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

Grundstücksmarktbericht 2015.
Recklinghausen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2015

- Berichtszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014 -

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
Internet: www.gars.nrw.de/ga-recklinghausen

Recklinghausen, im Mai 2015

Auflagenhöhe: 60 (Druckausgabe)

Gebühr: 52,-- € (Druckausgage)
39,-- **€** (Download unter www.borisplus.nrw.de)

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 2014**	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	Land-und forstwirtschaftliche 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	27
6.2.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	27
6.2.2	Neubauten	28
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 (Gebäudefaktoren) 54
9.4.1 Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser 54
9.4.2 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen 58
9.5 Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhaus-Grundstücke) 60
9.5.1 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte 60
9.5.2 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte 62
9.5.3 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke 64
9.5.4 Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke 66

10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt 68

10.1 Soziologische Daten 68
10.2 Strukturdaten Bauen und Wohnen 70
10.2.1 Flächennutzung 70
10.2.2 Bauanträge /-genehmigungen 70
10.2.3 Bestand Wohngebäude / Wohnungen in Recklinghausen 71
10.3 Wirtschaftsdaten 71

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, Kollegschulen, 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 2014 wurden in der Stadt Recklinghausen 840 Kaufverträge (Vorjahr 829) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 194,1 Millionen Euro (Vorjahr 134,1) registriert.

Unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz wird seit Jahren im Wesentlichen von den Umsätzen im Bereich der baureifen Wohngrundstücke (individuelle Bauweise und Geschosswohnungsbau) 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 2013 / 2014 in der Baujahresklasse 1950 – 1974 für durchschnittlich 270.000 €; in der Baujahrsklasse ab 1975 für durchschnittlich 293.000 € verkauft.
Für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser wurden in den gleichen Baujahresklassen durchschnittlich 160.000 € bzw. 239.000 € und für Reiheneigenheime (Mittelhäuser) 122.000 € bzw. 195.000 € gezahlt (siehe Punkt 6.2).

Eigentumswohnungen

Die Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) betragen im Durchschnitt ca. 2.241 €/qm Wohnfläche. Es wurde eine Preisänderung zum Vorjahr von +5,3 % festgestellt.
Eine zwischen 1991 und 2000 errichtete Eigentumswohnung (Zweitverkäufe) wird durchschnittlich mit ca. 1.376 €/qm Wohnfläche auf dem Grundstücksmarkt gehandelt (siehe Punkt 7.2).

Zwangsversteigerungen

In den o.a. Umsätzen sind Zwangsversteigerungen nicht enthalten. Im Jahr 2014 wurden dem Gutachterausschuss 38 Zwangsversteigerungsfälle (2 unbebaute Objekte, 20 bebaute Objekte, 16 Wohnungs-/Teileigentumsobjekte) mit einem Gesamtvolumen von 8,2 Millionen Euro mitgeteilt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Grundstücksmarktberichte tragen zur Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Recklinghausen für die Öffentlichkeit bei. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2015 gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt im Berichtszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014. 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 Marktanpassungsfaktoren.

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 (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten)
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Auskünfte über Bodenrichtwerte
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Erstellung von Marktanalysen.

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2014

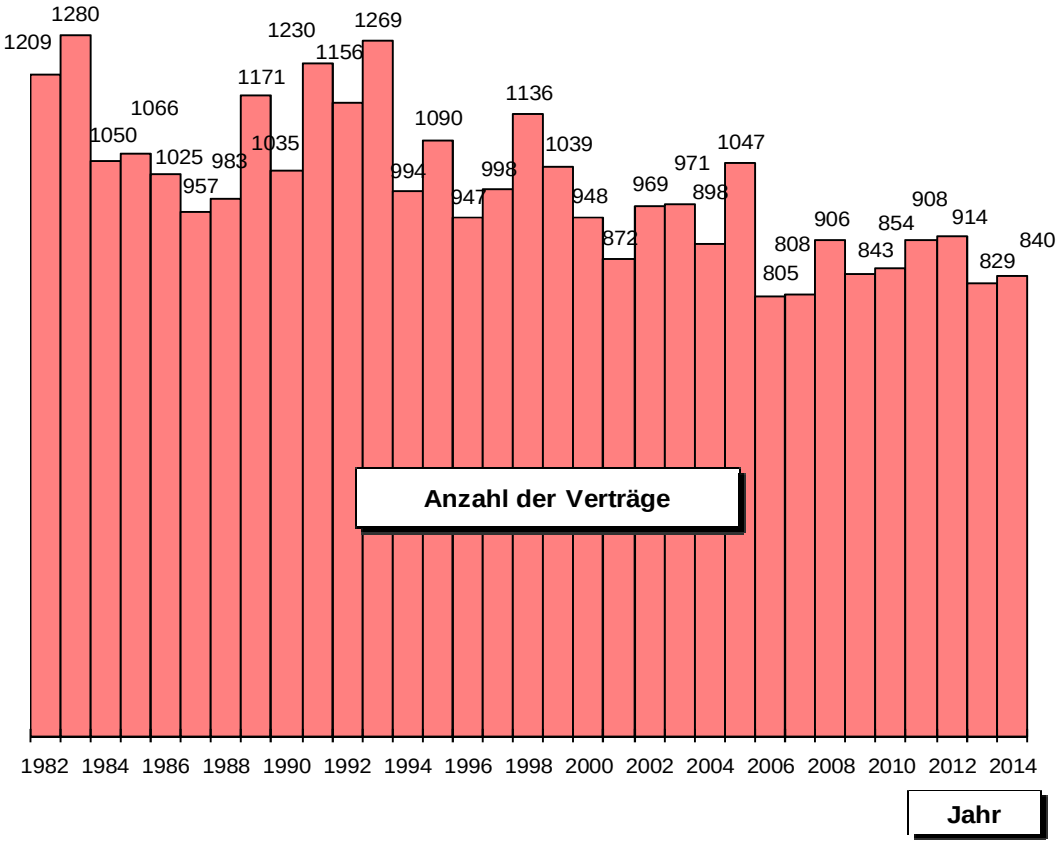
4.1. Anzahl der registrierten Verträge

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 2014 sind 840 Verträge von den beurkundenden Stellen übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr mit 829 Verträgen entspricht dies einer Zunahme von 11 Verträgen. Im langjährigen Vergleich seit 1982 gab es nur in den Jahren 2006, 2007 und 2013 niedrigere Vertragsaufkommen.

Die meisten Kaufverträge wurden im Jahr 2014 über Objekte in den Stadtteilen Suderwich (91 Verträge) geschlossen, gefolgt von Süd (80 Verträge) und Ost (77 Verträge).



4.1.1. Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmern

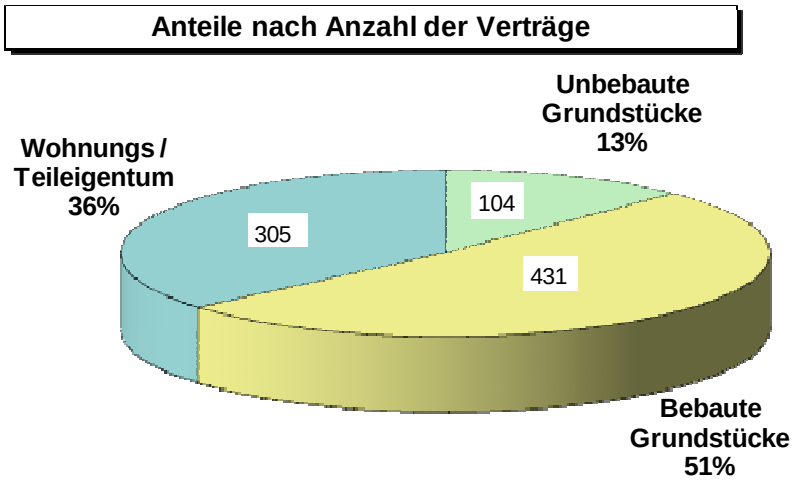
Die überwiegende Anzahl der Verträge wurde zwischen Privatpersonen geschlossen (661 Verträge = 79 %).

Es folgt der Abschluss von Verträgen zwischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Immobilienunternehmen und Privatpersonen (82 Verträge = 10 %).

Verkäufer	Erwerber				
	Privat	Wohnungsbau-gesellschaften, Immobilien-unternehmen	Gewerbe und Industrie, Versorgungs-unternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige
Privat	661	4	5	9	5
Wohnungsbau-gesellschaften, Immobilien-unternehmen	82	6	2	_	_
Gewerbe und Industrie, Versorgungs-unternehmen	15	1	7	_	_
Körperschaften des öffentlichen Rechts	22	1	1	4	1
Sonstige	7	1	2	2	2

4.1.2. Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten gegliedert

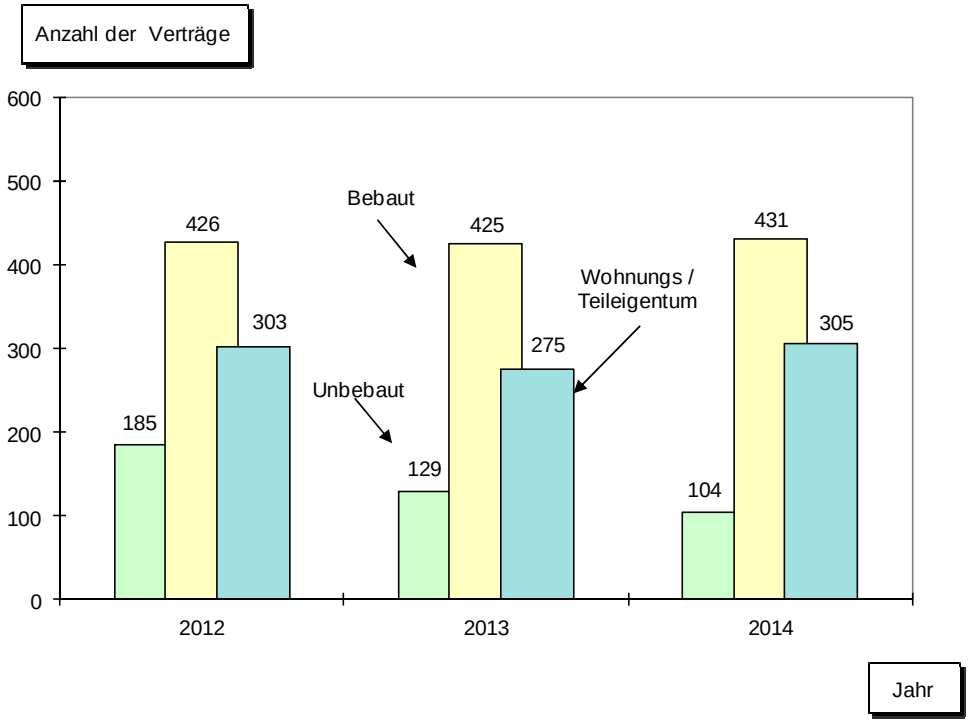
Das Marktgeschehen der drei bedeutendsten Teilmärkte - unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- / Teileigentum - stellt sich prozentual für 2014 wie folgt dar:



Der größte Anteil des Vertragsaufkommens ist mit 51% bei den bebauten Grundstücken gegeben, es folgt das Wohnungs- / Teileigentum mit 36% und der Teilmarkt unbebaute Grundstücke mit 13%.

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

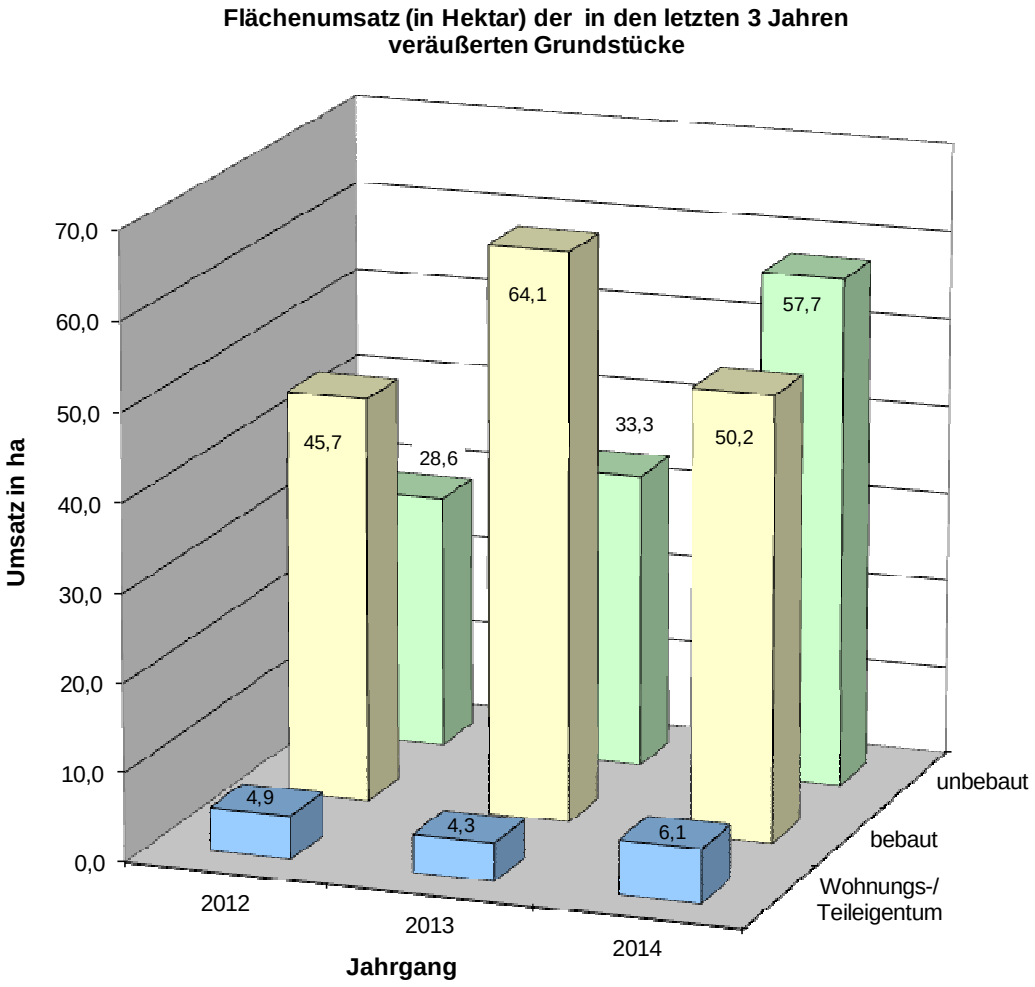
Auffallend ist, dass die Anzahl der Verträge bei den bebauten Grundstücken in den letzten 3 Jahren konstant bei 425 bis 431 liegt, während bei den unbebauten Grundstücken ein deutlicher Abwärtstrend erkennbar ist.



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 101,7 ha im Vorjahr auf 114,0 ha im Jahr 2014 gestiegen (+12%). Während bei den bebauten Grundstücken eine Abnahme um 13,9 ha (-22%) zu verzeichnen war, konnte bei den unbebauten Grundstücken eine deutliche Zunahme von 24,4 ha (+73%) beobachtet werden.



4.3. Geldumsatz

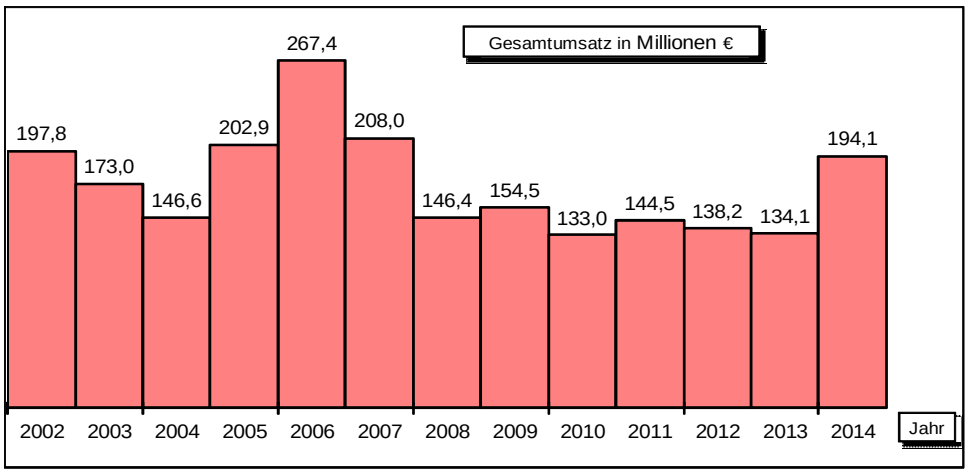
Die nachfolgende Tabelle und das Diagramm zeigen, dass im Berichtsjahr 2014 in der Stadt Recklinghausen insgesamt 194,1 Millionen € umgesetzt wurden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen Zugang von 45%. Das Umsatzvolumen erreicht damit den höchsten Stand der letzten sieben Jahre.

Der Umsatzanstieg ist in allen drei Teilmärkten zu beobachten. Der Schwerpunkt des Geldumsatzes liegt wie in den vergangenen Jahren bei den bebauten Grundstücken mit 143,5 Millionen €, was gegenüber dem Vorjahr einem Plus von 53% entspricht. Seit 2002 ist es drittgrößte Wert. Lediglich in den Jahren 2006 und 2007 wurde mehr umgesetzt.

Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Wohnungs- und Teileigentum. Hier wurde mit 38,4 Millionen € (+23% gegenüber dem Vorjahr) der größte Umsatz seit 2003 erreicht.

Ein entgegengesetzter Trend lässt sich bei den unbebauten Grundstücken feststellen. Trotz des Umsatzanstiegs von 34% auf 12,2 Millionen € markieren die Umsatzzahlen der letzten beiden Jahre die niedrigsten Werte seit 2002.

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	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	12,2	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	143,5	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	38,4	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	194,1	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 2014 liegen 109 Kauffälle über unbebaute Grundstücke vor:

Individueller Wohnungsbau	17
Flächen für Wohnungseigentum (bis II- geschossige Bauweise)	--
Flächen für Wohnungseigentum (ab III- geschossige Bauweise)	2
Geschosswohnungsbau	9
Gewerbebauland	6
Rohbauland	1
Bauerwartungsland	--
Baulandzukäufe (Arrondierung)	18
Gemeinbedarfsflächen	--
Gartenland	4
Hinterland	--
Landwirtschaftliche Flächen	4
Außerlandwirtschaftliche Nutzung	--
Forstwirtschaftliche Flächen	--
Erwerbsgartenbau	--
Grünflächen	3

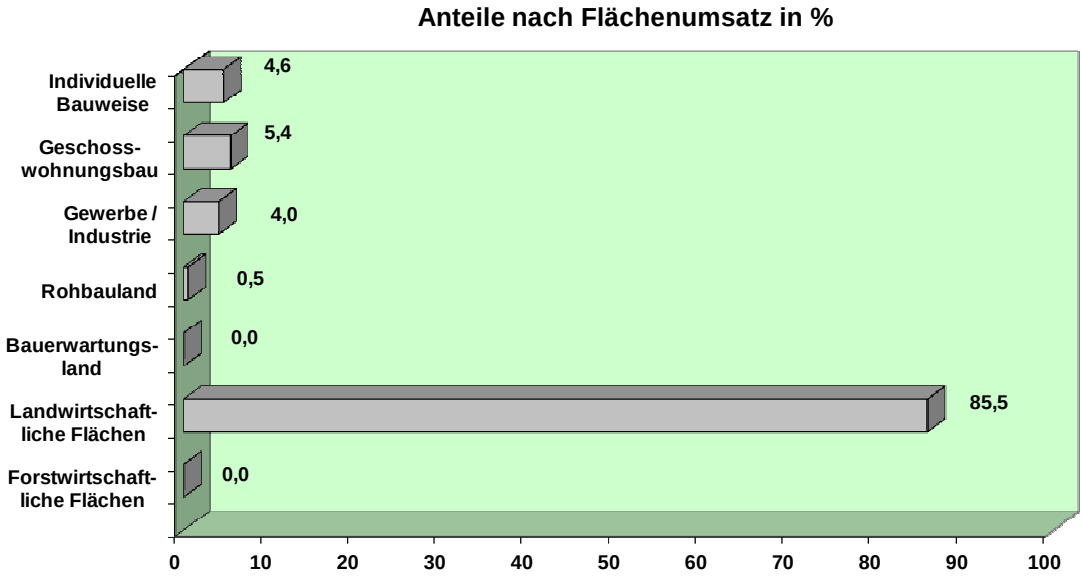
Straßenlandflächen	12
Versorgungsflächen	--
Flächen für die Wasserwirtschaft	1
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	--
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmeflächen	1
Verkauf von Erbbaurechtsgrundstücken	12
Verkauf des noch unbebauten Erbbaurechtes	--
Erbbaurechtsbestellungen	5
Unentgeltliche Übertragungen	--
Tausch	1
Schenkungen	2
Zusatzverträge zu bereits erfolgten Verträgen (Auflassungen / Änderungen / Nachträge)	1
Sonstige Kauffälle (ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse / besondere wirtschaftliche Interessen / verwandtschaftliche Bindungen / Zugewinnauseinandersetzungen)	10

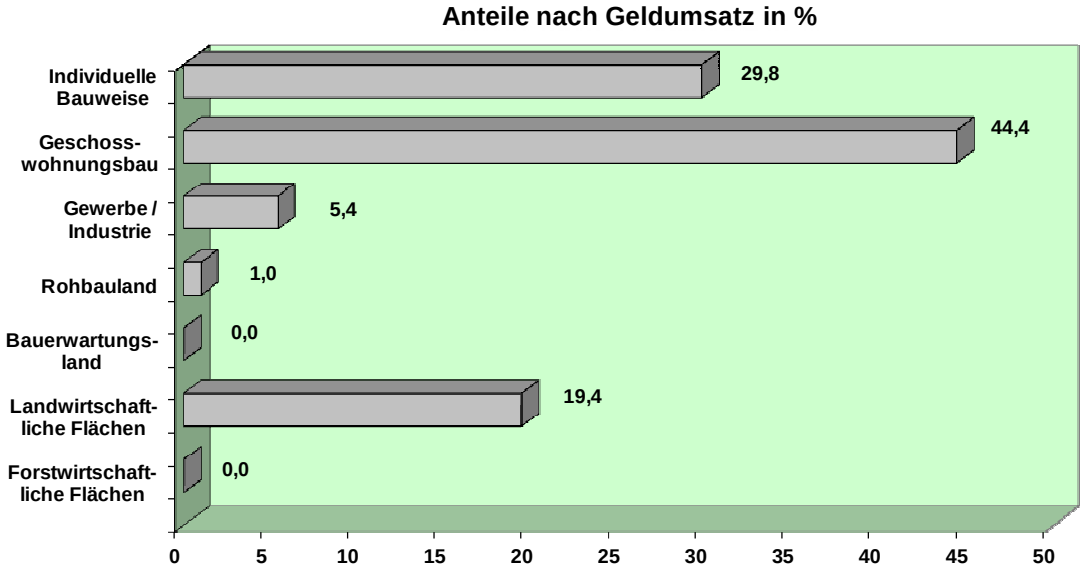
Folgende Darstellungen veranschaulichen die Aufteilung der ausgewerteten Kauffälle unbebauter Grundstücke der letzten drei Jahre nach der Grundstücksart, dem Flächenumsatz und dem Geldumsatz. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, sowie Erbbaurechtsgrundstücke wurden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

Grundstücksart	2012		2013		2014	
	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
Individuelle Bauweise	3,45	5,65	1,76	2,87	1,45	2,70
Geschosswohnungsbau	1,57	2,60	1,54	1,93	1,71	4,03
Gewerbe / Industrie	6,76	3,57	4,05	1,10	1,28	0,49
Rohbauland	–	–	–	–	0,16	0,09
Bauerwartungsland	–	–	–	–	–	–
Landwirtschaftliche Flächen	4,44	0,21	10,66	0,67	27,14	1,76
Forstwirtschaftliche Flächen	0,42	0,01	3,76	0,04	–	–

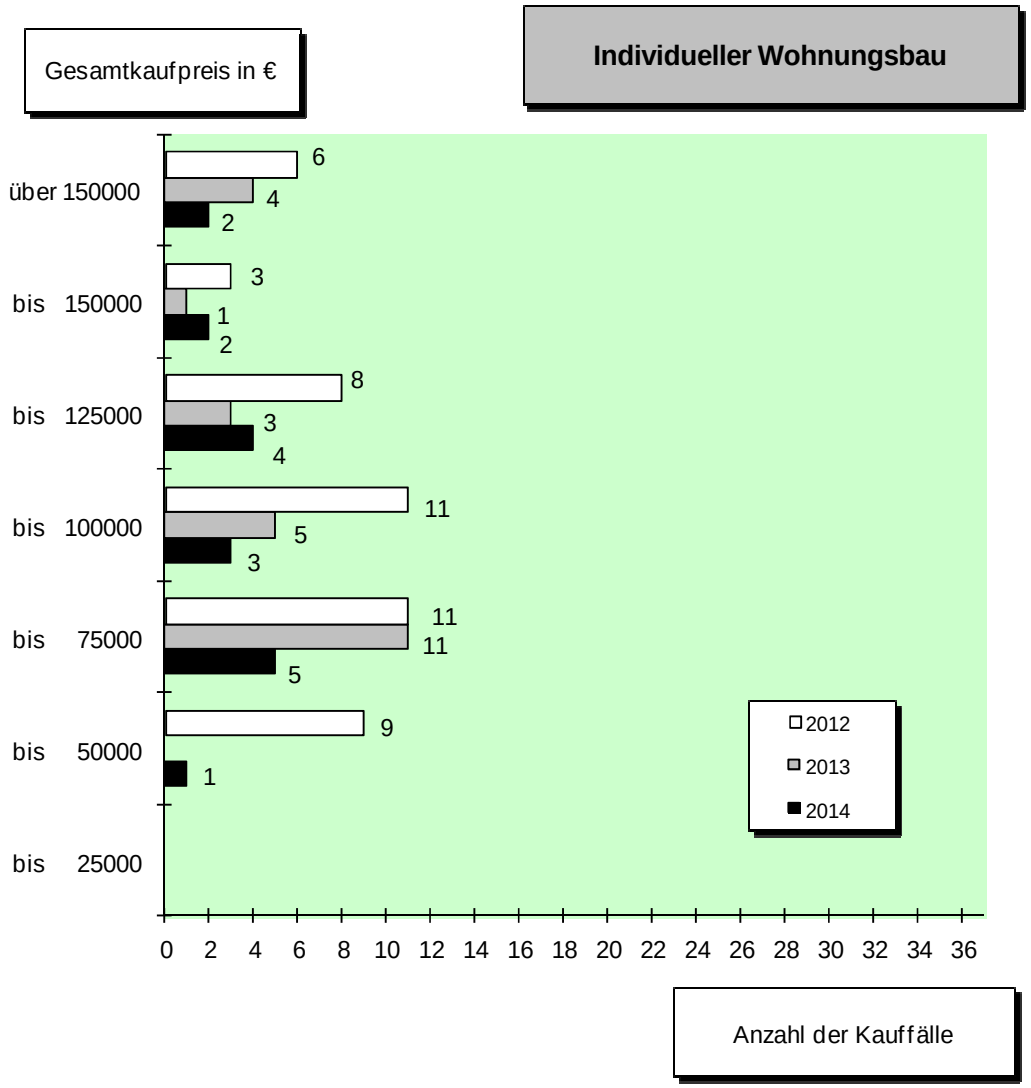
Der Geldumsatz wird im Jahre 2014 im Wesentlichen von den Umsätzen im Bereich der baureifen Wohngrundstücke für den Geschosswohnungsbau geprägt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Umsatz in diesem Marktsegment mehr als verdoppelt. Erneut rückläufig (-6%) ist dagegen der Geldumsatz im Bereich der baureifen Wohngrundstücke für die individuelle Bauweise (I-II geschossig).

Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten stellt sich prozentual für das Berichtsjahr 2014 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 2014 ist der Anteil der Kauffälle in dem Preissegment 50.000 bis 75.000 € mit 5 Kauffällen am höchsten. Auffallend ist der Weiteren der rückläufige Trend bei der Gesamtanzahl der Kauffälle.



5.2. Preisentwicklung / Preisniveau

5.2.1. Wohnbauflächen

Die Auswertung der Kaufverträge des Jahres 2014 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.

Die langjährige Preisentwicklung für Wohnbauflächen seit 1982 ist unter dem Punkt 9.1 – Bodenpreisindexreihe dargestellt.

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 keine Preisänderungen festgestellt.

5.2.5. Gartenlandflächen in Wohngebieten

Eine Auswertung der Kaufpreise über mehrere Jahre für Gartenlandflächen in Wohngebieten (Hausgärten) hat ergeben, dass diese Flächen im Stadtgebiet mit ca. 10% des jeweiligen beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwertes (mindestens 15 €/qm) gehandelt werden.

5.3 Erbbaurechtsbestellungen / Erbbauzinssätze

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit dem belastbaren, vererbbaren 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 Erbbaurechen vor. Die Angabe eines gesicherten durchschnittlichen Erbbauzinses für das Gebiet der Stadt Recklinghausen ist auf Grund der geringen Anzahl der Fälle nicht möglich. Es wird daher auf den Grundstücksmarktbericht NRW 2014 des Oberen Gutachterausschusses hingewiesen. Dieser hat die Daten von 26 Gutachterausschüssen ausgewertet und einen durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus von 3,3% (± 0,5%) vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert ermittelt. Die Spanne beträgt 2,1% bis 5,6%.

6. Bebaute Grundstücke

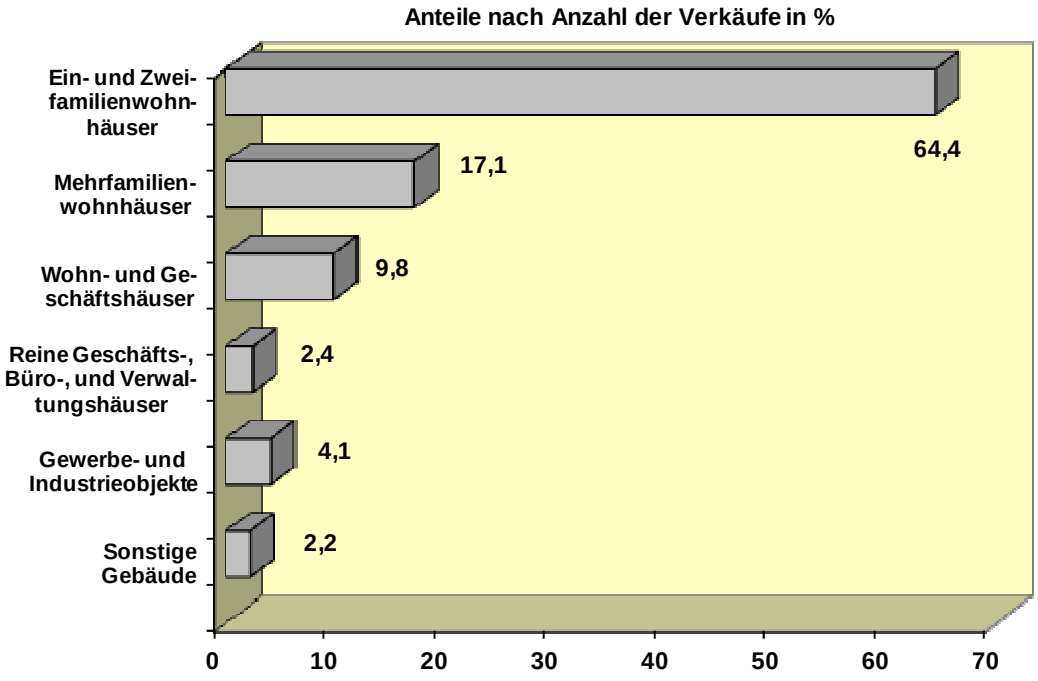
6.1. Umsätze

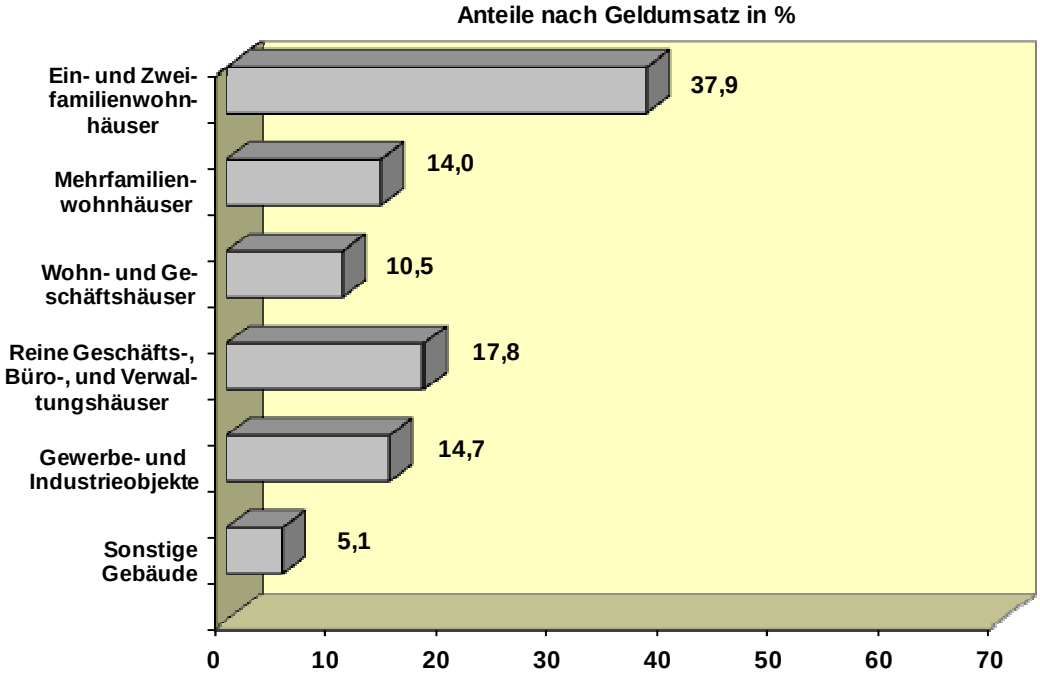
In der nachstehenden Tabelle ist die Verteilung der Kauffälle bebauter Grundstücke innerhalb der letzten drei Jahre hinsichtlich Gebäudearten und nach dem Geldumsatz dargestellt. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, sowie Erbbaurechte wurden nicht herangezogen.

Gebäudeart	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	240	226	237	48,20	43,37	49,88
Mehrfamilienwohnhäuser	57	64	63	15,79	16,57	18,35
Wohn- und Geschäftshäuser	18	32	36	7,87	11,40	13,84
Reine Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäuser	3	4	9	1,07	1,07	23,40
Gewerbe- und Industrie-objekte	5	6	15	4,01	2,06	19,38
Sonstige Gebäude	3	6	8	1,03	0,60	6,69

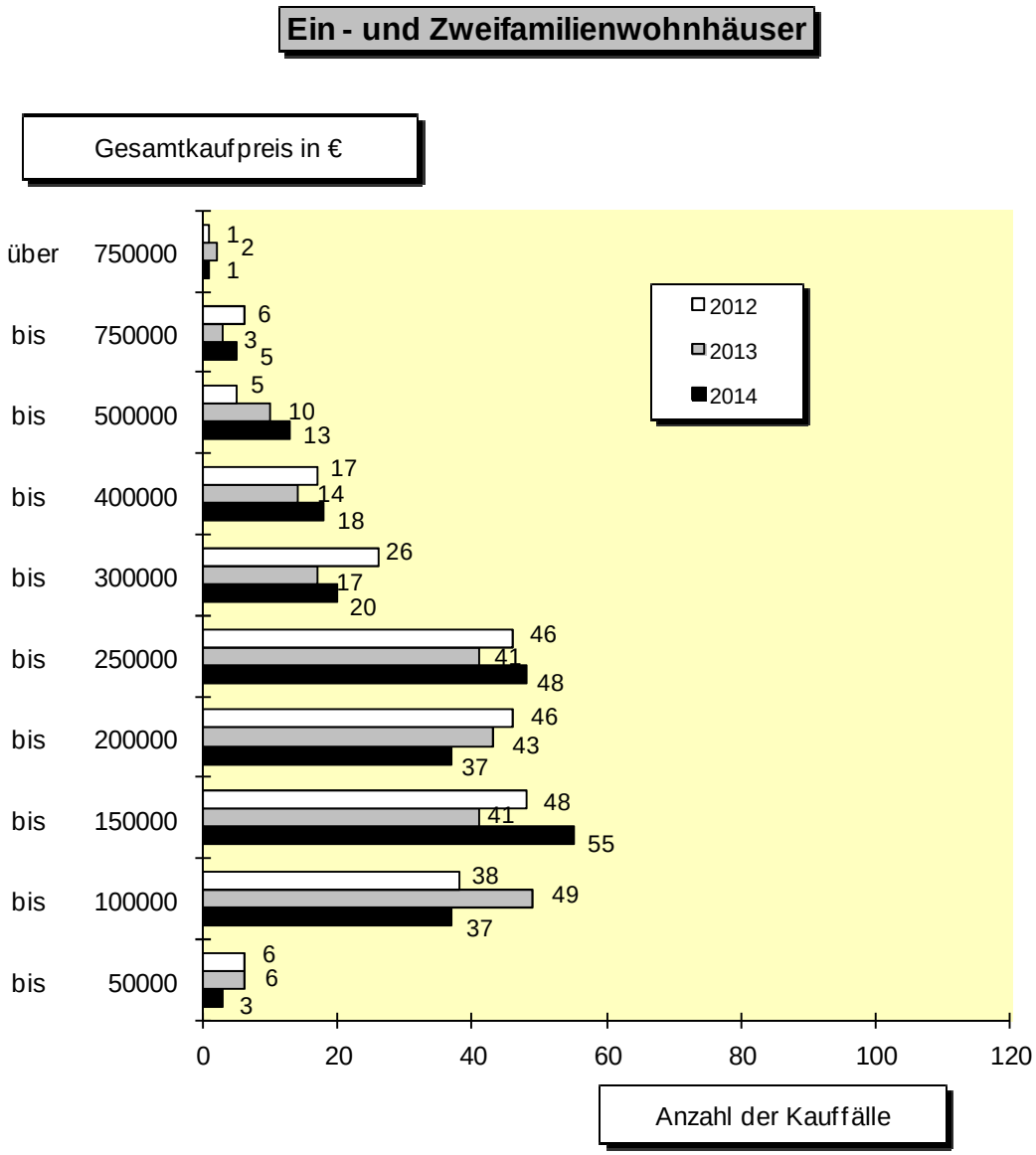
Die Tabelle zeigt, dass der Geldumsatz im Jahre 2014 für alle Gebäudearten den höchsten Wert der letzten 3 Jahre erreicht hat. Bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern wurden ein Zugang von 5% bei der Anzahl der Verkäufe und ein Anstieg von 15% beim Geldumsatz festgestellt. Auffallend ist auch der im Vergleich zu den Vorjahren sehr hohe Umsatz bei den reinen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungshäusern sowie bei den Gewerbe- und Industrieobjekten.

Die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten stellt sich für das Berichtsjahr 2014 prozentual wie folgt dar:



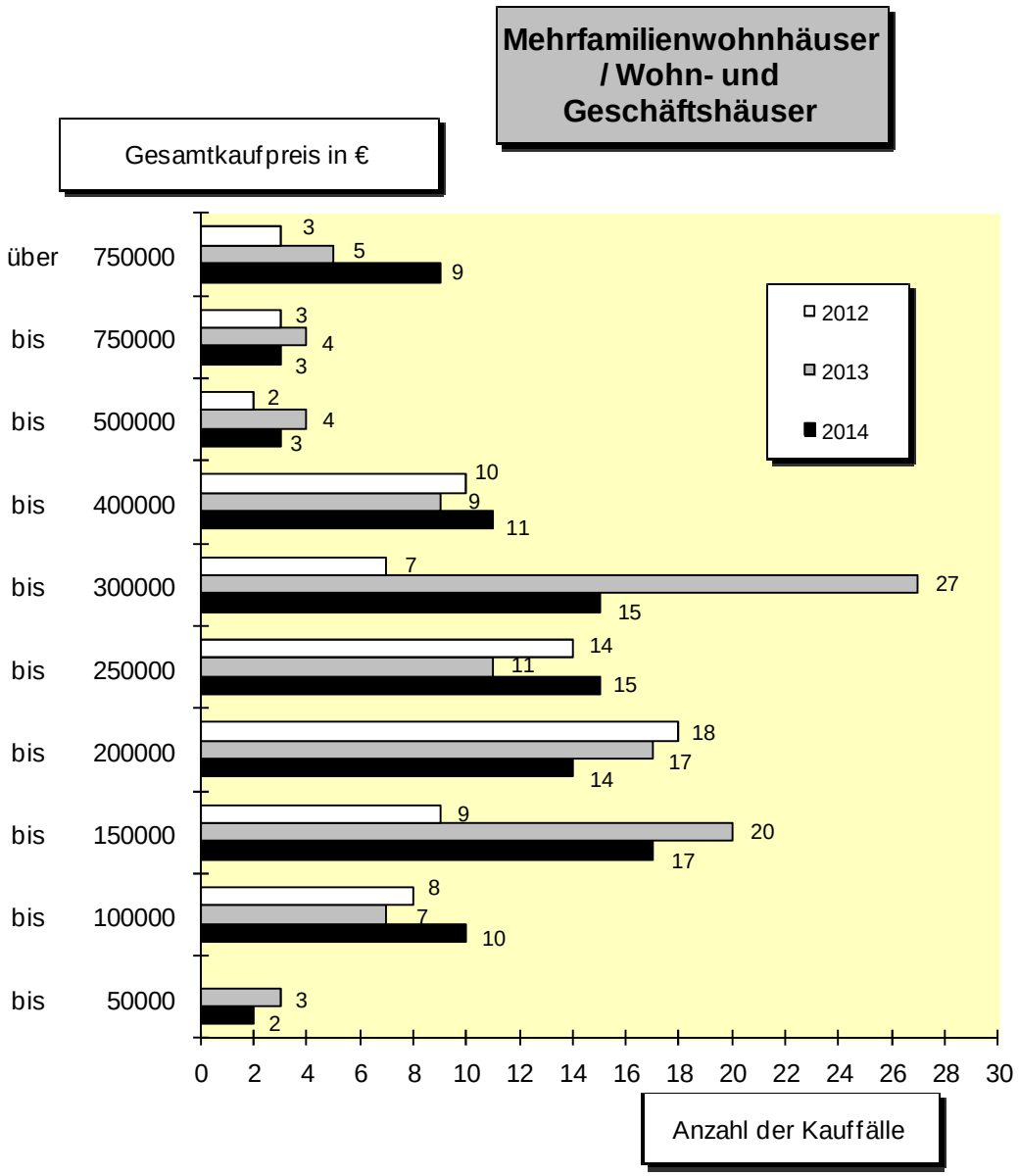


Die nachfolgenden Diagramme stellen die Aufteilung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Mehrfamilien - / Wohn- und Geschäftshäusern differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dar.



Aus dem Diagramm ist ersichtlich, dass die meisten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser unterhalb von 250.000 € liegen. Besonders gefragt waren mit 55 Kauffällen Häuser in der Preisklasse 100.000 bis 150.000 €. Eine leichte Zunahme ist auch in den oberen Preiskategorien zu beobachten. Die Anzahl der Kauffälle im Bereich bis 100.000 € ist hingegen rückläufig.

.



Aus dem Diagramm lässt sich ablesen, dass Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser am häufigsten im Bereich zwischen 100.000 und 300.000 € veräußert wurden. In der obersten Preiskategorie, über 750.000 €, lässt sich in den letzten drei Jahren eine steigende Tendenz feststellen.

6.2. Preisentwicklung / Preisniveau

6.2.1. Ein - und Zweifamilienwohnhäuser (ohne Neubauten)

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von in den Jahren 2013 und 2014 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 2013 / 2014								
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	---	---	---	---	---	---	---	**---**
1950 - 1974	16	1959	200	1006	178	408	270.128	**1.526** ± 494
ab 1975	11	1990	180	628	158	340	293.485	**1.880** ± 398
Gesamt-baujahre	27	1972	190	852	170	380	279.644	**1.670** ± 477
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser								
bis 1949	15	1921	160	537	118	263	135.827	**1.151** ± 289
1950 - 1974	47	1959	150	531	125	292	160.260	**1.279** ± 327
ab 1975	45	1992	180	345	133	269	238.847	**1.824** ± 337
Gesamt-baujahre	107	1968	165	454	127	279	189.885	**1.490** ± 432
Reiheneigenheime (Mittelhäuser)								
bis 1949	12	1917	135	340	92	204	109.037	**1.204** ± 292
1950 - 1974	23	1958	155	265	101	245	122.230	**1.189** ± 217
ab 1975	11	1985	180	306	127	273	195.073	**1.547** ± 208
Gesamt-baujahre	46	1954	155	294	105	241	136.208	**1.278** ± 273

Die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser seit 2007 bezogen auf die Gesamtbaujahre ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich. Die in der Tabelle dargestellten Angaben wurden jeweils für 2 Jahre zusammengefasst.

Ein - und Zweifamilienwohnhäuser								
Freistehende Häuser								
Bezugs-jahre	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
2007 / 2008	34	---	---	756	162	367	240.972	**1.509**
2008 / 2009	31	1956	180	754	169	384	232.808	**1.405**
2009 / 2010	42	1956	190	783	164	398	244.328	**1.507**
2010 / 2011	55	1960	180	830	162	380	250.865	**1.586**
2011 / 2012	51	1965	180	842	171	372	262.127	**1.576**
2012 / 2013	38	1969	185	841	183	381	283.485	**1.606**
2013 / 2014	27	1972	190	852	170	380	279.644	**1.670**
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser								
2007 / 2008	108	---	---	413	123	270	169.224	**1.381**
2008 / 2009	107	1959	175	416	128	271	174.205	**1.361**
2009 / 2010	102	1955	170	489	131	293	177.119	**1.369**
2010 / 2011	112	1952	165	516	132	305	169.034	**1.299**
2011 /2012	133	1958	165	479	130	296	175.922	**1.369**
2012 / 2013	116	1964	170	469	129	286	187.472	**1.448**
2013 / 2014	107	1968	165	454	127	279	189.885	**1.490**
Reiheneigenheime (Mittelhäuser)								
2007 / 2008	43	---	---	261	103	218	137.025	**1.345**
2008 / 2009	52	1960	165	284	104	226	136.803	**1.296**
2009 / 2010	57	1954	160	288	106	227	134.920	**1.271**
2010 / 2011	67	1956	155	266	106	226	127.178	**1.205**
2011 / 2012	69	1959	155	272	105	242	133.234	**1.259**
2012 / 2013	52	1954	155	268	104	227	135.338	**1.280**
2013 / 2014	46	1954	155	294	105	241	136.208	**1.278**

6.2.2. Neubauten

Bei den Neubauten handelt es sich um neu errichtete Ein- und Zweifamilien-wohnhäuser, 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 2013 und 2014 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 2013 / 2014						
		Durchschnittswerte				
					normierter Kaufpreis (ohne Nebengebäude)	
Baujahrs-klassen	Anzahl	Baujahr	Grundstücks-größe	Wohn-fläche	Gesamt-kaufpreis	Preis je qm Wohn-fläche einschl. Bodenwert
			qm	qm	€	€/qm
bis 1949	12	1909	634	420	229.100	**546** ± 172
1950 - 1974	20	1959	644	370	252.449	**729** ± 206
ab 1975	---	---	---	---	---	**---**
Gesamt-baujahre	32	1940	640	389	243.693	**660** ± 209

Nachfolgend wird die Preisentwicklung für Mehrfamilienwohnhäuser seit 2007, jeweils für 2 Jahre zusammengefasst, ohne Unterteilung in Baujahresklassen dargestellt:

Mehrfamilienwohnhäuser						
		Durchschnittswerte				
					normierter Kaufpreis (ohne Nebengebäude)	
Bezugs-jahre	Anzahl	Baujahr	Grundstücks-größe	Wohn-fläche	Gesamt-kaufpreis	Preis je qm Wohn-fläche einschl. Bodenwert
			qm	qm	€	€/qm
2007 / 2008	37	---	632	299	195.344	**669**
2008 / 2009	30	---	618	344	212.766	**644**
2009 / 2010	34	---	765	415	282.520	**704**
2010 / 2011	34	1936	775	415	293.397	**708**
2011 / 2012	48	1940	646	329	230.423	**720**
2012 / 2013	41	1943	673	339	250.754	**754**
2013 / 2014	32	1940	640	389	243.694	**660**

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 2007. 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
2007 / 2008	12	35	684	479	248.167	507
2008 / 2009	11	35	509	416	184.143	451
2009 / 2010	9	35	526	451	212.667	480
2010 / 2011	9	31	500	431	195.461	487
2011 / 2012	9	31	647	401	178.564	473
2012 / 2013	12	25	748	544	245.807	476
2013 / 2014	17	30	807	571	289820	505

7. Wohnungseigentum

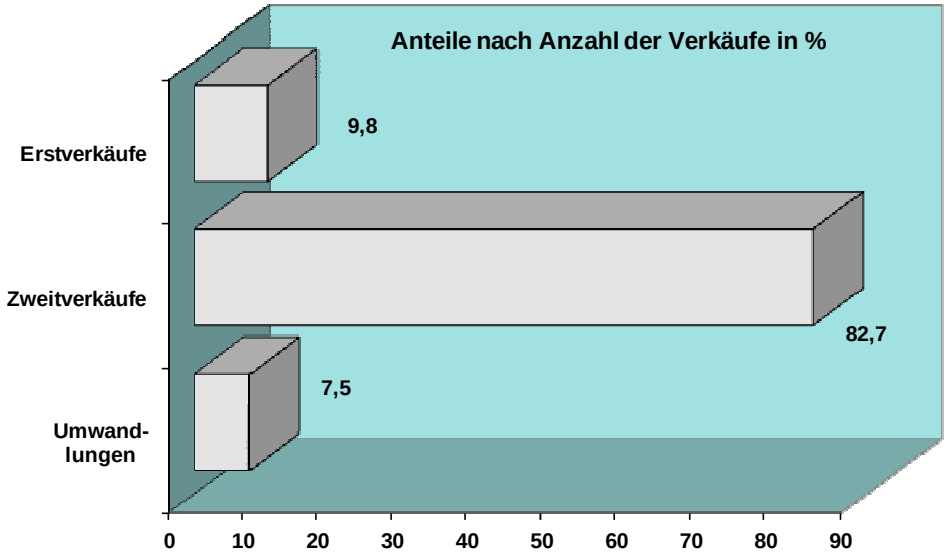
7.1. Umsätze

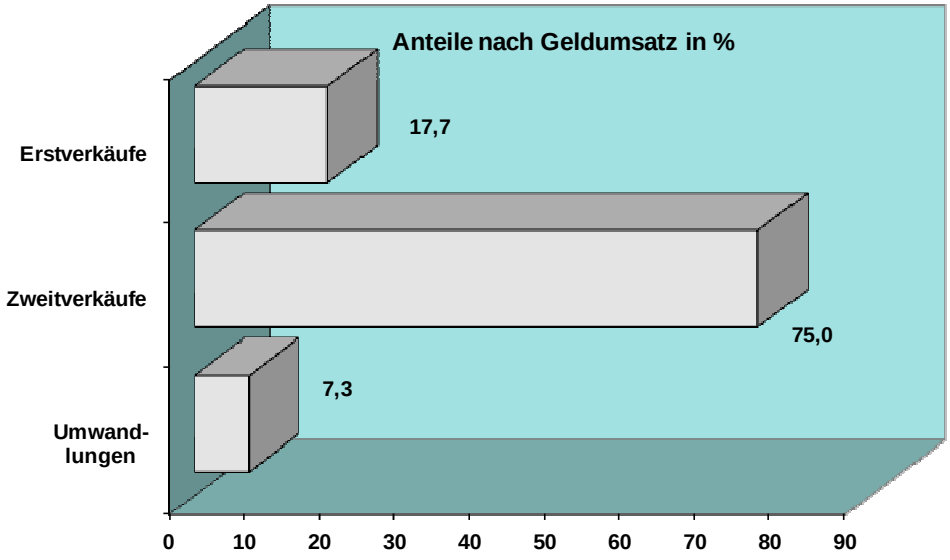
Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme zeigen die Aufteilung der in den letzten drei Jahren ausgewerteten Kauffälle von Wohnungseigentum nach Erst- / Zweitverkäufen und Umwandlungen sowie nach dem Geldumsatz. Kauffälle, bei denen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorlagen, sowie Wohnungs-erbbaurechte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

Wohnungs-eigentum	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio €		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Erstverkäufe	28	22	25	5,74	5,04	5,30
Zweitverkäufe	195	197	211	20,58	20,76	22,45
Umwandlungen	20	19	19	1,29	1,89	2,17

Die Anzahl der Kauffälle bei den Erst- und Zweitverkäufen sowie der Geldumsatz in allen drei Teilmärkten sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei den Zweitverkäufen und Umwandlungen stellt der Geldumsatz im Jahr 2014 den höchsten Wert der letzten 3 Jahre dar.

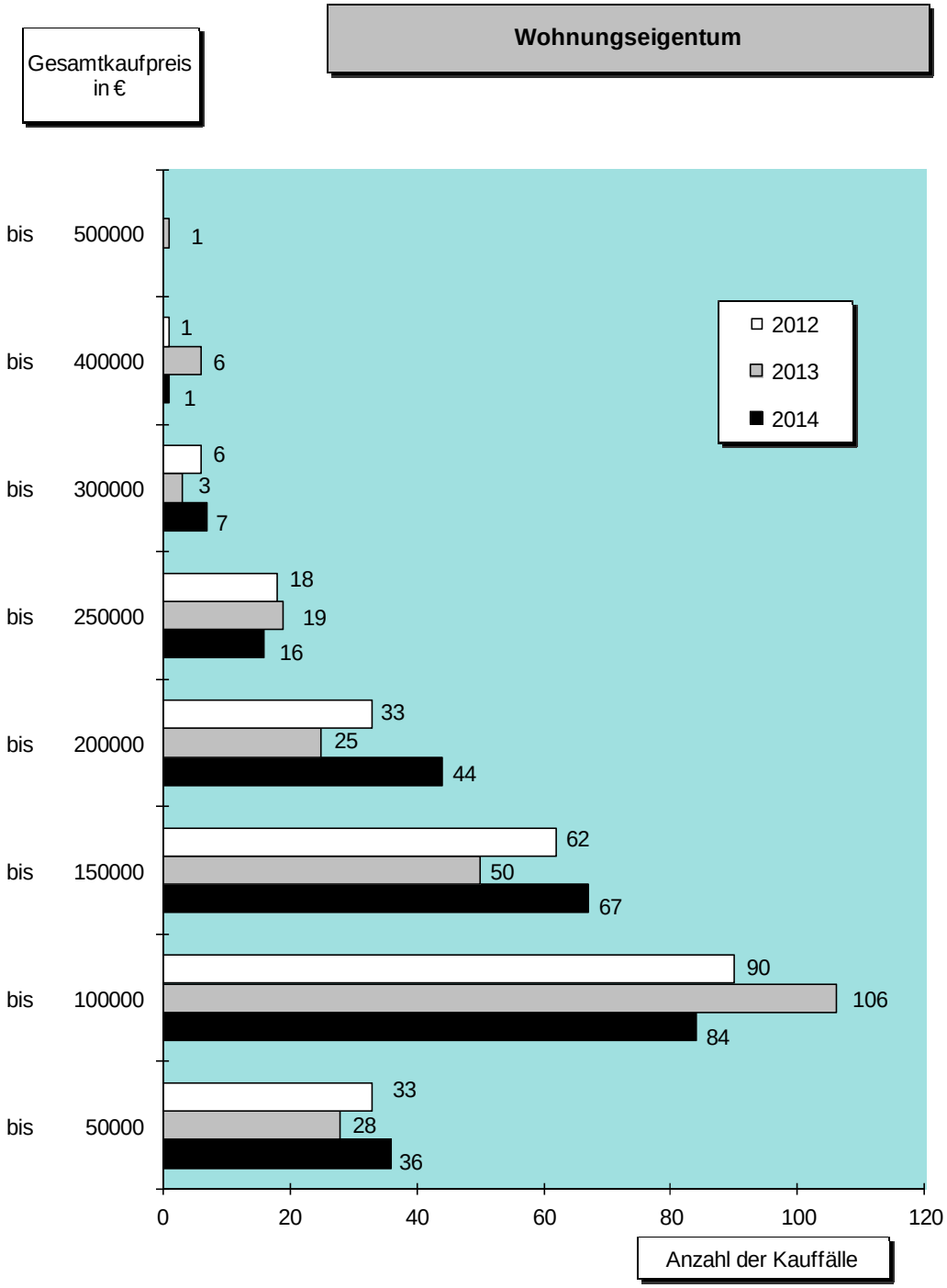
Die Verteilung (der ausgewerteten Kauffälle) auf die einzelnen Kategorien (Erst-/ Zweitverkäufe / Umwandlungen) stellt sich prozentual für das Berichtsjahr 2014 wie folgt dar:





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 2014 die meisten Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bereich zwischen 50.000 € und 150.000 €. Auffällig ist, dass der Anteil der Wohnungen in den Kategorien 100.000 € bis 150.000 € und 150.000 bis 200.000 € gegenüber den Vorjahren gestiegen ist, während der Anteil in der Preisklasse 50.000 bis 100.000 € den niedrigsten Wert der letzten 3 Jahre erreich hat.



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 2013 in %
	n	x	s	v	
2013	13	2.129	± 266	± 12 %	
2014	19	2.241	± 67	± 3 %	+ 5,3

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
2014	2.241	+ 5,3

Die Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) betragen im Durchschnitt 2.241 €/qm Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise um 5,3% gestiegen. Seit 2010 ist eine Preissteigerung um 15% zu beobachten.

*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 Baujahresklassen wegen des Einflusses des Alters der jeweiligen Eigentumswohnung auf die Preisgestaltung dargestellt.

Baujahr	Zweitverkäufe 2013				Zweitverkäufe 2014				Veränderungen des Mittelwertes gegenüber 2013 in %
	n	x €/qm	s €/qm	v %	n	x €/qm	s €/qm	v %	
bis 1960	32	843	± 299	± 35	36	956	± 241	± 25	+ 13,4%
1961 - 1970	14	879	± 211	± 24	16	941	± 367	± 39	+ 7,1%
1971 - 1980	42	1.025	± 156	± 15	46	961	± 292	± 30	- 6,2%
1981 - 1990	42	1.248	± 299	± 24	36	1.249	± 229	± 18	+ 0,1%
1991 - 2000	21	1.495	± 276	± 18	24	1.376	± 233	± 17	- 8,0%
2001 -	5	2.335	± 686	± 29	-	-	-	-	-
Gesamt-baujahre	156	1.140	± 404	± 35	159	1.093	± 322	± 29	- 4,1%

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 1.376 €/qm im Durchschnitt 865 €/qm unter dem Preisniveau von Erstverkäufen. Objekte der Baujahresklasse 1981 – 1990 sind nochmals um rd. 130 €/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%
2014	956 + 13,4%	941 + 7,1%	961 - 6,2%	1249 + 0,1%	1376 - 8,0%	-	1093 - 4,1%

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 2013 und 2014								
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	**903** 19 / ± 279	-	**1.142** 6 / ± 272	-	-	-	**1.029** 33 / ± 289	1952
Westviertel	**1177** 5 / ± 174	-	**1.209** 8 / ± 148	**1.399** 12 / ± 197	-	-	**1.299** 30 / ± 231	1974
Innenstadt	-	-	-	**1.294** 7 / ± 333	-	-	**1.240** 10 / ± 290	1976
Paulusviertel	**1.085** 6 / ± 246	-	-	-	**1.387** 9 / ± 249	-	**1.222** 20 / ± 276	1968
Hochlar	-	-	-	**1.103** 8 / ± 305	-	-	**1.170** 12 / ± 354	1985
Stuckenbusch	-	-	-	-	-	-	**1.404** 7 / ± 252	1989
Ostviertel	**997** 9 / ± 138	-	**816** 13 / ± 191	-	**1.534** 8 / ± 234	-	**1.033** 37 / ± 359	1970
Hillen	-	-	**972** 19 / ± 195	**1.292** 20 / ± 210	**1.486** 5 / ± 292	-	**1.161** 48 / ± 271	1978
Suderwich	-	-	-	-	-	-	**1.054** 16 / ± 326	1976
Hillerheide	**983** 6 / ± 144	-	**931** 6 / ± 68	-	-	-	**1.090** 20 / ± 227	1964
König-Ludwig	-	-	-	**1.126** 6 / ± 295	**1.261** 5 / ± 137	-	**1.088** 23 / ± 246	1972
Süd / Grullbad	-	**801** 13 / ± 326	**897** 9 / ± 233	-	-	-	**826** 35 / ± 361	1969
Hochlarmark	-	-	**884** 8 / ± 165	-	-	-	**890** 15 / ± 156	1976

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

Übersicht über die Lage der Stadteile:

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.

Im Jahre 2014 wurde unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Punkt 7.2.1 für alle Baujahre (1934 – 1995) ein durchschnittlicher Kaufpreis von **1003 Euro je qm Wohnfläche** erzielt (Vorjahr: 949 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, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.
Das Lagemerkmal 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 beigefügt.

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. Es können auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.
Sie beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden. In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

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

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

Umrechnungstabelle zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen:

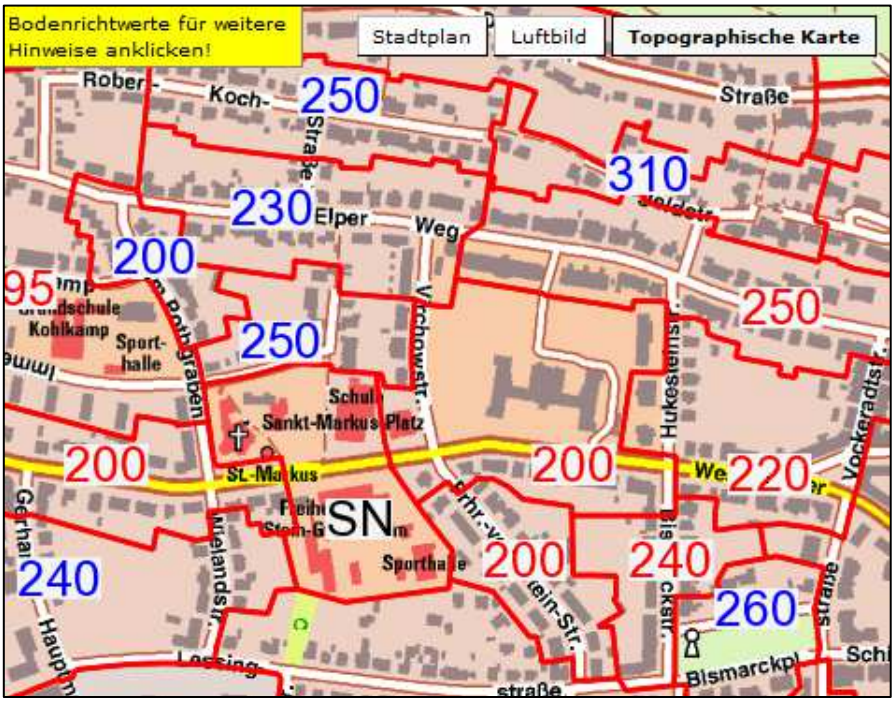
Auswirkung der Grundstückstiefe auf den Wert des Grund und Bodens beim Bauland in Wohn-, Misch- und Dorfgebieten sowie beim Bauland in Außenbereichszonen						
Umrechnungsfaktoren bei vom Bodenrichtwertgrundstück abweichender Tiefe des Bewertungsgrundstücks						
Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks	Tiefe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

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

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

Beispiel für die Anwendung der Tabelle	
Bodenrichtwert bezogen auf ein Richtwergrundstück 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 abgabenfreien Bodenrichtwerte in €/qm angegeben. Für baureifes Land sind diese Angaben nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, nach Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau und nach gewerblichen Bauflächen gegliedert sowie nach guter, mittlerer und mäßiger Lage unterschieden.

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte):

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m² beitrags- und abgabenfrei	310	200	140
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m² beitrags- und abgabenfrei	240	200	140
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m² beitrags- und abgabenfrei	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 abgabenfrei	250	200	155
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) beitrags- und abgabenfrei	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 ungefährer 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.

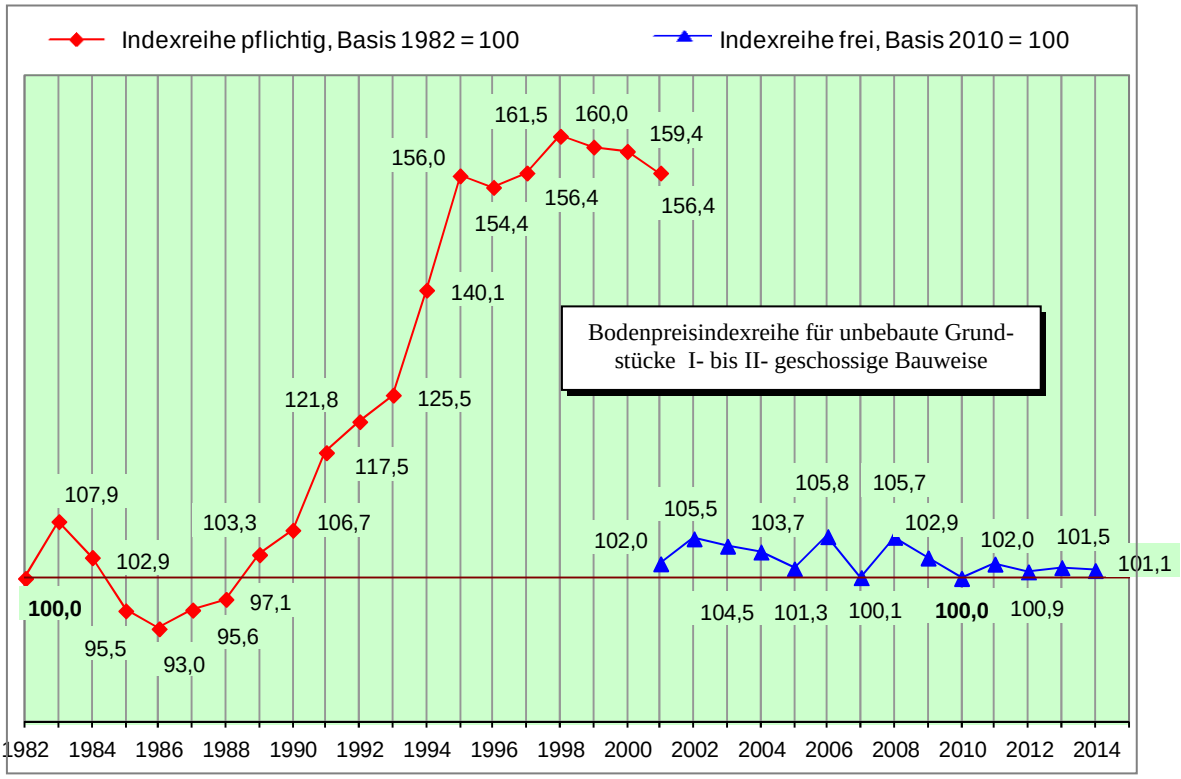
9.1. Bodenpreisindexreihe

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.

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



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 letzten 2 bzw. 3 Jahre 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:	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z.B. nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen)
- 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	∅ Wohn-Nutzfläche in qm	∅ Kaufpreis in €/qm Wohn-/Nutzfläche	∅ Miete in €/qm Wohn-/Nutzfläche	∅ Bew.-Kosten in % des Rohertrages	∅ Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	**3,7**	144	2	87	1.235	5,8	25	49	80	**17,7**
Standardabw.	± 0,9			± 24	± 319	± 0,5	± 5	± 12		± 3,7
Vermietetes Wohnungseigentum	**3,7**	30	2	76	1.087	5,5	29	42	80	**16,2**
Standardabw.	± 1,4			± 25	± 346	± 0,6	± 7	± 13		± 4,1
Dreifamilienwohnhäuser	**3,4**	15	3	246	937	4,8	32,5	33	80	**15,8**
Standardabw.	± 0,7			± 38	± 142	± 0,3	± 2,5	± 7		± 1,9
Mehrfamilienwohnhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20%)	**5,5**	30	3	452	648	4,9	33	34	80	**10,8**
Standardabw.	± 0,8			± 153	± 149	± 0,5	± 5	± 9		± 1,6
Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20%)	**7,1**	10	3	504	824	6,9	27	35	80	**9,7**
Standardabw.	± 0,5			± 288	± 407	± 2,9	± 5	± 9		± 1,0
Geschäfts - und Bürohäuser	**(6,0 - 7,0)**									**(11 - 13)**
Standardabw.										
Gewerbe und Industrie	**(6,5 - 7,5)**									**(9 - 11)**
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:

Kaufpreis	bereinigter, auf ein schadenfreies Objekt normierter Kaufpreis (Der Kaufpreis enthält auch typische Nebengebäude wie Garage, Gartenhäuser etc.)
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 Erfahrungsätzen
Baupreisindex	Preisindex des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	in der Regel 80 Jahre – ausstattungsabhängige Differenzierungen (70 - 90 Jahre) gem. Anlage 3 des Modells der AGVGA
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend dem Modell der AGVGA.NRW
Alterswertminderung	linear
Außenanlagen	Pauschal nach Erfahrungsätzen
Bodenwert	Berechnung aus Bodenrichtwerten

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

Sachwertfaktor = Kaufpreis / vorläufiger Sachwert

Die Auswertung wurde sowohl für alle Gebäudearten zusammen als auch getrennt für die einzelnen Gebäudearten (freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, und Reihenmittelhäuser) durchgeführt.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren lagen der Geschäftsstelle 23 Kauffälle von freistehenden Häusern, 85 Kauffälle von Doppelhaushälften / Reihenendhäusern und 34 Kauffälle von Reihenmittelhäusern (insgesamt 142 Kauffälle) aus den Jahren 2013 und 2014 mit Sachwerten zwischen rd. 65.000 € und rd. 500.000 € zur Verfügung.

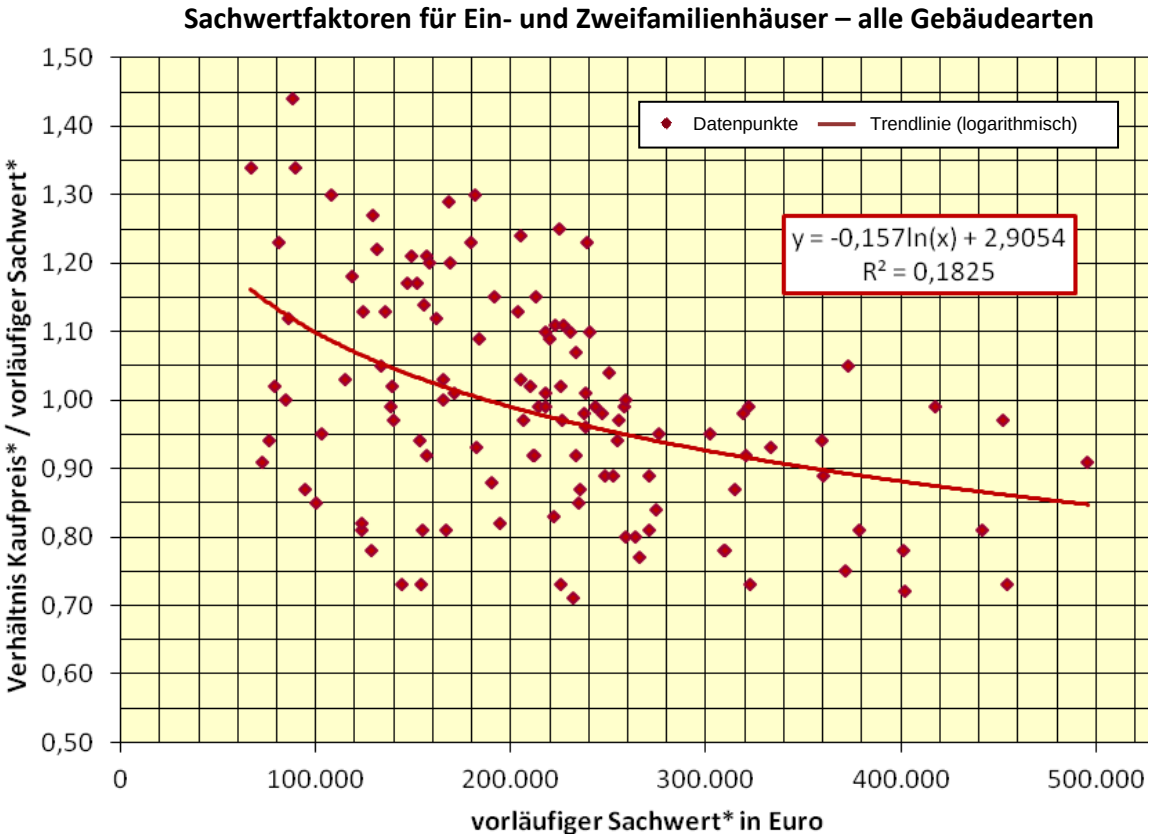
Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, wurden vorab ausgesondert. Altbauten mit einer Restnutzungsdauer kleiner als 20 Jahre und Objekte mit größeren Baumängel / Bauschäden (Ansatz bei der Auswertung > 20.000 €) wurden nicht herangezogen. Ausgeschlossen wurden des Weiteren Kauffälle mit übergroßen Grundstücksflächen (über 1500 qm bei Einzelhäusern, über 1000 qm bei Doppelhaushälften / Reihenendhäusern und über 600 qm bei Reihenmittelhäusern).

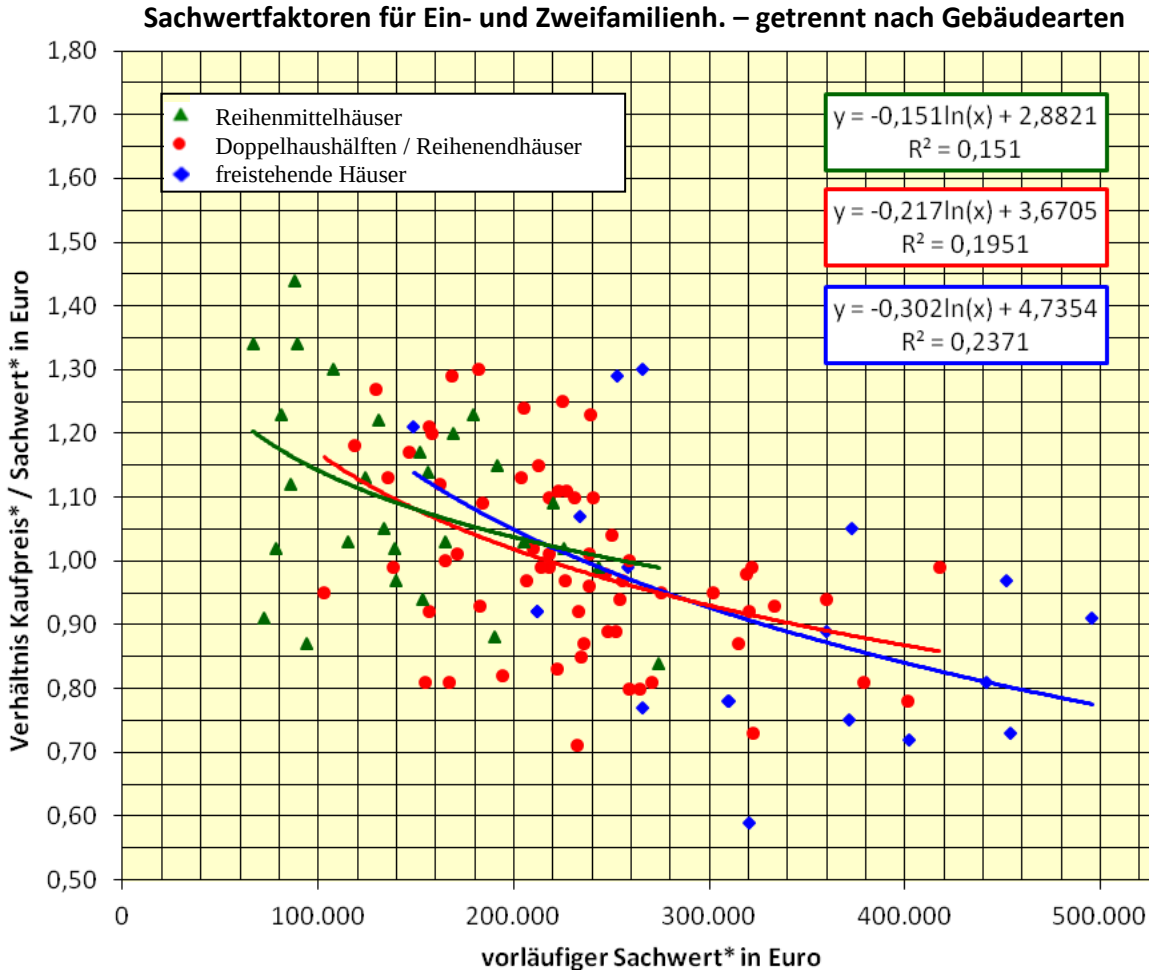
Die Ergebnisse der Auswertung sind nachfolgend als Gleichungen, Diagramme und in Tabellenform zusammengestellt.

Die Gleichungen der Funktionskurven lauten:

alle Gebäudearten:	$y = -0{,}157 \ln(x) + 2{,}9054$
freistehende Häuser:	$y = -0{,}302 \ln(x) + 4{,}7354$
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser:	$y = -0{,}217 \ln(x) + 3{,}6705$
Reihenmittelhäuser:	$y = -0{,}151 \ln(x) + 2{,}8821$

In den folgenden Diagrammen sind die im Rahmen der Auswertung aus den einzelnen Kaupreisen ermittelten Verhältniszahlen Kaufpreis / vorläufiger Sachwert in Abhängigkeit von den jeweiligen vorläufigen Sachwerten als Streudiagramme einschließlich der Regressionskurven dargestellt.


Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser – alle Gebäudearten
Datenpunkte
Trendlinie (logarithmisch)
y = -0,157ln(x) + 2,9054
R² = 0,1825
Verhältnis Kaufpreis* / vorläufiger Sachwert*
1,50
1,40
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
0,60
0,50
0
100.000
200.000
300.000
400.000
500.000
vorläufiger Sachwert* in Euro


Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienh. – getrennt nach Gebäudearten
Reihenmittelhäuser
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser
freistehende Häuser
y = -0,151ln(x) + 2,8821
R² = 0,151
y = -0,217ln(x) + 3,6705
R² = 0,1951
y = -0,302ln(x) + 4,7354
R² = 0,2371
Verhältnis Kaufpreis* / Sachwert* in Euro
1,80
1,70
1,60
1,50
1,40
1,30
1,20
1,10
1,00
0,90
0,80
0,70
0,60
0,50
0
100.000
200.000
300.000
400.000
500.000
vorläufiger Sachwert* in Euro

In der nachfolgenden Tabelle wurden die Sachwertfaktorenfaktoren 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	1,15
80.000			1,18	1,13
90.000			1,16	1,11
100.000		1,17	1,14	1,10
120.000		1,13	1,12	1,07
140.000		1,10	1,09	1,05
160.000	1,12	1,07	1,07	1,02
180.000	1,08	1,04	1,05	1,01
200.000	1,05	1,02	1,04	0,99
220.000	1,02	1,00	1,02	0,97
240.000	0,99	0,98	1,01	0,96
260.000	0,97	0,96	1,00	0,95
280.000	0,95	0,95	0,99	0,94
300.000	0,93	0,93		0,93
320.000	0,91	0,92		0,92
340.000	0,89	0,91		0,91
360.000	0,87	0,89		0,90
380.000	0,86	0,88		0,89
400.000	0,84	0,87		0,88
420.000	0,83	0,86		0,87
440.000	0,81			0,87
460.000	0,80			0,86
480.000	0,78			0,85
500.000	0,77			0,85

* 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 von 160.000 € ein Sachwertfaktor von 1,07. Die Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt erfolgt durch Multiplikation des Sachwertes mit dem Sachwertfaktor:

160.000 € x 1,07 = 171.200 €.

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

9.4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebäudefaktoren)

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 Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (getrennt nach Gebäudearten) sowie für Eigentumswohnungen dargestellt.

9.4.1. Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

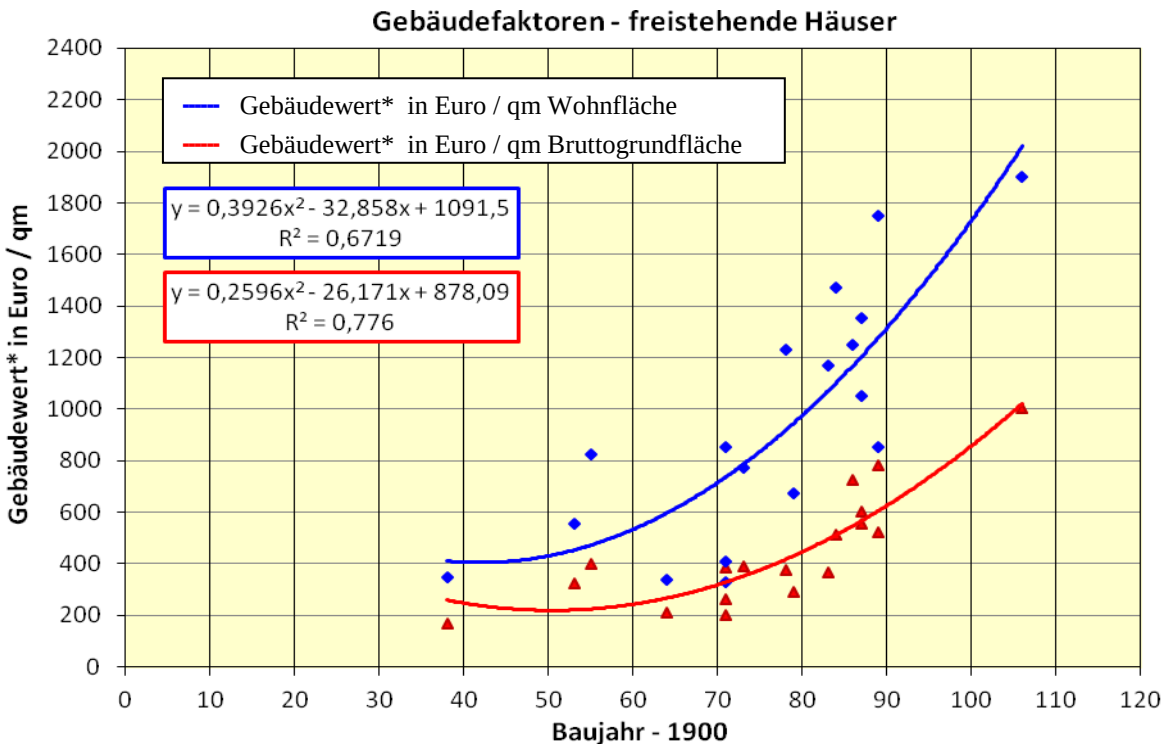
Die Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden getrennt für freistehende Häuser, für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und für Reihenmittelhäuser abgeleitet. Um die Ergebnisse der Auswertung auf eine breitere Datenbasis zu stellen, wurden Kaufpreise der letzten 3 bzw. 4 Jahre (freistehende Häuser) 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 (Normierung der Kaufpreise auf ein schadenfreies Objekt)

-	freistehende Häuser:	Ø Wohnfläche:	212 qm
		Ø Bruttogrundfläche:	438 qm
-	Doppelhaushälften / Reihenendhäuser:	Ø Wohnfläche:	134 qm
		Ø Bruttogrundfläche:	273 qm
-	Reihenmittelhäuser:	Ø Wohnfläche:	115 qm
		Ø Bruttogrundfläche:	244 qm

Bei den Gebäudefaktoren 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.

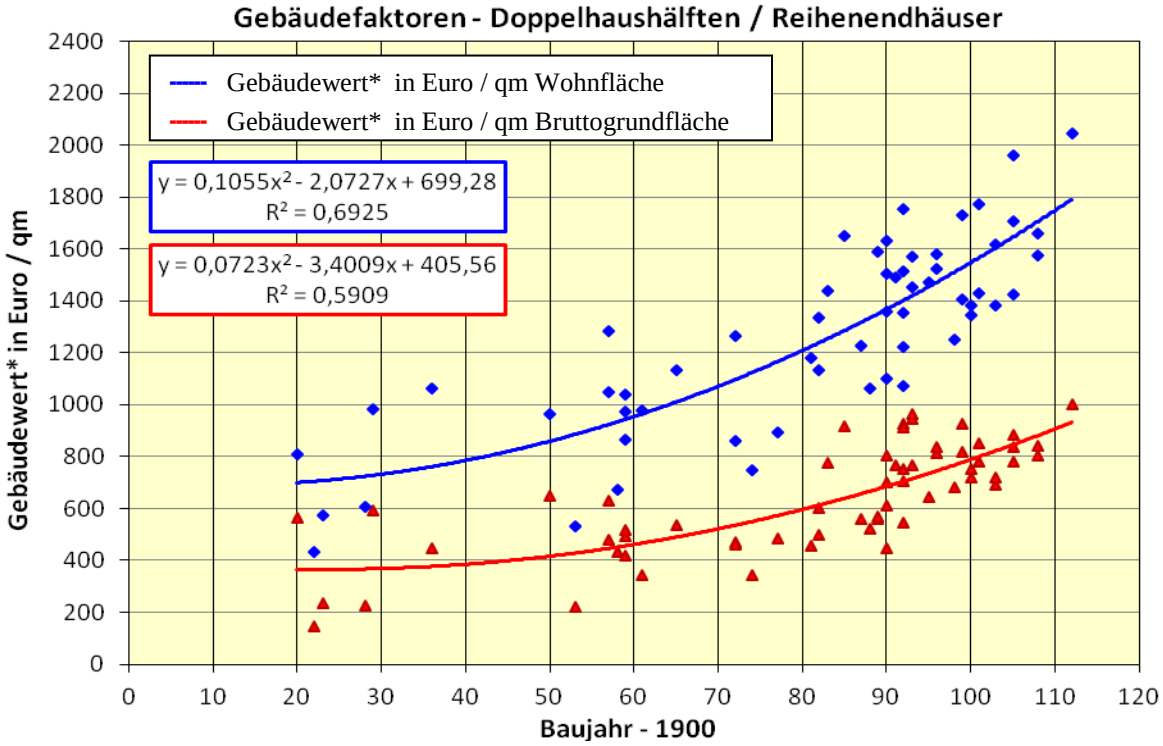


Die Funktionsgleichungen für freistehende Häuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0{,}3926x^2 - 32{,}858x + 1091{,}5$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0{,}2596x^2 - 26{,}171x + 878{,}09$

x = Baujahr - 1900

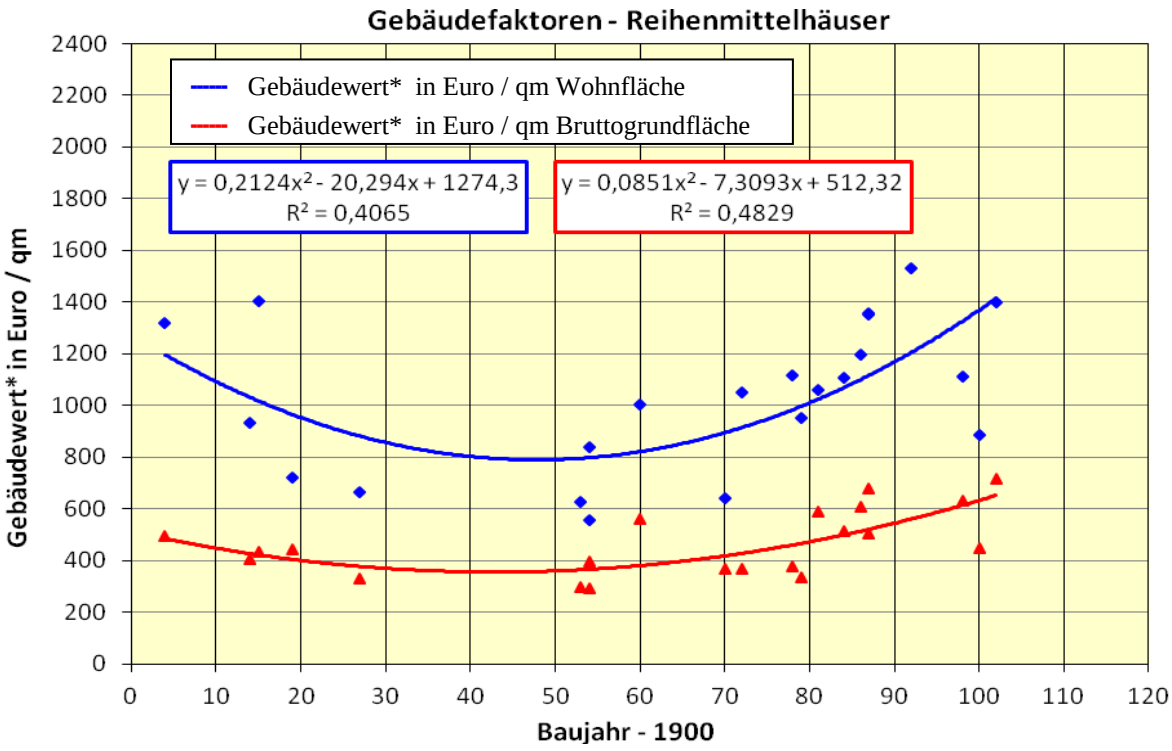


Die Funktionsgleichungen für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0{,}1055x^2 - 2{,}0727x + 699{,}28$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0{,}0723x^2 - 3{,}4009x + 405{,}56$

x = Baujahr - 1900



Die Funktionsgleichungen für Reihenmittelhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0{,}2124x^2 - 20{,}294x + 1274{,}3$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0{,}0851x^2 - 7{,}3093x + 512{,}32$

x = Baujahr - 1900

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte, Baujahr 1980

Berechnung der Gebäudefaktoren (F) für Doppelhäuser / Reihenendhäuser:

bezogen auf die Wohnfläche:

$x = 1980 - 1900 = 80$

$F = 0{,}1055 \times 80^2 - 2{,}0727 \times 80 + 699{,}28$

$F = 1209$ Euro / qm

bezogen auf die Bruttogrundfläche:

$x = 1980 - 1900 = 80$

$F = 0{,}0723 \times 80^2 - 3{,}4009 \times 80 + 405{,}56$

$F = 596$ Euro / qm

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

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

Baujahr	Gebäudefaktoren*					
	freistehende Häuser		**Doppelhaushälften / Reihenendhäuser**		**Reihenmittelhäuser**	
	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF
1950	430	219	859	416	791	360
1955	472	224	904	437	801	368
1960	533	242	955	462	821	380
1965	614	274	1.010	490	853	397
1970	715	318	1.071	522	894	418
1975	836	376	1.137	557	947	443
1980	976	446	1.209	596	1.010	472
1985	1.135	529	1.285	639	1.084	506
1990	1.314	625	1.367	685	1.168	544
1995	1.513	735	1.455	735	1.263	586
2000	1.732	857	1.547	788	1.369	632
2005	1.970	992	1.645	846	1.485	683

* 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 €*

Gebäudefaktoren aus der Tabelle
für Reihenmittelhäuser, Baujahr 1985: *1084 €/qm Wohnfläche / 506 €/qm BGF*

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Wohnfläche:

125 qm x 1.084 €/qm + 42.000 € + 8.000 € + 4.000 € - 5.000 € = ***184.500 €***

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Bruttogrundfläche (BGF):

258 qm x 506 €/qm + 42.000 € + 8.000 € + 4.000 € - 5.000 € = rd. ***179.500 €***

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 2014 (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:

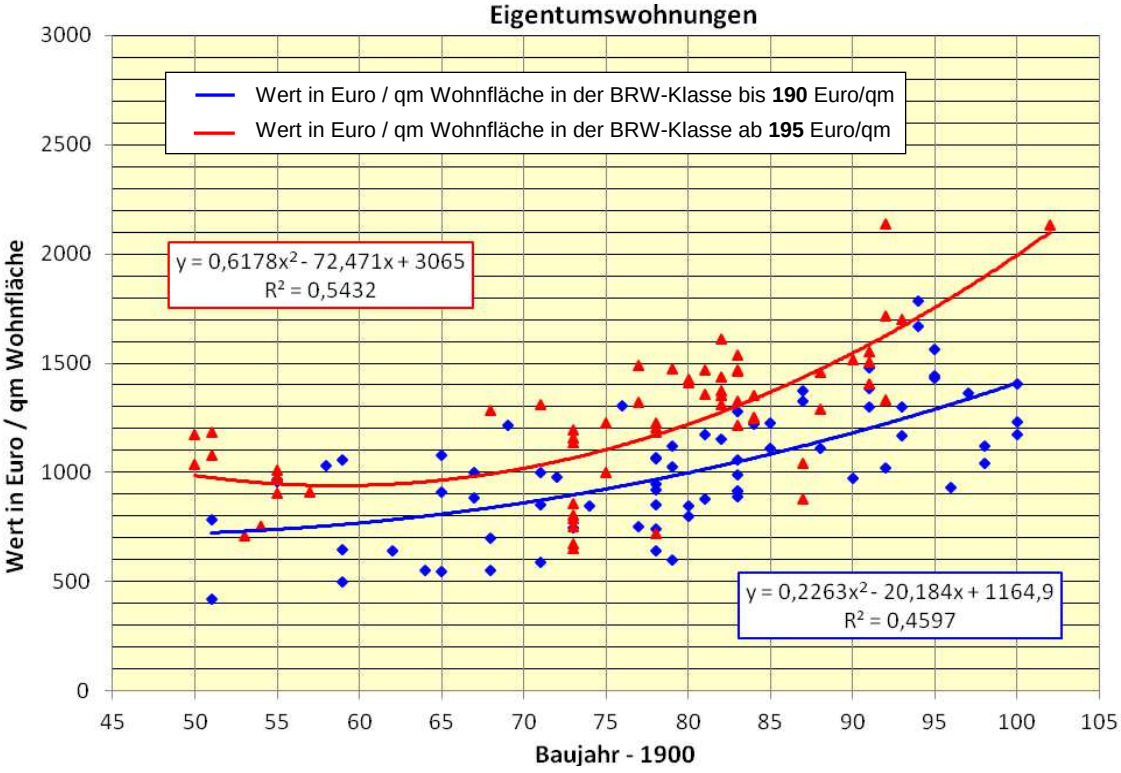
- BRW-Klasse bis 190 €/qm und
- BRW-Klasse ab 195 €/qm.

In der BRW-Klasse bis 190 €/qm standen 79, in der BRW-Klasse ab 195 €/qm 69 Kauffälle für die Auswertung zur Verfügung.

Die Wohnungen der zugrunde gelegten Kaufpreise weisen im Durchschnitt folgende Merkmale auf:

Ø Wohnfläche:	BRW-Klasse bis 190 €/qm: 76 qm BRW-Klasse ab 195 €/qm: 80 qm
Ø Anzahl der Einheiten 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: 220 €/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: $y = 0{,}2263x^2 - 20{,}184x + 1164{,}9$

BRW-Klasse ab 195 €/qm: $y = 0{,}6178x^2 - 72{,}471x + 3065$

x = **Baujahr - 1900**

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Baujahr: 1975

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

Berechnung des Gebäudefaktors (F):

$x = 1975 - 1900 = 75$

$F = 0{,}2263 \times 75^2 - 20{,}184 \times 75 + 1164{,}9$

F = 924 Euro / qm Wohnfläche

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

Baujahr	Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen*	
	Bodenrichtwertklasse bis 190 €/qm	Bodenrichtwertklasse ab 195 €/qm
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche
1955	739	948
1960	769	941
1965	809	965
1970	861	1.019
1975	924	1.105
1980	999	1.221
1985	1.084	1.369
1990	1.181	1.547
1995	1.290	1.756
2000	1.410	1.996

* 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 €

Gebäudefaktor aus der Tabelle: 1.369 €/qm Wohnfläche

überschlägiger Wert: 70 qm x 1.369 €/qm + 3.000 € = rd. ***99.000 €***

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 Wertermittlungsstichtag 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 abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
  - Restlaufzeiten des Erbbaurechtes zwischen 36 und 77 Jahren
  - ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 125 und 250 Euro

- 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.

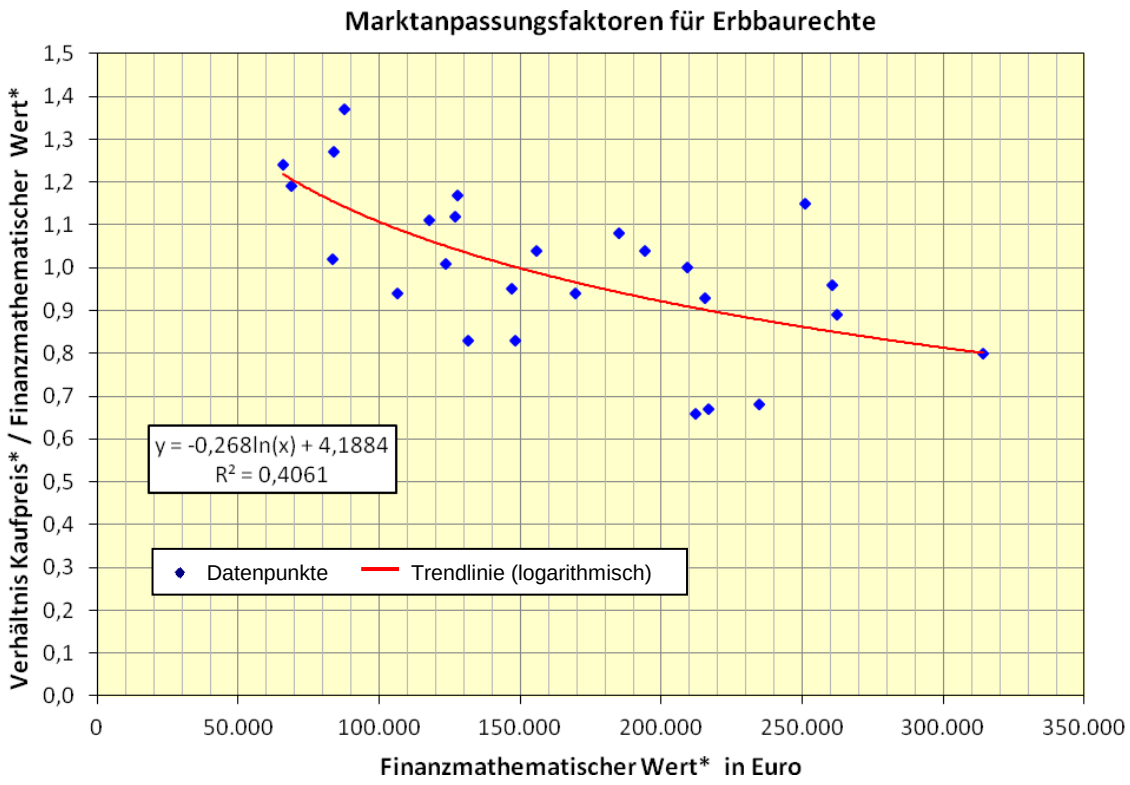
Der Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Dabei wurde den Kaufpreisen der „Finanzmathematische Wert“ gegenüber gestellt, d.h.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis / Finanzmathematischer Wert

Für die Auswertung standen 39 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet**:** $y = -0{,}268 \ln(x) + 4{,}1884$

Der Marktanpassungsfaktor von 1,00 liegt bei einem finanzmathematischen Wert von ca. 145.000 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	1,20	190.000	0,93
80.000	1,16	200.000	0,92
90.000	1,13	210.000	0,90
100.000	1,10	220.000	0,89
110.000	1,08	230.000	0,88
120.000	1,05	240.000	0,87
130.000	1,03	250.000	0,86
140.000	1,01	260.000	0,85
150.000	0,99	270.000	0,84
160.000	0,98	280.000	0,83
170.000	0,96	290.000	0,82
180.000	0,95	300.000	0,81

* 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 0,96.
Der marktangepasste Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

170.000 € x 0,96 = 163.200 €

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:

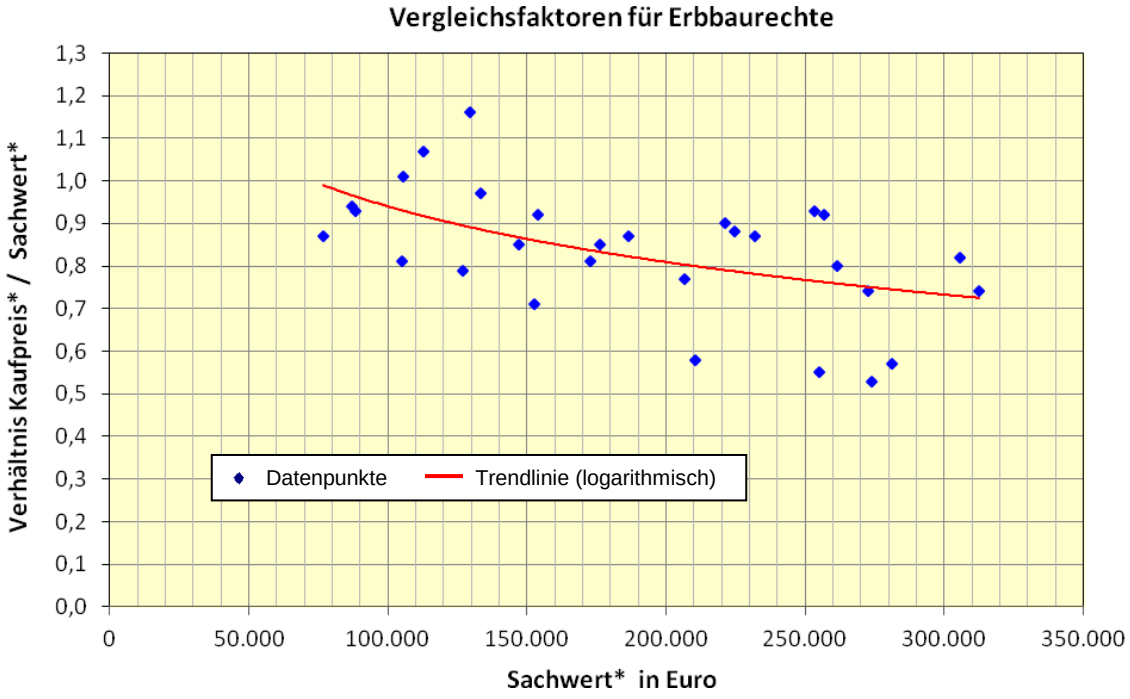
- Bodenwertanteil:
  - beitrags- und abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
  - ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 125 und 250 Euro
- Gebäudewertanteil (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen) gemäß Sachwertverfahren 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.

Vergleichsfaktor = Kaufpreis / Sachwert

Für die Auswertung standen 39 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet**: $y = -0{,}189 \ln(x) + 3{,}1109$**



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Vergleichsfaktoren unter Anwendung der o.a. Formel für Sachwerte zwischen 70.000 und 300.000 € ermittelt.

Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Sachwert*	Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / Sachwert*
70.000	1,00	190.000	0,81
80.000	0,98	200.000	0,80
90.000	0,95	210.000	0,79
100.000	0,93	220.000	0,79
110.000	0,92	230.000	0,78
120.000	0,90	240.000	0,77
130.000	0,89	250.000	0,76
140.000	0,87	260.000	0,75
150.000	0,86	270.000	0,75
160.000	0,85	280.000	0,74
170.000	0,83	290.000	0,73
180.000	0,82	300.000	0,73

* schadenfreies Objekt

Beispiel:

Der Sachwert wurde zu 200.000 € ermittelt. Für diesen Wert ist der Vergleichsfaktor der o.a. Tabelle zu entnehmen und mit dem Wert zu multiplizieren. Der Vergleichsfaktor für 200.000 € beträgt 0,80. Der Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit überschlägig wie folgt:

200.000 EUR x 0,80 = 160.000 €

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:

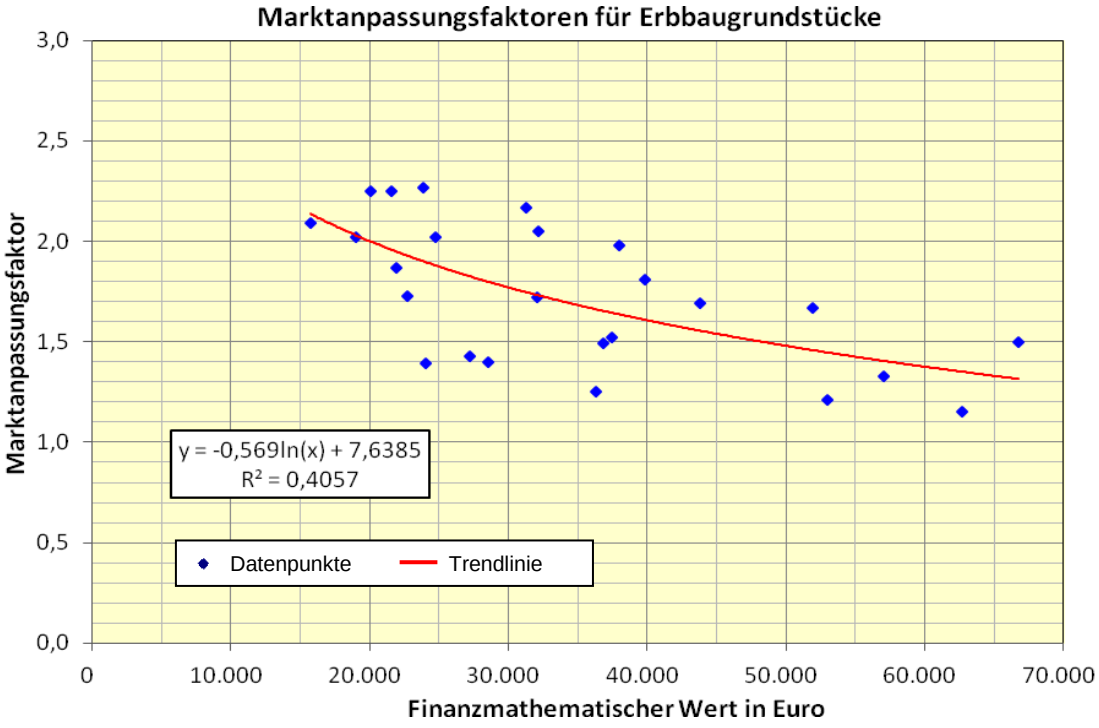
- Bodenwertanteil
  - beitrags- und abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
  - Abzinsungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und des angemessenen Erbbauzinssatzes (hier regelmäßig 3%)
  - vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins
  - Kapitalisierungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und des angemessenen Erbbauzinses (s.o.)
  - Restlaufzeiten des Erbbaurechtes zwischen 23 und 64 Jahren
  - ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 125 und 200 Euro
- 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 36 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $\mathbf{y = -0{,}569 \ln(x) + 7{,}6385}$



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	2,40
15.000	2,17
20.000	2,00
25.000	1,88
30.000	1,77
35.000	1,68
40.000	1,61
45.000	1,54
50.000	1,48
55.000	1,43
60.000	1,38

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 1,77. Der marktangepasste Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

30.000 € x 1,77 = 53.100 €

9.5.4. Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke

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

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

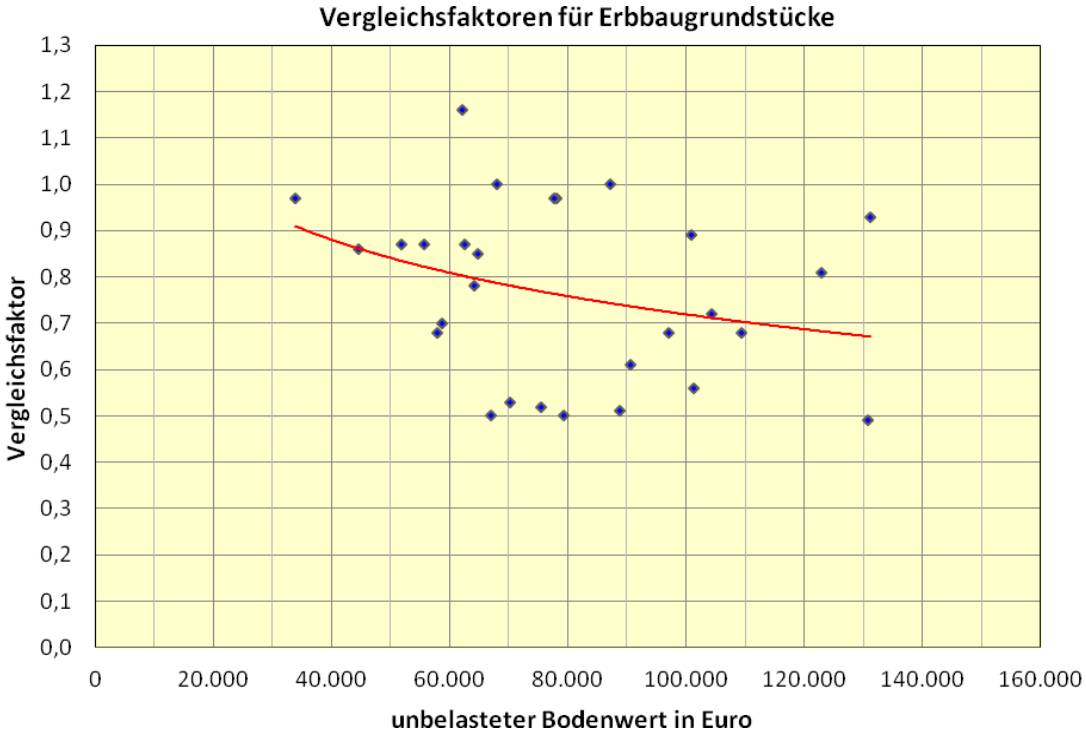
- beitrags- und abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
- Restlaufzeit des Erbbaurechtes zwischen 26 und 73 Jahren
- ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 125 und 240 Euro
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück 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 36 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 zur Verfügung.

Bei der weit gestreuten Punktwolke mit Vergleichsfaktoren im Bereich von rd. 0,5 bis 1,16 liegt eine logarithmische Trendlinie in diesem Diagramm zwischen den Werten 0,93 und 0,68.



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Vergleichsfaktoren für unbelastete Bodenwerte zwischen 30.000 und 120.000 € ermittelt.

unbelasteter Bodenwert in Euro	Vergleichsfaktor
30.000	0,93
40.000	0,88
50.000	0,84
60.000	0,81
70.000	0,78
80.000	0,76
90.000	0,74
100.000	0,72
110.000	0,70
120.000	0,68

Beispiel

Der unbelastete Bodenwert des Erbbaugrundstücks wurde zu 60.000 € ermittelt. Für diesen Wert ist der Vergleichsfaktor der o.a. Tabelle zu entnehmen und mit dem Wert zu multiplizieren. Der Vergleichsfaktor für 60.000 € beträgt 0,81. Der Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit überschlägig wie folgt:

60.000 € x 0,81 = 48.600 €

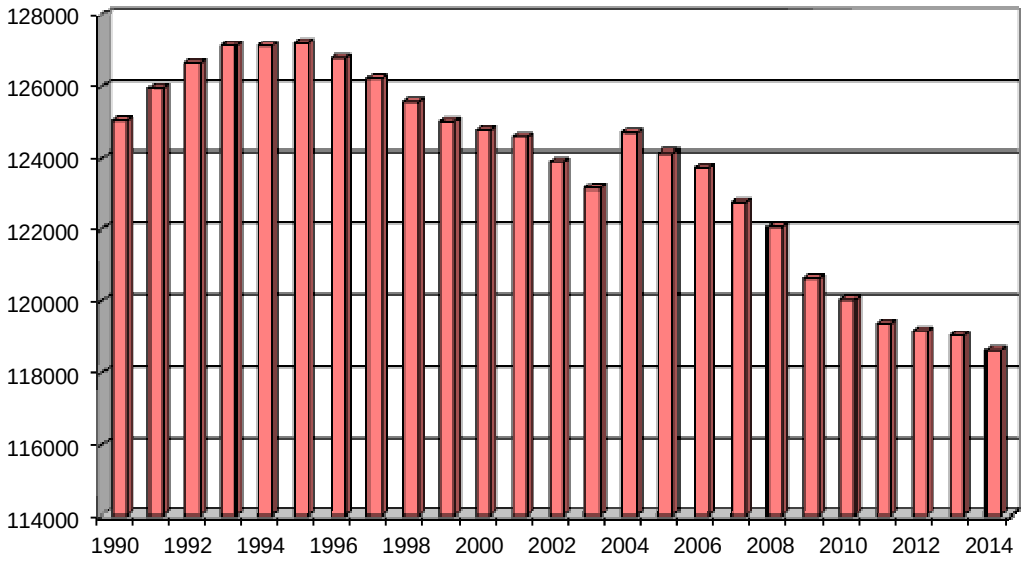
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1. Soziologische Daten

Kennzahlen Recklinghausen, Stand 2014

Einwohner:	118.616
Einwohnerdichte:	1.786 (Einwohner/qkm)
Fläche in qkm:	66,4 qkm
- Siedlungsfläche	37,4 qkm (56%)
- Wald, Acker, Wasser	29,0 qkm (44%)
Arbeitslosenquote:	12,3 %
Kaufkraftkennziffer:	94,9
Zentralitätskennziffer:	117,8
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: 31.12.2014

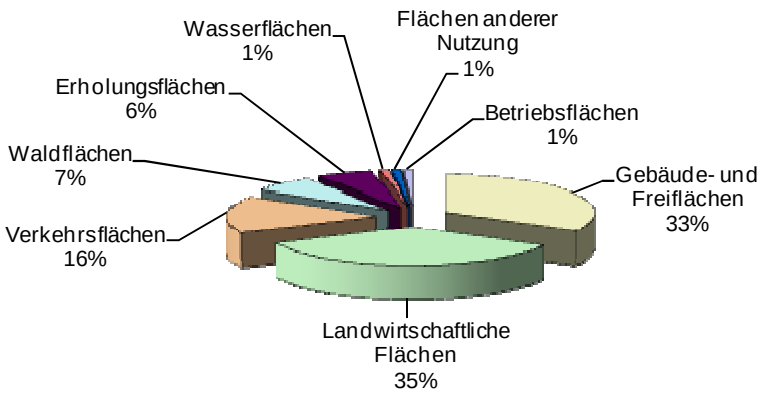
Statistischer Bezirk	Stadtteil	Fläche in qkm	Hauptwohn - bevölkerung	Einwohner pro qkm
101	INNENSTADT	0,4	1.620	4.563
102	NORDVIERTEL	2,6	8.997	3.468
103	SPECKHORN / BOCKHOLT	11,0	1.406	128
104	OSTVIERTEL	5,0	11.343	2.263
105	WESTVIERTEL	1,8	7.125	4.030
106	HOCHLAR	2,6	5.051	1.965
107	PAULUSVIERTEL	2,4	7.488	3.063
108	STUCKENBUSCH	2,8	2.377	849
109	HILLERHEIDE	4,8	6.941	1.437
110	HILLEN	3,0	9.358	3.171
111	BERGHAUSEN	1,7	413	247
212	GRULLBAD	2,6	6.305	2.396
213	SüD	2,9	12.629	4.356
214	KöNIG-LUDWIG	4,0	11.511	2.847
215	RöLLINGHAUSEN	2,9	4.075	1.420
316	HOCHLARMARK	4,1	9.977	2.406
417	SUDERWICH	10,1	11.571	1.141
418	ESSEL	1,8	429	245
	Recklinghausen gesamt	**66,4**	**118.616**	**1.786**
			Stand: 31.12.2013	
Zum Vergleich	**Kreis Recklinghausen**	**760,4**	**621.457**	**817**
	Nordrhein - Westfalen	**34.110,3**	**17.861.658**	**524**

Quelle: Stadt Recklinghausen / Landesdatenbank NRW

10.2. Strukturdaten Bauen und Wohnen

10.2.1. Flächennutzung

Flächennutzung Stadt Recklinghausen (31.12.2013)
(Quelle: Landesdatenbank NRW)



10.2.2. Bauanträge /- genehmigungen

Jahrgang	2012	2013	2014
Bauanträge	599	553	699
Baugenehmigungen davon:	500	416	559
- Neubau Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser	59	24	24
- Neubau Mehrfamilienwohnhäuser	12	10	9
- Wohneinheiten insgesamt (einschl. Nutzungsänderungen)	226	137	141

Quelle: Stadt Recklinghausen

10.2.3. Bestand Wohngebäude / Wohnungen in Recklinghausen

Jahr-gang	Einfamilien-wohnhäuser	Zweifamilien-wohnhäuser	Mehrfamilien-wohnhäuser	Wohngebäude insgesamt	Wohnungen insgesamt
2010	10.946	3.961	7.598	22.529	59.620
2011	11.010	3.972	7.603	22.609	59.723
2012	11.103	3.970	7.612	22.715	59.097
2013	11.150	3.986	7.623	22.781	60.108
2014	noch nicht bekannt				

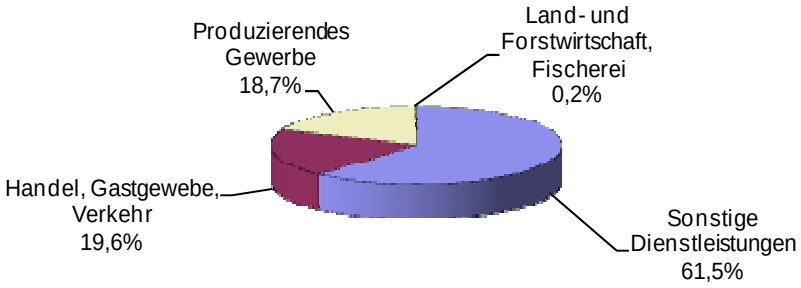
Quelle : Landesdatenbank NRW

Die Ergebnisse der Fortschreibung basieren auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung vom 09. Mai 2011

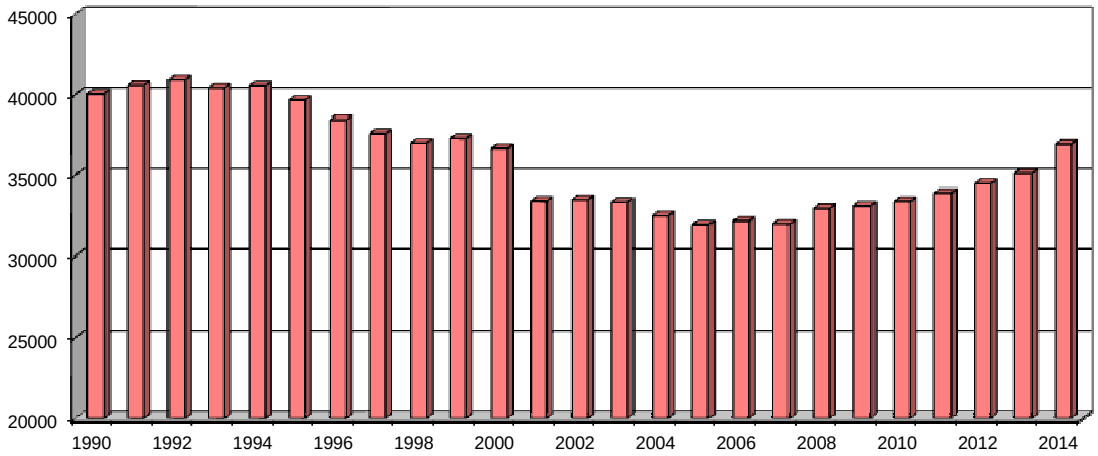
In den Jahren 2001 bis einschließlich 2013 wurde der Bau von 606 Wohnungen öffentlich gefördert.
Die Anzahl der Wohnungen mit sozialer Bindung am Gesamtwohnungsbestand 2013 beträgt ca. 10% .

10.3. Wirtschaftsdaten

36.966 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in der Stadt Recklinghausen im Jahre 2014 (30.06.2014) 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
Dienstgebäude: Halterner Straße 28, 46284 Dorsten
Postanschrift: Halterner Straße 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