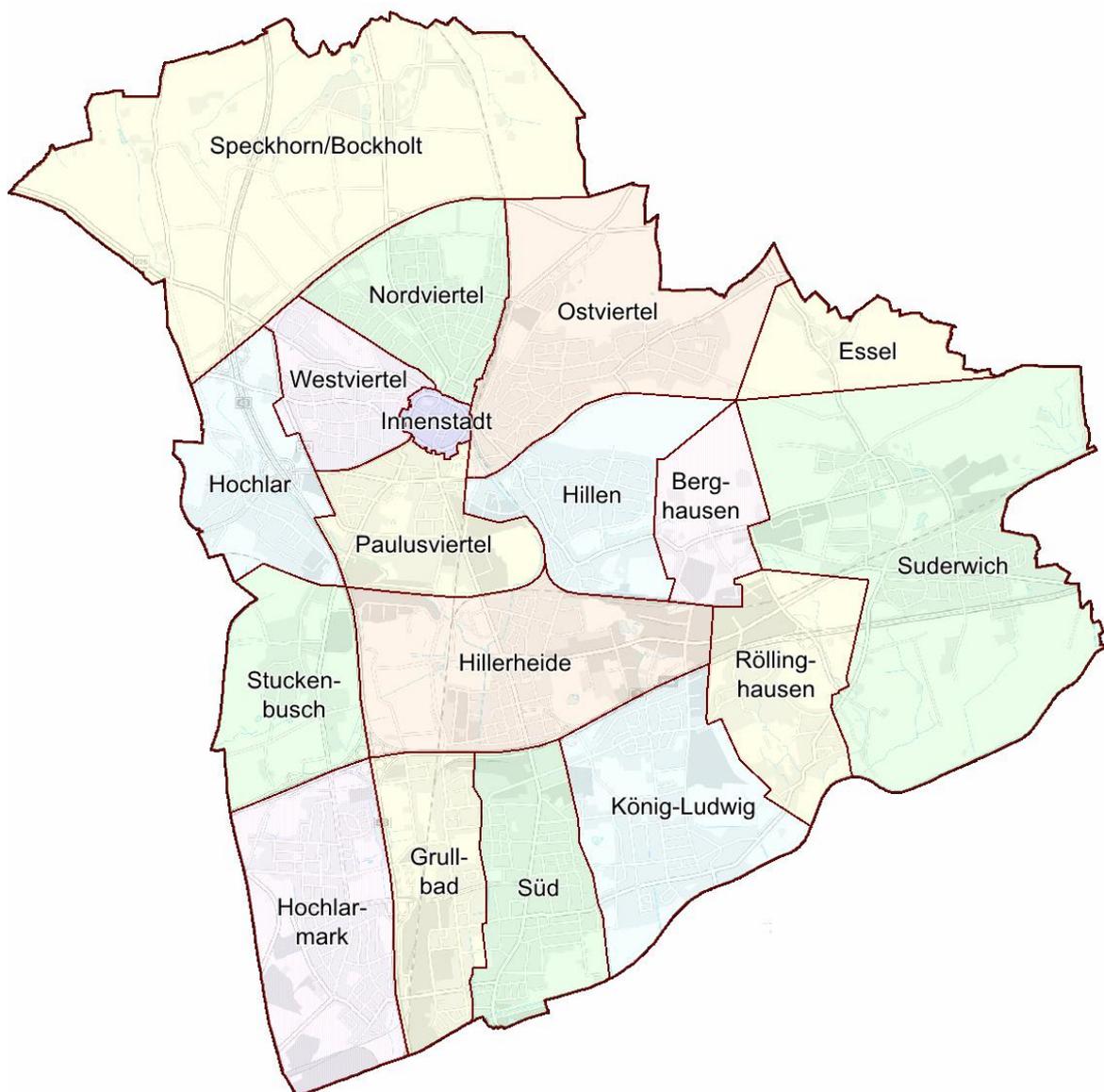
In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittspreise für Zweitverkäufe (Weiterverkäufe) von Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre in den einzelnen Stadtteilen (entsprechend den Ausführungen unter 6.1.1 bzw. 6.1.2) dargestellt.

Es wurden nur Mittelwerte gebildet, wenn in den unterschiedlichen Baujahresklassen mindestens 5 Kauffälle vorlagen. Der Gesamtmittelwert (Spalte Gesamtbaujahre) stellt den durchschnittlichen Kaufpreis im jeweiligen Stadtteil unabhängig vom Baujahr dar. Das durchschnittliche Baujahr wurde zusätzlich angegeben.

Zweitverkäufe / Bezugsjahre 2021 bis 2023								
Stadtteile	Baujahrsklassen						Gesamt- baujahre	durch- schnitt- liches Baujahr
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991 - 00	2001 -		
	EUR / m ² Wohnfläche Anzahl der Fälle / Standardabweichung in EUR / m ²							
Nordviertel	1.878 27 / ± 441	-	2.209 15 / ± 569	2.511 5 / ± 424	-	-	2.088 53 / ± 657	1957
Westviertel	2.276 7 / ± 619	-	2.017 19 / ± 369	2.501 20 / ± 667	2.330 6 / ± 288	-	2.263 58 / ± 636	1974
Innenstadt	-	-	-	2.152 5 / ± 609	-	-	2.152 14 / ± 553	1966
Paulusviertel	1.717 7 / ± 392	-	2.235 5 / ± 632	2.106 5 / ± 244	2.936 13 / ± 513	-	2.386 35 / ± 715	1980
Hochlar	-	-	-	-	2.526 9 / ± 511	-	2.058 21 / ± 628	1982
Stuckenbusch	-	-	-	1.967 5 / ± 534	-	-	2.436 9 / ± 704	1990
Ostviertel	1.596 9 / ± 534	-	1.597 22 / ± 405	-	-	-	1.691 40 / ± 513	1970
Hillen	-	-	1.767 25 / ± 438	2.251 18 / ± 456	2.344 6 / ± 308	-	1.997 56 / ± 496	1979
Suderwich	1.393 10 / ± 309	1.638 13 / ± 234	1.753 8 / ± 449	-	1.821 5 / ± 65	-	1.660 41 / ± 415	1964
Hillerheide	1.419 13 / ± 317	-	1.829 12 / ± 339	-	-	2.855 6 / ± 406	1.888 40 / ± 618	1973
Röllinghausen	-	-	-	-	-	-	2.004 9 / ± 572	1963
König-Ludwig	1.486 6 / ± 125	-	-	1.743 8 / ± 509	1.550 8 / ± 364	-	1.641 30 / ± 351	1974
Süd / Grullbad	1.272 26 / ± 391	1.102 18 / ± 286	1.531 19 / ± 336	1.794 15 / ± 433	1.759 11 / ± 381	-	1.441 89 / ± 443	1967
Hochlarmark	1.631 8 / ± 553	-	1.683 10 / ± 280	-	-	-	1.646 20 / ± 393	1970

Die Übersicht spiegelt das Preisniveau auf dem Eigentumswohnungsmarkt in den einzelnen Stadtteilen in Abhängigkeit vom Baujahr der Wohnung wider. So wurde z.B. in den letzten 3 Jahren im Westviertel für eine Wohnung, die zwischen 1981 und 1990 errichtet wurde, durchschnittlich 2.501 EUR / m² Wohnfläche gezahlt. Im Stadtteil Hillen konnte man im gleichen Zeitraum eine etwa gleich alte Eigentumswohnung für durchschnittlich 2.251 EUR / m², d.h. 250 EUR / m² günstiger, erwerben. Die höchsten Preise in dieser Baujahresklasse wurden mit durchschnittlich 2.511 EUR / m² im Nordviertel erzielt.

Eine Übersicht über die Lage der Stadtteile ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt.



6.3 Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat Immobilienrichtwerte als Vergleichsfaktoren gemäß § 20 ImmoWertV beschlossen, welche im BORIS-NRW veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (siehe Punkt 5.4).

6.4 Gebäudefaktoren

Bei den Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen handelt es sich um vom Baujahr abhängige Werte je m² Wohnfläche einschließlich des Miteigentumsanteils am Grund und Boden sowie der anteiligen Erschließungskosten. Nicht enthalten sind die Wertanteile für Garagen bzw. Stellplätze, für Sondernutzungsrechte (z. B. am Garten) und für Nebenflächen (z. B. Anteile am Garagenhof).

Die Gebäudefaktoren wurden aus den Kaufpreisen des Jahres 2023 ermittelt. Für die Auswertung wurden nur Weiterverkäufe in Objekten mit mindestens 3 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 bis 130 m² herangezogen. Die Auswertung wurde für zwei Bodenrichtwertklassen (BRW-Klassen) durchgeführt:

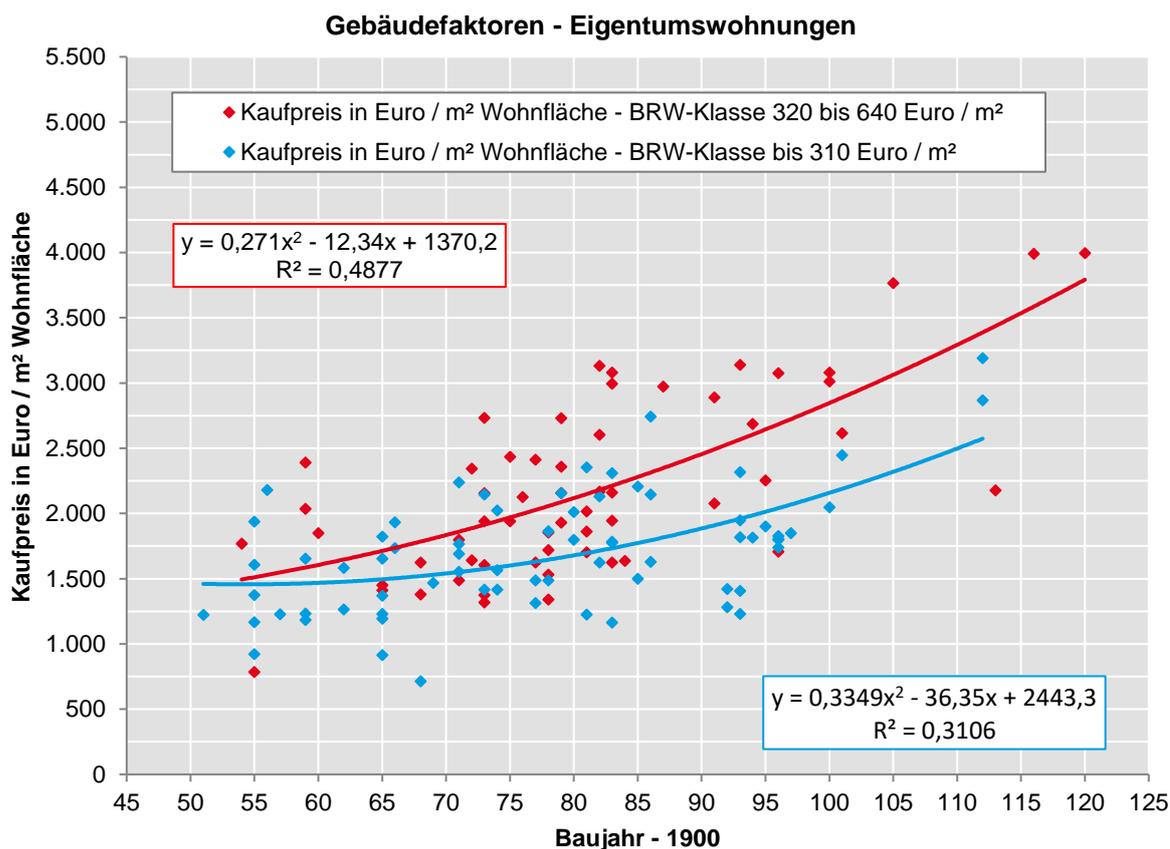
- BRW-Klasse bis 310 EUR / m² und
- BRW-Klasse 320 bis 640 EUR / m².

Maßgebend für die Einteilung in die BRW-Klassen sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023.

Die Anzahl der Kauffälle und weitere Kennzahlen des Datenbestandes ergeben sich aus der nachfolgenden Zusammenstellung.

Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen							
Bodenrichtwertklassen	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes						
	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	Ø tatsächliches Baujahr	Ø Wohnfläche (WFL) in m ²	Ø Bodenrichtwert in EUR / m ²	Ø Kaufpreis in EUR / m ² WFL
BRW-Klasse bis 310 EUR / m²	70	1	19	1978	75	260	1.711
Standardabweichung				± 15	± 20	± 30	± 460
BRW-Klasse 320 bis 640 EUR / m²	59	1	21	1981	83	360	2.196
Standardabweichung				± 14	± 22	± 64	± 687

Der überschlägige Wert einer Eigentumswohnung ergibt sich, indem die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung mit dem entsprechenden Gebäudefaktor multipliziert wird. Abweichungen des Bewertungsobjektes von den o.a. Merkmalen (z. B. gehobene Ausstattung, Sondernutzungsrecht am Garten usw.) sind sachverständig durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Auswertung sind im folgenden Diagramm dargestellt.



Die Funktionsgleichungen für Eigentumswohnungen lauten:

BRW-Klasse bis 310 EUR / m²: $y = 0,3349x^2 - 36,35x + 2443,3$

BRW-Klasse 320 bis 640 EUR / m²: $y = 0,271x^2 - 12,34x + 1370,2$
 $x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Baujahr: 1975

Bodenrichtwert (2023): 230 EUR / m² (= BRW-Klasse bis 310 EUR / m²)

Berechnung des Gebäundefaktors (F):

$x = 1975 - 1900 = 75$

$F = 0,3349 \times 75^2 - 36,35 \times 75 + 2443,3$

$F = 1601 \text{ EUR / m}^2 \text{ Wohnfläche}$

In der nachfolgenden Tabelle werden die Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen unter Anwendung der o.a. Formeln für die Baujahre 1955 bis 2010 ermittelt.

tats. Baujahr	Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen*	
	Bodenrichtwertklasse bis 310 EUR / m ²	Bodenrichtwertklasse 320 bis 640 EUR / m ²
	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² Wohnfläche
1955	1.457	1.511
1960	1.468	1.605
1965	1.496	1.713
1970	1.540	1.834
1975	1.601	1.969
1980	1.679	2.117
1985	1.773	2.279
1990	1.884	2.455
1995	2.013	2.644
2000	2.157	2.846
2005	2.319	3.062
2010	2.497	3.292

* einschl. des Anteils am Grund und Boden und der anteiligen Erschließungskosten, ohne Wertanteile für Garagen bzw. Stellplätze, für Sondernutzungsrechte (z.B. am Garten) und für Nebenflächen (z.B. Anteile am Garagenhof)

Beispiel:

Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung: 70 qm

Baujahr: 1985

Bodenrichtwert (2023): 320 EUR / m² (Bodenrichtwertklasse 320 bis 640 EUR / m²)

Wert der Garage: 3.000 EUR

Gebädefaktor aus der Tabelle: 2.279 EUR / m² Wohnfläche

überschlägiger Wert: 70 m² x 2.279 EUR / m² + 3.000 EUR = rd. **162.500 EUR**

6.5 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter dem Punkt 5.2.1 des Grundstücksmarktberichtes beschrieben. Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf Zweitverkäufe von Wohnungseigentum in Lagen mit Bodenrichtwerten bis max. 580 EUR / m².

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren											
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes									Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in m ²	Ø Kaufpreis in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Ø Bodenrichtwert in EUR / m ²	
Wohnungseigentum (Zweitverkäufe)	1,5	117	1	82	2.048	6,6	26	42	80	310	25,2
Standardabw.	± 1,2			± 23	± 674	± 0,6	± 3	± 11		± 72	± 6,3

Als einer der wesentlichen Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinses und des Rohertragsfaktors stellte sich der Bodenrichtwert heraus. In der nachfolgenden Tabelle sind der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor für zwei unterschiedliche Bodenrichtwertklassen (BRW-Klassen) dargestellt:

- BRW-Klasse bis 310 EUR / m² und
- BRW-Klasse 320 bis 580 EUR / m².

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023.

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren											
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes									Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in m ²	Ø Kaufpreis in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Ø Bodenrichtwert in EUR / m ²	
Wohnungseigentum (Zweitverkäufe)											
BRW-Klasse bis 310	2,0	58	1	80	1.784	6,5	27	41	80	255	22,7
Standardabw.	± 1,1			± 23	± 437	± 0,6	± 3	± 10		± 27	± 4,7
BRW-Klasse 300 bis 580	1,1	57	1	84	2.333	6,6	26	42	80	370	28,4
Standardabw.	± 1,0			± 24	± 762	± 0,7	± 3	± 12		± 60	± 7,4

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte, Erbbauzinssätze

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit dem belastbaren, vererbaren und veräußerbaren Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche des Erbbaugrundstückes ein Gebäude zu haben. Das auf Grund des Erbbaurechtes errichtete Gebäude gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten. Der Grund und Boden selbst bleibt Eigentum des Grundstückseigentümers. Für die Bestellung des Erbbaurechtes wird im Allgemeinen ein Entgelt in Form wiederkehrender Leistungen, der Erbbauzins, vereinbart.

Im Rahmen der Auswertung der Verträge über Neubestellungen von Erbbaurechten werden die Erbbauzinssätze aus dem Verhältnis des vereinbarten Erbbauzinses in Euro zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet. Dem Gutachterausschuss liegen aus den vergangenen Jahren nicht genügend Verträge über Neubestellungen von Erbbaurechten vor, um einen gesicherten durchschnittlichen Erbbauzinssatz für das Gebiet der Stadt Recklinghausen zu ermitteln. Der in der nachfolgenden Tabelle angegebene Erbbauzinssatz für Neubestellungen, Verlängerungen oder Erweiterungen von Erbbaurechten an Wohnbauflächen, mit einer üblichen Laufzeit von 99 Jahren, stellt somit nur eine grobe Orientierung dar.

Erbbauzinssatz für Neubestellungen, Verlängerungen oder Erweiterungen von Erbbaurechten			
Objektart	Erbbauzinssatz in %	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre
Wohnbauflächen	(3,9)	23	5
Standardabweichung	± 1,0		

(...) = statistisch nicht gesicherte Werte

Ferner wird daher auch auf den Grundstücksmarktbericht NRW 2023 des Oberen Gutachterausschusses verwiesen. Der durchschnittliche Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, der vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert abgeleitet wurde, liegt nach Auswertung der Daten von 12 Gutachterausschüssen, die drei oder mehr Fälle registriert haben, bei 2,9 % ± 0,6 % (bereinigtes Mittel mit Standardabweichung) und steigt damit im Vergleich zum Vorjahresniveau. Die Spanne reicht von 2,0 % bis 5,7 %.

7.2 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts (bzw. Wohnungserbbaurechts) kann, neben dem direkten Preisvergleich (unmittelbares Vergleichsverfahren) auch

- durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts (bzw. Wohnungserbbaurechts) mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor (bzw. Wohnungserbbaurechtsfaktor; siehe Punkte 7.2.1 und 7.2.3) oder
- durch Multiplikation des Werts des fiktiven Volleigentums mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtskoeffizienten (bzw. Wohnungserbbaurechtskoeffizienten; siehe Punkte 7.2.2 und 7.2.4)

ermittelt werden (§ 49 ImmoWertV).

Der vorläufige Ertragswert des Wohnungserbbaurechts kann hingegen auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (siehe Punkt 7.2.5) ermittelt werden.

7.2.1 Erbbaurechtsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Erbbaurechtsfaktoren gemäß § 22 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse.

Erbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen des § 50 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt; d.h.

$$\text{Erbbaurechtsfaktor}^* = \text{Kaufpreis}^* / \text{finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts}^*$$

Bei der Ableitung des Erbbaurechtsfaktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums gemäß Sachwertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Sachwertmodell der AGVGA.NRW, Beschreibung unter Punkt 5.1.3)
- Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren unter Punkt 5.1.3 (hier Anwendung der Mittelwerte)
- angemessener Erbbauzinssatz hier 3,0 %
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

Die Selektion der für die Ableitung des Erbbaurechtsfaktors herangezogenen Kauffälle erfolgte anhand der unter Punkt 5.1.3 beschriebenen Kriterien.

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erbbaurechtsfaktor* für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Objektart	Erbbaurechtsfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø finanzmathematischer Wert *	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Ø Restnutzungsdauer des Wohnhauses	Ø Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	Jahre	EUR / m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,93	17	2	330.537	52	37	262
Standardabweichung	± 0,25			± 126.112	± 17	± 14	± 47
Minimum				161.902	27	20	190
Maximum				650.333	91	73	350

Der Vergleichswert des Erbbaurechtes ergibt sich durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechtes mit dem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

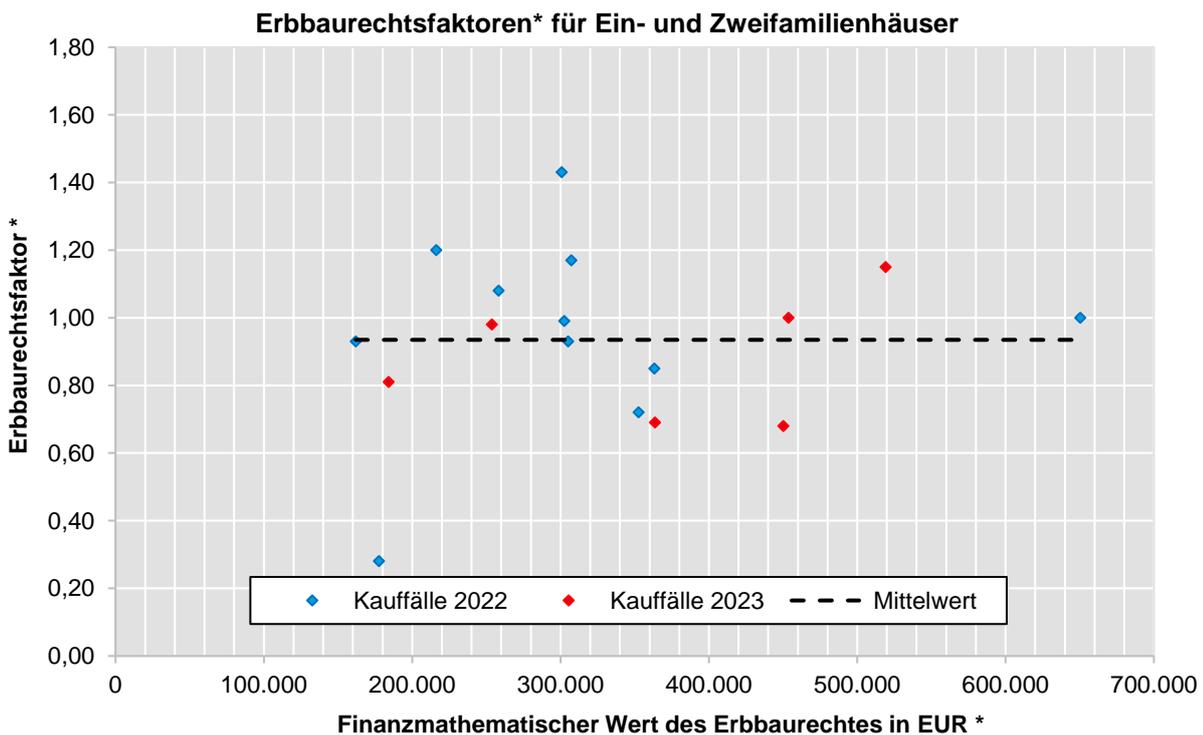
Beispiel für ein mittelbares Vergleichsverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV:

freistehendes Einfamilienwohnhaus; ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor; 20.000 EUR Bauschäden/Baumängel

vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	300.000 EUR
x Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren	1,18
= marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	354.000 EUR
- Bodenwert des fiktiv unbelasteten Volleigentums	120.000 EUR
+ über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins	65.000 EUR
- (ggf.) abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	----
= finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	299.000 EUR
x objektspezifisch angepasster Erbbaurechtsfaktor	0,93
= vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	278.070 EUR
x (ggf.) zusätzliche Marktanpassung	----
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	278.070 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 EUR
= Vergleichswert des Erbbaurechts	258.070 EUR

Hinweis:

Bei der Verwendung des Erbbaurechtsfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

7.2.2 Erbbaurechtskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhäuser

Erbbaurechtskoeffizienten gemäß § 23 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse.

Erbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums ermittelt; d.h.

$$\text{Erbbaurechtskoeffizient}^* = \text{Kaufpreis}^* / \text{Wert des fiktiven Volleigentums}^*$$

Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem marktangepassten vorläufigen Sachwert des fiktiven Volleigentums.

Bei der Ableitung des Erbbaurechtskoeffizienten wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums gemäß Sachwertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Sachwertmodell der AGVGA.NRW, Beschreibung unter Punkt 5.1.3)
- Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren unter Punkt 5.1.3 (hier Anwendung der Mittelwerte)
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

Die Selektion der für die Ableitung des Erbbaurechtskoeffizienten herangezogenen Kauffälle erfolgte anhand der unter Punkt 5.1.3 beschriebenen Kriterien.

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erbbaurechtskoeffizient* für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Objektart	Erbbaurechtskoeffizient	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø	Ø	Ø	Ø
				marktangepasster vorl. Sachwert des fiktiven Volleigentums*	Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Restnutzungsdauer des Wohnhauses	Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	Jahre	EUR / m ²
Ein- und Zweifamilienhäuser	0,75	18	2	389.439	51	36	260
Standardabweichung	± 0,26			± 136.079	± 17	± 14	± 47
Minimum				210.552	27	20	190
Maximum				758.760	91	73	350

Der Vergleichswert des Erbbaurechtes ergibt sich durch Multiplikation des marktangepassten vorläufigen Sachwertes des fiktiven Volleigentums mit dem Erbbaurechtskoeffizienten aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

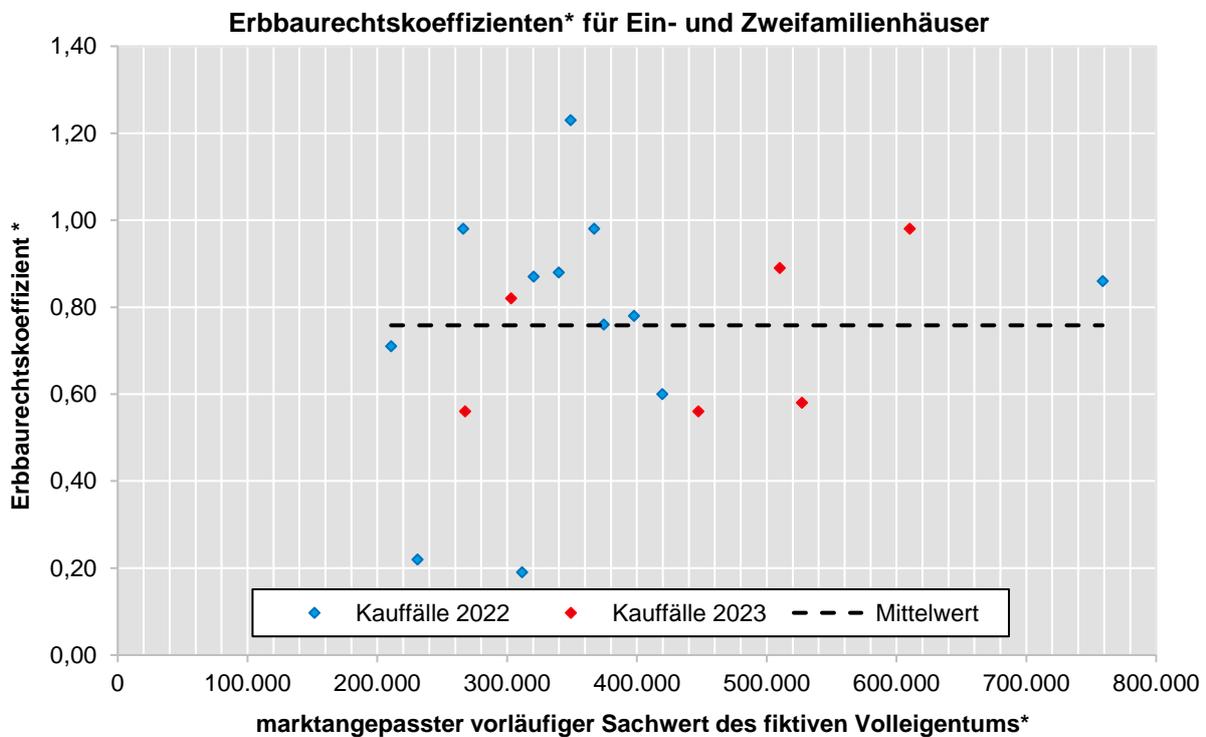
Beispiel für ein mittelbares Vergleichsverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV:

freistehendes Einfamilienwohnhaus; ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor; 20.000 EUR Bauschäden/Baumängel

vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	300.000 EUR
x Marktanpassung mittels Sachwertfaktoren	1,18
= marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums	354.000 EUR
x objektspezifisch angepasster Erbbaurechtskoeffizient	0,75
= vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	265.500 EUR
x (ggf.) zusätzliche Marktanpassung	----
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	265.500 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 EUR
= Vergleichswert des Erbbaurechts	245.500 EUR

Hinweis:

Bei der Verwendung des Erbbaurechtskoeffizienten ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

7.2.3 Wohnungserbbaurechtsfaktoren

Wohnungserbbaurechtsfaktoren gemäß § 22 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Wohnungserbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse.

Wohnungserbbaurechtsfaktoren werden nach den Grundsätzen des § 50 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt; d.h.

$$\text{Wohnungserbbaurechtsfaktor*} = \frac{\text{Kaufpreis*}}{\text{finanzmathematischer Wert des Wohnungserbbaurechts*}}$$

Bei der Ableitung des Wohnungserbbaurechtsfaktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fiktiven Volleigentums (Wohnungseigentum ohne Belastung mit dem Erbbaurecht) gemäß Ertragswertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Beschreibung unter Punkt 5.2.1)
- Liegenschaftszinssatz gemäß Punkt 6.4 (hier Anwendung des Mittelwerts, ohne Berücksichtigung der Bodenrichtwertklassifizierungen)
- angemessener Erbbauzinssatz hier 3,0 %
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

Die Selektion der für die Ableitung des Wohnungserbbaurechtsfaktors herangezogenen Kauffälle erfolgte anhand der unter Punkt 5.2.1 beschriebenen Kriterien.

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Wohnungserbbaurechtsfaktor*							
Objektart	Wohnungserbbaurechtsfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø finanzmathematischer Wert*	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Ø Restnutzungsdauer des Wohnhauses	Ø Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	Jahre	EUR / m ²
Wohnungserbbaurecht	1,07	13	3	125.451	56	44	297
Standardabweichung	± 0,26			± 37.790	± 6	± 9	± 41
Minimum				80.957	48	32	230
Maximum				209.958	65	55	380

Der Vergleichswert des Wohnungserbbaurechtes ergibt sich durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes des Wohnungserbbaurechtes mit dem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

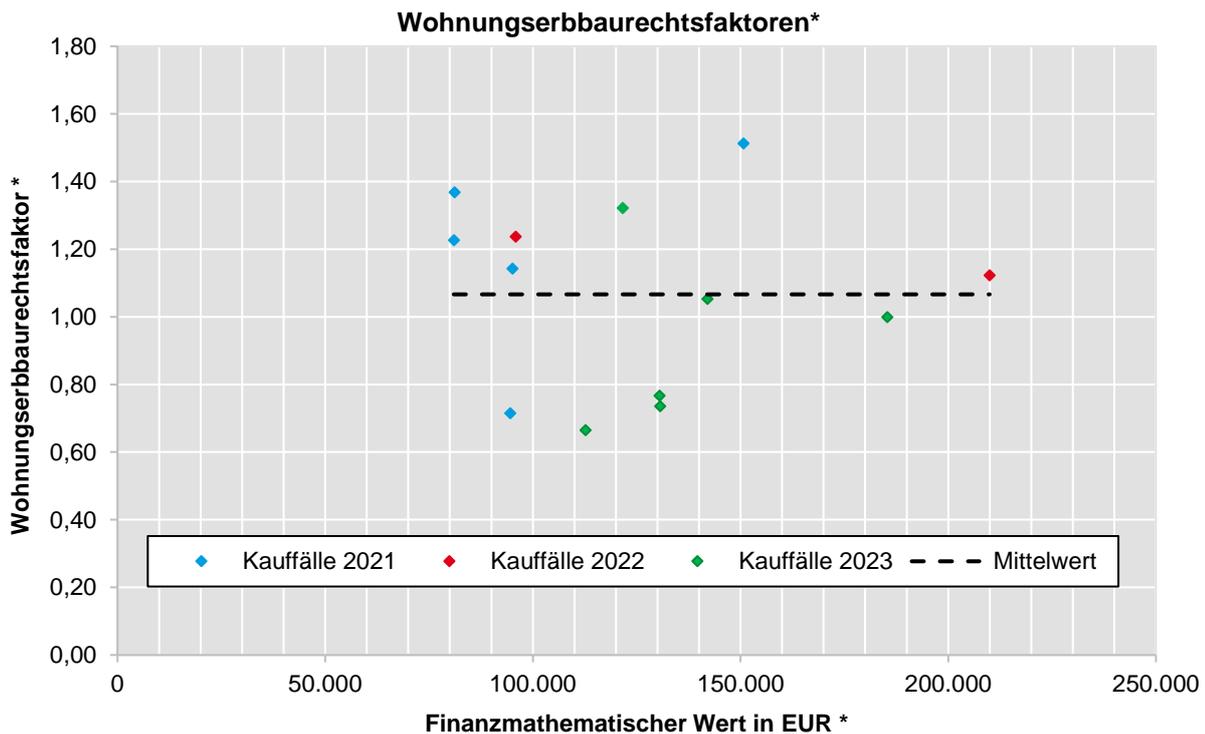
Beispiel für ein mittelbares Vergleichswertverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV:

ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor; 20.000 EUR Bauschäden/Baumängel

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fiktiven Volleigentums	120.000 EUR
- Bodenwertanteil des fiktiv unbelasteten Volleigentums	18.500 EUR
+ über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins	8.700 EUR
- (ggf.) abgezinst, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	----
= finanzmathematischer Wert des Wohnungserbbaurechts	110.200 EUR
x objektspezifisch angepasster Wohnungserbbaurechtsfaktor	1,07
= vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	117.914 EUR
* (ggf.) zusätzliche Marktanpassung	----
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	117.914 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 EUR
= Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	97.914 EUR

Hinweis:

Bei der Verwendung des Wohnungserbbaurechtsfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

7.2.4 Wohnungserbbaurechtskoeffizienten

Wohnungserbbaurechtskoeffizienten gemäß § 23 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Wohnungserbbaurecht allgemein beizumessenden Werteinflüsse.

Wohnungserbbaurechtskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Werten des fiktiven Volleigentums (Wohnungseigentum ohne Belastung mit dem Erbbaurecht) ermittelt; d.h.

$$\text{Wohnungserbbaurechtskoeffizient}^* = \text{Kaufpreis}^* / \text{Wert des fiktiven Volleigentums}^*$$

Der Wert des fiktiven Volleigentums entspricht dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert des fiktiven Volleigentums.

Bei der Ableitung des Wohnungserbbaurechtskoeffizienten wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fiktiven Volleigentums (Wohnungseigentum ohne Belastung mit dem Erbbaurecht) gemäß Ertragswertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Beschreibung unter Punkt 5.2.1)
- Liegenschaftszinssatz gemäß Punkt 6.4 (hier Anwendung des Mittelwerts, ohne Berücksichtigung der Bodenrichtwertklassifizierungen)
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

Die Selektion der für die Ableitung des Wohnungserbbaurechtskoeffizienten herangezogenen Kauffälle erfolgte anhand der unter Punkt 5.2.1 beschriebenen Kriterien.

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Wohnungserbbaurechtskoeffizient*							
Objektart	Wohnungserbbaurechtskoeffizient	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø	Ø	Ø	Ø
				marktangepasster vorl. Ertragswert des fiktiven Volleigentums*	Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Restnutzungsdauer des Wohnhauses	Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	Jahre	EUR / m ²
Wohnungserbbaurecht	0,91	13	3	145.569	56	44	297
Standardabweichung	± 0,23			± 41.782	± 6	± 9	± 41
Minimum				97.187	48	32	230
Maximum				230.187	65	55	380

Der Vergleichswert des Wohnungserbbaurechtes ergibt sich durch Multiplikation des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes des fiktiven Volleigentums mit dem objektspezifisch angepassten Wohnungserbbaurechtskoeffizienten aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

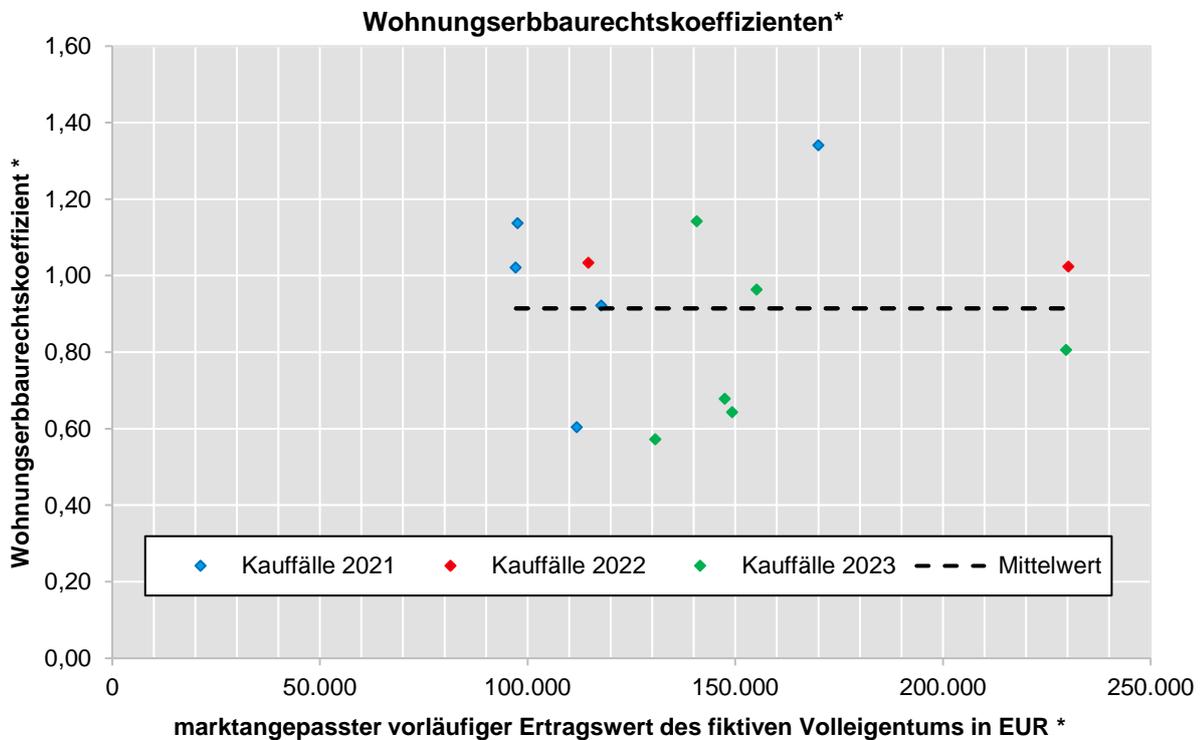
Beispiel für ein mittelbares Vergleichswertverfahren i.S.d. § 49 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV:

ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor; 20.000 EUR Bauschäden/Baumängel

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fiktiven Volleigentums	160.000 EUR
x objektspezifisch angepasster Wohnungserbbaurechtskoeffizient	0,91
= vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	145.600 EUR
* (ggf.) zusätzliche Marktanpassung	----
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	145.600 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 EUR
= Vergleichswert des Wohnungserbbaurechts	125.600 EUR

Hinweis:

Bei der Verwendung des Wohnungserbbaurechtskoeffizienten ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

7.2.5 Liegenschaftszinssätze für Wohnungserbbaurechte

Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Wohnungserbbaurechte wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungserbbaurechts gemäß Ertragswertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Beschreibung unter Punkt 5.2.1)
- angemessener Erbbauzinssatz hier 3,0 %
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft und auf ein schadenfreies Objekt normiert

Die Selektion der für die Ableitung des Erbbaurechtsfaktors herangezogenen Kauffälle erfolgte anhand der unter Punkt 5.2.1 beschriebenen Kriterien.

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Liegenschaftszinssatz											
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes									
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohnfläche in m ²	Ø Kaufpreis in EUR / m ² Wohnfläche	Ø Miete in EUR / m ² Wohnfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes in Jahren	Ø Bodenrichtwert in EUR / m ²
Wohnungserbbaurecht	1,7	31	4	88	1.783	6,5	24	44	80	58	280
Standardabw.	± 0,98			± 21	± 558	± 0,3	± 2	± 9		± 8	± 43

Der Ertragswert des Wohnungserbbaurechtes wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und unter der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Beispiel für ein Ertragswertverfahren:

- Wert des 280/1.000 Anteils am Grundstück: 72.500,00 EUR
- Bodenwertanteil des Wohnungserbbaurechts: 34.600,00 EUR
- ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor
- Bauschäden/Baumängel: 20.000 EUR

Jährlicher Rohertrag	9.180,00 EUR
- Bewirtschaftungskosten	1.872,50 EUR
= Reinertrag	7.307,50 EUR
- Bodenwertverzinsungsbetrag (1,70 % von 72.500,00 EUR)	1.232,50 EUR
= Reinertragsanteil aus der Wohnung	6.077,00 EUR
Gebäudeertragswert (bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,70 %)	141.897,95 EUR
+ Bodenwertanteil des Wohnungserbbaurechts	34.600,00 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungserbbaurechts	176.497,95 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 20.000 EUR
= Ertragswert des Wohnungserbbaurechts	156.497,95 EUR

7.3 Erbbaugrundstücke

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks kann, neben dem direkten Preisvergleich (unmittelbares Vergleichsverfahren) auch

- durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor (siehe Punkte 7.3.1) oder
- durch Multiplikation des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten (siehe Punkte 7.3.2)

ermittelt werden (§ 51 ImmoWertV).

7.3.1 Erbbaugrundstücksfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Erbbaugrundstücksfaktoren gemäß § 22 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind.

Erbbaugrundstücksfaktoren werden nach den Grundsätzen des § 52 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden finanzmathematischen Werten ermittelt; d.h.

Erbbaugrundstücksfaktor* = Kaufpreis* / finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks*

Bei der Ableitung des Erbbaugrundstücksfaktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Zinssatz für die Abzinsung des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks hier 3,0 %
- Zinssatz für die Kapitalisierung des erzielbaren Erbbauzinses hier 3,0 %
- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erbbaugrundstücksfaktor* für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke						
Objektart	Erbbaugrundstücksfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes				
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø finanzmathematischer Wert ^{*)}	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Ø Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	EUR / m ²
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	2,06	29	2	55.605	41	249
Standardabweichung	± 0,48			± 22.330	± 15	± 47
Minimum				29.669	26	190
Maximum				141.747	68	350

* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Der Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des finanzmathematischen Wertes des Erbbaugrundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstücksfaktor aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

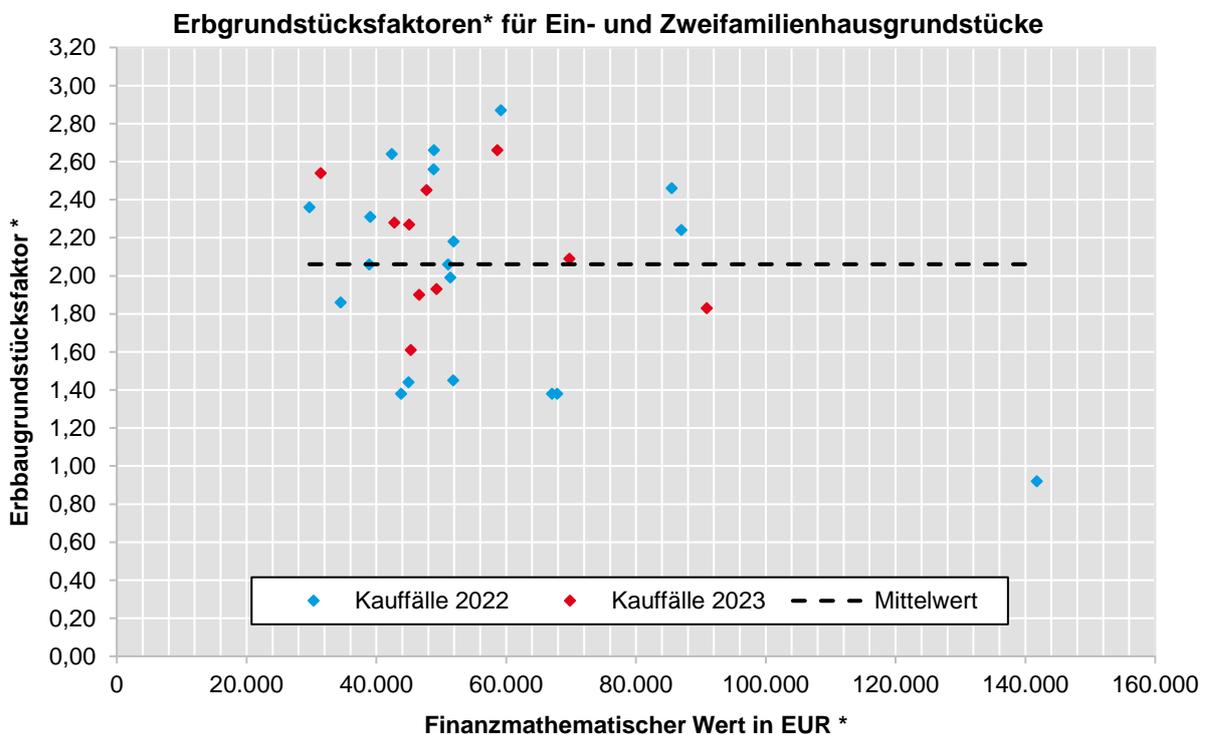
Beispiel für ein mittelbares Vergleichsverfahren i.S.d. § 51 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV:

ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	82.935,00 EUR
x Abzinsungsfaktor (über die Restlaufzeit des Erbbaurechts)	0,4120
= abgezinster Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	34.169,22 EUR
+ Barwert des über die Restlaufzeit erzielbaren Erbbauzinses	3.849,44 EUR
- (ggf.) abgezinster, nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen	----
= finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	38.018,66 EUR
x objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstücksfaktor	2,06
= vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	78.318,44 EUR
x (ggf.) zusätzliche Marktanpassung	----
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	78.318,44 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	----
= Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	78.318,44 EUR

Hinweis:

Bei der Verwendung des Erbbaugrundstücksfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

7.3.2 Erbbaugrundstückskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Erbbaugrundstückskoeffizienten gemäß § 23 ImmoWertV dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse.

Erbbaugrundstückskoeffizienten werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den diesen Kaufpreisen entsprechenden Bodenwerten der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt; d.h.

$$\text{Erbbaugrundstückskoeffizient*} = \text{Kaufpreis*} / \text{Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks*}$$

Bei der Ableitung des Erbbaugrundstückskoeffizienten wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- keine zusätzliche Marktanpassung (der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts)
- Kaufpreise wurden auf ihre Eignung geprüft

Die Ergebnisse der Ableitung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Erbbaugrundstückskoeffizient* für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke						
Objektart	Erbbaugrundstückskoeffizient	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes				
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks*)	Ø Restlaufzeit des Erbbaurechtes	Ø Bodenrichtwert
				EUR	Jahre	EUR / m ²
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	1,09	29	2	101.099	41	249
Standardabweichung	± 0,17			± 29.087	± 15	± 47
Minimum				60.030	26	190
Maximum				172.464	68	350

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des Bodenwertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Erbbaugrundstückskoeffizienten aus der Tabelle und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Beispiel für ein mittelbares Vergleichsverfahren i.S.d. § 51 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV:

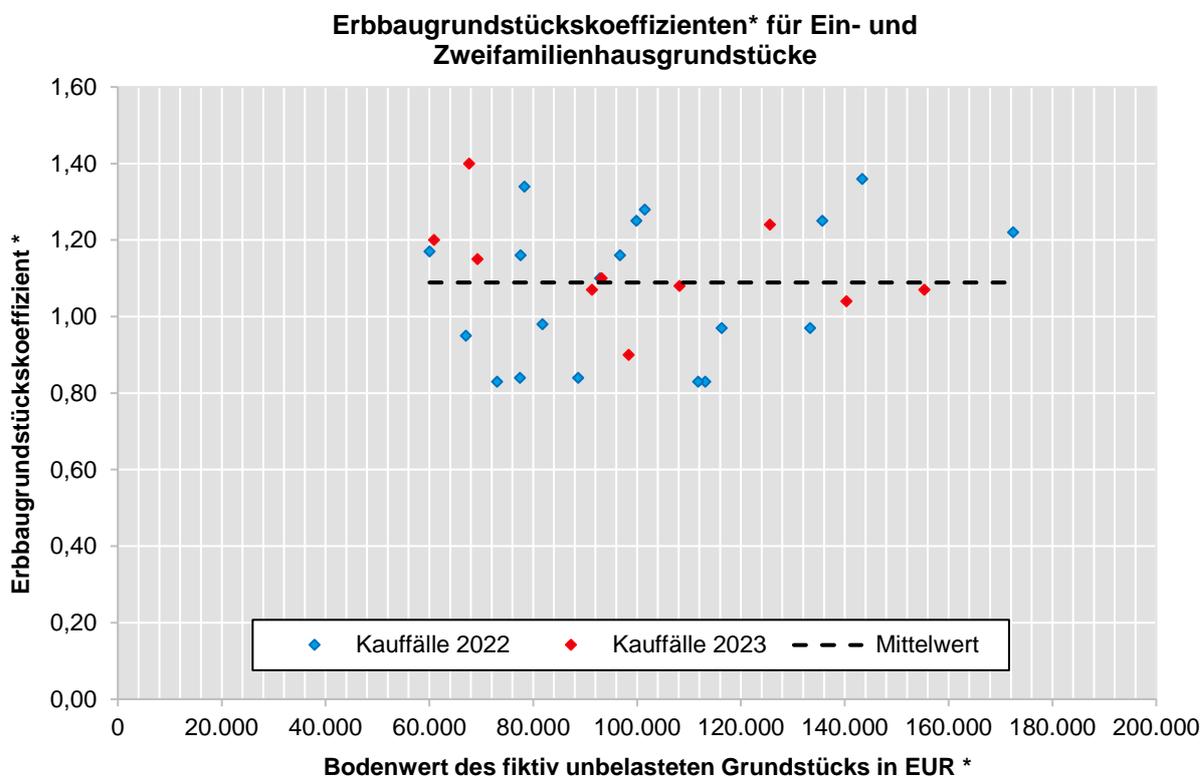
ein nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen liegt nicht vor

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	120.000 EUR
x objektspezifisch angepasster Erbbaugrundstückskoeffizient	1,09
= vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	130.800 EUR
× (ggf.) zusätzliche Marktanpassung	----
= marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	130.800 EUR
± (ggf.) Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	----
= Vergleichswert des Erbbaugrundstücks	130.800 EUR

* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Hinweis:

Bei der Verwendung des Erbbaugrundstückskoeffizienten ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



* bereinigt um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

8 Modellbeschreibungen

Die Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht vorgestellten Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung bzw. Ertragswertermittlung voraus. Die wesentlichen Modellparameter der zu Grunde gelegten Handlungsempfehlungen der AGVGA.NRW sind unter den Punkten 5.1.3 Sachwertfaktoren und 5.2.1 Liegenschaftszinssätze, Roh-ertragsfaktoren beschrieben.

Die vollständigen Handlungsempfehlungen können unter www.boris.nrw.de abgerufen werden.

8.1 Bewirtschaftungskosten

(in Ergänzung zu Punkt 5.2.1)

8.1.1 Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

Verwaltungskosten (in EUR)

2023	2024	Beschreibung
344	351	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
412	420	jährlich je Eigentumswohnung
45	46	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Instandhaltungskosten (in EUR bzw. EUR / m²)

2023	2024	Beschreibung
13,5	13,8	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
102	104	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Mietausfallwagnis (in %)

2023	2024	Beschreibung
2 %		des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung

8.1.2 Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

Verwaltungskosten (in %)

2023	2024	Beschreibung
3 %		des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner / gemischter gew. Nutzung

Instandhaltungskosten (in %)

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:

2023	2024	Beschreibung
100 %		für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 %		für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 %		für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

Mietausfallwagnis (in %)

2023	2024	Beschreibung
4 %		des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner / gemischter gew. Nutzung

9 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Recklinghausen

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Matthias Behrendt

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Stefan Schwob

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Klaus Hartmann

Dipl.-Ing. Klaus Thelen

Ehrenamtliche Gutachter*innen

Rechtsanwalt Detlef Brozek (Mietsachverständiger)

Dipl.-Ing. Wolfgang König (landw. Sachverständiger)

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Laboda

Dipl.-Ing. Gabriele Leps *

Sachverständiger Dennis von Schamann **

Dipl.-Ing. Ulf-Hendrik Scheiper M.Sc. *

Dipl.-Ing. Gisbert Schwarzhoff

Dipl.-Ing. - Dipl.-Wirt.-Ing. Veit Tettenborn *

Dipl.-Ing. Christoph Warmbrunn

Dipl.-Ing. Kathrin Wegner

Ehrenamtliche Gutachterinnen des Finanzamtes Recklinghausen

Regierungsbeschäftigte Elisabeth Prein

Regierungsbeamtin Christiane Gläßer

* zugleich öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

** zugleich nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Postanschrift: Rathausplatz 3/4, 45657 Recklinghausen

Dienstgebäude: Westring 51, 45659 Recklinghausen

Telefon: 02361/50-2449 bis -2453

E-Mail: gutachterausschuss@recklinghausen.de

Internet: www.gars.nrw/recklinghausen

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte im
Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Telefon: 02361/53-4150
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-re.de

Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte in den
Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
Halturner Straße 28
46284 Dorsten
Telefon: 02362/66-5080
E-Mail: gutachterausschuss@dorsten.de

Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne
Dienstgebäude: Langkampstraße 36, 44652 Herne
Postanschrift: Postfach 10 18 20, 44621 Herne
Telefon: 02323/16-4638
E-Mail: gutachterausschuss@herne.de

Anschrift der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
c/o Bezirksregierung Köln, Dezernat 74
50606 Köln
Telefon: 0221/147-3321
E-Mail: oga@brk.nrw.de

Weitere Ansprechpartner

Stichwort	Ansprechpartner
Altlasten	Untere Bodenschutzbehörde Kreis Recklinghausen Kurt-Schumacher-Allee 1, 45657 Recklinghausen Herr Sauermann Telefon: 02361 / 53-2106 E-Mail: altlasten@kreis-re.de
Bauakten	Fachbereich Bauordnung der Stadt Recklinghausen Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen Herr Horten Telefon: 02361 / 50-2378 E-Mail: bauordnung@recklinghausen.de
Baulasten	Fachbereich Bauordnung der Stadt Recklinghausen Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen Frau Makowski Telefon: 02361 / 50-2532 E-Mail: bauordnung@recklinghausen.de
Bebauungsplan	Fachbereich Stadtplanung der Stadt Recklinghausen Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen Herr Falck Telefon: 02361 / 50-2372 E-Mail: planauskunft@recklinghausen.de
Denkmalschutz	Untere Denkmalbehörde der Stadt Recklinghausen Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen Frau Nazim Telefon: 02361 / 50-2368 E-Mail: denkmal@recklinghausen.de
Erschließungs- und KAG-Beiträge	Fachbereich Ingenieurwesen der Stadt Recklinghausen Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen Frau Galas Telefon 02361 / 50-2422 E-Mail: beitragsabteilung-ingenieurwesen@recklinghausen.de
Grundbuch	Amtsgericht Recklinghausen Reitzensteinstraße 17, 45657 Recklinghausen Telefon: 02361 / 585-0
Kostenerstattungsbeitrag	Fachbereich Stadtplanung der Stadt Recklinghausen Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen Frau Neugebauer Telefon: 02361 / 50-2817 E-Mail: lena.neugebauer@recklinghausen.de
Lageplan / Stadtkataster	Fachbereich Ingenieurwesen der Stadt Recklinghausen Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen Herr Schulte Telefon: 02361 / 50-2426 E-Mail: geodaten@recklinghausen.de
Mietspiegel	Fachbereich Ingenieurwesen der Stadt Recklinghausen Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen Frau Langer Telefon: 02361 / 50-2450 E-Mail: wertermittlung@recklinghausen.de
Sanierungsgebiet, Entwicklungsgebiet	Fachbereich Ingenieurwesen der Stadt Recklinghausen Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen Herr Fiegen Telefon: 02361 / 50-2432 E-Mail: stadterneuerung@recklinghausen.de
Umlegung	Umlegungsausschuss der Stadt Recklinghausen Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen Frau Schucht Telefon: 02361 / 50-2437 E-Mail: umlegungsausschuss@recklinghausen.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

www.boris.nrw.de





Halbjahresbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 30.06.2024

Hinweis zum Halbjahresbericht

Der vorliegende Halbjahresbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen verfolgt das Ziel, Auskunft über Ergebnisse der Auswertung von Kaufvertragsdaten im laufenden Jahr zu geben. Grundlage des Berichtes sind die in der Kaufpreissammlung geführten und bis zum 30.06.2024 (Stichtag) abgeschlossenen Kaufverträge mit dem Auswertungsstand des 16.07.2024. Er stellt eine Trendmeldung i.S.v. § 41 Abs. 2 der GrundWertVO NRW dar.

Bewusst und zu Gunsten der Aktualität wird im Bericht weitgehend auf Text verzichtet. Der Verzicht auf Kommentare und Erläuterungen setzt Sachverstand im Umgang mit den hier dargestellten Daten voraus.

Herausgeber

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen

Postanschrift: Rathausplatz 3 / 4, 45657 Recklinghausen

Dienstgebäude: Technisches Rathaus, Westring 51, 45659 Recklinghausen

Telefon: 02361 / 50-2449 bis 2454

E-Mail: gutachterausschuss@recklinghausen.de

Internet: www.gars.nrw/recklinghausen

Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Die Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse sowie ihrer Geschäftsstellen ist es, Markttransparenz herzustellen. Die Produkte zur Schaffung dieser Markttransparenz sind unter anderem

- die Bodenrichtwerte, die über die Grundstückswerte von typisierten Grundstücken in bestimmten Lagen informieren,
- die Immobilienrichtwerte, die den Nutzern eine Orientierungshilfe bieten, um in eigener Verantwortung den Immobilienpreis für ein angefragtes Objekt zu bestimmen,
- die Auskunft aus der Kaufpreissammlung, die u.a. von Sachverständigen zur Begründung Ihrer Gutachten beantragt werden kann,
- das Verkehrswertgutachten, welches den Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie/ eines Grundstücks feststellt sowie
- der Grundstücksmarktbericht, der Informationen über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt gibt.

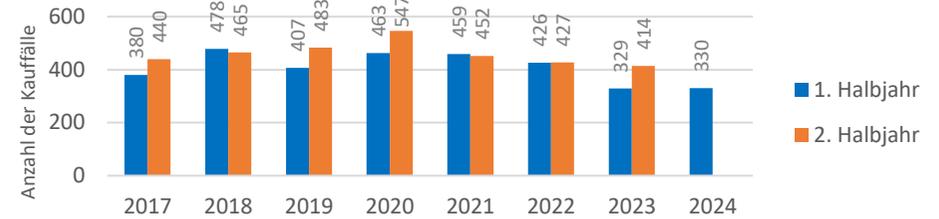
Erscheinungsdatum

Recklinghausen, im Juli 2024

Umsätze

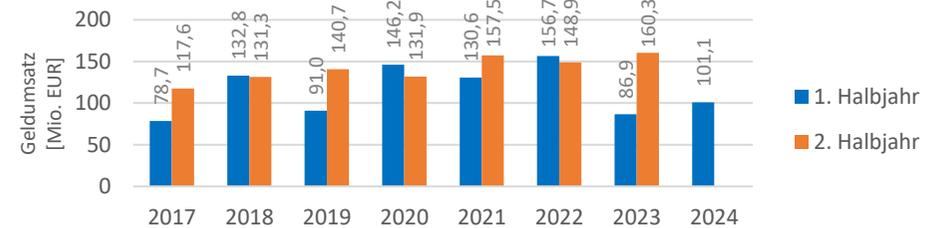
Anzahl der Kauffälle

Im 1. Halbjahr 2024 wurden insgesamt 330 Kauffälle registriert. Im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres (329 Kauffälle) ist die Anzahl der Kauffälle damit nahezu stagniert. Gegenüber dem 2. Halbjahr 2023 mit 414 Kauffällen entspricht dies hingegen einer Abnahme von 84 Kauffällen (rd. - 25 %).



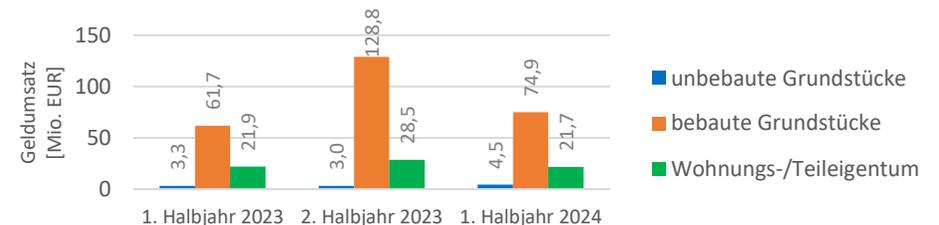
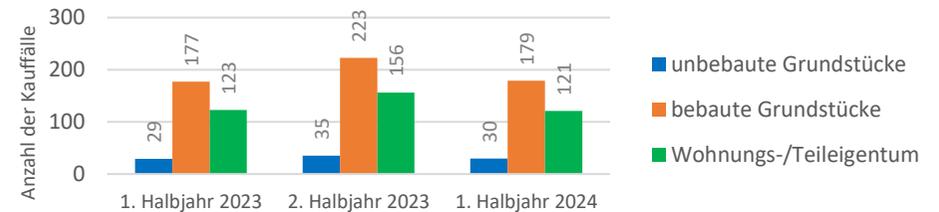
Geldumsatz

Der Geldumsatz im 1. Halbjahr 2024 betrug rd. 101,1 Mio. Euro und ist somit zum 1. Halbjahr des Vorjahres um rd. 16 % gestiegen. Im Vergleich zum 2. Halbjahr 2023 ist der Geldumsatz hingegen um rd. 37 % gesunken.



Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz nach Teilmärkten

Das Marktgeschehen der drei bedeutendsten Teilmärkte - unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs-/Teileigentum - stellt sich wie folgt dar:



Verteilung der Kauffälle nach Stadtteilen

Die Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile stellt sich wie folgt dar:

Stadtteil	Anzahl der Kauffälle				Stadtteil	Anzahl der Kauffälle			
	1. Hj. 2023	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	Trend		1. Hj. 2023	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	Trend
Berghausen	0	2	2	/	Nordviertel	27	26	16	↓
Essel	0	3	5	↑	Ostviertel	22	24	31	↑
Grullbad	23	24	17	↓	Paulusviertel	22	22	13	↓
Hillen	28	37	35	/	Röllinghausen	9	18	7	↓
Hillerheide	23	34	20	↓	Speckhorn / B.	4	9	7	/
Hochlar	13	18	19	↑	Stuckenbusch	6	9	13	↑
Hochlarmark	33	27	21	↓	Süd	33	34	39	↑
Innenstadt	5	9	3	↓	Suderwich	28	30	26	↓
König-Ludwig	28	45	30	/	Westviertel	25	43	26	/

Unbebaute Grundstücke

Die Aufteilung der Kauffälle für die wesentlichen Nutzungsarten (geeignete Kauffälle, ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen) stellt sich wie folgt dar:

Nutzungsart	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz in Mio. EUR			
	1. Hj. 2023	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	Trend	1. Hj. 2023	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	Trend
Baureifes Land								
- individueller Wohnungsbau	4	1	5	↑	1,7	--	0,7	/
- Geschosswohnungsbau	1	1	0	↓	--	--	0,0	/
- gemischte Bauflächen	0	0	0	→	0,0	0,0	0,0	→
landwirtschaftliche Flächen	0	0	0	→	0,0	0,0	0,0	→
sonstige Flächen	15	20	9	↓	0,4	2,4	1,0	↓
Summe	20	22	14	↓	2,1	2,4	1,7	↓

Im 1. Halbjahr 2024 wurden 14 Kauffälle registriert. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023 und zum 2. Halbjahr 2023 ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 30 % bzw. rd. 36 % gesunken. Der Geldumsatz hat um rd. 19 % bzw. 29 % abgenommen.

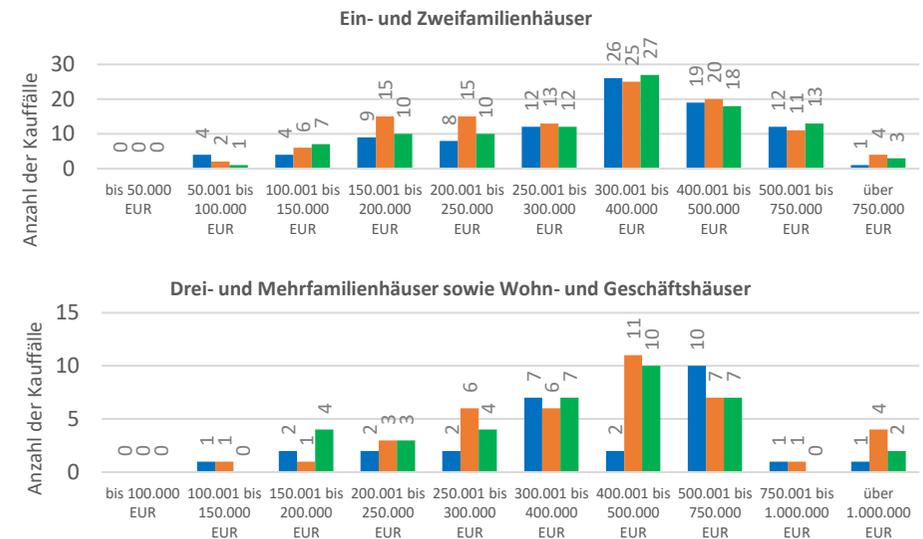
Bebaute Grundstücke

Die Aufteilung der Kauffälle für die wesentlichen Gebäudearten (geeignete Kauffälle, ohne Erbbaurechte) stellt sich wie folgt dar:

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz in Mio. EUR			
	1. Hj. 2023	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	Trend	1. Hj. 2023	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	Trend
Ein- und Zweifamilienhäuser	95	111	101	/	34,1	38,6	36,1	/
Drei- und Mehrfamilienhäuser	25	38	30	/	11,8	38,7	14,2	/
Wohn- und Geschäftshäuser	3	2	7	↑	1,1	0,8	3,1	↑
Geschäfts- und Bürogebäude	2	0	0	/	2,1	0,0	0,0	/
Gewerbe- u. Industrieobjekte	5	10	4	↓	5,4	33,5	5,9	/
Sonstige Gebäude	2	12	3	/	0,7	8,6	9,7	↑
Summe	132	173	145	/	55,2	120,2	69,0	/

Im 1. Halbjahr 2024 wurden 145 Kauffälle registriert. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023 und zum 2. Halbjahr 2023 ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 10 % gestiegen bzw. rd. 16 % gesunken. Der Geldumsatz ist um rd. 25 % gestiegen bzw. hat um rd. 43 % abgenommen.

Die nachfolgenden Diagramme stellen die Aufteilung der Kauffälle - differenziert nach Gesamtkaufpreisen - für das **1. Halbjahr 2023**, das **2. Halbjahr 2023** sowie das **1. Halbjahr 2024** dar:



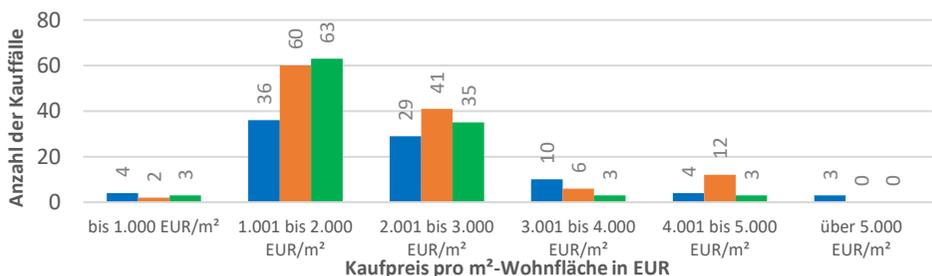
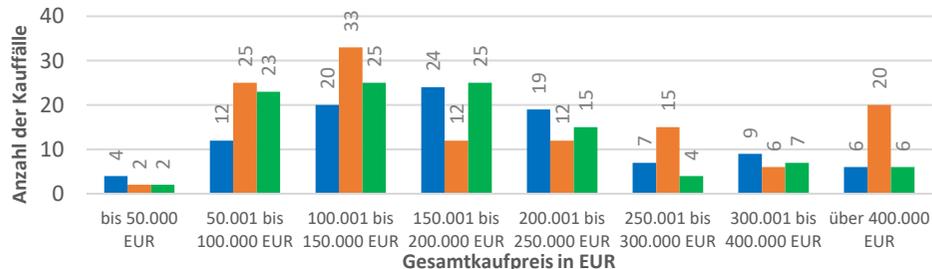
Wohnungseigentum / Teileigentum

Die Aufteilung der Kauffälle für die wesentlichen Kategorien (geeignete Kauffälle, ohne Wohnungs-/Teilerbaurechte) stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz in Mio. EUR			
	1. Hj. 2023	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	Trend	1. Hj. 2023	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	Trend
Wohnungseigentum								
- Erstverkäufe	9	26	8	↓	3,9	10,0	3,3	↓
- Zweitverkäufe	92	99	99	/	16,2	16,5	15,9	↓
- Umwandlungen	0	0	0	→	0,0	0,0	0,0	→
Teileigentum	4	2	5	↑	0,4	---	0,3	/
Summe	105	127	112	/	20,5	26,5	19,5	↓

Im 1. Halbjahr 2024 wurden 112 Kauffälle registriert. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023 und zum 2. Halbjahr 2023 ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 7 % gestiegen bzw. rd. 12 % gesunken. Der Geldumsatz hat um rd. 5 % bzw. rd. 26 % abgenommen.

Die nachfolgenden Diagramme stellen die Aufteilung der Kauffälle von Wohnungseigentum - differenziert nach Gesamtkaufpreisen bzw. Kaufpreisen pro m²-Wohnfläche - für das **1. Halbjahr 2023**, das **2. Halbjahr 2023** sowie das **1. Halbjahr 2024** dar:



Erbaurechte und Erbbaugrundstücke

Die Aufteilung der Kauffälle für die wesentlichen Kategorien (geeignete Kauffälle) stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Anzahl der Kauffälle				Geldumsatz in Mio. EUR			
	1. Hj. 2023	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	Trend	1. Hj. 2023	2. Hj. 2023	1. Hj. 2024	Trend
bebaute Erbaurechte								
- Ein- und Zweifamilienhäuser	16	17	15	↓	3,8	3,7	2,9	↓
- sonstige Gebäude	1	1	2	↑	---	---	0,6	/
Erbbaugrundstücke	6	5	7	↑	0,6	0,5	0,8	↑
Wohnungserbaurechte	3	6	6	/	0,5	0,9	1,1	/
Teilerbaurechte	0	0	0	→	0,0	0,0	0,0	→
Summe	26	29	30	↑	4,9	5,1	5,4	↑

Im 1. Halbjahr 2024 wurden 30 Kauffälle registriert. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023 und zum 2. Halbjahr 2023 ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 15 % bzw. um rd. 3 % gestiegen. Der Geldumsatz ist um rd. 10 % bzw. rd. 6 % gestiegen.

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
---	keine Angabe, kein Markt
/	kein Trend erkennbar

Weitere Informationen zum Gutachterausschuss finden Sie unter ...



www.gars.nrw/recklinghausen

GARS.NRW hat zum Ziel, alle Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen digital zugänglich zu machen; so auch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen.

Die Produkte des Gutachterausschusses finden Sie unter ...



www.boris.nrw.de

BORIS-NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, das die Produkte des Gutachterausschusses zum kostenfreien Abruf (ohne Registrierung) bereithält.