



Grundstücksmarktbericht 2017. Recklinghausen

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



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2017

- Berichtszeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016 -

Herausgeber:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

Vorsitzender: Dipl. - Ing. Matthias Behrendt

Anschrift Geschäftsstelle:

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

Dienstgebäude:

Technisches Rathaus
Westring 51

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

Recklinghausen, im Mai 2017

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen 2017 und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen 2017,
dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

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 2016	13
4.1	Anzahl der registrierten Verträge	13
4.1.1	Verteilung der Verträge auf die Stadtteile	14
4.1.2	Aufteilung der Kaufverträge nach Marktteilnehmern	14
4.1.3	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 / Erbbauzinsätze	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	33
7.2.1	Erstverkäufe	33
7.2.2	Zweitverkäufe	35
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	47
9.1	Bodenpreisindexreihe	47
9.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	49
9.3	Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	51
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebäundefaktoren)	54
9.4.1	Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	54
9.4.2	Gebäundefaktoren 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	Bautätigkeit / Baugenehmigungen	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. 66,5 qkm und ist zu etwa einem Drittel bebaut. In Recklinghausen leben zur Zeit (Stand Dez. 2016) 120.160 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 Institut für Stadtgeschichte und das Museum Strom und Leben im ehem. Umspannwerk Recklinghausen.

1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2016 wurden in der Stadt Recklinghausen 818 Kaufverträge (Vorjahr 736) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 215,9 Millionen Euro (Vorjahr 182,5) 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 das Preisniveau im Teilmarkt Wohnbauflächen nach jahrelanger Stagnation durchschnittlich um ca. 7,5% gestiegen ist. Im Bereich der landwirtschaftlichen Grundstücke wurde ebenfalls eine steigende Tendenz festgestellt (siehe Punkt 5).

Bebaute Grundstücke

In den Jahren 2015 / 2016 wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahresklasse 1950 bis 1974 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 344.000 € erzielt. Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden in der gleichen Baujahresklasse für durchschnittlich rd. 164.000 €, Reihemittelhäuser für durchschnittlich rd. 131.000 € verkauft. In der Baujahresklasse ab 1975 wurde durchschnittlich rd. 487.000 € für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, rd. 256.000 € für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und rd. 237.000 € für Reihemittelhäuser gezahlt.

Eigentumswohnungen

Für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 2.235 €/qm Wohnfläche. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Kaufpreis um 4,2 % gefallen.

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweitverkäufe) wurde eine allgemeine Preissteigerung von rd. 10 % festgestellt. Der größte Preisanstieg (15,7 %) konnte für Wohnungen, die zwischen 1991 und 2000 errichtet wurden, beobachtet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt in dieser Baujahresklasse 1.622 €/qm (Vorjahr 1.402).

Zwangsversteigerungen

In den Zahlen des Grundstücksmarktberichtes sind Zwangsversteigerungen nicht enthalten. Im Jahr 2016 wurden dem Gutachterausschuss 19 Zwangsversteigerungsfälle (9 bebaute Objekte und 10 Wohnungs-/Teileigentumsobjekte) mit einem Gesamtvolumen von 1,85 Millionen Euro mitgeteilt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Grundstücksmarktberichte tragen zur Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Recklinghausen für die Öffentlichkeit bei. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2017 gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt im Berichtszeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016. 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 auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den Großen kreisangehörigen Städten.

Im Jahre 1981 ist für das Land Nordrhein-Westfalen ein Oberer Gutachterausschuss gebildet worden. Seine Geschäftsstelle 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, Markt Anpassungsfaktoren 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

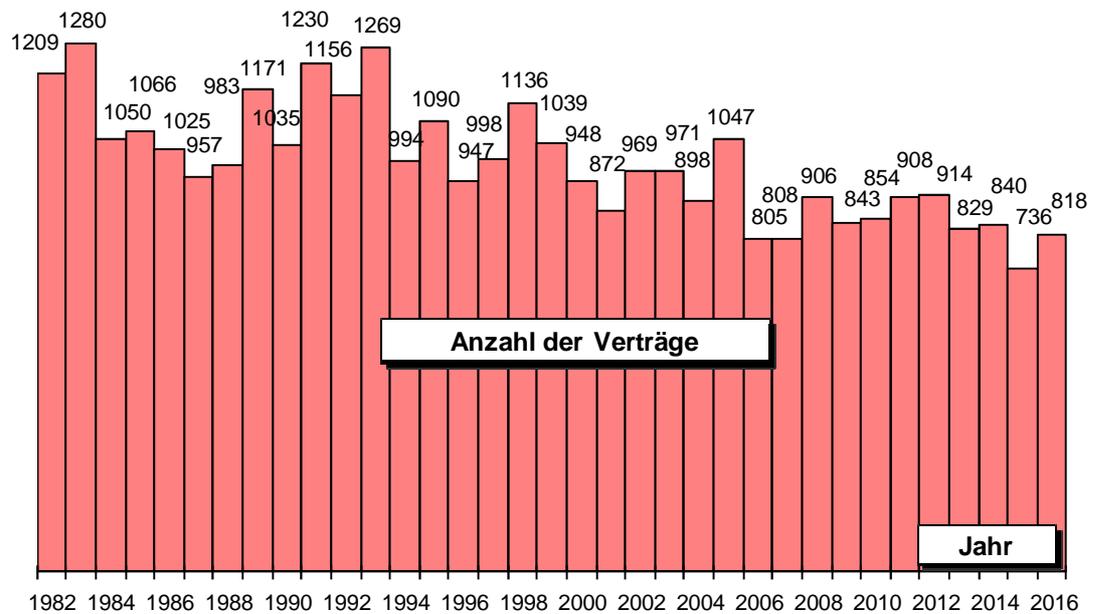
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2016

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, Änderungsverträge, Tauschverträge, Schenkungen, usw.

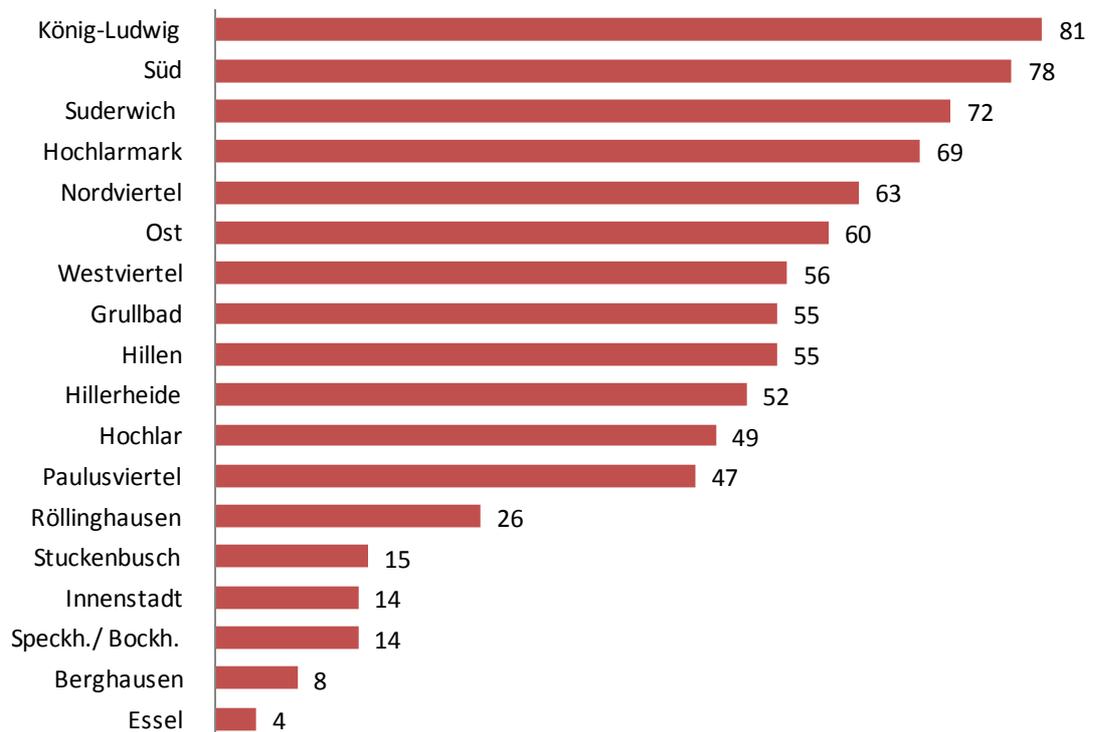
Abweichungen zu früheren Veröffentlichungen ergeben sich dadurch, dass die beurkundenden Stellen Urkunden nachgereicht haben oder bereits beurkundete Verträge später aufgehoben wurden.

Für das Jahr 2016 sind 818 Verträge von den beurkundenden Stellen übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr mit 736 Verträgen entspricht dies einer Zunahme von 82 Verträgen (= 11 %). Trotz des deutlichen Anstiegs ist das Vertragsaufkommen das viertniedrigste seit 1982. Nur in den Jahren 2006, 2007 und 2015 wurden weniger Verträge abgeschlossen.



4.1.1 Verteilung der Verträge auf die Stadtteile

Die meisten Kaufverträge wurden in den Stadtteilen König-Ludwig (81), Süd (78) und Suderwich (72) abgeschlossen; die wenigsten in den ländlichen Stadtteilen Essel (4) und Berghausen (8).



4.1.2. Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmern

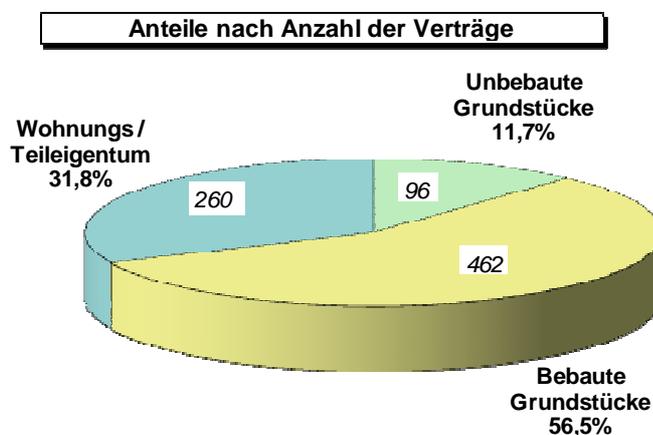
Die überwiegende Anzahl der Verträge wurde zwischen Privatpersonen geschlossen (661 Verträge = 81 %).

Es folgt der Abschluss von Verträgen zwischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Immobilienunternehmen und Privatpersonen (54 Verträge = 7 %).

Verkäufer	Erwerber				
	Privat	Wohnungsbau- gesellschaften, Immobilien- unternehmen	Gewerbe und Industrie, Versorgungs- unternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige
Privat	661	8	7	8	-
Wohnungsbau- gesellschaften, Immobilien- unternehmen	54	5	1	2	1
Gewerbe und Industrie, Versorgungs- unternehmen	21	5	10	1	-
Körperschaften des öffentlichen Rechts	23	3	1	-	1
Sonstige	5	1	-	-	-

4.1.3. Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten gegliedert

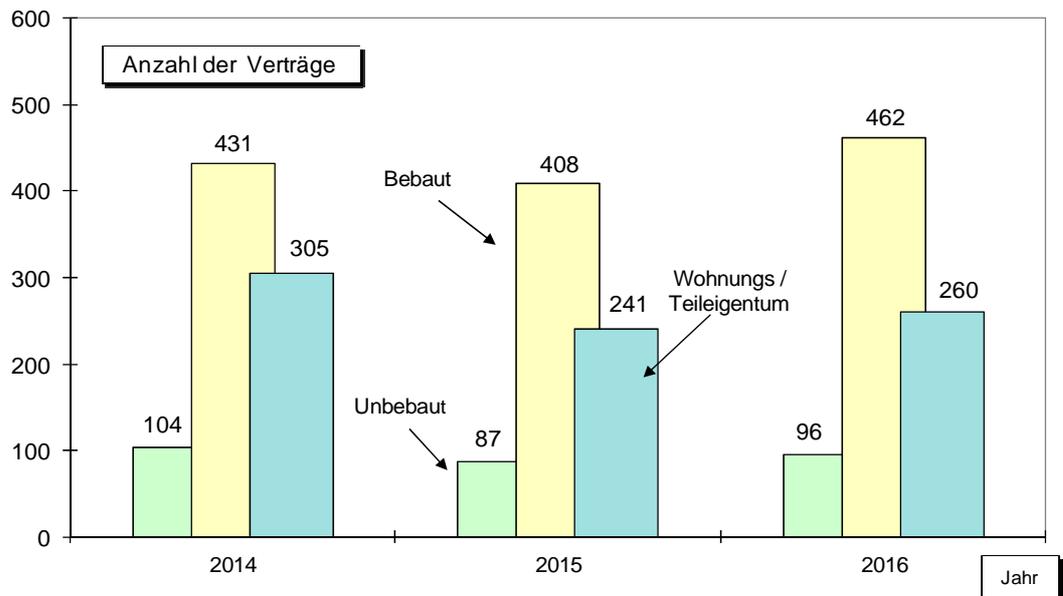
Das Marktgeschehen der drei bedeutendsten Teilmärkte - unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- / Teileigentum - stellt sich prozentual für 2016 wie folgt dar:



Der größte Anteil des Vertragsaufkommens ist mit 56,5% bei den bebauten Grundstücken gegeben, es folgt das Wohnungs- / Teileigentum mit 31,8% und der Teilmarkt unbebaute Grundstücke mit 11,7%.

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

Aus dem Diagramm ist ersichtlich, dass im Jahr 2016 das Vertragsaufkommen gegenüber 2015 in allen Marktsegmenten wieder gestiegen ist. Bei den bebauten Grundstücken wurde mit 462 Verträgen der Höchststand der letzten 3 Jahre erreicht.

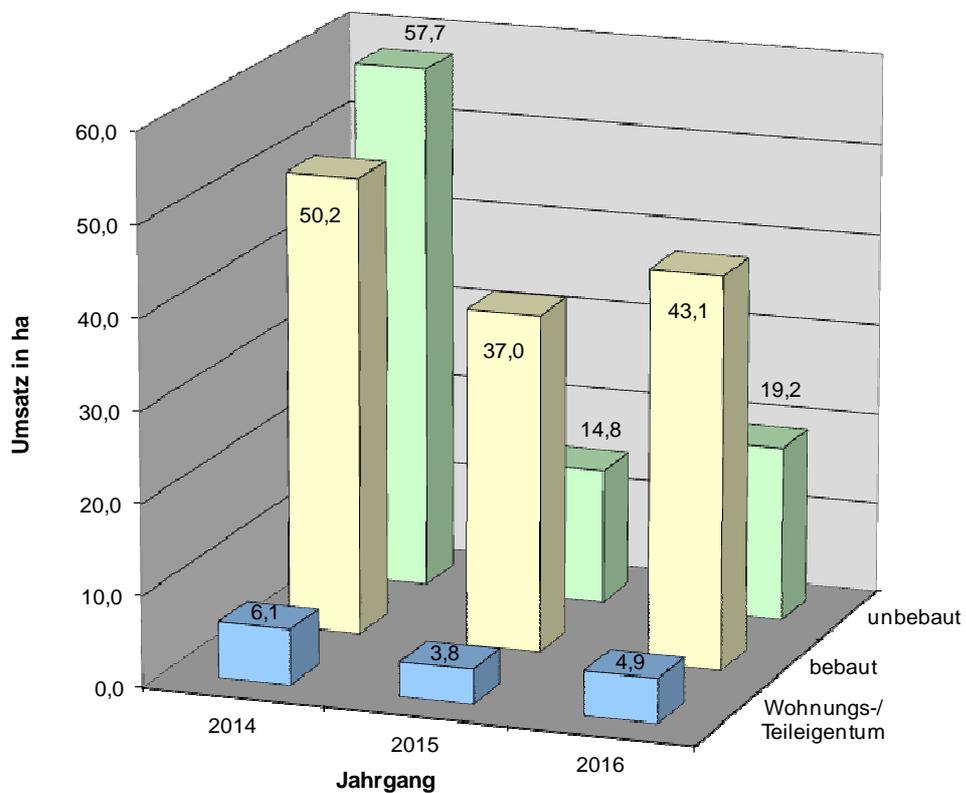


4.2. Flächenumsatz

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

Der Flächenumsatz im Jahr 2016 zeigt in allen Teilmärkten gegenüber dem Vorjahr eine steigende Tendenz auf. Der größte Zuwachs ist bei den unbebauten Grundstücken (+ 30 %) zu beobachten. Der Gesamtumsatz ist von 55,6 ha im Jahre 2015 auf 67,2 ha gestiegen.

Flächenumsatz (in Hektar) der in den letzten 3 Jahren veräußerten Grundstücke

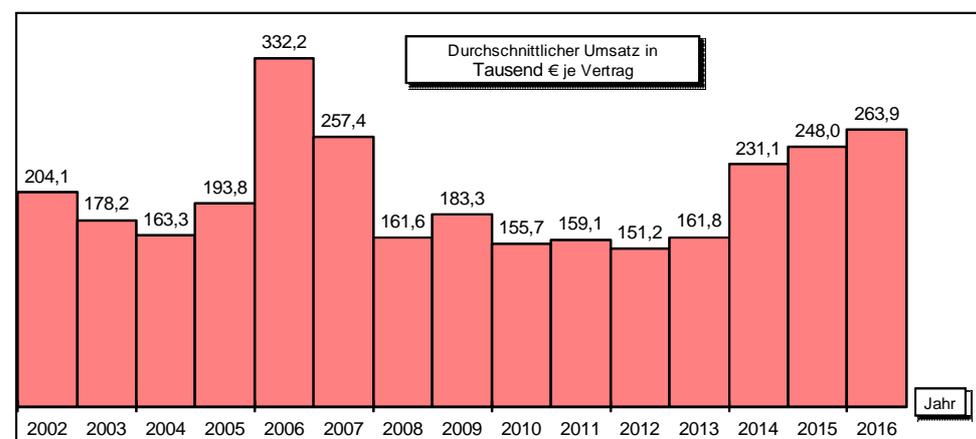
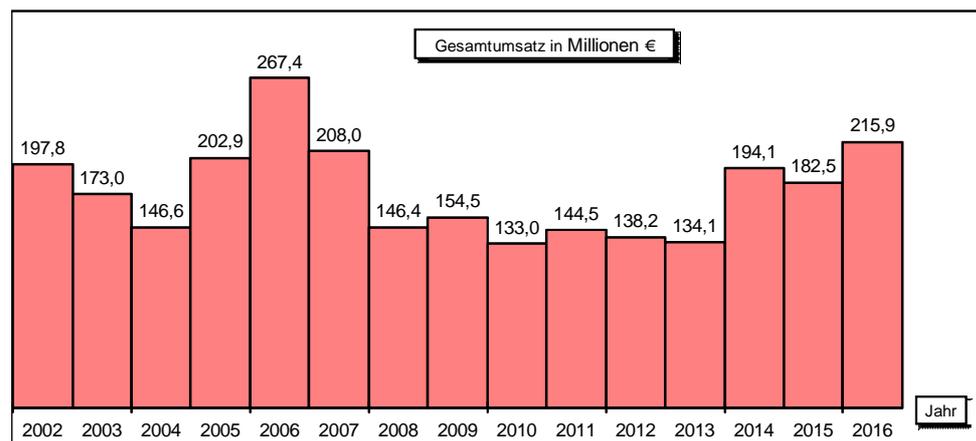


4.3. Geldumsatz

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Gesamtumsatz um 33,4 Millionen € (= 18,3 %) auf 215,9 Millionen € gestiegen. Lediglich im Jahr 2006 wurde mit 267,4 Millionen € ein größeres Umsatzvolumen erreicht. Durchschnittlich wurden pro registriertem Vertrag rd. 263.900 € umgesetzt (siehe unteres Diagramm). Damit setzt sich der positive Trend der letzten Jahre fort.

Während das Umsatzplus bei den unbebauten Grundstücken sowie beim Wohnungs- und Teileigentum mit 0,6 bzw. 3,5 Millionen € eher gering ausfällt, ist bei den bebauten Grundstücken eine Umsatzsteigerung um 29,3 Millionen € (= 20,1 %) zu verzeichnen.

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	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	7,3	7,9	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	145,7	175,0	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	29,5	33,0	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	182,5	215,9	Gesamt- summe



5. Unbebaute Grundstücke

5.1. Umsätze

Im Jahr 2016 wurden 96 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke / Erbbaugrundstücke registriert. In den Verträgen wurden 104 selbstständige Grundstücke (= Anzahl der Kauffälle) gehandelt. Die Differenz zwischen der Anzahl der Verträge und der Anzahl der Kauffälle ergibt sich dadurch, dass ein Kaufvertrag mehrere selbstständige Objekte mit gesondert angegebenen Kaufpreisen enthalten kann.

Entsprechend der Eignung und der Nutzungsart werden die Kauffälle des Jahres 2016 in folgende Gruppen eingeteilt:

Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (geeignete Kauffälle)

Unbebaute Grundstücke:	Anzahl
Individueller Wohnungsbau	15
Flächen für Wohnungseigentum (bis II- geschossige Bauweise)	--
Flächen für Wohnungseigentum (ab III- geschossige Bauweise)	--
Geschosswohnungsbau	3
Gewerbebauland	3
Rohbauland	4
Bauerwartungsland	--
Baulandzukäufe (Arrondierung)	11
Gemeinbedarfsflächen	--
Gartenland	4
Hinterland	--
Landwirtschaftliche Flächen	7
Außerlandwirtschaftliche Nutzung	--

Forstwirtschaftliche Flächen	2
Erwerbsgartenbau	--
Grünflächen	2
Straßenlandflächen	4
Versorgungsflächen	1
Flächen für die Wasserwirtschaft	1
Flächen mit besonderer Zweckbestimmung	--
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	--

Erbbaugrundstücke / Erbbaurechte:

Verkauf von Erbbaugrundstücken	16
Verkauf des noch unbebauten Erbbaurechtes	--
Erbbaurechtsbestellungen	17

Kauffälle des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ungeeignete Kauffälle)

Unentgeltliche Übertragungen / Schenkungen	1
Tausch (ohne Wertangabe)	--
Zusatzverträge zu bereits erfolgten Verträgen (Auflassungen / Änderungen / Nachträge)	1
Sonstige Kauffälle (ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse / besondere wirtschaftliche Interessen / verwandtschaftliche Bindungen / Zugewinnauseinandersetzungen)	12

Summe: 104

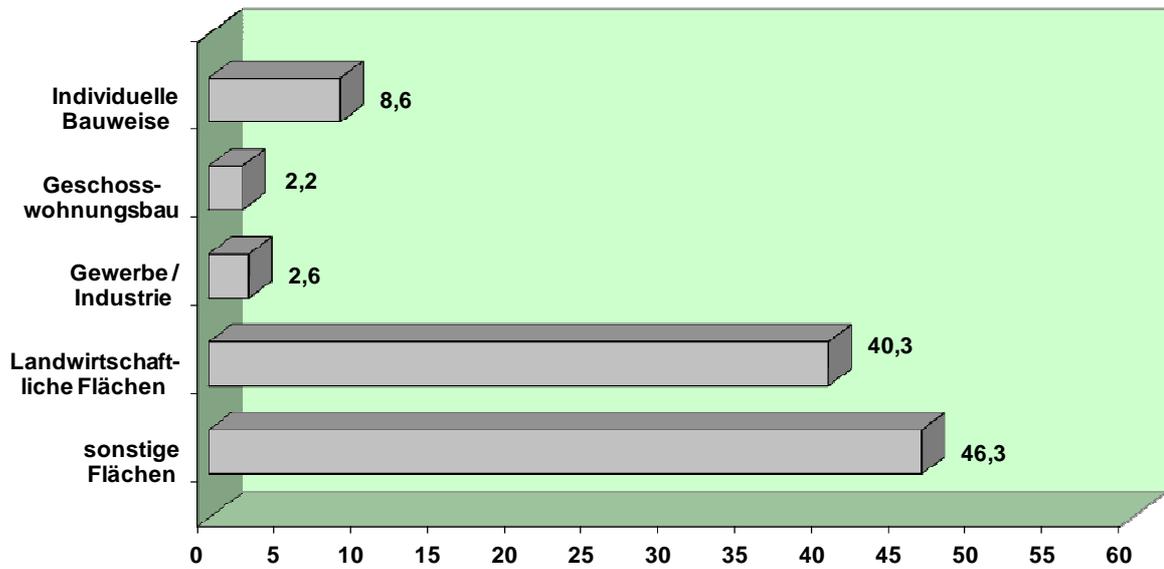
Die Umsatzzahlen für die wichtigsten Grundstücksarten im Teilmarkt unbebaute Grundstücke (geeignete Kauffälle, ohne Erbbaugrundstücke) in den letzten 3 Jahren sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Grundstücksart	2014			2015			2016		
	Ahzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Ahzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €	Ahzahl der Kauffälle	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio €
baureifes Land - Individuelle Bauweise	17	1,45	2,70	16	1,53	2,14	15	1,44	2,58
baureifes Land - Geschosswohnungsbau	9	1,71	4,03	4	0,70	1,27	3	0,37	0,48
baureifes Land - Gewerbe / Industrie	6	1,28	0,49	4	1,10	0,40	3	0,44	0,23
Landwirtschaftliche Flächen	4	27,14	1,76	3	2,70	0,18	7	6,78	0,51
sonstige Flächen	42	6,22	0,87	37	4,68	1,43	29	7,80	2,49
Summe	78	37,80	9,85	64	10,71	5,42	57	16,83	6,29

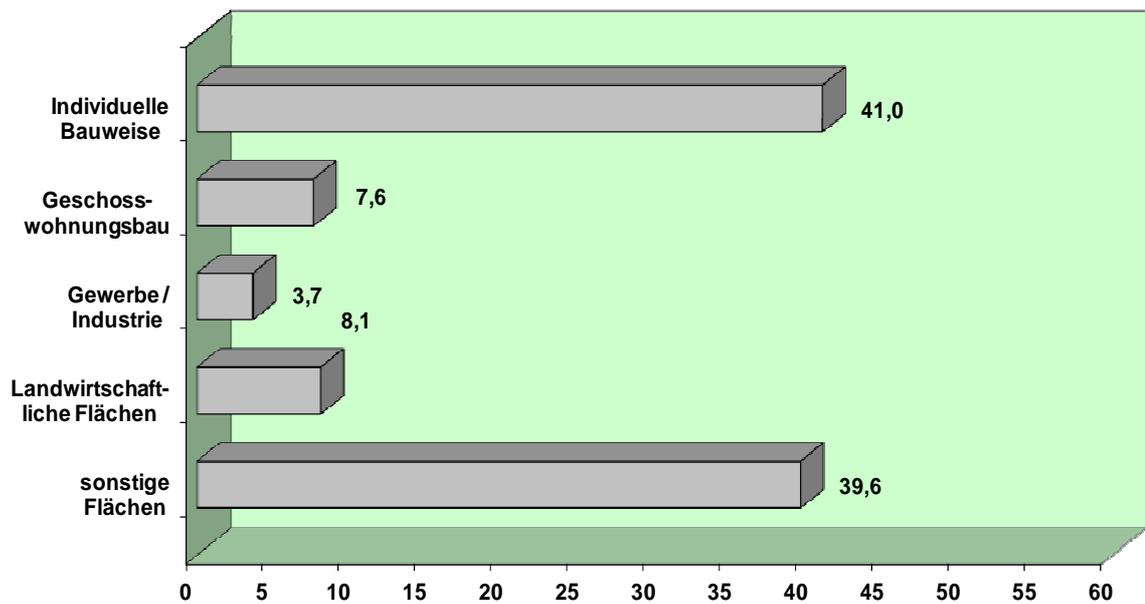
Der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken wird 2016, wie in den Vorjahren, im Wesentlichen von den Umsätzen im Bereich der baureifen Wohngrundstücke für die individuelle Bauweise (I- und II-geschossig) geprägt. Gegenüber dem Vorjahr ist der Umsatz in diesem Marktsegment um 21% gestiegen. In den Bereichen Geschosswohnungsbau und Gewerbe / Industrie befinden sich sowohl der Flächen- als auch der Geldumsatz auf dem niedrigsten Stand der letzten 3 Jahre. Die Umsatzzahlen bei den landwirtschaftlichen Flächen haben sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt – sie liegen jedoch deutlich unter den Zahlen des Jahres 2014.

Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten stellt sich prozentual für das Berichtsjahr 2016 wie folgt dar.

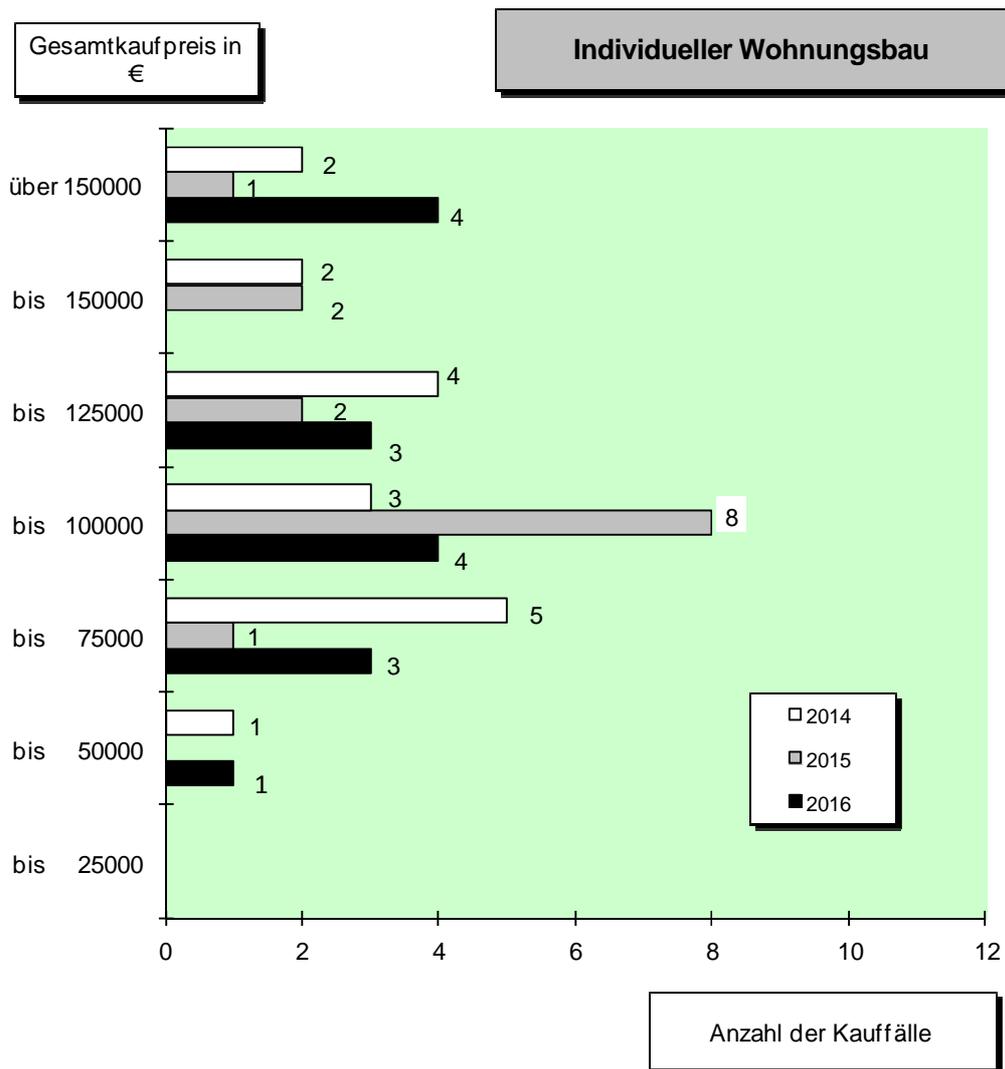
Anteile nach Flächenumsatz in %



Anteile nach Geldumsatz in %



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



5.2. Preisentwicklung / Preisniveau

5.2.1. Wohnbauflächen

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

Die Auswertung der Kaufverträge des Jahres 2016 über den Verkauf von Wohnbauland hat ergeben, dass die Anzahl der geeigneten Kauffälle zwar weiterhin rückläufig ist, die Kaufpreise jedoch im Gegensatz zu den Vorjahren gestiegen sind. Für 2016 wurde gegenüber 2015 ein Preisanstieg von ca. 7,5 % festgestellt. Der Gutachterausschuss hat in der Bodenrichtwertsitzung am 10.02.2017 auf der Grundlage dieser Auswertung und unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt beschlossen, die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen außerhalb der Innenstadt um 15 €/qm, innerhalb der Innenstadt um 20 €/qm anzuheben.

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

5.2.2. Gemischte Bauflächen, Bauflächen in Kerngebieten

Der Gutachterausschuss hat in der Bodenrichtwertsitzung die Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen und für Bauflächen in den Kerngebieten an die allgemeine Entwicklung der Baulandpreise angepasst und die entsprechenden Bodenrichtwerte in der Innenstadt um 20 €/qm, außerhalb der Innenstadt um 15 €/qm angehoben.

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 landwirtschaftliche Flächen wurde gegenüber dem Vorjahr eine steigende Tendenz festgestellt. Der Gutachterausschuss hat in der Bodenrichtwertsitzung beschlossen, die Bodenrichtwerte um 0,6 bis 0,8 € / qm anzuheben. Bei den forstwirtschaftlichen Flächen wurden 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 abgabefreien Bodenrichtwertes (mindestens 15 €/qm) gehandelt werden.

5.3 Erbbaurechtsbestellungen / Erbbauzinssätze

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

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

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

Dem Gutachterausschuss liegen aus den vergangenen Jahren nicht genügend Verträge über Neubestellungen von Erbbaurechten vor, um einen gesicherten durchschnittlichen Erbbauzinses für das Gebiet der Stadt Recklinghausen zu ermitteln. Es wird daher auf den Grundstücksmarktbericht NRW 2016 des Oberen Gutachterausschusses hingewiesen. Dieser hat die Daten von 23 Gutachterausschüssen ausgewertet und einen durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus von 2,9 % (Standardabweichung = ± 0,4 %) vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert festgestellt. Der Erbbauzinssatz bewegt sich damit knapp unter dem Vorjahresniveau von 3 %. Die Spanne beträgt 1,7 % bis 4,0 %.

6. Bebaute Grundstücke

6.1. Umsätze

Im Marktsegment bebaute Grundstücke liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 462 Verträge über insgesamt 470 Objekte (= Anzahl der Kauffälle) vor. Die Differenz zwischen der Anzahl der Verträge und der Anzahl der Kauffälle ergibt sich dadurch, dass ein Kaufvertrag mehrere selbstständige Objekte mit gesondert angegebenen Kaufpreisen enthalten kann.

Hinsichtlich der Eignung, der Eigentumsart und der Nutzungsart gliedern sich die Kauffälle in folgende Gruppen:

- Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (geeignete Kauffälle)

Eigentum:	- Ein- und Zweifamilienhäuser	227	Kauffälle
	- Mehrfamilienhäuser	71	“
	- Wohn- und Geschäftshäuser	38	“
	- reine Geschäfts- und Bürogebäude	12	“
	- Gewerbe- und Industrieobjekte	13	“
	- sonstige Gebäude	4	“

Erbbaurechte:	- Ein- und Zweifamilienhäuser	40	“
	- sonstige Gebäude	4	“

- Kauffälle des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ungeeignete Kauffälle), z. B. Übertragungen, Schenkungen, verwandtschaftliche Bindungen, Zugewinnauseinandersetzungen, persönliche oder wirtschaftliche Interessen, Zusatzverträge

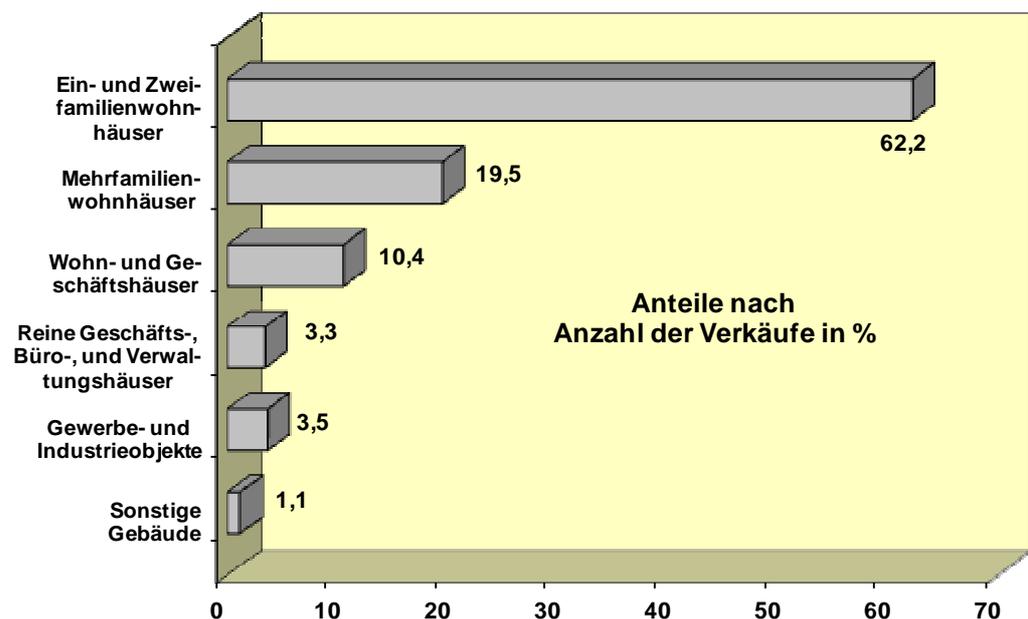
Summe: 470 “

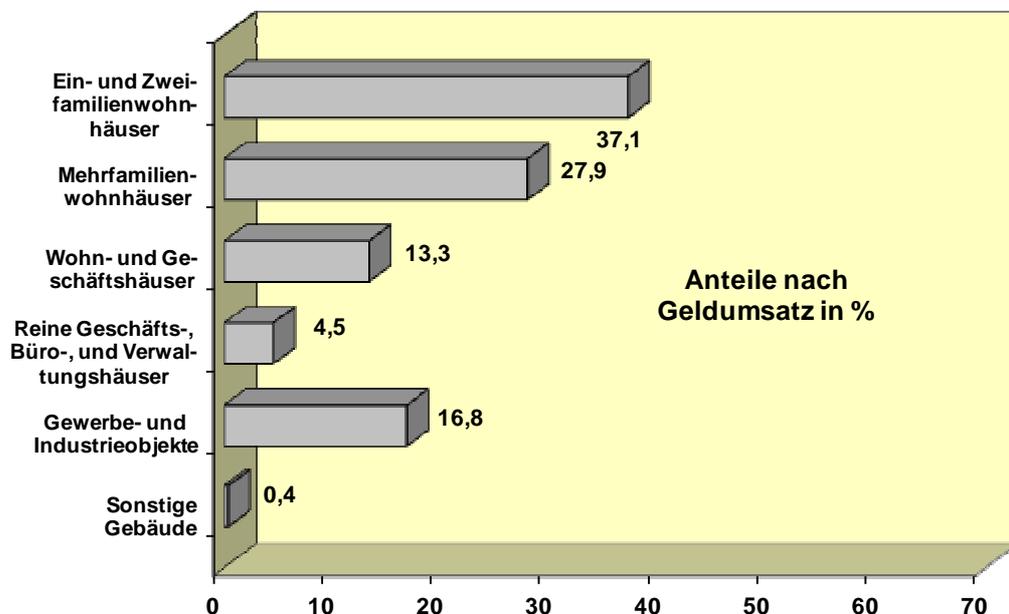
In der nachstehenden Tabelle ist die Verteilung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs – ohne Erbbaurechte – auf die einzelnen Gebäudearten und die Umsatzentwicklung der letzten drei Jahre dargestellt.

Gebäudeart	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio €			Geldumsatz je Kauffall in Tausend €		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	237	201	227	49,88	42,77	49,43	210	213	218
Mehrfamilienwohnhäuser	63	65	71	18,35	25,48	37,12	291	392	523
Wohn- und Geschäftshäuser	36	20	38	13,84	6,04	17,70	384	302	466
Reine Geschäfts-, Bürogebäude	9	7	12	23,40	4,64	5,97	2.600	663	498
Gewerbe- und Industrieobjekte	15	14	13	19,38	11,68	22,34	1.292	834	1.718
Sonstige Gebäude	8	2	4	6,69	31,80	0,52	836	15.900	130

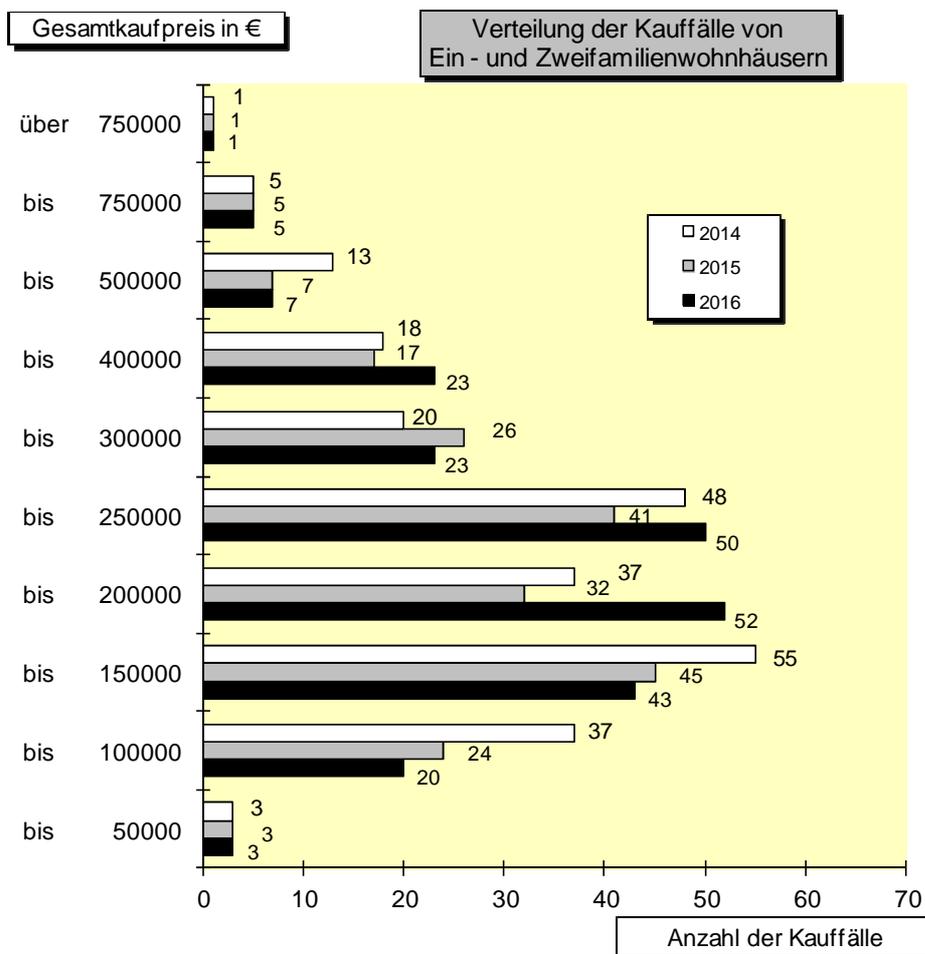
Die Tabelle zeigt, dass die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz für die meisten Gebäudearten gegenüber dem Vorjahr teilweise deutlich zugenommen haben. So hat sich beispielweise die Anzahl der Kauffälle bei den Wohn- und Geschäftshäusern beinahe verdoppelt, der Geldumsatz sogar fast verdreifacht. Auffallend ist auch, dass der Geldumsatz je Kauffall für die Gebäudearten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Mehrfamilienwohnhäuser in den letzten 3 Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Bei den anderen Gebäudearten ist ein direkter Vergleich der Umsatzzahlen nur bedingt möglich, da der Markt hier tlw. durch sehr spezielle Gebäude in sehr unterschiedlichen Preiskategorien, die zu hohen Schwankungen in den Geldumsätzen führen, geprägt wird.

Die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten stellt sich für das Berichtsjahr 2016 prozentual wie folgt dar:

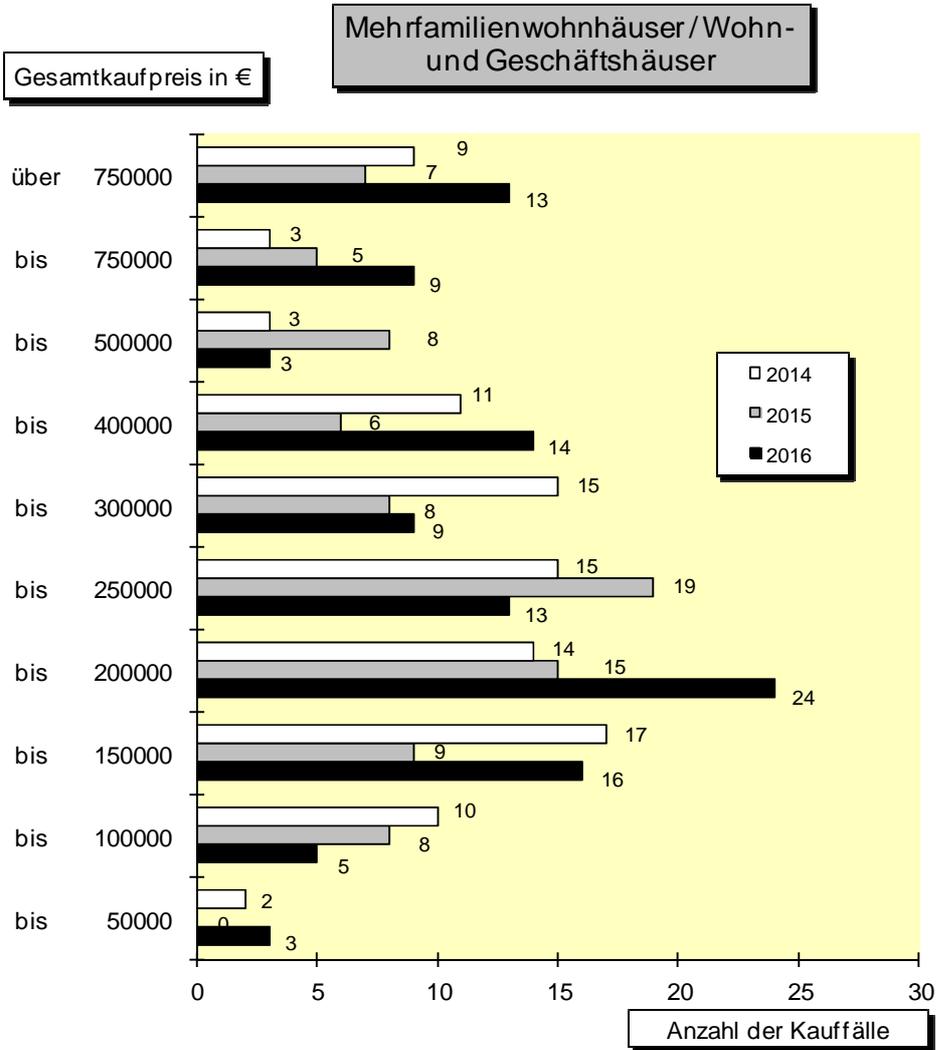




Die nachfolgenden Diagramme stellen die Aufteilung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Mehrfamilien - / Wohn- und Geschäftshäusern differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dar.



Aus dem Diagramm lässt sich ablesen, dass bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Jahr 2016 eine leichte Verschiebung von den unteren in die mittleren Preisklassen stattgefunden hat. So waren die meisten Kauffälle in den Preisklassen 150.000 bis 200.000 € (52) und 200.000 bis 250.000 € (50) zu verzeichnen. In den Preisklassen 50.000 bis 100.000 € und 100.000 bis 150.000 € ist hingegen in den letzten 3 Jahren eine kontinuierliche Abnahme der Kauffälle zu beobachten.



Das Diagramm zeigt, dass die meisten Kauffälle von Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in den Preiskategorien 150.000 bis 200.000 € (24) und 100.000 bis 150.000 € (16) liegen. Auffallend ist auch, dass in den oberen Preisklassen eine Zunahme der Kauffälle zu beobachten ist.

6.2. Preisentwicklung / Preisniveau

6.2.1. Ein - und Zweifamilienwohnhäuser (ohne Neubauten)

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von in den Jahren 2015 und 2016 veräußerten und ausgewerteten Kauffällen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (ohne Neubauten und Erbbaurechte). Für die Auswertung wurden nur Wohnhäuser in mittleren (normalen) Wohnlagen herangezogen. Vollmodernisierte Objekte sowie Häuser im schlechten bzw. im stark sanierungsbedürftigen Zustand wurden ausgesondert.

Bei den durchschnittlichen Kaufpreisen in 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 2015 / 2016								
Freistehende Häuser								
Baujahresklassen	Anzahl	Durchschnittswerte						
		Baujahr	Bodenrichtwert	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Bruttogrundfläche	Gesamtkaufpreis (ohne Nebengebäude)	Gesamtkaufpreis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert)
			€/ qm	qm	qm	qm	€	€/ qm
bis 1949	4	1915	150	1237	201	429	284.561	1.419 ± 636
1950 - 1974	14	1961	210	930	190	454	344.186	1.784 ± 639
ab 1975	9	1997	220	679	192	394	486.857	2.519 ± 971
Gesamt-baujahre	27	1966	210	892	192	430	382.910	1.975 ± 823
Doppelhaushälften / Reihendhäuser								
bis 1949	10	1925	145	556	125	266	170.480	1.391 ± 297
1950 - 1974	19	1958	145	486	126	314	164.158	1.327 ± 322
ab 1975	28	1994	190	355	138	260	255.729	1.895 ± 418
Gesamt-baujahre	57	1970	165	434	132	279	210.249	1.617 ± 453
Reiheneigenheime (Mittelhäuser)								
bis 1949	6	1906	130	337	102	253	122.150	1.200 ± 97
1950 - 1974	15	1957	155	282	100	266	130.833	1.331 ± 185
ab 1975	13	1986	185	295	132	281	236.769	1.797 ± 349
Gesamt-baujahre	34	1959	160	297	113	270	169.806	1.486 ± 351

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. Auffallend bei der Preisentwicklung ist, dass die Durchschnittspreise in € / qm Wohnfläche für alle 3 Gebäudearten in 2015 / 2016 jeweils den Höchstwert in dem dargestellten Zeitraum erreicht haben. Insbesondere bei den freistehenden Häusern ist gegenüber den Bezugsjahren 2014 / 2015 ein deutlicher Sprung (+21 %) erkennbar.

Ein - und Zweifamilienwohnhäuser								
Bezugsjahre	Anzahl	Durchschnittswerte						
		Baujahr	Bodenrichtwert	Grundstückgröße	Wohnfläche	Bruttogrundfläche	Gesamtkaufpreis (ohne Nebengebäude)	Gesamtkaufpreis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert)
			€/ qm	qm	qm	qm	€	€/ qm
Freistehende Häuser								
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
2014 / 2015	19	1965	195	680	170	388	289.119	1.631
2015 / 2016	27	1966	210	892	192	430	382.910	1.975
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
2014 / 2015	55	1973	165	444	128	267	203.876	1.594
2015 / 2016	57	1970	165	434	132	279	210.249	1.617
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
2014 / 2015	37	1956	160	276	111	265	153.692	1.380
2015 / 2016	34	1959	160	297	113	270	169.806	1.486

6.2.2. Neubauten

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

Auf Grund der geringen Anzahl der in den letzten Jahren 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 2015 und 2016 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 die 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 nur 2 Kauffälle vorlagen.

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

Mehrfamilienwohnhäuser 2015 / 2016						
Baujahrs- klassen	Anzahl	Durchschnittswerte				
		Baujahr	Grundstücks- größe	Wohn- fläche	normierter Kaufpreis (ohne Nebengebäude)	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- fläche einschl. Bodenwert
	qm	qm	€	€/qm		
bis 1949	10	1915	670	361	238.636	701 ± 232
1950 - 1974	18	1961	741	377	324.514	865 ± 247
ab 1975	(2)	---	---	---	---	---
Gesamt- baujahre	30	1948	740	406	338.087	825 ± 250

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

Mehrfamilienwohnhäuser						
Bezugs- jahre	Anzahl	Durchschnittswerte				
		Baujahr	Grundstücks- größe	Wohn- fläche	normierter Kaufpreis (ohne Nebengebäude)	
					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
2014 / 2015	31	1947	691	374	266.694	727
2015 / 2016	30	1948	740	406	338.087	825

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	289.820	505
2014 / 2015	13	35	746	506	330.380	661
2015 / 2016	9	46	603	397	286.196	764

7. Wohnungseigentum

7.1. Umsätze

Im Marktsegment Wohnungseigentum / Teileigentum liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 260 Verträge über insgesamt 267 Objekte (= Anzahl der Kauffälle) vor. Die Differenz zwischen der Anzahl der Verträge und der Anzahl der Kauffälle ergibt sich dadurch, dass ein Kaufvertrag mehrere selbstständige Objekte mit gesondert angegebenen Kaufpreisen enthalten kann.

Hinsichtlich der Eignung und der Eigentumsart gliedern sich die Kauffälle wie folgt:

- Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (geeignete Kauffälle)		
Wohnungseigentum:	221	Kauffälle
Teileigentum:	10	“
Wohnungserbbaurecht:	10	“
- Kauffälle des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs (ungeeignete Kauffälle), z. B. Übertragungen, Schenkungen, verwandtschaftliche Bindungen, persönliche oder wirtschaftliche Interessen	26	“

	Summe:	267 “

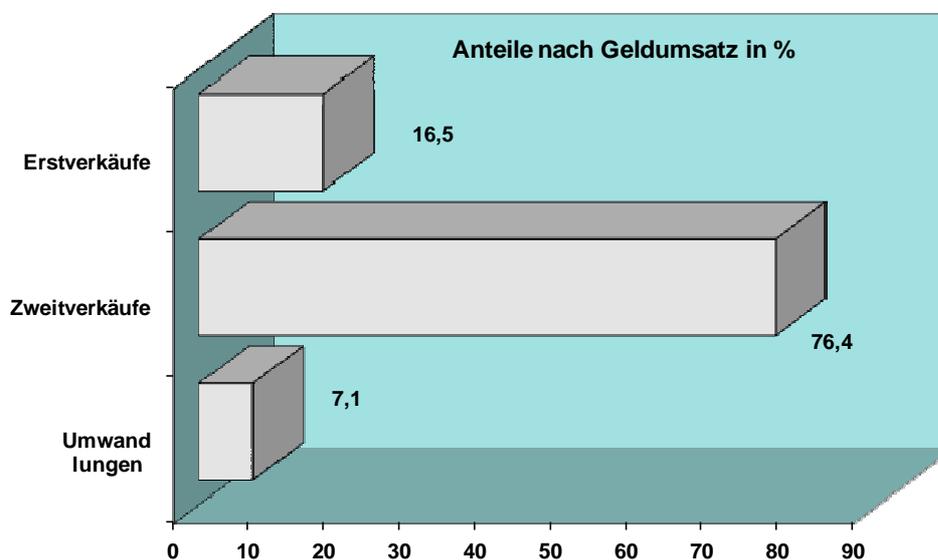
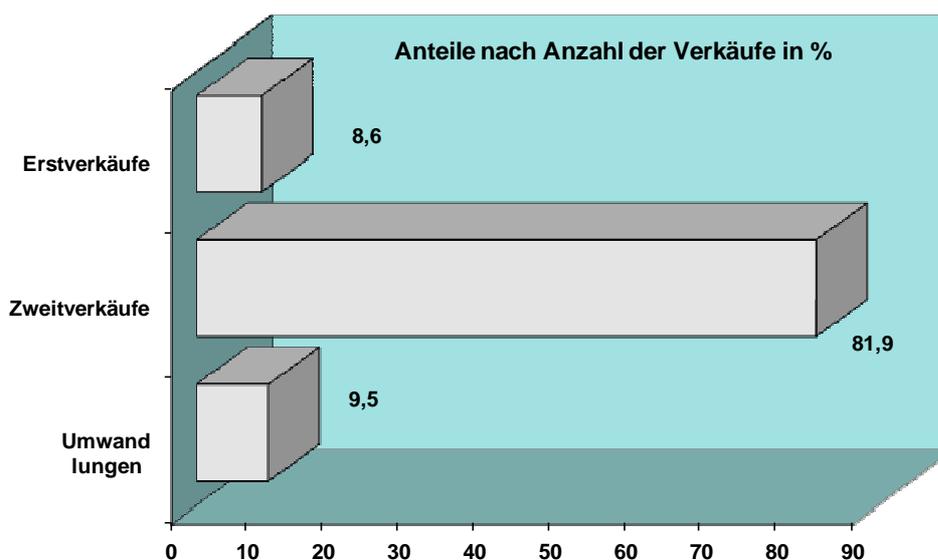
Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme beziehen sich auf den Teilmarkt Wohnungseigentum.

Die unten stehende Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle und die Umsatzentwicklung in den letzten 3 Jahren gegliedert nach Erstverkäufen, Zweitverkäufen und Umwandlungen.

Wohnungseigentum	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio €		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Erstverkäufe	25	27	19	5,30	7,24	4,57
Zweitverkäufe	211	177	181	22,45	17,41	21,16
Umwandlungen	19	15	21	2,17	2,01	1,98
gesamt	255	219	221	29,92	26,66	27,71

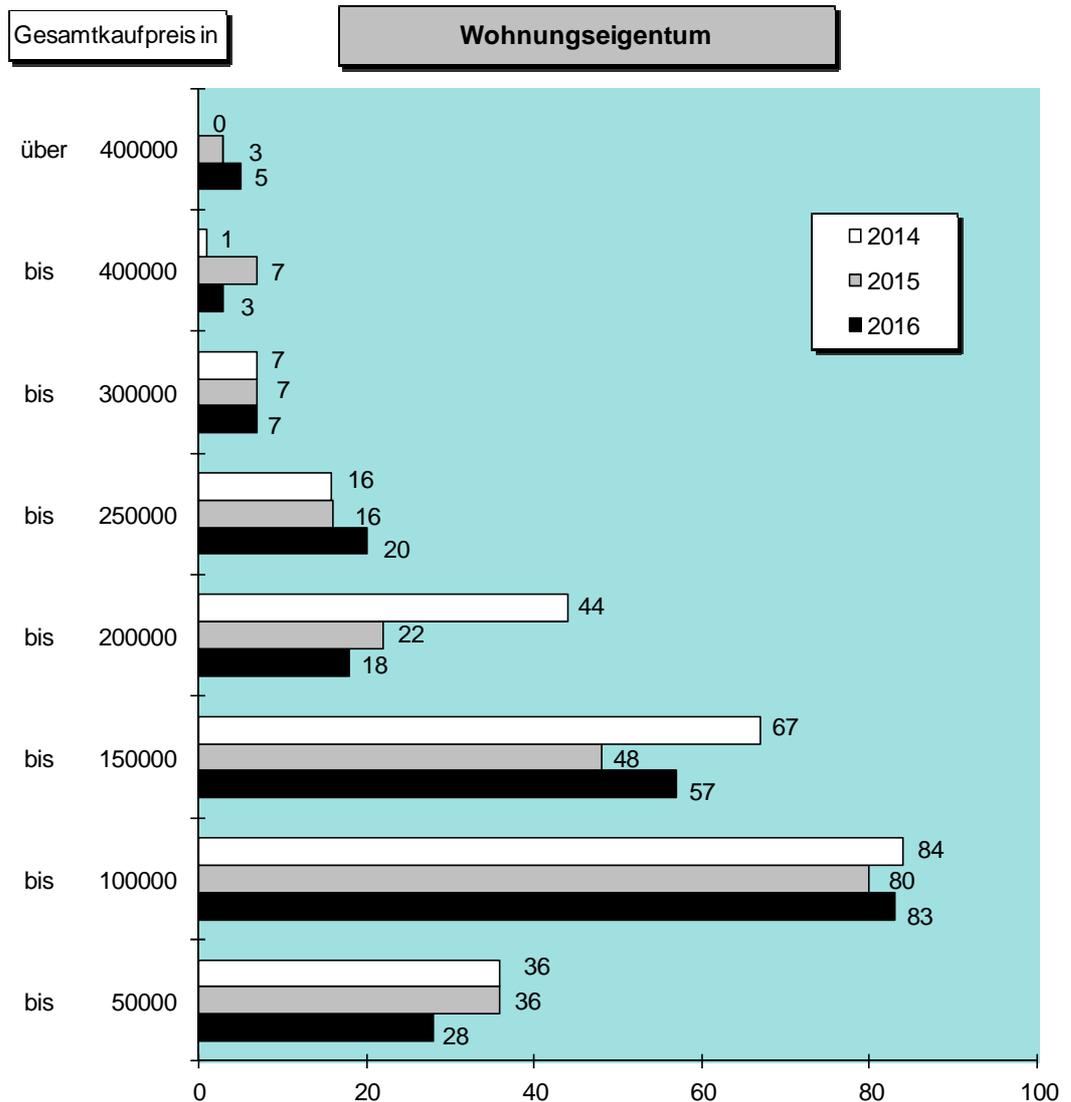
Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz bei den Erstverkäufen sind 2016 gegenüber dem Vorjahr deutlich gefallen (30% bzw. 37%) und erreichen mit 19 Kauffällen bzw. 4,57 Mio € Umsatz jeweils den niedrigsten Wert der letzten drei Jahre. Bei den Zweitverkäufen sind die Umsatzzahlen wieder gestiegen. Beim Geldumsatz konnte hier ein Anstieg von 3,75 Mio € (= 22%) verzeichnet werden. Insgesamt bewegen sich die Umsatzzahlen beim Wohnungseigentum in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Verteilung der Kauffälle des Jahres 2016 auf die einzelnen Kategorien (Erstverkäufe, Zweitverkäufe und Umwandlungen) ist in den folgenden Diagrammen grafisch dargestellt. Auffallend in der Darstellung ist, dass der Markt beim Wohnungseigentum im Wesentlichen durch die Zweitverkäufe geprägt wird.



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

Wie in den Vorjahren liegen auch in 2016 die meisten Kauffälle für Eigentumswohnungen im Preisbereich zwischen 50.000 € und 150.000 €.



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 anteiligen Wertes am Grund und Boden sowie der anteiligen Erschließungskosten an. Nicht enthalten im Preis sind die Wertanteile für Garagen bzw. Einstellplätze, für Sondernutzungsrechte (z. B. am Garten) und für Nebenflächen (z. B. Anteile am Garagenhof). Des Weiteren wurden nur Kauffälle in Gebäuden mit mindestens 3 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 - 130 qm zugrunde gelegt.

Zur Beurteilung der Güte des Mittelwertes wurden in der Tabelle auch die Anzahl der verwendeten Kauffälle, die Standardabweichung und der Variationskoeffizient angegeben. Außerdem sind die Veränderungen zum Vorjahr dargestellt.

Erstverkäufe					
Baujahr	Anzahl	Mittelwert €/qm	Standard - abweichung €/qm	Variations - koeffizient in %	Veränderung des Mittelwertes gegenüber 2014 in %
	n	x	s	v	
2015	20	2.332	± 162	± 7	- 4,2
2016	12	2.235	± 50	± 2	

- n = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
x = Arithmetischer Mittelwert
s = Standardabweichung (Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert)
v = Variationskoeffizient (Relativwert, der die Standardabweichung in Prozent des Mittelwertes ausdrückt)

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

Erstverkäufe		
Baujahr	€/qm Wohnfläche	Veränderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr in %
1990	1.264	
1991	1.380	+ 9,2
1992	1.515	+ 9,8
1993	1.717	+ 13,3
1994	1.915	+ 11,5
1995	2.033	+ 6,2
1996	2.099	+ 3,3
1997	1.986	- 5,4
1998	1.858	- 6,5
1999	1.973	+ 6,2
2000	1.966	- 0,4
2001	1.935	- 1,6
2002*	2.130	+ 10,1
2003	1.957	- 8,1
2004	2.026	+ 3,5
2005	1.948	- 3,9
2006	1.923	- 1,3
2007	2.017	+ 4,9
2008	1.979	- 1,9
2009	2.008	+ 1,5
2010	1.949	- 2,9
2011	2.055	+ 5,4
2012	2.004	- 2,5
2013	2.129	+ 6,2
2014	2.241	+ 5,3
2015	2.332	+ 4,1
2016	2.235	- 4,2

Nachdem die Preise für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) 3 Jahre in Folge gestiegen sind, wurde 2016 der positive Trend unterbrochen. Die Preise betragen im Durchschnitt 2.235 €/qm Wohnfläche und liegen 4,2 % unter dem Preisniveau des Vorjahres. Seit 2010 sind die durchschnittlichen Preise um rd. 15 % gestiegen.

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

7.2.2. Zweitverkäufe

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

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

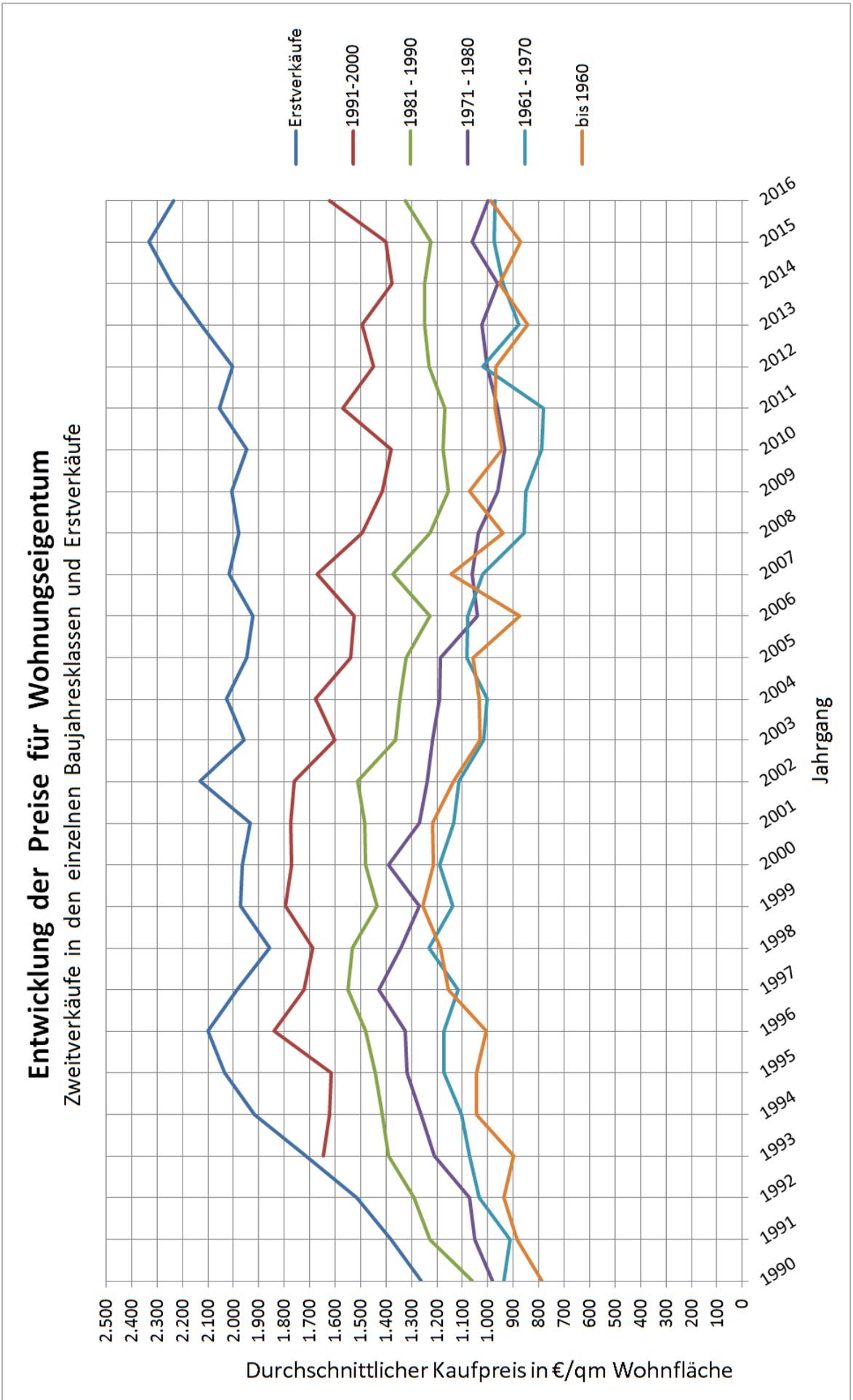
Baujahr	Zweitverkäufe 2015				Zweitverkäufe 2016				Veränderungen des Mittelwertes gegenüber 2015
	n	x €/qm	s €/qm	v %	n	x €/qm	s €/qm	v %	
bis 1960	52	870	± 316	± 36	38	990	± 279	± 28	+ 13,8%
1961 - 1970	19	974	± 240	± 25	17	971	238	± 25	- 0,3%
1971 - 1980	29	1.061	± 307	± 29	37	998	± 240	± 24	- 5,9%
1981 - 1990	32	1.225	± 288	± 24	29	1.324	± 289	± 22	+ 8,1%
1991 - 2000	19	1.402	± 264	± 19	21	1.622	± 279	± 17	+ 15,7%
2001 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt-baujahre	151	1.062	± 341	± 32	147	1.170	± 366	± 31	+ 10,2%

- n = Anzahl der ausgewerteten Kauffälle
x = Arithmetischer Mittelwert
s = Standardabweichung (Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert)
v = Variationskoeffizient (Relativwert, der die Standardabweichung in Prozent des Mittelwertes ausdrückt)

Die größten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind in den Baujahresklassen 1991 – 2000 mit +15,7% und bis 1960 mit +13,8% zu beobachten. Betrachtet man alle Baujahre zusammengefasst (Gesamt-baujahre) so ist ein allgemeiner Preisanstieg bei Weiterverkäufen von Wohnungseigentum von rd. 10 % festzustellen.

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

Zweitverkäufe							
Bezugs- jahr	Baujahrsklassen						Gesamt - baujahre
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991-2000	2001 -	
	€/qm Wohnfläche / Veränderung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr in %						
1990	790	939	984	1.062	-	-	960
1991	887 +12,3%	913 -- 2,8%	1.050 + 6,7%	1.229 +15,7%	-	-	1.100 +14,6%
1992	937 + 5,6%	1.034 +13,3%	1.074 + 2,3%	1.291 + 5,0%	-	-	1.155 + 5,0%
1993	900 -- 4,0%	1.072 + 3,7%	1.212 +12,9%	1.391 + 7,8%	1.648	-	1.229 + 6,4%
1994	1.043 +15,9%	1.103 + 2,9%	1.262 + 4,1%	1.415 + 1,7%	1.621 -- 1,6%	-	1.272 + 3,5%
1995	1.046 + 0,3%	1.174 + 6,4%	1.318 + 4,4%	1.444 + 2,1%	1.614 -- 0,4%	-	1.321 + 3,9%
1996	1.005 -- 3,9%	1.171 -- 0,3%	1.326 + 0,6%	1.482 + 2,6%	1.839 +13,9%	-	1.342 + 1,6%
1997	1.157 +15,1%	1.117 -- 4,6%	1.429 + 7,8%	1.550 + 4,6%	1.723 -- 6,3%	-	1.399 + 4,3%
1998	1.186 + 2,5%	1.230 +10,1%	1.341 - 6,2%	1.533 - 1,1%	1.687 - 2,1%	-	1.401 + 0,1%
1999	1.254 + 5,7%	1.139 - 7,4%	1.270 - 5,3%	1.435 - 6,4%	1.796 + 6,5%	-	1.404 + 0,2%
2000	1.214 - 3,2%	1.191 + 4,6%	1.391 + 9,5%	1.479 + 3,1%	1.772 - 1,3%	-	1.436 + 2,3%
2001	1.219 + 0,4%	1.136 - 4,6%	1.270 - 8,7%	1.484 + 0,3%	1.775 + 0,2%	-	1.367 - 4,8%
2002	1.134 - 7,0%	1.114 - 1,9%	1.238 - 2,5%	1.513 + 2,0%	1.761 - 0,8%	-	1.394 + 2,0%
2003	1.032 - 9,0%	1.017 - 8,7%	1.218 - 1,6%	1.362 - 10,0%	1.601 - 9,1%	-	1.278 - 8,3%
2004	1.033 + 0,1%	1.003 - 1,4%	1.190 - 2,3%	1.345 - 1,2%	1.677 + 4,7%	-	1.277 - 0,1%
2005	1.058 + 2,4%	1.083 + 8,0%	1.185 - 0,4%	1.322 - 1,7%	1.538 - 8,3%	-	1.259 - 1,4%
2006	875 - 17,3%	1.079 - 0,4%	1.040 - 12,2%	1.227 - 7,2%	1.525 - 0,8%	-	1.167 - 7,3%
2007	1.144 + 30,7	1.022 - 5,3%	1.061 + 2,0	1.372 + 11,8	1.670 + 9,5	-	1.300 + 11,4
2008	940 - 17,8%	859 - 15,9%	1.039 - 2,1%	1.227 - 10,6%	1.495 - 10,5%	-	1.158 - 10,9%
2009	1.074 + 14,3%	850 - 1,0%	960 - 7,6%	1.154 - 5,9%	1.414 - 5,4%	-	1.138 - 1,7%
2010	945 - 12,0%	790 - 7,1%	935 - 2,6%	1.175 + 1,8%	1.380 - 2,4%	-	1.040 - 8,6%
2011	973 + 3,0%	782 - 1,0%	962 + 2,9%	1.168 - 0,6%	1.572 + 13,9%	1.604 -	1.123 + 8,0
2012	969 - 0,4%	1.022 + 30,7%	1.002 + 4,2%	1.231 + 5,4%	1.450 - 7,8%	-	1.152 + 2,6
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%
2015	870 - 9,0%	974 + 3,5%	1061 + 10,4%	1225 - 1,9%	1402 + 1,9%	-	1062 - 2,8%
2016	990 + 13,8%	971 - 0,3%	998 - 5,9%	1324 + 8,1%	1622 + 15,7%	-	1170 + 10,2%



Durchschnittspreise für Zweitverkäufe in einzelnen Stadtteilen

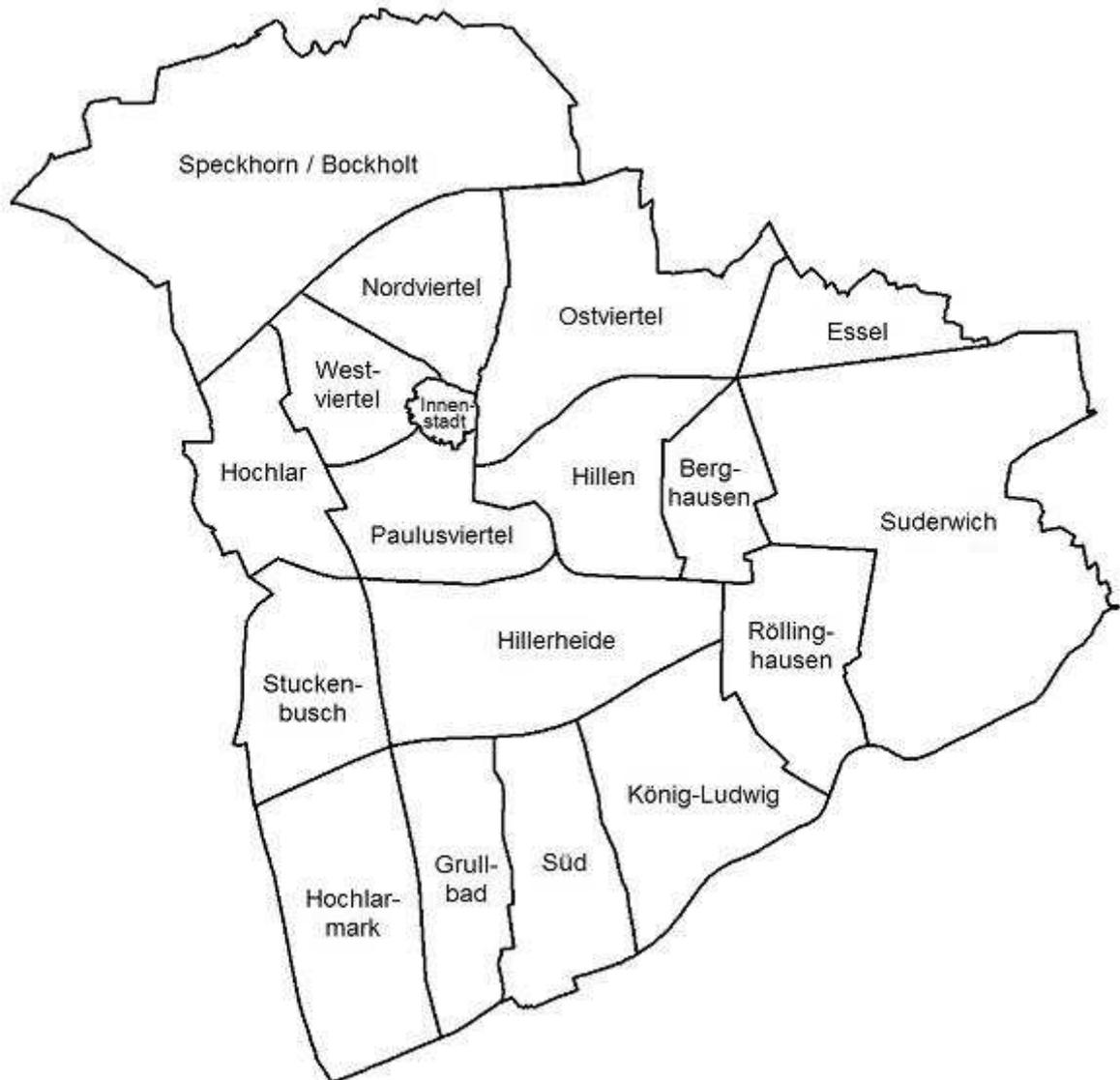
In der nachfolgenden Tabelle sind Durchschnittspreise für Zweitverkäufe (Weiterverkäufe) von Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre in einzelnen Stadtteilen (entsprechend den Ausführungen unter 7.2.1 bzw. 7.2.2) dargestellt.

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

Zweitverkäufe / Bezugsjahre 2014 bis 2016								
Stadtteile	Baujahrsklassen						Gesamt- baujahre	durch- schnitt- liches Bau- jahr
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991 - 00	2001 -		
	€/qm Wohnfläche Anzahl der Fälle / Standardabweichung in €/qm							
Nordviertel	1.054 29 / ± 300	1.289 6 / ± 120	1.244 10 / ± 346	1.412 8 / ± 130	-	-	1.220 57 / ± 346	1955
Westviertel	1128 12 / ± 329	-	1.303 12 / ± 322	1.403 6 / ± 151	1.608 9 / ± 331	-	1.355 39 / ± 309	1974
Innenstadt	-	-	-	-	-	-	1.134 7 / ± 202	1940
Paulusviertel	1.058 7 / ± 196	-	-	-	1.671 11 / ± 463	-	1.379 28 / ± 491	1972
Hochlar	-	-	-	1.138 6 / ± 151	1582 5 / ± 65	-	1.274 17 / ± 372	1979
Stuckenbusch	-	-	-	-	1.621 7 / ± 268	-	1.493 10 / ± 310	1992
Ostviertel	962 12 / ± 127	-	691 12 / ± 117	-	-	-	952 36 / ± 322	1966
Hillen	902 6 / ± 143	1.096 5 / ± 70	964 16 / ± 301	1.378 24 / ± 167	-	-	1.232 58 / ± 334	1977
Suderwich	708 12 / ± 173	-	1.080 8 / ± 167	1.100 5 / ± 197	-	-	1.013 35 / ± 323	1961
Hillerheide	910 12 / ± 162	-	1032 8 / ± 43	-	-	-	992 28 / ± 152	1961
Röllinghausen	-	-	-	-	-	-	1.127 12 / ± 247	1981
König-Ludwig	733 9 / ± 306	916 6 / ± 369	1.030 8 / ± 235	1.039 9 / ± 145	1.246 5 / ± 144	-	971 37 / ± 281	1965
Süd / Grullbad	593 13 / ± 196	855 23 / ± 251	788 19 / ± 136	1.347 7 / ± 56	1256 8 / ± 185	-	897 75 / ± 300	1970
Hochlarmark	896 5 / ± 227	-	893 9 / ± 169	980 6 / ± 303	-	-	950 21 / ± 246	1976

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

Übersicht über die Lage der Stadtteile:



7.2.3. Umwandlungen

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

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

Im Jahre 2016 wurde unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Punkt 7.2.1 für alle Baujahre (1959 – 1993) ein durchschnittlicher Kaufpreis von **1084 Euro je qm Wohnfläche** (Vorjahr: 995) erzielt

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

8. Bodenrichtwerte

8.1. Gesetzlicher Auftrag

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

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

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

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

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

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

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

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

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

Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, 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, abgabefrei 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
25 m	1,03	1,00	0,97	0,94	0,90	ab 40 m in der Regel andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Gartenland in Wohngebieten
30 m	1,06	1,04	1,00	0,97	0,94	
35 m	1,10	1,07	1,03	1,00	0,97	
40 m	1,14	1,10	1,07	1,03	1,00	ab 40 m in der Regel andere Bewertungsstufe (Grundstücksqualität), z.B. Hinterland (Nutzung im Zusammenhang mit der Vorderlandbebauung) in Mischgebieten oder landw. Fläche in Dorfgebieten und in Außenbereichszonen

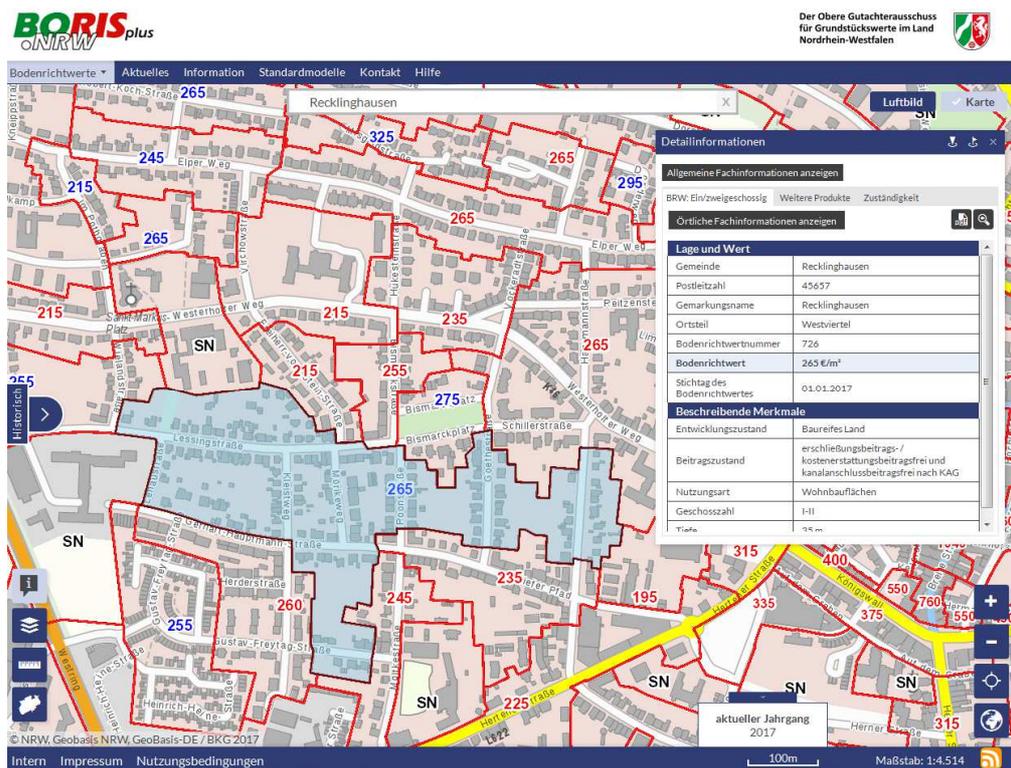
Die Tabelle ist nur dann anzuwenden, wenn der Bodenrichtwert als Eigenschaft eine Tiefenangabe enthält.

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

Beispiel für die Anwendung der Tabelle

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Stand: 01.01.2017



8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

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

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

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

Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte):

Baureife Grundstücke für individuellen Wohnungsbau	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² beitrags- und abgabefrei	325	215	155
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² beitrags- und abgabefrei	255	215	155
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² beitrags- und abgabefrei	230	215	155
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V beitrags- und abgabefrei	265	215	170
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) beitrags- und abgabefrei	50	39	28

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

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

Es enthält derzeit:

- alle **Bodenrichtwerte** (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- **Immobilienrichtwerte** (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die **Grundstücksmarktberichte** der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine **Allgemeine Preisauskunft** zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- **Bodenwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- **Immobilienpreisübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- Die **Standardmodelle** der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)
- Alle **Adressen** der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Bei den **Bodenrichtwerten** können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines PDF-Dokumentes erzeugt werden.

Bei den **Immobilienrichtwerten** können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines .pdf-Dokumentes erzeugt werden. Die Immobilienrichtwerte liegen nur in einigen wenigen Regionen in Nordrhein-Westfalen vor.

Die **Grundstücksmarktberichte** enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach § 193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

Die **Allgemeine Preisauskunft** erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen und der Mittelwert berechnet. Bei Bedarf kann ein Ausdruck erzeugt werden, der das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien, eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt werden, enthält.

Weitere Produkte wie die qualifizierte Preisauskunft als amtliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Daten zur Wertermittlung oder weitere Marktdaten der Gutachterausschüsse werden sukzessive in den nächsten Jahren über BORISplus.NRW erhältlich sein.

Was kann BORISplus.NRW?

- mit BORISplus.NRW kann jeder Bodenrichtwertinformationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten
- mit BORISplus.NRW kann jeder Immobilienrichtwertinformationen in einigen Regionen von Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten
- mit BORISplus.NRW kann jeder Grundstücksmarktberichte einsehen und abrufen
- eine erste Markteinschätzung für typische Wohnimmobilien geben
- mit BORISplus.NRW kann jeder Adressen und weitere Informationen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse erhalten
- über BORISplus.NRW können die Standardmodelle der AGVGA.NRW heruntergeladen werden

Was kann BORISplus.NRW nicht?

- BORISplus.NRW liefert keine Bodenwerte für konkrete Grundstücke
- BORISplus.NRW liefert keine Verkehrswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke
- BORISplus.NRW liefert keine Kaufpreise für konkrete Objekte

Was ist kostenfrei?

Alle Daten können gemäß den Nutzungsbestimmungen von "**Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0**" (dl-de/by-2-0) kostenfrei genutzt werden. Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Dies bezieht auch Folgendes mit ein:

- die Ansicht und den Ausdruck der Boden- und Immobilienrichtwerte mit ihren erläuternden Merkmalen,
- die Ansicht und den Download der Grundstücksmarktberichte und
- die Angabe des mittleren Kaufpreises bei der Allgemeinen Preisauskunft sowie den Ausdruck einschließlich der Liste der ausgewählten Vergleichsobjekte in anonymisierter Form mit ungefährender Lage im Stadt-/Gemeindegebiet



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

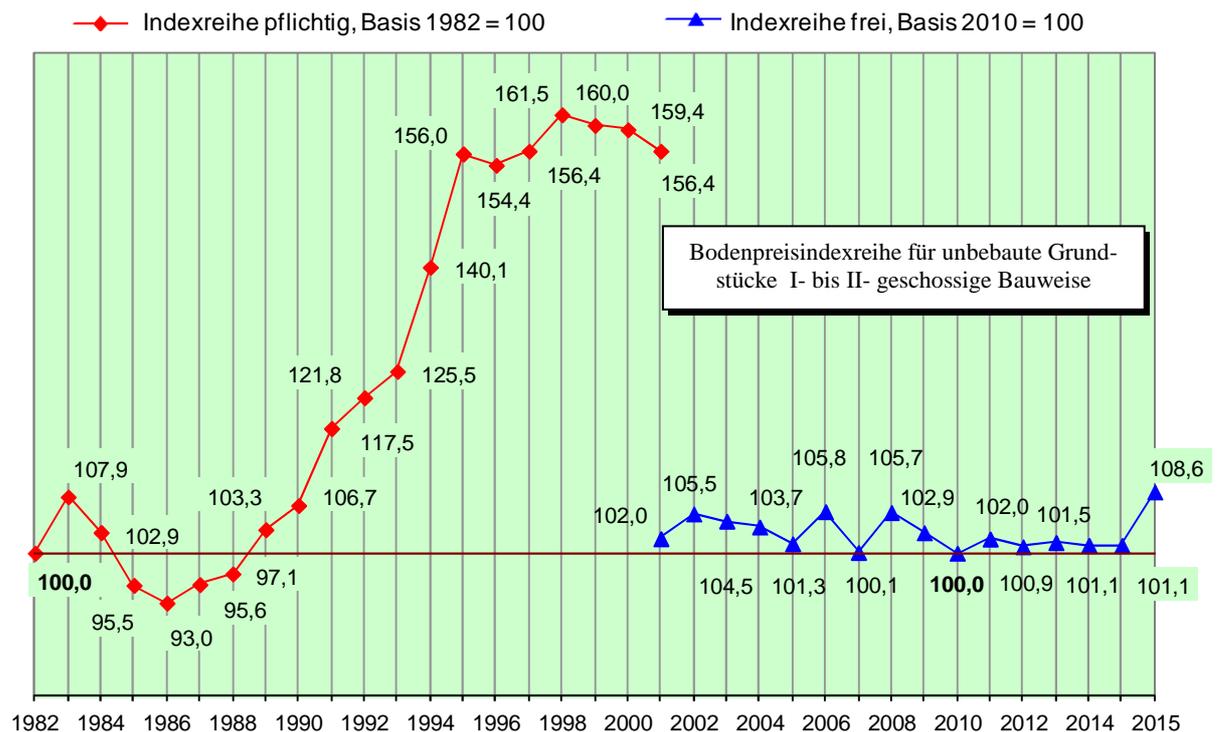
Entsprechend § 11 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Hilfe von Indexreihen erfasst und wiedergegeben werden. Nachfolgend wird die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke mit I- bis II-geschossiger Bauweise anhand von Indexreihen dargestellt.

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 Bodenpreisindexreihe bezieht 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
2015		101,1
2016		108,6



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 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser 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 - Stand: Juni 2016), 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 (Stand: Juni 2016) |
| - Reinertrag: | Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten |
| - Gesamtnutzungsdauer: | i.d.R. 80 Jahre |
| - Restnutzungsdauer: | nach Anlage 2 des LZ-Modells der AGVGA.NRW, i.d.R. > 25 Jahre |
| - Bodenwert: | Bodenrichtwerte (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen) |
| - Wohnungseigentum: | Zweitverkäufe von Wohnungseigentum |

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

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

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

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren										
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes								Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in qm	Ø Kaufpreis in €/qm Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in €/qm Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	
Wohnungseigentum	3,2	150	1	82	1.262	5,6	26	42	80	18,7
Standardabw.	± 1,3			± 27	± 442	± 0,6	± 3	± 13		± 5,5
Dreifamilienwohnhäuser	3,4	13	3	245	1045	5,0	26	33	80	16,7
Standardabw.	± 1,0			± 61	± 229	± 0,4	± 2	± 5		± 2,6
Mehrfamilienwohnhäuser (gew erblicher Mietanteil < 20%)	5,3	16	2	501	801	5,2	28	40	80	12,3
Standardabw.	± 0,6			± 333	± 199	± 0,7	± 4	± 15		± 1,7
Wohn- und Geschäftshäuser (gew erblicher Mietanteil > 20%)	6,7	12	3	400	761	5,4	22	36	80	11,4
Standardabw.	± 1,6			± 171	± 261	± 1,0	± 2	± 10		± 2,6
Geschäfts- und Bürohäuser	(6,0 - 7,0)									(11 - 13)
Standardabw.										
Gewerbe und Industrie	(6,5 - 7,5)									(9 - 11)

(.....) = 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, Baupreinsniveau) 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 Marktanpassung ist der Regel durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen. Bei dem so ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert sind noch ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Bauschäden) durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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
Korrekturfaktor	1,05 für Zweifamilienhäuser
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	Werthaltige, in der BGF nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer und Kellerausgangstreppen sind gesondert nach Anlage 7 oder nach Literaturangaben bzw. Erfahrungswerten in Ansatz zu bringen. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile wie z.B. Photovoltaikanlagen, Wintergärten sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu bewerten.
Baupreisindex	Preisindex des Statistischen Bundesamtes
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	in der Regel 80 Jahre – ausstattungsabhängige Differenzierungen (70 – 90) Jahre gem. Anlage 3 des Modells der AGVGA
Restnutzungsdauer	Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend dem Modell der AGVGA.NRW

Alterswertminderung	linear
Außenanlagen	Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erfolgt als Zeitwert bis maximal 14.000 Euro
Bodenwert	Berechnung aus Bodenrichtwerten

Die Verwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung voraus.

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

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

Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind sowie Kauffälle mit fehlenden bzw. unvollständigen Angaben zum Zustand und Ausstattung des Kaufobjektes wurden vorab ausgesondert. Gleiches gilt für Altbauten mit einer Restnutzungsdauer < 20 Jahre und sanierungsbedürftige Objekte bzw. Objekte mit größeren Bauschäden (Ansatz bei der Kauffallauswertung > 20.000 €). Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren standen letztendlich 93 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2015 und 2016 zur Verfügung.

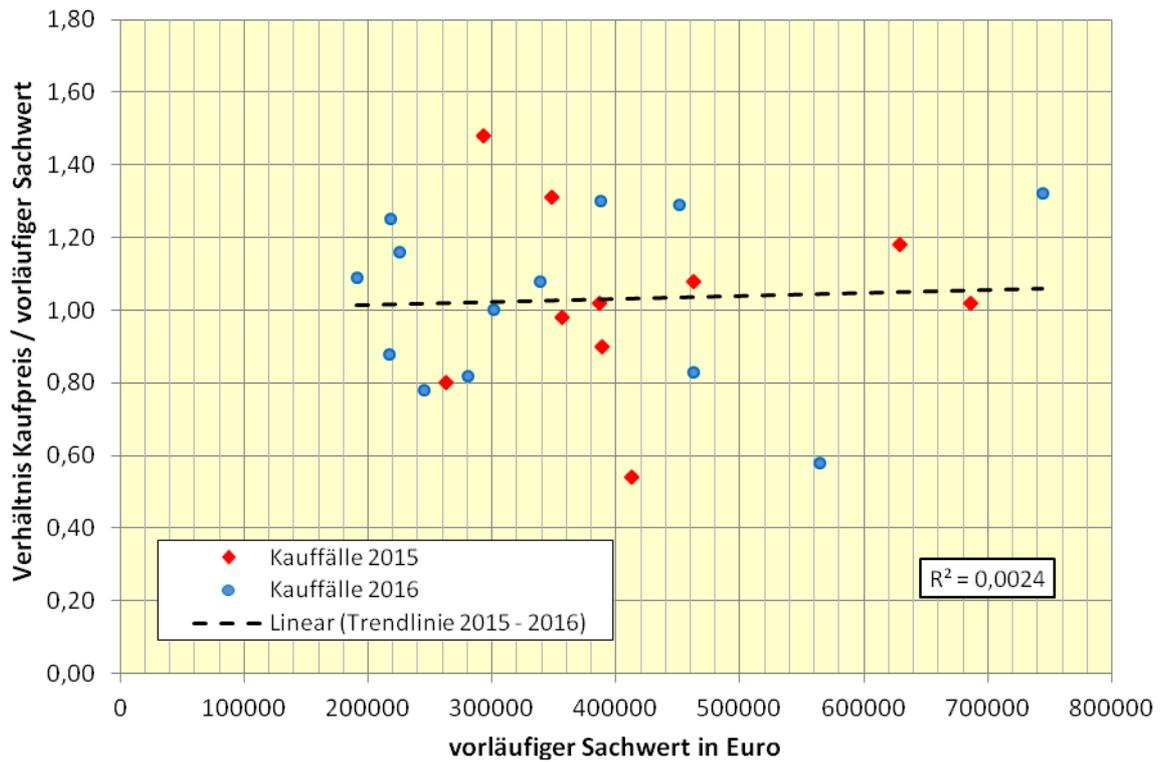
Die Auswertung wurde getrennt für die einzelnen Gebäudearten (freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser, und Reihenmittelhäuser) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Auswertung sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramme dargestellt. In den Diagrammen sind die aus den einzelnen Kaufpreisen ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von den jeweiligen vorläufigen Sachwerten als Streudiagramme abgebildet. Anders als in den Vorjahren ist für keine Gebäudeart ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und der Höhe des vorläufigen Sachwertes nachweisbar (Bestimmtheitsmaß: $0,00 < r^2 < 0,05$). Die Sachwertfaktoren werden deshalb als Mittelwerte für die einzelnen Gebäudearten angegeben.

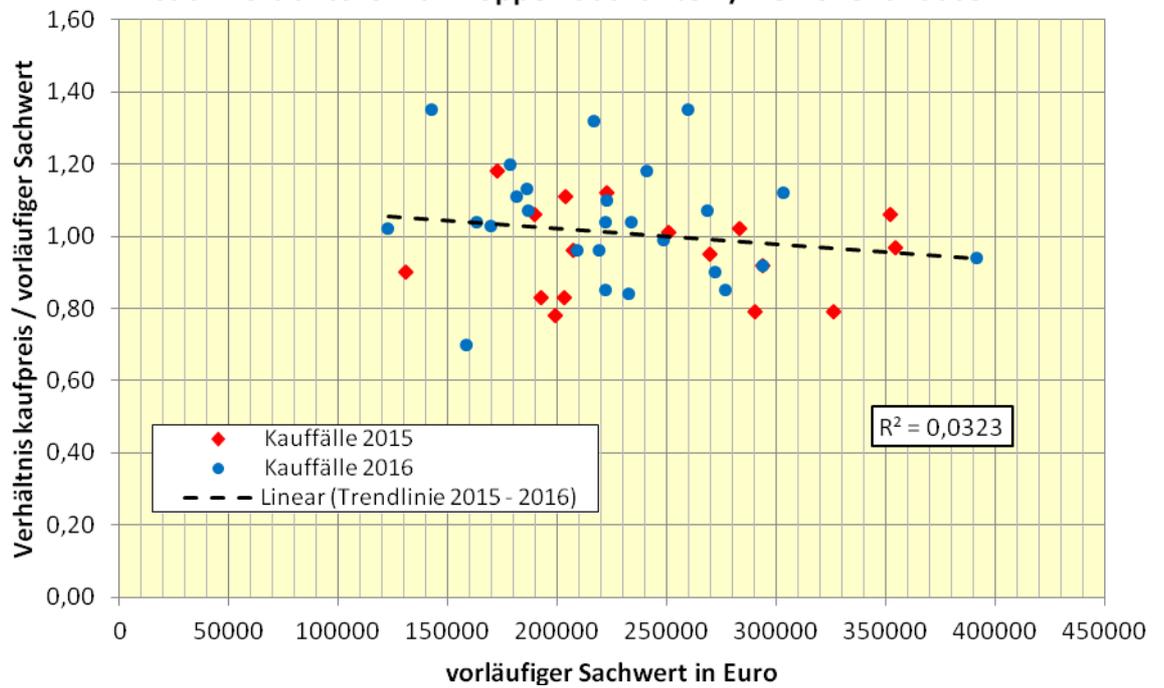
Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind wegen der großen Streuung der Einzelwerte die Streudiagramme ggf. sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

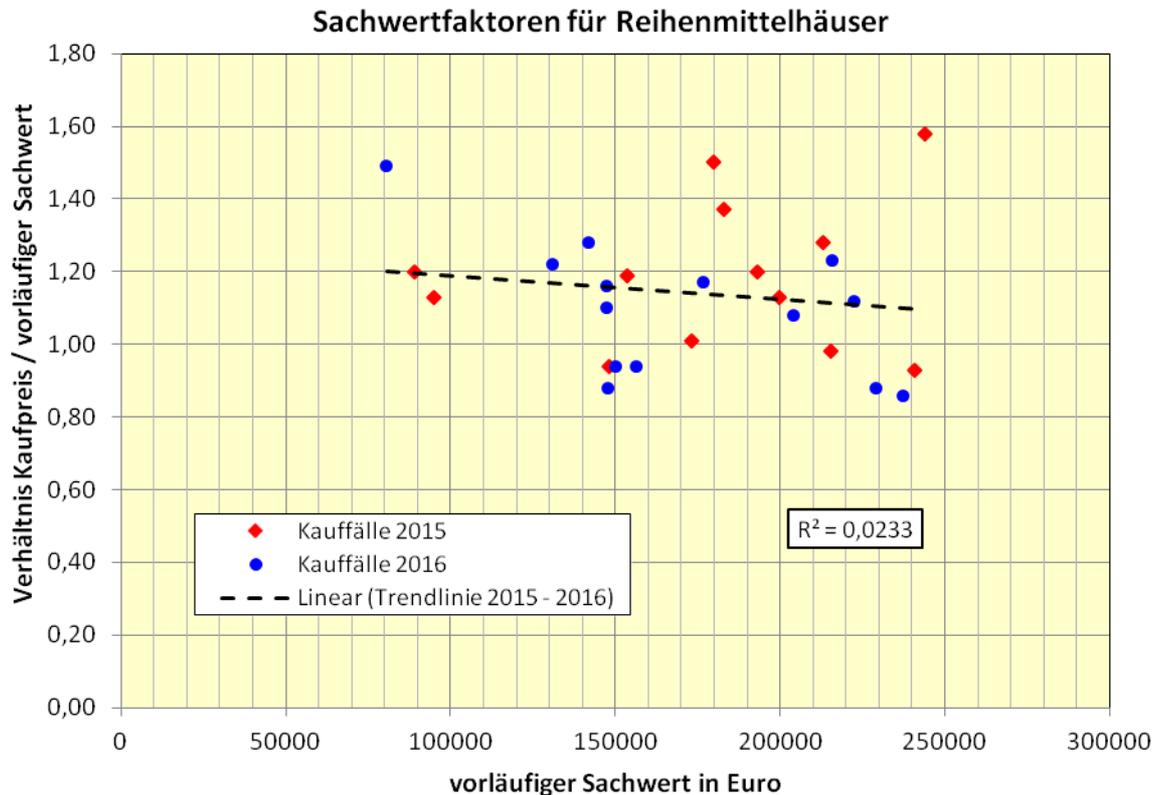
Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Gebäudeart	Ø Sachwertfaktor	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø vorl. Sachwert	Ø Wohnfläche	Ø Restnutzungsdauer	Ø Bodenrichtwert
freistehende Häuser	1,03	23	2	384.902	203	47	205
Standardabweichung	± 0,24			± 152.726	± 60	± 21	± 70
Minimum	0,54			191.000	126	20	145
Maximum	1,48			744.000	380	85	370
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	1,01	43	2	231.728	136	50	175
Standardabweichung	± 0,15			± 60.902	± 31	± 17	± 37
Minimum	0,70			122.700	88	22	125
Maximum	1,35			391.700	250	82	310
Reihenmittelhäuser	1,14	27	2	174.622	125	43	170
Standardabweichung	± 0,20			± 42.332	± 23	± 13	± 43
Minimum	0,86			80.600	75	21	125
Maximum	1,58			243.800	177	70	310

Sachwertfaktoren für freistehende Häuser



Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser





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 9.2) 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 Jahre zugrunde gelegt. Für die Auswertung wurden Gebäude mit folgenden Eigenschaften herangezogen:

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

Die herangezogenen Kaufpreise wurden auf ein schadenfreies Objekt normiert.

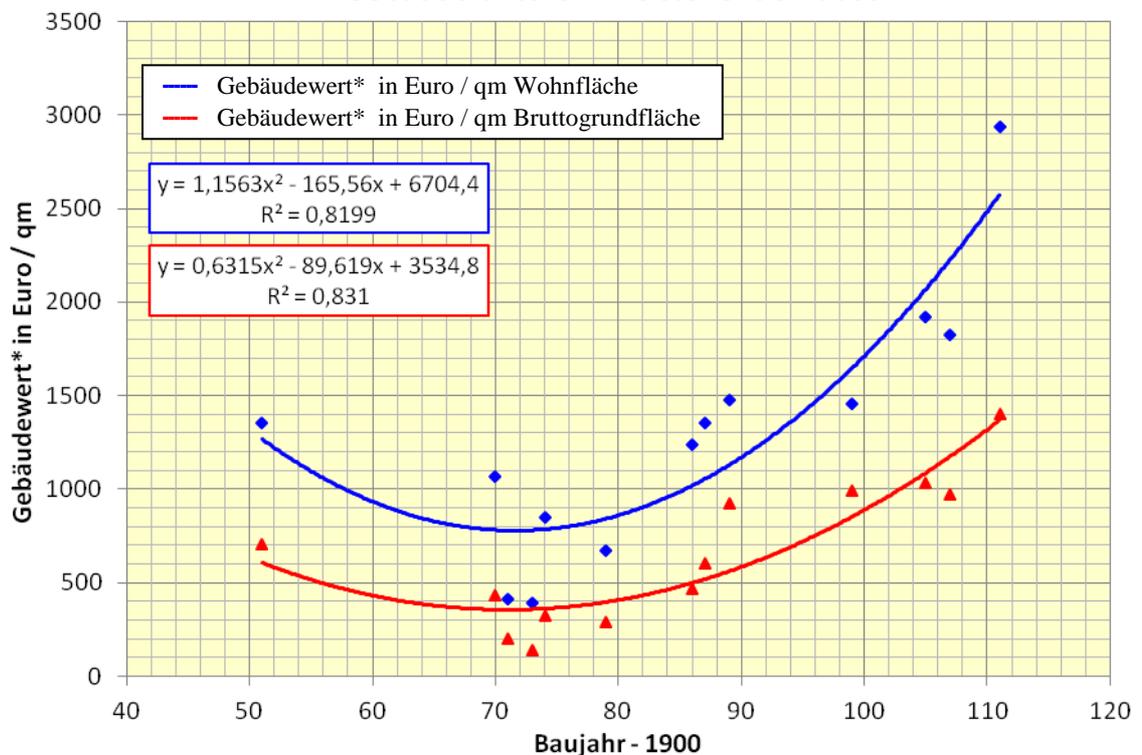
Weitere Merkmale des zu Grunde gelegten Datenbestandes sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser						
Gebäudeart	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche (WFL)	Ø Bruttogrundfläche (BGF)	Ø Gebäudewert € / qm WFL	Ø Gebäudewert € / qm BGF	Ø Baujahr
freistehende Häuser	13	185	393	1304	653	1985
Standardabweichung		± 40	± 109	± 688	± 385	± 17
Doppelhaushälften / Reihendhäuser	41	140	277	1255	639	1984
Standardabweichung		± 33	± 49	± 325	± 179	± 25
Reihenmittelhäuser	17	125	264	1151	553	1969
Standardabweichung		± 23	± 60	± 331	± 181	± 29

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

Die Ergebnisse der Auswertung werden in den folgenden Diagrammen dargestellt.

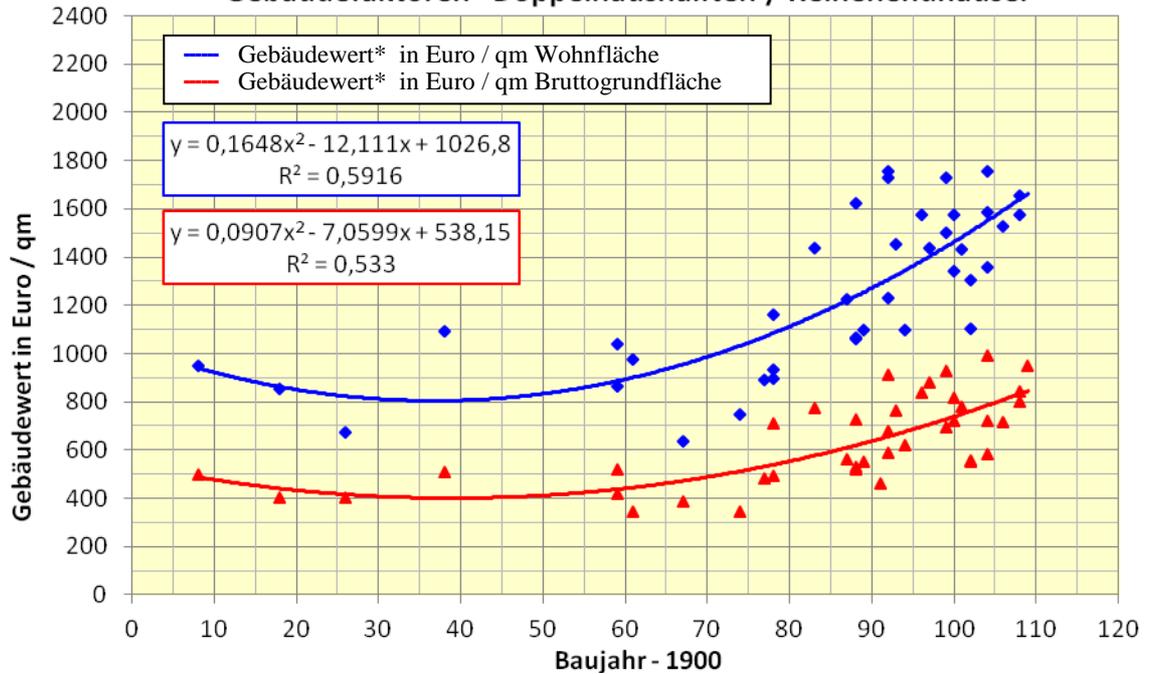
Gebäundefaktoren - freistehende Häuser



Die Funktionsgleichungen für freistehende Häuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 1,1563x^2 - 165,56x + 6704,4$
 bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,6315x^2 - 89,619x + 3534,8$
 $x = \text{Baujahr} - 1900$

Gebädefaktoren - Doppelhaushälften / Reihenendhäuser



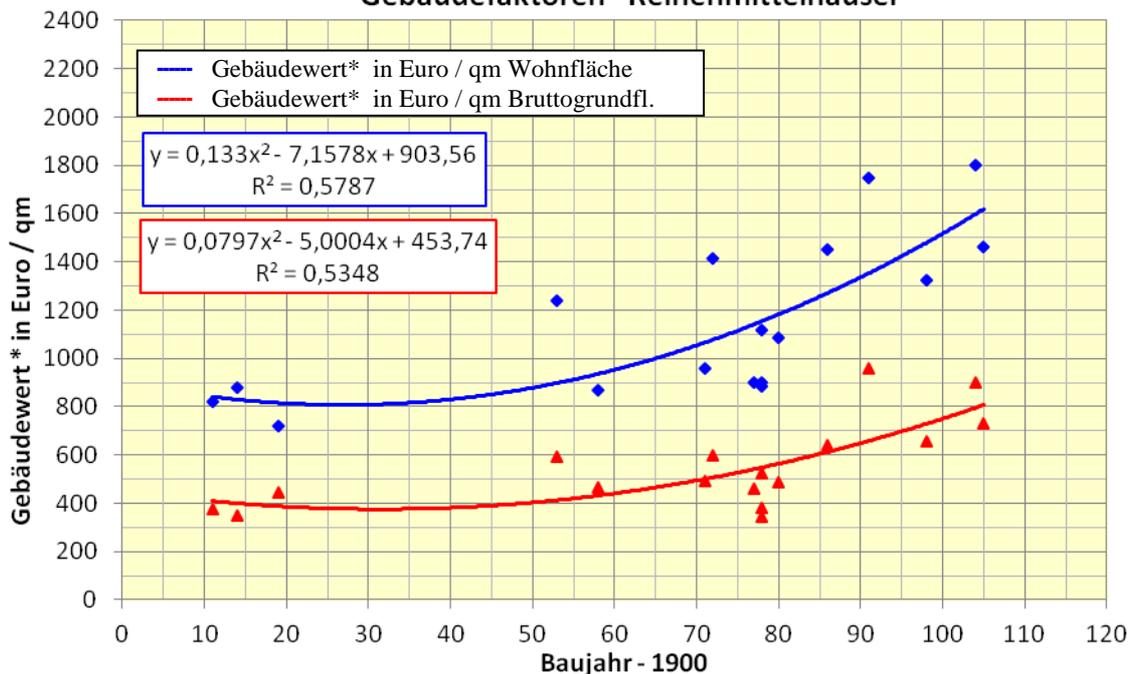
Die Funktionsgleichungen für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,1648x^2 - 12,111x + 1026,8$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,0907x^2 - 7,0599x + 538,15$

$x = \text{Baujahr} - 1900$

Gebädefaktoren - Reihenmittelhäuser



Die Funktionsgleichungen für Reihenmittelhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,133x^2 - 7,1578x + 903,56$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,0797x^2 - 5,0004x + 453,74$

$x = \text{Baujahr} - 1900$

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

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Bewertungsobjekt: Reihenmittelhaus, Baujahr 1980

Berechnung der Gebädefaktoren (F) für Reihenmittelhäuser:

bezogen auf die Wohnfläche: $x = 1980 - 1900 = 80$
 $F = 0,133 \times 80^2 - 7,1578 \times 80 + 903,56$
 $F = 1182 \text{ Euro / qm}$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $x = 1980 - 1900 = 80$
 $F = 0,0797 \times 80^2 - 5,0004 \times 80 + 453,74$
 $F = 564 \text{ Euro / qm}$

In der nachfolgenden Tabelle werden die Gebädefaktoren unter Anwendung der o.a. Formeln für die Baujahre 1950 bis 2005 (Doppelhaushälften / Reihenmittelhäuser und Reihenmittelhäuser) bzw. 1970 bis 2005 (freistehende Häuser) ermittelt.

Baujahr	Gebädefaktoren*					
	freistehende Häuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF
1950		633	833	412	878	403
1955		516	859	424	912	420
1960		431	893	441	953	441
1965		378	936	462	1.000	465
1970	781	356	987	488	1.054	494
1975	792	366	1.045	519	1.115	527
1980	860	407	1.113	554	1.182	564
1985	986	480	1.188	593	1.256	605
1990	1.170	584	1.272	637	1.337	649
1995	1.412	720	1.364	686	1.424	698
2000	1.711	888	1.464	739	1.518	751
2005	2.069	1.087	1.572	797	1.618	807

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

Beispiel

Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte

Baujahr: 1990

Wohnfläche: 138 qm

Bruttogrundfläche (BGF): 280 qm

Bodenwert: 85.000 €

Zeitwert der Außenanlagen / Hausanschlüsse: 10.000 €

Zeitwert der Garage: 5.000 €

Wertminderung wegen Bauschäden: 4.000 €

Gebädefaktoren aus der Tabelle

für Doppelhaushälften, Baujahr 1990: 1272 €/qm Wohnfläche / 637 €/qm BGF

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Wohnfläche:

 $138 \text{ qm} \times 1272 \text{ €/qm} + 85.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €} + 5.000 \text{ €} - 4.000 \text{ €} = \text{rd. } 272.000 \text{ €}$

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Bruttogrundfläche (BGF):

 $280 \text{ qm} \times 637 \text{ €/qm} + 85.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €} + 5.000 \text{ €} - 4.000 \text{ €} = \text{rd. } 274.000 \text{ €}$

9.4.2. Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

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

Die Gebäudefaktoren wurden aus den Kaufpreisen des Jahres 2016 ermittelt. Für die Auswertung wurden nur Weiterverkäufe in Objekten mit mindestens 3 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 bis 130 qm herangezogen. Die Auswertung wurde für zwei Bodenrichtwertklassen (BRW-Klassen) durchgeführt:

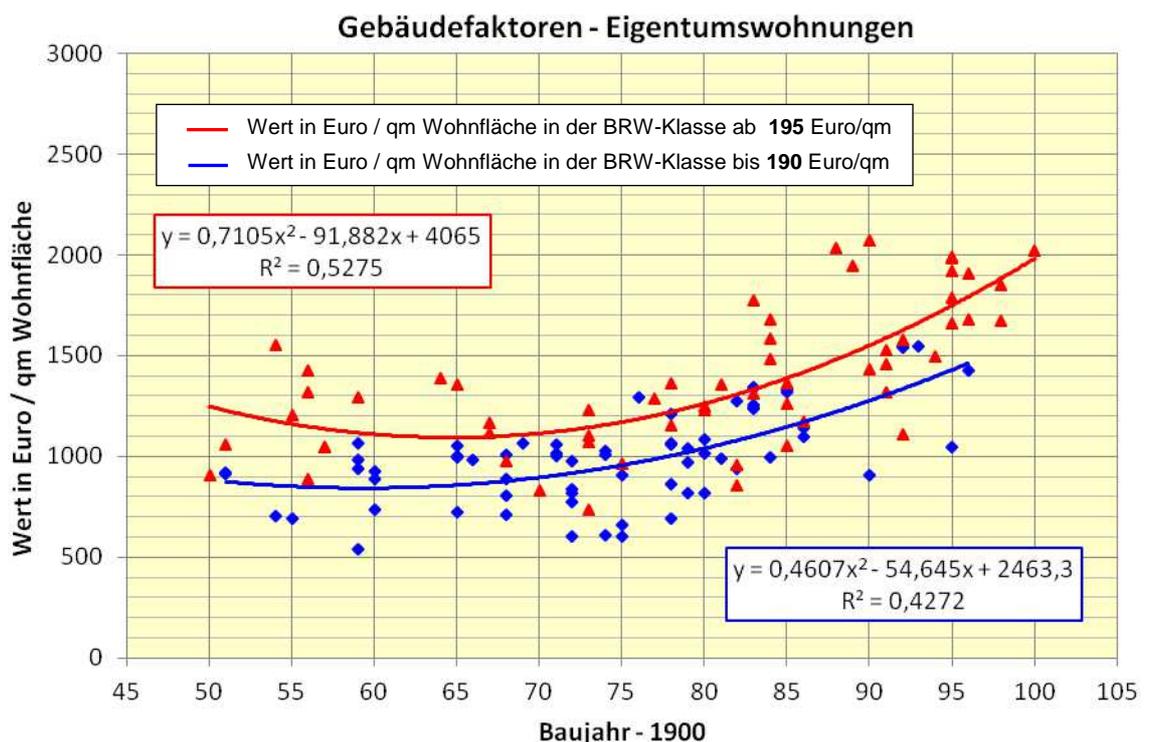
- BRW-Klasse bis 190 €/qm und
- BRW-Klasse ab 195 €/qm.

(Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stand 01.01.2016)

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

Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen						
Bodenrichtwertklassen	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	Ø Baujahr	Ø Wohnfläche (WFL)	Ø Bodenrichtwert	Ø Kaufpreis in €/qm WFL
BRW-Klasse bis 190 €/qm	66	22	1974	72	160	999
Standardabweichung			± 11	± 17	± 19	± 234
BRW-Klasse ab 195 €/qm	58	11	1979	80	215	1.384
Standardabweichung			± 14	± 23	± 20	± 350

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: $y = 0,4607x^2 - 54,645x + 2463,3$

BRW-Klasse ab 195 €/qm: $y = 0,7105x^2 - 91,882x + 4065$

$x = \text{Baujahr} - 1900$

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Baujahr: 1975

Bodenrichtwert (2016): 180 €/qm (= BRW-Klasse bis 190 €/qm)

Berechnung des Gebädefaktors (F):

$x = 1975 - 1900 = 75$

$F = 0,4607 \times 75^2 - 54,645 \times 75 + 2463,3$

$F = 956 \text{ Euro / qm Wohnfläche}$

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

Baujahr	Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen*	
	Bodenrichtwertklasse bis 190 €/qm	Bodenrichtwertklasse ab 195 €/qm
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche
1955	851	1.161
1960	843	1.110
1965	858	1.095
1970	896	1.115
1975	956	1.170
1980	1.040	1.262
1985	1.147	1.388
1990	1.277	1.551
1995	1.430	1.748
2000	1.606	1.982

* 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 (2016): 210 €/qm (Bodenrichtwertklasse ab 195 €/qm)

Wert der Garage: 3.000 €

Gebädefaktor aus der Tabelle: 1.388 €/qm Wohnfläche

überschlägiger Wert: 70 qm x 1.388 €/qm + 3.000 € = rd. 100.000 €

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 abgabefreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
 - Restlaufzeiten des Erbbaurechtes zwischen 25 und 79 Jahren
 - ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 140 und 270 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 51).
- Kaufpreis, normiert auf ein schadenfreies Objekt.

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

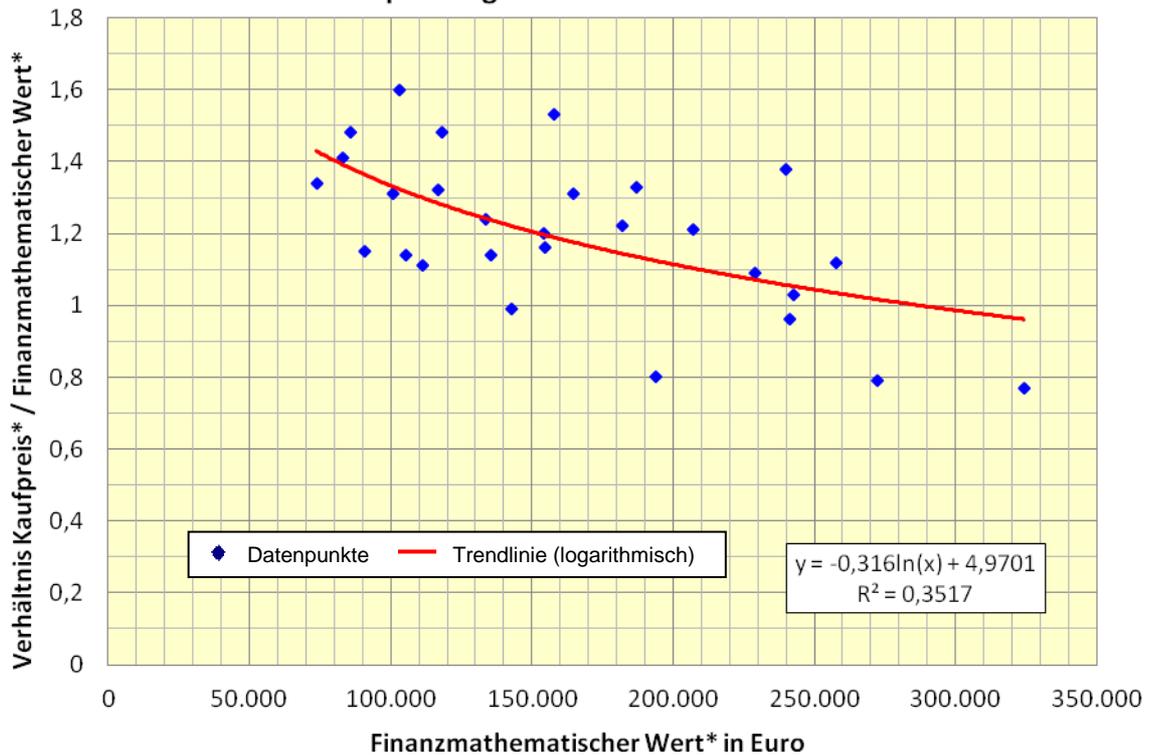
$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert}$$

Für die Auswertung standen 37 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,316 \ln(x) + 4,9701$

Der Marktanpassungsfaktor von 1,00 liegt bei einem finanzmathematischen Wert von ca. 290.000 Euro.

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte



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	1,44	190.000	1,13
80.000	1,40	200.000	1,11
90.000	1,37	210.000	1,10
100.000	1,33	220.000	1,08
110.000	1,30	230.000	1,07
120.000	1,27	240.000	1,06
130.000	1,25	250.000	1,04
140.000	1,23	260.000	1,03
150.000	1,20	270.000	1,02
160.000	1,18	280.000	1,01
170.000	1,16	290.000	1,00
180.000	1,15	300.000	0,98

* 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 1,16. Der marktangepasste Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

$$170.000 \text{ €} \times 1,16 = \underline{197.200 \text{ €}}$$

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

9.5.2. Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

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

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

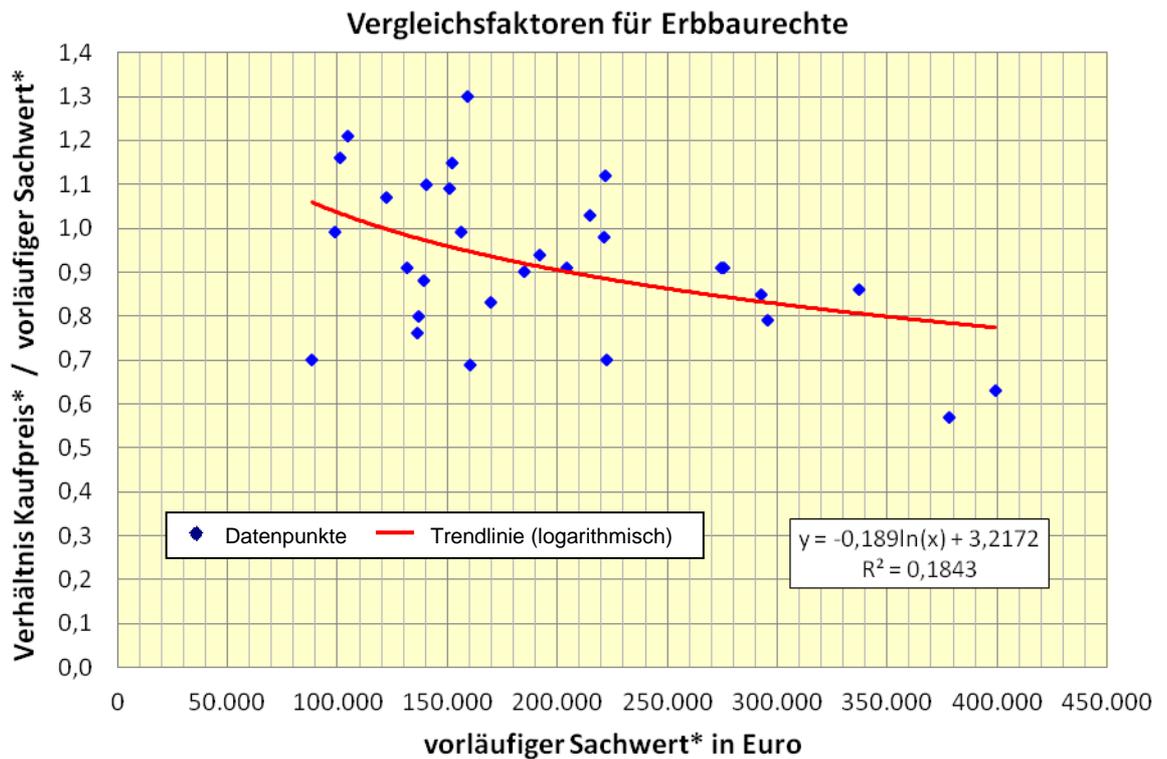
- Bodenwertanteil:
 - beitrags- und abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
 - Restlaufzeiten des Erbbaurechtes zwischen 25 und 79 Jahren
 - ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 140 und 270 Euro
- Gebäudewertanteil (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 51).
- 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 vorläufige Sachwert gegenüber gestellt, d.h.

$$\text{Vergleichsfaktor} = \text{Kaufpreis}^* / \text{vorläufiger Sachwert}^*$$

Für die Auswertung standen 37 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = - 0,189 \ln(x) + 3,2172$



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Vergleichsfaktoren unter Anwendung der o.a. Formel für vorläufige Sachwerte zwischen 90.000 und 300.000 € ermittelt.

vorläufiger Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / vorl. Sachwert*	vorläufiger Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / vorl. Sachwert*
90.000	1,06	200.000	0,91
100.000	1,04	210.000	0,90
110.000	1,02	220.000	0,89
120.000	1,01	230.000	0,88
130.000	0,99	240.000	0,88
140.000	0,98	250.000	0,87
150.000	0,96	260.000	0,86
160.000	0,95	270.000	0,85
170.000	0,94	280.000	0,85
180.000	0,93	290.000	0,84
190.000	0,92	300.000	0,83

* schadenfreies Objekt

Beispiel:

Der vorläufige 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 0,91. Der Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit überschlägig wie folgt:

$$200.000 \text{ EUR} \times 0,91 = \underline{182.000 \text{ €}}$$

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

9.5.3. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

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

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

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

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Bodenwertanteil
 - beitrags- und 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 30 und 59 Jahren
 - ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 140 und 210 Euro
- Gebäudewertanteil
 - Gebäudewertanteile wurden bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors nicht berücksichtigt
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück lt. Vertrag

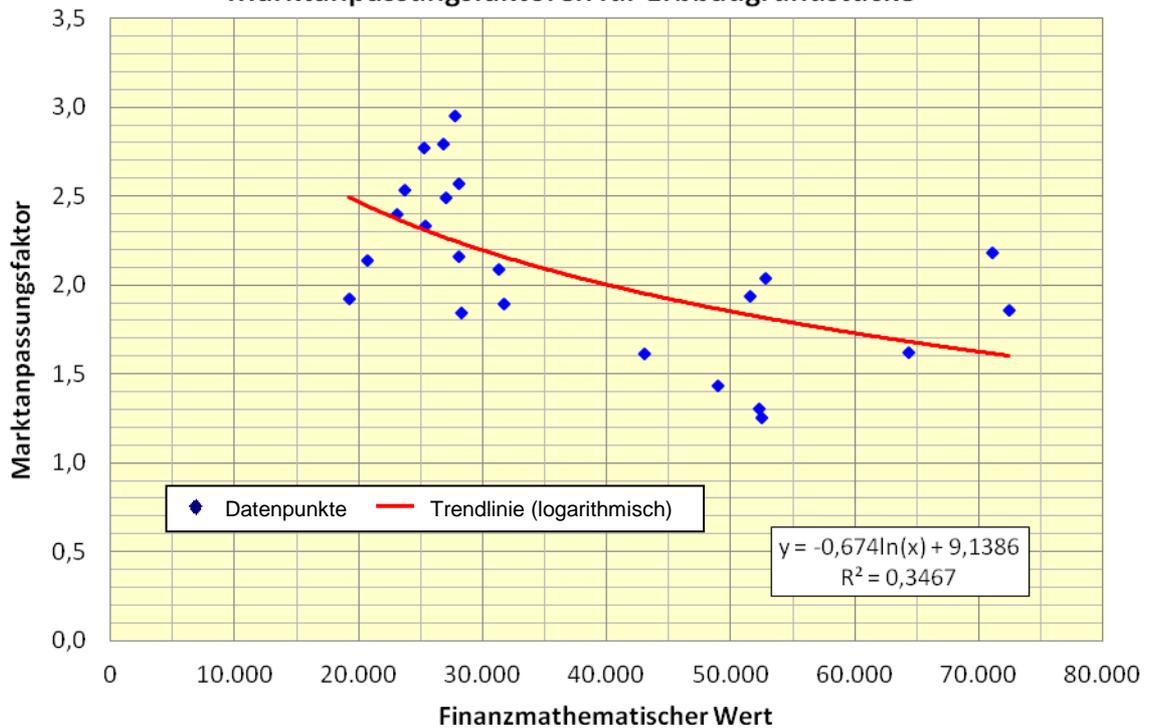
Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Dabei wurde den Kaufpreisen der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil gegenüber gestellt, d.h.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis / Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks

Für die Auswertung standen 31 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,674 \ln(x) + 9,1386$

Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Marktanpassungsfaktoren unter Anwendung der o.a. Formel für finanzmathematische Werte zwischen 20.000 und 70.000 € ermittelt.

finanzmathematischer Wert in Euro	Marktanpassungsfaktor
20.000	2,46
25.000	2,31
30.000	2,19
35.000	2,09
40.000	2,00
45.000	1,92
50.000	1,85
55.000	1,78
60.000	1,72
65.000	1,67
70.000	1,62

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 2,19. Der marktangepasste Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$30.000 \text{ €} \times 2,19 = \underline{\underline{65.700 \text{ €}}}$$

9.5.4. Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke

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

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

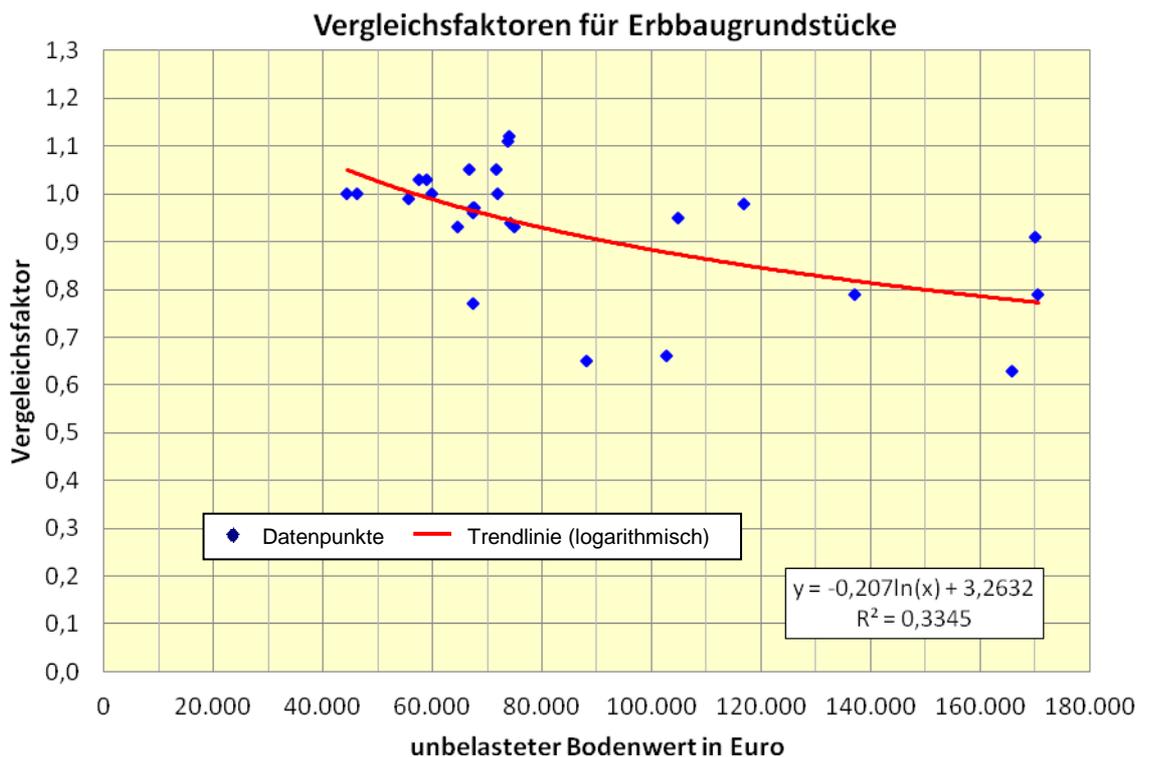
- beitrags- und abgabefreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
- Restlaufzeit des Erbbaurechtes zwischen 30 und 59 Jahren
- ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 140 und 210 Euro
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück 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 abgabefreie Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht gegenüber gestellt, d.h.

Vergleichsfaktor = Kaufpreis / unbelasteter Bodenwert aus Bodenrichtwerten

Für die Auswertung standen 31 Kauffälle aus den Jahren 2015 und 2016 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,207 \ln(x) + 3,2632$



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Vergleichsfaktoren für unbelastete Bodenwerte zwischen 50.000 und 160.000 € ermittelt.

unbelasteter Bodenwert in Euro	Vergleichsfaktor
50.000	1,02
60.000	0,99
70.000	0,95
80.000	0,93
90.000	0,90
100.000	0,88
110.000	0,86
120.000	0,84
130.000	0,83
140.000	0,81
150.000	0,80
160.000	0,78

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 0,99. Der Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit überschlägig wie folgt:

$$60.000 \text{ €} \times 0,99 = \underline{\underline{59.400 \text{ €}}}$$

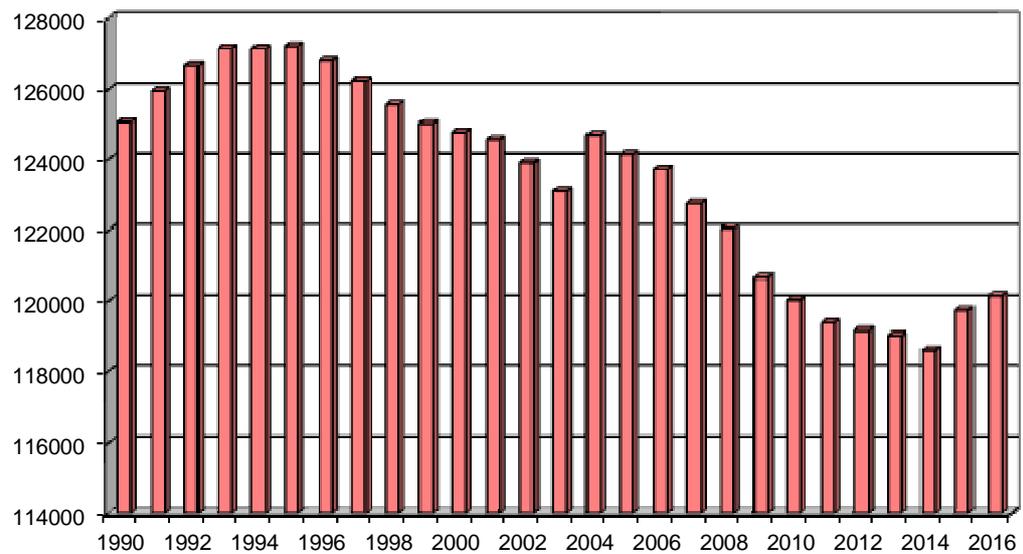
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1. Soziologische Daten

Kennzahlen Recklinghausen, Stand 2016

Einwohner:	120.160
Einwohnerdichte:	1.807 (Einwohner / qkm)
Fläche in qkm:	66,5 qkm
- Siedlungsfläche	37,5 qkm (56 %)
- Wald, Acker, Wasser	29,0 qkm (44 %)
Arbeitslosenquote:	12,1 %
Kaufkraftkennziffer:	97,1
Zentralitätskennziffer:	112,6
Hebesätze der Realsteuer	
- Gewerbesteuer:	510
- Grundsteuer A:	375
- Grundsteuer B:	650

Einwohnerentwicklung in der Stadt Recklinghausen seit 1990



Quelle: Stadt Recklinghausen

Einwohnerdichte in den einzelnen Stadtteilen Stand: 31.12.2016

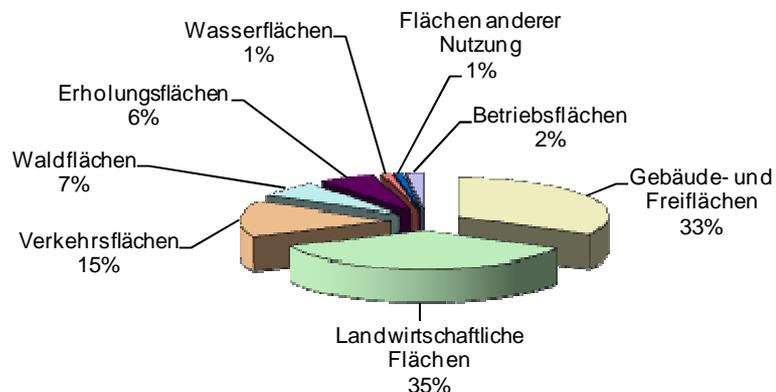
Statistischer Bezirk	Stadtteil	Fläche in qkm	Hauptwohnbevölkerung	Einwohner pro qkm
101	INNENSTADT	0,4	1.756	4.946
102	NORDVIERTEL	2,6	9.069	3.493
103	SPECKHORN / BOCKHOLT	11,0	1.426	130
104	OSTVIERTEL	5,0	11.569	2.306
105	WESTVIERTEL	1,8	7.285	4.116
106	HOCHLAR	2,6	4.913	1.910
107	PAULUSVIERTEL	2,4	7.693	3.144
108	STUCKENBUSCH	2,8	2.356	841
109	HILLERHEIDE	4,8	7.213	1.492
110	HILLEN	3,0	9.544	3.231
111	BERGHAUSEN	1,7	403	241
212	GRULLBAD	2,6	6.315	2.397
213	SÜD	2,9	13.060	4.500
214	KÖNIG-LUDWIG	4,0	11.407	2.819
215	RÖLLINGHAUSEN	2,9	4.012	1.396
316	HOCHLARMARK	4,1	10.074	2.427
417	SUDERWICH	10,1	11.643	1.147
418	ESSEL	1,8	422	241
	Recklinghausen gesamt	66,5	120.160	1.807
			Stand: 31.12.2015	
Zum Vergleich	Kreis Recklinghausen	761,3	617.807	812
	Nordrhein - Westfalen	34.112,5	17.865.516	524

Quelle: Stadt Recklinghausen / Landesdatenbank NRW

10.2. Strukturdaten Bauen und Wohnen

10.2.1. Flächennutzung

Flächennutzung Stadt Recklinghausen (31.12.2015)
(Quelle: Landesdatenbank NRW)



10.2.2. Bautätigkeit / Baugenehmigungen

Jahrgang	2014	2015	2016
Baugenehmigungen	559	455	509
davon:			
- Neubau Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser	24	23	47
- Neubau Mehrfamilienwohnhäuser	9	20	15
- Wohneinheiten insgesamt (einschl. Nutzungsänderungen)	141	228	279
- Errichtung von gewerblichen Gebäuden	16	15	17

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	11.178	3.994	7.632	22.826	60.252
2015	11.184	3.996	7.634	22.836	60.273
2016	noch nicht bekannt				

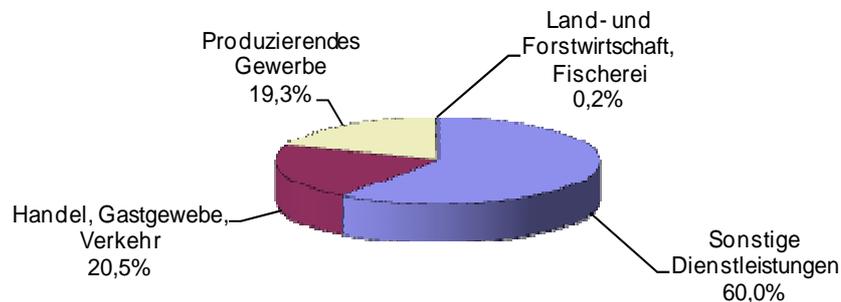
Quelle : Landesdatenbank NRW

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

Die Anzahl der Wohnungen mit sozialer Bindung am Gesamtwohnungsbestand beträgt ca. 10% .

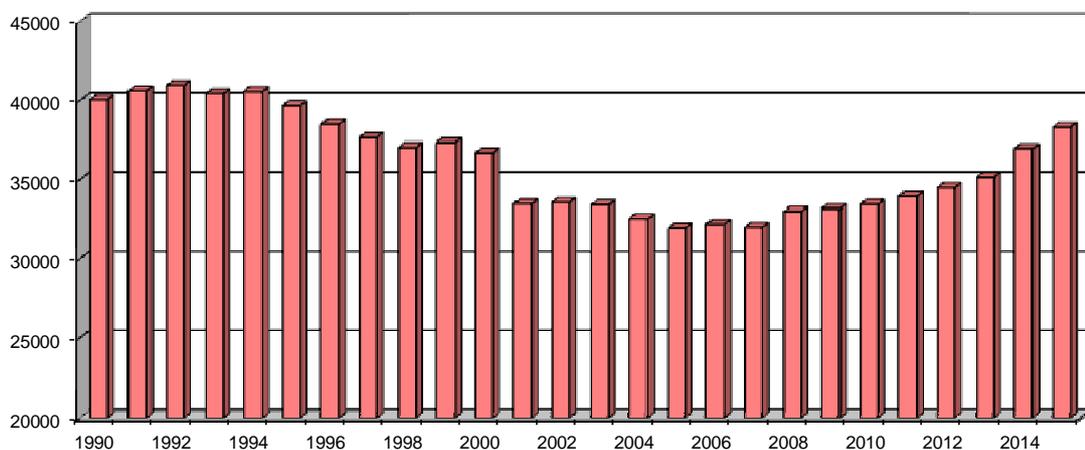
10.3. Wirtschaftsdaten

38.282 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in der Stadt Recklinghausen im Jahre 2015 (30.06.2015) 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-re.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