



Grundstücksmarktbericht 2014. Recklinghausen

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



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2014

- Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013 -

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 Mai 2014

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	16
4.3	Geldumsatz	17
5.	Unbebaute Grundstücke	18
5.1	Umsätze	18
5.2	Preisentwicklung / Preisniveau	21
5.2.1	Wohnbauflächen	21
5.2.2	Bauflächen in Kerngebieten	22
5.2.3	Gewerbliche Bauflächen	22
5.2.4	Landwirtschaftliche Flächen	22
5.2.5	Gartenlandflächen in Wohngebieten	22
5.3	Erbbaurechtsbestellungen / Erbbauzinssätze	22
6.	Bebaute Grundstücke	23
6.1	Umsätze	23
6.2	Preisentwicklung / Preisniveau	28
6.2.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	28
6.2.2	Neubauten	29
6.2.3	Mehrfamilienwohnhäuser	29
6.2.4	Wohn - und Geschäftshäuser	30
7.	Wohnungseigentum	31
7.1	Umsätze	31
7.2	Preisentwicklung / Preisniveau	34
7.2.1	Erstverkäufe	34
7.2.2	Zweitverkäufe	36
7.2.3	Umwandlungen	39
8.	Bodenrichtwerte	40
8.1	Gesetzlicher Auftrag	40
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40
8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	44
8.4	Das amtliche Informationssystem zum Immobilienmarkt des Landes Nordrhein-Westfalen -BORISplus.NRW-	45
9.	Erforderliche Daten	46
9.1	Bodenpreisindexreihe	46
9.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	48

9.3	Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	50
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebädefaktoren)	53
9.4.1	Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	53
9.4.2	Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen	57
9.5	Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhaus- Grundstücke)	59
9.5.1	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	59
9.5.2	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	61
9.5.3	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	63
9.5.4	Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke	65
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	67
10.1	Soziologische Daten	67
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	69
10.2.1	Flächennutzung	69
10.2.2	Bauanträge /-genehmigungen	69
10.2.3	Bestand Wohngebäude / Wohnungen in Recklinghausen	70
10.3	Wirtschaftsdaten	70
11.	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	72

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. 66,4 qkm und ist zu etwa einem Drittel bebaut. In Recklinghausen leben zur Zeit ca. 119.000 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.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2013 wurden in der Stadt Recklinghausen 829 Kaufverträge (Vorjahr 914) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 134,1 Millionen Euro (Vorjahr 138,2) 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 2012 / 2013 in der Baujahresklasse 1950 – 1974 für durchschnittlich 263.000 €; in der Baujahresklasse ab 1975 für durchschnittlich 333.000 € verkauft.
Für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser wurden in den gleichen Baujahresklassen durchschnittlich 159.000 € bzw. 241.500 € und für Reiheneigenheime (Mittelhäuser) 116.500 € bzw. 202.000 € gezahlt (siehe Punkt 6.2).

Eigentumswohnungen

Die Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) betragen im Durchschnitt ca. 2.129 €/qm Wohnfläche. Es wurde eine Preisänderung zum Vorjahr von +6,2 % festgestellt.

Eine zwischen 1991 und 2000 errichtete Eigentumswohnung (Zweitverkäufe) wird durchschnittlich mit ca. 1.495 €/qm Wohnfläche auf dem Grundstücksmarkt gehandelt (siehe Punkt 7.2).

Zwangsversteigerungen

In den o.a. Umsätzen sind Zwangsversteigerungen nicht enthalten. Im Jahr 2013 wurden dem Gutachterausschuss 30 Zwangsversteigerungsfälle (1 unbebautes Objekt, 10 bebaute Objekte, 19 Wohnungs-/Teileigentumsobjekte) mit einem Gesamtvolumen von 2,9 Millionen Euro mitgeteilt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Grundstücksmarktberichte tragen zur Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Recklinghausen für die Öffentlichkeit bei. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2014 gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt im Berichtszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013. 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 den einzelnen Grundstücksteilmärkten sowie die für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken erforderlichen Daten wie z.B. Liegenschaftszinssätze oder Markt-anpassungsfaktoren.

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 2013

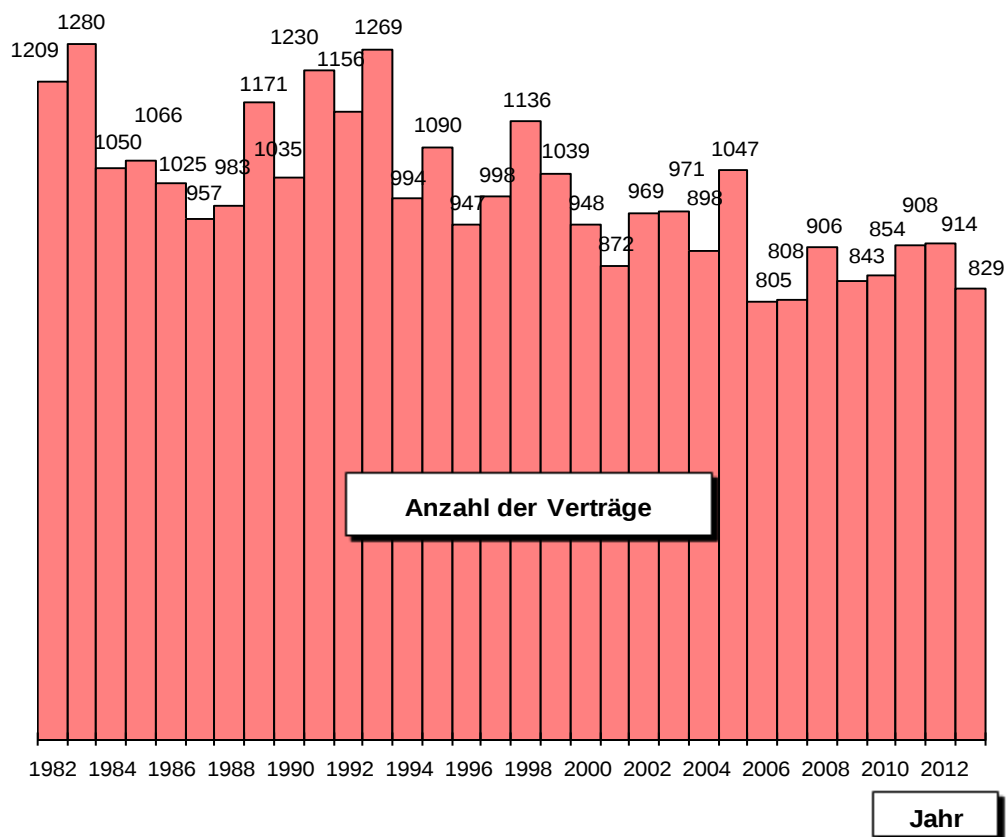
4.1. Anzahl der registrierten Verträge

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 2013 sind 829 Verträge von den beurkundenden Stellen übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr mit 914 Verträgen entspricht dies einer Abnahme von 85 Verträgen (- 9 %). Im langjährigen Vergleich seit 1982 gab es nur in den Jahren 2006 und 2007 niedrigere Vertragsaufkommen.

Die meisten Kaufverträge wurden im Jahr 2013 über Objekte in den Stadtteilen Suderwich (76 Verträge) geschlossen, gefolgt von König-Ludwig, Süd und Westviertel (jeweils 73 Verträge).



4.1.1. Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmern

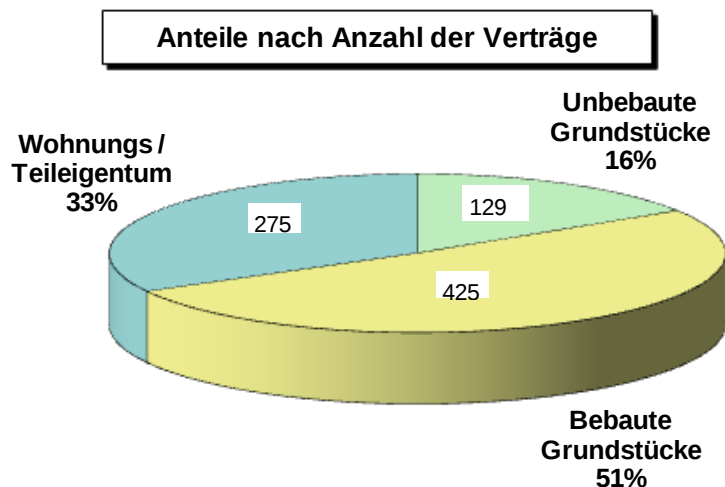
Die überwiegende Anzahl der Verträge wurde zwischen Privatpersonen geschlossen (651 Verträge = 79 %).

Es folgt der Abschluss von Verträgen zwischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Immobilienfirmen und Privatpersonen (73 Verträge = 9 %).

Verkäufer	Erwerber				
	Privat	Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienunternehmen	Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige
Privat	651	6	10	12	2
Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienunternehmen	73	6	1	4	—
Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen	14	3	4	6	1
Körperschaften des öffentlichen Rechts	19	3	1	1	—
Sonstige	6	1	2	1	2

4.1.2. Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten gegliedert

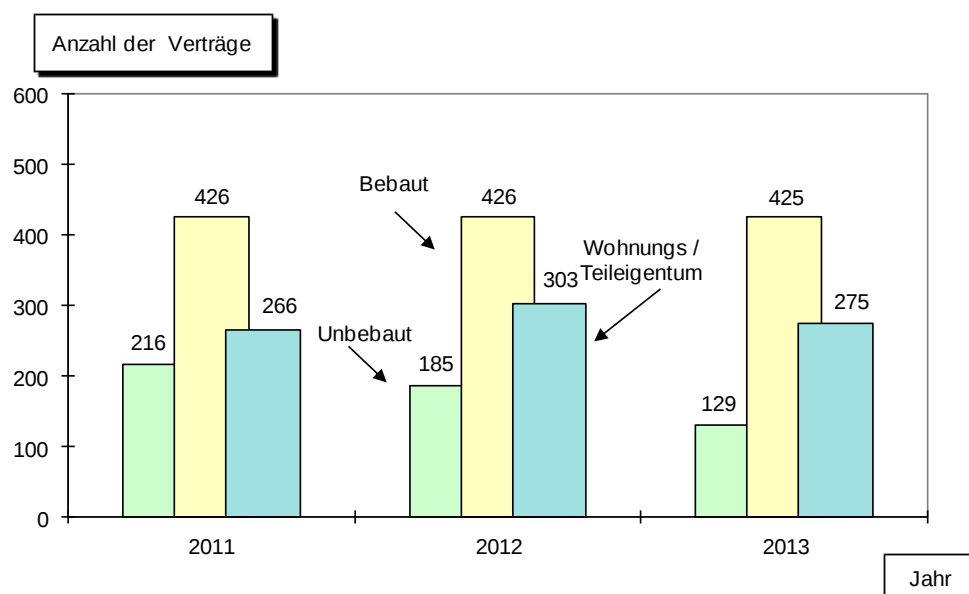
Das Marktgeschehen der drei bedeutendsten Teilmärkte - unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- / Teileigentum - stellt sich prozentual für 2013 wie folgt dar:



Der größte Anteil des Vertragsaufkommens ist mit 51 % bei den bebauten Grundstücken gegeben, es folgt das Wohnungs- / Teileigentum mit 33 % und der Teilmarkt unbebaute Grundstücke mit 16 %.

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

Auffallend ist, dass die Anzahl der Verträge bei den bebauten Grundstücken in den letzten 3 Jahren konstant bei 425 / 426 liegt, während bei den unbebauten Grundstücken ein deutlicher Abwärtstrend erkennbar ist.

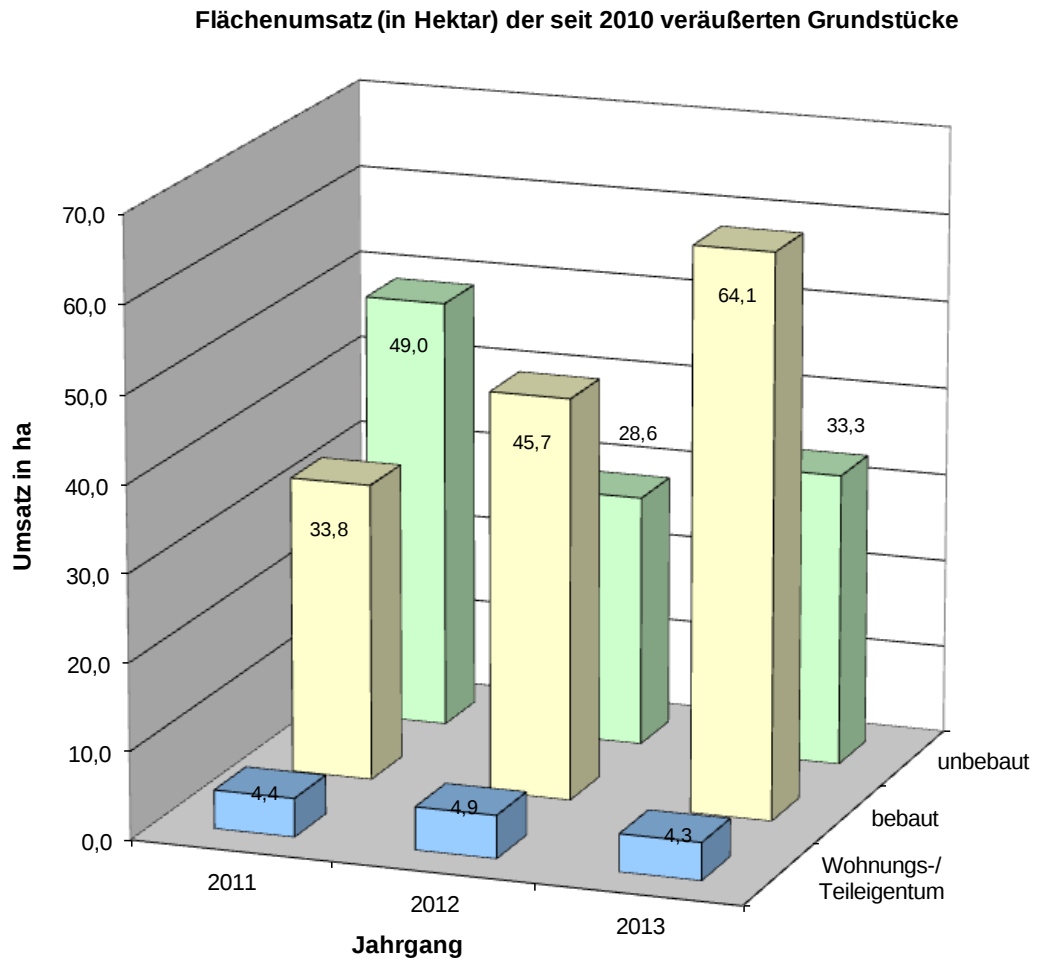


4.2. Flächenumsatz

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

Der Gesamtflächenumsatz ist von 79,2 ha im Vorjahr auf 101,7 ha im Jahr 2013 gestiegen (+28%). Ausschlaggebend für den Anstieg ist der Flächenumsatz bei den bebauten Grundstücken, der in 2013 um 18,4 ha (+40,3%) erneut zugenommen hat (Vorjahr: +11,9 ha, +35,2%).

Nachdem der Flächenumsatz bei den unbebauten Grundstücken in 2012 deutlich gefallen ist (-20,4 ha, -41,6%) konnte in 2013 eine leichte Zunahme von 4,7 ha auf 33,3 ha beobachtet werden.



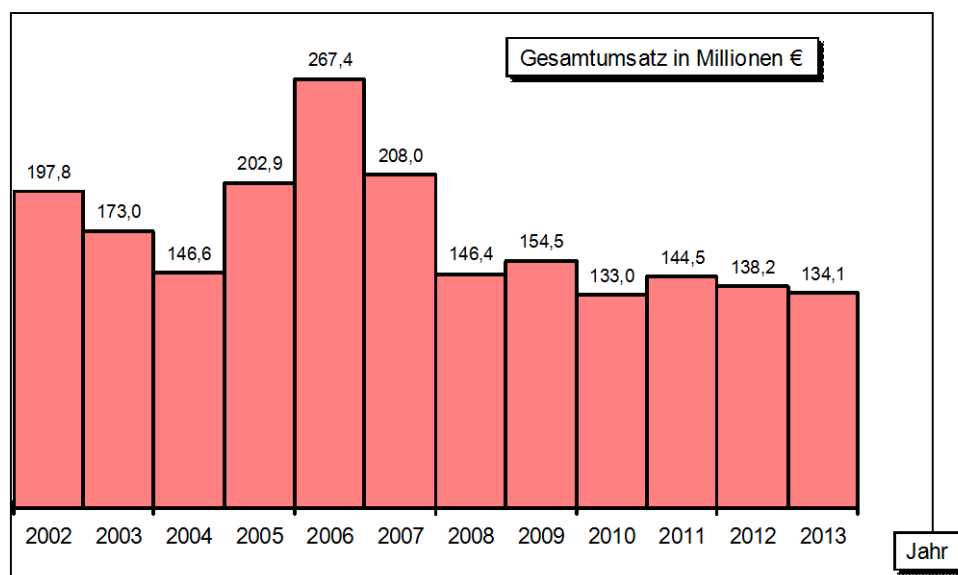
4.3. Geldumsatz

Die nachfolgende Tabelle und das Diagramm zeigen, dass im Berichtsjahr 2013 in der Stadt Recklinghausen insgesamt 134,1 Millionen € umgesetzt wurden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Rückgang von 3%. Damit setzt sich der negative Trend der letzten Jahre auch in 2013 fort. Lediglich im Jahre 2010 war der Geldumsatz mit 133,0 Millionen € um 1% niedriger.

Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt wie in den vergangenen Jahren bei den bebauten Grundstücken mit 93,8 Millionen €, was gegenüber dem Vorjahr einen Zugang von 8% bedeutet.

Während der Geldumsatz beim Wohnungs- / Teileigentum mit 31,2 Millionen € im langjährigen Durchschnitt liegt, markiert der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken mit einem Rückgang von ca. 45% auf 9,1 Millionen € den niedrigsten Wert der letzten 12 Jahre.

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Jahrgang
32,9	14,1	13,7	30,0	20,2	13,1	16,7	22,3	16,2	27,8	16,4	9,1	unbebaut
124,3	123,7	102,5	140,4	222,5	159,3	100,3	103,2	86,2	83,6	87,1	93,8	bebaut
40,6	35,2	30,4	32,5	24,7	35,6	29,4	29,0	30,6	33,1	34,7	31,2	Wohnungs- /Teileigentum
197,8	173,0	146,6	202,9	267,4	208,0	146,4	154,5	133,0	144,5	138,2	134,1	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 2013 liegen 140 Kauffälle über unbebaute Grundstücke vor:

Individueller Wohnungsbau	24
Flächen für Wohnungseigentum (bis II- geschossige Bauweise)	--
Flächen für Wohnungseigentum (ab III- geschossige Bauweise)	--
Geschosswohnungsbau	9
Gewerbebauland	10
Rohbauland	--
Bauerwartungsland	--
Baulandzukäufe (Arrondierung)	12
Gemeinbedarfsflächen	--
Gartenland	4
Hinterland	--
Landwirtschaftliche Flächen	10
Außerlandwirtschaftliche Nutzung	3
Forstwirtschaftliche Flächen	2
Erwerbsgartenbau	--
Grünflächen	1

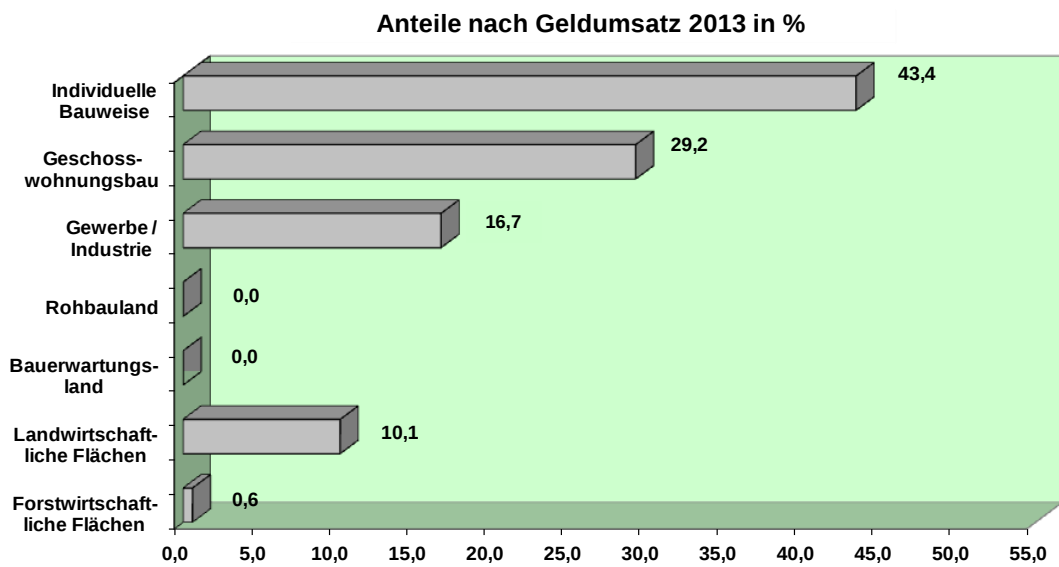
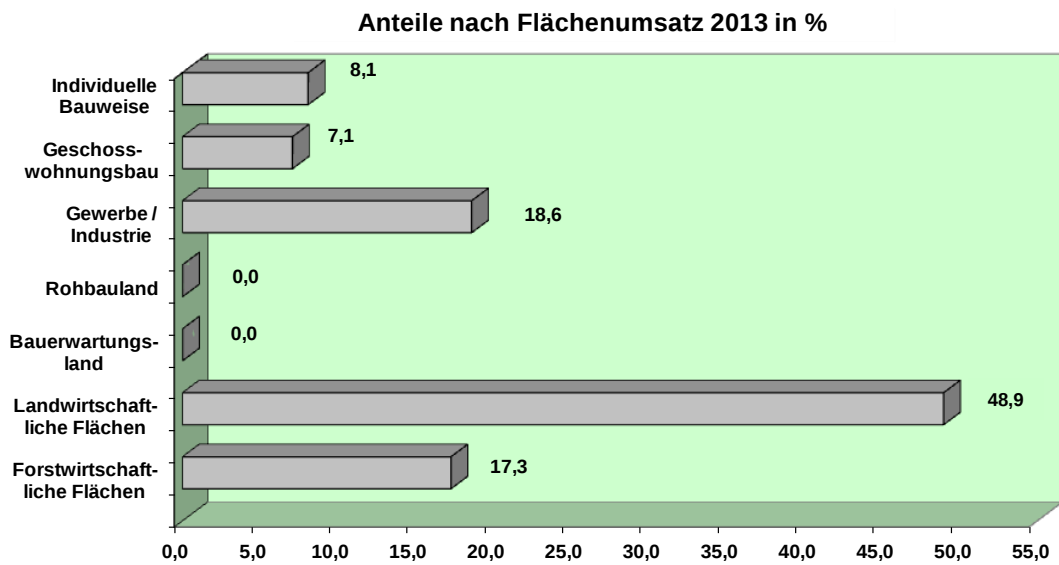
Straßenlandflächen	17
Versorgungsflächen	--
Flächen für die Wasserwirtschaft	1
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	--
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmeflächen	1
Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken	31
Verkauf des noch unbebauten Erbbaurechtes	--
Erbbaurechtsbestellungen	3
Unentgeltliche Übertragungen	2
Tausch	2
Schenkungen	1
Zusatzverträge zu bereits erfolgten Verträgen (Auflassungen / Änderungen / Nachträge)	1
Sonstige Kauffälle (ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse / besondere wirtschaftliche Interessen / verwandtschaftliche Bindungen / Zugewinnausinandersetzungen)	6

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.

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 ist erneut ein deutlicher Rückgang (-49 %) zu verzeichnen.

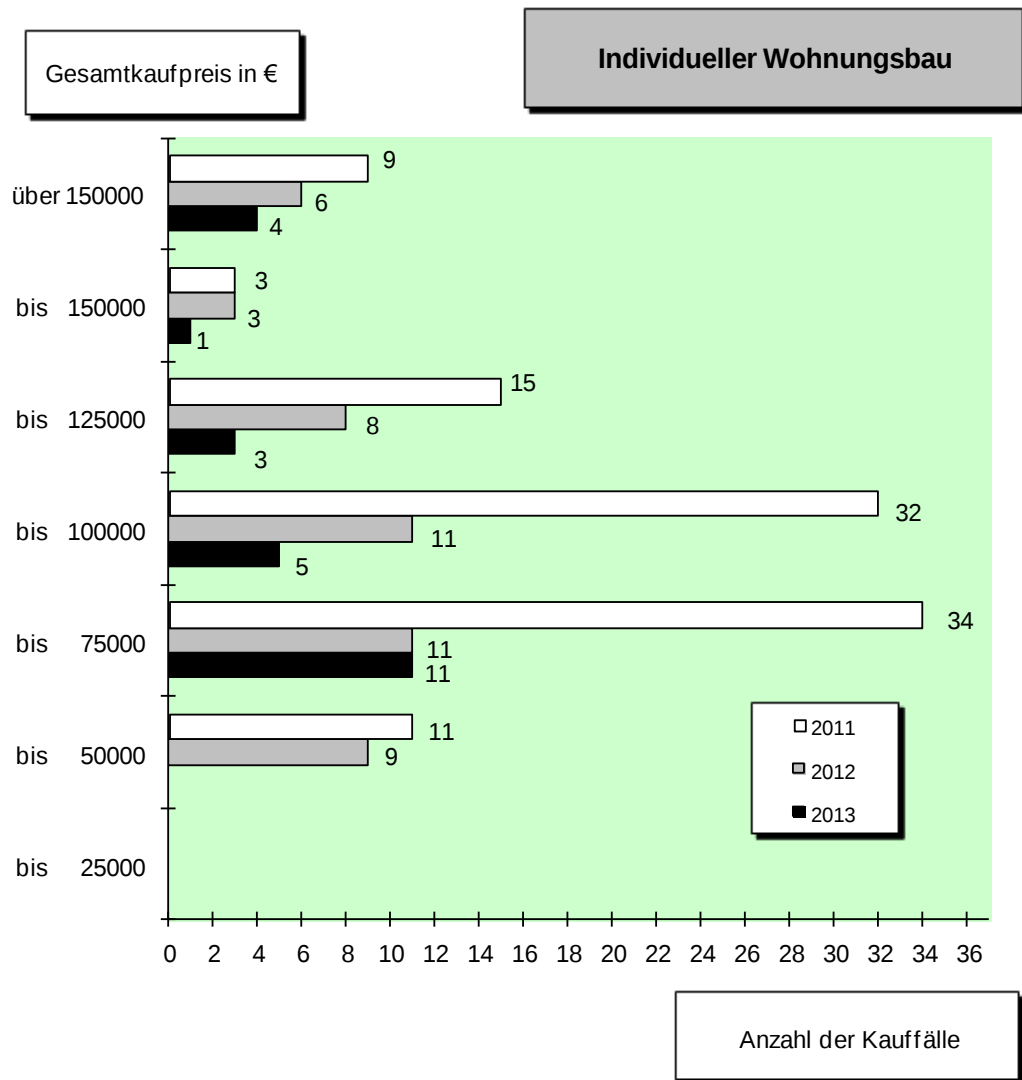
Grundstücksart	2011		2012		2013	
	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Individuelle Bauweise	5,34	10,90	3,45	5,65	1,76	2,87
Geschosswohnungsbau	1,17	2,32	1,57	2,60	1,54	1,93
Gewerbe / Industrie	7,56	10,79	6,76	3,57	4,05	1,10
Rohbauland	–	–	–	–	–	–
Bauerwartungsland	–	–	–	–	–	–
Landwirtschaftliche Flächen	10,13	0,51	4,44	0,21	10,66	0,67
Forstwirtschaftliche Flächen	3,86	0,03	0,42	0,01	3,76	0,04

Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten stellt sich prozentual für das Berichtsjahr 2013 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 2013 ist der Anteil der Kauffälle, bei denen für baureife Wohngrundstücke 50.000 € bis 75.000 € gezahlt wurden, am höchsten (46 %).



5.2. Preisentwicklung / Preisniveau

5.2.1. Wohnbauflächen

Die Auswertung der Kaufverträge des Jahres 2013 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

Bei der Auswertung der Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden gegenüber dem Vorjahr nur geringe Preisänderungen festgestellt.

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 abgabefreien Bodenrichtwertes gehandelt werden.

5.3 Erbbaurechtsbestellungen / 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.

Dem Gutachterausschuss liegen aus den vergangenen Jahren nur vereinzelt Verträge über Neubestellungen von Erbbaurechten vor. Die Angabe eines gesicherten durchschnittlichen Erbbauzinsses für das Gebiet der Stadt Recklinghausen ist auf Grund der geringen Anzahl der Fälle nicht möglich. Es wird daher auf den Grundstücksmarktbericht NRW 2013 des Oberen Gutachterausschusses hingewiesen. Dieser hat die Daten von 24 Gutachterausschüssen ausgewertet und einen durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus von 3,1% ($\pm 0,5\%$) vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ermittelt. Die Spanne beträgt 2,3% bis 4,0%.

6. Bebaute Grundstücke

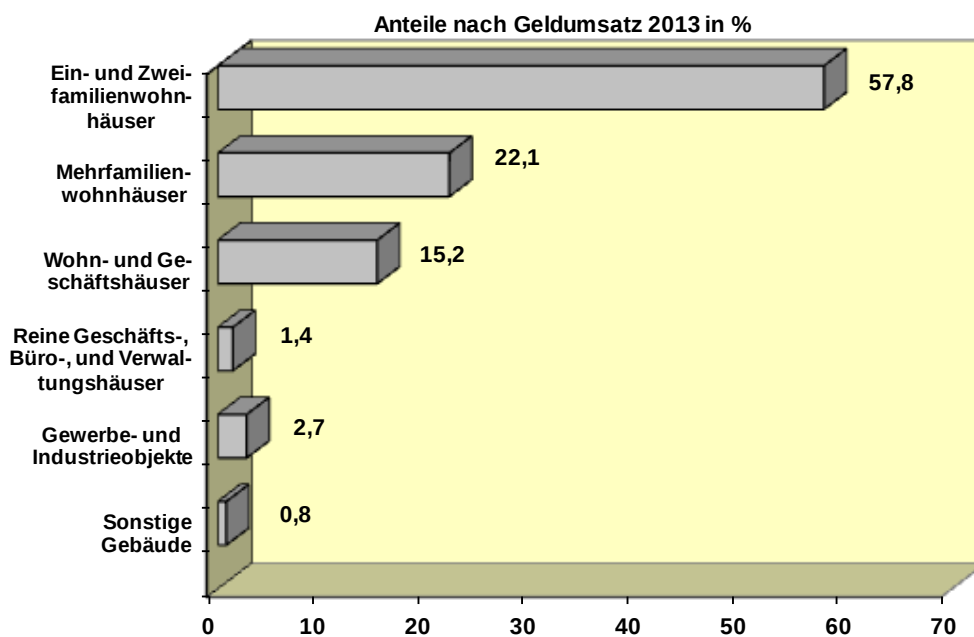
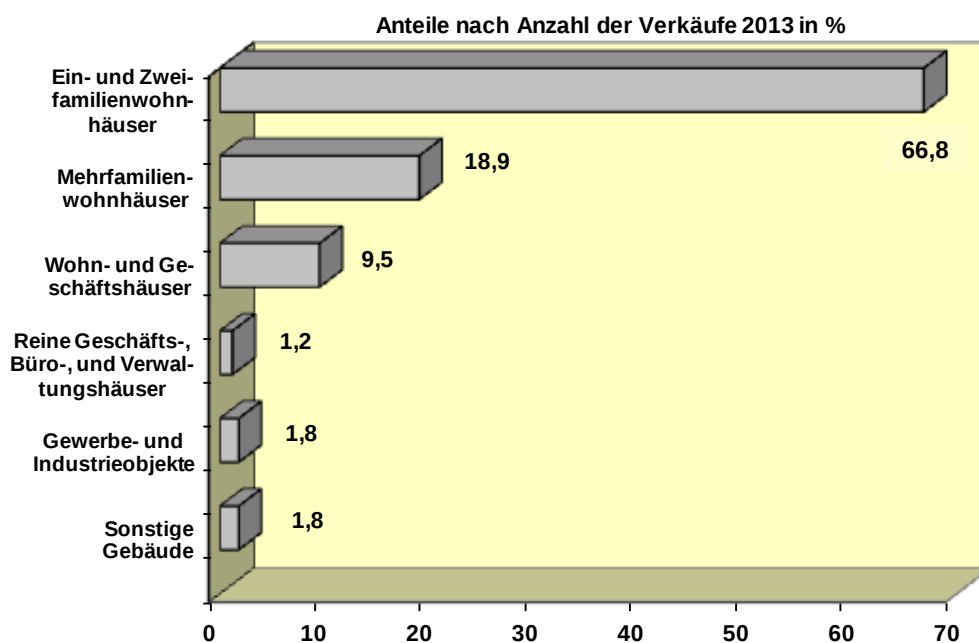
6.1. Umsätze

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 Mehrfamilienwohnhäusern sowie bei den Wohn- und Geschäftshäusern sind gegenüber den Vorjahren weiter gestiegen. Bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sind die Zahlen gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Ein deutlicher Rückgang (49 %) ist auch beim Geldumsatz bei den Gewerbe- und Industrieobjekten zu beobachten.

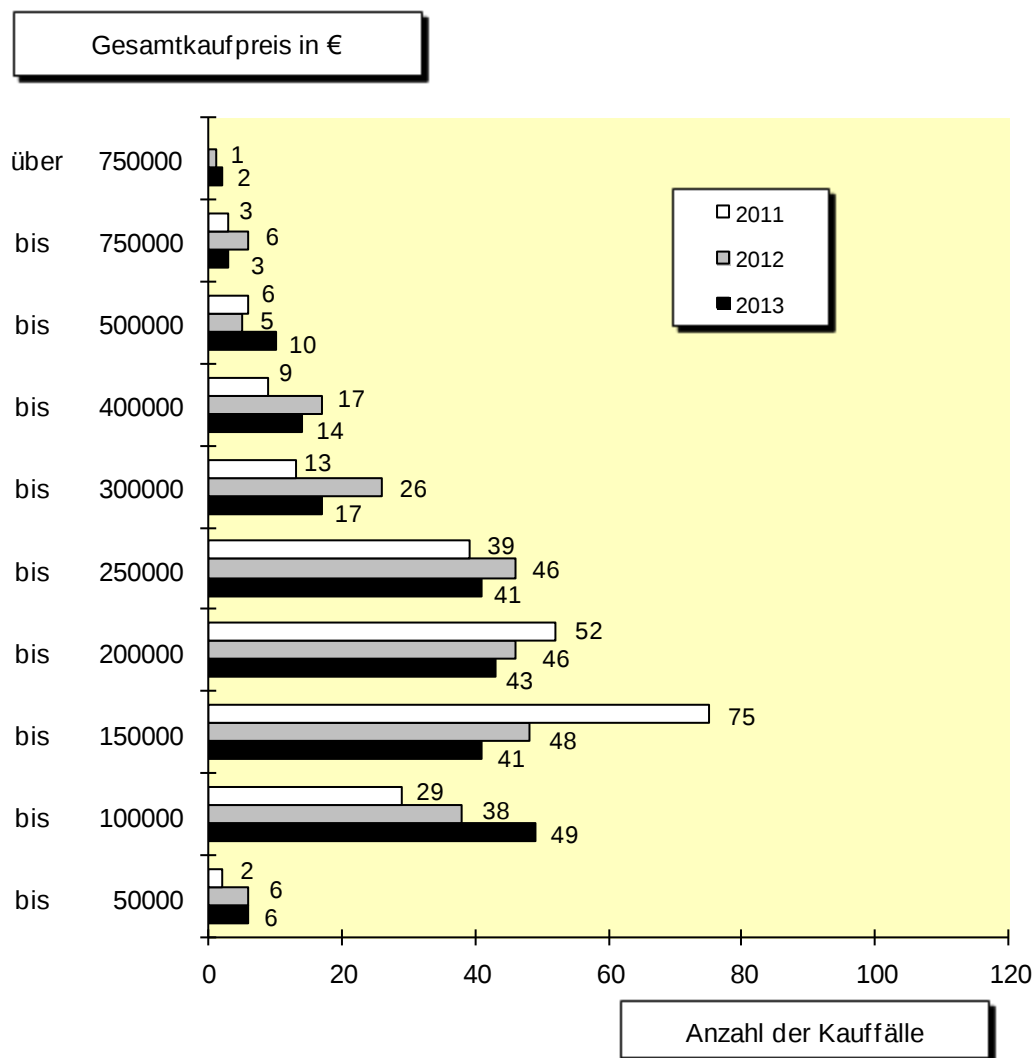
Gebäudeart	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	228	240	226	40,74	48,20	43,37
Mehrfamilienwohnhäuser	48	57	64	10,38	15,79	16,57
Wohn- und Geschäftshäuser	22	18	32	8,98	7,87	11,40
Reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	5	3	4	2,75	1,07	1,07
Gewerbe- und Industrieobjekte	14	5	6	3,64	4,01	2,06
Sonstige Gebäude	—	3	6	—	1,03	0,60

Die Verteilung auf die einzelnen Gebäudearten stellt sich prozentual für das Berichtsjahr 2013 wie folgt dar:

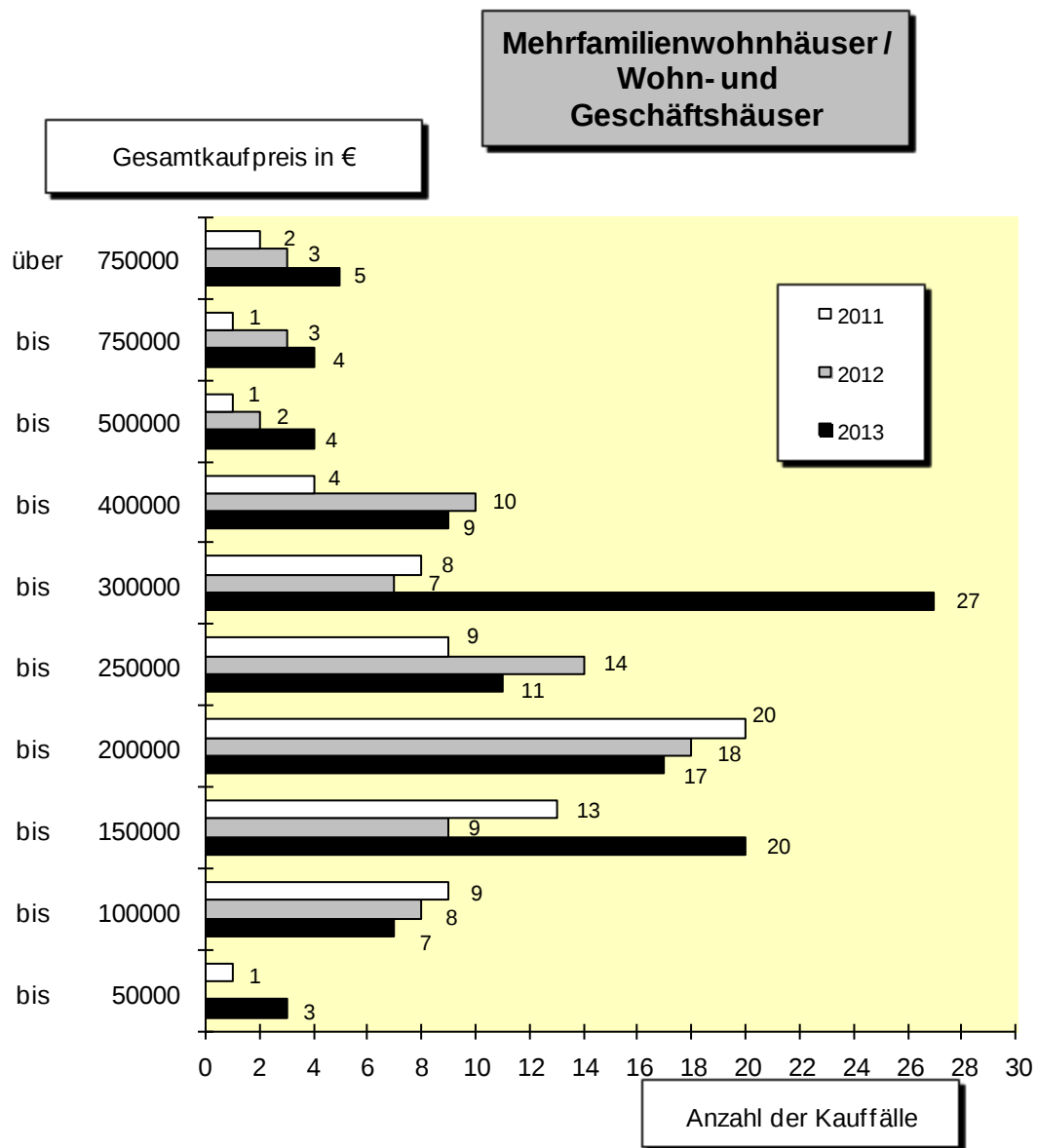


Die nachfolgenden Diagramme stellen die Aufteilung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Mehrfamilien - / Wohn- und Geschäftshäusern differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dar.

Ein - und Zweifamilienwohnhäuser



Aus dem Diagramm ist ersichtlich, dass die meisten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser unterhalb von 250.000 € liegen. Auffallend ist, dass die Anzahl der Kaufpreise unter 100.000 € kontinuierlich zunimmt, während in den Preiskategorien bis 150.000 € und bis 200.000 € ein umgekehrter Trend zu beobachten ist.



Aus dem Diagramm lässt sich ablesen, dass in 2013 insgesamt mehr Mehrfamilienwohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser veräußert wurden als in den Vorjahren. Insbesondere in den Preisklassen bis 150.000 € und bis 300.000 € ist eine deutliche Zunahme zu verzeichnen.

6.2. Preisentwicklung / Preisniveau

6.2.1. Ein - und Zweifamilienwohnhäuser (ohne Neubauten)

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von in den Jahren 2012 und 2013 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 2012 / 2013								
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	4	1926	180	750	182	376	211.700	1.145 ± 584
1950 - 1974	20	1962	185	986	193	422	262.944	1.379 ± 392
ab 1975	14	1992	185	658	167	324	333.339	2.061 ± 405
Gesamt- baujahre	38	1969	185	841	183	381	283.485	1.606 ± 535
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser								
bis 1949	23	1925	155	518	128	278	141.621	1.117 ± 268
1950 - 1974	48	1958	155	532	123	296	158.824	1.297 ± 340
ab 1975	45	1992	190	376	137	280	241.464	1.779 ± 270
Gesamt- baujahre	116	1964	170	469	129	286	187.472	1.448 ± 403
Reiheneigenheime (Mittelhäuser)								
bis 1949	14	1914	135	313	93	226	112.964	1.229 ± 394
1950 - 1974	26	1957	150	255	101	220	116.610	1.155 ± 234
ab 1975	12	1992	185	243	126	246	202.017	1.609 ± 203
Gesamt- baujahre	52	1954	155	268	104	227	135.338	1.280 ± 327

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 2012 und 2013 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 2012 / 2013						
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	19	1918	564	292	189.564	660 ± 179
1950 - 1974	19	1962	700	330	244.253	784 ± 223
ab 1975	-	-	-	-	-	-
Gesamt- baujahre	41	1943	673	339	250.754	754 ± 245

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	Grund- stücks- größe	Wohn- und Nutz- fläche	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
2012 - 2013	12	25	748	544	245.807	476

7. Wohnungseigentum

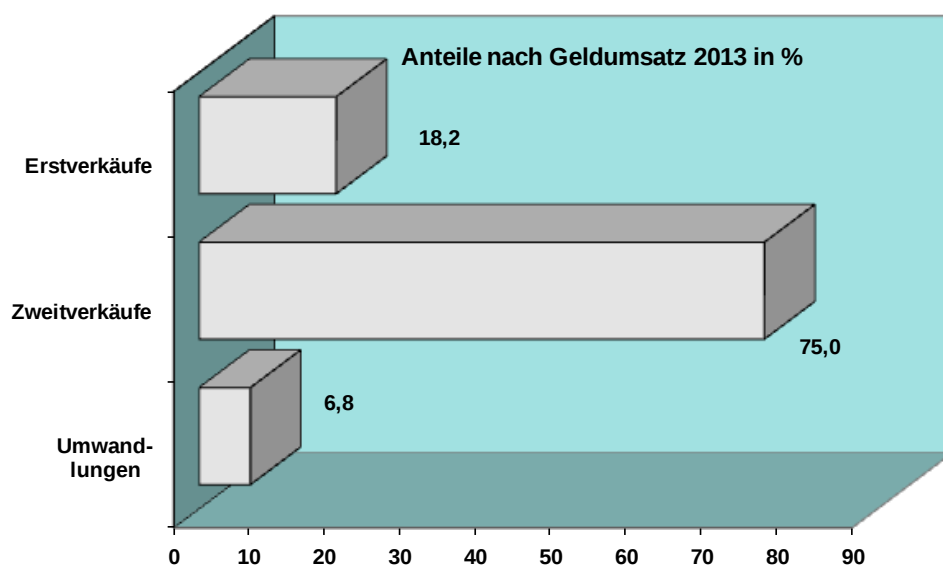
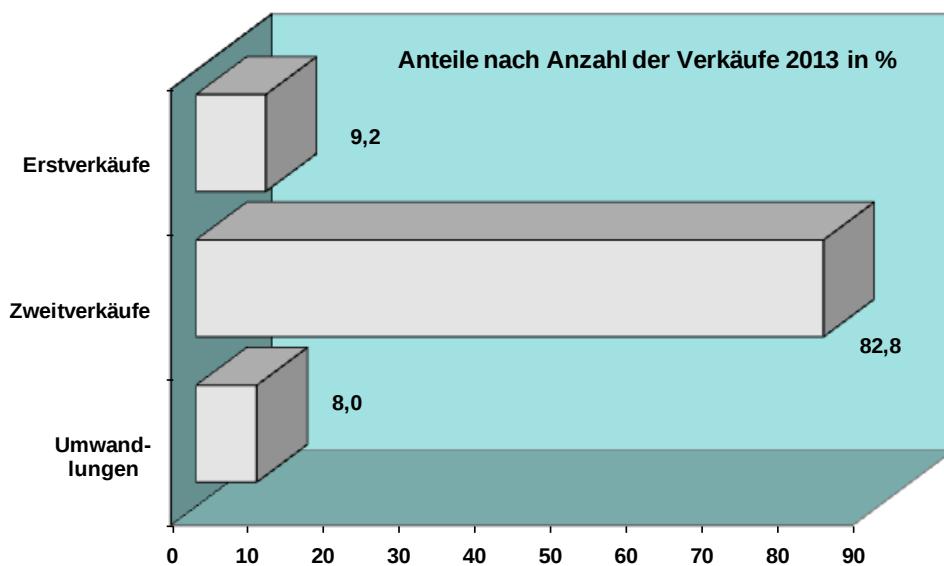
7.1. Umsätze

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 €		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Erstverkäufe	40	28	22	8,63	5,74	5,04
Zweitverkäufe	167	195	197	17,18	20,58	20,76
Umwandlungen	18	20	19	1,65	1,29	1,89

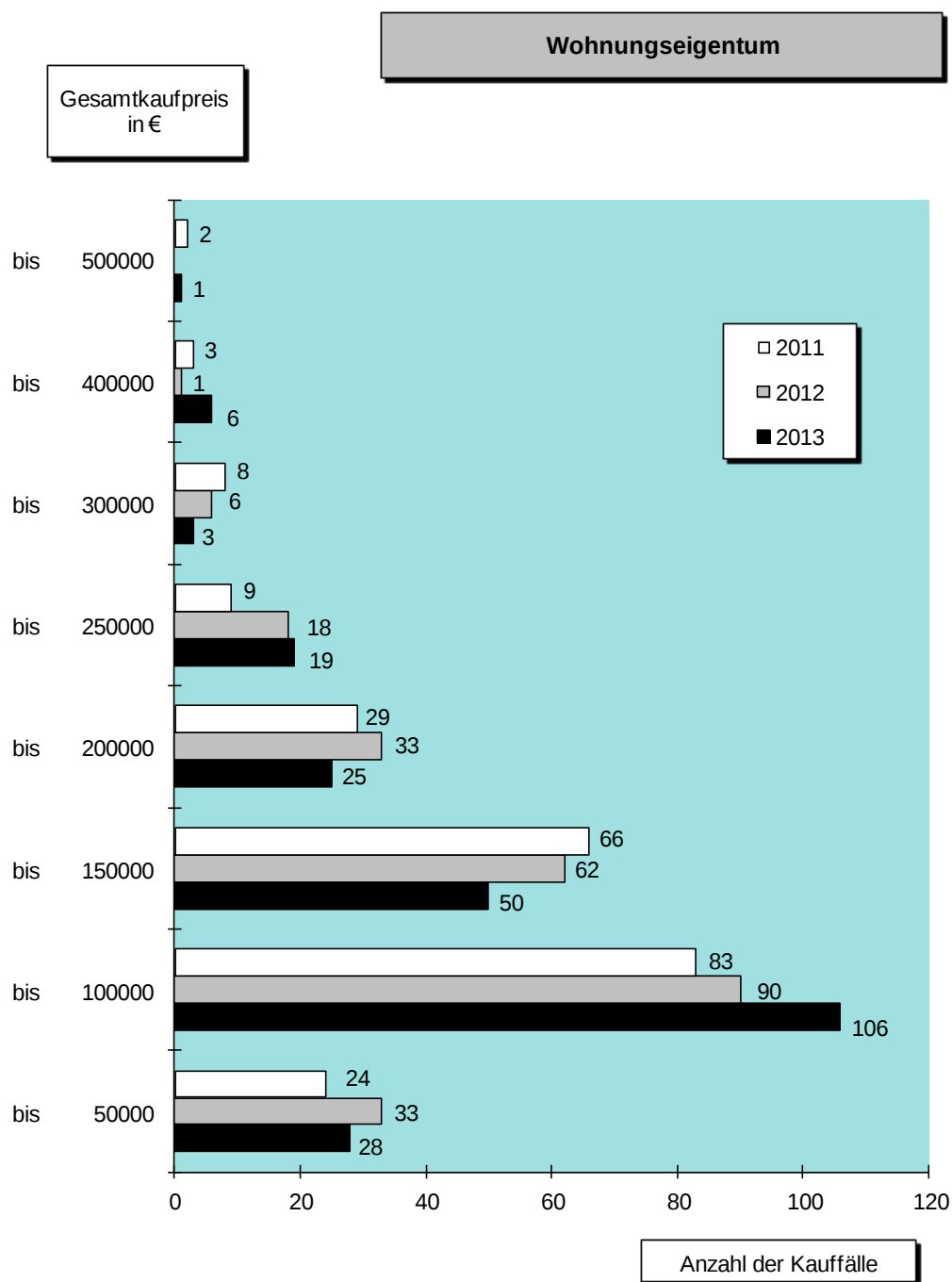
Die Anzahl der Verkäufe und der Geldumsatz bei den Zweitverkäufen von Eigentumswohnungen sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen. Bei den Erstverkäufen sind die Anzahl der Verkäufe und der Geldumsatz erneut rückläufig.

Die Verteilung (der ausgewerteten Kauffälle) auf die einzelnen Kategorien (Erst-/ Zweitverkäufe / Umwandlungen) stellt sich prozentual für das Berichtsjahr 2013 wie folgt dar:



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

Wie in den Vorjahren liegen auch im Jahre 2013 die meisten Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bereich zwischen 50.000 € und 150.000 €. Auffällig ist, dass der Anteil der Wohnungen in der Kategorie 50.000 € bis 100.000 € seit 3 Jahren steigt, während der Anteil in der Kategorie 100.000 € bis 150.000 € rückläufig ist.



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 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 2012 in %
	n	x	s	v	
2012	20	2.004	± 503	± 25 %	
2013	13	2.129	± 266	± 12 %	+ 6,2

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
2013	2.129	+ 6,2

Die Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) betragen im Durchschnitt ca. 2.129 €/qm Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise um 6,2% gestiegen.

*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 2012				Zweitverkäufe 2013				Veränderungen des Mittelwertes gegenüber 2011 in %
	n	x €/qm	s €/qm	v %	n	x €/qm	s €/qm	v %	
bis 1960	45	969	± 340	± 35	32	843	± 299	± 35	- 13,0%
1961 - 1970	14	1.022	±342	± 33	14	879	± 211	± 24	- 14,0%
1971 - 1980	36	1.002	± 263	± 26	42	1.025	± 156	± 15	+ 2,3%
1981 - 1990	38	1.231	± 284	± 23	42	1.248	± 299	± 24	+ 1,4%
1991 - 2000	30	1.450	± 192	± 13	21	1.495	± 276	± 18	+ 3,1%
2001 -	-	-	-	-	5	2.335	± 686	± 29	-
Gesamt-baujahre	163	1.152	± 363	± 32	156	1.140	± 404	± 35	- 1,0%

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 1.495 €/qm im Durchschnitt rd. 630 €/qm unter dem Preisniveau von Erstverkäufen. Objekte der Baujahresklasse 1981 – 1990 sind nochmals um rd. 250 €/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						
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991-2000	2001 -	Gesamt - baujahre
	€/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
2013	843 - 13,0%	879 - 14,0%	1.025 + 2,3%	1.248 + 1,4%	1.495 + 3,1%	2.335 -	1.140 - 1,0%

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 2012 und 2013								
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	922 20 / ± 308	-	1.177 5 / ± 167	1.304 6 / ± 277	-	-	1.123 38 / ± 367	1959
Westviertel	-	-	1.073 8 / ± 186	1.430 12 / ± 116	1.665 8 / ± 311	-	1.288 38 / ± 340	1975
Innenstadt	-	-	-	1.417 8 / ± 199	-	-	1.397 10 / ± 190	1982
Paulusviertel	1.333 8 / ± 243	-	-	-	1.344 9 / ± 283	-	1.250 26 / ± 257	1967
Hochlar	-	-	-	1.080 5 / ± 389	1.555 8 / ± 197	-	1.370 21 / ± 481	1983
Stuckenbusch	-	-	-	-	-	-	1.464 6 / ± 108	1988
Ostviertel	834 5 / ± 351	-	979 11 / ± 367	-	1.505 9 / ± 227	-	1.144 32 / ± 403	1974
Hillen	-	-	988 17 / ± 158	1.283 15 / ± 291	1.410 6 / ± 202	-	1.142 44 / ± 271	1977
Suderwich	754 8 / ± 315	-	969 5 / ± 235	-	-	-	909 17 / ± 328	1969
Hillerheide	777 7 / ± 246	-	919 6 / ± 66	-	-	-	880 17 / ± 217	1966
König-Ludwig	1.071 7 / ± 231	-	990 5 / ± 266	1.079 7 / ± 147	-	-	1.050 25 / ± 223	1965
Süd / Grullbad	568 8 / ± 385	796 7 / ± 286	1.021 6 / ± 83	831 6 / ± 300	-	-	828 30 / ± 344	1967
Hochlarmark	950 5 / ± 187	-	997 5 / ± 120	-	-	-	961 15 / ± 138	1965

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 Kaufpreis unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Punkt 7.2.1 beträgt für alle Baujahre (1924 – 1981) **je qm Wohnfläche 949 Euro** (Vorjahr: 985 Euro).

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 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 Grundstückszustand (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 Ausgleichsbeiträge.

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

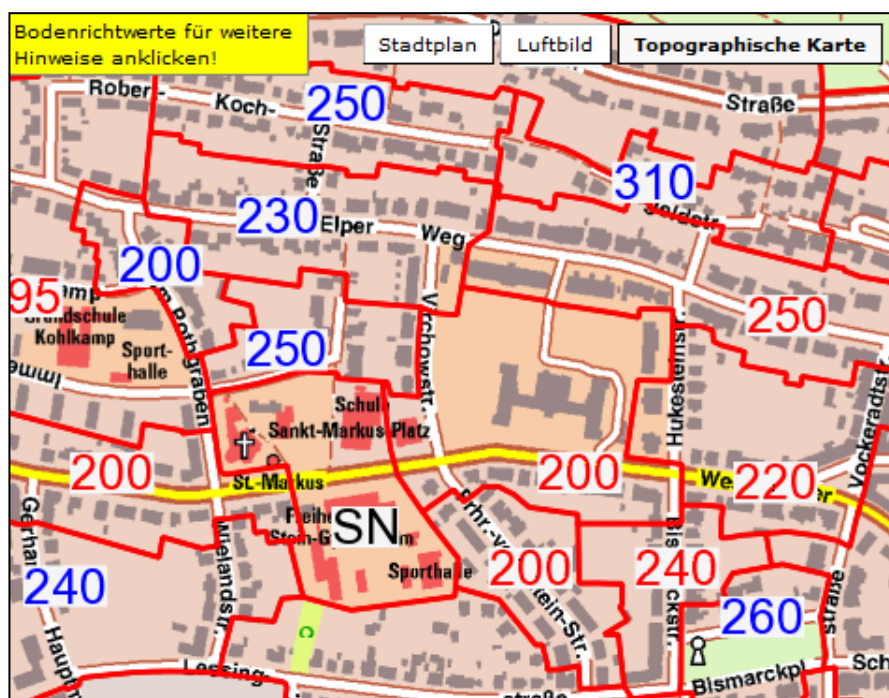
Die Tabelle ist nur dann anzuwenden, wenn der Bodenrichtwert als Eigenschaft eine Tiefenangabe enthält.

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stand: 01.01.2014



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 abgabefreien 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 m² beitrags- und abgabefrei	310	200	140
Doppelhaushälften und Reihenhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m² beitrags- und abgabefrei	240	200	140
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m² 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)

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

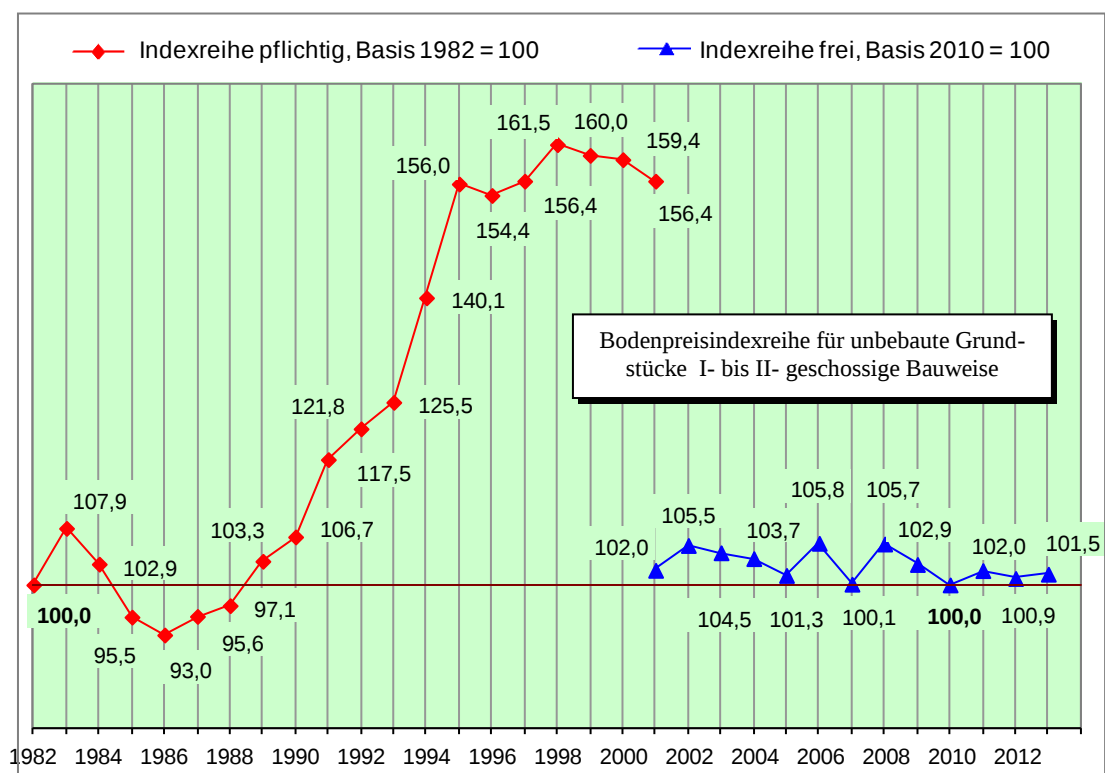
Entsprechend § 11 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Hilfe von Indexreihen erfasst und wiedergegeben werden. Nachfolgend wird die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke mit I- bis II-geschossiger Bauweise anhand von Indexreihen dargestellt.

In dem Zeitraum 1982 bis 2001 spiegelt die Indexreihe die Preisentwicklung des **erschließungsbeitragspflichtigen** Grund und Bodens wider. Bedingt durch die Umstellung auf beitrags- und abgabenfreie Bodenrichtwerte im Jahre 2002 wurde eine neue Indexreihe für die Preisentwicklung des **beitrags- und abgabenfreien** Grund und Bodens eingeführt. Diese Indexreihe wurde auf das Basisjahr 2010 = 100 (Zeitpunkt der Einführung 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.

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



9.2. Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

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

Nach der gesetzlichen Definition ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) zu ermitteln.

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Für das Gebiet der Stadt Recklinghausen wurden aus Kaufpreisen der Jahre 2012 und 2013 die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Dreifamilien-, Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (LZ-Modell der AGVGA.NRW) ermittelt.

Das LZ-Modell der AGVGA.NRW kann unter www.boris.nrw.de → Standardmodelle abgerufen werden.

Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze liegen in der Hauptsache folgende Ansätze / Merkmale zugrunde:

- | | |
|---------------------------|---|
| - Kaufpreis: | Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt) |
| - Rohertrag: | Ermittlung nachhaltig erzielbarer Mieten nach Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen und nach Gewerbemietpreissammlung |
| - Bewirtschaftungskosten: | nach Anlage 3 des LZ-Modells der AGVGA.NRW
Bei den Ansätzen für Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietauswahlwagnis) für gemischtgenutzte Gebäude wurde eine Mischkalkulation entsprechend den Anteilen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung vorgenommen. |
| - Reinertrag: | Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten |
| - Gesamtnutzungsdauer: | i.d.R. 80 Jahre |
| - Restnutzungsdauer: | nach Anlage 2 des LZ-Modells der AGVGA.NRW, i.d.R. > 25 Jahre |
| - Bodenwert: | Bodenrichtwerte (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen) |
| - Wohnungseigentum: | Zweitverkäufe von Wohnungseigentum |

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

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

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

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren										
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes								Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in qm	Ø Kaufpreis in €/qm Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in €/qm Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,7	148	2	85	1.251	5,7	25	50	80	18,2
Standardabw.	± 0,9			± 24	± 340	± 0,5	± 6	± 13		± 4,1
Vermietetes Wohnungseigentum	3,4	30	2	76	1.313	5,7	26	49	80	19,0
Standardabw.	± 1,0			± 19	± 504	± 0,6	± 6	± 16		± 5,8
Dreifamilienwohnhäuser	3,5	10	2	238	911	4,7	33	35	80	15,5
Standardabw.	± 0,7			± 39	± 109	± 0,4	± 3	± 8		± 1,6
Mehrfamilienwohnhäuser (gew erblicher Mietanteil < 20%)	5,4	19	2	418	684	5,0	31	35	80	11,2
Standardabw.	± 0,9			± 159	± 166	± 0,6	± 9	± 10		± 1,7
Wohn- und Geschäftshäuser (gew erblicher Mietanteil > 20%)	7,0	6	2	436	942	7,7	25	33	80	9,8
Standardabw.	± 0,6			± 154	± 493	± 3,6	± 6	± 4		± 1,0
Geschäfts- und Bürohäuser	(7,0 - 7,5)									(10,0)
Standardabw.										
Gewerbe und Industrie	(7,0 - 7,5)									(10,0)
Standardabw.										

(.....) = 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.

9.3. Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte (Sachwertfaktoren) für 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 auf Grund der regionalen Einflüsse auf die Preisgestaltung (z.B. Angebot / Nachfrage, Baupreisniveau) in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist der nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte (vorläufige) Sachwert an die Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB haben die Gutachterausschüsse die Aufgabe Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, zu ermitteln.

Die Auswertung entsprechender Kauffälle durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgt auf der Grundlage des Modells zur Ableitung von Sachwertfaktoren der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (Sachwertmodell der AGVGA.NRW). Das Sachwertmodell kann unter www.boris.nrw.de → Standardmodelle abgerufen werden.

Die wesentlichen Modellparameter des Sachwertmodells sind nachfolgend zusammengestellt:

Herstellungskosten	NHK 2010
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen gem. Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF)
Drempel, Spitzboden	Berücksichtigung entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW
Besonders zu erfassende Bauteile	Pauschal nach Erfahrungssätzen
Baupreisindex	Preisindex des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	70 bis 90 Jahre gem. dem Ausstattungsstandard
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend dem Modell der AGVGA.NRW
Alterswertminderung	linear
Außenanlagen	Pauschal nach Erfahrungssätzen
Bodenwert	Berechnung aus Bodenrichtwerten

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

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

Die Auswertung wurde sowohl für alle Gebäudearten zusammengefasst als auch getrennt für die einzelnen Gebäudearten (freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenhendhäuser, und Reihemittelhäuser) durchgeführt.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren lagen der Geschäftsstelle 24 Kauffälle von freistehenden Häusern, 56 Kauffälle von Doppelhaushälften / Reihenhendhäusern und 23 Kauffälle von Reihemittelhäusern (insgesamt 103 Kauffälle) aus den Jahren 2012 und 2013 mit Sachwerten zwischen ca. 65.000 € und ca. 530.000 € zur Verfügung. Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden vorab ausgesondert. Altbauten mit einer Restnutzungsdauer kleiner als 20 Jahre und Objekte mit größeren Baumängeln / Bauschäden (Ansatz bei der Auswertung > 15.000 €) wurden nicht herangezogen.

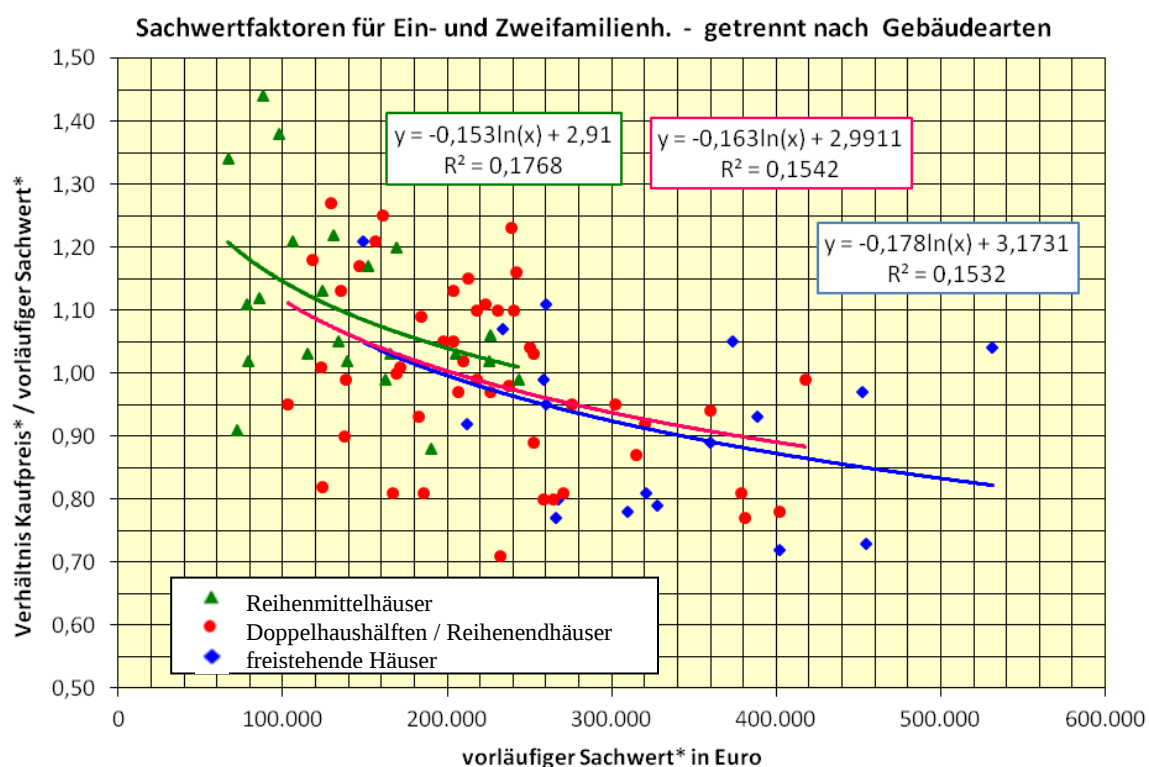
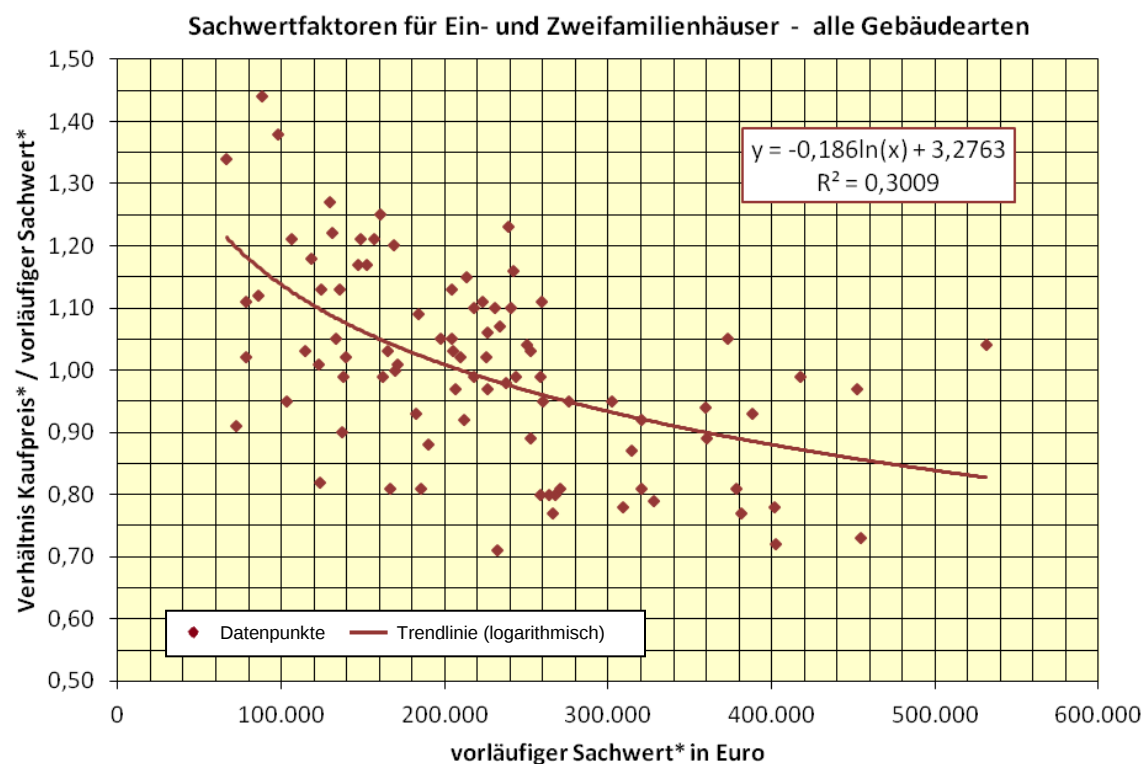
Die Gleichungen der Funktionskurven lauten:

alle Gebäudearten: $y = -0,186 \ln(x) + 3,2763$

freistehende Häuser: $y = -0,178 \ln(x) + 3,1731$

Doppelhaushälften / Reihenendhäuser: $y = -0,163 \ln(x) + 2,9911$

Reihenmittelhäuser: $y = -0,153 \ln(x) + 2,91$



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Sachwertfaktoren unter der Anwendung der o.a. Formeln ermittelt.

vorläufiger Sachwert* in Euro	Sachwertfaktoren			
	freistehende Häuser	Doppelhaus- hälften / Reihenend- häuser	Reihenmittel- häuser	alle Gebäudearten
70.000			1,20	1,20
80.000			1,18	1,18
90.000			1,16	1,15
100.000		1,11	1,15	1,13
120.000		1,08	1,12	1,10
140.000	1,06	1,06	1,10	1,07
160.000	1,04	1,04	1,08	1,05
180.000	1,02	1,02	1,06	1,03
200.000	1,00	1,00	1,04	1,01
220.000	0,98	0,99	1,03	0,99
240.000	0,97	0,97	1,01	0,97
260.000	0,95	0,96		0,96
280.000	0,94	0,95		0,94
300.000	0,93	0,94		0,93
320.000	0,92	0,93		0,92
340.000	0,91	0,92		0,91
360.000	0,90	0,91		0,90
380.000	0,89	0,90		0,89
400.000	0,88	0,89		0,88
420.000	0,87	0,88		0,87
440.000	0,86			0,86
460.000	0,85			0,85
480.000	0,84			0,84
500.000	0,84			0,84
520.000	0,83			0,83

* schadenfreies Objekt

Beispiel:

Der vorläufige Sachwert für ein Reihenmittelhaus wurde ohne Berücksichtigung von Baumängeln / Bauschäden (schadenfreies Objekt) mit 160.000 € ermittelt. Aus der o.a. Tabelle ergibt sich für Reihenmittelhäuser bei einem vorläufigen Sachwert ein Sachwertfaktor von 1,08. Die Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt erfolgt durch Multiplikation des Sachwertes mit dem Sachwertfaktor:

$$160.000 \text{ €} \times 1,08 = \underline{172.800 \text{ €}}$$

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

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

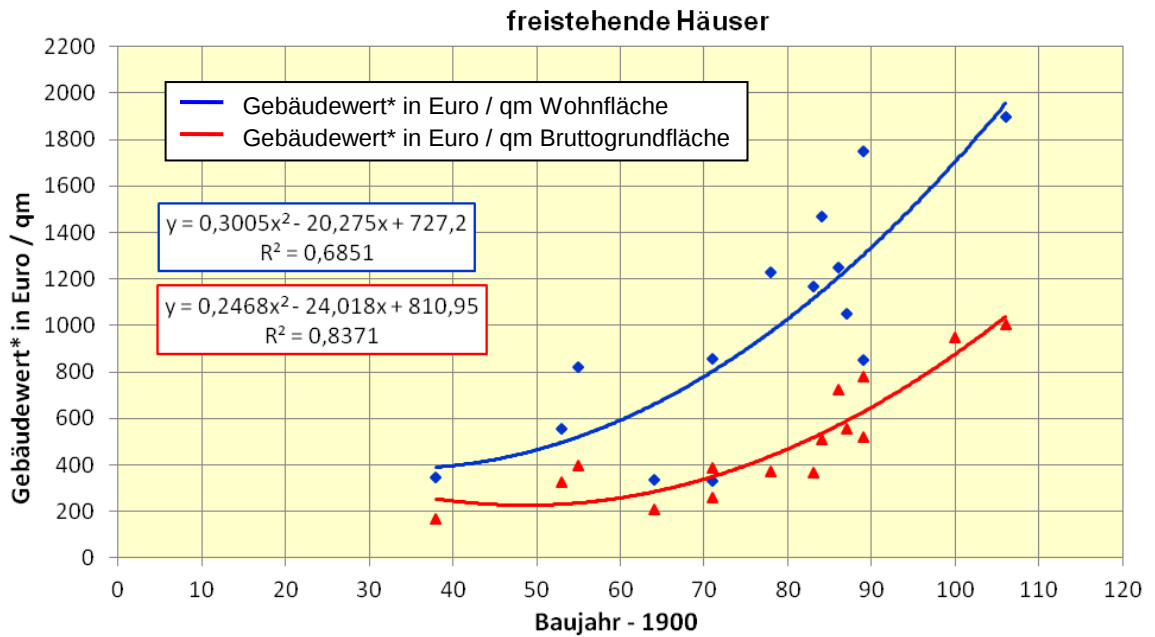
Die Gebäudedefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden getrennt für freistehende Häuser, für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und für Reihemittelhäuser abgeleitet. Um die Ergebnisse der Auswertung auf eine breitere Datenbasis zu stellen, wurden Kaufpreise der letzten 3 Jahre zugrunde gelegt. 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:	216 qm
	Ø Bruttogrundfläche:	434 qm
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser:	Ø Wohnfläche:	132 qm
	Ø Bruttogrundfläche:	276 qm
Reihemittelhäuser:	Ø Wohnfläche:	123 qm
	Ø Bruttogrundfläche:	248 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.

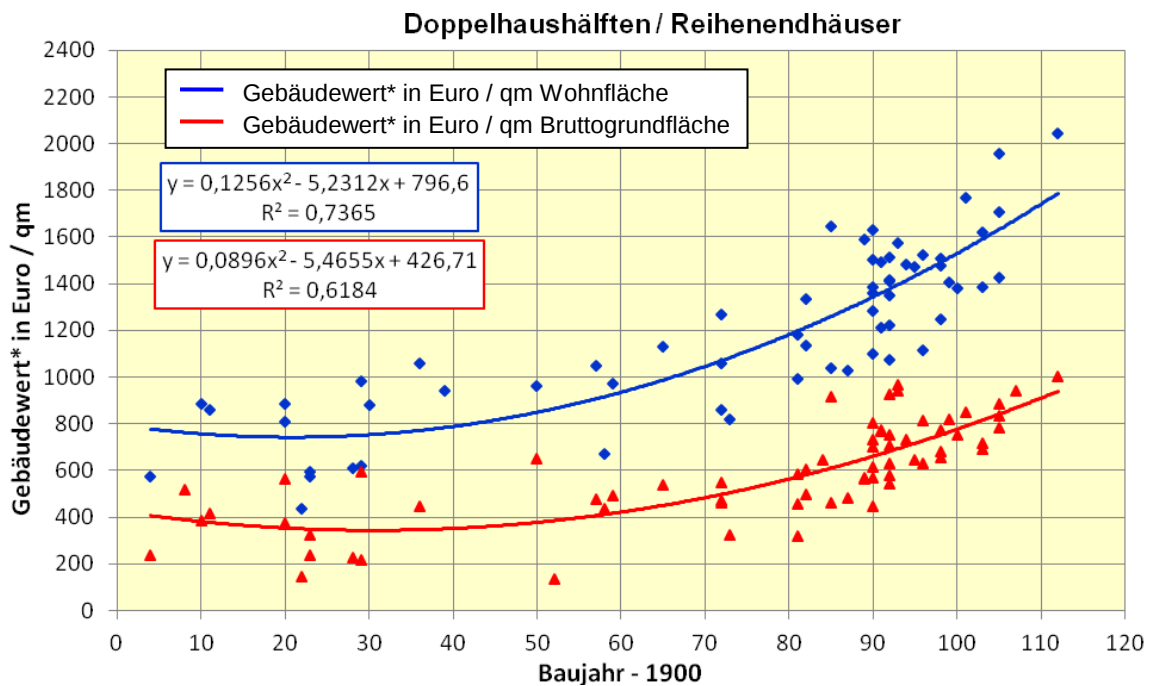


Die Funktionsgleichungen für freistehende Häuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,3005x^2 - 20,275x + 727,2$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,2468x^2 - 24,018x + 810,95$

$x = \text{Baujahr} - 1900$

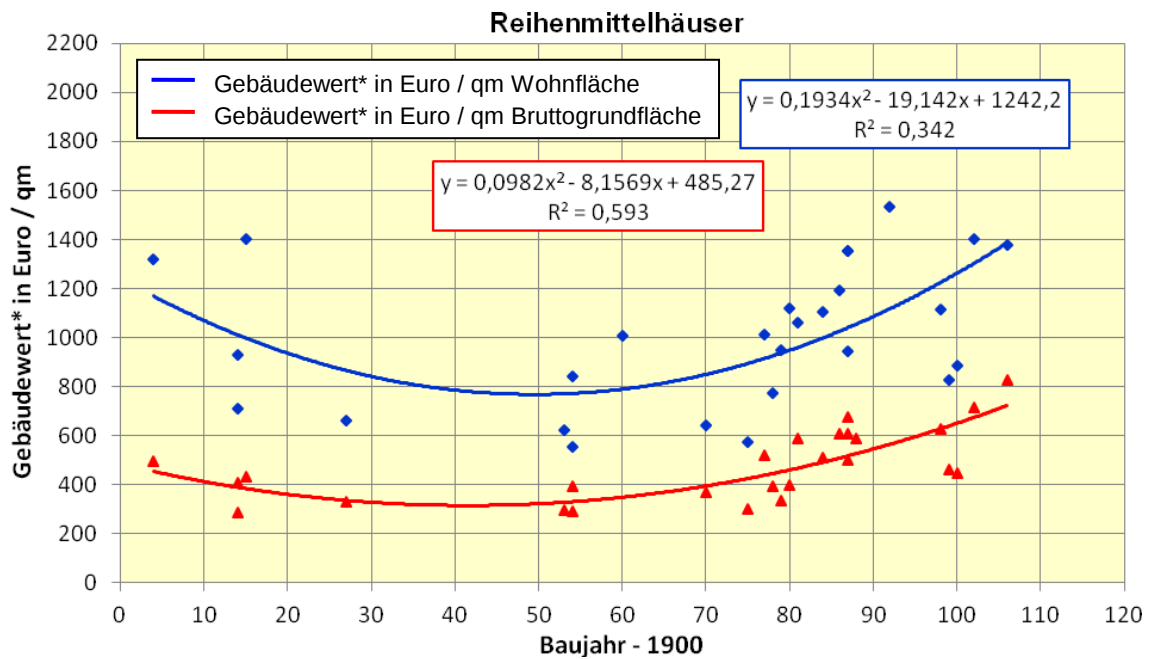


Die Funktionsgleichungen für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,1256x^2 - 5,2312x + 796,6$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,0896x^2 - 5,4655x + 426,71$

$x = \text{Baujahr} - 1900$



Die Funktionsgleichungen für Reihenmittelhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,1934x^2 - 19,142x + 1242,2$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,0982x^2 - 8,1569x + 485,27$

$x = \text{Baujahr} - 1900$

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte, Baujahr 1980

Berechnung der Gebädefaktoren (F) für Doppelhäuser / Reihenendhäuser:

bezogen auf die Wohnfläche: $x = 1980 - 1900 = 80$
 $F = 0,1256 \times 80^2 - 5,2312 \times 80 + 796,6$
 $F = 1182 \text{ Euro / qm}$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $x = 1980 - 1900 = 80$
 $F = 0,0896 \times 80^2 - 5,4655 \times 80 + 426,71$
 $F = 563 \text{ Euro / qm}$

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

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

Baujahr	Gebäundefaktoren*					
	freistehende Häuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF
1950	465	227	849	377	769	323
1955	521	237	889	397	774	334
1960	593	258	935	421	790	349
1965	679	293	987	450	815	370
1970	780	339	1.046	483	850	395
1975	897	398	1.111	521	894	426
1980	1.028	469	1.182	563	949	461
1985	1.175	553	1.259	610	1.012	501
1990	1.337	648	1.343	661	1.086	547
1995	1.513	757	1.433	716	1.169	597
2000	1.705	877	1.529	776	1.262	652
2005	1.911	1.010	1.632	841	1.365	711
* Gebäudewert in € / qm (schadenfreies Objekt, ohne Bodenwert sowie ohne Zeitwerte für Außenanlagen, Hausanschlüsse und Nebengebäude)						

Beispiel

Bewertungsobjekt:	Reihenmittelhaus
Baujahr:	1985
Wohnfläche:	125 qm
Bruttogrundfläche (BGF):	258 qm
Bodenwert:	42.000 €
Zeitwert der Außenanlagen / Hausanschlüsse:	8.000 €
Zeitwert der Garage:	4.000 €
Wertminderung wegen Bauschäden:	5.000 €

Gebäundefaktoren aus der Tabelle
für Reihenmittelhäuser, Baujahr 1985: 1012 €/qm Wohnfläche / 501 €/qm BGF

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Wohnfläche:

$$125 \text{ qm} \times 1.012 \text{ €/qm} + 42.000 \text{ €} + 8.000 \text{ €} + 4.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = \mathbf{175.500 \text{ €}}$$

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Bruttogrundfläche (BGF):

$$258 \text{ qm} \times 501 \text{ €/qm} + 42.000 \text{ €} + 8.000 \text{ €} + 4.000 \text{ €} - 5.000 \text{ €} = \text{rd. } \mathbf{178.000 \text{ €}}$$

9.4.2. Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

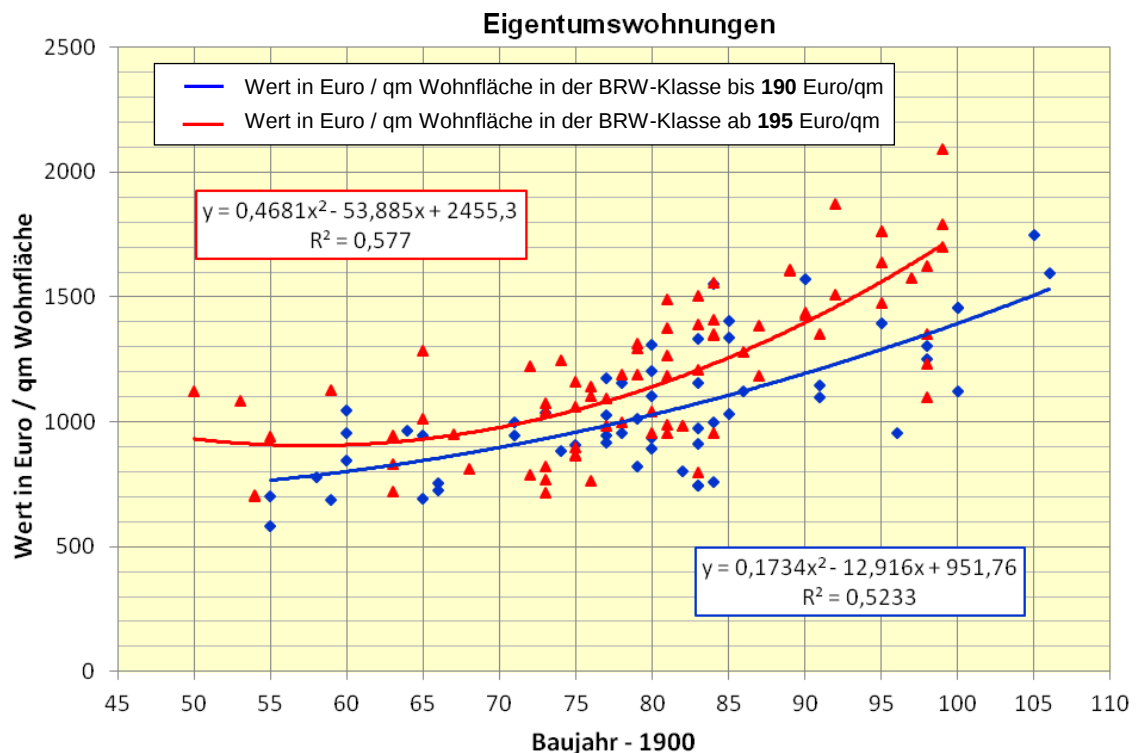
Bei den Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen handelt es sich um vom Baujahr abhängige Werte je qm Wohnfläche einschließlich des Miteigentumsanteils am Grund und Boden sowie der anteiligen Erschließungskosten. Nicht enthalten sind die Wertanteile für Garagen bzw. Stellplätze, für Sondernutzungsrechte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

Die Gebäudefaktoren wurden aus den Kaufpreisen des Jahres 2013 (Berichtsjahr) ermittelt. Für die Auswertung wurden nur Weiterverkäufe in Objekten mit mindestens 3 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 bis 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:

Ø Wohnfläche:	BRW-Klasse bis 190 €/qm: 77 qm BRW-Klasse ab 195 €/qm: 80 qm
Ø Anzahl der Wohnungen in der Wohnanlage	BRW-Klasse bis 190 €/qm: 17 BRW-Klasse ab 195 €/qm: 17
Ø Bodenrichtwert:	BRW-Klasse bis 190 €/qm: 160 €/qm BRW-Klasse ab 195 €/qm: 225 €/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: $y = 0,1734x^2 - 12,916x + 951,76$

BRW-Klasse ab 195 €/qm: $y = 0,4681x^2 - 53,885x + 2455,3$

$x = \text{Baujahr} - 1900$

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Baujahr: 1975

Bodenrichtwert: 180 €/qm (= BRW-Klasse bis 190 €/qm)

Berechnung des Gebädefaktors (F):

$x = 1975 - 1900 = 75$

$F = 0,1734 \times 75^2 - 12,916 \times 75 + 951,76$

$F = 958 \text{ Euro / qm Wohnfläche}$

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	766	908
1960	801	907
1965	845	930
1970	897	977
1975	958	1.047
1980	1.028	1.140
1985	1.107	1.257
1990	1.194	1.397
1995	1.290	1.561
2000	1.394	1.748

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

Beispiel:

Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung: 70 qm

Baujahr: 1985

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

Wert der Garage: 3.000 €

Gebädefaktor aus der Tabelle: 1.257 €/qm Wohnfläche

überschlägiger Wert: $70 \text{ qm} \times 1.257 \text{ €/qm} + 3.000 \text{ €} = \text{rd. } 91.000 \text{ €}$

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

9.5.1. 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.

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.

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Bodenwertanteil:
 - erzielbarer Erbbauzins gemäß Vertrag
 - angemessener Erbbauzinssatz (hier regelmäßig 3%)
 - beitrags- und abgabefreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
 - Restlaufzeiten gemäß Vertrag (36 bis 77 Jahre)
- Gebäudewertanteil (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen) gemäß Sachwertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Sachwertmodell der AGVGA.NRW, Beschreibung unter Punkt 9.3, Seite 50).
- Kaufpreis, normiert auf ein schadenfreies Objekt.

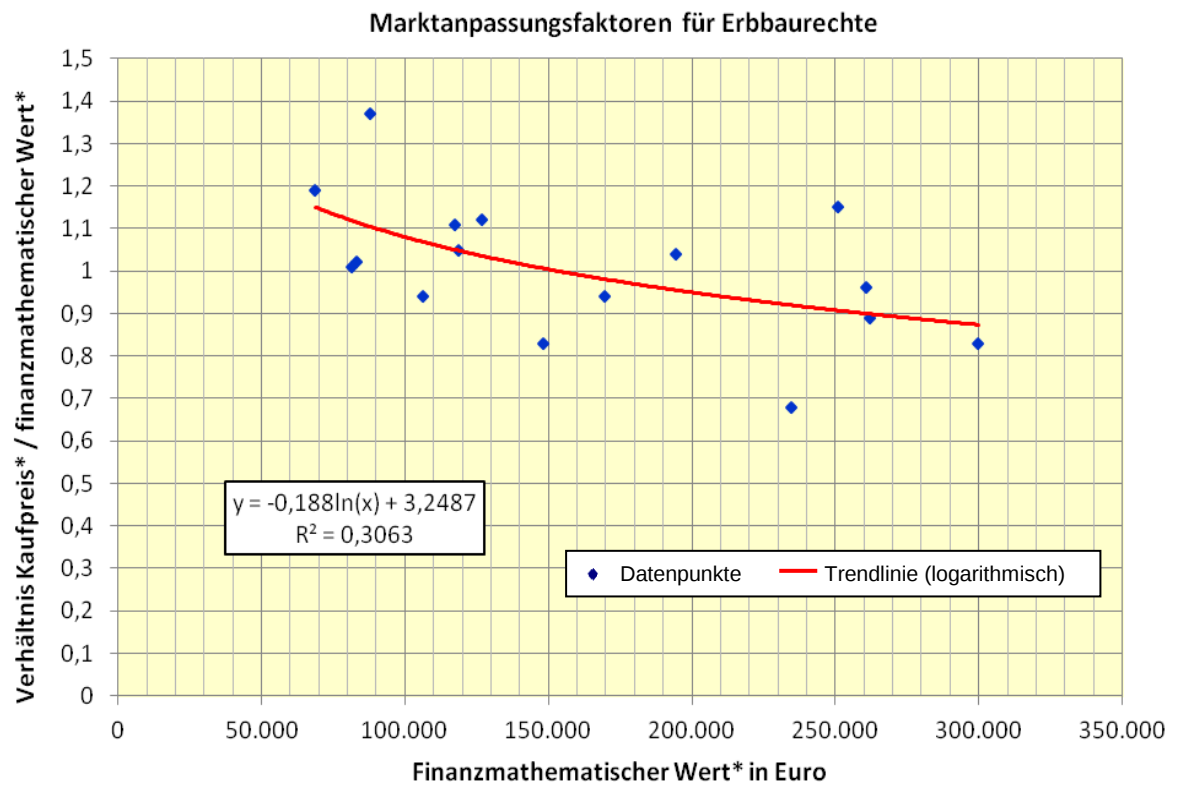
Der Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Dabei wurde den Kaufpreisen der „Finanzmathematische Wert“ gegenüber gestellt, d.h.

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

Für die Auswertung standen 24 Kauffälle aus dem Jahr 2013 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,188 \ln(x) + 3,2487$

Der Marktanpassungsfaktor von 1,00 liegt bei einem finanzmathematischen Wert von ca. 160.000 Euro.



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.a. Formel für finanzmathematische Werte zwischen 70.000 und 300.000 € ermittelt.

Finanzmath. Wert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Finanzmath. Wert*	Finanzmath. Wert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Finanzmath. Wert*
70.000	1,15	190.000	0,96
80.000	1,13	200.000	0,95
90.000	1,10	210.000	0,94
100.000	1,08	220.000	0,94
110.000	1,07	230.000	0,93
120.000	1,05	240.000	0,92
130.000	1,03	250.000	0,91
140.000	1,02	260.000	0,90
150.000	1,01	270.000	0,90
160.000	1,00	280.000	0,89
170.000	0,98	290.000	0,88
180.000	0,97	300.000	0,88

* schadenfreies Objekt

Beispiel:

Der finanzmathematische Wert eines Erbbaurechtes wurde ohne Berücksichtigung von Baumängeln / Bauschäden (schadenfreies Objekt) 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 0,98. Der marktangepasste Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

$$170.000 \text{ €} \times 0,98 = \underline{166.600 \text{ €}}$$

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

9.5.2. 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:

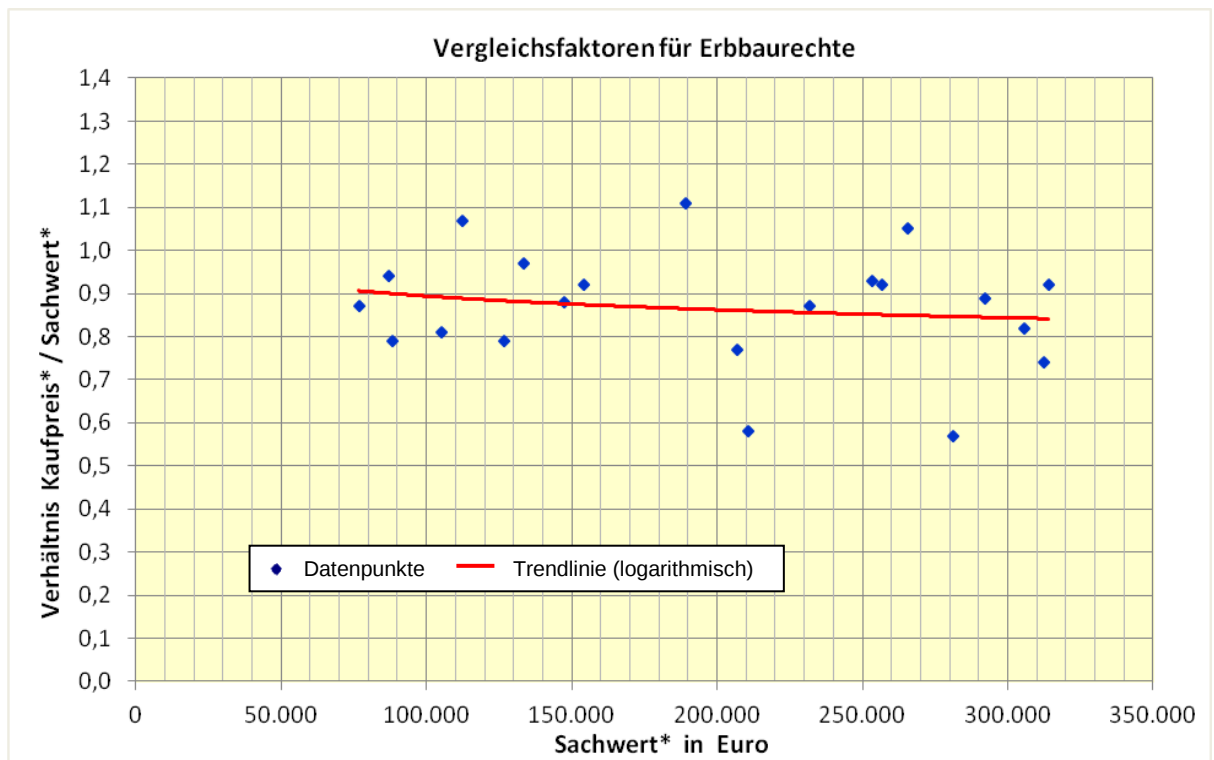
- Bodenwertanteil: beitrags- und abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
- Gebäudewertanteil (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen) gemäß Sachwertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Sachwertmodell der AGVGA.NRW, Beschreibung unter Punkt 9.3, Seite 50).
- 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 24 Kauffälle aus dem Jahr 2013 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = - 0,046 \ln (x) + 1,4223$



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Vergleichsfaktoren unter Anwendung der o.a. Formel für Sachwerte zwischen 70.000 und 320.000 € ermittelt.

Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Sachwert*
ab 80.000	0,90
bis 100.000	0,89
bis 115.000	0,88
bis 145.000	0,87
bis 180.000	0,86
bis 225.000	0,85
bis 280.000	0,84
bis 320.000	

* schadenfreies Objekt

Beispiel:

Der Sachwert wurde zu 200.000 € 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 200.000 € beträgt 0,86. Der marktangepasste Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

$$200.000 \text{ EUR} \times 0,86 = \underline{172.000 \text{ €}}$$

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

9.5.3. 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:

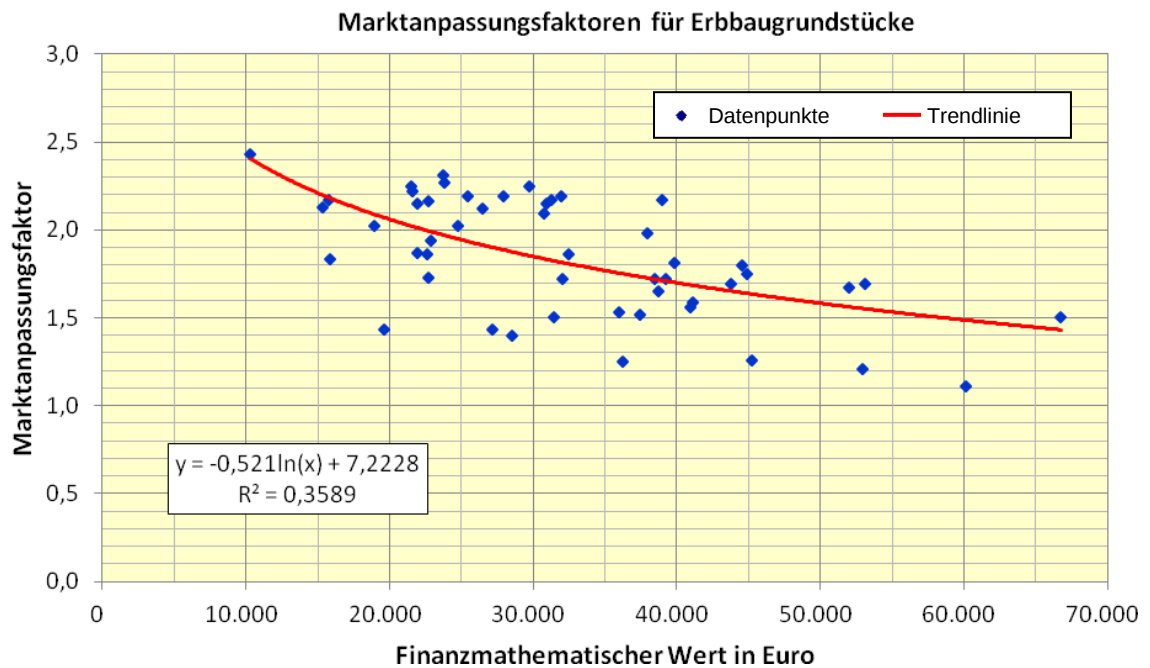
- Bodenwertanteil
 - beitrags- und abgabefreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
 - Abzinsungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und des angemessenen Erbbauzinssatzes (hier regelmäßig 3%)
 - vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins
 - Kapitalisierungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und des angemessenen Erbbauzinses (s.o.)
 - Restlaufzeiten des Erbbaurechtes zwischen 23 und 65 Jahren
- Gebäudewertanteil
 - 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 60 Kauffälle in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 140 und 200 Euro aus den Jahren 2012 und 2013 zur Verfügung. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Gebiete mit einer I- bis II- geschossigen Wohnbebauung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,521 \ln(x) + 7,2228$



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	2,42
15.000	2,21
20.000	2,06
25.000	1,95
30.000	1,85
35.000	1,77
40.000	1,70
45.000	1,64
50.000	1,59
55.000	1,54
60.000	1,49

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 1,85. Der marktangepasste Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$30.000 \text{ €} \times 1,85 = \underline{\underline{55.500 \text{ €}}}$$

9.5.4. 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:

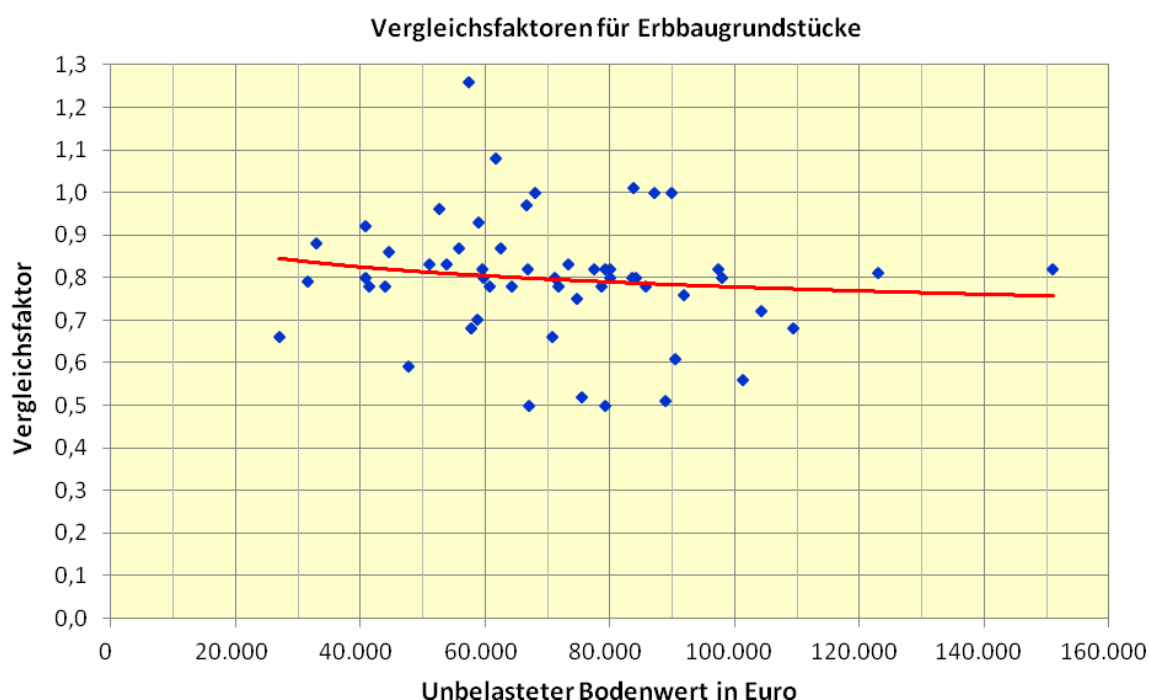
- beitrags- und abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
- Restlaufzeit des Erbbaurechtes zwischen 23 und 65 Jahren
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück lt. Vertrag

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 58 Kauffälle in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 140 und 200 Euro aus den Jahren 2012 und 2013 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 rd. 1,3 liegt eine logarithmische Trendlinie in diesem Diagramm zwischen den Werten 0,86 und 0,76.



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Vergleichsfaktoren für unbelastete Bodenwerte zwischen 20.000 und 120.000 € ermittelt.

unbelasteter Bodenwert in Euro	Vergleichsfaktor
20.000	0,86
30.000	0,84
40.000	0,83
50.000	0,82
60.000	0,81
70.000	0,80
80.000	0,79
90.000	0,79
100.000	0,78
110.000	0,78
120.000	0,77

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 0,81. Der marktangepasste Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$60.000 \text{ €} \times 0,81 = 48.600 \text{ €}$$

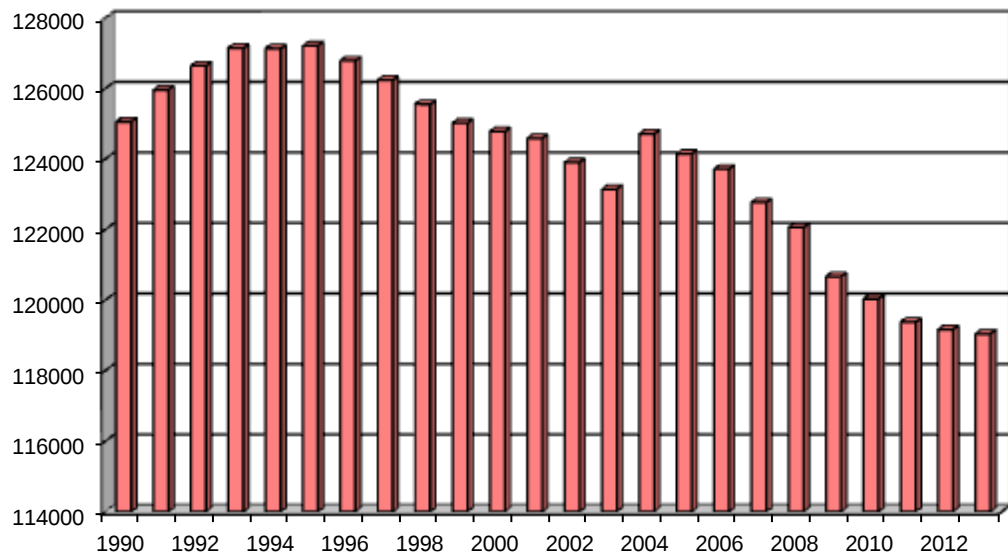
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1. Soziologische Daten

Kennzahlen Recklinghausen, Stand 2013

Einwohner:	119.044
Einwohnerdichte:	1.792 (Einwohner/qkm)
Fläche in qkm:	66,4 qkm
- Siedlungsfläche	37,4 qkm (56%)
- Wald, Acker, Wasser	29,0 qkm (44%)
Arbeitslosenquote:	12,6 %
Kaufkraftkennziffer:	96,2
Zentralitätskennziffer:	118,0
Hebesätze der Realsteuer	
- Gewerbesteuer:	490
- Grundsteuer A:	335
- Grundsteuer B:	580

Einwohnerentwicklung in der Stadt Recklinghausen seit 1990



Quelle: Stadt Recklinghausen

Einwohnerdichte in den einzelnen Stadtteilen Stand: 31.12.2013

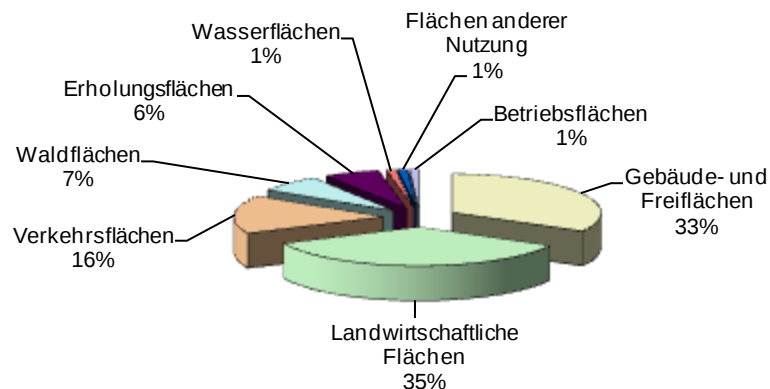
Statistischer Bezirk	Stadtteil	Fläche in qkm	Hauptwohn - bevölkerung	Einwohner pro qkm
101	INNENSTADT	0,4	1.658	4.670
102	NORDVIERTEL	2,6	9.058	3.492
103	SPECKHORN / BOCKHOLT	11,0	1.430	131
104	OSTVIERTEL	5,0	11.372	2.269
105	WESTVIERTEL	1,8	7.145	4.041
106	HOCHLAR	2,6	5.096	1.983
107	PAULUSVIERTEL	2,4	7.477	3.058
108	STUCKENBUSCH	2,8	2.404	859
109	HILLERHEIDE	4,8	6.862	1.420
110	HILLEN	3,0	9.397	3.184
111	BERGHAUSEN	1,7	421	252
212	GRULLBAD	2,6	6.234	2.369
213	SÜD	2,9	12.708	4.384
214	KÖNIG-LUDWIG	4,0	11.584	2.865
215	RÖLLINGHAUSEN	2,9	4.085	1.423
316	HOCHLARMARK	4,1	10.108	2.438
417	SUDERWICH	10,1	11.564	1.140
418	ESSEL	1,8	441	252
	Recklinghausen gesamt	66,4	119.044	1.792
Stand: 31.12.2012				
Zum Vergleich	Kreis Recklinghausen	760,4	623.409	820
	Nordrhein - Westfalen	34097,7	17.848.113	523

Quelle: Stadt Recklinghausen / Landesdatenbank NRW

10.2. Strukturdaten Bauen und Wohnen

10.2.1. Flächennutzung

Flächennutzung Stadt Recklinghausen (31.12.2012)
(Quelle: Landesdatenbank NRW)



10.2.2. Bauanträge /- genehmigungen

Jahrgang	2011	2012	2013
Bauanträge	603	599	553
Baugenehmigungen	476	500	416
davon:			
- Neubau Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser	94	59	24
- Neubau Mehrfamilienwohnhäuser	13	12	10
- Wohneinheiten insgesamt (einschl. Nutzungsänderungen)	242	226	137

Quelle: Stadt Recklinghausen

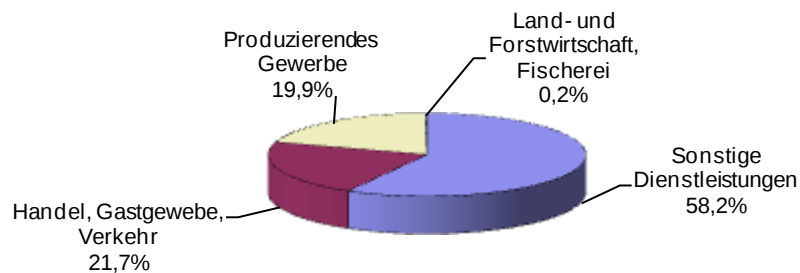
10.2.3. Bestand Wohngebäude / Wohnungen in Recklinghausen

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	10.815	3.955	7.802	22.572	60.408
2011	10.879	3.966	7.807	22.652	60.511
2012	10.972	3.972	7.816	22.760	60.703
2013	noch nicht bekannt				
Quelle : Landesdatenbank NRW					
ab 2010: Die Ergebnisse der Fortschreibung basieren auf der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09. Mai 2011					
bis 2009: Die Ergebnisse der Fortschreibung basieren auf der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987					

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% .

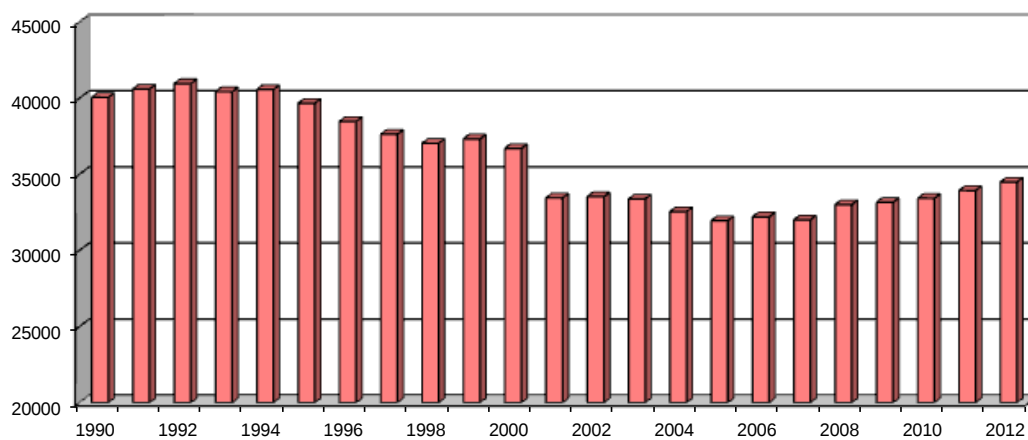
10.3. Wirtschaftsdaten

34.486 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in der Stadt Recklinghausen im Jahre 2012 (30.06.2012) 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