



Grundstücksmarktbericht 2013. Recklinghausen

**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen**



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2013

- Berichtszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012 -

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

Vorsitzender: Dipl. - Ing. Christian Korten

Anschrift Geschäftsstelle:

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der
Stadt Recklinghausen, Rathausplatz 4,
45657 Recklinghausen

Dienstgebäude:

Technisches Rathaus
Westring 51

Telefon: 02361/50-2449 bis 2453

Telefax: 02361/50-2692

E-Mail: gutachterausschuss@recklinghausen.de

Recklinghausen, im März 2013

Auflagenhöhe: 60

Gebühr: 52,-- €

Nachdruck, Vervielfältigung oder sonstige Wiedergabe auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes ist nur mit Quellenangabe gestattet. Der Nachdruck und das Vervielfältigen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Herausgebers erlaubt. Es wird um Zusendung eines Belegexemplares gebeten.

Inhaltsverzeichnis

0.	Kurzportrait Stadt Recklinghausen	5
1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	9
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	10
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	11
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2012	13
4.1	Anzahl der registrierten Verträge	13
4.1.1	Aufteilung der Kaufverträge nach Marktteilnehmern	14
4.1.2	Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten gegliedert	15
4.2	Flächenumsatz	17
4.3	Geldumsatz	18
5.	Unbebaute Grundstücke	19
5.1	Umsätze	19
5.2	Preisentwicklung / Preisniveau	22
5.2.1	Wohnbauflächen	22
5.2.2	Bauflächen in Kerngebieten	23
5.2.3	Gewerbliche Bauflächen	23
5.2.4	Landwirtschaftliche Flächen	23
5.2.5	Gartenlandflächen in Wohngebieten	23
6.	Bebaute Grundstücke	24
6.1	Umsätze	24
6.2	Preisentwicklung / Preisniveau	29
6.2.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	29
6.2.2	Neubauten	30
6.2.3	Mehrfamilienwohnhäuser	30
6.2.4	Wohn - und Geschäftshäuser	31
7.	Wohnungseigentum	32
7.1	Umsätze	32
7.2	Preisentwicklung / Preisniveau	35
7.2.1	Erstverkäufe	35
7.2.2	Zweitverkäufe	37
7.2.3	Umwandlungen	40
8.	Bodenrichtwerte	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	41
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	45
8.4	Das amtliche Informationssystem zum Immobilienmarkt des Landes Nordrhein-Westfalen -BORISplus.NRW-	47
9.	Erforderliche Daten	49
9.1	Bodenpreisindexreihe	49
9.2	Erbbauzinssätze	51
9.3	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	52

9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebädefaktoren)	54
9.4.1	Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	54
9.4.2	Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen	58
9.5	Korrekturfaktor für die Normalherstellungskosten 2000	60
9.6	Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	61
9.7	Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhaus- Grundstücke)	63
9.7.1	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	63
9.7.2	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	65
9.7.3	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	67
9.7.4	Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke	69
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	71
10.1	Soziologische Daten	71
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	73
10.2.1	Flächennutzung	73
10.2.2	Bauanträge /-genehmigungen	73
10.2.3	Bestand Wohngebäude / Wohnungen in Recklinghausen	74
10.3	Wirtschaftsdaten	74
11.	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	76

0. Kurzportrait Stadt Recklinghausen

Die Stadt Recklinghausen ist wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt des gleichnamigen Kreises am Nordrand des Ruhrgebietes und am Südrand des Münsterlandes. Sie ist seit 1949 Großstadt und seit der kommunalen Neuordnung im Jahre 1975 Sitz der Kreisverwaltung.

Die weiteste Ausdehnung des Stadtgebietes beträgt in Nord-Südrichtung 10,9 km; die Ost-Westausdehnung beträgt 9,5 km. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 66,5 qkm und ist zu etwa einem Drittel bebaut. In Recklinghausen leben zur Zeit ca. 120.000 Einwohner.

Durch das Stadtgebiet verlaufen die Bundesautobahnen Oberhausen-Hannover (A 2) und Wuppertal-Münster (A 43) sowie die Bundesstraße Nr. 225. Der Bahnhof Recklinghausen Hauptbahnhof besitzt eine Anbindung an das IC- Netz der Deutschen Bahn AG sowie an den Regionalverkehr und die S- Bahn. Am südlichen Stadtrand befindet sich der Stadthafen (Rhein-Herne-Kanal), am nördlichen Stadtrand liegt der Verkehrslandeplatz Loemühle. Der nächste internationale Flughafen ist Düsseldorf (65 km); ein Regionalflughafen befindet sich in Dortmund (35 km).

Der Dienstleistungsbereich (z.B. Groß- und Einzelhandel, Banken, Versicherungen, Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen, Bundes- und Landesbehörden) und das produzierende Gewerbe (z.B. Metall- und Elektroindustrie) sind die Säulen der Wirtschaft.

Umfangreiche Aus- und Weiterbildungseinrichtungen machen Recklinghausen zu einem bedeutenden Bildungszentrum im nördlichen Ruhrgebiet (Justiz-Akademie-NRW, Fachhochschule, Kollegschaften, Gymnasien, Realschulen, Gesamtschulen usw.).

Gute Sport- und Freizeitangebote sind vorhanden. Hervorzuheben sind ein 18 - Loch Golfplatz, die Halde Hoheward und der Naturpark Hohe Mark.

Das Aushängeschild in der kulturellen Szene sind die jährlich stattfindenden Ruhrfestspiele (Europäisches Festival). Des Weiteren beheimatet Recklinghausen die Neue Philharmonie Westfalen, das Ikonenmuseum (ostkirchliche und koptische Kunst), die Westfälische Volkssternwarte, die Städtische Kunsthalle (Kunst des 20. Jahrhunderts), das Vestische Museum (erweitertes Heimatmuseum) und das Museum Umspannwerk Recklinghausen.

Im Hinblick auf die wohnungspolitischen Ziele der Stadt genießt das Projekt **Wohnstadt Recklinghausen** einen hohen Stellenwert. Die unter allen Ruhrgebietsstädten höchste Auspendlerquote ist ein Grund dafür, die städtische Entwicklung weiter in diese Richtung zu verfolgen.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2012 wurden in der Stadt Recklinghausen 914 Kaufverträge (908 im Vorjahr) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 138,2 Millionen Euro registriert.

Unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz wird seit Jahren im Wesentlichen von den Umsätzen im Bereich der baureifen Wohngrundstücke für die individuelle Bauweise (I-II- geschossig) geprägt. Anhand des ausgewerteten Datenmaterials wurde festgestellt, dass die Kaufpreise für Bauland im Allgemeinen nicht gestiegen sind und die Stabilität der Grundstückspreise für Wohnbauland, Gewerbebauland sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen sich weiterhin fortsetzt (siehe Punkt 5 und 8).

Bebaute Grundstücke

Freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wurden in den Jahren 2011/2012 in der Baujahresklasse 1950 – 1974 für durchschnittlich 238.500 €; in der Baujahresklasse ab 1975 für durchschnittlich 376.000 € verkauft.

Für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser wurden in den gleichen Baujahresklassen durchschnittlich 150.000 € bzw. 228.000 € und für Reiheneigenheime (Mittelhäuser) 105.000 € bzw. 192.000 € gezahlt (siehe Punkt 6.2).

Eigentumswohnungen

Die Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) betragen im Durchschnitt ca. 2.004 €/qm Wohnfläche. Es wurde eine Preisänderung zum Vorjahr von – 2,5 % festgestellt.

Eine ab 1991 errichtete Eigentumswohnung (Zweitverkäufe) wird durchschnittlich mit ca. 1.450 €/qm Wohnfläche auf dem Grundstücksmarkt gehandelt (siehe Punkt 7.2).

Zwangsversteigerungen

In den o.a. Umsätzen sind Zwangsversteigerungen nicht enthalten. Im Jahr 2012 wurden dem Gutachterausschuss 23 Zwangsversteigerungsfälle (1 unbebautes Objekt, 14 bebaute Objekte, 8 Wohnungs-/Teileigentumsobjekte) mit einem Gesamtvolumen von 3,2 Millionen Euro mitgeteilt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Grundstücksmarktberichte tragen zur Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Recklinghausen für die Öffentlichkeit bei. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2013 gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt im Berichtszeitraum 01.01.2012 bis 31.12.2012. Er wendet sich mit einer Übersicht über das lokale Marktgeschehen an Fachleute der Bewertung, des Bank- und Versicherungswesens, an die Bau- und Wohnungswirtschaft, an die öffentliche Verwaltung und an die interessierte Öffentlichkeit (u.a. Grundstückseigentümer, Kaufinteressenten).

Auf der Grundlage der Daten aus der Kaufpreissammlung enthält der Grundstücksmarktbericht Angaben über Umsätze und Preisentwicklungen auf einzelnen Grundstücksteilmärkten sowie aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Daten für die Ermittlung von Verkehrswerten für Grundstücke.

3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

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

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

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004, die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 sowie die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW - GAVO NRW) vom 23. März 2004 in den jeweils z.Zt. geltenden Fassungen maßgebend.

3.1. Aufgaben der Gutachterausschüsse

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

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

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

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren

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

3.2. Aufgaben der Geschäftsstellen

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

Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung als Grundlage u. a. für die Wertermittlungen und die Ableitung wesentlicher Daten des Grundstücksmarktes.

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

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

Weiterhin gehören zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle:

- Vorbereitung von Gutachten
- Ableitung wesentlicher Daten aus der Kaufpreissammlung (Liegenschafts-
zinssätze, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten)
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Auskünfte über Bodenrichtwerte
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erstellung von Marktanalysen.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2012

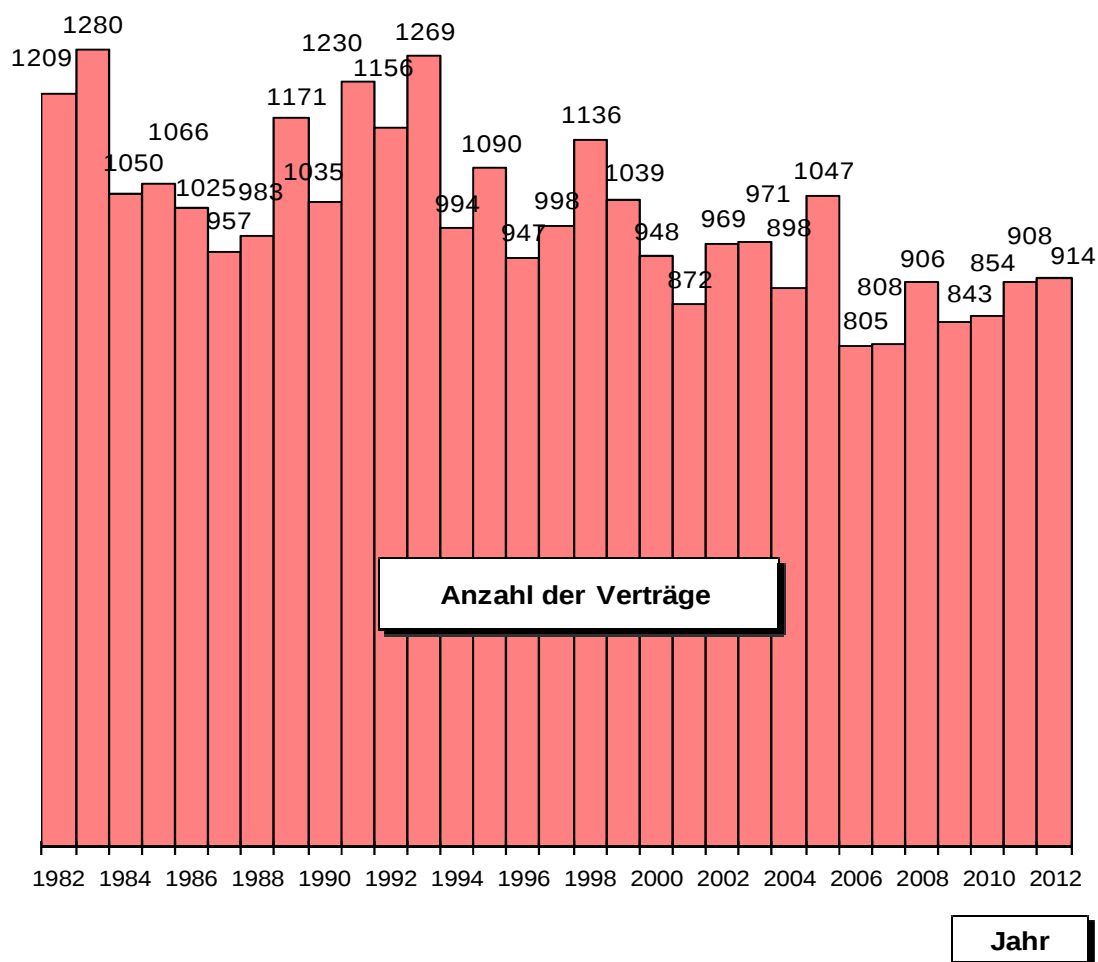
4.1. Anzahl der registrierten Verträge

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

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

Für das Jahr 2012 sind 914 Verträge von den beurkundenden Stellen übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr mit 908 Verträgen entspricht dies einer Zunahme von 6 Verträgen (ca. + 1%).

Die meisten Kaufverträge wurden im Jahr 2012 in den Stadtteilen Hillerheide (= 89 Verträge) geschlossen, gefolgt von König-Ludwig (= 88 Verträge) und Hochlarmark (= 82 Verträge).



4.1.1. Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmern

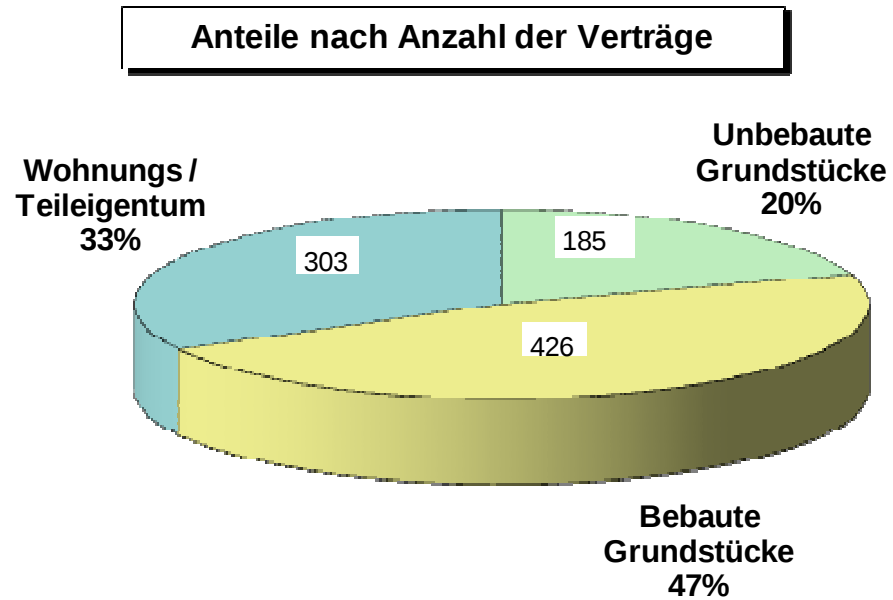
Die überwiegende Anzahl der Verträge wurde zwischen Privatpersonen geschlossen (661 Verträge = ca. 72 %).

Es folgt der Abschluss von Verträgen zwischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Immobilienfirmen und Privatpersonen (134 Verträge = ca. 15 %).

Verkäufer	Erwerber				
	Privat	Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen	Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige
Privat	661	9	5	9	1
Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienfirmen	134	4	—	1	1
Gewerbe und Industrie (Firmen), Versorgungsunternehmen	22	1	3	1	—
Körperschaften des öffentlichen Rechts	30	—	8	1	—
Sonstige	21	2	—	—	—

4.1.2. Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten gegliedert

Das Marktgeschehen der drei bedeutendsten Teilmärkte - unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- / Teileigentum - stellt sich prozentual für 2012 wie folgt dar:

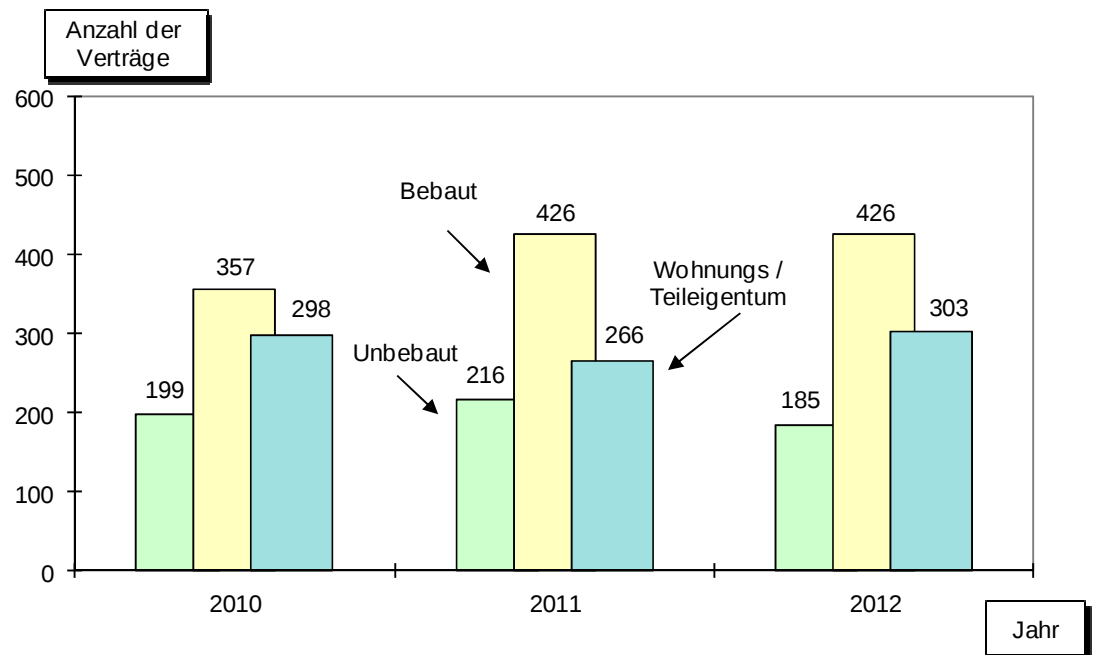


Der größte Anteil des Vertragsaufkommens ist mit 47 % bei den bebauten Grundstücken gegeben, es folgt das Wohnungs- / Teileigentum mit 33 % und der Teilmarkt unbebaute Grundstücke mit 20 %.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die erfassten Verträge der letzten drei Jahre nach Grundstücksarten gegliedert.

Gegenüber dem Vorjahr ist bei den Verkaufszahlen über Wohnungs- und Teileigentum mit ca. 14 % ein Aufwärtstrend zu verzeichnen; bei den bebauten Grundstücken wurde die gleiche Anzahl wie im Vorjahr erreicht.

Bei den Verträgen über unbebaute Grundstücke liegen die Verkaufszahlen mit ca. - 14% unter denen des Vorjahres 2011.

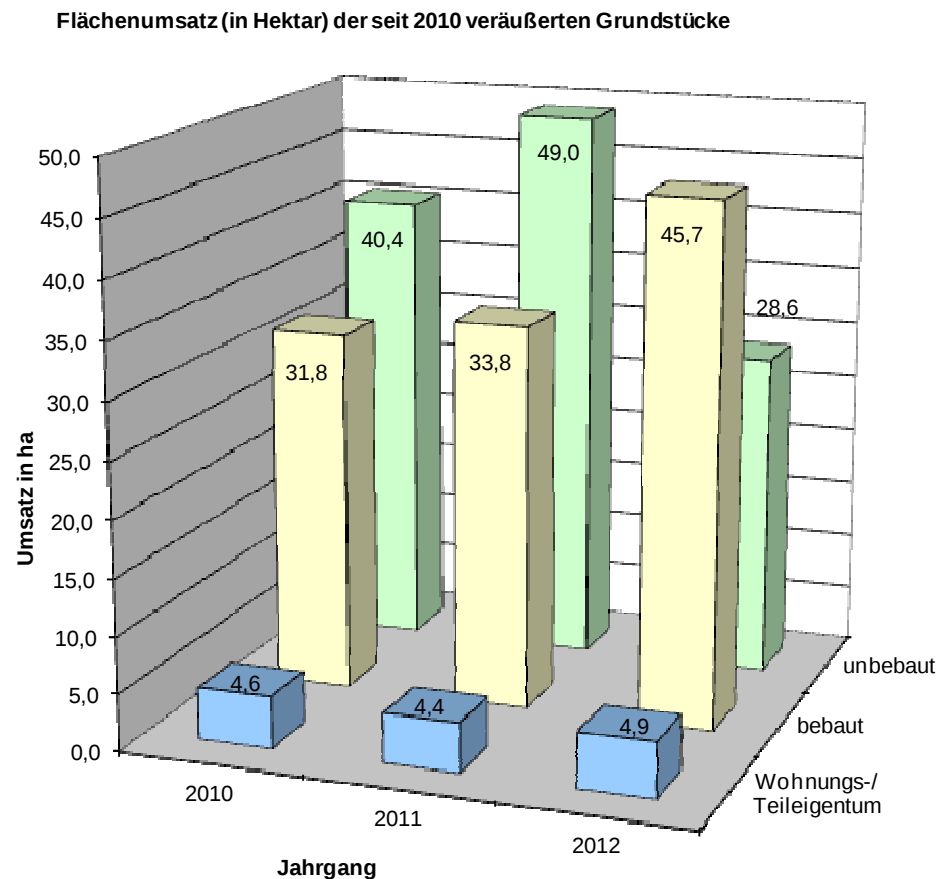


4.2. Flächenumsatz

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Flächenumsatz (in Hektar) in der Stadt Recklinghausen der letzten 3 Jahre nach Grundstücksarten gegliedert.

Der Gesamtflächenumsatz ist von 87,2 Hektar im Vorjahr auf 79,2 Hektar im Jahr 2012 gefallen (ca. - 9%).

Während die Flächenumsätze bei den bebauten Grundstücken mit 35 % und beim Wohnungs-/Teileigentum mit 11 % gestiegen sind, ist der Flächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken um ca. - 42% deutlich gefallen.



4.3. Geldumsatz

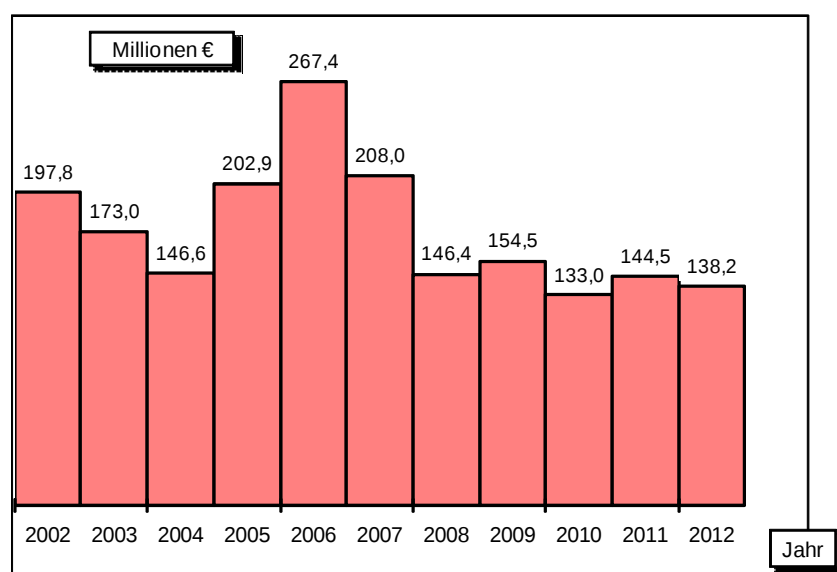
Die nachfolgende Tabelle und das Diagramm zeigen, dass im Berichtsjahr 2012 in der Stadt Recklinghausen insgesamt 138,2 Millionen € umgesetzt wurden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang von ca. 4 %. Mit Ausnahme des Jahres 2010 ist es der niedrigste Geldumsatz in den letzten 10 Jahren.

Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt wie in den vergangenen Jahren bei den bebauten Grundstücken mit 87,1 Millionen €, was gegenüber dem Vorjahr einen Zugang von ca. + 4 % bedeutet.

Der Geldumsatz bei Verkäufen von Wohnungs- / Teileigentum mit 34,7 Millionen € ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5 % gestiegen.

Auf dem Teilmarkt unbebaute Grundstücke ist der Geldumsatz mit 16,4 Millionen € gegenüber dem Vorjahr um ca. 41 % gefallen und erreicht wieder das Niveau der Jahre 2008 und 2010.

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Jahrgang
32,9	14,1	13,7	30,0	20,2	13,1	16,7	22,3	16,2	27,8	16,4	unbebaut
124,3	123,7	102,5	140,4	222,5	159,3	100,3	103,2	86,2	83,6	87,1	bebaut
40,6	35,2	30,4	32,5	24,7	35,6	29,4	29,0	30,6	33,1	34,7	Wohnungs-/Teileigentum
197,8	173,0	146,6	202,9	267,4	208,0	146,4	154,5	133,0	144,5	138,2	Gesamtsumme



5. Unbebaute Grundstücke

5.1. Umsätze

In den nachfolgenden Tabellen und Diagrammen wurden einzelne Teilmärkte gesondert aufgeschlüsselt.

Hierbei ist zu beachten, dass die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle nicht mit der Anzahl der eingegangenen Verträge übereinstimmt, da ein Kaufvertrag verschiedene selbständige Objekte mit verschiedenen Grundstücksqualitäten und auch mehreren Kaufpreisen enthalten kann.

Aus dem Jahre 2012 liegen 189 Kauffälle über unbebaute Grundstücke vor:

Individueller Wohnungsbau	53
Flächen für Wohnungseigentum (bis II- geschossige Bauweise)	--
Flächen für Wohnungseigentum (ab III- geschossige Bauweise)	--
Geschosswohnungsbau	12
Gewerbebauland	8
Rohbauland	--
Bauerwartungsland	--
Baulandzukäufe (Arrondierung)	19
Gemeinbedarfsflächen	--
Gartenland	2
Hinterland	--
Landwirtschaftliche Flächen	3
Außerlandwirtschaftliche Nutzung	1
Forstwirtschaftliche Flächen	2
Erwerbsgartenbau	--
Grünflächen	3

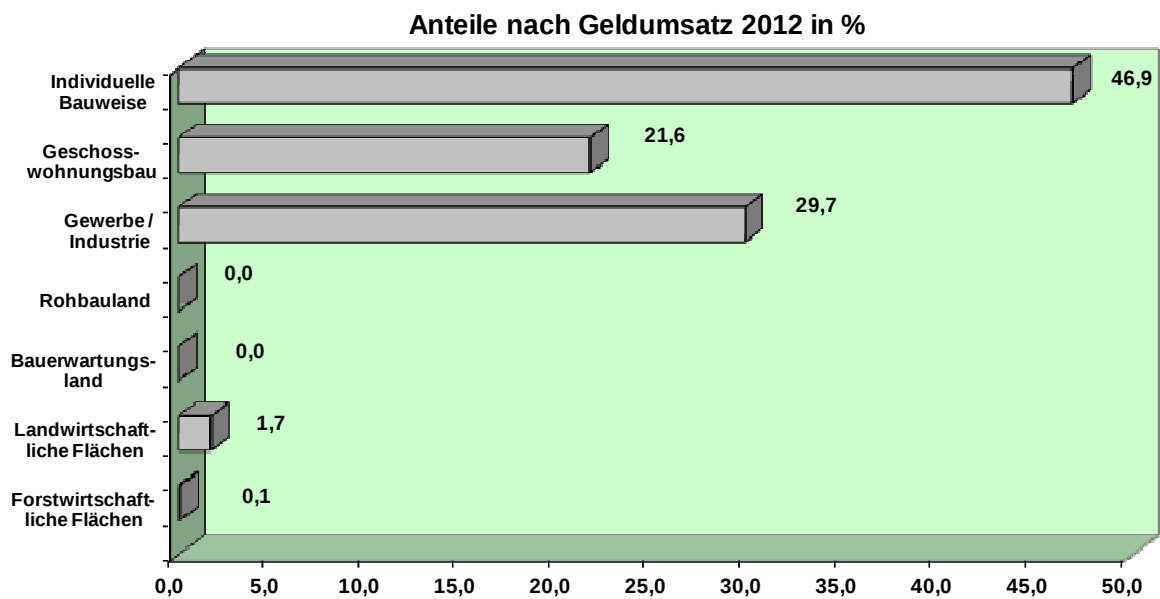
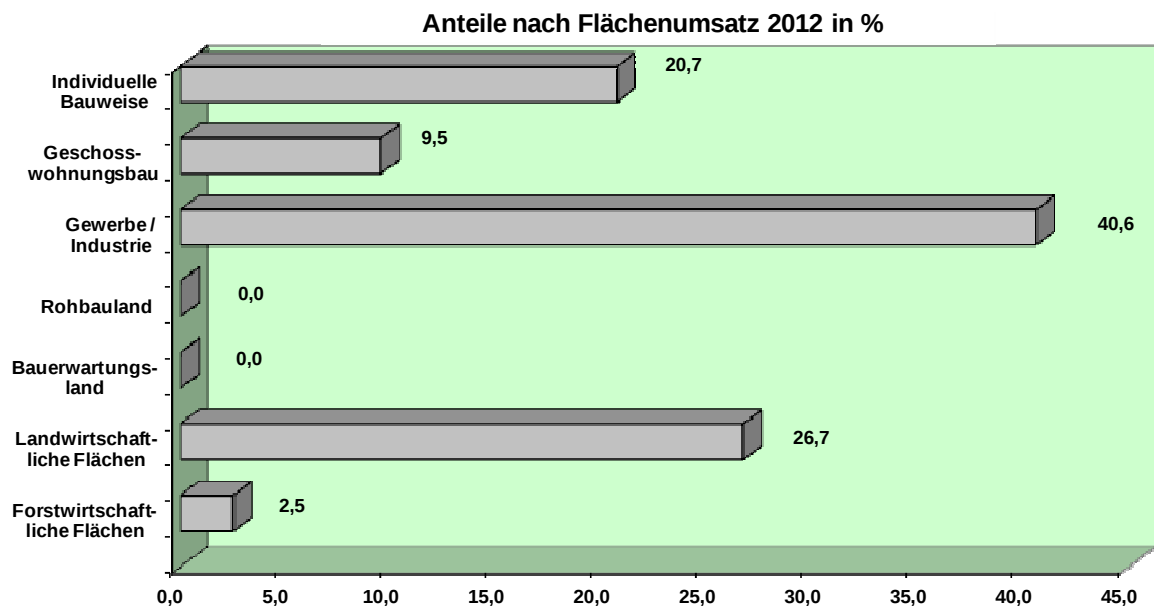
Straßenlandflächen	8
Versorgungsflächen	--
Flächen für die Wasserwirtschaft	2
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	--
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmeflächen	--
Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken	48
Verkauf des noch unbebauten Erbbaurechtes	--
Erbbaurechtsbestellungen	7
Unentgeltliche Übertragungen	3
Tausch	--
Schenkungen	1
Zusatzverträge zu bereits erfolgten Verträgen (Auflassungen / Änderungen / Nachträge)	12
Sonstige Kauffälle (ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse / besondere wirtschaftliche Interessen / verwandtschaftliche Bindungen / Zugewinnauseinandersetzungen)	5

Folgende Darstellungen veranschaulichen die Aufteilung der ausgewerteten Kauffälle unbebauter Grundstücke der letzten drei Jahre nach der Grundstücksart, dem Flächenumsatz und dem Geldumsatz. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, sowie Erbbaurechtsgrundstücke wurden nicht herangezogen.

Grundstücksart	2010		2011		2012	
	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Individuelle Bauweise	5,85	10,14	5,34	10,90	3,45	5,65
Geschosswohnungsbau	0,64	1,22	1,17	2,32	1,57	2,60
Gewerbe / Industrie	2,49	1,39	7,56	10,79	6,76	3,57
Rohbauland	0,32	0,26	–	–	–	–
Bauerwartungsland	–	–	–	–	–	–
Landwirtschaftliche Flächen	3,18	0,17	10,13	0,51	4,44	0,21
Forstwirtschaftliche Flächen	–	–	3,86	0,03	0,42	0,01

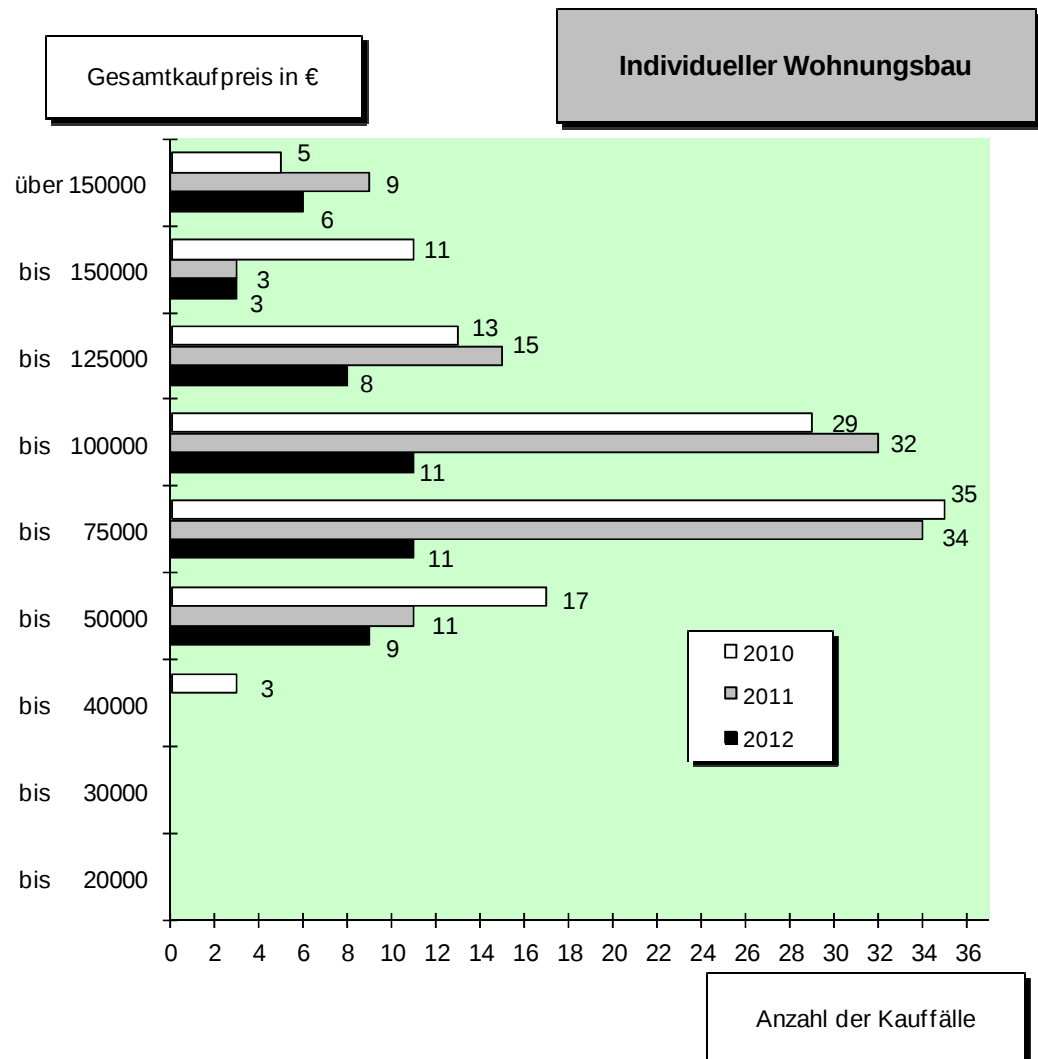
Der Geldumsatz wird in allen drei Jahren im Wesentlichen geprägt von den Umsätzen im Bereich der baureifen Wohngrundstücke für die individuelle Bauweise (I - und II- geschossig). Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich jedoch ein Rückgang von ca. 48 %.

Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten stellt sich prozentual für das Berichtsjahr 2012 wie folgt dar.



Das nachfolgende Diagramm stellt die Aufteilung der Kauffälle baureifer Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dar.

Im Jahre 2012 ist der Anteil der Kauffälle, bei denen für baureife Wohngrundstücke 50.000 € bis 100.000 € gezahlt wurden, am höchsten (ca. 46 %).



5.2. Preisentwicklung / Preisniveau

5.2.1. Wohnbauflächen

Die Auswertung der Kaufverträge des Jahres 2012 über den Verkauf von Wohnbauland hat ergeben, dass die Kaufpreise nur geringfügig von den Bodenrichtwerten abweichen.

Von einer allgemeinen Preisänderung kann somit nicht ausgegangen werden.

Zur Feststellung der Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt für Wohnbauflächen wurden die Verhältnisse „Kaufpreis / Bodenrichtwert“ gebildet und analysiert. Die Kaufpreise wurden hierzu vorab auf die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks abgestellt.

5.2.2. Bauflächen in Kerngebieten

Für die Bodenwerte in Kerngebieten der Innenstadt konnten keine Änderungen gegenüber den Vorjahren festgestellt werden.

5.2.3. Gewerbliche Bauflächen

Bei den Kaufpreisen für Gewerbeflächen waren keine wesentlichen Preisänderungen zum Vorjahr erkennbar.

5.2.4. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Auswertung der Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen ergab keine Preisänderung zum Vorjahr.

5.2.5. Gartenlandflächen in Wohngebieten

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

6. Bebaute Grundstücke

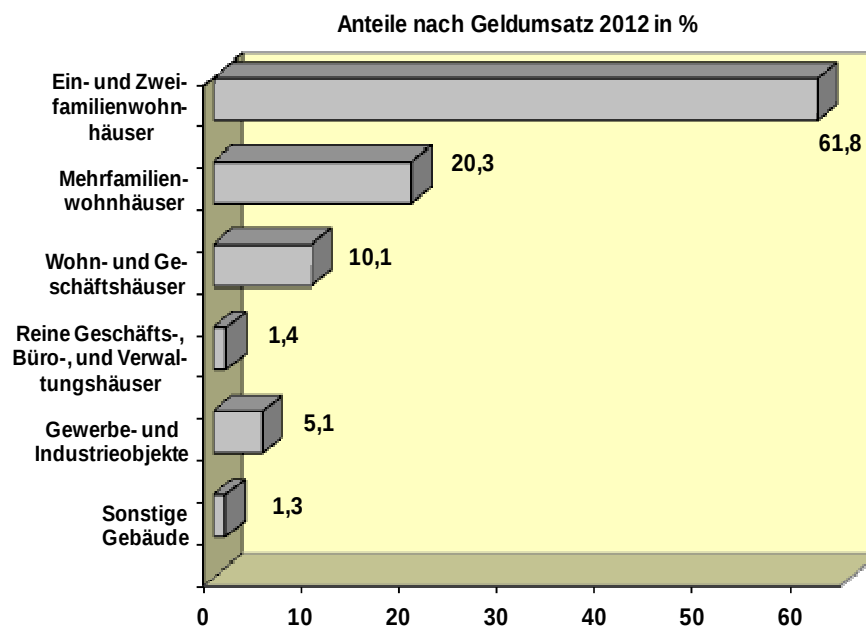
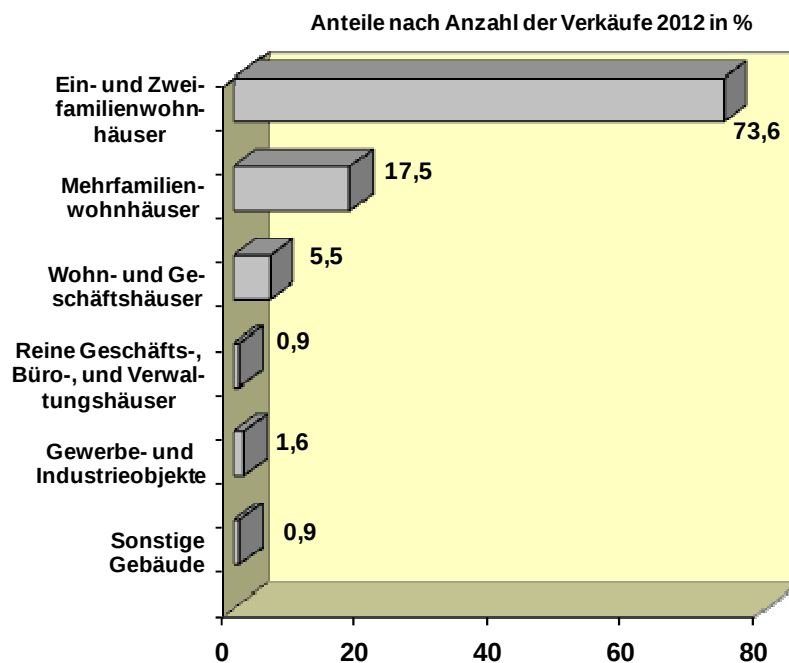
6.1. Umsätze

In der nachstehenden Tabelle ist die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle bebauter Grundstücke innerhalb der letzten drei Jahre hinsichtlich Gebäudearten und nach dem Geldumsatz dargestellt. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, sowie Erbbaurechte wurden nicht herangezogen.

Die Anzahl der Verkäufe und der Geldumsatz bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie bei den Mehrfamilienwohnhäusern sind gegenüber den Vorjahren weiter gestiegen. Die Geldumsätze bei den Wohn- und Geschäftshäusern und bei den reinen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäusern sind gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

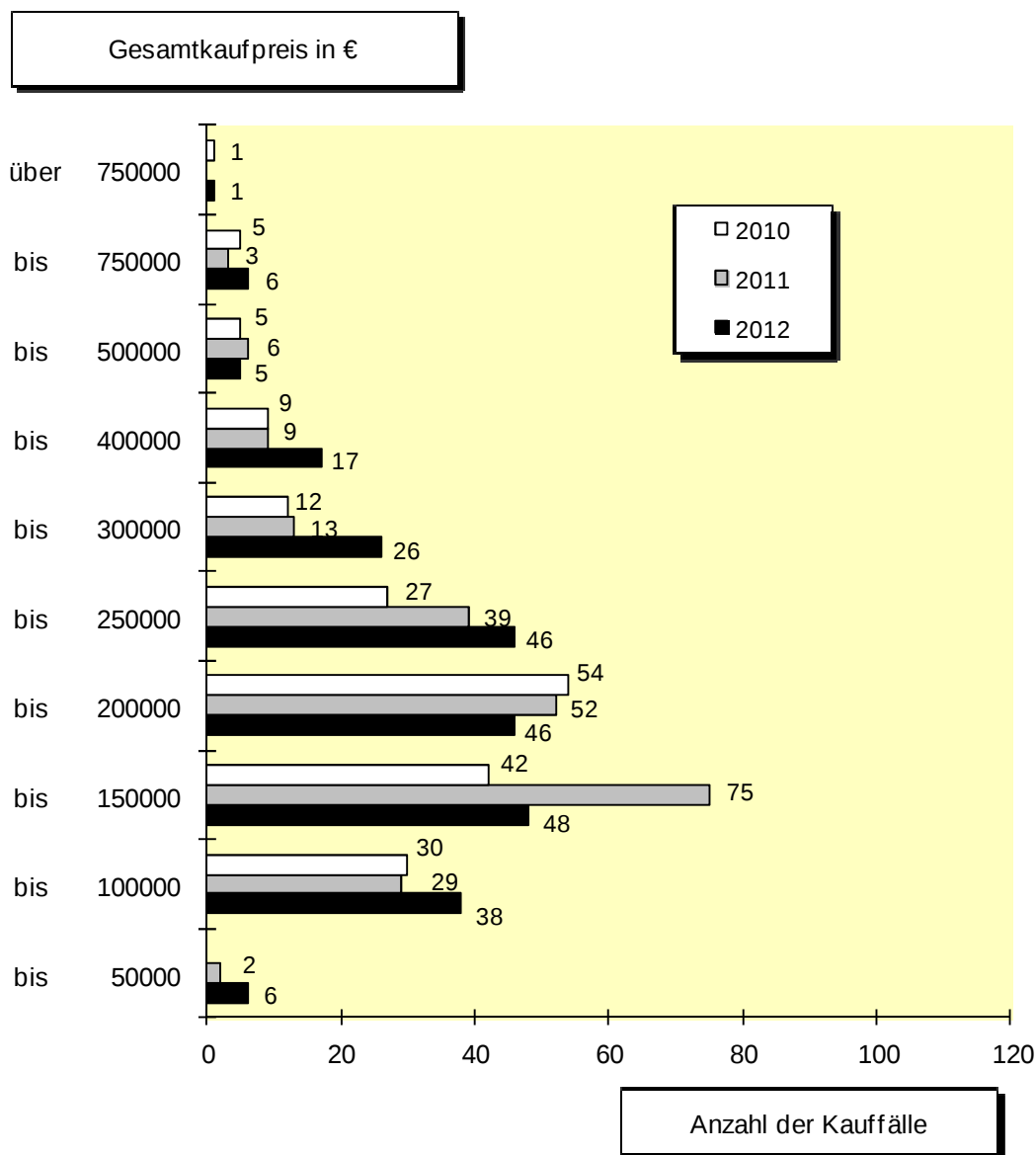
Gebäudeart	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	184	228	240	35,83	40,74	48,20
Mehrfamilienwohnhäuser	37	48	57	12,45	10,38	15,79
Wohn- und Geschäftshäuser	18	22	18	9,25	8,98	7,87
Reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	11	5	3	14,46	2,75	1,07
Gewerbe- und Industrieobjekte	7	14	5	3,51	3,64	4,01
Sonstige Gebäude	5	–	3	1,12	–	1,03

Die Verteilung auf die einzelnen Gebäudearten stellt sich prozentual für das Berichtsjahr 2012 wie folgt dar:



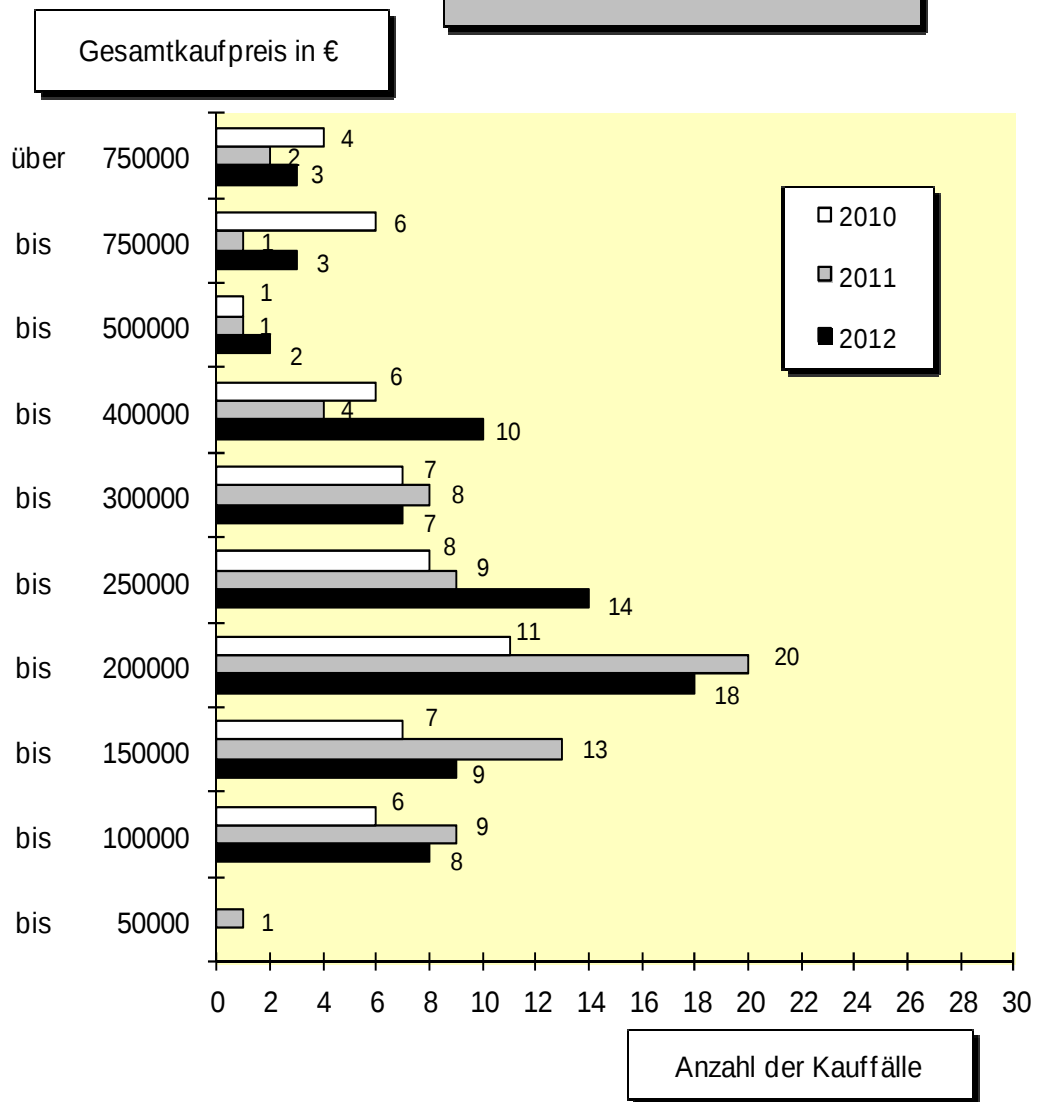
Die nachfolgenden Diagramme stellen die Aufteilung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Mehrfamilien - / Wohn- und Geschäftshäusern differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dar.

Ein - und Zweifamilienwohnhäuser



Bebautes Land mit Ein - und Zweifamilienwohnhäusern wurde zum größten Teil für einen Preis zwischen 100.000 € bis 250.000 € verkauft.

Mehrfamilienwohnhäuser / Wohn- und Geschäftshäuser



Bebautes Land mit Mehrfamilienwohnhäusern / Wohn- und Geschäftshäusern wurde zum größten Teil für einen Preis zwischen 150.000 € bis 250.000 € verkauft.

6.2. Preisentwicklung / Preisniveau

6.2.1. Ein - und Zweifamilienwohnhäuser (ohne Neubauten)

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von in den Jahren 2011 und 2012 veräußerten und ausgewerteten Kauffällen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (ohne Neubauten und Erbbaurechte). Für die Auswertung wurden nur Wohnhäuser in mittleren (normalen) Wohnlagen in einem dem Alter entsprechenden normalen bis guten Zustand herangezogen. Vollmodernisierte und stark sanierungsbedürftige Objekte wurden ausgesondert.

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

Ein - und Zweifamilienwohnhäuser 2011 / 2012								
Freistehende Häuser								
Baujahres- klassen	Anzahl	Durchschnittswerte						
		Baujahr	Boden- richt- wert	Grund- stücks- größe	Wohn- fläche	Brutto- grund- fläche	Gesamtkauf- preis (ohne Neben- gebäude)	Gesamtkauf- preis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert)
			€/ qm	qm	qm	qm	€	€/ qm
bis 1949	10	1925	160	784	158	352	152.883	999 ± 229
1950 - 1974	26	1962	185	943	170	396	238.507	1.454 ± 554
ab 1975	15	1995	185	705	180	345	375.898	2.171 ± 570
Gesamt- baujahre	51	1965	180	842	171	372	262.127	1.576 ± 656
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser								
bis 1949	40	1921	150	568	135	307	149.784	1.116 ± 323
1950 - 1974	49	1958	155	530	123	297	150.185	1.247 ± 290
ab 1975	44	1992	190	342	133	284	228.346	1.735 ± 318
Gesamt- baujahre	133	1958	165	479	130	296	175.922	1.369 ± 404
Reiheneigenheime (Mittelhäuser)								
bis 1949	15	1914	140	337	99	232	107.760	1.124 ± 402
1950 - 1974	32	1957	150	256	95	214	104.869	1.115 ± 271
ab 1975	22	1992	180	251	125	289	191.859	1.561 ± 288
Gesamt- baujahre	69	1959	155	272	105	242	133.234	1.259 ± 365

6.2.2. Neubauten

Bei den Neubauten handelt es sich um neu errichtete Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, die einschließlich Grundstück vor oder unmittelbar nach ihrer Errichtung zum Festpreis veräußert wurden.

Auf Grund der geringen Anzahl der im Berichtsjahr veräußerten Neubauten ist eine Darstellung der Durchschnittspreise nicht möglich.

6.2.3. Mehrfamilienwohnhäuser (freifinanziert)

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise aus den Jahren 2011 und 2012 für ausgewertete Verkäufe von Mehrfamilienwohnhäusern ab 3 Wohneinheiten. Neubauten, Erbbaurechte und Gebäude mit gewerblichem Mietanteil wurden ausgeschlossen. Bei den durchschnittlichen Preisen in Euro und Euro/qm Wohnfläche handelt es sich um normierte Preise, die sich auf ein beitrags- und abgabenfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Nebengebäude (z.B. Garagen) beziehen. Des Weiteren sind die Anzahl der Verkaufsfälle, die durchschnittliche Grundstücksgröße und Wohnfläche in den einzelnen Baujahresklassen dargestellt. Beim normierten Kaufpreis je qm Wohnfläche wurde zusätzlich die Standardabweichung (Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert) angegeben. In der Baujahresklasse ab 1975 konnten keine Durchschnittspreise angegeben werden, da nicht genügend Kauffälle vorlagen.

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

Mehrfamilienwohnhäuser 2011 / 2012						
Baujahrs- klassen	Anzahl	Durchschnittswerte				
		Baujahr	Grundstücks- größe	Wohnfläche	normierter Kaufpreis (ohne Nebengebäude)	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohnfläche einschl. Bodenwert
			qm	qm	€	€/qm
bis 1949	25	1919	555	289	180.072	638 ± 171
1950 - 1974	22	1961	753	375	276.477	781 ± 233
ab 1975	-	-	-	-	-	-
Gesamt- baujahre	48	1940	646	329	230.423	720 ± 235

6.2.4. Wohn- und Geschäftshäuser (freifinanziert)

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von ausgewerteten Verkäufen von Wohn- und Geschäftshäusern (ohne Neubauten und Erbbaurechte sowie direkte Innenstadtlagen) seit dem Jahr 2000. Die dargestellten Preise wurden jeweils für 2 Jahre zusammengefasst. Bei den durchschnittlichen Preisen in Euro und Euro/qm Wohn- / Nutzfläche handelt es sich um normierte Preise, die sich auf ein beitrags- und abgabenfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Garagen beziehen.

Des Weiteren sind die Anzahl der Verkaufsfälle, der durchschnittliche gewerbliche Mietanteil, die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Wohn- / Nutzfläche dargestellt.

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

Wohn- und Geschäftshäuser						
Bezugs- jahre	Anzahl	Durchschnittswerte				
		Gewerblicher Mietanteil	Grundstücks- größe	Wohn- u. Nutzfläche	normierter Kaufpreis	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutz- fläche einschl. Bodenwert
		%	qm	qm	€	€/qm
2000 - 2001	17	37	635	461	343.558	785
2001 - 2002	10	36	549	456	322.236	758
2002 - 2003	10	34	673	351	235.539	712
2003 - 2004	15	36	825	460	260.600	612
2004 - 2005	10	41	756	465	252.300	564
2005 - 2006	6	42	500	434	263.500	657
2006 - 2007	12	35	726	528	276.952	535
2007 - 2008	12	35	684	479	248.167	507
2008 - 2009	11	35	509	416	184.143	451
2009 - 2010	9	35	526	451	212.667	480
2010 - 2011	9	31	500	431	195.461	487
2011 - 2012	9	31	647	401	178.564	473

7. Wohnungseigentum

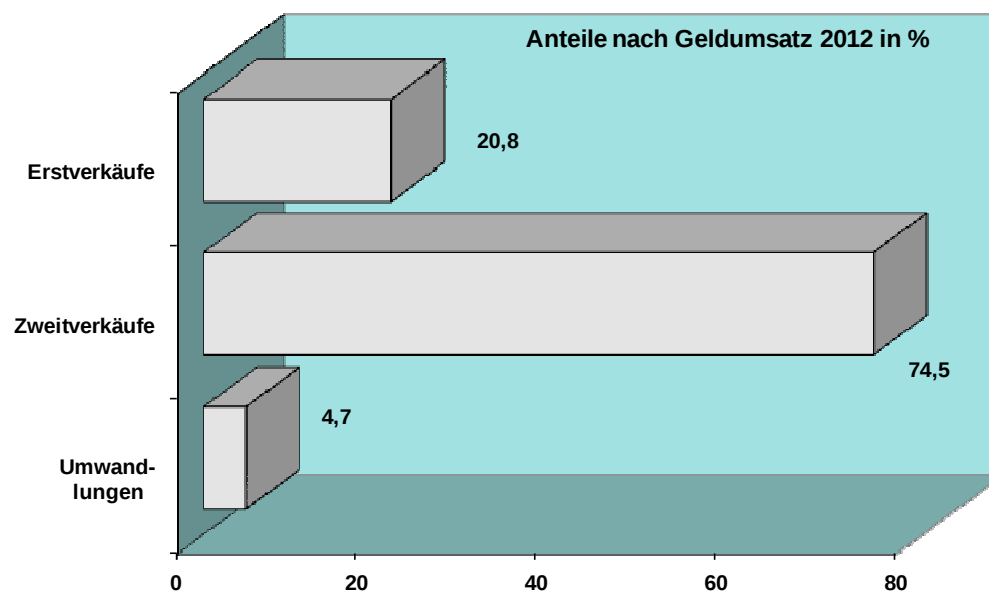
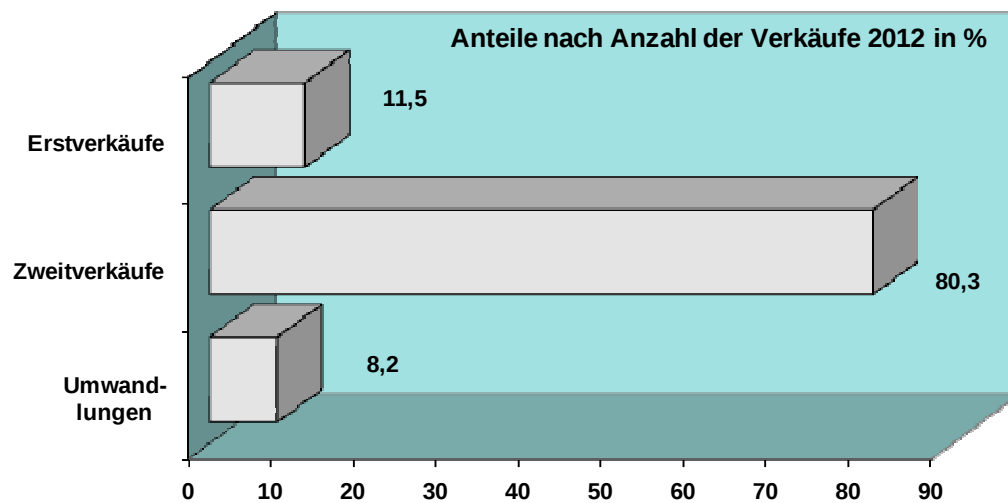
7.1. Umsätze

Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme zeigen die Aufteilung der in den letzten drei Jahren ausgewerteten Kauffälle von Wohnungseigentum nach Erst- / Zweitverkäufen und Umwandlungen sowie nach dem Geldumsatz. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, sowie Wohnungserbbaurechte wurden nicht herangezogen.

Wohnungs- eigentum	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio €		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Erstverkäufe	28	40	28	5,49	8,63	5,74
Zweitverkäufe	164	167	195	15,92	17,18	20,58
Umwand- lungen	29	18	20	2,59	1,65	1,29

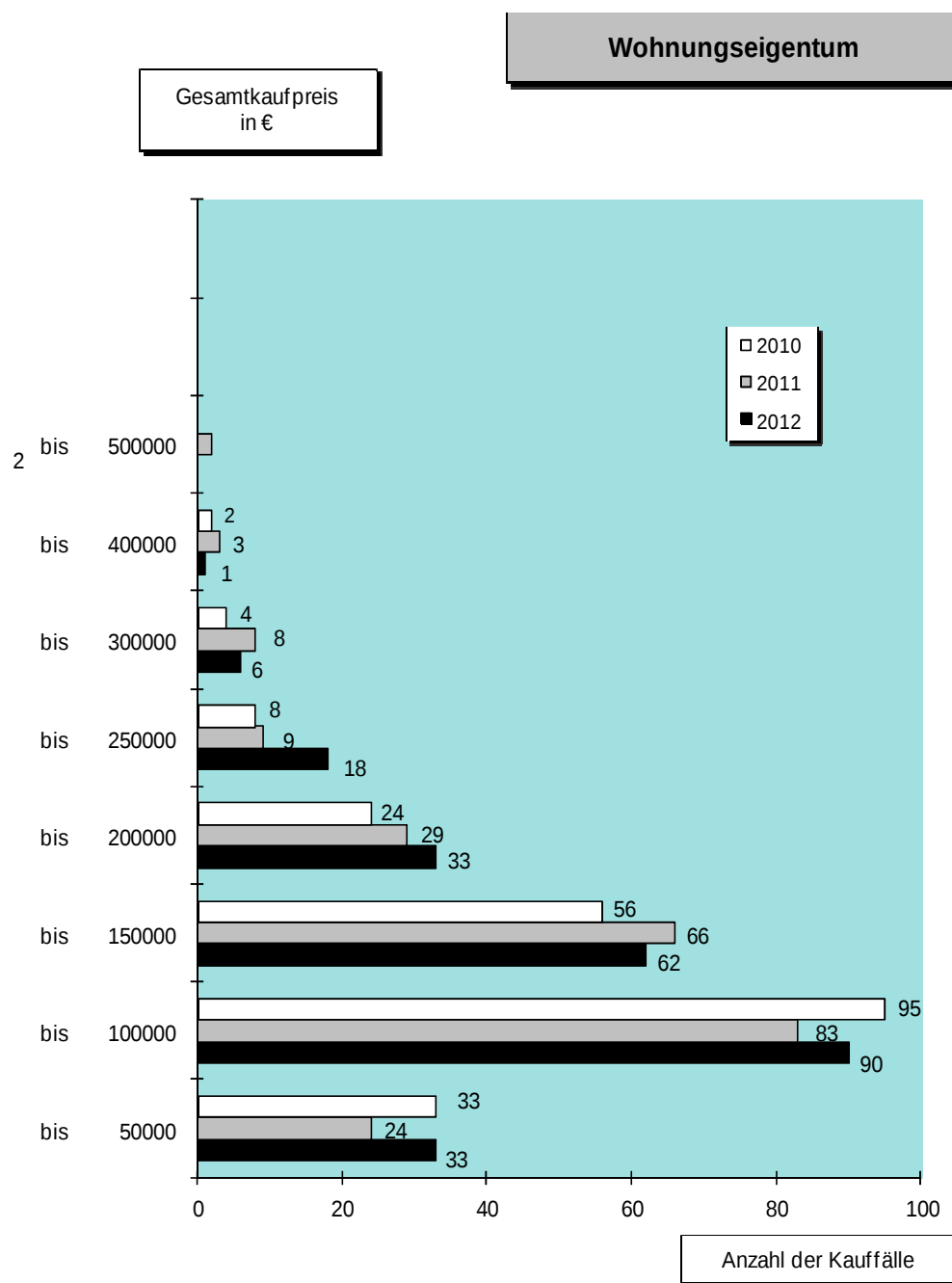
Die Anzahl der Verkäufe und der Geldumsatz ist bei den Zweitverkäufen von Eigentumswohnungen gegenüber den Vorjahren gestiegen; bei den Erstverkäufen wieder rückläufig.

Die Verteilung (der ausgewerteten Kauffälle) auf die einzelnen Kategorien (Erst-/ Zweitverkäufe / Umwandlungen) stellt sich prozentual für das Berichtsjahr 2012 wie folgt dar:



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

Hauptsächlich wurden im Jahre 2012 Eigentumswohnungen im Bereich von Kaufpreisen zwischen 50.000 € bis 150.000 € verkauft.



7.2. Preisentwicklung / Preisniveau

7.2.1. Erstverkäufe

Bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen handelt es sich um Neubauten, die im Berichtsjahr erstmalig veräußert wurden.

Die nachfolgende Tabelle gibt den durchschnittlichen Preis je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich des Miteigentumsanteils an Grund und Boden sowie der anteiligen Erschließungskosten an. Nicht enthalten im Preis sind Einstellplätze bzw. Garagen. Des Weiteren wurden nur Kauffälle in Gebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 - 130 qm zugrunde gelegt.

Außerdem sind die Veränderungen zum Vorjahr 2011 dargestellt.

Zur Beurteilung der Güte des Mittelwertes wurde die Anzahl der verwendeten Kauffälle, die Standardabweichung und der Variationskoeffizient angegeben.

Erstverkäufe					
Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/qm	Standard - abweichung €/qm	Variations - koeffizient in %	Veränderung des Mittelwertes gegenüber 2011 in %
	n	x	s	v	
2011	29	2.055	± 495	± 24 %	
2012	20	2.004	± 503	± 25 %	-2,5

n = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

x = Arithmetischer Mittelwert

s = Standardabweichung - Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert

v = Variationskoeffizient - Relativwert, der die Standardabweichung in Prozent des Mittelwertes ausdrückt

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

Erstverkäufe		
Baujahr	€/qm Wohnfläche	Veränderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr in %
1990	1.264	
1991	1.380	+ 9,2
1992	1.515	+ 9,8
1993	1.717	+13,3
1994	1.915	+11,5
1995	2.033	+ 6,2
1996	2.099	+ 3,3
1997	1.986	-- 5,4
1998	1.858	-- 6,5
1999	1.973	+ 6,2
2000	1.966	-- 0,4
2001	1.935	-- 1,6
2002*	2.130	+10,1
2003	1.957	-- 8,1
2004	2.026	+ 3,5
2005	1.948	-- 3,9
2006	1.923	-- 1,3
2007	2.017	+ 4,9
2008	1.979	-- 1,9
2009	2.008	+ 1,5
2010	1.949	-- 2,9
2011	2.055	+ 5,4
2012	2.004	-- 2,5

Die Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) betragen im Durchschnitt ca. 2.004 €/qm Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise um ca. – 2,5 % gefallen.

*Anmerkung: Im Jahr 2002 lagen überwiegend nur Kauffälle in guten Wohnlagen vor.

7.2.2. Zweitverkäufe

Bei den Zweitverkäufen von Eigentumswohnungen handelt es sich um jeden Weiterverkauf im Berichtsjahr.

Die nachfolgende Tabelle entspricht, bezogen auf die Zweitverkäufe, den Ausführungen unter 7.2.1. Zusätzlich wurden verschiedene Baujahrsklassen wegen des Einflusses des Alters der jeweiligen Eigentumswohnung auf die Preisgestaltung dargestellt.

Baujahr	Zweitverkäufe 2011				Zweitverkäufe 2012				Veränderungen des Mittelwertes gegenüber 2011 in %
	n	x €/qm	s €/qm	v %	n	x €/qm	s €/qm	v %	
bis 1960	28	973	± 287	± 29	45	969	± 340	± 35	- 0,4%
1961 - 1970	15	782	±183	± 23	14	1.022	±342	± 33	+ 30,7%
1971 - 1980	35	962	± 217	± 23	36	1.002	± 263	± 26	+ 4,2%
1981 - 1990	38	1.168	± 202	± 17	38	1.231	± 284	± 23	+ 5,4%
1991 - 2000	21	1.572	± 410	± 26	30	1.450	± 192	± 13	- 7,8%
2001 -	8	1.604	± 258	± 16	-	-	-	-	-
Gesamt- baujahre	145	1.123	± 364	± 32	163	1.152	± 363	± 32	+ 2,6%

n = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle

x = Arithmetischer Mittelwert

s = Standardabweichung - Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert

v = Variationskoeffizient - Relativwert, der die Standardabweichung in Prozent des Mittelwertes ausdrückt

Zweitverkäufe (Weiterverkäufe) von Eigentumswohnungen in der Baujahresklasse ab 1991 – 2000 liegen mit 1.450 €/qm im Durchschnitt ca. 550 €/qm unter dem Preisniveau von Erstverkäufen. Objekte der Baujahresklasse 1981 – 1990 sind nochmals um ca. 220 €/qm günstiger zu erwerben.

Die Entwicklung der Preise je qm Wohnfläche für die Zweitverkäufe seit 1990 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Zweitverkäufe							
Bezugs- jahr	Baujahrsklassen						Gesamt - baujahre
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991-2000	2001 -	
	€/qm Wohnfläche / Veränderung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr in %						
1990	790	939	984	1.062	-	-	960
1991	887 +12,3%	913 -- 2,8%	1.050 + 6,7%	1.229 +15,7%	-	-	1.100 +14,6%
1992	937 + 5,6%	1.034 +13,3%	1.074 + 2,3%	1.291 + 5,0%	-	-	1.155 + 5,0%
1993	900 -- 4,0%	1.072 + 3,7%	1.212 +12,9%	1.391 + 7,8%	1.648	-	1.229 + 6,4%
1994	1.043 +15,9%	1.103 + 2,9%	1.262 + 4,1%	1.415 + 1,7%	1.621 -- 1,6%	-	1.272 + 3,5%
1995	1.046 + 0,3%	1.174 + 6,4%	1.318 + 4,4%	1.444 + 2,1%	1.614 -- 0,4%	-	1.321 + 3,9%
1996	1.005 -- 3,9%	1.171 -- 0,3%	1.326 + 0,6%	1.482 + 2,6%	1.839 +13,9%	-	1.342 + 1,6%
1997	1.157 +15,1%	1.117 -- 4,6%	1.429 + 7,8%	1.550 + 4,6%	1.723 -- 6,3%	-	1.399 + 4,3%
1998	1.186 + 2,5%	1.230 +10,1%	1.341 - 6,2%	1.533 - 1,1%	1.687 - 2,1%	-	1.401 + 0,1%
1999	1.254 + 5,7%	1.139 - 7,4%	1.270 - 5,3%	1.435 - 6,4%	1.796 + 6,5%	-	1.404 + 0,2%
2000	1.214 - 3,2%	1.191 + 4,6%	1.391 + 9,5%	1.479 + 3,1%	1.772 - 1,3%	-	1.436 + 2,3%
2001	1.219 + 0,4%	1.136 - 4,6%	1.270 - 8,7%	1.484 + 0,3%	1.775 + 0,2%	-	1.367 - 4,8%
2002	1.134 - 7,0%	1.114 - 1,9%	1.238 - 2,5%	1.513 + 2,0%	1.761 - 0,8%	-	1.394 + 2,0%
2003	1.032 - 9,0%	1.017 - 8,7%	1.218 - 1,6%	1.362 - 10,0%	1.601 - 9,1%	-	1.278 - 8,3%
2004	1.033 + 0,1%	1.003 - 1,4%	1.190 - 2,3%	1.345 - 1,2%	1.677 + 4,7%	-	1.277 - 0,1%
2005	1.058 + 2,4%	1.083 + 8,0%	1.185 - 0,4%	1.322 - 1,7%	1.538 - 8,3%	-	1.259 - 1,4%
2006	875 - 17,3%	1.079 - 0,4%	1.040 - 12,2%	1.227 - 7,2%	1.525 - 0,8%	-	1.167 - 7,3%
2007	1.144 + 30,7	1.022 - 5,3%	1.061 + 2,0	1.372 + 11,8	1.670 + 9,5	-	1.300 + 11,4
2008	940 - 17,8%	859 - 15,9%	1.039 - 2,1%	1.227 - 10,6%	1.495 - 10,5%	-	1.158 - 10,9%
2009	1.074 + 14,3%	850 - 1,0%	960 - 7,6%	1.154 - 5,9%	1.414 - 5,4%	-	1.138 - 1,7%
2010	945 - 12,0%	790 - 7,1%	935 - 2,6%	1.175 + 1,8%	1.380 - 2,4%	-	1.040 - 8,6%
2011	973 + 3,0%	782 - 1,0	962 + 2,9%	1.168 - 0,6%	1.572 +13,9%	1.604 -	1.123 + 8,0
2012	969 - 0,4	1.022 + 30,7%	1.002 + 4,2%	1.231 + 5,4%	1.450 - 7,8	- -	1.152 + 2,6

Durchschnittspreise für Zweitverkäufe in einzelnen Stadtteilen

In der nachfolgenden Tabelle sind Durchschnittspreise für Zweitverkäufe (Weiterverkäufe) von Eigentumswohnungen der letzten zwei Jahre in einzelnen Stadtteilen (entsprechend den Ausführungen unter 7.2.1 bzw. 7.2.2) dargestellt. Es wurden nur Mittelwerte gebildet, wenn in den unterschiedlichen Baujahresklassen mindestens 5 Kauffälle vorlagen. Der Gesamtmittelwert bezieht sich auf alle dargestellten Baujahresklassen.

Zweitverkäufe / Bezugsjahre 2011 und 2012								
Stadtteile	Baujahrsklassen						Gesamt- baujahre	durch- schnitt- liches Bau- jahr
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991 - 00	2001 -		
	€/qm Wohnfläche Anzahl der Fälle / Standardabweichung in €/qm							
Nordviertel	1.101 17 / ± 157	-	1.452 7 / ± 517	1.518 7 / ± 342	-	-	1.255 35 / ± 304	1963
Westviertel	1323 8 / ± 322	-	1090 10 / ± 200	1386 7 / ± 87	1467 7 / ± 360	-	1.289 39 / ± 334	1969
Innenstadt	-	-	-	1420 6 / ± 166	-	-	1.238 14 / ± 423	1970
Paulusviertel	1350 6 / ± 290	-	-	939 5 / ± 178	-	-	1.155 21 / ± 260	1967
Hochlar	-	-	-	-	1575 14 / ± 179	-	1.375 23 / ± 336	1981
Ostviertel	-	-	991 9 / ± 431	1253 7 / ± 326	-	-	1.132 24 / ± 368	1979
Hillen	-	-	887 10 / ± 168	1.227 15 / ± 184	1.489 7 / ± 293	-	1.131 35 / ± 260	1979
Suderwich	791 6 / ± 368	-	-	-	-	-	842 14 / ± 333	1968
Hillerheide	724 12 / ± 228	-	909 5 / ± 184	-	-	-	809 22 / ± 218	1962
König-Ludwig	-	-	-	1080 9 / ± 121	1118 6 / ± 220	-	1.067 23 / ± 189	1974
Süd / Grullbad	653 6 / ± 401	787 10 / ± 227	874 14 / ± 213	734 5 / ± 181	-	-	838 38 / ± 287	1970
Hochlarmark	-	-	-	-	-	-	997 9 / ± 348	1958

Eine Übersicht über die Lage der Stadtteile ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Übersicht über die Lage der Stadtteile:



7.2.3. Umwandlungen

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

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle **in den einzelnen Baujahresklassen** ist eine detaillierte Aussage zur Preisentwicklung in diesem Jahr nicht möglich. Auf eine Tabellendarstellung wird deshalb verzichtet.

Der durchschnittliche Preis je qm Wohnfläche unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Punkt 7.2.1 beträgt für alle Baujahre (1900 bis 1993) **985 €/qm**.

Es wird darauf hingewiesen, dass oft vor Veräußerung der Objekte Renovierungen bzw. Modernisierungen durchgeführt wurden, die bisher nicht erfasst werden konnten.

8. Bodenrichtwerte

8.1. Gesetzlicher Auftrag

Der Gutachterausschuss hat bis zum 15. Februar jeden Jahres Bodenrichtwerte bezogen auf den 01.01. des Jahres, zu ermitteln.

Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Die Bodenrichtwerte sind in digitaler Form auf der Grundlage der Geobasisdaten der Vermessungsverwaltung zu erfassen und im amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW darzustellen. Sie sind unter der Internetadresse www.boris.nrw.de/borisplus verfügbar bzw. können kostenlos eingesehen werden (siehe auch 8.4). Darüber hinaus hat jedermann das Recht, Auskunft über die Bodenrichtwerte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erhalten.

8.2. Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen, werden nicht herangezogen.

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten wurden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Der Bodenrichtwert wird in einer Richtwertzone ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

Das Lagemerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und beschlossen. Bodenrichtwerte werden jährlich ermittelt und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Von den allgemeinen Bodenrichtwerten sind die besonderen Bodenrichtwerte (§ 196 Abs.1 Satz 7 BauGB) zu unterscheiden, die nur auf Antrag der für den Vollzug des BauGB zuständigen Behörde und nur für Teile des Gemeindegebietes ermittelt werden.

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß Satzung und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die in einem Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonderfälle

Für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen unterliegen, können im Allgemeinen keine Bodenrichtwerte abgeleitet werden. Größere Areale (z. B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ohne Bodenrichtwert ausgewiesen. Hier sind bei Bedarf Einzelfallbewertungen vorzunehmen. Kleinere Flächen (z. B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Umrechnungstabelle zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen:

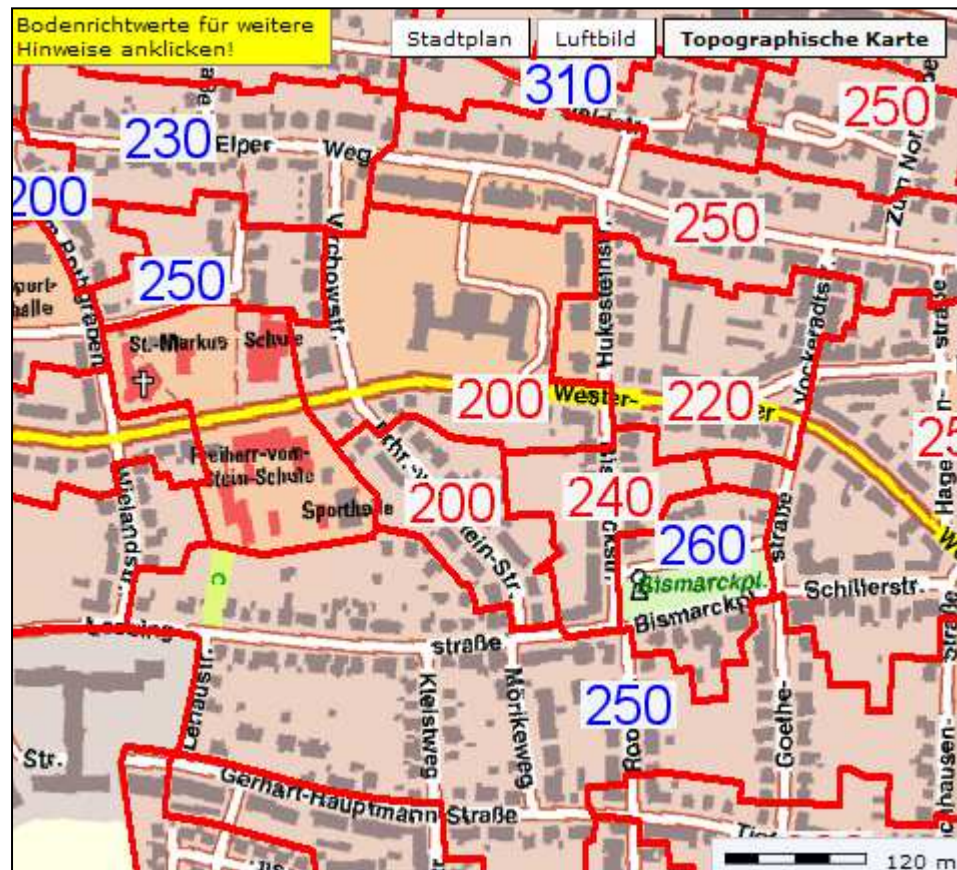
Auswirkung der Grundstückstiefe auf den Wert des Grund und Bodens beim Bauland in Wohn-, Misch- und Dorfgebieten sowie beim Bauland in Außenbereichszonen						
Umrechnungsfaktoren bei vom Bodenrichtwertgrundstück abweichender Tiefe des Bewertungsgrundstücks						
Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks	Tiefe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

Die Tabelle ist nur dann anzuwenden, wenn der Bodenrichtwert als Eigenschaft eine Tiefenangabe enthält.

Es ist in der Regel von einer Baulandtiefe von 40 m auszugehen. In Einzelfällen, z.B. bei einer planungsrechtlich erforderlichen größeren Grundstückstiefe kann hiervon abgewichen werden.

Beispiel für die Anwendung der Tabelle

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



8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Gemäß § 13 GAVO NW werden durch den Gutachterausschuss jährlich auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen. Diese dienen der Erstellung von regionalen bzw. landesweiten Übersichten.

In der nachstehenden Übersicht sind als gebietstypische Werte die durchschnittlichen beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwerte in €/qm angegeben. Für baureifes Land sind diese Angaben nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen gegliedert sowie nach guter, mittlerer und mäßiger Lage unterschieden.

Die Übersicht ist nicht geeignet, die Bodenrichtwertkarte zu ersetzen und kann nicht als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte):

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² beitrags- und abgabefrei	310	200	140
Doppelhaushälften und Reihenedelhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² beitrags- und abgabefrei	240	200	140
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² beitrags- und abgabefrei	215	200	140
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V beitrags- und abgabefrei	250	200	155
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) beitrags- und abgabefrei	50	39	28

8.4. Das amtliche Informationssystem zum Immobilienmarkt des Landes Nordrhein-Westfalen -BORISplus.NRW -

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem aller Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle **Bodenrichtwerte** (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- **Bodenwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- die **Grundstücksmarktberichte** der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW
- eine **Allgemeine Preisauskunft** zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen

Bei den **Bodenrichtwerten** können die beschreibenden Merkmale kostenfrei (ohne Registrierung) durch Berühren des Bodenrichtwertes und Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein weiteres Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein kostenpflichtiger Ausdruck in Form eines PDF-Dokumentes erzeugt werden. An dem Datensatz BORI.XLS aller Bodenrichtwerte in NRW kann bei Bedarf ein Nutzungsrecht eingeräumt werden.

Die **Grundstücksmarktberichte** sind in zwei Teile gegliedert. Teil I ist kostenfrei und enthält allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt. Teil II ist kostenpflichtig und enthält die nach § 193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten". Der Teil II richtet sich vorwiegend an Sachverständige, Immobilienmakler, Banken etc. Die Grundstücksmarktberichte stehen in zwei Versionen zum Download zur Verfügung, einmal als kostenfreier Teil und einmal als Gesamtausgabe (kostenfreier und kostenpflichtiger Teil).

Zur Nutzung des kostenpflichtigen Teils muss vorab eine Registrierung erfolgen. Jeder Interessierte kann sich registrieren lassen. Die Registrierung ist kostenlos. Anschließend kann auf die kostenpflichtigen Informationen zugegriffen werden (siehe auch Nutzungsbedingungen).

Die **Allgemeine Preisauskunft** richtet sich an jedermann und erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen. Analog zu den Bodenrichtwerten ist die Grundinformation kostenfrei. Gegen Gebühr wird eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt und zugeordnet werden, bereitgestellt und auf Wunsch in Form eines pdf-Dokumentes ausgedruckt.

Was ist kostenfrei?

- Ansicht der Bodenrichtwerte mit ihren erläuternden Merkmalen
- Ansicht und Download des kostenfreien Teiles (Teil I) der Grundstücksmarktberichte
- Angabe des mittleren Kaufpreises bei der Allgemeinen Preisauskunft

Was ist kostenpflichtig?

- Ausdruck eines Bodenrichtwertes mit den beschreibenden Merkmalen als Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (Preis: 6,- € pro Auszug)
- Ansicht und Download der Gesamtausgabe (Teil I u. II) der Grundstücksmarktberichte (Preis: 39,- € je Grundstücksmarktbericht)
- Ausdruck der Auswahlkriterien und des Ergebnisses der Allgemeinen Preisauskunft (Preis: 6,- € pro Auszug)
- Liste der ausgewählten Vergleichsobjekte bei der Allgemeinen Preisauskunft in anonymisierter Form mit ungefährender Lage im Stadt-/Gemeindegebiet (Preis: 21,- € pro Auszug)



neu:
zonale Bodenrichtwerte



www.boris.nrw.de/borisplus

9. Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse haben nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

9.1. Bodenpreisindexreihe

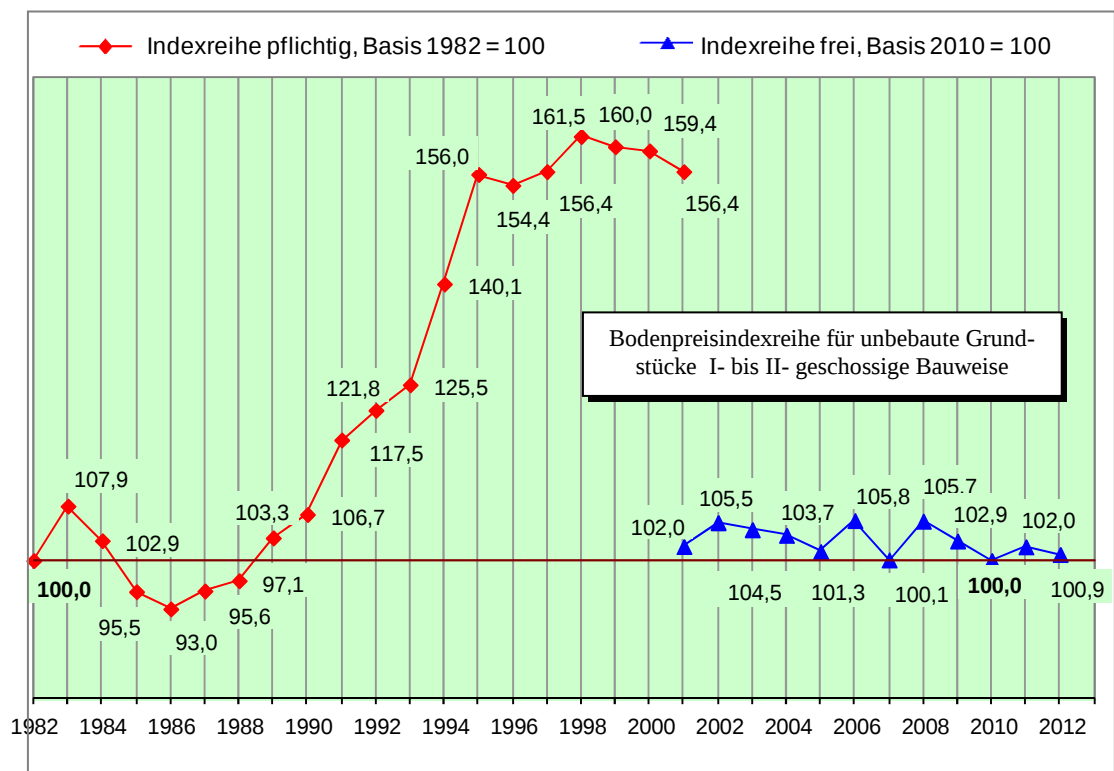
Entsprechend § 11 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Hilfe von Indexreihen erfasst und wiedergegeben werden. Nachfolgend wird die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke mit I- bis II-geschossiger Bauweise anhand von Indexreihen dargestellt.

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

Die Entwicklung der Kaufpreise in den einzelnen Jahren kann den Indexzahlen entnommen werden. Die Indexzahl wird als Quotient der auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück abgestellten Kaufpreise im Erhebungszeitraum und der zugehörigen, aus den Kaufpreisen des Basisjahres abgeleiteten Bodenrichtwerte ermittelt.

Die Bodenpreisindexreihen beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet. Für den Geschosswohnungsbau wurde auf Grund der geringen Anzahl von geeigneten Kaufpreisen keine Bodenpreisindexreihe ermittelt.

Bodenpreisindexreihe		
Jahr	Index pflichtig 1982 =100	Index frei 2010 = 100
1982	100,0	
1983	107,9	
1984	102,9	
1985	95,5	
1986	93,0	
1987	95,6	
1988	97,1	
1989	103,3	
1990	106,7	
1991	117,5	
1992	121,8	
1993	125,5	
1994	140,1	
1995	156,0	
1996	154,4	
1997	156,4	
1998	161,5	
1999	160,0	
2000	159,4	
2001	156,4	102,0
2002		105,5
2003		104,5
2004		103,7
2005		101,3
2006		105,8
2007		100,1
2008		105,7
2009		102,9
2010		100,0
2011		102,0
2012		100,9



9.2. Erbbauzinssätze

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit dem belastbaren, vererbaren und veräußerbaren Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche des Erbbaurechtsgrundstückes ein Gebäude zu haben.

Das aufgrund des Erbbaurechtes errichtete Gebäude gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten. Der Grund und Boden selbst bleibt Eigentum des Grundstückseigentümers.

Für die Bestellung des Erbbaurechtes wird im Allgemeinen ein Entgelt in Form wiederkehrender Leistungen, der Erbbauzins, vereinbart.

2010 ergab sich aus Neubestellungen von Erbbaurechten an Wohnbauflächen mit einer üblichen Laufzeit von 99 Jahren (tlw. auch Verlängerung bzw. Erweiterung des Erbbaurechtes) ein Erbbauzinssatz von im Mittel 2,67 %, gemessen am erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert. Der langjährige Durchschnittswert beträgt **2,75 %** (siehe nachfolgende Tabelle). Für die Berichtsjahre 1997, 2005, 2006, 2008, 2011 und 2012 sind aufgrund der geringen Anzahl der Neubestellungen von Erbbaurechten an Wohnbauflächen detaillierte Aussagen zur Erbbauzinsentwicklung nicht möglich.

Bestellung von Erbbaurechten ab 1987

Jahr	Erbbauzinssatz in %	Anzahl der Erbbaurechts - bestellungen im Jahr
1987	2,42	61
1988	2,72	25
1989	2,74	27
1990	3,04	14
1991	3,28	20
1992	2,73	6
1993	2,64	5
1994	2,55	5
1995	2,61	4
1996	2,65	12
1997	---	---
1998	2,78	21
1999	2,66	10
2000	2,92	25
2001	2,50	7
2002	2,61	8
2003	3,00	3
2004	3,17	3
2005	---	---
2006	---	---
2007	2,87	3
2008	---	---
2009	2,35	5
2010	2,67	3
2011	---	---
2012	---	---
Mittelwert :	2,75	

9.3. Liegenschaftszinssätze / Rothertragsfaktoren

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

Nach der gesetzlichen Definition ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 14 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Für das Stadtgebiet Recklinghausen wurden aus Kaufpreisen der Jahre 2010 und 2011 die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Dreifamilien-, Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser entsprechend dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA-NRW* ermittelt. Das vollständige Modell kann im Internet unter der Adresse

www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html

abgerufen werden.

Den Ermittlungen liegen in der Hauptsache folgende Ansätze zugrunde:

- | | |
|---------------------------|--|
| - Kaufpreis: | Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) |
| - Rothertrag: | Ermittlung nachhaltig erzielbarer Mieten nach Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen und nach Gewerbemietpreissammlung |
| - Bewirtschaftungskosten: | nach der II. BV oder nach pauschalen Ansätzen |
| - Reinertrag: | Rothertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten |
| - Gesamtnutzungsdauer: | i.d.R. 90 Jahre |
| - Restnutzungsdauer: | i.d.R. > 25 Jahre |
| - Modernisierung: | entsprechend einem Punktraster der AGVGA |
| - Bodenwert: | Bodenrichtwerte (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen) |

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

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze und die Rothertragsfaktoren sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

* Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren							
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Ø Wohn-Nutzfläche in qm	Ø Kaufpreis in €/qm Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in €/qm Wohn-/Nutzfläche	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,8	137	86	1.223	5,5	58	18,2
Standardabw.	± 0,88		± 24	± 359	± 0,6	± 15	± 4,2
Vermietetes Wohnungseigentum	4,0	28	70	1.209	5,7	62	17,6
Standardabw.	± 0,75		± 16	± 313	± 0,6	± 12	± 3,5
Dreifamilienwohnhäuser	3,8	16	238	835	4,6	34	14,7
Standardabw.	± 0,86		± 45	± 222	± 0,4	± 9	± 3,0
Mehrfamilienwohnhäuser - gew erblicher Mietanteil < 20 % -	5,6	22	413	668	4,8	38	11,4
Standardabw.	± 0,71		± 249	± 111	± 0,3	± 8	± 1,5
Wohn - und Geschäftshäuser (gemischt genutzte Häuser) - gew erblicher Mietanteil > 20 % -	7,7	5	339	505	4,5	40	9,1
Standardabw.	± 0,89		± 130	± 152	± 0,8	± 10	± 1,3
Geschäfts - und Bürohäuser	(7,5)						(10,0)
Standardabw.							
Gewerbe und Industrie	7,4	7	882	518	3,5	35	10
Standardabw.	± 0,96		± 711	± 370	± 1,0	± 17	± 1,7

(.....) = geschätzte Werte

Abweichungen der zu bewertenden Immobilie von den in der Tabelle aufgeführten Merkmalen sowie Besonderheiten hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt können zu anderen Liegenschaftszinssätzen führen.

9.4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebäudedefaktoren)

Vergleichsfaktoren sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind (bei Renditeobjekten) auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Rohertragsfaktor – siehe Punkt 9.3) oder (bei nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelten Objekten) auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudefaktor), zu beziehen.

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

Nachfolgend werden die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Gebäudedefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (getrennt nach Gebäudearten) sowie für Eigentumswohnungen dargestellt.

9.4.1. Gebäudedefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

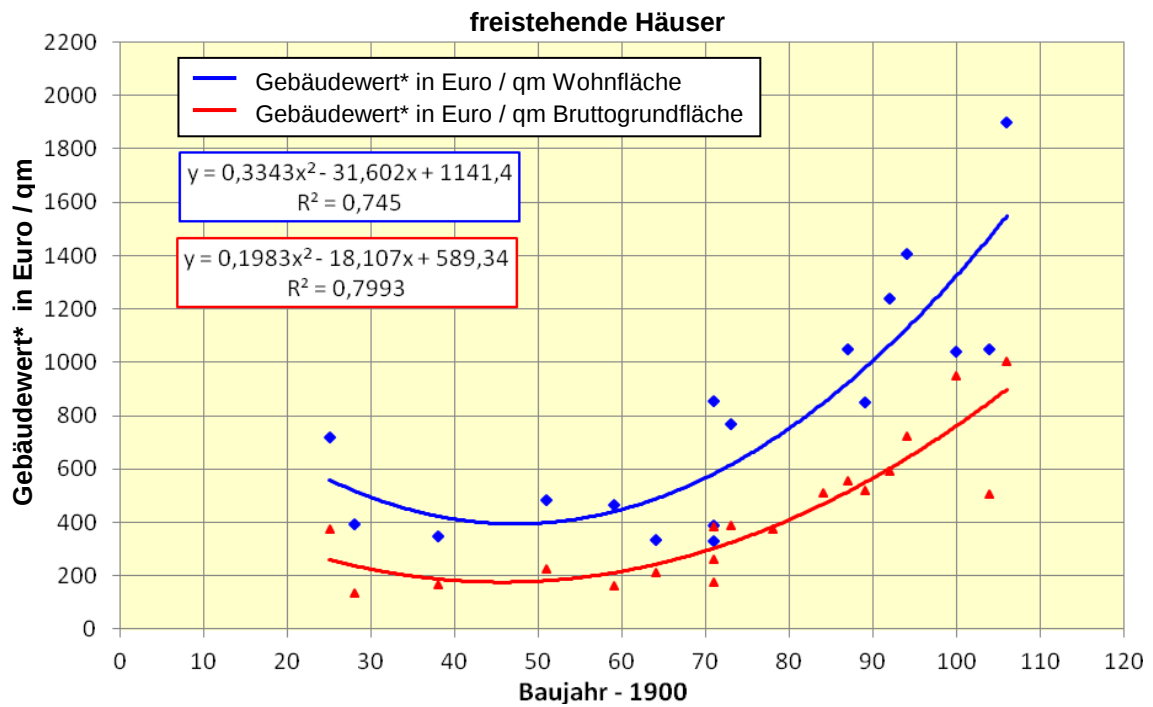
Die Gebäudedefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden getrennt für freistehende Häuser, für Doppelhaushälften / Reihenedhäuser und für Reihemittelhäuser abgeleitet. Um die Ergebnisse der Auswertung auf eine breitere Datenbasis zu stellen, wurden Kaufpreise der letzten 3 Jahre zugrunde gelegt. Die Gebäude der herangezogenen Vergleichsgrundstücke weisen folgende Merkmale auf:

massive Bauweise
ausgebautes Dachgeschoss
unterkellert
bei älteren Gebäuden - teilweise bis überwiegend modernisiert
normaler bis guter Bauzustand
schadenfreies Objekt (die Kaufpreise wurden auf ein schadenfreies Objekt normiert)

freistehende Häuser:	Ø Wohnfläche:	177 qm
	Ø Bruttogrundfläche:	365 qm
Doppelhaushälften / Reihenedhäuser:	Ø Wohnfläche:	137 qm
	Ø Bruttogrundfläche:	298 qm
Reihemittelhäuser:	Ø Wohnfläche:	126 qm
	Ø Bruttogrundfläche:	257 qm

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

Die Ergebnisse der Auswertung werden in den folgenden Diagrammen dargestellt.

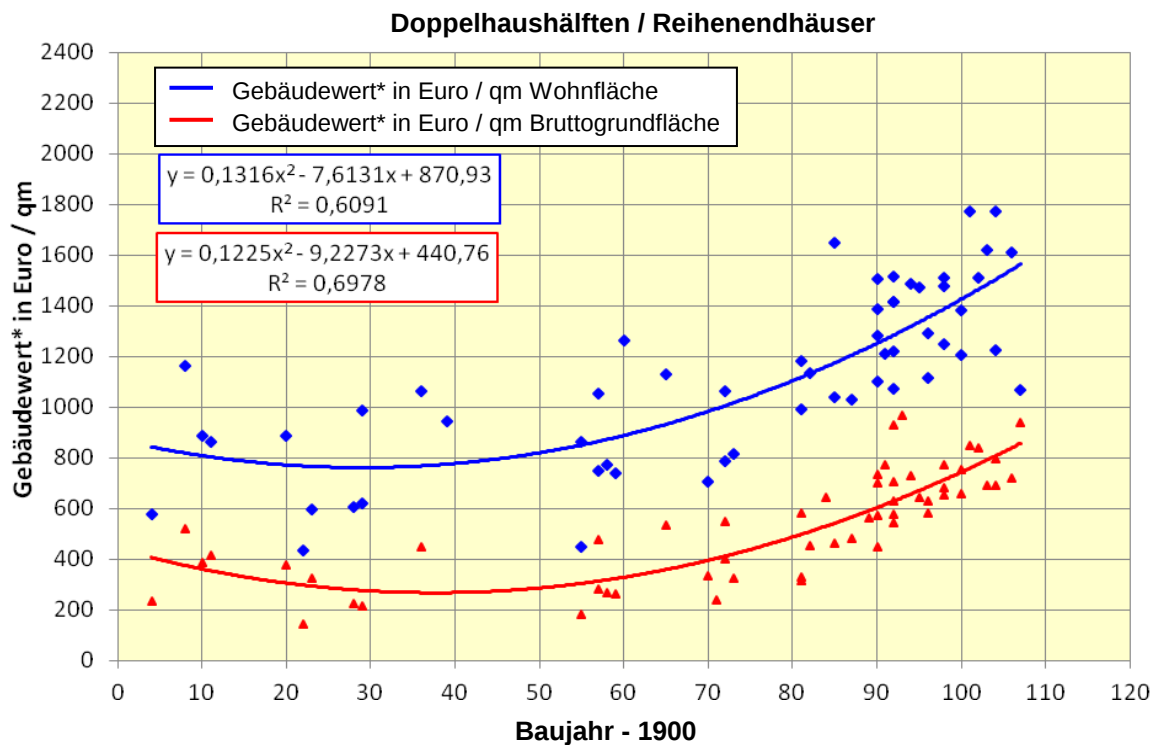


Die Funktionsgleichungen für freistehende Häuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,3343x^2 - 31,602x + 1141,4$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,1983x^2 - 18,107x + 589,34$

$x = \text{Baujahr} - 1900$

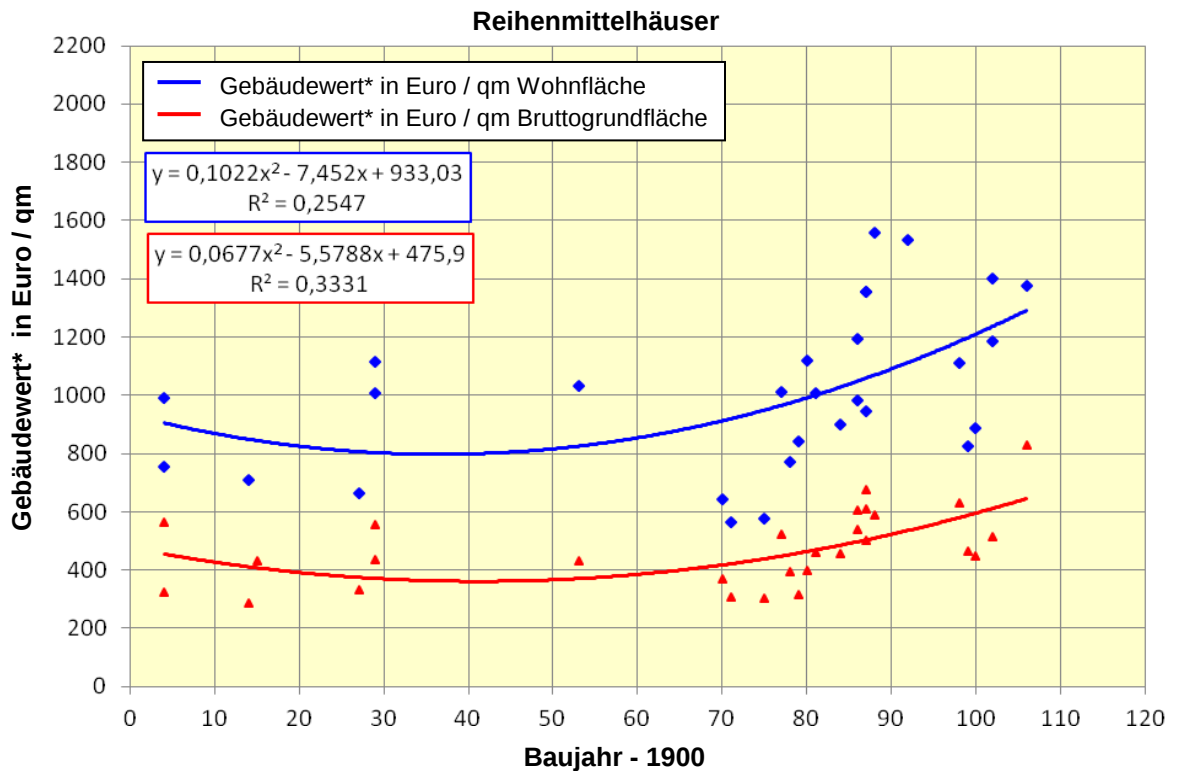


Die Funktionsgleichungen für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,1316x^2 - 7,6131x + 870,93$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,1225x^2 - 9,2273x + 440,76$

$x = \text{Baujahr} - 1900$



Die Funktionsgleichungen für Reihenmittelhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,1022x^2 - 7,452x + 933,03$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,0677x^2 - 5,5788x + 475,9$

$x = \text{Baujahr} - 1900$

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Bewertungsobjekt: freistehendes Haus, Baujahr 1970

Berechnung der Gebäudefaktoren (F) für freistehende Häuser:

bezogen auf die Wohnfläche: $x = 1970 - 1900 = 70$

$$F = 0,3343 \times 70^2 - 31,602 \times 70 + 1141,4$$

$$F = 567 \text{ Euro / qm}$$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $x = 1970 - 1900 = 70$

$$F = 0,1983 \times 70^2 - 18,107 \times 70 + 589,34$$

$$F = 294 \text{ Euro / qm}$$

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

* schadenfreies Objekt, ohne Bodenwert, ohne Wert der Außenanlagen, ohne Wert der Nebengebäude

Baujahr	Gebäudedefaktoren*					
	freistehende Häuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF
1950	397	180	819	286	816	366
1955	415	193	850	304	832	374
1960	449	217	888	328	854	385
1965	500	250	932	359	880	399
1970	567	294	983	395	912	417
1975	652	347	1.040	438	949	438
1980	753	410	1.104	487	991	463
1985	871	483	1.175	542	1.038	491
1990	1.005	566	1.252	603	1.090	522
1995	1.156	659	1.335	670	1.147	557
2000	1.324	762	1.426	743	1.210	595
2005	1.509	874	1.522	822	1.277	637
* Gebäudewert in € / qm (schadenfreies Objekt, ohne Bodenwert, Außenanlagen und Nebengebäude)						

Beispiel

Bewertungsobjekt:	Reihenmittelhaus
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	120 qm
Bruttogrundfläche (BGF):	253 qm
Bodenwert:	40.000 €
Wert der Außenanlagen:	6.000 €
Wert der Garage:	3.000 €
Wertminderung wegen Bauschäden:	5.000 €

Gebäudedefaktoren aus der Tabelle
für Reihenmittelhäuser, Baujahr 1970: 912 €/qm Wohnfläche / 417 €/qm BGF

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Wohnfläche:

$$120 \text{ qm} \times 912 \text{ €/qm} + 40.000 \text{ €} + 6.000 \text{ €} + 3.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = \mathbf{153.440 \text{ €}}$$

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Bruttogrundfläche (BGF):

$$253 \text{ qm} \times 417 \text{ €/qm} + 40.000 \text{ €} + 6.000 \text{ €} + 3.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = \mathbf{149.500 \text{ €}}$$

9.4.2. Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

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

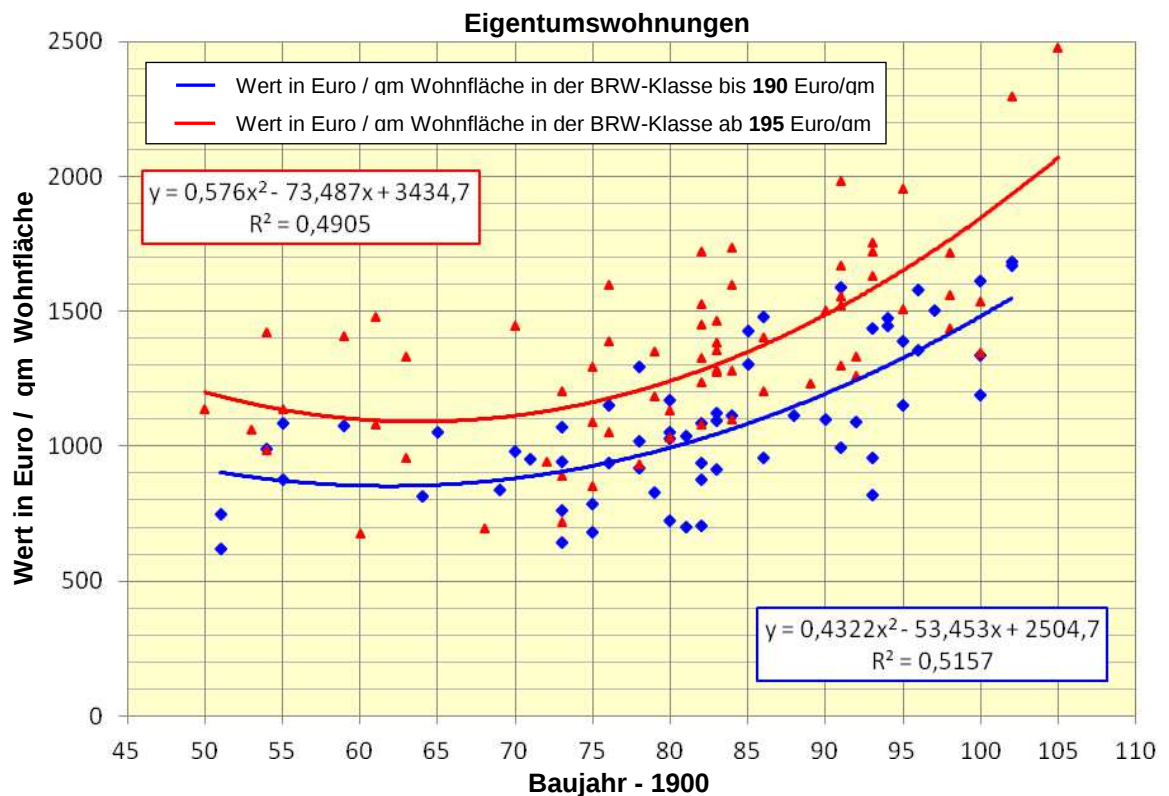
Die Gebäudefaktoren wurden aus den Kaufpreisen des Jahres 2012 (Berichtsjahr) ermittelt. Für die Auswertung wurden nur Weiterverkäufe in Objekten mit mindestens 3 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 – 130 qm herangezogen. Die Auswertung wurde für zwei Bodenrichtwertklassen (BRW-Klassen) durchgeführt: BRW-Klasse bis 190 €/qm und BRW-Klasse ab 195 €/qm.

Die Wohnungen der zugrunde gelegten Kaufpreise weisen folgende Merkmale auf:

mittlere Ausstattung
keine Garage
keine Sondernutzung
keine Nebenflächen

Ø Wohnfläche:	BRW-Klasse bis 190 €/qm: 78 qm BRW-Klasse ab 195 €/qm: 80 qm
Ø Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage	BRW-Klasse bis 190 €/qm: 16 BRW-Klasse ab 195 €/qm: 16
Ø Bodenrichtwert:	BRW-Klasse bis 190 €/qm: 165 €/qm BRW-Klasse ab 195 €/qm: 230 €/qm

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



Die Funktionsgleichungen für Eigentumswohnungen lauten:

BRW-Klasse bis 190 €/qm: $y = 0,4322x^2 - 53,453x + 2504,7$

BRW-Klasse ab 195 €/qm: $y = 0,576x^2 - 73,487x + 3434,7$
 $x = \text{Baujahr} - 1900$

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Baujahr: 1978

Bodenrichtwert: 200 €/qm (= BRW-Klasse ab 195 €/qm)

Berechnung des Gebädefaktors (F):

$$x = 1978 - 1900 = 78$$

$$F = 0,576 \times 78^2 - 73,487 \times 78 + 3434,7$$

$$F = 1207 \text{ Euro / qm Wohnfläche}$$

In der nachfolgenden Tabelle werden die Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen unter Anwendung der o.a. Formeln für die Baujahre 1955 bis 2000 ermittelt.

Baujahr	Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen*	
	Bodenrichtwertklasse bis 190 €/qm	Bodenrichtwertklasse ab 195 €/qm
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche
1955	872	1.135
1960	853	1.099
1965	856	1.092
1970	881	1.113
1975	927	1.163
1980	995	1.242
1985	1.084	1.350
1990	1.195	1.486
1995	1.327	1.652
2000	1.481	1.846

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

Beispiel:

Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung: 70 qm

Baujahr: 1980

Bodenrichtwert: 210 €/qm (Bodenrichtwertklasse ab 195 €/qm)

Wert der Garage: 3.000 €

Gebädefaktor aus der Tabelle: 1.242 €/qm Wohnfläche

überschlägiger Wert: $70 \text{ qm} \times 1.242 \text{ €/qm} + 3.000 \text{ €} = 89.940 \text{ €}$

9.5. Korrekturfaktor (Regionalisierungsfaktor) für die Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)

Die NHK 2000 sind aus den NHK 95 durch Multiplikation mit dem Bauindex des Bundes sowie Euroumrechnung abgeleitet worden. Bei den NHK 2000 handelt es sich somit um Bundesmittelwerte nach dem Preisstand 2000 ohne Baunebenkosten, jedoch einschließlich 16%iger Mehrwertsteuer. Regionale Einflüsse und Einflüsse auf Grund der Ortsgröße können Abweichungen von den Bundesmittelwerten bewirken. Derartige Einflüsse sind durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen. Die Korrekturen sind auf der Grundlage des örtlichen Grundstücksmarktes sachverständig in angemessener Höhe zu schätzen bzw. zu ermitteln.

Bereits bei der Nutzung der NHK 95-Werte für die Erstellung von Wertgutachten wurden durch die Gutachter des Gutachterausschusses bei der Sachwertermittlung Abweichungen zu den bisherigen Verfahren (Tabellenwerte nach Ross-Brachmann auf der Basis 1913) bzw. zu den tatsächlichen Baukosten festgestellt. In der täglichen Bewertungspraxis wurden aus diesem Grund die NHK 95-Werte durch einen Abschlag von 10 - 15 % auf das örtliche Baukostenniveau reduziert. Mit Einführung der NHK 2000 wird durch sachverständige Schätzung von folgenden länderspezifischen bzw. ortsabhängigen Korrekturfaktoren ausgegangen:

Regionale Korrekturfaktoren:	NRW	Stadt Recklinghausen
Nordrhein - Westfalen	0,90 – 1,00	0,90
Ortsgröße (50 - 500 TEinw)	0,95 – 1,05	0,95 (123 TEinw)

Berechnung des Regionalisierungsfaktors: $0,90 \times 0,95 \times 1,06^* = \mathbf{0,91}$

* = Da die Baupreisentwicklung im Zeitraum 1995 bis 2000 im Land NRW gegenläufig zum Bundesindex verlief, liegen die NHK 2000 für NRW um ca. 5,78 % unter den NHK 95. Bei Verwendung der NHK 2000 ist der Regionalisierungsfaktor somit um den Faktor 1,06 anzupassen.

Unterstützt wird die o.a. Schätzung außerdem durch folgende Untersuchung:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat 180 Kauffälle von Ein - und Zweifamilienwohnhäusern parallel nach dem bisherigen Verfahren - Basis: umbauter Raum mit M / m^3 - und dem Verfahren nach NHK 2000 - Basis: Bruttogrundfläche (BGF) mit Preisstand 2000 - ausgewertet. Um regionale bzw. örtliche Korrekturfaktoren zu bestimmen, wurden die ortsspezifischen Werte auf der Basis 1913 umgerechnet auf den Quadratmeter BGF und das Verhältnis zu den NHK 2000 gebildet. Zu - und Abschläge wegen ausgebauter Spitzböden und fehlender Drempel wurden entsprechend der Anlage IV zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW berücksichtigt. Bei der Untersuchung wurde eine regionale Abweichung von im Mittel -10% festgestellt. Dies entspricht einem Faktor von 0,90 !

Die Normalherstellungskosten der Sachwertobjekte werden in der Stadt Recklinghausen mit den NHK 2000, dem Regionalisierungsfaktor 0,90 und dem Baukostenindex des Landes NRW errechnet.

Hinweis: Entsprechend der Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales vom 03.08.2010 für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV wird das bisher verwendete Sachwertmodell der AGVGA NRW bis zum 31.12.2013 unverändert angewandt.

9.6. Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser)

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Da das Sachwertverfahren aufgrund von Abweichungen durch Angebot und Nachfrage sowie durch Besonderheiten des Bewertungsobjektes in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist eine Angleichung des ermittelten Sachwertes an den Markt erforderlich. Um die Marktanpassungsfaktoren zu ermitteln, wurden die auf ein schadenfreies Objekt normierten Kaufpreise den nach dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW berechneten Sachwerten gegenübergestellt.

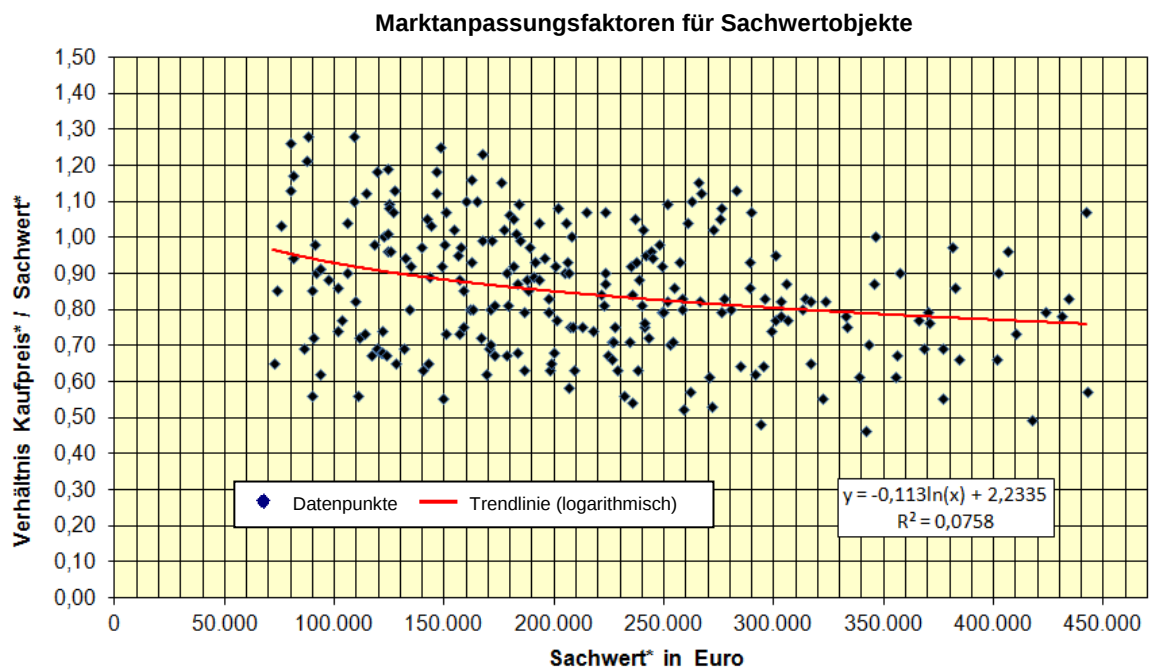
Hinweis: Entsprechend der Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales vom 03.08.2010 für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV wird das bisher verwendete Sachwertmodell der AGVGA NRW bis zum 31.12.2013 unverändert angewandt.

Bei der Ableitung der Faktoren wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Ausschluss von Neubauten (Ersterwerb)
- Ausschluss von Altbauten (Restnutzungsdauer < 25 Jahre)
- Ausschluss von Objekten mit Baumängeln / Bauschäden > 15.000 €
- Herstellungskosten NHK 2000 / Bruttogrundfläche (BGF)
- Regionalisierungsfaktor 0,90
- Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre
- Restnutzungsdauer wegen Modernisierung entsprechend AGVGA-Modell
- Berücksichtigung der Faktoren für Gebäudeart und Gebäudebaujahrsklassen entsprechend AGVGA-Modell
- Alterswertminderung nach Ross
- Bodenrichtwerte
- Außenanlagen nach Zeitwert
- vorhandene Garagen nach Zeitwert

Für die Auswertung wurden 260 Kauffälle mit Sachwerten zwischen 70.000 und 450.000 € aus den Jahren 2011 und 2012 zu Grunde gelegt.

Die Funktionskurve lautet: $y = -0,113 \ln(x) + 2,2335$



* schadenfreies Objekt

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter der Anwendung der o.a. Formel für Sachwerte zwischen 70.000 und 450.000 € ermittelt.

Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Sachwert*	Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Sachwert*
70.000	0,97	270.000	0,82
80.000	0,96	280.000	0,82
90.000	0,94	290.000	0,81
100.000	0,93	300.000	0,81
110.000	0,92	310.000	0,80
120.000	0,91	320.000	0,80
130.000	0,90	330.000	0,80
140.000	0,89	340.000	0,79
150.000	0,89	350.000	0,79
160.000	0,88	360.000	0,79
170.000	0,87	370.000	0,78
180.000	0,87	380.000	0,78
190.000	0,86	390.000	0,78
200.000	0,85	400.000	0,78
210.000	0,85	410.000	0,77
220.000	0,84	420.000	0,77
230.000	0,84	430.000	0,77
240.000	0,83	440.000	0,77
250.000	0,83	450.000	0,76
260.000	0,82		

* schadenfreies Objekt

Beispiel:

Der Sachwert eines Grundstücks wurde ohne Berücksichtigung von Baumängeln / Bauschäden (schadenfreies Objekt) mit 210.000 € ermittelt. Aus der o.a. Tabelle ergibt sich für einen Sachwert von 210.000 € ein Marktanpassungsfaktor von 0,85. Die Marktanpassung erfolgt durch Multiplikation des Sachwertes mit dem Marktanpassungsfaktor:

$$210.000 \text{ €} \times 0,85 = \underline{178.500 \text{ €}}$$

Evtl. vorhandene Baumängel / Bauschäden sind entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW erst nach der erfolgten Marktanpassung zu berücksichtigen.

9.7. Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte und für Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke)

9.7.1. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

Der Wert eines Erbbaurechts setzt sich zusammen aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil. Dieser so ermittelte finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ist der aktuellen Marktlage anzupassen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist daher ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden.

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Bodenwertanteil:
 - Erbbauzins gemäß Vertrag
 - angemessener Erbbauzinssatz
 - Bodenwert aus Bodenrichtwerten
 - Restlaufzeit gemäß Vertrag
- Gebäudewert gemäß Sachwertverfahren (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen) ohne Berücksichtigung von Baumängeln / Bauschäden (schadenfreies Objekt)

Hinweis: Entsprechend der Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales vom 03.08.2010 für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV wird das bisher verwendete Sachwertmodell der AGVGA NRW bis zum 31.12.2013 unverändert angewandt.
- Kaufpreis, normiert auf ein schadenfreies Objekt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren.

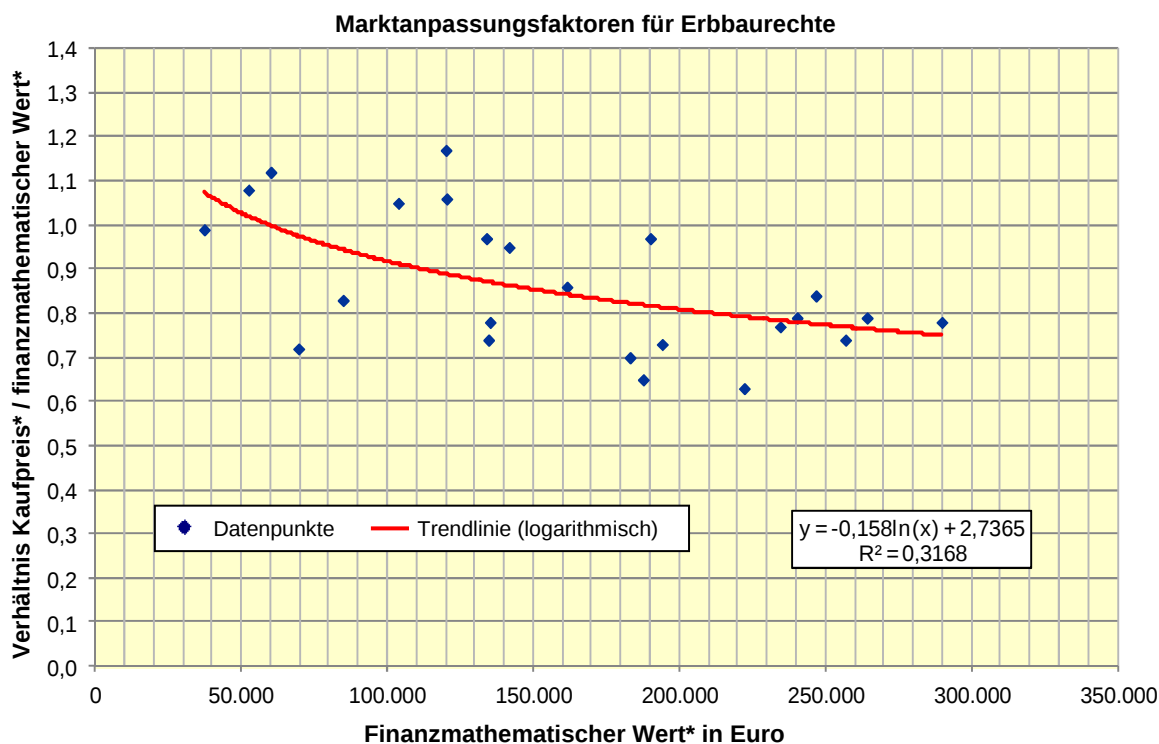
Der Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Dabei wurde den Kaufpreisen der „Finanzmathematische Wert“ gegenüber gestellt, d.h.

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert}$$

Für die Auswertung standen 42 Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,158 \ln(x) + 2,7365$

Der Marktanpassungsfaktor von 1,00 liegt bei einem finanzmathematischen Wert von ca. 60.000 Euro.



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.a. Formel für finanzmathematische Werte zwischen 100.000 und 300.000 € ermittelt.

Finanzmath. Wert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Finanzmath. Wert*	Finanzmath. Wert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Finanzmath. Wert*
100.000	0,92	200.000	0,81
105.000	0,91	205.000	0,80
110.000	0,90	210.000	0,80
115.000	0,90	215.000	0,80
120.000	0,89	220.000	0,79
125.000	0,88	225.000	0,79
130.000	0,88	230.000	0,79
135.000	0,87	235.000	0,78
140.000	0,86	240.000	0,78
145.000	0,86	245.000	0,78
150.000	0,85	250.000	0,77
155.000	0,85	255.000	0,77
160.000	0,84	260.000	0,77
165.000	0,84	265.000	0,76
170.000	0,83	270.000	0,76
175.000	0,83	275.000	0,76
180.000	0,82	280.000	0,75
185.000	0,82	285.000	0,75
190.000	0,82	290.000	0,75
195.000	0,81	295.000	0,75
		300.000	0,74

*schadenfreies Objekt

Beispiel:

Der finanzmathematische Wert eines Erbbaurechtes wurde zu 170.000 € ermittelt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist für diesen Wert der Marktanpassungsfaktor der o.a. Tabelle zu entnehmen und mit dem Wert zu multiplizieren. Der Marktanpassungsfaktor für 170.000 € beträgt 0,83.

Der marktangepasste Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

$$170.000 \text{ €} \times 0,83 = \underline{141.100 \text{ €}}$$

Evtl. vorhandene Baumängel / Bauschäden sind entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW erst nach der erfolgten Marktanpassung zu berücksichtigen.

9.7.2. Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

Der Wert eines Erbbaurechts lässt sich überschlägig aus dem unbelasteten Sachwert (Summe von unbelastetem Bodenwert und Gebäudewert) ableiten.

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Bodenwert aus Bodenrichtwerten
- Gebäudewert gemäß Sachwertverfahren ohne Berücksichtigung von Baumängeln / Bauschäden (schadenfreies Objekt)

Hinweis: Entsprechend der Übergangsregelung des Ministeriums für Inneres und Kommunales vom 03.08.2010 für die Anwendung des Sachwertverfahrens nach ImmoWertV wird das bisher verwendete Sachwertmodell der AGVGA NRW bis zum 31.12.2013 unverändert angewandt.

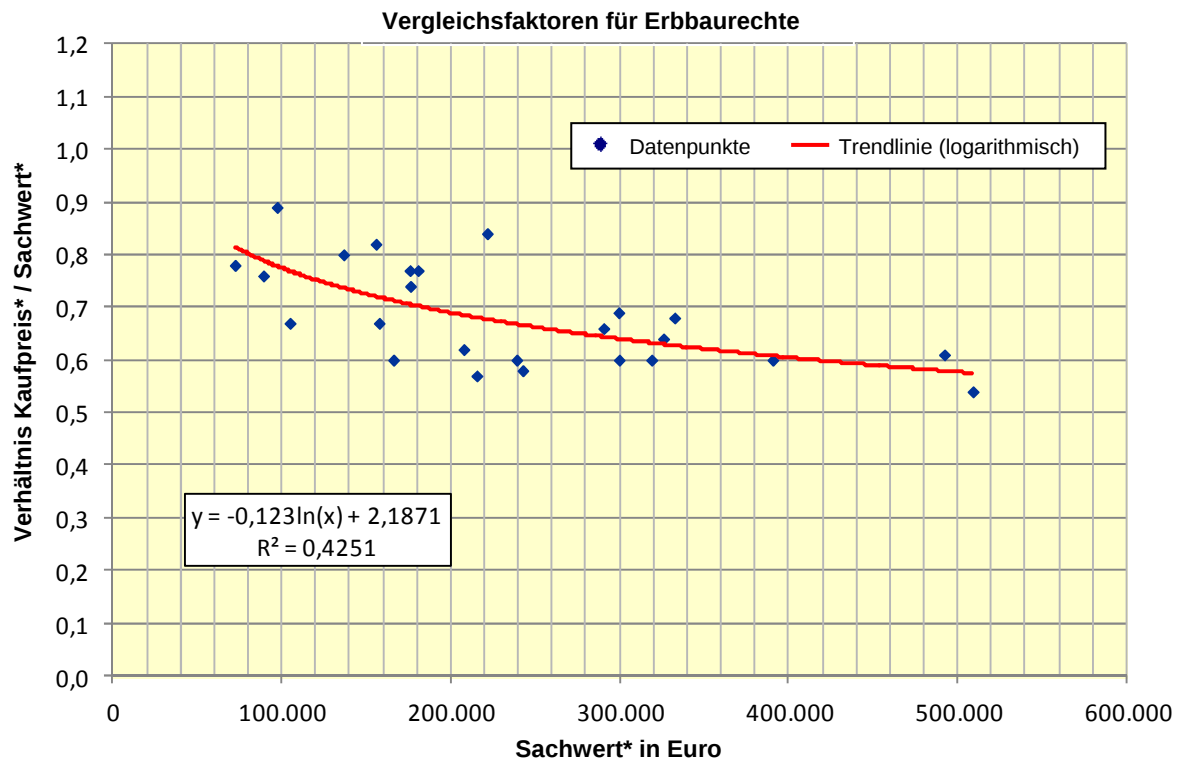
- Kaufpreis, normiert auf ein schadenfreies Objekt

Der Vergleichsfaktor für das Erbbaurecht wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Dabei wurde den Kaufpreisen der Sachwert gegenüber gestellt, d.h.

$$\text{Vergleichsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Sachwert}$$

Für die Auswertung standen 42 Kauffälle aus den Jahren 2011 und 2012 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,123 \ln(x) + 2,1871$



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Vergleichsfaktoren unter Anwendung der o.a. Formel für Sachwerte zwischen 100.000 und 300.000 € ermittelt.

Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Sachwert*	Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Sachwert*
100.000	0,77	200.000	0,69
105.000	0,77	205.000	0,68
110.000	0,76	210.000	0,68
115.000	0,75	215.000	0,68
120.000	0,75	220.000	0,67
125.000	0,74	225.000	0,67
130.000	0,74	230.000	0,67
135.000	0,73	235.000	0,67
140.000	0,73	240.000	0,66
145.000	0,73	245.000	0,66
150.000	0,72	250.000	0,66
155.000	0,72	255.000	0,66
160.000	0,71	260.000	0,65
165.000	0,71	265.000	0,65
170.000	0,71	270.000	0,65
175.000	0,70	275.000	0,65
180.000	0,70	280.000	0,64
185.000	0,70	285.000	0,64
190.000	0,69	290.000	0,64
195.000	0,69	295.000	0,64
		300.000	0,64

* schadenfreies Objekt

Beispiel:

Der Sachwert wurde zu 230.000 € ermittelt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist für diesen Wert der Vergleichsfaktor der o.a. Tabelle zu entnehmen und mit dem Wert zu multiplizieren. Der Vergleichsfaktor für 230.000 € beträgt 0,67. Der marktangepasste Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

$$230.000 \text{ EUR} \times 0,67 = \underline{154.100 \text{ EUR}}$$

Evtl. vorhandene Baumängel / Bauschäden sind entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW erst nach der erfolgten Marktanpassung zu berücksichtigen.

9.7.3. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Der Wert eines Erbbaugrundstücks setzt sich zusammen aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil. Dieser so ermittelte finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks ist der aktuellen Marktlage anzupassen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist daher ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaugrundstück anzuwenden.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ergibt sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen.

Ein Gebäudewertanteil kann sich ergeben, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

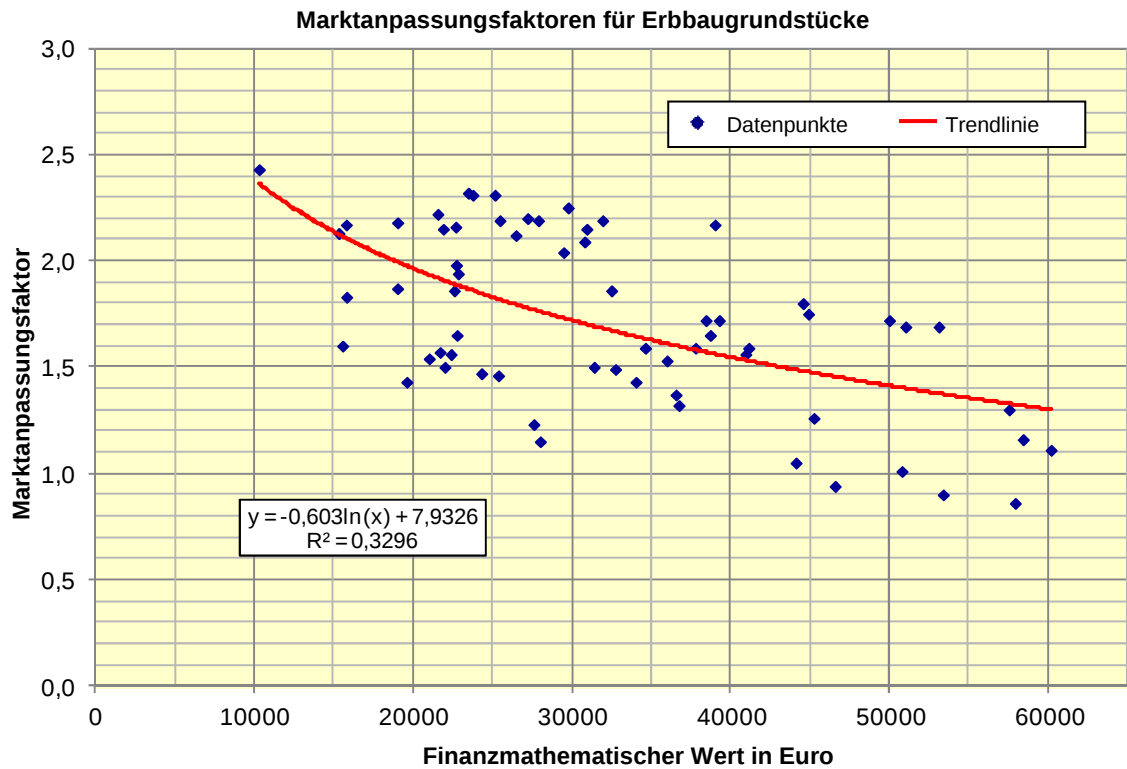
- Bodenwertanteil
 - beitrags- und abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
 - Abzinsungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und des angemessenen Erbbauzinssatzes
 - vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins
 - Kapitalisierungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und des angemessenen Erbbauzinses
- Gebäudeanteil
 - Gebäudewertanteile wurden bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors nicht berücksichtigt
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück lt. Vertrag

Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Dabei wurde den Kaufpreisen der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil gegenüber gestellt, d.h.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis / Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks

Für die Auswertung standen 64 Kauffälle in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 140 und 200 Euro aus den Jahren 2011 bis 2012 zur Verfügung. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Gebiete mit einer I- bis II- geschossigen Wohnbebauung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,603 \ln(x) + 7,9326$



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.a. Formel für finanzmathematische Werte zwischen 10.000 und 60.000 € ermittelt.

finanzmathematischer Wert in Euro	Marktanpassungsfaktor
10.000	2,38
15.000	2,13
20.000	1,96
25.000	1,83
30.000	1,72
35.000	1,62
40.000	1,54
45.000	1,47
50.000	1,41
55.000	1,35
60.000	1,30

Beispiel

Der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks wurde zu 30.000 € ermittelt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist für diesen Wert der Marktanpassungsfaktor der o.a. Tabelle zu entnehmen und mit dem Wert zu multiplizieren. Der Marktanpassungsfaktor für 30.000 € beträgt 1,72. Der marktangepasste Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$30.000 \text{ €} \times 1,72 = \underline{51.600 \text{ €}}$$

9.7.4. Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Der Wert eines Erbbaugrundstücks lässt sich überschlägig aus dem unbelasteten Vergleichswert (beitrags- und abgabenfreier Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht) ableiten.

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

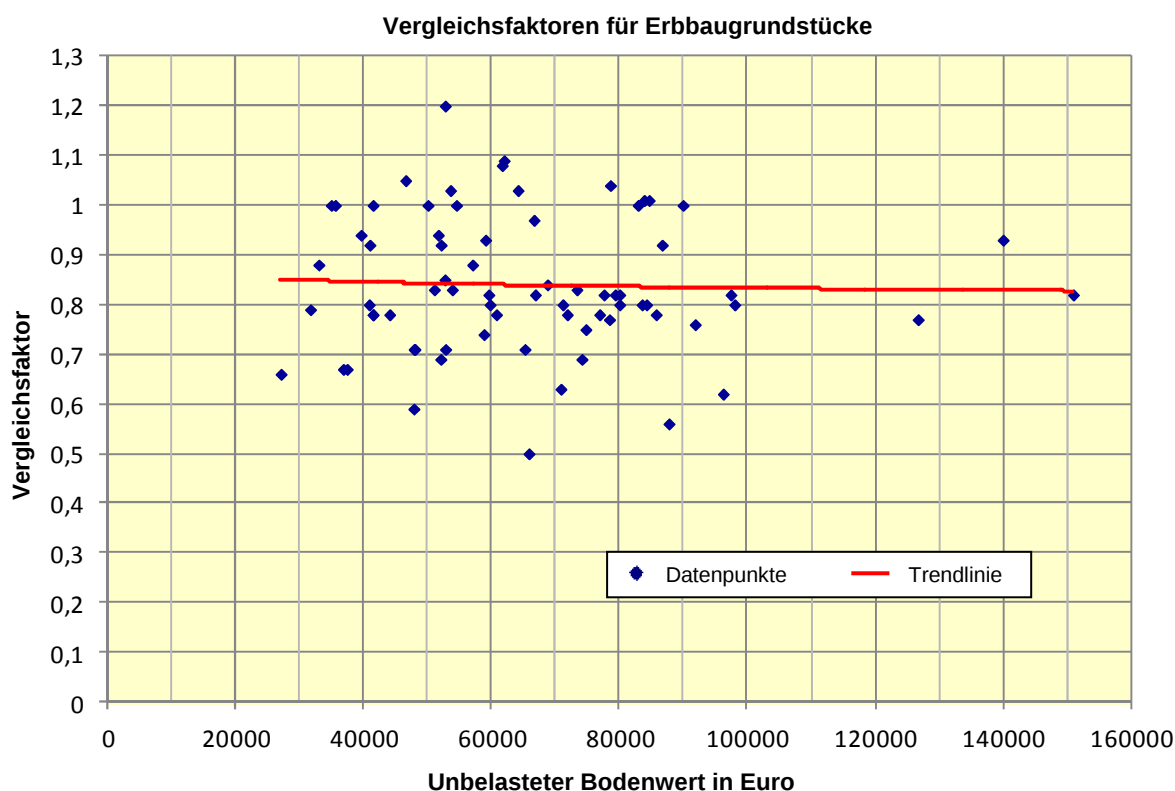
- beitrags- und abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück lt. Vertrag

Der Vergleichsfaktor für das Erbbaugrundstück wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Dabei wurde den Kaufpreisen der beitrags- und abgabenfreie Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht gegenüber gestellt, d.h.

Vergleichsfaktor = Kaufpreis / unbelasteter Bodenwert aus Bodenrichtwerten

Für die Auswertung standen 72 Kauffälle in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 140 und 200 Euro aus den Jahren 2011 bis 2012 zur Verfügung. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Gebiete mit einer I- bis II- geschossigen Wohnbebauung.

Auf Grund der weit gestreuten Punktwolke mit Vergleichsfaktoren im Bereich von 0,5 bis 1,2 liegt eine logarithmische Trendlinie in diesem Diagramm zwischen den Werten 0,85 und 0,83.



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Vergleichsfaktoren für unbelastete Bodenwerte zwischen 20.000 und 100.000 € ermittelt.

unbelasteter Bodenwert in Euro	Vergleichsfaktor
bis 34.000	0,85
35.000 bis 65.000	0,84
ab 66.000	0,83

Beispiel

Der unbelastete Bodenwert des Erbbaugrundstücks wurde zu 60.000 € ermittelt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist für diesen Wert der Vergleichsfaktor der o.a. Tabelle zu entnehmen und mit dem Wert zu multiplizieren. Der Vergleichsfaktor für 60.000 € beträgt 0,84. Der marktangepasste Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$60.000 \text{ €} \times 0,84 = 50.400 \text{ €}$$

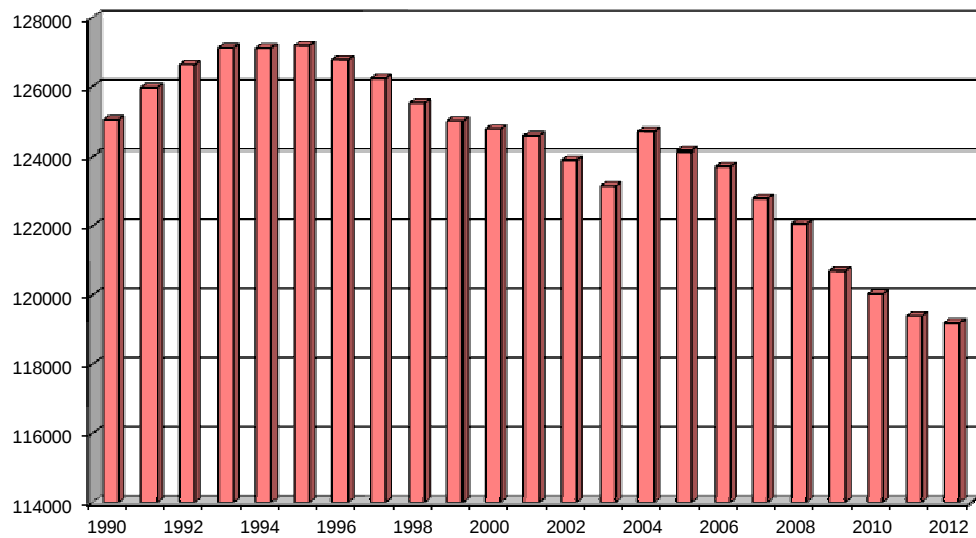
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1. Soziologische Daten

Kennzahlen
Recklinghausen

Einwohner:	119.168
Einwohnerdichte:	1.792 (Einwohner/qkm)
Fläche in qkm:	66,5 qkm
- Siedlungsfläche	36,1 qkm (54%)
- Wald, Acker, Wasser	30,4 qkm (46%)
Arbeitslosenquote:	12,8 %
Kaufkraftkennziffer:	98,5 (Stand:2011)
Zentralitätskennziffer:	114,9 (Stand: 2011)
Gewerbesteuer:	470 (Hebesatz / Stand: 2012)
Grundsteuer A:	285 (Hebesatz / Stand: 2012)
Grundsteuer B:	495 (Hebesatz / Stand: 2012)

Einwohnerentwicklung in der Stadt Recklinghausen seit 1990



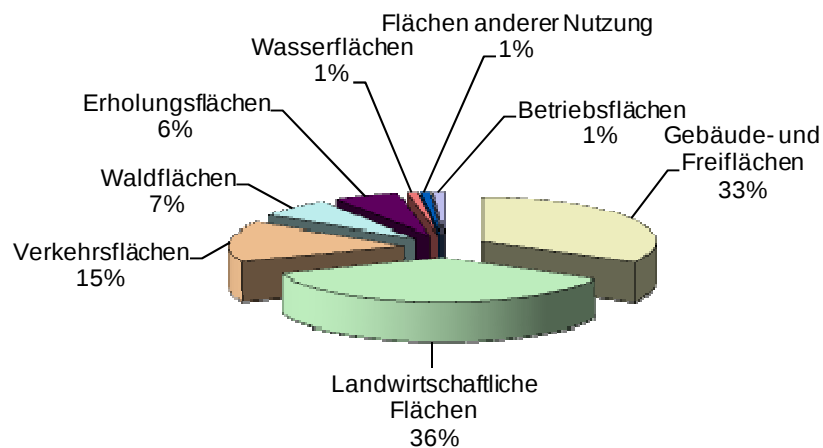
Quelle: Stadt Recklinghausen

Einwohnerdichte in den einzelnen Stadtteilen				
Statistischer Bezirk	Stadtteil	Fläche qkm am 31.12.12	Hauptwohn - bevölkerung am 31.12.12	Einwohner pro qkm am 31.12.12
101	INNENSTADT	0,4	1.672	4.710
102	NORDVIERTEL	2,6	9.053	3.486
103	SPECKHORN / BOCKHOLT	11,0	1.429	130
104	OSTVIERTEL	5,0	11.430	2.277
105	WESTVIERTEL	1,8	7.170	4.051
106	HOCHLAR	2,6	5.129	1.993
107	PAULUSVIERTEL	2,4	7.522	3.073
108	STUCKENBUSCH	2,8	2.442	871
109	HILLERHEIDE	4,8	6.697	1.385
110	HILLEN	3,0	9.434	3.193
111	BERGHAUSEN	1,7	414	248
212	GRULLBAD	2,6	6.154	2.335
213	SÜD	2,9	12.687	4.372
214	KÖNIG-LUDWIG	4,0	11.670	2.883
215	RÖLLINGHAUSEN	2,9	4.097	1.426
316	HOCHLARMARK	4,1	10.170	2.450
417	SUDERWICH	10,1	11.560	1.138
418	ESSEL	1,8	438	250
	Recklinghausen gesamt	66,5	119.168	1.792
Zum Vergleich		31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011
	Kreis Recklinghausen	760,4	625.523	823
	Nordrhein - Westfalen	34097,7	17.841.956	523
Quelle: Stadt Recklinghausen / Landesdatenbank NRW				

10.2. Strukturdaten Bauen und Wohnen

10.2.1. Flächennutzung

Flächennutzung Stadt Recklinghausen (31.12.2011)
(Quelle: Landesdatenbank NRW)



10.2.2. Bauanträge /- genehmigungen

Jahrgang	2010	2011	2012
Bauanträge	488	603	599
Baugenehmigungen	484	476	500
davon:			
- Neubau Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser	72	94	59
- Neubau Mehrfamilienwohnhäuser	5	13	12
- Wohneinheiten insgesamt (einschl. Nutzungsänderungen)	159	242	226
Quelle: Stadt Recklinghausen			

10.2.3. Bestand Wohngebäude / Wohnungen in Recklinghausen

Jahr-gang	Einfamilien-wohnhäuser	Zweifamilien-wohnhäuser	Mehrfamilien-wohnhäuser	Wohngebäude insgesamt	Wohnungen insgesamt
1997	8.603	4.434	7.448	20.485	56.392
1998	8.656	4.440	7.489	20.585	56.730
1999	8.783	4.448	7.525	20.756	57.114
2000	9.066	4.468	7.568	21.102	57.768
2001	9.128	4.479	7.588	21.195	58.027
2002	9.177	4.503	7.598	21.278	58.330
2003	9.279	4.518	7.611	21.408	58.573
2004	9.429	4.525	7.617	21.571	58.797
2005	9.510	4.527	7.621	21.658	58.907
2006	9.629	4.538	7.623	21.790	59.080
2007	9.700	4.547	7.627	21.874	59.211
2008	9.745	4.555	7.627	21.927	59.272
2009	9.767	4.558	7.628	21.953	59.303
2010	9.806	4.557	7.632	21.995	59.361
2011	9.872	4.570	7.637	22.079	59.470
2012	noch nicht bekannt				

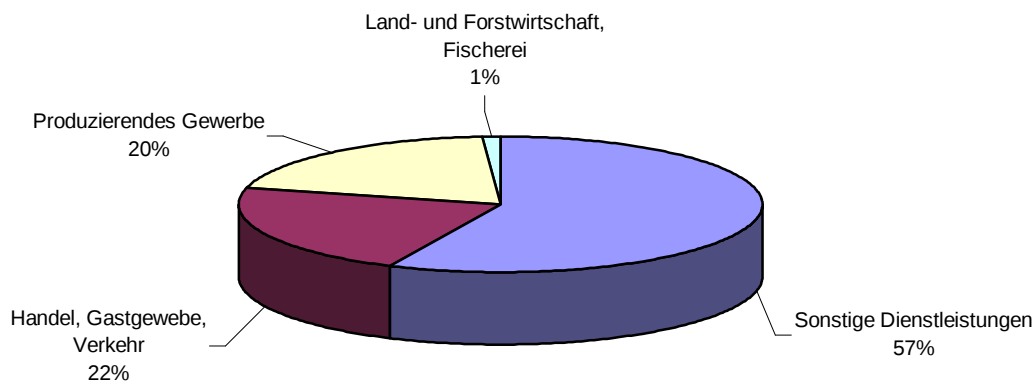
In den Jahren 2001 bis einschließlich 2011 wurde der Bau von 552 Wohnungen öffentlich gefördert.

Die Anzahl der Wohnungen mit sozialer Bindung am Gesamtwohnungsbestand 2011 beträgt ca. 14 % .

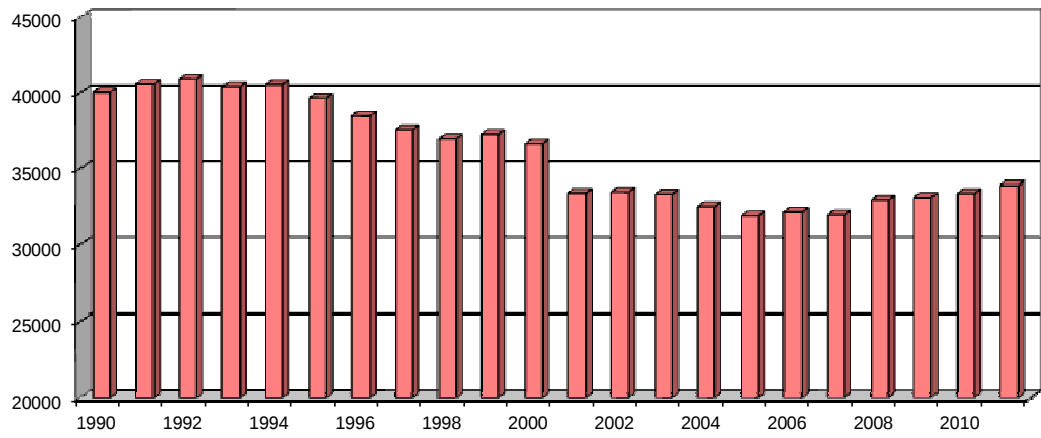
10.3. Wirtschaftsdaten

33.930 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in der Stadt Recklinghausen im Jahre 2011 (30.06.2011) nach Wirtschaftszweigen unterteilt

(Quelle: Landesdatenbank NRW)



Entwicklung der Beschäftigung in der Stadt Recklinghausen
Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
(Quelle: Landesdatenbank NRW)



11. Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte im
Kreis Recklinghausen, in der Stadt
Castrop-Rauxel u. in der Stadt Herten
45657 Recklinghausen
Kurt-Schumacher-Allee 1
Tel.: 02361/53-3078
gutachterausschuss@kreis-recklinghausen.de

Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte in den
Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
Bismarckstraße 5
46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080
gutachterausschuss@dorsten.de

Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte in der
Stadt Herne
Richard-Wagner-Straße 10
44651 Herne
Tel.: 02323/16-4633
gutachterausschuss@herne.de