

Grundstücksmarktbericht 2013. Stadt Bottrop



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bottrop

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel im Jahr 2012

Bottrop, im März 2013

Herausgeber: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Bottrop

Geschäftsstelle: Postanschrift: Postfach 10 15 54
46215 Bottrop

Verwaltungsgebäude: Am Eickholtshof 24
46236 Bottrop

Anträge und Auskünfte: Tel.: 02041 – 70 48 53 Geschäftsführer
48 54 Anträge und Auskünfte

Fax: 02041 – 70 48 74

eMail: gutachterausschuss@bottrop.de

Internet:



www.boris.nrw.de

www.gutachterausschuss.nrw.de/BOT

Gebühr: 52,- €

Vervielfältigung: Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücks-
marktberichtes nur mit Quellenangabe gestattet.
Es wird um Zusendung eines Belegexemplars gebeten.
© 2013

Allg. Hinweis: Wertangaben zurückliegender Jahre (DM) wurden anhand des amtlichen Um-
rechnungskurses in EURO umgerechnet und tlw. auf- oder abgerundet.

Druck: Stadt Bottrop, Druckerei

Auswertestand: 01.01.2013

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt	4
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	5
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen	7
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2012	8
4.1 Anzahl der Kauffälle	8
4.2 Flächenumsätze	12
4.3 Geldumsätze	12
4.4 Zwangsversteigerungen	15
5 Unbebaute Grundstücke	16
5.1 Zentrale Versorgungsbereiche	17
5.2 Individueller Wohnungsbau	18
5.3 Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau	22
5.4 Gewerbliche Bauflächen	24
5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
6 Bebaute Grundstücke	31
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	33
6.2 Mehrfamilienhäuser	37
7 Wohnungs- und Teileigentum	38
7.1 Neubauten	38
7.2 Zweitverkäufe / Umwandlungen	39
8 Bodenrichtwerte für Bauland	41
8.1 Gesetzlicher Auftrag	41
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland	42
8.3 Zentraler Versorgungsbereiche – Lageeinteilung zonaler Bodenrichtwerte	44
8.4 Übersicht über die Bodenrichtwerte (Gebietstypische Werte)	46
8.5 Grafische Übersicht	48
9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	49
9.1 Indexreihen	49
9.2 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte	55
9.3 Liegenschaftszinssätze	56
9.4 Sachwertfaktoren NHK 2010	64
9.5 Bewirtschaftungskosten	68
9.6 Erbbauzins	69
10 Sonstige Angaben	69
10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses	69
10.2 Gebührenordnung für Gutachten	70
10.3 Statistische Daten der Stadt Bottrop (12/2012)	71
10.4 Mietspiegel nach dem Stand vom 1. September 2009	72

1 Wesentliche Aussagen zum Grundstücksmarkt

Die **Anzahl der bei der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge** ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen (-1,1 % auf insgesamt 995 Verträge). In den Teilmärkten gab es unterschiedliche Entwicklungen.

unbebaute Grundstücke	- 8,7 %	(- 13 Verträge)
bebaute Grundstücke	- 11,4 %	(- 62 Verträge)
Wohnungseigentum	+ 20,4 %	(+ 64 Verträge)

Erwerber am örtlichen Grundstücksmarkt: 77 % Bottroper 23 % Auswärtige

Der **Flächenumsatz** sank um rd. 19,6 ha auf 25,6 ha; ein erheblicher Teil dieser Reduzierung lag bei den „land- und forstwirtschaftlichen Flächen“ (-20,8 ha).

Der **Geldumsatz** fiel gegenüber 2011 um 16,9 % (rd. 30,3 Mio. Euro) auf 148,9 Mio. Euro und lag rd. 8 % unter dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre.

Eine **Bodenpreisentwicklung** konnte lediglich in einigen sehr guten Lagen in Bottrop (+ 6 %) und den Lagen in Feldhausen (- 3 %) festgestellt werden.

Preisentwicklung für bebaute Grundstücke:

Aufgrund eines grundlegenden Systemwechsels (Abstellung auf die Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 / SW-Modell AGVGA NRW) bei den Auswertungen der in der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge lässt sich eine Preisentwicklung zum Vorjahr nicht eindeutig darstellen.

Bei den **schlüsselfertig erstellten Eigenheimen** (Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenendhäuser) kann zudem keine Aussage vorgenommen werden, da im Einzelnen je nach Baugebiet und Bauträger mehr oder weniger große Unterschiede in Art und Ausstattung der Gebäude bestehen.

Eine durchgreifende Normierung wird in diesem Teilmarkt in 2013 erfolgen.

Auch bei den **Eigenheimen und Mehrfamilienwohnhäusern** aus dem Bestand sowie bei **neuerstellten und gebrauchten Eigentumswohnungen** lässt sich aufgrund des zuvor beschriebenen Systemwechsels kein zweckdienlicher Preisvergleich zum Vorjahr deduzieren.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Bericht gibt eine Übersicht über den örtlichen Grundstücksmarkt und soll zur allgemeinen Markttransparenz beitragen.

Er enthält Informationen zur Umsatz- und Preisentwicklung, zum Preisniveau in den verschiedenen Teilmärkten und zu sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundlage ist die zeitnahe Auswertung der Kaufpreissammlung (s. 3.2).

Der Marktbericht wendet sich an die interessierte Öffentlichkeit (u. a. Grundstückseigentümer, Kaufinteressenten), an Sachverständige und andere Stellen der freien Wirtschaft und öffentlichen Verwaltung, die auf Informationen über den lokalen Grundstücksmarkt angewiesen sind, wie dies z. B. in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bei Banken und Versicherungen der Fall ist.

 ist das gemeinsame **BO**den**Ri**chtwert**IN**formations**S**ystem aller Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land NRW.

Neben dem Grundstücksmarktbericht und den Bodenrichtwerten kann auch die

„**Allgemeine Preisauskunft**“ für Eigentumswohnungen und Ein-/Zweifamilienwohnhäuser im Internet unter www.borisplus.nrw.de eingesehen werden.

3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet. Für die Bereiche der Kreise, der kreisfreien Städte und der großen kreisangehörigen Städten wird je ein Gutachterausschuss gebildet. Abweichend hiervon können innerhalb eines Kreisgebietes liegende große kreisangehörige Städte oder für den Kreis nach verschiedenen Konstellationen gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. 1981 ist für das Land NRW ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden, dessen Geschäftsstelle bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet wurde.

Die Gutachterausschüsse sind Einrichtungen des Landes. Sie sind selbstständige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien, deren Mitglieder von der zuständigen Bezirksregierung für jeweils 5 Jahre bestellt werden. Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich. Hauptberuflich sind die sachverständigen Mitglieder in den Bereichen Architektur, Bau-, Vermessungswesen, Wohnungs-, Immobilienwirtschaft, Bankwesen und Landwirtschaft tätig.

Rechtsgrundlagen für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die Gutachterausschussverordnung (GAVO) des Landes NRW in ihrer jeweils geltenden Fassung und der Entwurf des Bodenrichtwert-Erlasses NRW (BoRiWErl.NRW).

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse werden im Wesentlichen in den §§ 193, 196 BauGB und §§ 5 ff. GAVO NRW bestimmt.

Dies sind insbesondere:

- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Rechte an Grundstücken;
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile;
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (s. 3.2);
- jährliche Ermittlung der Bodenrichtwerte und Herausgabe des Marktberichtes;
- Ermittlung von sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren usw.;
- Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte und ggf. Erstellung von Mietwertübersichten.

Der Obere Gutachterausschuss hat auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten des örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Die Gutachterausschüsse bedienen sich zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Aufgaben einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung der Kaufpreissammlung als Datengrundlage für die meisten Aufgaben des Ausschusses.

Zur Führung der Kaufpreissammlung sind Notare und andere Stellen nach § 195 BauGB verpflichtet, Abschriften beurkundeter Kauf-, Tausch-, Erbbaurechtsverträge den Gutachterausschüssen zu übersenden. Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses zeitnah ausgewertet und um preis- und wertrelevante Daten ergänzt. Die Kaufverträge sind nach der Auswertung zu vernichten.

Durch die Einrichtung der Kaufpreissammlung ist sichergestellt, dass der Gutachterausschuss über die Vorgänge auf dem Grundstücksmarkt umfassend informiert wird.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sonstige personenbezogene Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Ausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung dürfen nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt werden, wenn die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen gesichert ist. Im Übrigen darf die Geschäftsstelle individuelle Auswertungen der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter und aggregierter Form vornehmen und weitergeben.

Neben der Führung der Kaufpreis- und weiterer Datensammlungen obliegen der Geschäftsstelle insbesondere noch folgende Aufgaben:

- Vorbereitung der Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke und Rechte Dritter an Grundstücken sowie über Miet- und Pachtwerte (s. 3.1);
- vorbereitende Arbeiten zur Ermittlung der Bodenrichtwerte;
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten;
- Erarbeitung von Bodenwertübersichten und Marktberichten;
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige bewertungsrelevante Daten.

4 Grundstücksmarkt des Jahres 2012

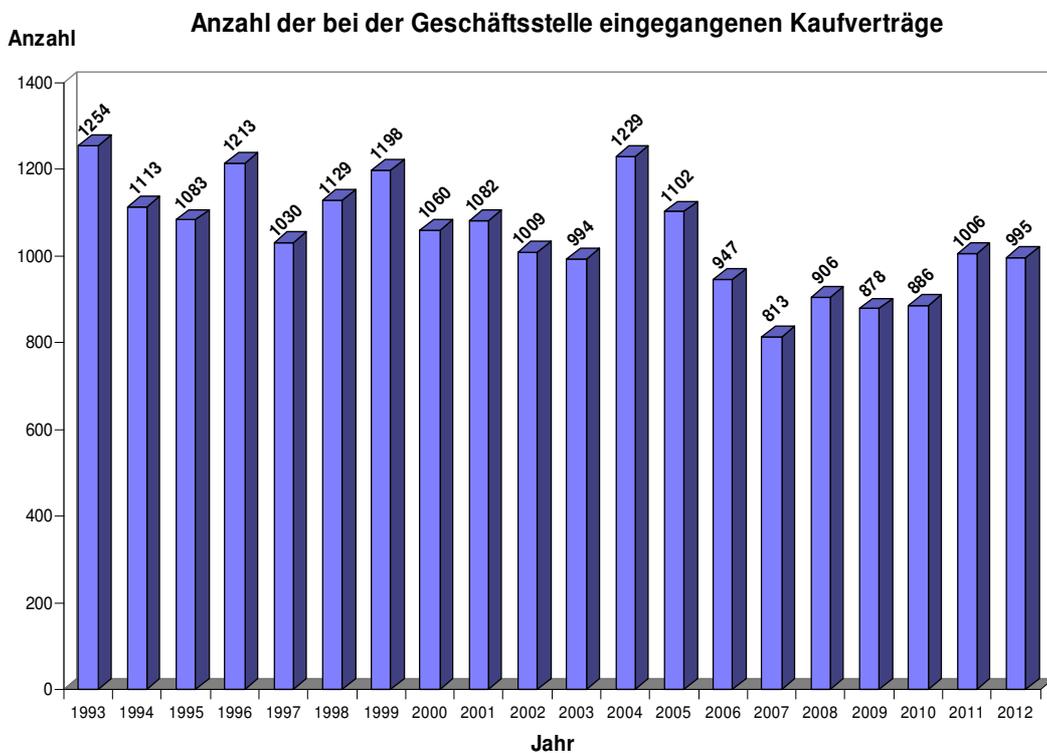
4.1 Anzahl der Kauffälle

Im Jahre 2012 sind bei der Geschäftsstelle 995 Verträge eingegangen. Gegenüber dem Vorjahr sank die Anzahl um rd. 1 % (- 11 Verträge). Der durchschnittliche Mittelwert der letzten 10 Jahre liegt bei 976 Verträgen.

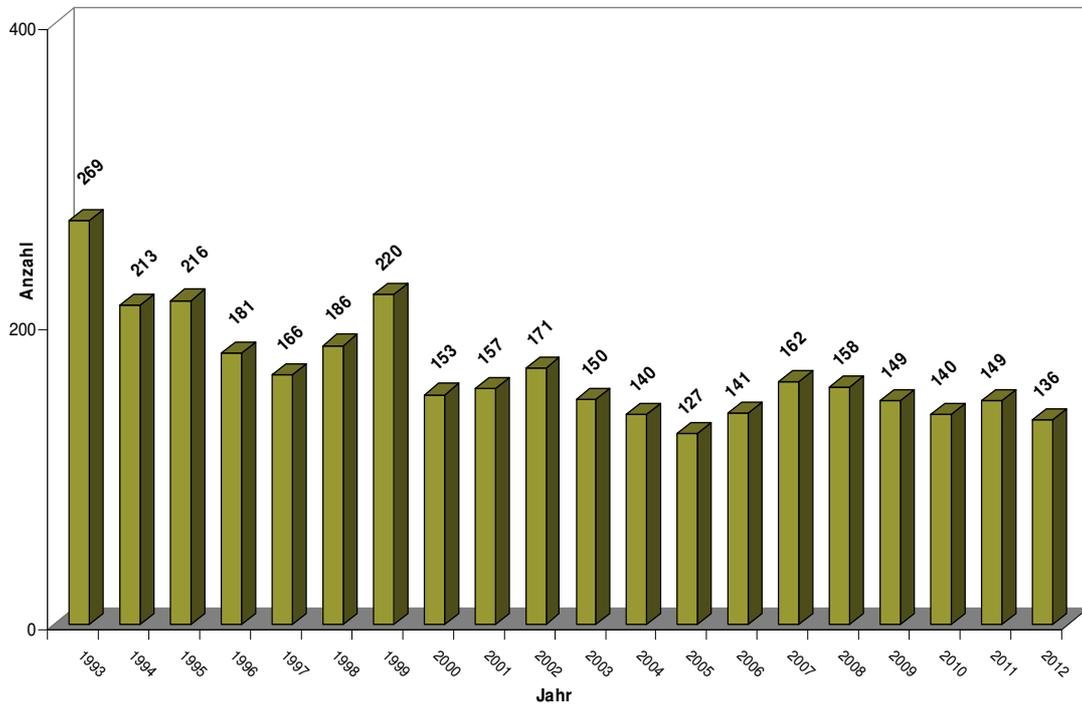
Für die einzelnen Grundstücksarten ergaben sich folgende Entwicklungen:

Art	Anzahl		Veränderung %
	2011	2012	
unbebaute Grundstücke	149	136	- 8,7
bebaute Grundstücke	543	481	- 11,4
Wohnungs-/Teileigentum	314	378	+ 20,4
Gesamt	1006	995	- 1,1

Insgesamt waren am örtlichen Grundstücksmarkt 77 % (Vorjahr 76%) Bottroper sowie rd. 23 % (Vorjahr 24%) auswärtige Erwerber beteiligt.

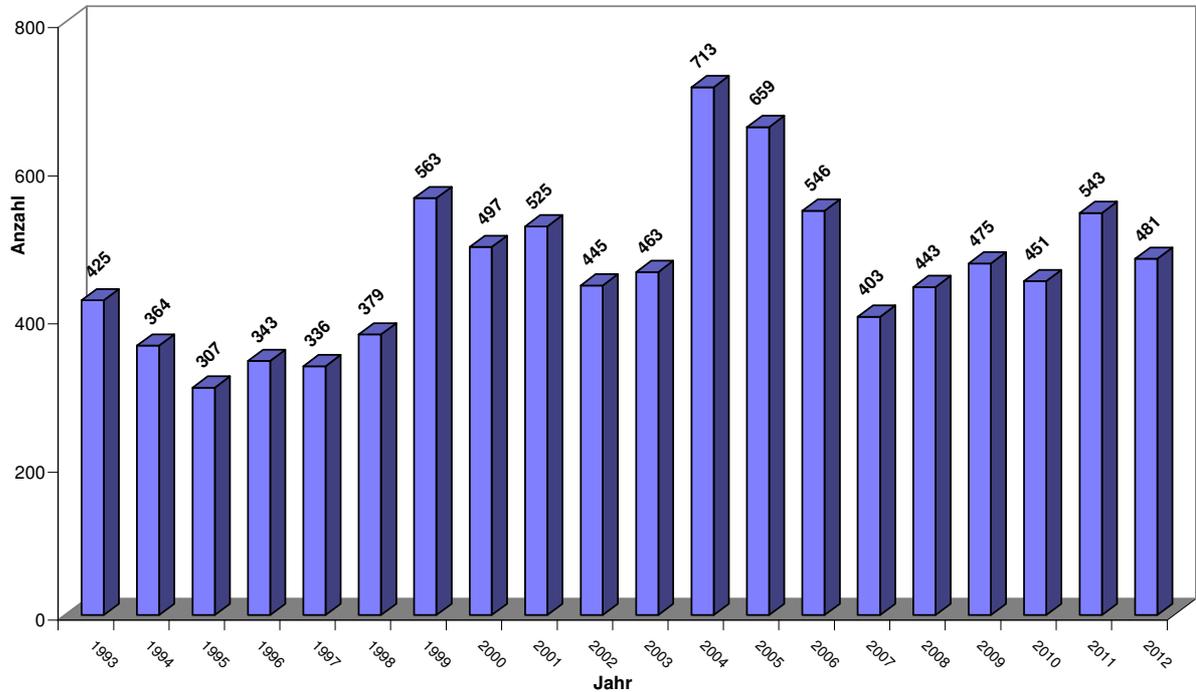


Unbebaute Grundstücke



Registrierte Verträge	2009	2010	2011	2012	Veränderung	
	Anzahl				%	
Unbebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	77	70	81	60	- 21	- 26
Geschosswohnungsbau	13	14	13	14	+ 1	+ 8
gemischt- genutzte Gebäude	0	4	0	1	+ 1	+ 100
Gewerbe	5	0	5	3	- 2	- 40
Land- und Forstwirtschaft	15	10	21	14	- 7	- 33
Sonstige Flächen (Garagen u. a.)	39	42	29	44	+ 15	+ 52
Gesamt	149	140	149	136	- 13	- 9

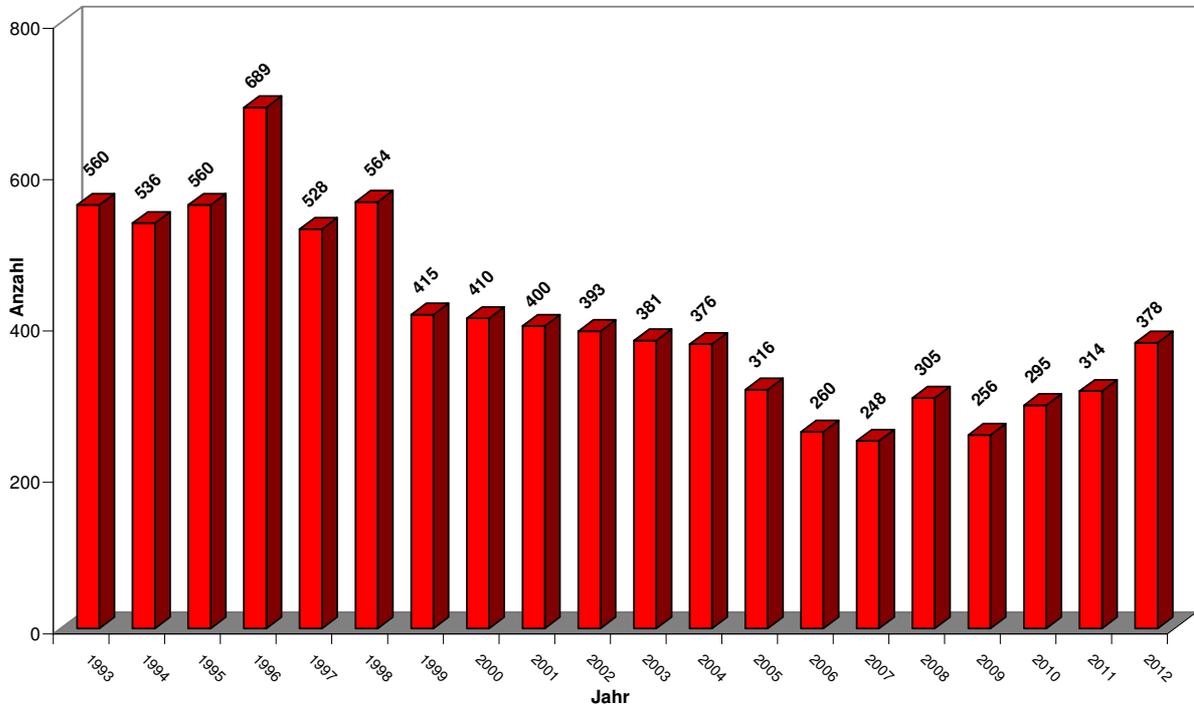
bebaute Grundstücke



2004 und 2005 - angekündigter Wegfall der Eigenheimzulage

Registrierte Verträge	2009	2010	2011	2012	Veränderung	
	Anzahl				%	
Bebaute Grundstücke						
Ein- und Zweifamilienhäuser	368	373	441	383	- 58	- 13
Geschosswohnungsbau	58	39	73	61	- 12	- 16
gemischt genutzte Gebäude	29	24	12	13	+1	+ 8
Gewerbe	4	10	8	15	+ 7	+ 88
Sonstige (Garagen u. a.)	16	5	9	9	± 0	± 0
Gesamt	475	451	543	481	- 62	- 11

Wohnungs-/Teileigentum



Registrierte Verträge	2009	2010	2011	2012	Veränderung	
	Anzahl				%	
Wohnungs- und Teileigentum						
Erstverkäufe (Neubauten)	33	26	59*1	39*2	- 20	- 34
Zweitverkäufe	204	234	244	313	+ 69	+ 28
Umwandlungen	10	22	3	9	+ 6	+ 200
Teileigentum	9	13	8	17	+ 9	+ 112
Gesamt	256	295	314	378	+ 64	+ 20

*1 inkl. 2 Teileigentum – Neubauten

*2 inkl. 3 Teileigentum – Neubauten

4.2 Flächenumsätze

Der relativ hohe Flächenumsatz im Bereich der unbebauten Wohnbauflächen in 2011 ist auf einen ungewöhnlichen Einzelverkauf zurückzuführen. Von daher ist der Rückgang in 2012 gegenüber 2011 mit -48 % auf 6,4 ha deutlich ausgefallen.

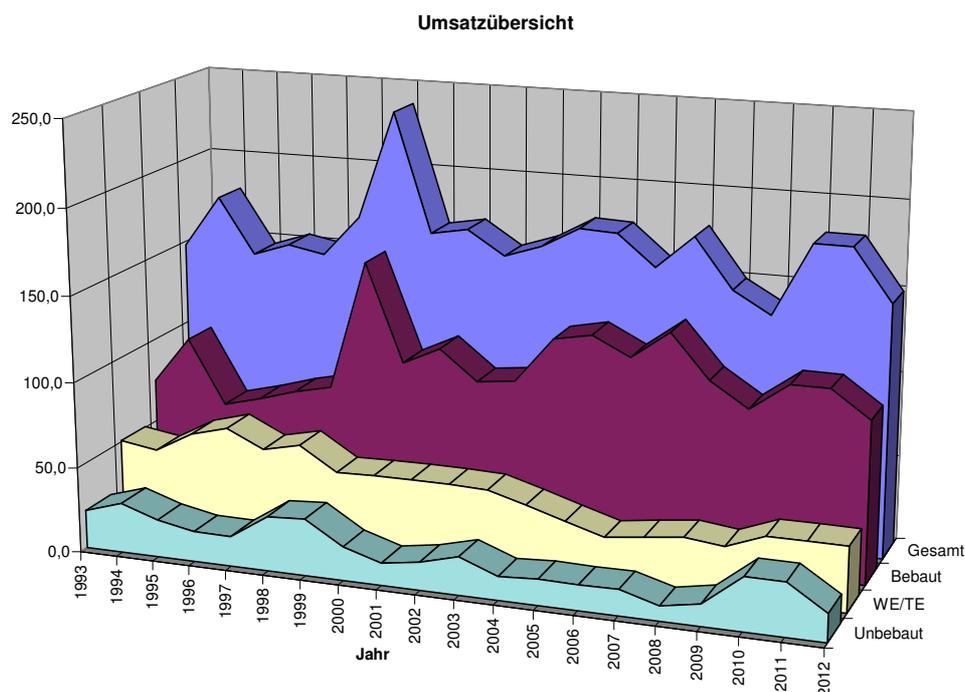
Flächenumsatz unbebaute Grundstücke	2009	2010	2011	2012	Veränderung	
	Fläche (ha)				%	
Wohnbaufläche	11,0	6,9	12,3 ^{*1}	6,4	- 5,9	- 48
gewerbliche Baufläche	2,6	1,6	0,9	1,8	+ 0,9	+ 100
land- und forstw. Fläche	17,6	22,2	27,6	6,8	- 20,8	- 75
sonstige* Flächen	7,3	7,5	4,4	10,6	+ 6,2	+ 141
Gesamt	38,5	38,2	45,2	25,6	- 19,6	- 43

* Sonderflächen, Gemeinbedarfsflächen, Dauerkleingärten, Abbauflächen, u. ä.

*1 inkl. Flächen für ein komplettes Baugebiet

4.3 Geldumsätze

Der Gesamtumsatz 2012 lag bei 148,9 Mio. €; gegenüber 2011 (179,2 Mio. €) war ein Umsatzrückgang von 30,3 Mio. € bzw. 16,9 % zu verzeichnen. Dieser Rückgang verteilte sich überwiegend über die bebauten und unbebauten Teilmärkte.



Bei **unbebauten Grundstücken** war ein erheblicher Umsatzrückgang von 14,6 Mio. € bzw. rd. 47 % zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr 2012 lag der Anteil des Umsatzes bei den Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücken am Gesamtumsatz der unbebauten Grundstücke bei 47%, des Geschoss- bzw. Eigentumswohnungsbaus bei 16 % und der Anteil der weiteren Segmente bei insgesamt 37 %.

Umsatz unbebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2009	2010	2011	2012	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Ein-/Zweifamilienhaus	P - P	3,1	3,9	4,9	3,1	- 1,8	- 37
	WB - P	2,6	1,7	**19,7	0,7	- 19,0	- 96
	Sonst.	2,1	0,7	0,1	3,9	+ 3,8	+ 3800
		7,8	6,3	24,7	7,7	- 17,0	- 69
Geschosswohnungs- bzw. Eigentumswohnungsbau	P - P	0,5	1,8	1,6	1,3	- 0,3	- 19
	WB - P	0,6	0,8	1,1	0,4	- 0,7	- 64
	Sonst.	0,5	0,2	0,1	0,9	+ 0,8	+ 800
		1,6	2,8	2,8	2,6	- 0,2	- 7
Mischnutzung	alle	0,0	0,5	0,0	0,5	+ 0,5	*
Gewerbe	alle	1,8	0,0	0,6	0,6	± 0,0	*
Land-/Forstwirtschaft	alle	0,7	0,7	1,4	2,8	+ 1,4	+ 100
Sonstige Flächen	alle	0,8	3,0	1,3	2,0	+ 0,7	+ 54
Gesamt		12,7	13,3	30,8	16,2	- 14,6	- 47

P - Privat
 WB - Wohnungs-, Baugesellschaften, Bauträger
 Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

* keine Angabe

** siehe 4.2

Bei **bebauten Grundstücken** verringerte sich der Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 15,4 Mio. € (- 14 %) auf 94,9 Mio. € und liegt somit deutlich (rd. 15 %) unter dem 10-jährigen Mittelwert (111,1 Mio. €).

Im bedeutenden Segment der Einfamilienhäuser liegt ein Rückgang um 6,7 Mio. € (- 11 %) vor; bei den Zweifamilienwohnhäusern wurde nach dem starken Umsatzanstieg im Jahr 2011 ein geringfügiger Rückgang um 1,4 Mio. € (- 11 %) festgestellt.

Im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser liegt ein erheblicher Umsatzrückgang in Höhe von 12,9 Mio. € (- 47 %) vor.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern stagnierte der Umsatz gegenüber 2011, er liegt nun bei noch 3,8 Mio. € (rd. - 3 %).

Bei Gewerbe- und Industrieobjekten stieg der Umsatz erheblich zum Vorjahr an, er liegt wieder auf dem Niveau von 2010.

Umsatz bebaute Grundstücke	Marktteil- nehmer	2009	2010	2011	2012	Veränderung	
		in Mio. €				%	
Einfamilienhäuser	P - P	32,3	37,5	41,1	36,2	- 4,9	- 12
	WB - P	17,8	17,9	17,8	14,8	- 3,0	- 17
	Sonst.	0,9	0,7	0,4	1,7	+ 1,3	+ 325
		51,0	56,1	59,4	52,7	- 6,7	- 11
Zweifamilienhäuser	P - P	9,3	4,4	8,5	9,4	+ 0,9	+ 11
	WB - P	2,9	0,6	4,2	1,3	- 2,9	- 69
	Sonst.	0,0	0	0	0,6	+ 0,6	*
		12,2	5,0	12,7	11,3	- 1,4	- 11
Mehrfamilienhäuser	P - P	13,1	7,3	15,5	12,8	- 2,7	- 17
	WB - P	3,9	1,3	12,2	1,3	- 10,9	- 89
	sonst.	0,8	1,1	0	0,7	+ 0,7	*
		17,8	9,7	27,7	14,8	- 12,9	- 47
Wohn-/Geschäftshäuser	P - P	10,3	7,5	3,9	1,7	- 2,2	- 56
	Sonst.	9,5	1,7	0	2,1	+ 2,1	*
		19,8	9,2	3,9	3,8	- 0,1	- 3
Gewerbe/Industrie	P - P	1,9	2,1	4,5	6,0	+ 1,5	+ 33
	Sonst.	0,0	9,4	0	5,1	+ 5,1	*
		1,9	11,5	4,5	11,1	+ 6,6	+ 246
Sonstige * ¹	alle	1,8	2,6	2,1	1,2	- 0,9	- 43
Gesamt		104,5	94,1	110,3	94,9	- 15,4	- 14

P - Privat

WB - Wohnungs-, Baugesellschaften, Bauträger

Sonstige - Firmen, Öffentliche Körperschaften

*¹ wie z. B. Hotel, Altenheime, Freizeiteinrichtungen, Tankstellen, Garagenhöfe

* keine Angabe

Im Teilmarkt **Wohnungs- und Teileigentum** ist der Umsatz 2012 um rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Der Umsatz 2012 liegt rd. 12 % über dem 10-jährigen Mittelwert (rd. 33,8 Mio. €).

Umsatz Wohnungs- und Teileigentum	Marktteil- nehmer	2009	2010	2011	2012	Veränderung	
		Mio. €				%	
Neubauten	P - P	0,5	0,6	0,7	0,3	- 0,4	- 57
	WB - P	5,2	4,6	12,8	7,3	- 5,5	- 43
	Sonstige				0,2		*
		5,7	5,2	13,5	7,8	- 5,7	- 42
Zweitverkäufe	P - P	18,1	19,1	23,1	25,0	+ 1,9	+ 8
	WB - P	1,3	3,2	1,2	3,4	+ 2,2	+ 183
	Sonstige				0,8		*
		19,4	22,3	24,3	29,2	+ 4,9	+ 20
Umwandlungen	P - P	0,7	0,3	0,2	0,7	+ 0,5	+ 250
	WB - P	0,3	1,6	0,1	0,2	+ 0,1	+ 100
		1,0	1,9	0,3	0,9	+ 0,6	+ 200
Gesamt		26,1	29,4	38,1	37,9	- 0,2	- 1

P - Privat

WB - Wohnungs-, Baugesellschaften, Bauträger

* keine Angabe

4.4 Zwangsversteigerungen

Neben dem Eigentumsübergang aufgrund von Kauf- und Übertragungsverträgen besteht auch noch der Teilmarkt der Zwangsversteigerungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen bei der Anzahl der erfassten Zwangsversteigerungen und gibt die durchschnittlichen Zuschlagswerte - bezogen auf die ermittelten Verkehrswerte - wieder:

Zwangsversteigerungen	Anzahl				Ø Zuschlag in %			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Wohngebäude	6	13	13	10	73	68	80	81
Eigentumswohnungen	13	19	23	21	56	53	62	74
Gewerbe	2	1	1	2	*	*	60	75
unbebaute Grundstücke	-	5	1	1	-	67	43	196

* Keine gesicherte-/ bzw. aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe möglich!

5 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt - unbebaute Grundstücke – wird wie folgt gegliedert:

- zentrale Versorgungsbereiche
- individueller Wohnungsbau
 - Innenbereich
 - Außenbereich
 - § 35 BauGB - bebaute Grundstücke
 - § 35 BauGB - Splittersiedlungen
- Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau
- gewerbliche Bauflächen
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Durch § 196 BauGB wird bestimmt, dass der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone) zu bilden ist. Das Gebiet muss folglich nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweisen.

Seit dem 01.01.2011 sind Bodenrichtwerte flächendeckend zu ermitteln. Da jedoch nicht für alle Gebiete Kauffälle vorliegen, können nach dem Bodenrichtwert-Erlass NRW in Gebieten ohne bzw. mit geringem Grundstücksverkehr auch Kaufpreise

- aus vergleichbaren Gebieten,
- vergangener Jahre

herangezogen oder

- evidente (Zu- und Abschläge, die dem Grunde nach keines Beweises bedürfen),
- statistische (z. B. Regressions- oder Kovarianzanalysen, hedonische Verfahren),
- deduktive (z. B. Zielbaumethode, Wohn-/Geschäftslageklassifizierungen, Vergleich von Miet- und Pachtentwicklungen und der Verhältnisse von Mieten in Geschäftslagen),
- intersubjektive (nach spezieller Marktkenntnis und Erfahrung in freier Überzeugung geschätzte Zu- und Abschläge mit nachvollziehbarer Begründung)

Preisvergleiche angewandt werden.

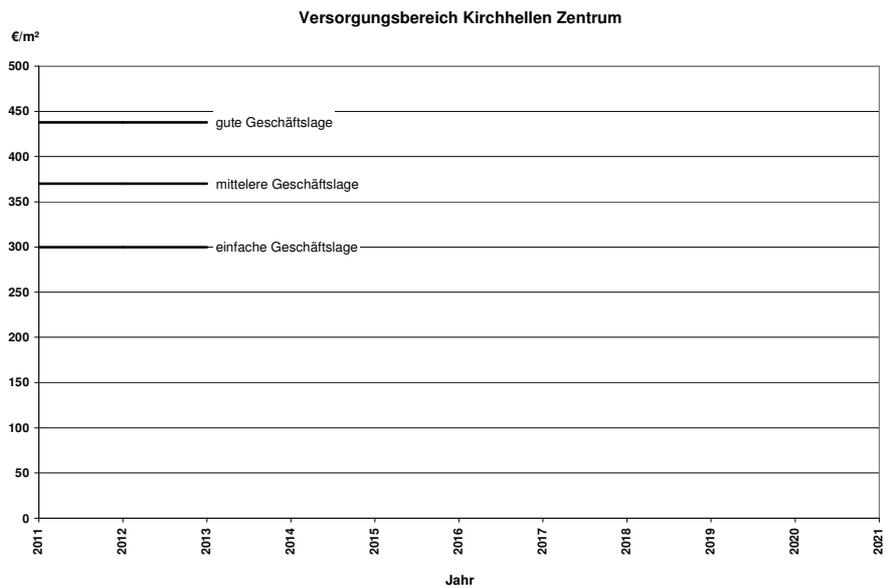
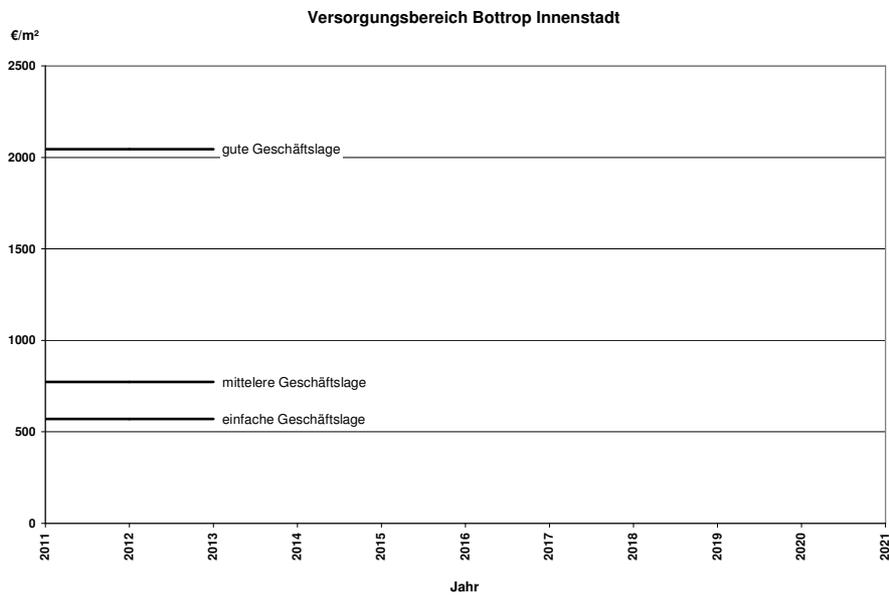
Zum 01.01.2011 wurden die Bodenrichtwerte daher auf dieser vollkommen neuen Basis und, weil flächendeckend, viel differenzierter ermittelt.

Ein direkter Vergleich einzelner Bodenrichtwerte zum Jahr 2010 und davor ist somit nicht möglich.

Die Bodenrichtwerte veränderten sich im Berichtsjahr wie folgt:

5.1 Zentrale Versorgungsbereiche

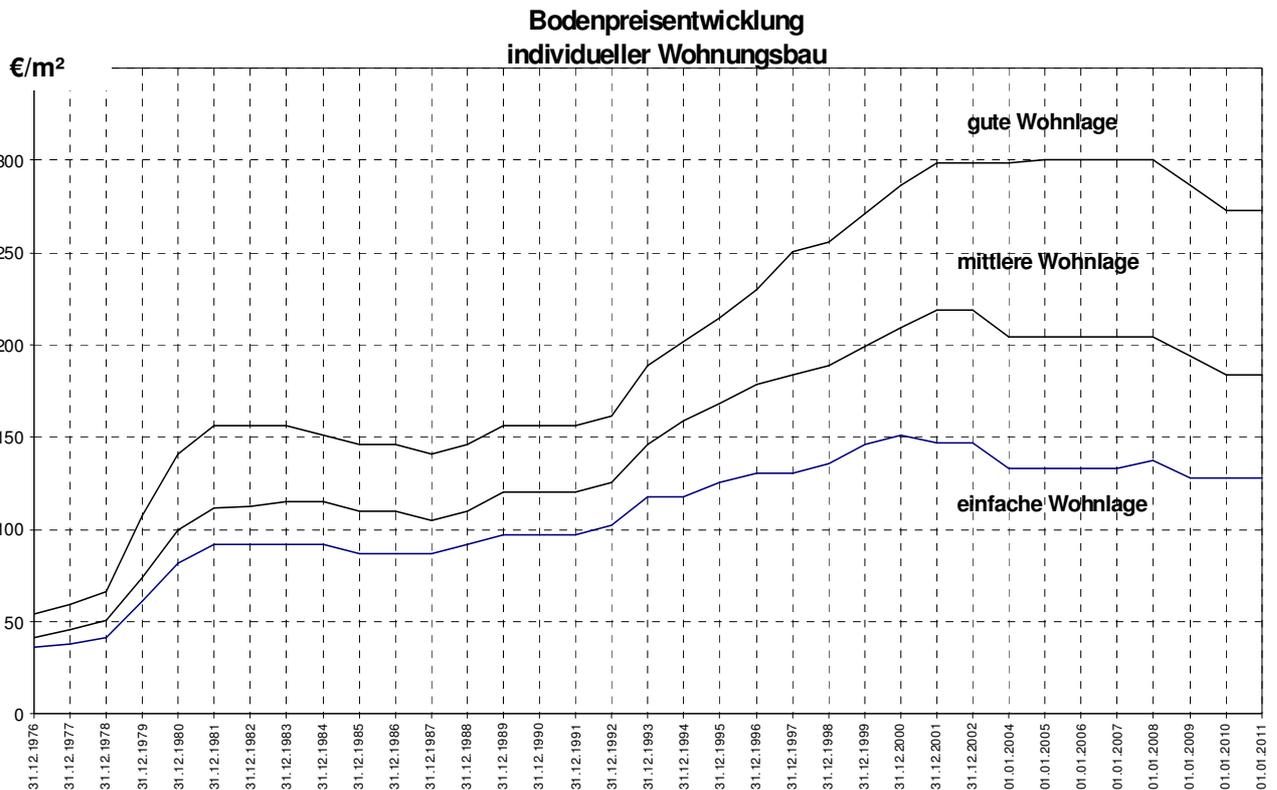
Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr					
	Bot - Zentrum		Bot - Nebenzentren		Kirchhellen-Zentrum	
	2011	2012	2011	2012	2011	2012
zentrale Versorgungsbereiche						
einfache		± 0		± 0		± 0
mittlere		± 0		± 0		± 0
gute		± 0		± 0		± 0



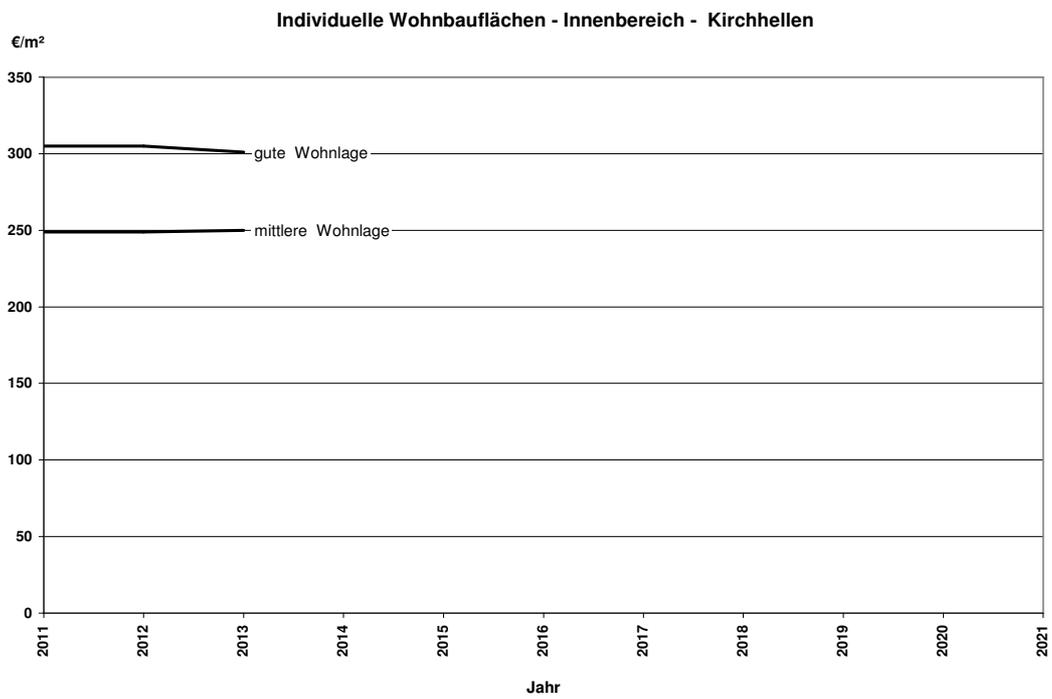
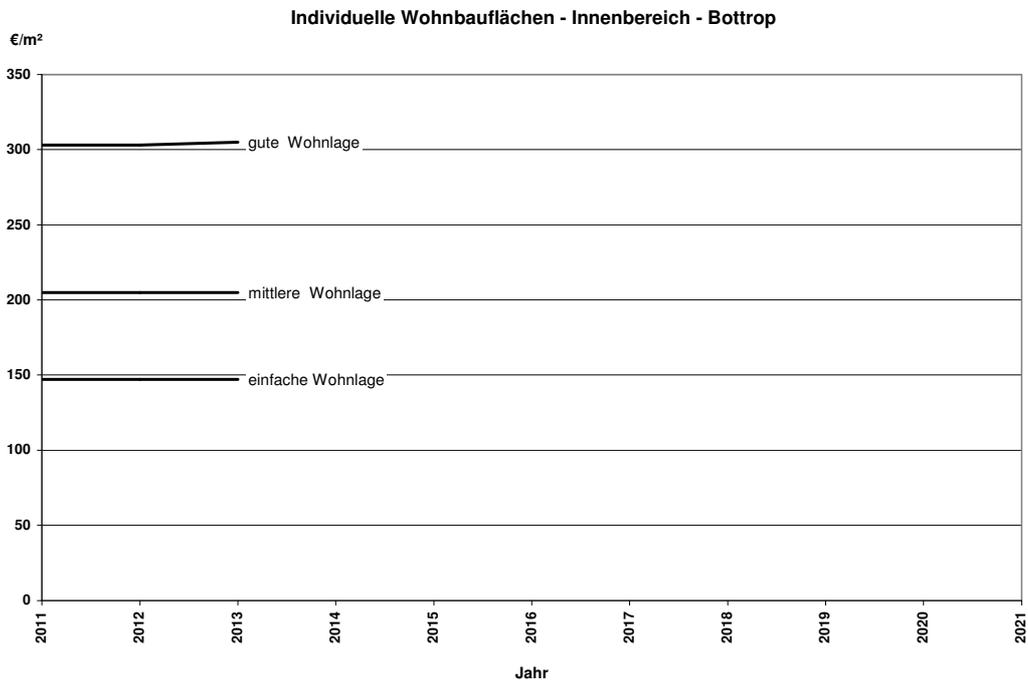
5.2 Individueller Wohnungsbau

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchellen			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Innenbereich								
einfache	± 0	± 0	± 0	± 0	-	± 0	± 0	± 0
mittlere	-5,2	± 0	± 0	± 0	-4,9	± 0	± 0	± 0
gute	-3,5	± 0	± 0	+0,7	-6,9	± 0	± 0	-1,3
Außenbereich § 35 BauGB - bebaute Grundstücke								
einfache				± 0				± 0
mittlere				± 0				± 0
gute				± 0				± 0
Außenbereich § 35 BauGB - Splittersiedlungen								
einfache				-				-
mittlere				± 0				± 0
gute				-				± 0

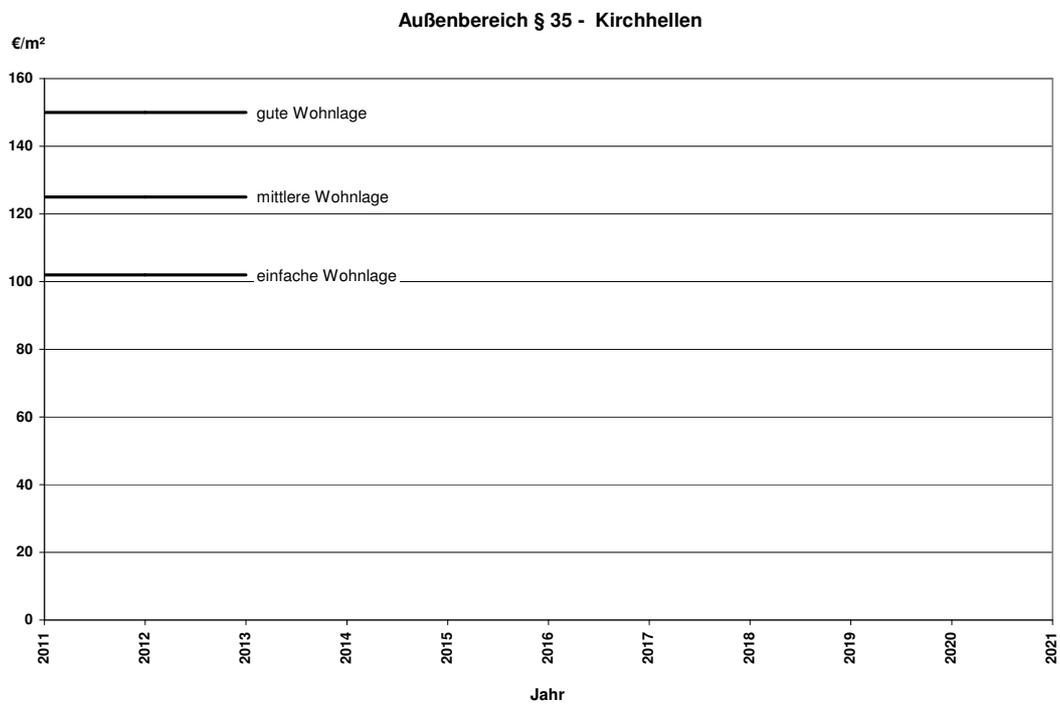
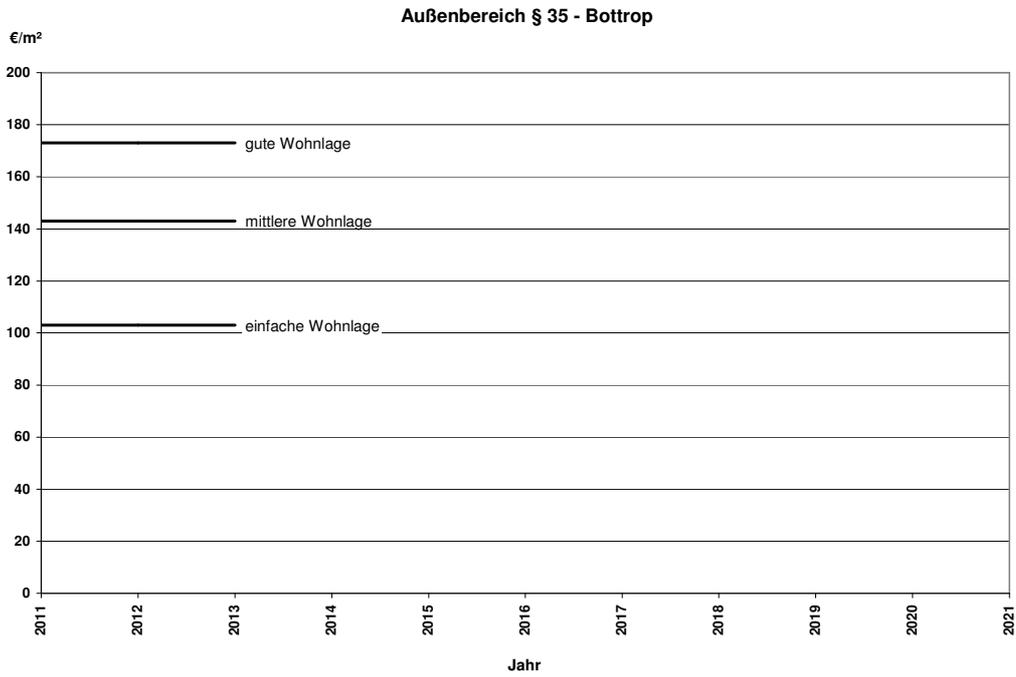
Bodenpreisentwicklung der lagetypischen Bodenrichtwerte bis 31.12.2010



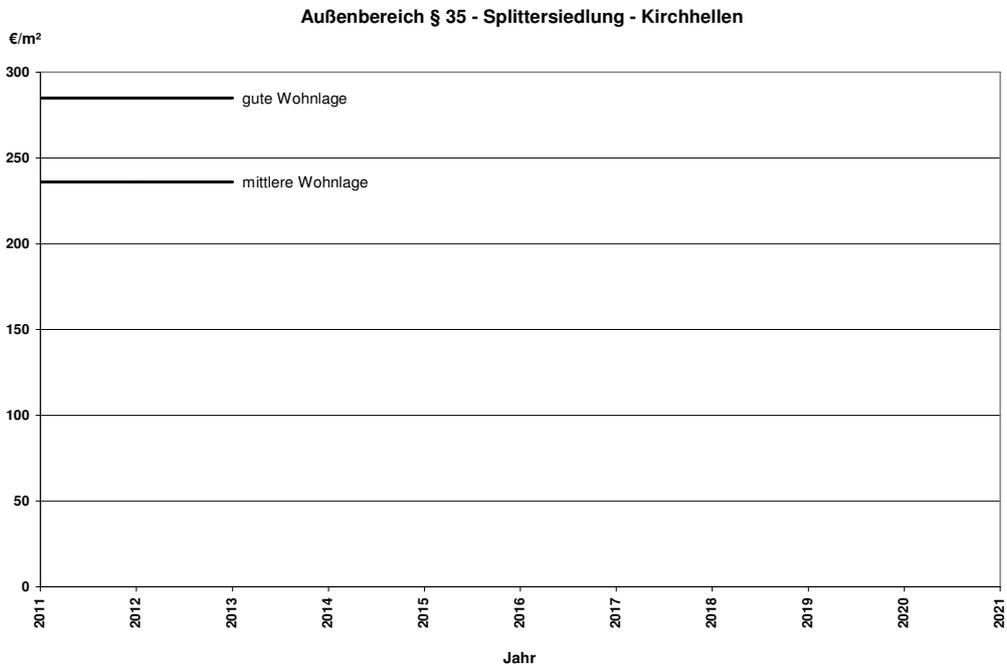
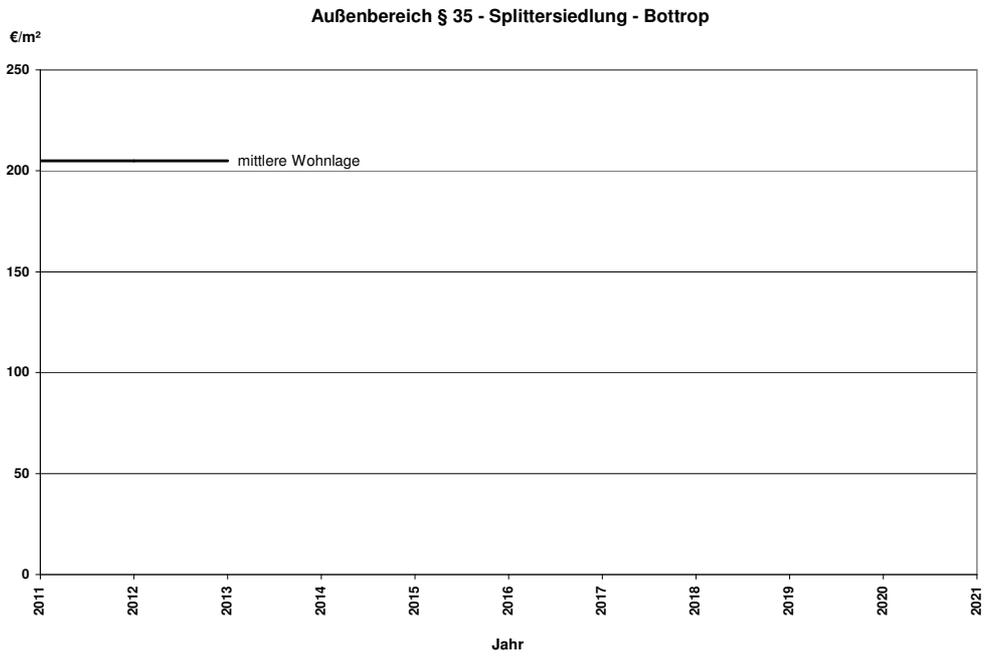
Bodenpreisentwicklung der zonalen Bodenrichtwerte ab 01.01.2011



Außenbereiche § 35 BauGB - bebaute Grundstücke



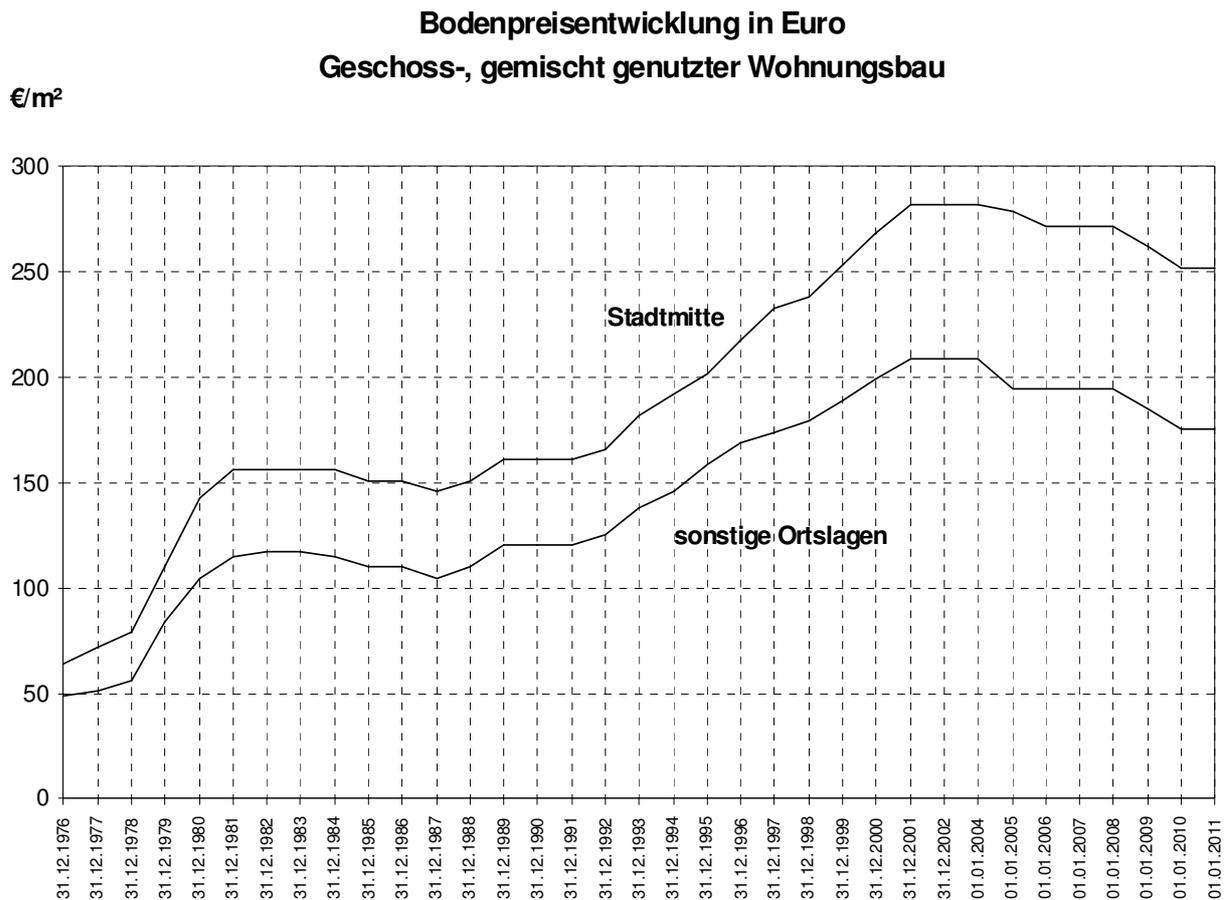
Außenbereiche § 35 BauGB - Splittersiedlungen



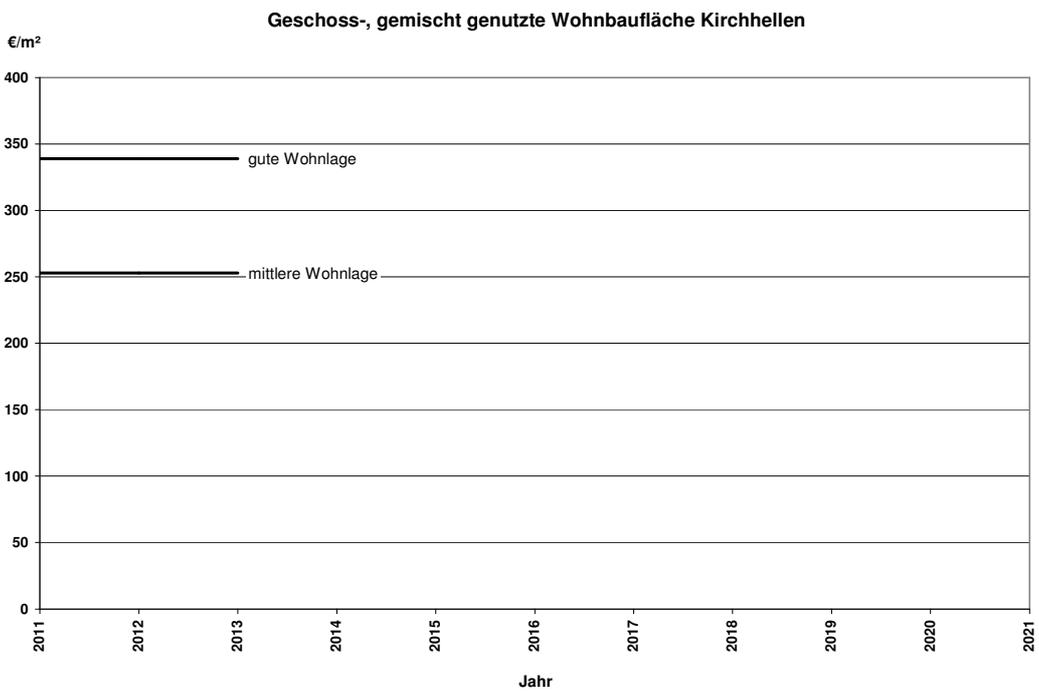
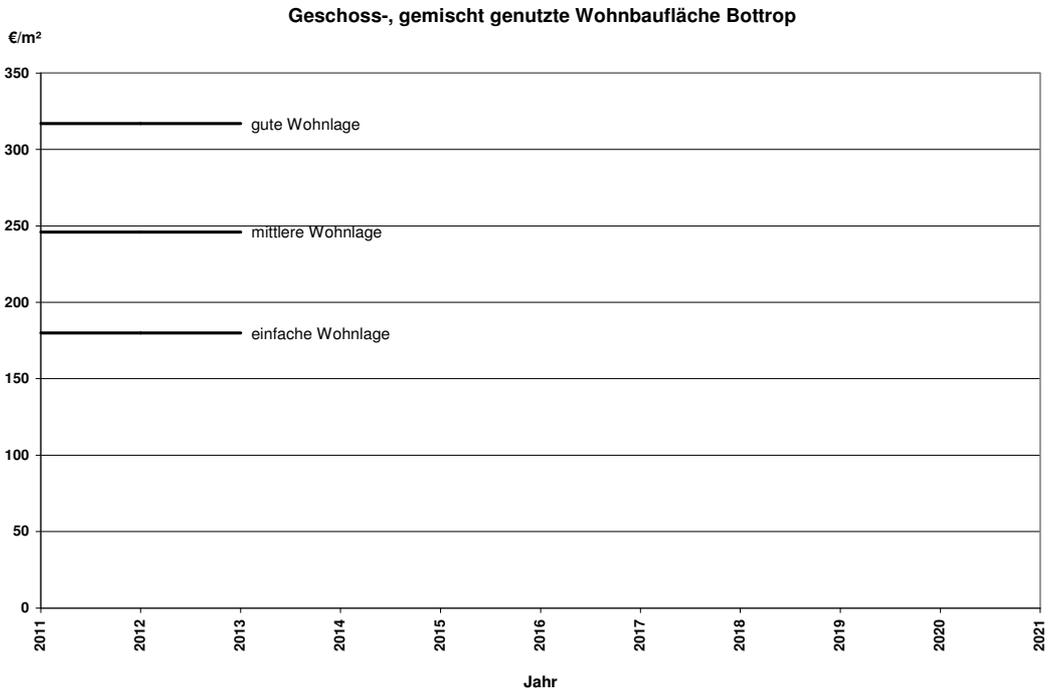
5.3 Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchellen			
	2009	2010	2011	2012	-	2010	2011	2012
Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau								
einfache	± 0	± 0	± 0	± 0			-	-
mittlere	- 5,3	± 0	± 0	± 0			± 0	± 0
gute	- 3,5	± 0	± 0	± 0			± 0	± 0

Bodenpreisentwicklung der lagetypischen Bodenrichtwerte bis 31.12.2010



Bodenpreisentwicklung der zonalen Bodenrichtwerte ab 01.01.2011



5.4 Gewerbliche Bauflächen

Beim Grundstücksverkehr gewerblicher Bauflächen ist - auch überregional - seit Jahren der Grundstücksmarkt gespalten.

Im Rahmen der Wirtschaftsförderung werden in den Städten mit öffentlichen Mitteln Gewerbegebiete erschlossen bzw. Altstandorte reaktiviert. Die Grundstücke werden für Gewerbeansiedlungen preisgünstig veräußert.

Die Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand wirken Preis regulierend, insbesondere solange - evtl. auch in den Nachbargemeinden - ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus lag bisher in diesem Segment jährlich nur eine geringe Anzahl von Grundstücksverkäufen vor.

Zum 01.01.2011 wurden auch die Bodenrichtwerte gewerblicher Bauflächen auf eine vollkommen neue Basis gestellt (s. a. lfd. Nr. 5); die Angabe einer Grundstückstiefe ist entfallen und durch eine Grundflächenzahl (GRZ) ersetzt worden. Ein Vergleich zu den Jahren vor 2011 ist somit nicht möglich.

Bei gewerblichen Bauflächen entspricht:

Gewerbebauflächen	Bei den reinen gewerblichen Bauflächen beziehen sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke, die einer klassischen gewerblichen Nutzung unterliegen. Sie werden je nach Verkehrsanbindung und umgebender Bebauung in einfache, mittlere und gute Lagen unterteilt.
tertiäres Gewerbe	Hierzu gehören Grundstücke, auf denen eine tertiäre Nutzung (Fachmärkte, Handel, Büro u. ä.) realisiert werden kann. Sie werden je nach Verkehrsanbindung und umgebender Bebauung in einfache, mittlere und gute Lagen unterteilt.

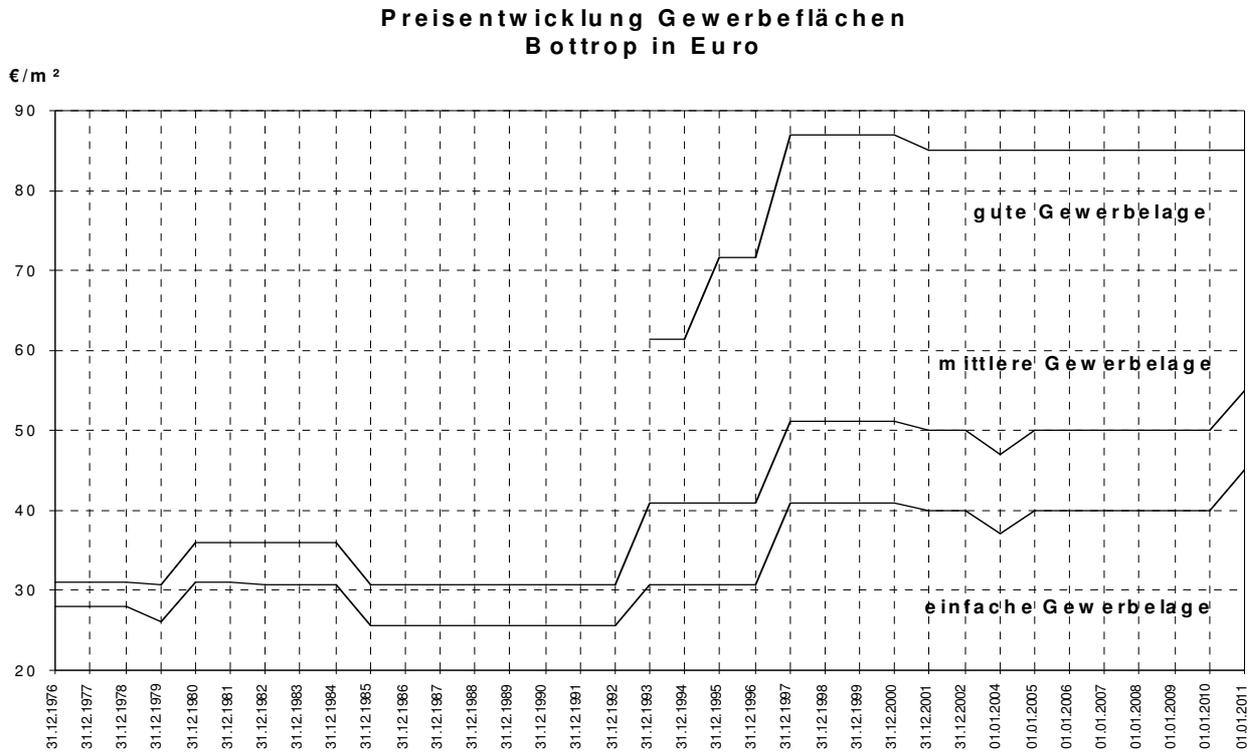
Die Bodenrichtwerte haben folgende Eigenschaften:

- das Maß der baulichen Nutzung ist beschreibendes Merkmal des Bodenrichtwertes
- das Gelände ist hinreichend eben
- das Grundstück ist rechteckig zugeschnitten
- es ist altlastenfrei

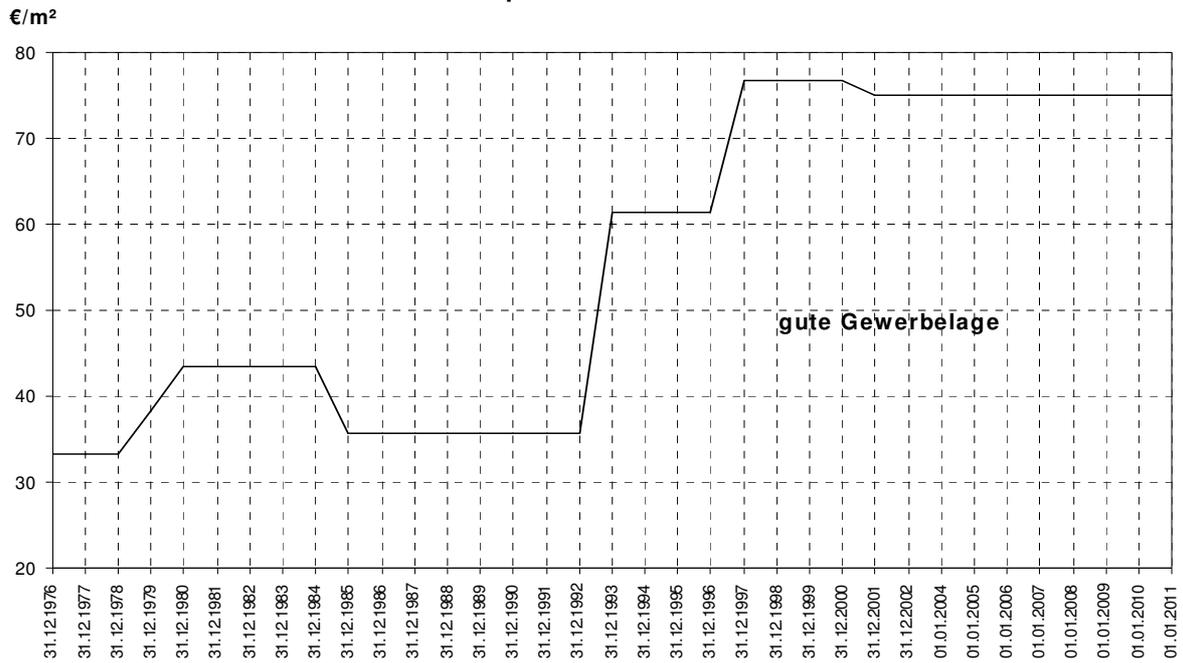
Im Berichtsjahr 2012 konnte in keinem der vorstehenden Richtwertbereiche eine Markt induzierte Preisentwicklung festgestellt werden. Die in der folgenden Tabelle ersichtliche nominale Veränderung in der mittleren Lage des tertiären Gewerbes in Alt-Bottrop hat ihre Ursache in einer veränderten Zuordnung von Sonderbauflächen in Bauflächen des tertiären Gewerbes.

Richtwertlage	Preisentwicklung in % zum Vorjahr							
	Alt - Bottrop				Kirchhellen			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
gewerbliche Bauflächen								
einfache	± 0	± 0	+ 10	± 0			± 0	± 0
mittlere	± 0	± 0	+ 10	± 0			± 0	± 0
gute	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0
tertiäres Gewerbe								
einfache			± 0	± 0			± 0	± 0
mittlere			± 0	+ 1,3			± 0	± 0
gute			± 0	± 0				

Bodenpreisentwicklung der lagetypischen Bodenrichtwerte bis 31.12.2010

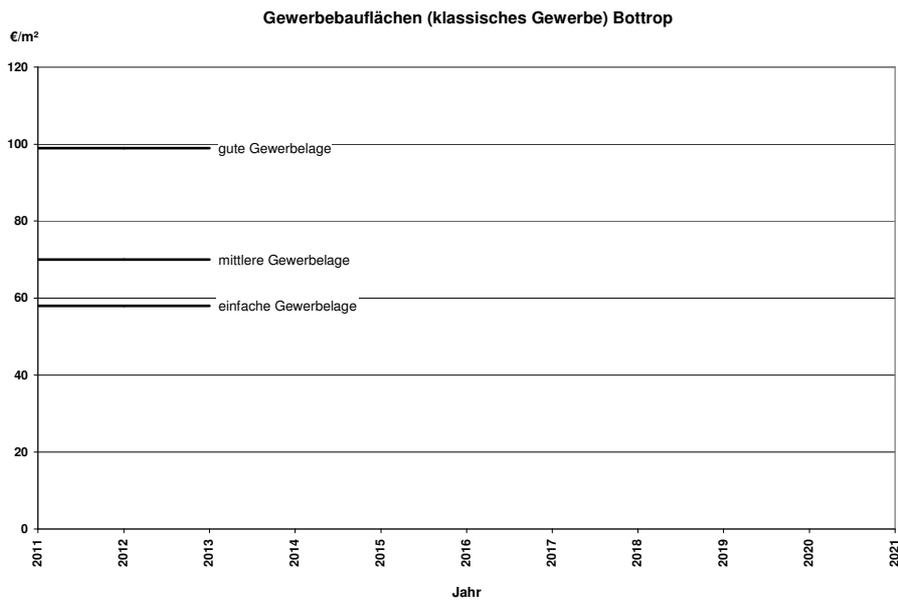


**Preisentwicklung Gewerbeflächen
Bottrop-Kirchellen in Euro**



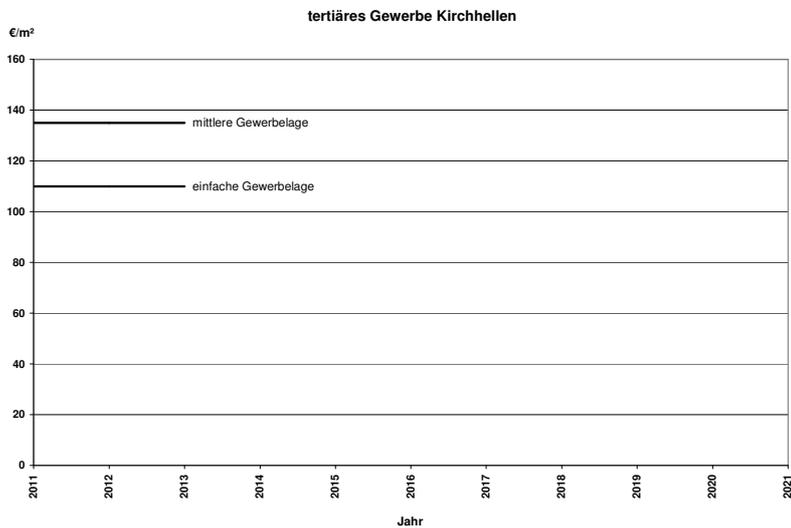
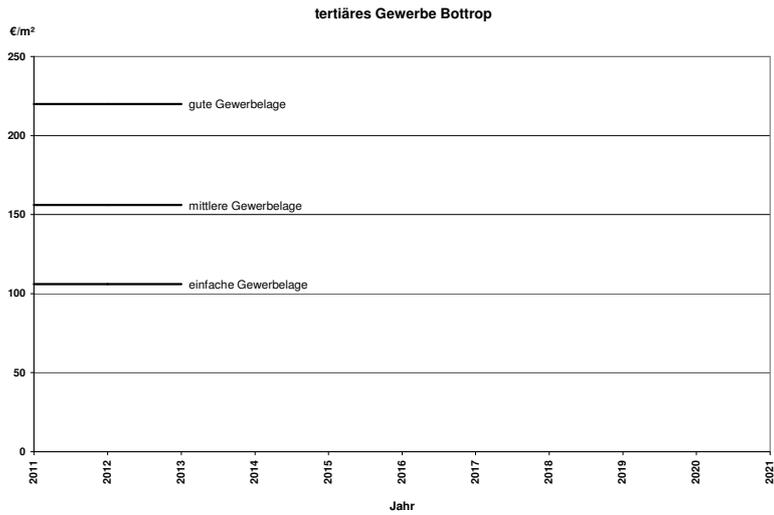
Bodenpreisentwicklung der zonalen Bodenrichtwerte ab 01.01.2011

Gewerbebauflächen:





tertiäres Gewerbe:



5.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen verdoppelte sich erneut; er beträgt in 2012 2,8 Mio. € und liegt somit deutlich über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Die Zoneneinteilung bei landwirtschaftlichen Flächen wurde 2011 grundlegend verändert. (Zoneneinteilung s. nächste Seite). Eine Preisentwicklung konnte im Berichtszeitraum nicht festgestellt werden.

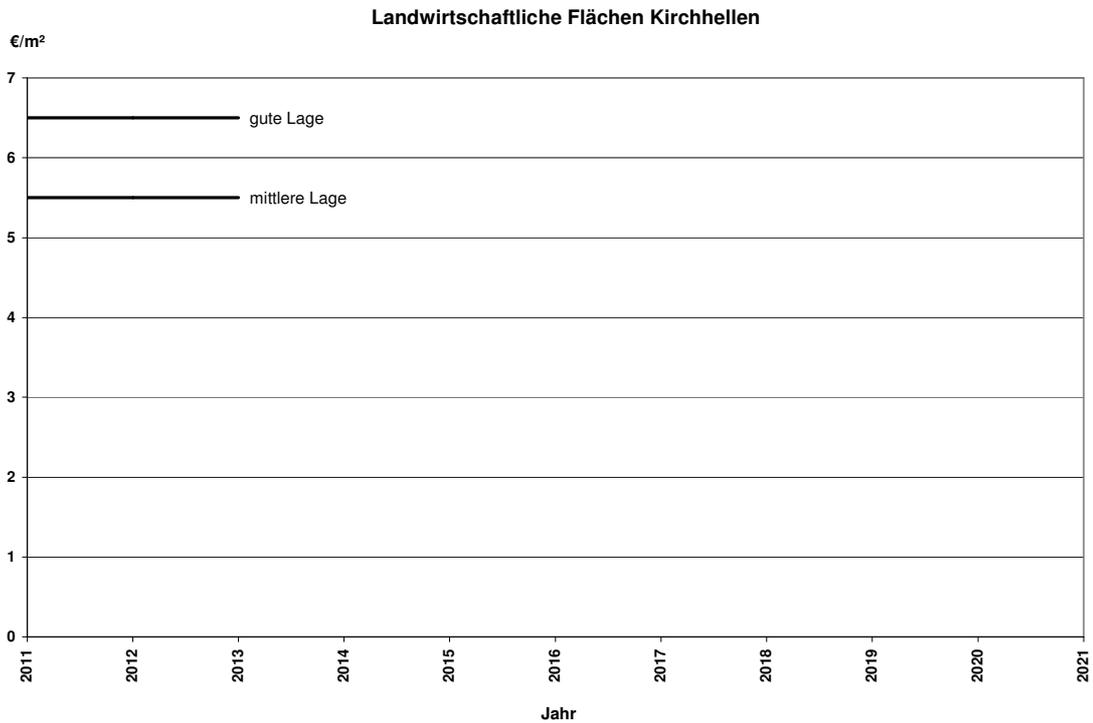
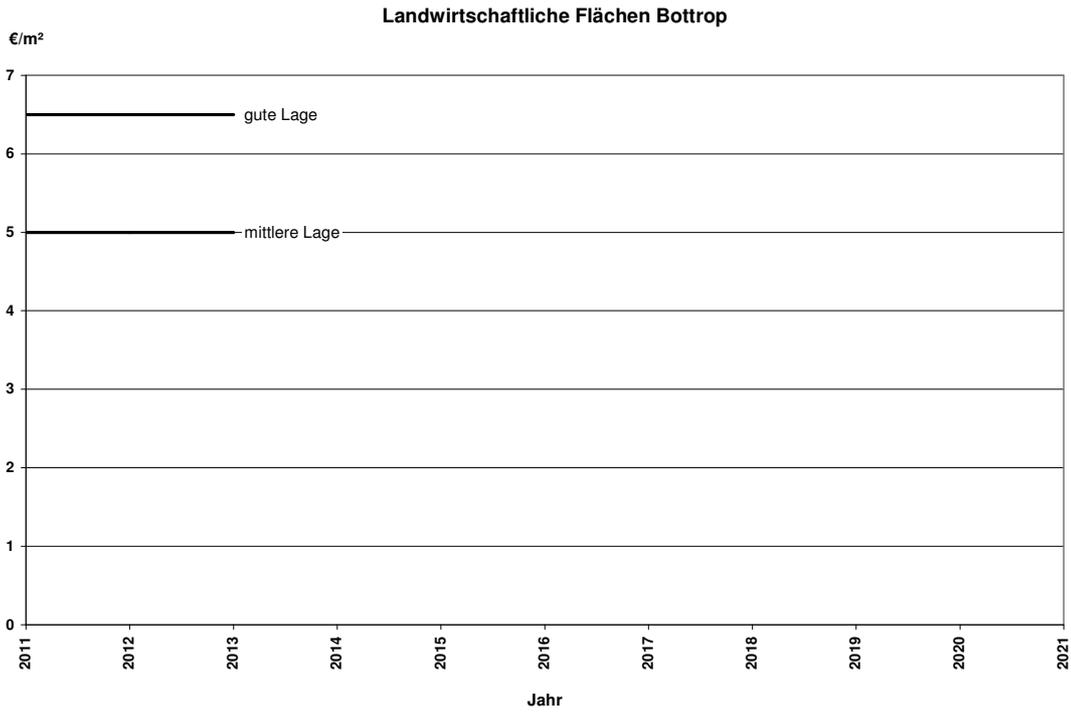
In der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL) wird die Bezeichnung „begünstigtes Agrarland“ nicht mehr verwendet; derartige am Grundstücksmarkt gehandelte Flächen werden nunmehr als „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bezeichnet.

Die Auswertung der Kaufpreise hat gezeigt, dass der Wert derartiger Flächen bei 12,- €/m² liegt und in etwa dem 2,0-fachen des maßgeblichen landwirtschaftlichen Zonenwertes entspricht.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

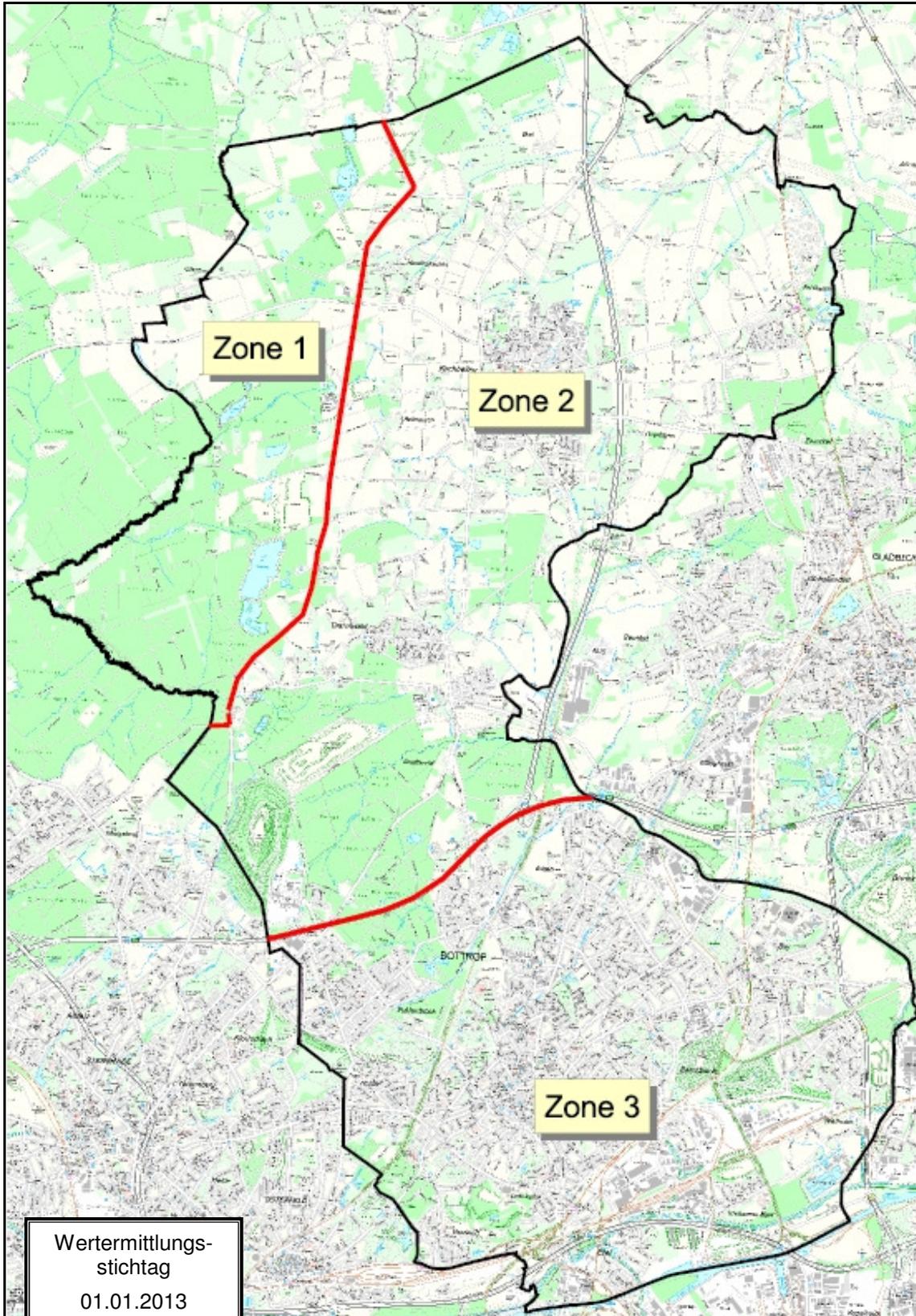
Zone	Zonengrenze	Bodenwert €/m ²
1	westlich „Alter Postweg“	5,5
2	östlich „Alter Postweg“, nördlich „BAB2“	6,5
3	südlich „BAB2“	5,0

Nutzungsart	Bodenwert €/m ²
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	12,-
Forstfläche (einschl. Aufwuchs)	1,20



Die räumliche Zuordnung der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Zonale Einteilung der landwirtschaftliche Flächen



6 Bebaute Grundstücke

Allgemeines

Im Marktsegment der bebauten Grundstücke lassen sich die Preise des Berichtsjahres gegenüber denen der Vorjahre nicht vergleichen, da aufgrund eines grundlegenden Systemwechsels (Abstellung auf die Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 / SW-Modell AGVGA NRW) die definierten Standards bei den Auswertungen der in der Geschäftsstelle eingegangenen Kaufverträge nicht mehr übereinstimmen.

Bei der Auswertung gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser wird folgendes Modell für Bottroper Normgrundstücke und Normgebäude zugrunde gelegt:

Merkmale der „Bottroper Normgrundstücke“:	<ul style="list-style-type: none"> - marktübliche, objektbezogene Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m, rechteckiger Zuschnitt - erschließungs- und kanalschlussbeitragsfrei
<u>Bodenwertermittlung:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - aus dem Bodenrichtwert abzuleiten (Vergleichspreise inkl. Wertanteil des orts- und objektüblichen Aufwuchses (nicht wertrelevanter Aufwuchs)) - ungedämpft, ggf. Sonderfälle § 16(4) ImmoWertV werden berücksichtigt
Merkmale der „Bottroper Normgebäude“:	<ul style="list-style-type: none"> - durchschnittlich unterhaltene Objekte - von der NHK nicht erfasste Bauteile werden als besondere Bauteile mit einem Wert berücksichtigt - Nebengebäude: 1 Garage für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser - wertrelevante bauliche Außenanlagen (wie z.B. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Befestigung, Einfriedung) und sonstige Anlagen (Gartenanlagen)
<u>Sachwertermittlung der baulichen Anlage</u> (ohne Außenanlagen und sonstigen Anlagen)	
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Bezugsmaßstab:	BGF (Bruttogrundfläche) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-2 WF (Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)
Baupreisindex:	Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes „Neubau von Wohngebäuden“
Gesamtnutzungsdauer:	Ausstattungsstandard 1 = 60 Jahre, 2 = 65 Jahre, 3 = 70 Jahre, 4 = 75 Jahre, 5 = 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters (Verlängerung der RND nach dem Punktesystem der Sachwertrichtlinie).
Alterswertminderung:	linear
Besondere Bauteile:	von der NHK nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer, Lichtschächte nach gewöhnlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten (Zeitwerte) bzw. nach Erfahrungssätzen
Besondere Einrichtungen:	nach Erfahrungssätzen bzw. nach gewöhnlichen alterswertgeminderten Herstellungskosten (Zeitwerte), wie z.B. offene Kamine, Sauna usw.
<u>Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen</u>	
Der Ansatz der wertrelevanten baulichen Außenanlagen (Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Befestigung, Einfriedung) und der sonstigen Anlagen (Gartenanlagen) erfolgt nach (pauschalen) Erfahrungssätzen (i. d. R. 1 bis 5 v. H. des Gebäudesachwertes) oder gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.	

Bei der Auswertung gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser wird der Kaufpreis mit nachfolgenden Ansätzen auf definierte Normverhältnisse bereinigt:

<u>Bodenwertbereinigung:</u> (Sofern nicht von der Nachbarbebauung eine anderweitige Nutzung in Betracht kommt.)	
<ul style="list-style-type: none"> - über 105 m: besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft - über 70 m bis 105 m: 10 % des Bodenrichtwertes - von 35 m bis 70 m: 20 % des Bodenrichtwertes - 100 % des Bodenrichtwertes (genormtes Baugrundstück) - 25 % - 30 % für die seitlichen Flächen exkl. der baurechtlich notwendigen Abstandsflächen (je nach Größe und Nutzung, keine Bebaubarkeit z.B. nach B-Plan) - private Wegeflächen (Erschließung) werden mit 0 % des Bodenrichtwertes bewertet und die Grundstücksflächen werden um die Wegefläche bereinigt. Wegebefestigungen und überlange Grundleitungen werden nicht berücksichtigt. - private Wegeflächen (z.B. Fußweg entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze) werden mit 10 % des Bodenrichtwertes bewertet und der Kaufpreis entsprechend bereinigt. - Hinterlandflächen mit einer Erschließung (z.B. Hinterlandfläche kann als Garagen- bzw. Stellplatzfläche genutzt werden) werden als höherwertiger angesehen. Der Ansatz für diese Hinterlandfläche mit Erschließung beträgt 20 % - 30 % des Bodenrichtwertes. 	
<u>Gebäudebereinigung:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - untypische Nebengebäude (wie z.B. zweite Garage, Gartenhaus usw.) werden in Abzug gebracht (Zeitwert) - untypische Außenanlagen (wie. z.B. hochwertige Gartenanlage, hochwertige Einfriedung (Schallschutzmauer)) werden in Abzug gebracht (Zeitwert) - besondere Einrichtungen werden in Abzug gebracht (Zeitwerte) - Inventar wird in Abzug gebracht (Zeitwert) 	

Bei der Auswertung gebrauchter Mehrfamilienhäuser wird folgendes Modell für Bottroper Normgrundstücke und Normgebäude zugrunde gelegt:

Teilmarkt:	Dreifamilienhäuser (> 180 m ² Wohnfläche) Mehrfamilienhäuser (< 20% gewerblichem Anteil) Wohn- und Geschäftshaus (20% - 80% gewerblichem Anteil) Gewerbliche Objekte (> 80% gewerblichem Anteil)
Merkmale der „Bottroper Normgrundstücke“:	<ul style="list-style-type: none"> - marktübliche, objektbezogene Grundstücksgrößen (d.h. keine übergroßen Grundstücke oder Grundstücksteile, Tiefe 35 m, rechteckiger Zuschnitt - erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei
<u>Bodenwertermittlung:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - aus dem Bodenrichtwert abzuleiten (Vergleichspreise inkl. Wertanteil des orts- und objektüblichen Aufwuchses (nicht wertrelevanter Aufwuchs)) - ungedämpft, ggf. Sonderfälle § 16(4) ImmoWertV werden berücksichtigt
Merkmale der „Bottroper Normgebäude“:	<ul style="list-style-type: none"> - durchschnittlich unterhaltene Objekte
<u>Ertragswertermittlung</u>	
Jahresrohertrag:	marktüblich erzielbare Erträge auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) bzw. Richtlinie zur Berechnung der Mietflächen für gewerblichen Raum (MF-G)
Bewirtschaftungskosten:	vgl. lfd. Nr. 9.5 des Marktberichtes
Gesamtnutzungsdauer:	Ausstattungsstandard 1 = 60 Jahre, 2 = 65 Jahre, 3 = 70 Jahre, 4 = 75 Jahre, 5 = 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters (Verlängerung der RND nach dem Punktesystem der Sachwertrichtlinie).

Bei der Auswertung gebrauchter Mehrfamilienhäuser wird der Kaufpreis mit nachfolgenden Ansätzen auf definierte Normverhältnisse bereinigt:

Bodenwertbereinigung:

- Werte für selbstständig nutzbare Teilflächen (Normgrundstückstiefe = 35 m, s. o.) werden in Abzug gebracht (§ 17 Abs. 2 ImmoWertV) – bei dem Ertragswert der baulichen Anlagen bzw. zur Ableitung des Liegenschaftszinses wird dem der Bebauung zurechenbare Bodenwert angesetzt
- evtl. Sonderfälle nach § 16 (4) ImmoWertV werden berücksichtigt

Gebäudebereinigung:

- Nebengebäude (Zeitwert)
- Inventar (Zeitwert)

6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Nach dem veröffentlichten Preisindex des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik haben sich für Wohngebäude die Kosten für Bauleistungen am Bauwerk in NRW während des Berichtszeitraumes um rd. 2,4 % erhöht.

Im Marktsegment **neu errichteter Eigenheime** lassen sich die Preise des Berichtsjahres gegenüber denen der Vorjahre nicht vergleichen. Im Einzelnen sind je nach Baugebiet mehr oder weniger große Unterschiede bezüglich Wohnfläche, Bruttogeschossfläche und Ausstattungsmerkmalen bei den Objekten festzustellen.

Die folgende Tabelle gibt die durchschnittlichen Kaufpreise einzelner Gebäudearten in den unterschiedlichen Wohnlagen an:

Wohnlage	Ø normierter Kaufpreis	Ø Wohnfläche	Wohnfläche		Ø normierte Grundstücksgröße	Anzahl
			von	bis		
einfache						
freistehend	-	-	-	-	-	-
freistehend - Erbbau	-	-	-	-	-	-
freistehend - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
freistehend - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH	-	-	-	-	-	-
RMH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
RMH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH	-	-	-	-	-	-
REH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
REH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH	247.000 €	121	121	121	279	1
DHH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
DHH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
mittlere						
freistehend	324.000 €	156	156	156	478	1
freistehend - Erbbau	-	-	-	-	-	-
freistehend - ohne Keller	264.250 €	123	120	127	312	2
freistehend - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH	338.500 €	160	160	160	343	1
RMH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
RMH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH	367.750 €	123	113	132	358	2
REH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
REH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH	239.041 €	121	106	142	357	7
DHH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
DHH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
gute						
freistehend	436.983 €	172	152	192	475	2
freistehend - Erbbau	-	-	-	-	-	-
freistehend - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
freistehend - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH	-	-	-	-	-	-
RMH - Erbbau	207.300 €	106	106	106	181	1
RMH - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
RMH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH	-	-	-	-	-	-
REH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
REH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH	-	-	-	-	-	-
DHH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH - ohne Keller	260.500 €	128	121	146	287	4
DHH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
sehr gut						
freistehend	-	-	-	-	-	-
freistehend - Erbbau	-	-	-	-	-	-
freistehend - ohne Keller	514.131 €	195	172	218	707	2
freistehend - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH	272.633 €	134	134	134	224	1
RMH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
RMH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH	272.227 €	98	98	98	248	1
REH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH - ohne Keller	-	-	-	-	-	-
REH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH	311.286 €	112	112	112	266	2
DHH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH - ohne Keller	296.286 €	118	92	134	274	3
DHH - ohne Keller - Erbbau	-	-	-	-	-	-

Hinweis: RMH = Reihemittelhaus
 REH = Reihenendhaus
 DHH = Doppelhaushälfte

Die Terrasse wird hier nicht als Wohnfläche eingerechnet.
 Die ermittelten Werte schwanken tlw. erheblich aufgrund einzelner Baumaßnahmen in unterschiedlichen Baugebieten!

Der durchschnittliche Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (*m² gem. Wohnflächenverordnung - WoFlV einschließlich normiertem Grundstück und Garage lag bei neu errichteten, unterkellerten Eigenheimen:*

Wohnlage	Ø Wohnfläche €/m ²	Ø Wohnfläche	Wohnfläche		Ø normierte Grundstücksgröße	Anzahl
			von	bis		
einfache						
freistehend	-	-	-	-	-	-
freistehend - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH	-	-	-	-	-	-
RMH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH	-	-	-	-	-	-
REH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH	1.890	121	-	-	279	1
DHH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
mittlere						
freistehend	1.942	156	-	-	478	1
freistehend - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH	2.063	160	-	-	343	1
RMH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH	2.879	123	113	132	358	2
REH-Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH	1.955	121	106	142	309	7
DHH-Erbbau	-	-	-	-	-	-
gute						
freistehend	2.474	172	152	192	475	2
freistehend - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH	-	-	-	-	-	-
RMH - Erbbau	1.902	106	-	-	152	1
REH	-	-	-	-	-	-
REH-Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH	-	-	-	-	-	-
DHH-Erbbau	-	-	-	-	-	-
sehr gut						
freistehend	-	-	-	-	-	-
freistehend - Erbbau	-	-	-	-	-	-
RMH	1.925	134	-	-	224	1
RMH - Erbbau	-	-	-	-	-	-
REH	2.669	98	-	-	248	1
REH-Erbbau	-	-	-	-	-	-
DHH	2.684	112	112	112	266	2
DHH-Erbbau	-	-	-	-	-	-

Hinweis: RMH = Reihenmittelhaus
 REH = Reihenendhaus
 DHH = Doppelhaushälfte

Die Terrasse wird hier nicht als Wohnfläche eingerechnet.

Die ermittelten Werte schwanken tlw. erheblich aufgrund einzelner Baumaßnahmen in unterschiedlichen Baugebieten!

Im Marktsegment **gebrauchter Eigenheime** lassen sich die Preise des Berichtsjahres, wie zuvor beschrieben, gegenüber denen der Vorjahre nicht vergleichen.

Die folgende Übersicht gibt Durchschnittspreise für die baulichen Anlagen einschließlich Bodenwertanteil für bestimmte Baujahrsgruppen und Wohnlagen, jeweils **bezogen auf die Wohnfläche** (*m² gem. Wohnflächenverordnung - WoFlV*), **Restnutzungsdauer, Baujahr, Ausstattungsklasse und Modernisierungsgrad** an.

Baujahr (fiktiv)	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø RND		Ø Baujahr		Ø Wohnfläche		Ausstattungs- klasse	Modernisierungs- grad	Anzahl
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis			
einfache Wohnlage											
bis - 1948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1949 - 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1980 - 1989	1.404		39		1981		86		3	überwiegende Mod.	2
	1.245	1.563	38	40	1980	1982	73	99			
ab - 1990	1.478		54		1996		137		3	nicht Mod.	2
	1.318	1.639	52	55	1994	1997	119	155			
mittlere Wohnlage											
bis - 1948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1949 - 1969	989		22		1968		182		2 & 3	kleine Mod. mittlere Mod.	2
	720	1.257	22	24	1966	1969	167	196			
1970 - 1979	1.458		30		1973		116		2 & 3	kleine Mod. mittlere Mod. umfassende Mod.	7
	922	1.864	23	35	1970	1977	86	155			
1980 - 1989	1.634		40		1983		125		3	nicht Mod. kleine Mod. überwiegende Mod.	14
	1.289	1.960	33	47	1980	1989	80	164			
ab - 1990	1.813		57		1999		125		3	nicht Mod. überwiegende Mod.	6
	1.289	2.256	48	65	1990	2007	105	161			
gute Wohnlage											
bis - 1948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1949 - 1969	1.347		22		1969		211		3	kleine Mod. mittlere Mod.	2
	1.340	1.354	22	22	1969	1969	195	227			
1970 - 1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1980 - 1989	2.106		41		1983		144		3	nicht Mod. mittlere Mod. überwiegende Mod.	7
	1.504	3.017	38	44	1980	1986	92	195			
ab - 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sehr gute Wohnlage											
bis - 1948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1949 - 1969	1.907		21		1968		134		3	nicht Mod.	1
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1970 - 1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1980 - 1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ab - 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Hinweis: Die Terrasse wird hier nicht als Wohnfläche eingerechnet.

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in eine andere Baujahrsklasse berücksichtigt.

6.2 Mehrfamilienhäuser

Auch im Marktsegment **Mehrfamilienwohnhäuser** lassen sich die Preise des Berichtsjahres gegenüber denen der Vorjahre nicht mehr vergleichen. Die im Berichtszeitraum eingegangenen Kaufverträge verteilen sich wie folgt:

Baujahr (fiktiv)	Ø €/m ² Wohnfläche		Ø RND		Ø Baujahr		Ø Wohnfläche		Ø Wohn- einheiten		Ausstattungs- klasse	Modernisierungs- grad	Anzahl
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis			
einfache Wohnlage													
bis - 1948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1949 - 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1970 - 1979	566	-	26	-	1972	-	306	-	6	-	2	mittlere Mod.	1
1980 - 1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
ab - 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
mittlere Wohnlage													
bis - 1948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1949 - 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1970 - 1979	657	-	28	-	1973	-	354	-	6	-	2 & 3	mittlere Mod.	6
	387	878	26	31	1970	1978	201	522	3	8			
1980 - 1989	922	-	38	-	1980	-	320	-	5	-	3	überwiegende Mod.	1
ab - 1990	956	-	50	-	1992	-	539	-	7	-	3	überwiegende Mod.	2
	666	1.246	49	51	1990	1993	221	856	3	11			
gute Wohnlage													
bis - 1948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1949 - 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1970 - 1979	842	-	33	-	1975	-	342	-	4,5	-	3	kleine Mod. mittlere Mod.	2
	566	1.118	32	33	1974	1975	226	457	3	6			
1980 - 1989	1.156	-	41	-	1983	-	443	-	6	-	3	nicht Mod. überwiegende Mod.	2
	926	1.385	40	42	1982	1984	263	623	3	9			
ab - 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
sehr gute Wohnlage													
bis - 1948	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1949 - 1969	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1970 - 1979	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
1980 - 1989	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
ab - 1990	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-

Hinweis: Die Terrasse wird hier nicht als Wohnfläche eingerechnet.

Modernisierungsmaßnahmen werden durch Zuordnung in eine andere Baujahrklasse berücksichtigt.

Ausstattungs-klassen:

- | | |
|----------------|--------------------|
| 1 – einfachste | 4 – gehobene |
| 2 - einfache | 5 – stark gehobene |
| 3 - mittlere | |

7 Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahre 2012 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 378 Kaufverträge (+ 20 %; + 64 Verträge) übersandt. Seit der Hochphase der Umsätze bei Eigentumswohnungen im Jahre 1996 mit 689 Kauffällen war bis 2007 ein steter Rückgang der Verkaufsfälle auf 248 zu beobachten, seit dem ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen lag im Jahr 2012 rd. 22 % über dem Mittelwert der letzten 5 Jahre.

7.1 Neubauten

Der Geldumsatz sank in diesem Segment erheblich (- 42 %).

Die Preise für Garagen und Tiefgaragenstellplätze zogen an.

Wohnlage	Anzahl WE	€/m² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz -						Anzahl
		Ø Wert		STABW *	Ø Wohnfläche		Ausstattungs- klasse	
		von	bis		von	bis		
einfache	3 - 6	-	-	-	-	-	-	-
	≥ 7	-	-	-	-	-	-	-
mittlere	3 - 6	-	-	-	-	-	-	-
	≥ 7	1.945	-	82	92	16	4	5
gute ¹	3 - 6	2.685	-	42	86	21	4	3
	≥ 7	2.637	2.709	232	74	110	4	14
sehr gute	3 - 6	-	-	-	-	-	-	-
	≥ 7	2.359	-	-	87	35	-	-
		2.076	2.713	-	57	193	-	-
Die Kaufpreise für Garagen/Stellplätze lagen im Durchschnitt bei:								
	Wert	von	bis	STABW	Anzahl			
Tiefgaragen	11.250 €	10.000 €	12.000 €	1.035 €	8			
Garagen	8.900 €	8.000 €	9.500 €	677 €	12			
Carports	6.000 €	-	-	-	3			
Stellplätze	2.500 €	-	-	-	3			

¹ teilw. schlüsselfertig, inkl. Maler-, Tapezier- und Oberbodenarbeiten

7.2 Zweitverkäufe/Umwandlungen

Wohnungen in der Baujahrsklasse bis 1948 wurden im Jahr 2012 nicht gehandelt.

Der Modernisierungstyp bezieht sich auf den Innenausbauzustand der Wohnung.

Wohnungen in Gebäuden ab dem Baujahr 1990 sind im Allgemeinen als neuzeitlich anzusehen.

Baujahr (fiktiv)	Wohnlage	Anzahl WE	€/m ² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz -									
			Ø Wert		STABW	Ø Wohnfläche		STABW	Ausstattungs- klasse	Modernisierungs- typ	Anzahl	
			von	bis		von	bis					
bis 1948	keine Käufälle											
1949 - 1965	einfache	3 - 6	1.170			63		3	1	1		
		≥ 7	-	-		-	-		-	-		
	mittlere	3 - 6	683			61						
		≥ 7	526	840	222	57	65	6	3-4	0	2	
	gute	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-	
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-	
	sehr gute	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-	
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-	
	1966 - 1975	einfache	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-
			≥ 7	882			89		3	0	1	
mittlere		3 - 6	882			66		2	0	1		
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-	
gute		3 - 6	-	-		-	-		-	-	-	
		≥ 7	1.358			72		2	0	1		
sehr gute		3 - 6	-	-		-	-		-	-	-	
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-	
1976 - 1982		einfache	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-
			≥ 7	882			76		3	0	1	
	mittlere	3 - 6	1.053			106		3	1	1		
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-	
	gute	3 - 6	1.142			183		3	1	1		
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-	
	sehr gute	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-	
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-	

Fortsetzung siehe nächste Seite

Baujahr (fiktiv)	Wohnlage	Anzahl WE	€/m² Wohnfläche - ohne Garage/Stellplatz -							Anzahl	
			Ø Wert		STABW	Ø Wohnfläche		STABW	Ausstattungs- klasse		Modernisierungs- typ
			von	bis		von	bis				
1983 - 1995	einfache	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-
	mittlere	3 - 6	1.266 1.091	1.730	175	83 76	103	10	3	0-2	16
		≥ 7	1.212 1.171	1.253	58	102 90	113	16	3	2	2
	gute	3 - 6	1.573 1.419	1.725	140	85 69	129	25	3	2	5
		≥ 7	1.449 1.331	1.587	129	66 60	70	6	2-3	0-2	3
	sehr gute	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-
1996 - 2002	einfache	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-
		≥ 7	1.688	-		80	-		3	2	1
	mittlere	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-
	gute	3 - 6	1.767 1.467	1.886	200	77 62	109	22	3	2	4
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-
	sehr gute	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-
ab - 2003	einfache	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-
	mittlere	3 - 6	1.612 1.497	1.727	163	110 103	116	9	2-3	2	2
		≥ 7	1.598	-		85	-		3	2	1
	gute	3 - 6	1.812	-		173	-		4	2	1
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-
	sehr gute	3 - 6	-	-		-	-		-	-	-
		≥ 7	-	-		-	-		-	-	-
Die Kaufpreise für Garagen / Stellplätze lagen im Durchschnitt bei:											
	Wert	von	bis	STABW	Anzahl						
Tiefgaragen	8.500	7.000	10.000	2.121	2	bis zu einem Alter von 20 Jahren					
Tiefgaragen	-	-	-	-	-	älter als 20 Jahre					
Garagen	4.575	2.500	10.500	2.462	12	bis zu einem Alter von 20 Jahren					
Garagen	4.454	1.000	7.500	2.573	24	älter als 20 Jahre					
Stellplätze	1.067	700	1.500	404	3						

Ausstattungsklassen nach Definition Sachwertrichtlinie SW_RL

Modernisierungstypen:

- 0 nicht modernisiert
- 1 teilmodernisiert
- 2 neuzeitlich

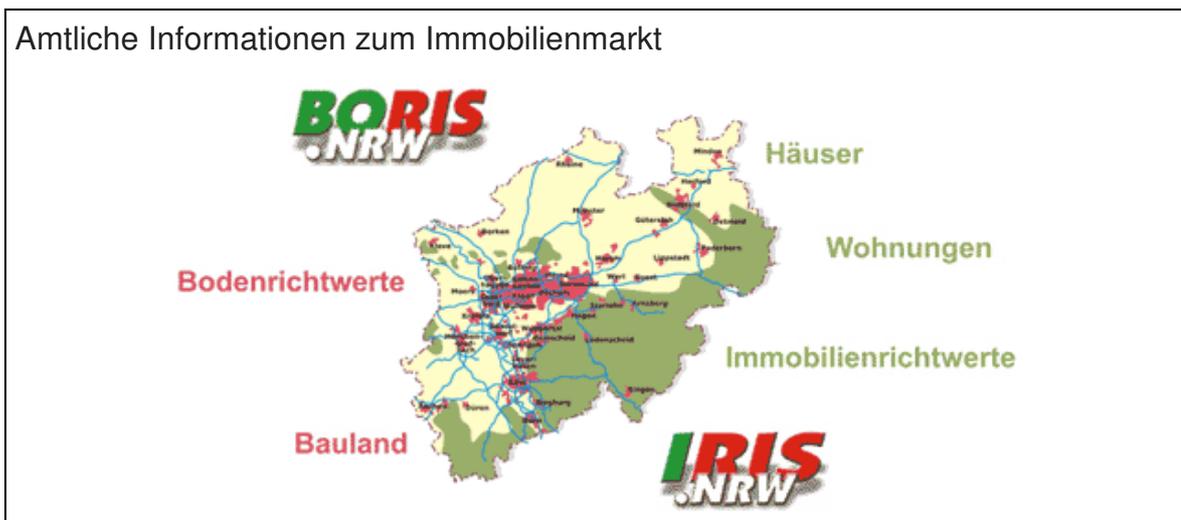
8 Bodenrichtwerte für Bauland

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die zum Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres ermittelt und durch den Gutachterausschuss beschlossen werden. Durch die Veröffentlichung tragen sie erheblich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

Ab dem Jahr 2011 ist der Bodenrichtwert als durchschnittlicher Lagewert für den Boden innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (**Bodenrichtwertzone**), das nach seinen Grundstücksmerkmalen sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung weitgehend übereinstimmende Verhältnisse aufweist. Die Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Auch in bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären (§ 196 Abs. 1 BauGB).

Die Bodenrichtwerte des Landes Nordrhein-Westfalen können im Internet kostenlos unter www.boris.nrw.de eingesehen werden.



Neben den Bodenrichtwerten werden auf dem vorgenannten Portal auch die Grundstücksmarktberichte und Bodenwertübersichten veröffentlicht und können hier tlw. kostenlos eingesehen bzw. in der Vollversion gegen Entgelt heruntergeladen bzw. bezogen werden.

Mit der hier angebotenen „Allgemeinen Preisauskunft“ kann man schnell das ungefähre Preisniveau von Eigentumswohnungen kostenfrei ermitteln bzw. gegen eine geringe Gebühr ausdrucken.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland (zonal)

Im Berichtszeitraum war im Bereich einiger sehr guter Lagen von Bottrop eine Preisentwicklung festzustellen, die Bodenrichtwerte wurden im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6 % angehoben. Im Ortsteil Feldhausen dagegen waren fallende Preise festzustellen, die Veränderungen liegen im Bereich von -10 €/m².

Neben der allgemeinen und individuellen Preisentwicklung ist der zonale Bodenrichtwert auch abhängig von weiteren Wert beeinflussenden Kriterien (Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, Erschließungssituation, flächenhafte Einwirkungen, Lagequalität etc.). Hinweise auf Veränderungen bei diesen Kriterien haben, nach sachverständigem Ermessen bzw. bei Anwendung der Modellkoeffizienten, bei einigen Zonen Auswirkungen auf die Höhe der Bodenrichtwerte gehabt.

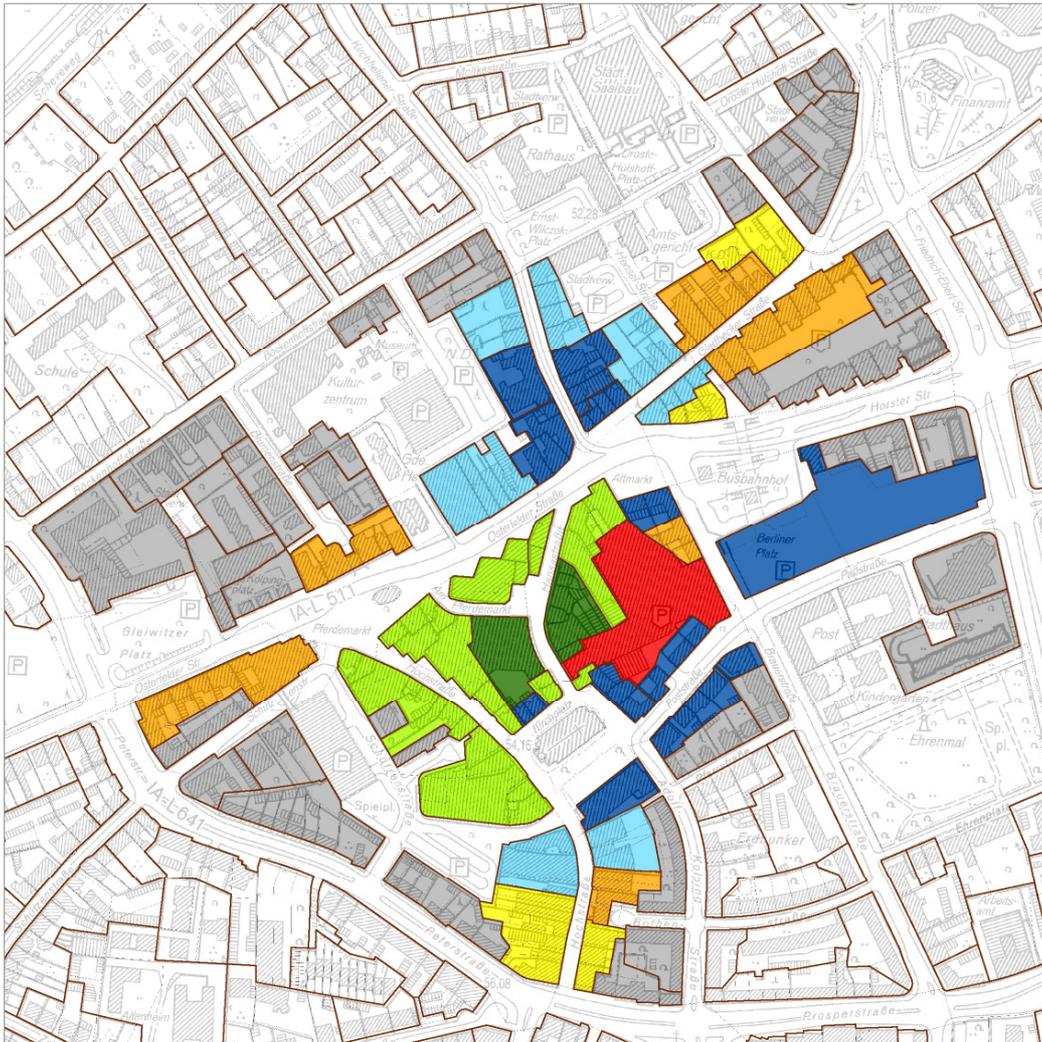
Des Weiteren wurden zwei Richtwerte in der Gemarkung Kirchhellen rückwirkend für die Jahre 2011 und 2012 im Wert geändert (Fries Kamp - Bodenrichtwertnummer 395700 - und Dorfheide/Ecke Meisenweg - Bodenrichtwertnummer 4127000). Hier wurde festgestellt, dass bei der erstmaligen Aufstellung der zonalen Bodenrichtwerte in 2011 im Zuge der Tabellenberechnungen ein falsches Ergebnis ermittelt wurde. Weitere notwendige Korrekturen aus diesem Grund im Bereich der Rundungsgenauigkeit gem. Nr. 5 BoRiWERl. NRW wurden bei der Ableitung der Bodenrichtwerte 2013 berücksichtigt.

(Tabelle der durchschnittlichen Preisentwicklung: siehe nächste Seite)

Gemarkung	Stadtteil	Entwicklung in jeweiliger Lage		
		einfach	mittel	gut
Zentrale Versorgungsbereiche				
Bottrop	Zentrum	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
	Nebenzentren	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	-
Kirchhellen	Zentrum	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Individuelle Wohnbauflächen (himmelsrichtungsneutral)				
Bottrop		± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Kirchhellen		-	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Außenbereiche (himmelsrichtungsneutral, fiktiv erschließungsbeitragsfrei)				
Bottrop		± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Kirchhellen		± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Splittersiedlungen (himmelsrichtungsneutral, fiktiv erschließungsbeitragsfrei)				
Bottrop		-	± 0,- €/m ²	-
Kirchhellen		-	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Geschoss-, gemischt genutzte Wohnbauflächen (himmelsrichtungsneutral)				
Bottrop		± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Kirchhellen		-	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Gewerbebauflächen				
Bottrop		± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Kirchhellen		± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Sondernutzungsflächen				
Bottrop		± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Kirchhellen		± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²	-
Landwirtschaftliche Nutzflächen				
Bottrop		-	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²
Kirchhellen		-	± 0,- €/m ²	± 0,- €/m ²

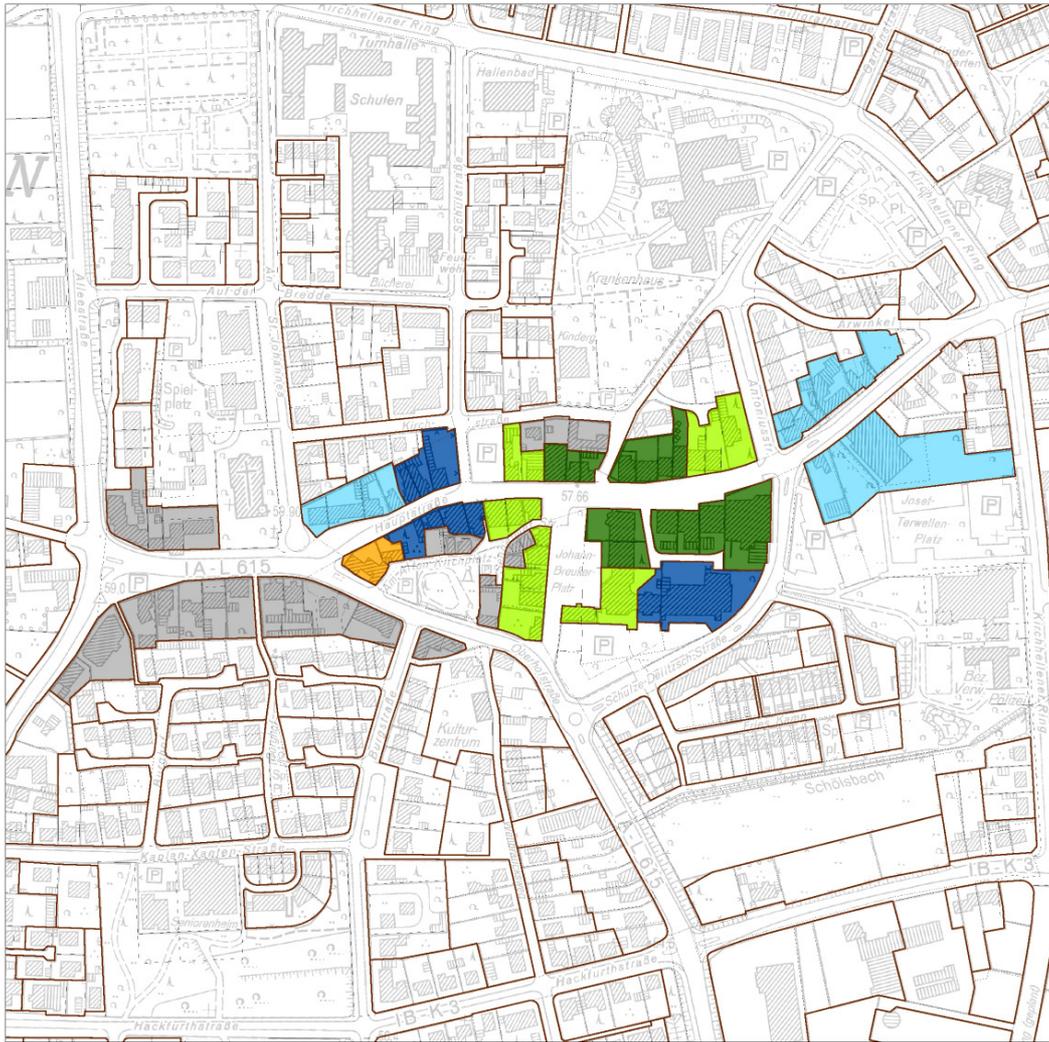
8.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Lageeinteilung Zonaler Bodenrichtwerte



Bottrop – Innenstadt

Lageklasse		
1aa		stabiler Hauptgeschäftsbereich
1a		Hauptgeschäftsbereich
1b		gefährdeter Hauptgeschäftsbereich
2aa		stabile, entwicklungsfähige Nebenlage
2a		Nebenlage
2b		gefährdete Nebenlage
3		geringer Entwicklungsbereich
		kein Entwicklungsbereich



Kirchhellen – Zentrum

Lageklasse		
1aa		stabiler Hauptgeschäftsbereich
1a		Hauptgeschäftsbereich
2aa		stabile, entwicklungsfähige Nebenlage
2a		Nebenlage
2b		gefährdete Nebenlage
		kein Entwicklungsbereich

8.4 Übersicht über Bodenrichtwerte - BODENRICHTWERTÜBERSICHT 2013

8.41 Gebietstypische Richtwerte nach § 13 Gutachterausschussverordnung

Auf der Grundlage der gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelten zonalen Bodenrichtwerte wurden folgende durchschnittliche gebietstypischer Werte für baureifes Land ermittelt und beschlossen.

Nachstehende Durchschnittswerte sind gerundete Mittelwerte, bei denen der Einfluss der Himmelsrichtung herausgerechnet wurde, um vergleichbare, repräsentative Werte angeben zu können.

	gerundete Mittelwerte in €/m ²		
	einfache Lage	mittlere Lage	gute Lage
Baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau			
frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800m ² erschließungsbeitragsfrei	145	220	300
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500m ² erschließungsbeitragsfrei	145	210	300
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300m ² erschließungsbeitragsfrei	150	210	300
Baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau			
Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ: ca. 1,2 Geschosse: III – V erschließungsbeitragsfrei	180	250	330
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (ohne tertiäre Nutzung) (Hallen und Produktionsstätten) GRZ: 0,8 erschließungsbeitragsfrei	60	70	100
Gewerbliche Bauflächen mit überwiegend tertiärer Nutzung (Dienstleistung, Handel, Büro) GRZ: 0,8 erschließungsbeitragsfrei	105	160	220

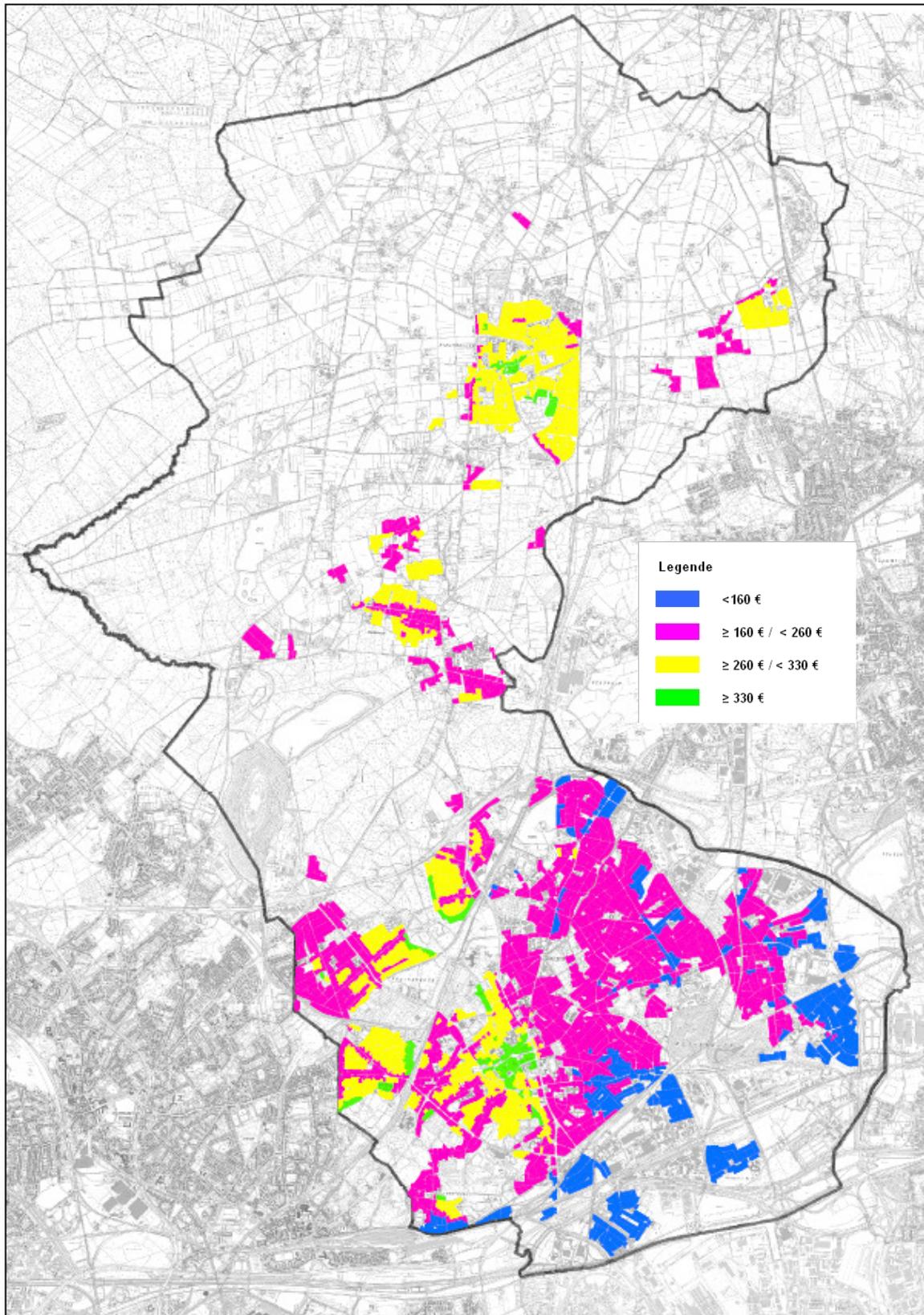
8.42 Detaillierte Übersicht genormter Bodenrichtwerte

Die Durchschnittswerte sind auf die angegebene Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Grundstückstiefe umgerechnete, gerundete Mittelwerte, bei denen der Einfluss der Himmelsrichtung herausgerechnet wurde, um vergleichbare Werte zu ermitteln.

Gemarkung	Stadtteil		Richtwertlagen		
			gerundete Mittelwerte in €/m ² einfach	mittel	gut
Zentrale Versorgungsbereiche					
Bottrop	Zentrum	GFZ = 2,0	570	770	-
		GFZ = 3,6	-	-	2.050
	Nebenzentren	GFZ = 1,2	180	225	-
Kirchhellen	Zentrum	GFZ = 1,2	300	370	440
Individuelle Wohnbauflächen – Innenbereich, Tiefe = 35 m					
Bottrop	Stadtmitte		-	220	290
	westl. Stadtgebiet		165	220	310
	nord-östl. Stadtgebiet		150	190	-
	südl. Stadtgebiet		130	205	280
Kirchhellen	Mitte		-	270	310
	Grafenwald		-	240	280
	Feldhausen		-	260	280
Außenbereich nach § 35 (bebaute Grundstücke), GRZ = 0,15 (fiktiv erschließungsbeitragsfrei)					
Bottrop			105	145	175
Kirchhellen			100	125	150
Außenbereich nach § 35 (Splittersiedlungen), Tiefe = 35 m (fiktiv erschließungsbeitragsfrei)					
Bottrop			-	205	-
Kirchhellen			-	235	280
Geschosswohnungsbauflächen, GFZ = 1,2 und Tiefe = 35 m					
Bottrop	Stadtmitte		190	260	310
	westl. Stadtgebiet		-	240	-
	nord-östl. Stadtgebiet		180	220	-
	südl. Stadtgebiet		160	290	370
Kirchhellen	Mitte		-	280	340
	Grafenwald		-	240	-
	Feldhausen		-	-	-
Gewerbebauflächen, GRZ = 0,8					
Bottrop			60	70	100
Kirchhellen			60	75	100
Sondernutzungsflächen, GRZ = 0,8					
Bottrop			105	160	220
Kirchhellen			110	140	-

8.5 Bodenrichtwertübersicht

Individueller Wohnungsbau, Geschoss-, gemischt genutzter Wohnungsbau



GFZ-freie, himmelsrichtungsneutrale Bodenrichtwerte

9 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

9.11 Indexreihen - alt - bis 2011

1- und 2-gesch. Bebauung für Eigentumsmaßnahmen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte €/m ² in Wohnlagen			Bodenpreisindices (Basis 1976 = 100)		
	einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
31.12.1976	35,8	40,9	53,7	100,0	100,0	100,0
31.12.1977	38,3	46,0	58,8	107,1	112,5	109,5
31.12.1978	40,9	51,1	66,5	114,3	125,0	123,8
31.12.1979	61,4	74,1	107,4	171,4	181,2	200,0
31.12.1980	81,8	99,7	140,6	228,6	243,8	261,9
31.12.1981	92,0	112,5	155,9	257,1	275,0	290,5
31.12.1982	92,0	112,5	155,9	257,1	275,0	290,5
31.12.1983	92,0	115,0	155,9	257,1	281,2	290,5
31.12.1984	92,0	115,0	150,8	257,1	281,2	281,0
31.12.1985	86,9	109,9	145,7	242,9	268,8	271,4
31.12.1986	86,9	109,9	145,7	242,9	268,8	271,4
31.12.1987	86,9	104,8	140,6	242,9	256,3	261,9
31.12.1988	92,0	109,9	145,7	257,1	268,8	271,4
31.12.1989	97,1	120,2	155,9	271,4	293,8	290,5
31.12.1990	97,1	120,2	155,9	271,4	293,8	290,5
31.12.1991	97,1	120,2	155,9	271,4	293,8	290,5
31.12.1992	102,3	125,3	161,1	285,7	306,3	300,0
31.12.1993	117,6	145,7	189,2	328,6	356,2	352,4
31.12.1994	117,6	158,5	202,0	328,6	387,5	376,2
31.12.1995	125,3	168,7	214,7	350,0	412,5	400,0
31.12.1996	130,4	179,0	230,1	364,3	437,5	428,6
31.12.1997	130,4	184,1	250,5	364,3	450,0	466,7
31.12.1998	135,5	189,2	255,6	378,6	462,5	476,2
31.12.1999	145,7	199,4	271,0	407,1	487,5	504,8
31.12.2000	150,8	209,6	286,3	421,4	512,5	533,3
31.12.2001	147	219	299	410,6	535,5	556,8
31.12.2002	147	219	299	410,6	535,5	556,8
01.01.2004	133	204	299	371,5	498,8	556,8
01.01.2005	133	204	300	371,5	498,8	558,7
01.01.2006	133	204	300	371,5	498,8	558,7
01.01.2007	137	204	300	382,7	498,8	558,7
01.01.2008	137	204	300	382,7	498,8	558,7
01.01.2009	128	194	287	357,5	474,3	534,5
01.01.2010	128	184	273	357,5	449,9	508,4
01.01.2011	128	184	273	357,5	449,9	508,4

3- und mehrgeschossige Bebauung

für Geschosswohnungsbau / Eigentumswohnungen (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte €/m ²		Bodenpreisindices	
	Stadtmitte	sonst. Ortslagen	Stadtmitte	sonst. Ortslagen
31.12.1976	63,9	48,6	100,0	100,0
31.12.1977	71,6	51,1	112,0	105,3
31.12.1978	79,3	56,2	124,0	115,8
31.12.1979	109,9	84,4	172,0	173,7
31.12.1980	143,2	104,8	224,0	215,8
31.12.1981	155,9	115,0	244,0	236,8
31.12.1982	155,9	117,6	244,0	242,1
31.12.1983	155,9	117,6	244,0	242,1
31.12.1984	155,9	115,0	244,0	236,8
31.12.1985	150,8	109,9	236,0	226,3
31.12.1986	150,8	109,9	236,0	226,3
31.12.1987	145,7	104,8	228,0	215,8
31.12.1988	150,8	109,9	236,0	226,3
31.12.1989	161,1	120,2	252,0	247,4
31.12.1990	161,1	120,2	252,0	247,4
31.12.1991	161,1	120,2	252,0	247,4
31.12.1992	166,2	125,3	260,0	257,9
31.12.1993	181,5	138,0	284,0	284,2
31.12.1994	191,7	145,7	300,0	300,0
31.12.1995	202,0	158,5	316,0	320,3
31.12.1996	217,3	168,7	340,0	347,4
31.12.1997	232,6	173,8	364,0	357,9
31.12.1998	237,8	179,0	372,0	368,4
31.12.1999	253,1	189,2	396,0	389,5
31.12.2000	268,4	199,4	420,0	410,3
31.12.2001	282	209	441,3	430,0
31.12.2002	282	209	441,3	430,0
01.01.2004	282	209	441,3	430,0
01.01.2005	279	194	436,6	399,2
01.01.2006	272	194	425,7	399,2
01.01.2007	272	194	425,7	399,2
01.01.2008	272	194	425,7	399,2
01.01.2009	262	185	410,0	380,7
01.01.2010	252	175	394,4	360,1
01.01.2011	252	175	394,4	360,1

für gewerbliche Bebauung (bezogen auf Richtwertgrundstücke)

Jahr	Durchschnittswerte €/m ² in Gewerbelagen				Bodenpreisindices (Basis 1976 = 100)			
	einfach	mittel	gut Bot. Kirch.		einfach	mittel	gut Bot. Kirch.	
31.12.1976	28,1	30,7		33,2	100,0	100,0		100,0
31.12.1977	28,1	30,7		33,2	"	"		"
31.12.1978	28,1	30,7		33,2	"	"		"
31.12.1979	25,6	30,7		38,3	"	"		115,4
31.12.1980	30,7	35,8		43,5	109,1	116,7		130,8
31.12.1981	30,7	35,8		43,5	"	"		"
31.12.1982	30,7	35,8		43,5	"	"		"
31.12.1983	30,7	35,8		43,5	"	"		"
31.12.1984	30,7	35,8		43,5	"	"		"
31.12.1985	25,6	30,7		35,8	90,9	100,0		107,7
31.12.1986	25,6	30,7		35,8	"	"		"
31.12.1987	25,6	30,7		35,8	"	"		"
31.12.1988	25,6	30,7		35,8	"	"		"
31.12.1989	25,6	30,7		35,8	"	"		"
31.12.1990	25,6	30,7		35,8	"	"		"
31.12.1991	25,6	30,7		35,8	"	"		"
31.12.1992	25,6	30,7		35,8	"	"		"
31.12.1993	30,7	40,9	61,4	61,4	109,6	133,3	184,6	184,6
31.12.1994	30,7	40,9	61,4	61,4	"	"	"	"
31.12.1995	30,7	40,9	71,6	61,4	"	"	215,4	"
31.12.1996	30,7	40,9	71,6	61,4	"	"	"	"
31.12.1997	40,9	51,1	86,9	76,7	145,4	166,7	261,5	230,8
31.12.1998	40,9	51,1	86,9	76,7	"	"	"	"
31.12.1999	40,9	51,1	86,9	76,7	"	"	"	"
31.12.2000	40,9	51,1	86,9	76,7	"	"	"	"
31.12.2001	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
31.12.2002	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
01.01.2004	37	47	85	75	131,7	153,2	256,0	225,9
01.01.2005	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
01.01.2006	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
01.01.2007	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
01.01.2008	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
01.01.2009	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
01.01.2010	40	50	85	75	142,3	162,9	256,0	225,9
01.01.2011	45	55	85	75	160,1	179,2	256,0	225,9

9.12 Indexreihen - neu - ab 2011

Nachstehende Werte sind gewichtete Durchschnittswerte himmelsrichtungsneutraler und erschließungsbeitragsfreier (tlw. fiktiv) zonaler Bodenrichtwerte.

Zentrale Versorgungsbereiche

Jahr		Durchschnittswerte €/m ² in Geschäftslagen			Bodenpreisindices (Basis 2011 = 100)		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
01.01.2011	Bottrop-Zentrum	571	773	2.045	100,0	100,0	100,0
	Kirchh.-Zentrum	300	370	438	100,0	100,0	100,0
01.01.2012	Bottrop-Zentrum	571	773	2.045	100,0	100,0	100,0
	Kirchh.-Zentrum	300	370	438	100,0	100,0	100,0
01.01.2013	Bottrop-Zentrum	571	773	2.045	100,0	100,0	100,0
	Kirchh.-Zentrum	300	370	438	100,0	100,0	100,0

Individuelle Wohnbauflächen – Innenbereich (himmelsrichtungsneutral)

Jahr		Durchschnittswerte €/m ² in Wohnlagen			Bodenpreisindices (Basis 2011 = 100)		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
01.01.2011	Bottrop	147	205	303	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	-	249	305	-	100,0	100,0
01.01.2012	Bottrop	147	205	303	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	-	249	305	-	100,0	100,0
01.01.2013	Bottrop	147	205	305	100,0	100,0	100,7
	Kirchhellen	-	250	301	-	100,4	98,7

Außenbereich § 35 (bebaute Grundstücke) (himmelsrichtungsneutral, fiktiv erschließungsbeitragsfrei)

Jahr		Durchschnittswerte €/m ² in Wohnlagen			Bodenpreisindices (Basis 2011 = 100)		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
01.01.2011	Bottrop	103	143	173	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	102	125	150	100,0	100,0	100,0
01.01.2012	Bottrop	103	143	173	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	102	125	150	100,0	100,0	100,0
01.01.2013	Bottrop	103	143	173	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	102	125	150	100,0	100,0	100,0

Außenbereich § 35 (Splittersiedlungen) (himmelsrichtungsneutral, fiktiv erschließungsbeitragsfrei)

Jahr		Durchschnittswerte €/m ² in Wohnlagen			Bodenpreisindices (Basis 2011 = 100)		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
01.01.2011	Bottrop	-	205	-	-	100,0	-
	Kirchhellen	-	236	285	-	100,0	100,0
01.01.2012	Bottrop	-	205	-	-	100,0	-
	Kirchhellen	-	236	285	-	100,0	100,0
01.01.2013	Bottrop	-	205	-	-	100,0	-
	Kirchhellen	-	230	280	-	97,5	98,2

Geschosswohnungsbauflächen (himmelsrichtungsneutral)

Jahr		Durchschnittswerte €/m ² in Wohnlagen			Bodenpreisindices (Basis 2011 = 100)		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
01.01.2011	Bottrop	180	246	317	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	-	253	339	-	100,0	100,0
01.01.2012	Bottrop	180	246	317	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	-	253	339	-	100,0	100,0
01.01.2013	Bottrop	180	246	317	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	-	251	338	-	99,2	99,7

Gewerbeflächen (klassisches Gewerbe)

Jahr		Durchschnittswerte €/m ² in Gewerbelagen			Bodenpreisindices (Basis 2011 = 100)		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
01.01.2011	Bottrop	58	70	99	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	60	77	100	100,0	100,0	100,0
01.01.2012	Bottrop	58	70	99	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	60	77	100	100,0	100,0	100,0
01.01.2013	Bottrop	58	70	99	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	60	77	100	100,0	100,0	100,0

tertiäres Gewerbe

Jahr		Durchschnittswerte €/m ² in Gewerbelagen			Bodenpreisindices (Basis 2011 = 100)		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
01.01.2011	Bottrop	106	156	220	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	110	135	-	100,0	100,0	-
01.01.2012	Bottrop	106	156	220	100,0	100,0	100,0
	Kirchhellen	110	135	-	100,0	100,0	-
01.01.2013	Bottrop	106	158	220	100,0	101,3	100,0
	Kirchhellen	110	138	-	100,0	102,2	-

landwirtschaftliche Flächen

Jahr		Durchschnittswerte €/m ² in Lagen			Bodenpreisindices (Basis 2011 = 100)		
		einfach	mittel	gut	einfach	mittel	gut
01.01.2011	Bottrop	-	5,00	6,50	-	100,0	100,0
	Kirchhellen	-	5,50	6,50	-	100,0	100,0
01.01.2012	Bottrop	-	5,00	6,50	-	100,0	100,0
	Kirchhellen	-	5,50	6,50	-	100,0	100,0
01.01.2013	Bottrop	-	5,00	6,50	-	100,0	100,0
	Kirchhellen	-	5,50	6,50	-	100,0	100,0

9.2 Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte

(Bodenrichtwert - Kaufpreis - Grundstückswert)

Kaufpreis und Richtwert stimmen meist nominell nicht überein.

Die Richtwerte werden zu einem Stichtag ermittelt und können insoweit nicht das jeweils aktuelle Grundstückspreisniveau widerspiegeln.

Vielfach sind die vermeintlichen Differenzen aber auch in einer nicht sachgerechten Verwendung der Richtwerte begründet, wenn der gezahlte Quadratmeterpreis für ein individuelles Baugrundstück einfach dem Richtwert gegenüber gestellt wird.

Der Kaufpreis bestimmt sich nach Grundstückstiefe oder Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Erschließungszustand, der sonstigen Beschaffenheit usw. des Grundstücks.

Da die Grundstücke mehr oder minder in ihren Wert bestimmenden Faktoren abweichen, werden die Kaufpreise auf ein Grundstück mit genormten Eigenschaften (sog. Richtwertgrundstück) zurückgeführt, um die Preise zu vergleichen und Durchschnittswerte ermitteln zu können.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, stichtagbezogene Lagewerte für Grundstücke mit genormten Eigenschaften und können nicht ohne Weiteres mit dem Grundstückspreis für ein beliebiges Grundstück verglichen werden. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, wie Grundstückstiefe oder Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung erfordern Zu- und Abschläge zum Bodenrichtwert, wenn der Grundstückswert ermittelt werden soll.

Bodenrichtwert ⇒ Grundstückswert

Nachdem ab dem 01.01.2011 zonale, d. h. flächendeckende Bodenrichtwerte zu ermitteln waren, hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop bei der Festlegung der Bodenrichtwertzonengrenzen in enger Auslegung des Entwurfes des Bodenrichtwerterlasses für das Gebiet der Stadt Bottrop eine kleinräumige Gliederung vorgenommen. Auch die Definition der Bodenrichtwerte wurde den geänderten Marktverhältnissen angepasst.

Die Bodenrichtwerte können auf dem Internetportal www.boris.nrw.de eingesehen werden. Hier sind die neuen Definitionen beschrieben und die Anwendung der zonalen Bodenrichtwerte ist nach „anklicken“ des jeweiligen Richtwertes unter den örtlichen Fachinformationen nachzulesen.

9.3 Liegenschaftszinssätze

Die Immobilienwertermittlungsverordnung definiert in § 14 den Liegenschaftszinssatz als den Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist vom örtlichen Grundstücksmarkt sowie von der Art eines Objektes und seiner wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abhängig; er ist für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren von Bedeutung.

Bei der nachfolgenden Zusammenstellung handelt es sich nicht um streng statistische Auswertungen des Kaufpreismaterials, sondern um typische Durchschnittswerte, die nach der Art der Objekte untergliedert sind.

Die Standardabweichung ist auf die Stichprobe bezogen (Anzahl eingegangener Kaufverträge in der Geschäftsstelle); es wurden die Kauffälle innerhalb jeweilige 2-facher Standardabweichung berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze 2013

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen					Mod.Grad
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Anzahl Wohneinheiten	Ø RND Jahre	
alle Wohnlagen								
Dreifamilienhäuser	4,09	5	236	1.033	5,45	3	36	mittlere Mod. überwiegende Mod.
Standardabweichung *	0,44		28	333	0,98		10	
einfache Wohnlage								
Dreifamilienhäuser	-	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung *	-	-	-	-	-	-	-	-
mittlere Wohnlage								
Dreifamilienhäuser	4,23	3	230	888	5,09	3	36	mittlere Mod. überwiegende Mod.
Standardabweichung *	0,08		34	353	1,19		13	
gute Wohnlage								
Dreifamilienhäuser	3,89	2	245	1.252	5,99	3	38	mittlere Mod. überwiegende Mod.
Standardabweichung *	0,79		26	189	0,21		6	
sehr gute Wohnlage								
Dreifamilienhäuser	-	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung *	-	-	-	-	-	-	-	-

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen					Mod. Grad
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Anzahl WE / GE	Ø RND Jahre	
alle Wohnlagen								
Mehrfamilienhäuser (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,80	9	489	686	5,04	6 - 11	33	nicht Mod. kleine Mod. mittlere Mod. überwiegende Mod.
Standardabweichung *	1,58		185	174	0,64		8	
Mehrfamilienhäuser (klein) (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,42	3	386	685	4,90	6	32	kleine Mod. mittlere Mod. überwiegende Mod.
Standardabweichung *	1,78		76	206	0,97		6	
Mehrfamilienhäuser (normal) (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,99	6	540	686	5,11	7-10	33	nicht Mod. mittlere Mod. überwiegende Mod.
Standardabweichung *	1,61		208	177	0,57		10	

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen					Mod. Grad
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Anzahl WE / GE	Ø RND Jahre	
einfache Wohnlage								
Mehrfamilienhäuser (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,89	1	306	566	3,95	6	26	mittlere Mod.
Standardabweichung *	-		-	-	-		-	
Mehrfamilienhäuser (klein) (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,89	1	306	566	3,95	6	26	mittlere Mod.
Standardabweichung *	-		-	-	-		-	
Mehrfamilienhäuser (normal) (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	-	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung *	-		-	-	-		-	

kleines MFH: 4 – 6 Wohn-/Gewerbeeinheiten; normales MFH: 7 – 15 Wohn-/Gewerbeeinheiten; großes MFH: > 16 Wohn-/Gewerbeeinheiten

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen					Mod. Grad
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Anzahl WE / GE	Ø RND Jahre	
mittlere Wohnlage								
Mehrfamilienhäuser (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,00	6	485	685	5,18	6-11	33	mittlere Mod. überwiegende Mod.
Standardabweichung *	1,60		191	176	0,62		9	
Mehrfamilienhäuser (klein) (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,01	1	396	922	5,66	6	38	überwiegende Mod.
Standardabweichung *	-		-	-	-		-	
Mehrfamilienhäuser (normal) (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,20	5	502	638	5,08	7-11	32	mittlere Mod. überwiegende Mod.
Standardabweichung *	1,70		208	148	0,64		10	

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen					Mod. Grad
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Anzahl WE / GE	Ø RND Jahre	
gute Wohnlage								
Mehrfamilienhäuser (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,15	2	593	746	5,16	6-10	36	nicht Mod. kleine Mod.
Standardabweichung *	1,73		192	255	0,10		6	
Mehrfamilienhäuser (klein) (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	7,38	1	457	566	5,09	6	32	kleine Mod.
Standardabweichung *	-		-	-	-		-	
Mehrfamilienhäuser (normal) (incl. gew. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,93	1	728	926	5,23	10	40	nicht Mod.
Standardabweichung *	-		-	-	-		-	

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen					Mod. Grad
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Anzahl WE / GE	Ø RND Jahre	
Gemischt genutzte Gebäude (gew. Anteil 21%-80% vom Rohertrag)	-	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung *	-	-	-	-	-	-	-	-

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen					Mod. Grad
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Anzahl WE / GE	Ø RND Jahre	
Geschäfts- und Bürogebäude (gew. Anteil > 80% vom Rohertrag)	-	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung *	-	-	-	-	-	-	-	-

Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen					Mod. Grad
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Anzahl GE	Ø RND Jahre	
Gewerbe und Industrie	-	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung *	-	-	-	-	-	-	-	-

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum	Liegenschaftszinssatz %	Anzahl	Kennzahlen				Modernisierungstyp
			Ø Größe m ²	Ø Kaufpreis €/m ²	Ø Miete €/m ²	Ø RND Jahre	
alle Wohnlagen							
unvermietet	3,31	35	83	1.378	5,87	46	0 - 2
Standardabweichung *	0,5		17	349	0,8	10	
vermietet	3,36	11	99	1.331	5,67	49	1 - 2
Standardabweichung *	0,31		41	264	0,47	10	
unvermietet	3,2	9	71	1.077	5,42	33	0
Standardabweichung *	0,79		10	350	0,91	7	
unvermietet	3,34	9	86	1.219	5,51	45	1
Standardabweichung *	0,2		12	83	0,16	2	
unvermietet	3,27	18	87	1.606	6,27	53	2
Standardabweichung *	0,53		20	258	0,73	7	
vermietet	-	-	-	-	-	-	0
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
vermietet	3,44	6	100	1.131	5,37	42	1
Standardabweichung *	0,29		43	52	0,12	4	
vermietet	3,26	5	98	1.571	6,03	57	2
Standardabweichung *	0,33		45	198	0,50	7	
einfache Wohnlage							
unvermietet	4,05	3	76	978	5,41	35	0 ; 2
Standardabweichung *	0,14		13	166	0,25	2	
vermietet	2,81	1	80	1.688	5,92	59	2
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
unvermietet	3,97	2	83	882	5,27	35	0
Standardabweichung *	0,02		9	-	0,10	2	
unvermietet	-	-	-	-	-	-	1
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
unvermietet	4,21	1	63	1.170	5,68	37	2
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
vermietet	-	-	-	-	-	-	0
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
vermietet	-	-	-	-	-	-	1
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
vermietet	2,81	1	80	1.688	5,92	59	2
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	

mittlere Wohnlage							
unvermietet	3,23	19	86	1.251	5,45	45	0 - 2
Standardabweichung *	0,42		17	302	0,64	11	
vermietet	3,49	6	87	1.157	5,38	45	1 - 2
Standardabweichung *	0,29		15	87	0,12	6	
unvermietet	2,88	4	67	954	4,79	30	0
Standardabweichung *	0,73		10	439	0,80	9	
unvermietet	3,34	9	86	1.219	5,51	45	1
Standardabweichung *	0,20		12	83	0,16	2	
unvermietet	3,41	7	96	1.482	5,92	56	2
Standardabweichung *	0,47		15	220	0,74	6	
vermietet	-	-	-	-	-	-	0
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
vermietet	3,47	5	83	1.129	5,37	42	1
Standardabweichung *	0,32		13	58	0,13	4	
vermietet	3,58	1	105	1.300	5,41	55	2
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
gute Wohnlage							
unvermietet	3,09	13	79	1.653	6,53	48	0 ; 2
Standardabweichung *	0,56		19	239	0,60	8	
vermietet	3,31	4	122	1.502	6,05	52	1 - 2
Standardabweichung *	0,2		65	279	0,58	13	
unvermietet	3,11	3	67	1.372	6,35	37	0
Standardabweichung *	0,93		6	50	0,50	6	
unvermietet	-	-	-	-	-	-	1
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
unvermietet	3,08	10	82	1.737	6,58	52	2
Standardabweichung *	0,47		20	203	0,64	4	
vermietet	-	-	-	-	-	-	0
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
vermietet	3,33	1	183	1.142	5,39	37	1
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
vermietet	3,30	3	101	1.622	6,27	57	2
Standardabweichung *	0,24		62	175	0,47	10	
sehr gute Wohnlage							
unvermietet	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	
vermietet	-	-	-	-	-	-	-
Standardabweichung *	-		-	-	-	-	

Liegenschaftszinssätze – Übersicht / Entwicklung

Jahr	RND	Ein-	Zwei- familienhäuser	Drei-	Mehr-	Wohn- und Geschäftshäuser
2004	40	2,50	2,75	4,00	5,50	7,00
	65	3,75	4,00	* 5,00	6,00	8,00
2005	40	2,50	2,75	3,75	5,50	6,50
	65	3,75	4,00	*	*	*
2006	40	2,50	2,75	3,75	6,25	7,25
	65	3,75	4,0	*	*	*
2007	40	2,75	3,00	4,00	6,25	7,25
	65	4,00	4,25	*	*	*
2008	40	3,00	3,25	4,00	6,25	*
	65	4,00	*	*	*	*
2009	40	3,00	3,25	4,00	6,00	7,50
	65	4,00	*	*	*	*
2010	40	3,00	3,25	4,00	6,25	7,00
	60	4,00	*	*	7,25	*
2011	40 ± 15	-	3,0 ± 1,0	4,0 ± 1,0	*	*
	60 ± 25	3,5 ± 1,5	-	-	-	-
Ab dem Jahr 2012 erfolgte die Auswertung auf Basis eines neuen Modells – siehe lfd. Nr. 6						
Jahr	RND	Drei- familienhäuser	Mehr- familienhäuser	Wohn- u. Geschäftshäuser	Gewerbe	
			bis 20% **	20 – 80% **		
2012	35 ± 10	4,25 ± 1,0	5,75 ± 2,0	*	-	
	55 ± 15	4,50 ± 1,0	6,50 ± 2,0	-	-	

* keine gesicherte Aussage möglich!

- keine Angabe

** gewerblicher Anteil

Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen – Übersicht / Entwicklung

- Zweitverkäufe/Umwandlungen -

Jahr	Ausstat- tung	Wohnlage	Restnutzungs- dauer (Jahre)	Anzahl der Wohneinheiten	
				3 - 6 WE	7 u.m. WE
2004	gut	gute	65	3,75	4,00
		mittlere	65	3,50	3,50
2005	gut	gute	65	3,75	4,00
		mittlere	65	3,50	3,50
2006	gut	gute	65	4,00	4,25
		mittlere	65	3,75	3,75
2007	gut	gute	65	4,00	4,25
		mittlere	65	3,75	3,75
2008	gut	gute	65	4,00	4,00
		mittlere	65	4,25	4,25
2009	gut	gute	65	4,00	4,75
		mittlere	65	3,75	4,15
2010	gut	gute	65	4,00	4,50
		mittlere	65	3,75	4,00
2011	einfach bis gut	gute	40 ± 10	3,50 ± 0,25	*
			65 ± 15	4,00 ± 0,25	4,25 ± 0,25
		mittlere	40 ± 10	3,00 ± 0,50	3,25 ± 0,25
			65 ± 15	4,00 ± 0,50	3,75 ± 0,25
Ab dem Jahr 2012 erfolgte die Auswertung auf Basis eines neuen Modells – siehe lfd. Nr. 6					
2012	einfach bis gut	gute	35 ± 10	3,00 ± 0,50	*
			55 ± 15	3,25 ± 0,50	3,50 ± 0,50
		mittlere	35 ± 10	3,25 ± 0,75	3,50 ± 0,50
			55 ± 15	3,50 ± 0,75	3,75 ± 0,50

* keine gesicherte Aussage möglich!

9.4 Sachwertfaktoren NHK 2010

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, eignet sich besonders das Sachwertverfahren nach §§ 21 – 23 ImmoWertV.

Das Sachwertverfahren führt bei sachgerechter und modellkonformer Anwendung zu zuverlässigen Verkehrswerten. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop leitet schon seit Jahren das Verhältnis vom tatsächlich gezahlten Kaufpreis zu rechnerisch ermitteltem Sachwert ab und wendet diese Marktanpassungsfaktoren bei der Erstellung von Wertgutachten für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern nach dem Sachwertverfahren an.

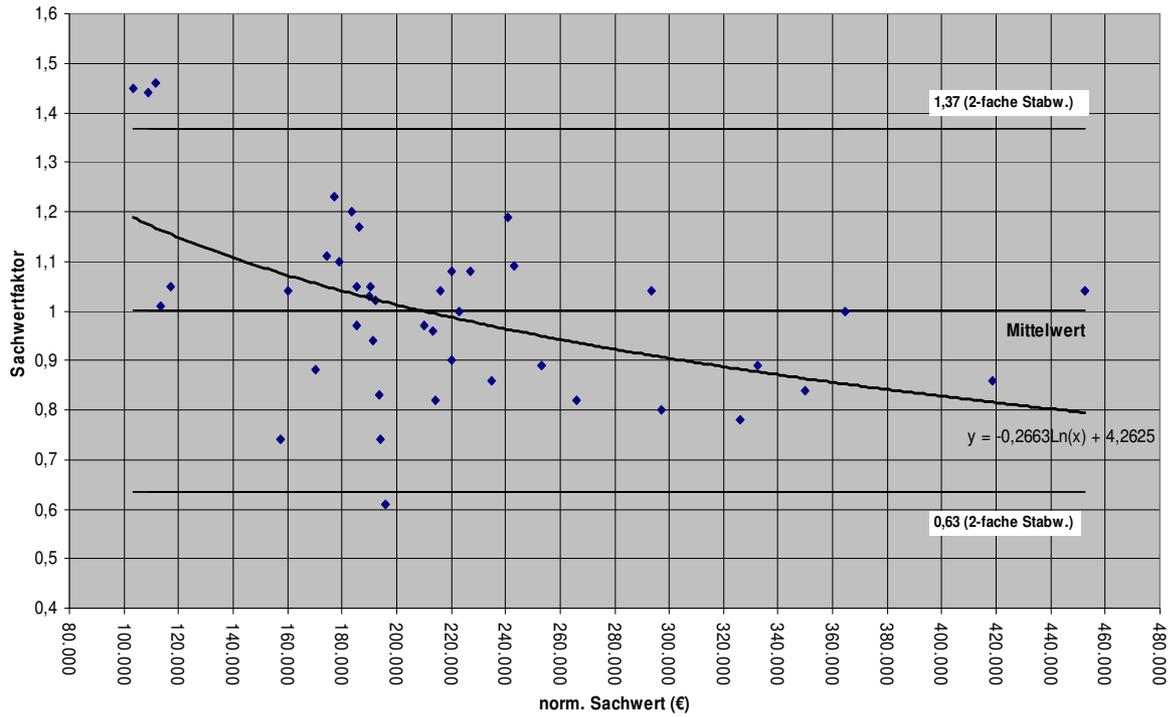
Seit 2013 wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop die Sachwertfaktoren an, die auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie (SW-RL)) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) mit Stand 12.11.2012 ermittelt werden.

Grundlegende Ansätze sind:

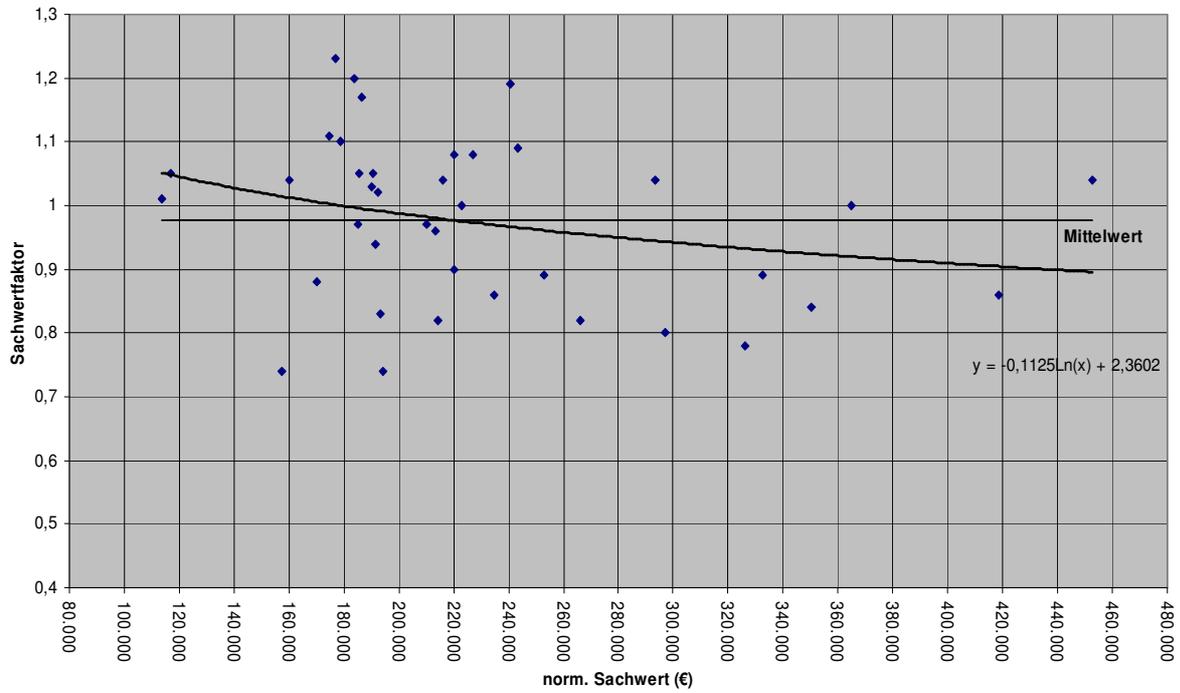
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Brutto-Grundfläche (BGF)
- kein Regionalisierungsfaktor oder anderweitige Korrekturfaktoren für z.B. die Ortsgröße
- Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes
- ursprüngliches Baujahr
- Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL (je nach Standardstufe 60 - 80 Jahre)
- Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
- lineare Wertminderung wegen Alters von Gebäuden
- der Ansatz der baulichen Außenanlagen (Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Befestigung, Einfriedung) und der sonstigen Anlagen (Gartenanlage) erfolgt nach Erfahrungssätzen oder gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- werthaltige Bauteile, die nicht in der BGF sind (Dachgauben, Balkone...) sind nach Herstellungskosten festgelegt und nach dem Alter linear abgeschrieben
- der Bodenwert wird auf der Basis des vorliegenden zonalen Bodenrichtwertes ermittelt; Hinterland und baulich nicht nutzbare Nebenflächen werden in Abzug gebracht
- Kaufpreisbereinigung bei besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Zusätzlich finden die Orientierungswerte für die Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit von Dachgeschossen und die Wertansätze für in der BGF nicht erfasste Bauteile nach dem Sachwertmodell der AGVGA NRW (Stand 12.11.2012) Anwendung.

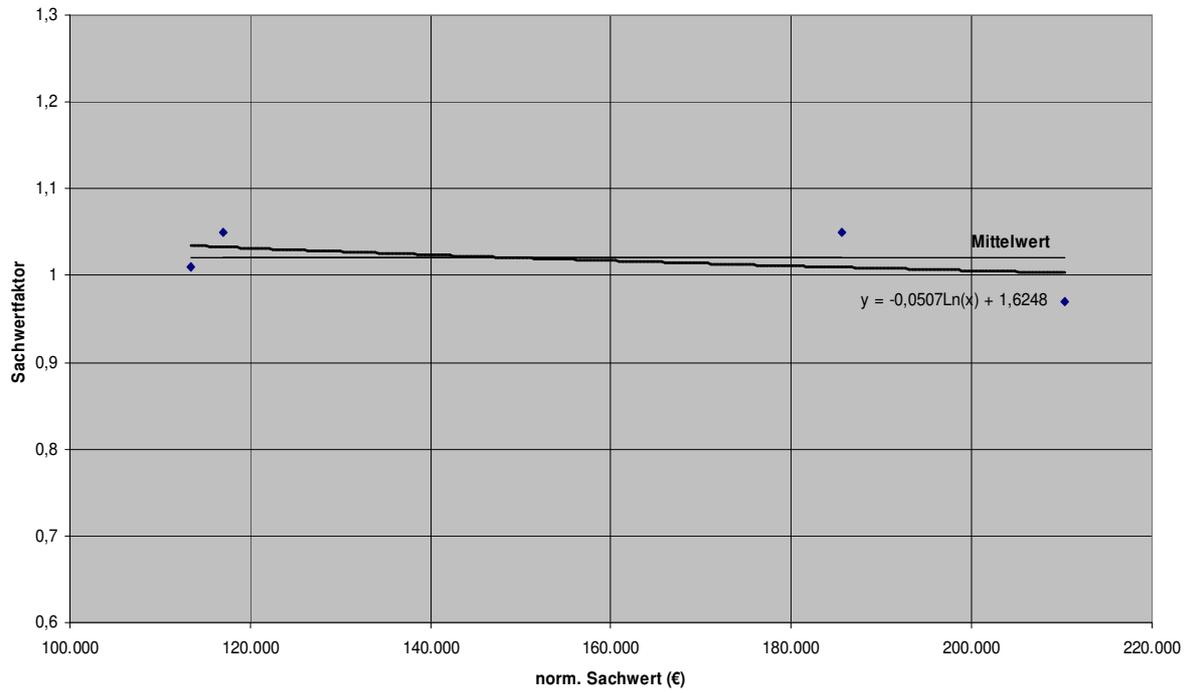
Sachwertfaktor über alle Wohnlagen (alle Kauffälle)



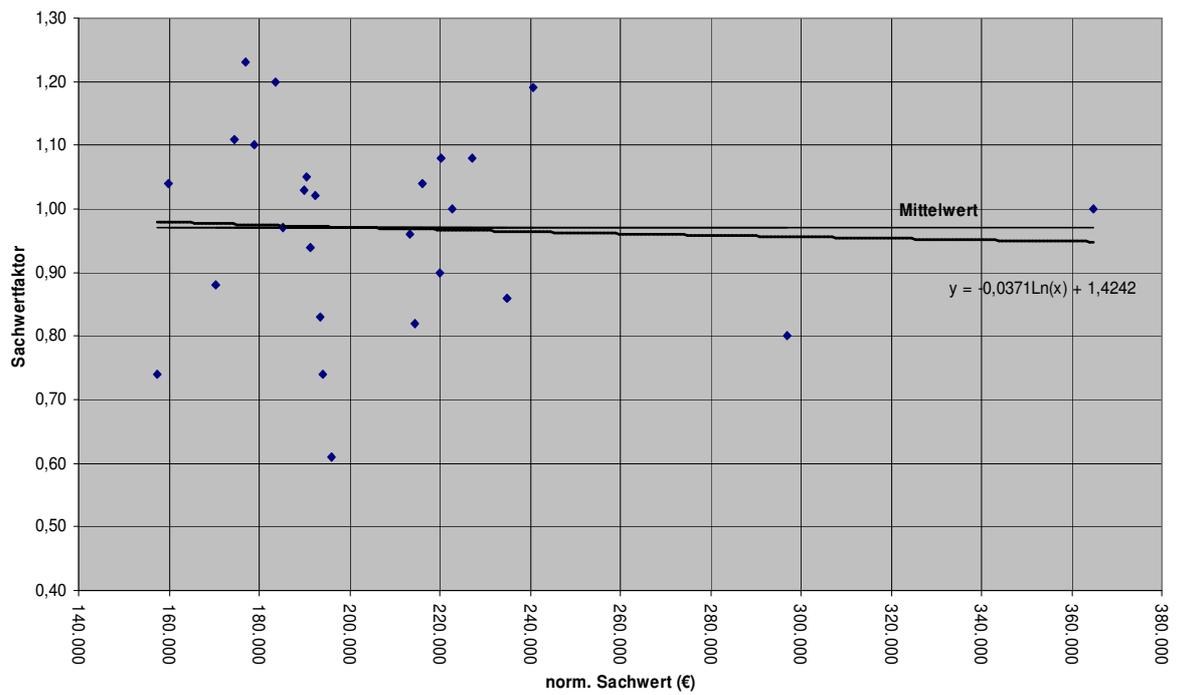
Sachwertfaktor alle Wohnlagen



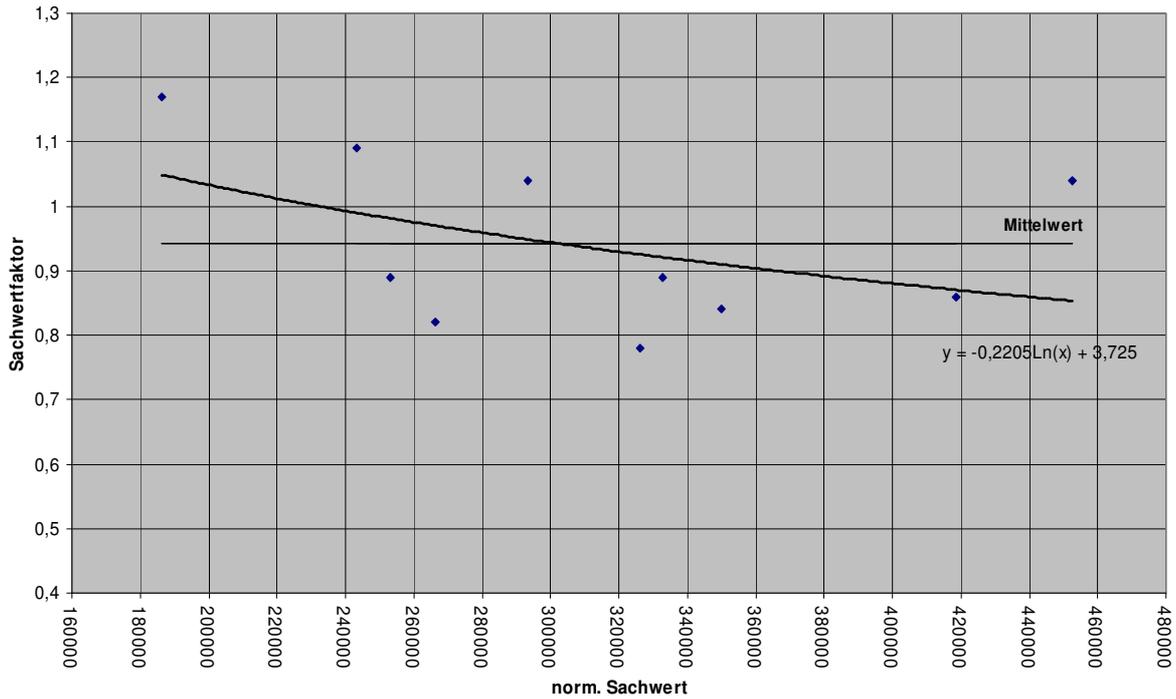
Sachwertfaktor einfache Wohnlage



Sachwertfaktor mittlere Wohnlage



Sachwertfaktor gute/sehr gute Wohnlagen



Verhältnis vom Sachwert zum Kaufpreis 2012
für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (ohne Erstverkäufe der Bauträger)

alle Wohnlagen (39 Kauffälle)	
Sachwert (linear)	Kaufpreis (Verhältnis zu Sachwert)
-	120%
-	115%
75.000 €	110%
115.000 €	105%
180.000 €	100%
280.000 €	95%
435.000 €	90%
-	85%
-	80%
-	75%

einfache Wohnlage (4 Kauffälle)	
Sachwert (linear)	Kaufpreis (Verhältnis zu Sachwert)
-	120%
-	115%
-	110%
85.000 €	105%
225.000 €	100%
-	95%
-	90%
-	85%
-	80%
-	75%

mittlere Wohnlage (26 Kauffälle)	
Sachwert (linear)	Kaufpreis (Verhältnis zu Sachwert)
-	120%
-	115%
-	110%
-	105%
92.000 €	100%
355.000 €	95%
-	90%
-	85%
-	80%
-	75%

gute / sehr gute Wohnlage (10 Kauffälle)	
Sachwert (linear)	Kaufpreis (Verhältnis zu Sachwert)
-	120%
-	115%
-	110%
-	105%
235.000 €	100%
290.000 €	95%
365.000 €	90%
460.000 €	85%
-	80%
-	75%

9.5 Bewirtschaftungskosten

Zur Ermittlung des Reinertrages als Bestandteil der Ertragswertermittlung ist der Rohertrag um die Bewirtschaftungskosten zu mindern. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen (§ 19 (2) ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss ermittelt die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) für Wohngebäude auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990. Die Sätze der § 24 ff. II. Berechnungsverordnung wurden zuletzt geändert gem. Runderlass des MBV NRW vom 18. Nov. 2010 und gültig ab 01.01.2011.

Der Gutachterausschuss berücksichtigt eine jährliche Preisanpassung gem. Änderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland: Bewertungsjahr 2013 = + 4,39 % (II.BV Stand 01.01.2011, 2010 = 100, Modellindex Okt. 2010 = 100,2; Modellindex Okt. 2012 = 104,6).

Die angegebenen Ansätze beziehen sich auf ein Objekt mit durchschnittlicher Ausstattung, Größe, normalem Unterhaltungszustand und einer hinreichenden Restnutzungsdauer. In jedem Einzelfall ist objektbezogen darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ansätze für eine normale, ordnungsgemäße Bewirtschaftung angemessen sind. In begründeten Einzelfällen können somit auch niedrigere oder höhere Sätze in Frage kommen.

Verwaltungskosten:	275,92 € je Mietwohneinheit 329,90 € je Eigentumswohnung 35,98 € je Garage / Stellplatz
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 32 Jahre 10,79 €/m ² Wohnfläche für Gebäude älter 22 Jahre 8,52 €/m ² Wohnfläche für Gebäude jünger als 22 Jahre ➤ zuzüglich + 1,20 €/m ² für maschinellen Aufzug ➤ abzüglich - 0,24 €/m ² bei Fernwärmeheizung - 1,26 €/m ² wenn Mieter kleinere Instandhaltungen durchführt 81,58 € je Garage / Tiefgaragenstellplatz
Mietausfallwagnis:	2 bis 5 % des Rohertrages für Mietwohngrundstücke; für Geschäfts- und Gewerbeobjekte liegen die Sätze je nach Risikoabschätzung höher.
Betriebskosten:	Diese Umlagen (<i>öffentliche Abgaben, Schornsteinfeger, Versicherungen u. ä.</i>) werden in der Regel neben der Miete erhoben und sind bei der Ermittlung des Reinertrages nicht mehr zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten für Gewerbe orientiert sich der Gutachterausschuss an den Empfehlungen der AG „Liegenschaftszinssätze“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW).

9.6 Erbbauzins

Für den durchschnittlich gezahlten Erbbauzins für Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke liegt im Berichtsjahr 2012 kein Ergebnis vor; der diesbezügliche langjährige Mittelwert des Erbbauzinses (seit 1984) liegt bei rd. 2,8 % des maßgeblichen **erschließungsbeitragspflichtigen** Bodenwertes.

10 Sonstige Angaben

10.1 Zusammensetzung des Gutachterausschusses

Dem Gutachterausschuss gehören folgende Mitglieder an:

Dipl.-Ing. Petri	Vorsitzender
Dipl.-Ing. Sürig	stellv. Vorsitzender und Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Langer	stellv. Vorsitzender und Gutachter
Immobilienkaufmann Borgmann	Gutachter
Sparkassenbetriebswirt Bucksteeg	Gutachter
Dipl.-Ing. Claaßen	Gutachter
Dipl.-Ing. Eilert	Gutachter
Dipl.-Ing. Fittkau	Gutachter
Immobilienkaufmann Helmke	Gutachter
Dipl.-Ing. Mausbach-Judith	Gutachter
Dipl.-Kaufmann C. Schulte-Bockum	Gutachter
Dipl.-Ing. Strelzig	Gutachter
Dipl.-Ing. Erdelmann	Landwirtschaftlicher Sachverständiger
Vertreter der Finanzverwaltung	
Herr Schmitz	Finanzamt Bottrop

10.3 Statistische Daten der Stadt Bottrop

Geographische Angaben

Geographischer Mittelpunkt	51° 34'09" E / 6° 54'45" N (Kreuzung Bottroper Straße / Hegestraße)
Fläche des Stadtgebietes	100,6 km ²
Bebaute Fläche	23,4 km ²
Landwirtschaftsfläche, Garten- und Grünland	33,6 km ²
Nord-Süd Ausdehnung	17,0 km
Ost-West Ausdehnung	9,0 km
Höchste Erhebung	78 m ü. NHN (In der Schanze)
Höchstes Bauwerk	184,9 m ü. NHN (Halde Haniel)
	178,4 m ü. NHN (Tetraeder / Halde Beckstraße)
Niedrigster Punkt	26 m ü. NHN (Haverkamp)
Mittlere Höhenlage des Stadtkerns	52 m ü. NHN (Rathaus Bottrop)
Quelle: Vermessungs- und Katasteramt	

Bevölkerung (31.12.2012)

Stat. Bezirk	Deutsche	Ausländer	gesamt Einwohner	Entwicklung		davon weiblich	davon männlich
				aktuell	Vorjahr		
Altstadt	4 428	716	5 144	-1,1%	0,4%	2 732	2 412
Nord-Ost	7 905	1 090	8 995	0,3%	-0,5%	4 602	4 393
Süd-West	10 083	787	10 870	0,0%	-0,4%	5 783	5 087
Fuhlenbrock-Heide	4 469	194	4 663	-0,7%	0,4%	2 455	2 208
Fuhlenbrock-Wald	8 924	281	9 205	-1,8%	-0,5%	4 837	4 368
Stadtwald	3 661	82	3 743	-1,4%	-0,8%	1 954	1 789
Eigen	11 676	881	12 557	0,0%	-0,7%	6 484	6 073
Batenbrock-Nord	8 612	838	9 450	-1,4%	-0,0%	4 807	4 643
Batenbrock-Süd	8 404	1 724	10 128	-1,3%	-1,0%	5 194	4 934
Boy	7 851	682	8 533	-1,5%	-0,2%	4 371	4 162
Welheim	3 760	675	4 435	-1,4%	-0,2%	2 281	2 154
Ebel / Welheimer Mark	2 372	422	2 794	-0,2%	0,8%	1 388	1 406
Süd	4 904	479	5 383	0,3%	-1,4%	2 736	2 647
Alt-Bottrop gesamt	87.049	8.851	95.900	-0,7%	-0,4%	49 624	46 276
Entwicklung zum Vorjahr	- 778	+ 54	- 724			- 402	- 322
Kirchhellen-Mitte	10 239	242	10 481	0,8%	0,7%	5.473	5.008
Kirchhellen-Süd / Grafenwald	5 760	130	5 890	-1,1%	-0,9%	3.012	2.878
Kirchhellen-Nord-West	1 476	36	1 512	-0,5%	-1,2%	766	746
Kirchhellen-Nord-Ost	2 441	40	2 481	1,1%	0,9%	1.247	1.234
Kirchhellen gesamt	19.916	448	20.364	0,2%	0,1%	10.498	9.866
Entwicklung zum Vorjahr	+ 33	+ 11	+ 44			+16	+ 28
Stadt Bottrop gesamt	106.965	9.299	116.264	-0,6%	-0,3%	60.729	56.436
Entwicklung zum Vorjahr	- 745	+ 65	- 680			-221	-187

Quelle: Stadt Bottrop - Sachgebiet Statistik und Wahlen - Stand: 31.12.2011

10.4 Mietspiegel nach dem Stand vom 01. September 2009

MIETSPIEGEL

**für nicht preisgebundene Wohnungen
in Bottrop**

nach dem Stand vom 1. September 2009

Erstellt durch:

Stadt Bottrop

Abt. Grundstücksbewertung beim Vermessungs- und Katasteramt

unter Mitwirkung von:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bottrop e.V.

Mieterbund Rhein-Ruhr, Bezirk Bottrop e.V.

Mieterschutzbund e.V.

in der Sitzung am 27. Oktober 2009

1. Allgemeines

Die Angaben des Mietspiegels (Tabellen 1 und 2) beziehen sich auf den 1. September 2009 und stellen eine "Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete" im Sinne von § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar, die von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

Tabelle 1 enthält "Mietrichtwerte" je m² Wohnfläche (monatlich). Sie stellen Durchschnittswerte dar, die sich auf typische Qualitätsmerkmale von Mietwohnungen verschiedener Wohnungsklassen beziehen.

Tabelle 2 enthält "Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden", mit denen wesentliche Abweichungen der einzelnen Wohnungen von den typischen Qualitätsmerkmalen erfasst werden können.

Der Mietspiegel stellt eine Orientierungshilfe dar, die es den Mietpartnern ermöglichen soll, die Miethöhe unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Er soll die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern und versachlichen.

2. Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete"

In der Tabelle 1 sind in der "ortsüblichen Vergleichsmiete" neben den Betriebskosten folgende Kosten grundsätzlich nicht enthalten:

- Heiz- und Warmwasserkosten,
- Kosten für Wasser, Strom, Allgemeinstrom und Gasverbrauch,
- Kosten für Hausreinigung und Schönheitsreparaturen,
- Kosten für Wartungspersonal und dergleichen,
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen,
- Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantenne, des Kabelfernsehens oder einer Satellitenempfangsanlage,
- Kosten für Gartenpflege,
- Kosten für Ungezieferbekämpfung.
- Kosten für die Wartung von Wassermengenreglern

Die gemäß § 556 BGB zulässigen Umlagen sind in den Tabellensätzen nicht enthalten.

3. Erläuterung zu Tabelle 1 "Mietrichtwerte"

3.1 Typische Ausstattungsmerkmale der Mietwohnungen in den jeweiligen Ausstattungsklassen

Ausstattungs Klasse A

Abgeschlossene Wohnung mit Sammelheizung, Bad, WC und Waschbecken, Isolierverglasung.

Zentral- oder Etagenheizung für alle Räume; Wohnung mit wohnungseigenem Flur (Diele) mit Abschluss zum Treppenhaus bzw. eigenem Eingang bei älteren „typischen“ Zechenhäusern, mit Abstellraum, Keller; Türen und Fenster in Normalausführung; voll ausreichende Elektroinstallation.

Weitere Merkmale bei Gebäuden mit Baujahr:

- a) bis 1948 Estrichfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken teilweise gefliest.
- b) bis 1975 Estrichfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken Bodenfliesen, Fliesensockel.
- c) ab 1976 Estrichfußboden; Bad mit eingebauter Wanne oder Dusche, WC und Waschbecken, Boden- und Wandfliesen, tlw. Gäste-WC.

Ausstattungs Klasse B

Wie Ausstattungsklasse A, jedoch ohne Heizung oder ohne Bad.

3.2 Altersklassen (Baujahre)

Das Alter eines Gebäudes beeinflusst erfahrungsgemäß die Miete. Die Werte der Tabelle 1 sind Durchschnittswerte für typische Wohnungen der jeweiligen Altersklassen. Sie beziehen sich demnach auf das mittlere Jahr der angegebenen Altersspanne.

Wesentliche Auswirkungen des speziellen Baujahres können gegebenenfalls durch Einordnung zwischen die Werte benachbarter Altersklassen berücksichtigt werden.

Bei nachträglich neu geschaffenen Wohnungen in einem bestehenden Haus ist je nach Art und Umfang eine Baualtersklasse zu wählen, die zwischen dem eigentlichen Baujahr und der Baualtersklasse, in welcher der Ausbau erfolgte, liegt.

Bei nachträglicher Modernisierung nach § 11 (6) II. BV ist ein dem Modernisierungsgrad entsprechender Zuschlag anzubringen oder die Zuordnung in eine entsprechende Altersklasse vorzunehmen.

3.3 Zuschläge für Modernisierungsmaßnahmen

- **nicht Instandhaltungsmaßnahmen oder Verschönerungen** -

wenn nicht eine Mieterhöhung gem. § 559 BGB erfolgte.

1. Änderung der Ausstattungsklasse bei:
 - Einbau einer Sammelheizung
 - Einbau eines Bades

2. Zuschläge in % bei: - (s. Tabelle 2, Spalte 5)
 - Umrüstung auf energiekostensparende Heizungsanlage
Beispiele: Brennwerttechnik, Wärmepumpe, Geothermie u.a.
 - überdurchschnittliche Sanitärausstattung
 - überdurchschnittliche Elektroinstallation
 - nachträgliche oder verbesserte Wärmedämmung der Außenwände, Fenster, Kellerdecke, Dachfläche
 - Verbesserung des Wohnungszuschnitts
 - Gegensprechanlage

3.4 Abschläge in % bei: - (s. Tabelle 2, Spalte 5)

- Nachtspeichereinzelfofenheizung, Elektroheizung
- Heizung (veraltet, unwirtschaftlich)
- Bad, Eingangs- und Wohnungstüren, Böden (veraltet)
- gefangene Wohnräume, nicht zeitgemäßer Grundriss oder zu kleine Raumgrößen
- nicht abgeschlossene Wohnung

3.5 Beschreibung der Lageklassen

Die in den nachstehenden Erläuterungen aufgeführten Mietwohnlagen stellen Beispiele für die Einordnung in die jeweils zutreffende Lageklasse dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Einzelfall kann eine Wohnung in den beispielhaft angegebenen Lagebereichen in die höhere oder niedrigere Lageklasse einzuordnen sein. Abweichungen sind ggf. auch durch Zu- oder Abschläge in derselben Lageklasse zu berücksichtigen.

Lageklasse I - einfache Wohnlage

Vorwiegend Mietwohnlagen im südlichen und tlw. im östlichen Stadtbereich, allgemeine Einwirkungen durch Industrie und Gewerbe, außergewöhnliche Verkehrsbelastigungen und/oder Mangel in der infrastrukturellen Ausstattung, vergleichsweise wenig Grün- und Erholungsflächen.

Beispiele:

Haverkamp / In der Welheimer Mark (Ende) / Knappenstraße / Raum Steigerstraße / Am Holzgrund, Aspelstraße / Im Brahmkamp und Vonderbergstraße in Nähe des Verschiebebahnhofs, Ebel-Siedlung (tlw.).

Lageklasse II - mittlere Wohnlage

Diese Wohnlage gilt für den überwiegenden Teil des Stadtgebietes. Die Wohngebiete sind meist dicht oder geschlossen bebaut. Belästigungen durch Lärm, Staub oder Geruch gehen nicht über das übliche Maß hinaus. Bei stärkerem Verkehrsaufkommen müssen genügend Freiräume vorhanden sein.

Beispiele:

Raum Am Wienberg / Quellenbusch, Westring, Sterkrader Straße (Mitte und Ende), Straße Im Fuhlenbrock, Gebiet westlich der Hans-Böckler-Straße und nördlich der Lindhorststraße, im Gebiet Vienkenstraße, Sarterstraße, Taeglichsbeckstraße, Trappenstraße, Maybachweg, zwischen Aegidistraße, Tannenstraße und Scharnhölzstraße, Förenkamp, Viktoriastraße, Heimannstraße, Kreulshof.

Außerdem bei Wohnlagen in Außenbereichen und ungünstigen Verkehrsverbindungen.

Beispiele: Köhlerstraße, Wildbruch.

Lageklasse III - gute Wohnlage

Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung (überwiegend 1 ½ - bis 2 geschossig) und guter Durchgrünung.

Ruhige Lagen, günstige Verkehrsverbindungen, jedoch ohne Durchgangsverkehr.

Beispiele:

Gebiet um Wielandstraße (tlw.) und Hagenbrockstraße (tlw.), Raum Siegfriedstraße / Kriemhildenweg, Bachstraße, Goebenstraße, Parkstraße, Bogenstraße (südl. Zeppelinstraße), Zeppelinstraße (tlw.), Im Beckram (tlw.), Steinmannswiese, Küferstraße, Ottenkamp, Karl-Wessels-Straße, Kaplan-Xanten-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße und allgemein die engere Wohnlage um den Ortskern Kirchhellen.

4. Erläuterungen zu Tabelle 2

"Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden"

Zu Spalte (1) - Spezielle Wohnlage

(innerhalb der jeweiligen Lageklasse)

Bei wesentlichen Abweichungen gegenüber der durchschnittlichen Mietwohnlage in der jeweiligen Lageklasse sind Zu- oder Abschläge begründet.

Der Höchstsatz kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Frage, d. h., bei Zusammentreffen mehrerer Vor- oder Nachteile oder bei besonders gravierenden Einzelfällen (z. B. bei außergewöhnlich guter landschaftlicher Lage oder bei erheblich störenden Gewerbebetrieben bzw. besonders starkem Verkehrslärm).

Zu Spalte (2) - Gebäude in aufgelockerter Bauweise

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Mietwohnungen in reiner Mietwohnlage. Wohnungen in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger aufgelockerter Bauweise bieten demgegenüber wegen der größeren Ruhe, der stärkeren Durchgrünung und dergleichen in der Regel Vorteile, die durch entsprechende Zuschläge zu erfassen sind.

Zu Spalte (3) - Wohnungsgröße

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf Normalwohnungen mit etwa 60 bis 90 qm Wohnfläche (ermittelt nach Wohnflächenverordnung - WoFIV). Abweichungen in der Wohnungsgröße bedingen mehr oder weniger starke Abweichungen im Mietwert. So liegen z. B. die Mieten für Appartements erheblich über denen für normal große Wohnungen. Sehr große Wohnungen werden dagegen zu niedrigeren Mietpreisen vermietet.

Zu Spalte (4) - Geschosslage

Die Lage einer Wohnung im Gebäude ist für den Mietwert von Bedeutung. Sie kann entsprechende Zu- oder Abschläge rechtfertigen.

Zu Spalte (5) - Abweichungen von typischer Ausstattung und Gestaltung - s. lfd. Nr. 3

Wesentliche Abweichungen von der typischen Ausstattung der jeweiligen Ausstattungsklasse können mietbeeinflussend sein. Zu beachten sind hier u. a. einfachere Art der Beheizung gegenüber normaler Zentralheizung (z. B. Nachtspeichereinzelfofenheizung, Kachelofenwarmluftheizung, Einzelheizkörper mit Gas-, Elektro- oder Ölanschluss) oder Energiesparheizungsanlagen gegenüber normaler Zentralheizung, schlechtere oder bessere Fußböden, Türen, Fenster und deren Isolierverglasung, abweichende Einrichtung und Ausstattung der Bäder und Toiletten, Einbauschränke usw., Balkone und Terrassen. Zu beachten sind weiter Pkw-Parkplätze, Kinderspielplätze, besondere Gemeinschaftsräume, Keller-, Lager- und Abstellräume, Aufzug, Trockenräume sowie zusätzliche Wärmedämmung z. B. von Dach, Fassade und Kellerdecke.

Durch den Begriff "Gestaltung" wird in erster Linie die Funktionsfähigkeit der einzelnen Wohnung angesprochen. Die Mietrichtwerte beziehen sich auf typische Wohnungen der jeweiligen Kategorie (Alters- und Ausstattungsklasse). Von Bedeutung ist, ob die Wohn- und Nebenräume günstig zueinander liegen, kurzwegig zu erreichen sind und ausreichende Stellflächen haben. Ob gefangene Räume vorhanden sind, die nur von anderen Räumen aus betreten werden können, und ob die Nebenräume und insbesondere Flure in einem angemessenen Verhältnis zu den Wohnräumen stehen. Ferner ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung bedeutsam.

Zu Spalte (6) - Gartennutzung

Ist im Zusammenhang mit einer Wohnung die Nutzungsmöglichkeit eines Hausgartens oder Hausgartenteils vorhanden, kann hierdurch je nach Umfang der Benutzbarkeit sowie Art und Qualität des Gartens ein Mietzuschlag gerechtfertigt sein, soweit nicht eine anderweitige Regelung besteht.

Ein Zuschlag kommt nur in Frage, wenn eine echte Erhöhung des Wohnwertes gegeben ist.

**Mietrichtwerte
für typische Mietwohnungen**

Tabelle 1

Bei Wohnungen ohne Isolierverglasung sind 0,50 €/m² von den Sätzen der Tabelle 1 in Abzug zu bringen.

Altersklasse (Baujahr) Bei nachträglicher Modernisierung - s. lfd. Nr. 3.2 und 3.3 - (Seite 3)	Ausstattungsklasse					
	A			B		
	ohne Betriebskosten					
	mit Sammelheizung, mit Bad und WC			ohne Sammelheizung, mit Bad und WC		
Lageklasse			Lageklasse			
I	II	III	I	II	III	
- 1948	3,80	4,25	4,75	€/m ²		
1949 - 1965	4,20	4,75	5,30	-15%		
1966 - 1975	4,65	5,15	5,80	zur Ausstattungsklasse A		
1976 - 1982	4,90	5,50	6,20	 Diese Werte gelten auch für Wohnungen mit Sammelheizung, ohne Bad, mit WC		
1983 - 1995	5,20	5,80	6,50			
1996 - 2002	5,45	6,15	6,85			
2003 -	5,75	6,40	7,15			

Die ortsübliche Vergleichsmiete der nebenstehenden Tabelle 1 beinhaltet in Bottrop das Entgelt für die Nutzung der Wohnung.

In der ortsüblichen Miete sind **keine** Betriebskosten enthalten.

Außerdem nicht enthalten sind - siehe Begriff "ortsübliche Vergleichsmiete" (lfd. Nr. 2, Seite 2).

Die Mietrichtwerte beziehen sich auf folgende Qualitätsmerkmale in der jeweiligen Ausstattungsklasse (A - B):

1. Durchschnittliche Wohnlage in der jeweiligen Lageklasse
2. Typisches Mietwohnhaus (mehrgeschossige Bauweise)
3. Wohnungsgröße 60 bis 90 m²
4. Normales Wohngeschoss
5. Typische Wohnungsausstattung in der jeweiligen Alters- und Ausstattungsklasse
6. Typische Grundrissgestaltung
7. Normaler Unterhaltungszustand
8. Bei Ausstattungsklasse A Warmwasserzentralheizung oder gleichwertige Etagenheizung, jedoch ohne vom Mieter vorzunehmende manuelle Brennstoffnachfüllung.

Tabelle 2

Regelsätze zur Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden

**in der jeweiligen Lage-, Ausstattungs- und Altersklasse durch Zu- oder Abschläge
auf die Mietrichtwerte nach der Tabelle 1**

Spezielle Wohnlage (ausgenommen Merkmale der Spalte 2) (1)	Ein- oder zweigeschossige Gebäude in aufgelockerter Bauweise (2)	Wohnungsgröße		Geschosslage		Abweichung von typischer Ausstattung und Gestaltung sowie vom normalen Unterhaltungszustand (5)	Garten-nutzung (6)
		Größe qm (3)	Zu-/Abschlag % (3)	Geschoss (4)	Zu-/Abschlag % (4)		
bis zu ± 7 %	bis zu + 5 %	40 bis 60	bis + 5	Untergeschoss	- 5 bis - 10	bis zu ± 30 %	bis zu + 5 % in Ausnahmefällen mehr
		60 bis 90	± 0	Erdgeschoss	bis - 5		
		90 bis 120	bis - 5	Dachgeschoss	- 5 bis - 10 bis Baujahr 1982 bis - 5 ab Baujahr 1983		
				bei bis zu 4-geschossigen Häusern mit Aufzug + 3 %			

Qualitätsunterschiede sind nur dann zu berücksichtigen, wenn ihre Auswirkungen wesentlich sind.

Die Summe der Zu- bzw. Abschläge ist in der Regel auf 40 % zu begrenzen, ausgenommen bei hervorragender Sonderausstattung.

Notizen

Notizen