



Grundstücksmarktbericht 2018. Recklinghausen

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



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2018

- Berichtszeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2017 -

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 April 2018

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 2018 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 2018,
dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

0.	Kurzportrait Stadt Recklinghausen	7
1.	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	9
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	11
3.	Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	12
3.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse	12
3.2	Aufgaben der Geschäftsstellen	13
4.	Grundstücksmarkt des Jahres 2017	14
4.1	Anzahl der registrierten Verträge	14
4.1.1	Verteilung der Kaufobjekte auf die Stadtteile	15
4.1.2	Aufteilung der Kaufverträge nach Marktteilnehmern	15
4.1.3	Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten gegliedert	16
4.2	Flächenumsatz	17
4.3	Geldumsatz	18
5.	Unbebaute Grundstücke	19
5.1	Umsätze	19
5.2	Preisentwicklung / Preisniveau	22
5.2.1	Wohnbauflächen	22
5.2.2	Bauflächen in Kerngebieten	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	24
6.1	Umsätze	24
6.2	Preisentwicklung / Preisniveau	28
6.2.1	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	28
6.2.2	Neubauten	29
6.2.3	Mehrfamilienwohnhäuser	30
6.2.4	Wohn- und Geschäftshäuser	31
7.	Wohnungseigentum	32
7.1	Umsätze	32
7.2	Preisentwicklung / Preisniveau	34
7.2.1	Erstverkäufe	34
7.2.2	Zweitverkäufe	36
7.2.3	Umwandlungen	40
8.	Bodenrichtwerte	41
8.1	Gesetzlicher Auftrag	41
8.2	Bodenrichtwerte für Bauland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	41

8.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)	45
8.4	Das amtliche Informationssystem zum Immobilienmarkt des Landes Nordrhein-Westfalen -BORISplus.NRW-	46
9.	Erforderliche Daten	48
9.1	Bodenpreisindexreihe	48
9.2	Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren	50
9.3	Marktanpassungsfaktoren für Sachwertobjekte	52
9.4	Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebäundefaktoren)	57
9.4.1	Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	57
9.4.2	Gebäundefaktoren für Eigentumswohnungen	61
9.5	Marktanpassungs- und Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienwohnhaus-Grundstücke)	63
9.5.1	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	63
9.5.2	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	65
9.5.3	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	67
9.5.4	Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke	69
10.	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	70
10.1	Soziologische Daten	70
10.2	Strukturdaten Bauen und Wohnen	72
10.2.1	Flächennutzung	72
10.2.2	Bautätigkeit / Baugenehmigungen	72
10.2.3	Bestand Wohngebäude / Wohnungen in Recklinghausen	73
10.3	Wirtschaftsdaten	73
11.	Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse	74

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 rd. 120.000 Einwohner.

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

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

Umfangreiche Aus- und Weiterbildungseinrichtungen machen Recklinghausen zu einem bedeutenden Bildungszentrum im nördlichen Ruhrgebiet (Justiz-Akademie-NRW, Westfälische Hochschule, 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 2017 wurden in der Stadt Recklinghausen 799 Kaufverträge (Vorjahr 818) über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von 189,7 Millionen Euro (Vorjahr 215,9) 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 gegenüber dem Vorjahr durchschnittlich um ca. 4,5 % gestiegen ist. Entsprechend dem festgestellten Preisanstieg wurden die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen um 5 bis 15 Euro angehoben. Auch im Teilmarkt gewerblichen Bauflächen sowie im Bereich der Flächen der Land- und Forstwirtschaft wurde die seit Jahren beobachtete steigende Tendenz bestätigt. Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Flächen und für Flächen für die Landwirtschaft wurden um 10 %, Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen um 20 % angehoben.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz im Teilmarkt Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind im Jahre 2017 gegenüber dem Vorjahr um 16 % auf 264 bzw. um 24 % auf 61,42 Millionen Euro gestiegen. In den Jahren 2016 / 2017 wurde für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der Baujahresklasse ab 1975 ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 440.500 € erzielt. Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wurden in der gleichen Baujahresklasse für durchschnittlich rd. 262.500 €, Reihemittelhäuser für durchschnittlich rd. 241.000 € verkauft.

Eigentumswohnungen

Für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 2.769 € / qm Wohnfläche. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Kaufpreis um 23,9 % gestiegen. Zu bemerken sei, dass in 2017 neuwertige Wohnungen überwiegend in teuren Wohnlagen veräußert wurden.

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweitverkäufe) wurde eine allgemeine Preissteigerung von 3,9 % auf durchschnittlich 1.216 € / qm Wohnfläche festgestellt. Der größte Preisanstieg (19,1 %) konnte für Wohnungen, die zwischen 1971 und 1980 errichtet wurden, beobachtet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt in dieser Baujahresklasse 1.189 € / qm (Vorjahr 998).

Zwangsversteigerungen

In den Zahlen des Grundstücksmarktberichtes sind Zwangsversteigerungen nicht enthalten. Im Jahr 2017 wurden dem Gutachterausschuss 15 Zwangsversteigerungsfälle (11 bebaute Objekte und 4 Eigentumswohnungen) mit einem Gesamtvolumen von 1,94 Millionen Euro mitgeteilt. (2016: 19 Fälle, 9 bebaute Grundstücke, 10 Eigentumswohnungen, Gesamtvolumen 1,85 Millionen Euro.)

Der Zuschlag lag bei den bebauten Grundstücken durchschnittlich rd. 4 % über, bei den Eigentumswohnungen rd. 10 % unter dem jeweiligen zum Zwecke der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswert.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Grundstücksmarktberichte tragen zur Transparenz des Grundstücksmarktes in der Stadt Recklinghausen für die Öffentlichkeit bei. Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2018 gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt im Berichtszeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2017. 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, Marktanpassungsfaktoren usw.),
- Herausgabe von Grundstücksmarktberichten.

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

Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

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

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

3.2. Aufgaben der Geschäftsstellen

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

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

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

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

Weiterhin gehören zu den wesentlichen Aufgaben der Geschäftsstelle:

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

4. Grundstücksmarkt des Jahres 2017

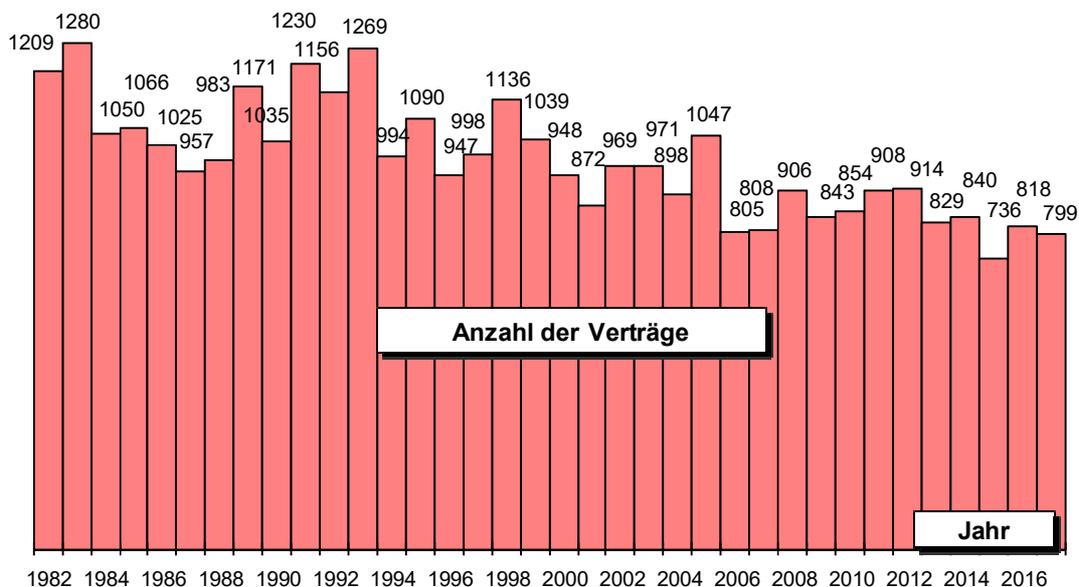
4.1. Anzahl der registrierten Verträge

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.

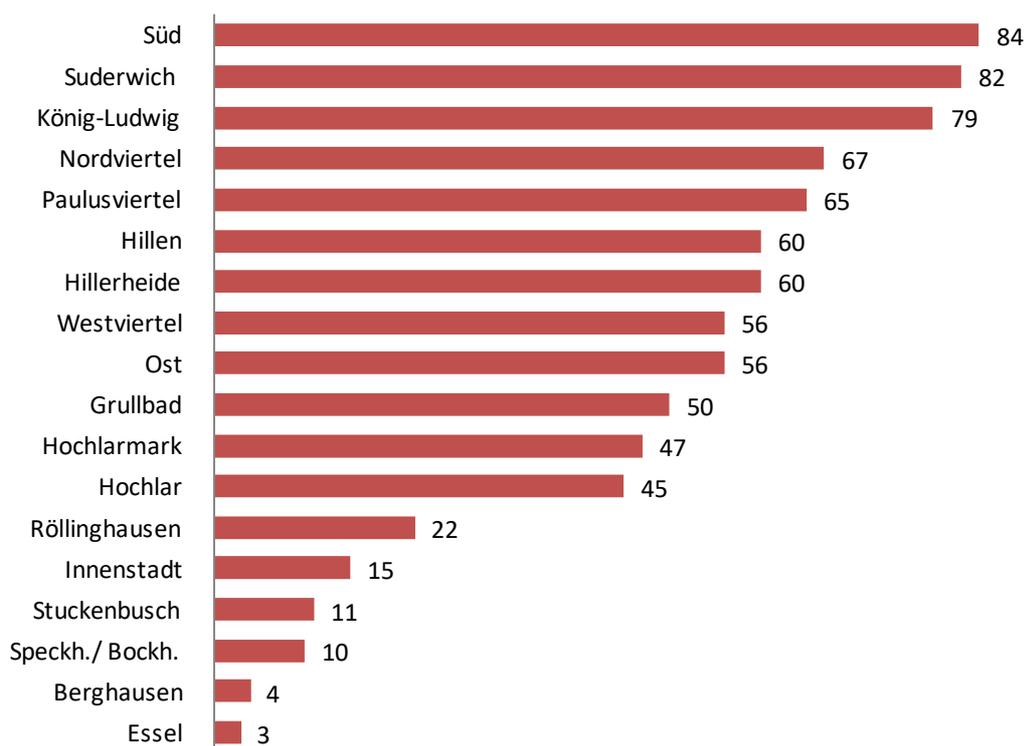
Für das Jahr 2017 sind 799 Verträge von den beurkundenden Stellen übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr mit 818 Verträgen entspricht dies einer Abnahme von 19 Verträgen (= 2,3 %). Es handelt sich somit um das zweitniedrigste Vertragsaufkommen seit 1982. Nur in 2015 wurden mit 736 weniger registriert.

Ein Kaufvertrag kann dabei mehrere selbstständige Objekte mit gesondert angegebenen Kaufpreisen enthalten. In den 799 Verträgen des Jahres 2017 wurden insgesamt 816 Objekte (= Anzahl der Kauffälle) gehandelt.



4.1.1 Verteilung der Kaufobjekte auf die Stadtteile

Die meisten Objekte wurden in den Stadtteilen Süd (84), Suderwich (82) und König-Ludwig (79) veräußert; die wenigsten in den ländlichen Stadtteilen Berghausen (4) und Essel (3).



4.1.2. Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmern

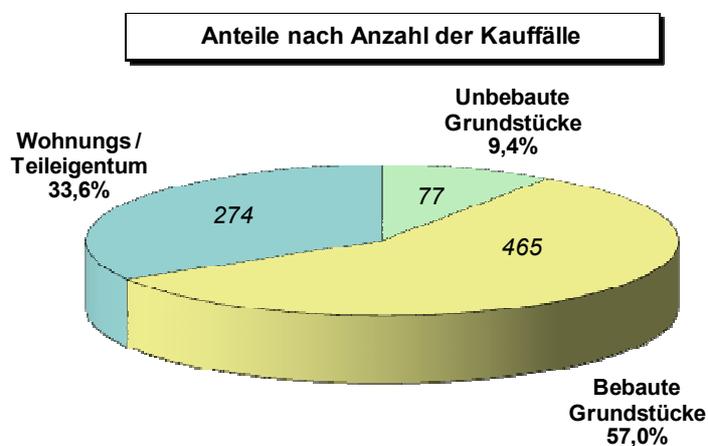
Die überwiegende Anzahl der Verträge wurde zwischen Privatpersonen geschlossen (678 Verträge = 85 %).

Es folgt der Abschluss von Verträgen zwischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Immobilienunternehmen und Privatpersonen (39 Verträge = 5 %).

Verkäufer	Erwerber				
	Privat	Wohnungsbau- gesellschaften, Immobilien- unternehmen	Gewerbe und Industrie, Versorgungs- unternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige
Privat	678	5	15	5	4
Wohnungsbau- gesellschaften, Immobilien- unternehmen	39	2	0	2	1
Gewerbe und Industrie, Versorgungs- unternehmen	10	0	12	2	1
Körperschaften des öffentlichen Rechts	14	1	1	2	0
Sonstige	4	1	0	0	0

4.1.3. Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten gegliedert

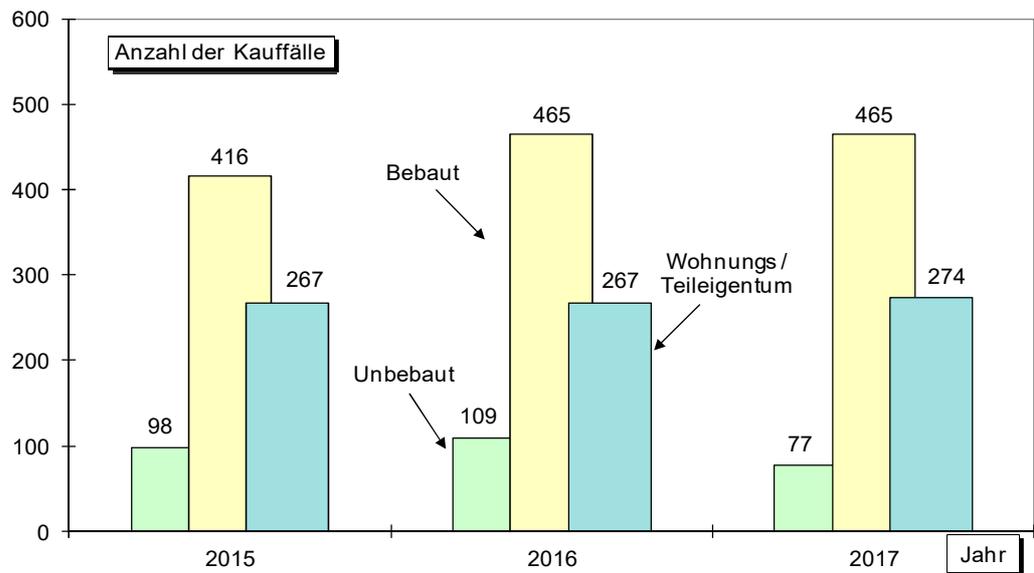
Das Marktgeschehen der drei bedeutendsten Teilmärkte - unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- / Teileigentum - stellt sich prozentual für 2017 wie folgt dar:



Der größte Anteil am Immobilienmarkt ist mit 57,0 % bei den bebauten Grundstücken gegeben, es folgt das Wohnungs- / Teileigentum mit 33,6 % und der Teilmarkt unbebaute Grundstücke mit 9,4 %.

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

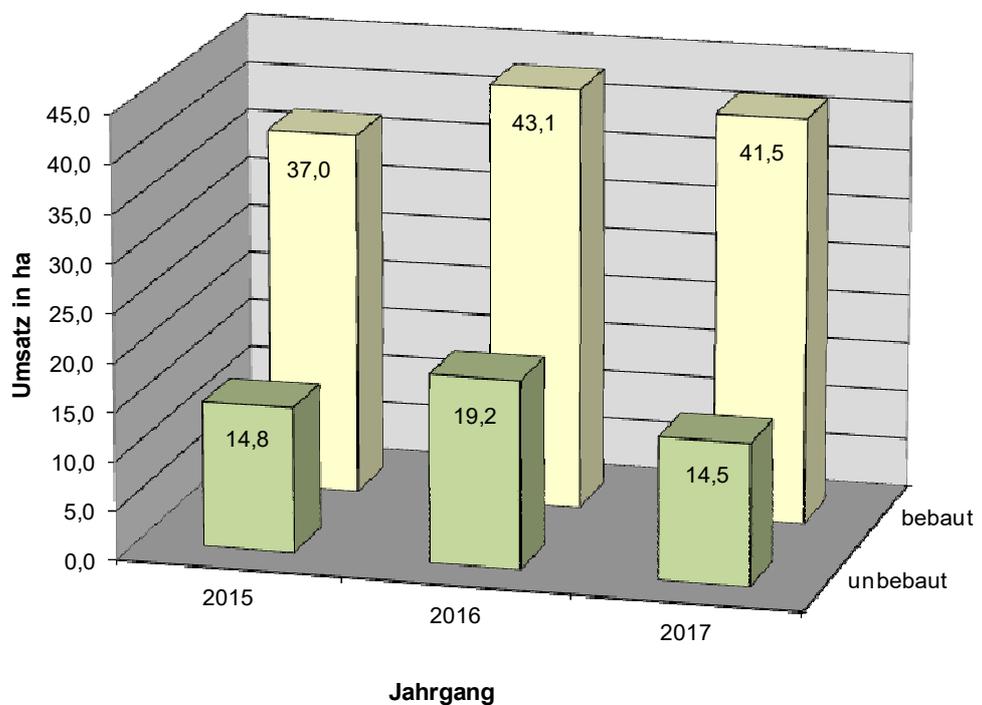
Aus dem Diagramm ist ersichtlich, dass die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken 2017 den gleichen Wert wie im Vorjahr erreicht hat, während bei den unbebauten Grundstücken ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen ist. Beim Wohnungs- und Teileigentum ist die Anzahl der Kauffälle in den letzten drei Jahren in etwa gleichbleibend.



4.2. Flächenumsatz

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Flächenumsatz (in Hektar) in den Teilmärkten bebauete und unbebaute Grundstücke. In beiden Teilmärkten ist der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

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

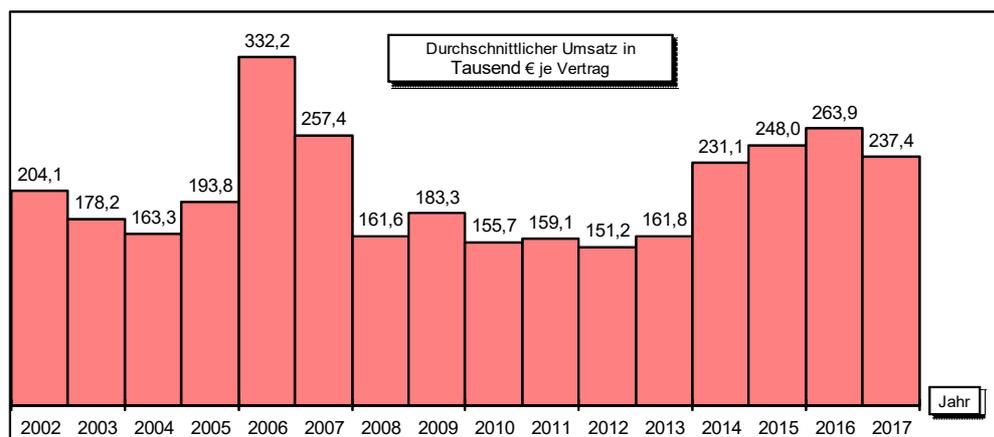
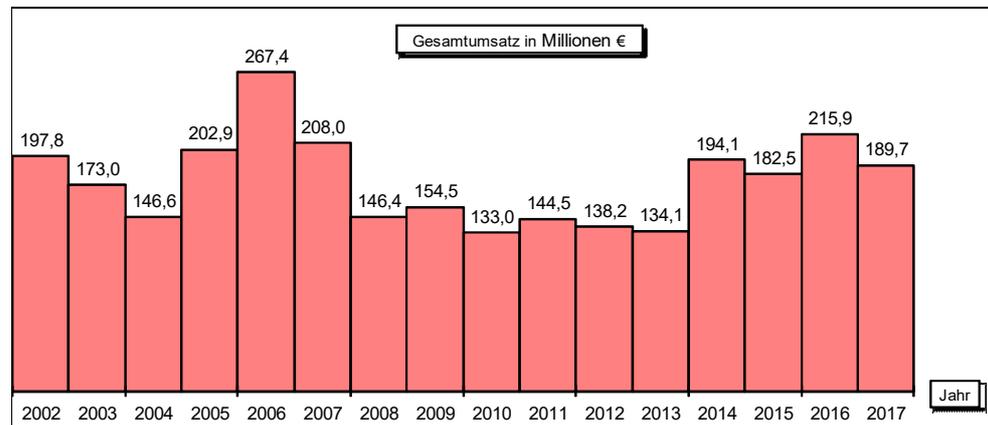


4.3. Geldumsatz

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Gesamtumsatz um 26,2 Millionen € (= 12,1 %) auf 189,7 Millionen € gefallen. Damit liegt er etwa auf dem Niveau der Jahre 2014 / 2015. Durchschnittlich wurden pro registriertem Vertrag rd. 237.4000 € umgesetzt (siehe unteres Diagramm). Auch hier ist ein Rückgang von 10 % zu verzeichnen.

Während bei den unbebauten Grundstücken sowie beim Wohnungs- und Teileigentum mit jeweils 26 % ein deutliches Plus registriert wurde, ist bei den bebauten Grundstücken ein Umsatzrückgang von 21 % zu beobachten.

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	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	10,0	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	138,2	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	41,5	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	189,7	Gesamtsumme



5. Unbebaute Grundstücke

5.1. Umsätze

Im Jahr 2017 wurden 71 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke / Erbbaugrundstücke registriert. In den Verträgen wurden 77 selbstständige Grundstücke (= Anzahl der Kauffälle) gehandelt.

Entsprechend der Eignung und der Nutzungsart werden die Kauffälle des Jahres 2017 in folgende Gruppen eingeteilt:

Unbebaute Grundstücke:	Anzahl
individueller Wohnungsbau	18 Kauffälle
Geschosswohnungsbau	4 “
gemischte Bauflächen, Geschäftsnutzung	1 “
Gewerbebauland	3 “
Rohbauland	-- “
Bauerwartungsland	-- “
Baulandzukäufe (Arrondierung)	9 “
landwirtschaftliche Flächen	4 “
forstwirtschaftliche Flächen	-- “
besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	3 “
sonstige Nutzungsarten	11 “
Erbbaurechtsgrundstücke	15 “
Erbbaurechtsbestellungen	5 “
Ungewöhnlicher Geschäftsverkehr (z.B. Schenkung)	4 “

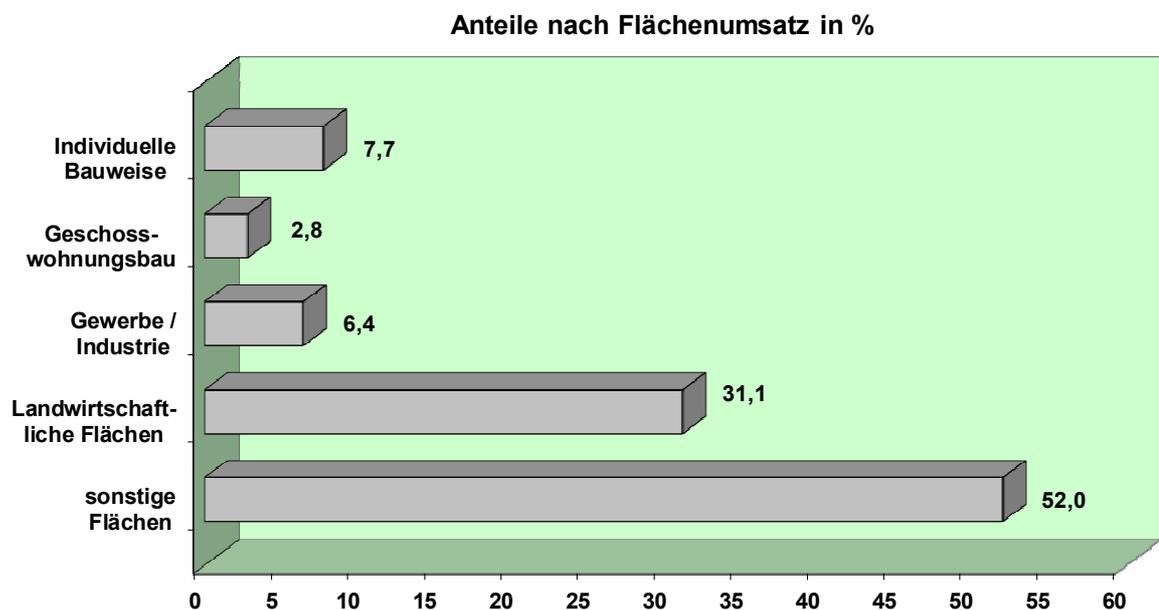
Die Umsatzzahlen für die wichtigsten Grundstücksarten im Teilmarkt unbebaute Grundstücke (nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr, ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen) in den letzten 3 Jahren sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Grundstücksart	2015			2016			2017		
	Ahzahl der Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Geld-umsatz Mio €	Ahzahl der Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Geld-umsatz Mio €	Ahzahl der Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Geld-umsatz Mio €
baureifes Land - Individuelle Bauweise	16	1,53	2,14	15	1,44	2,58	18	0,94	1,94
baureifes Land - Geschoss-wohnungsbau	4	0,70	1,27	3	0,37	0,48	4	0,34	1,31
baureifes Land - Gewerbe / Industrie	4	1,10	0,40	3	0,44	0,23	3	0,78	0,34
Landwirtschaftliche Flächen	3	2,70	0,18	7	6,78	0,51	4	3,79	0,24
sonstige Flächen	37	4,68	1,43	29	7,80	2,49	24	6,33	4,00
Summe	64	10,71	5,42	57	16,83	6,29	53	12,18	7,83

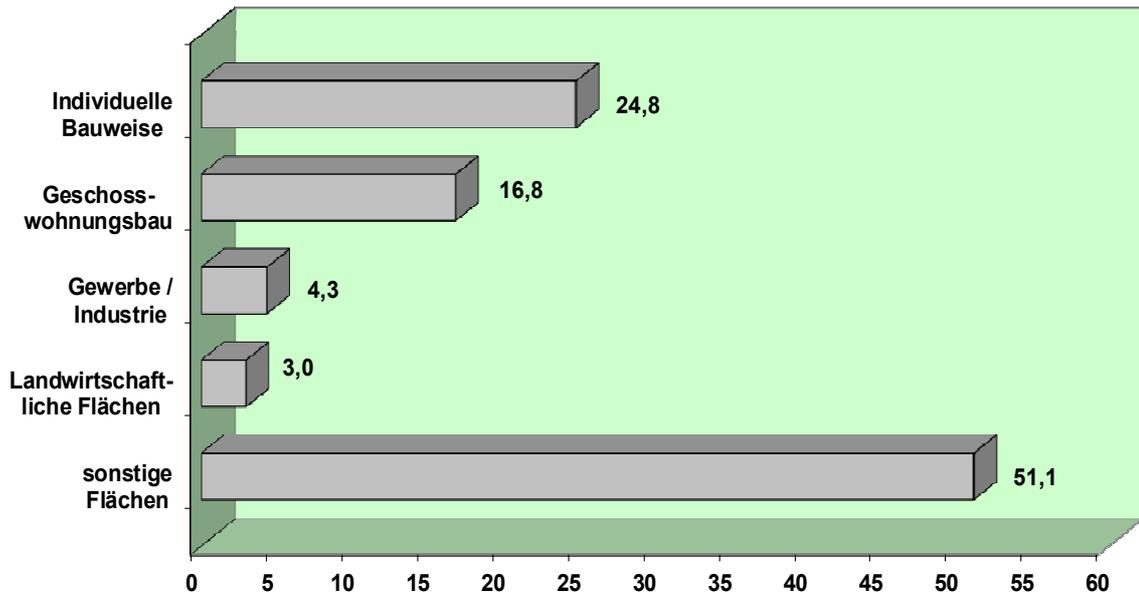
Der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken wird 2017, wie in den Vorjahren, im Wesentlichen von den Umsätzen im Bereich der baureifen Wohngrundstücke für die individuelle Bauweise (I- und II-geschossig) geprägt. Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz in diesem Marktsegment jedoch um 25 % zurückgegangen. Noch größer ist hier der Rückgang beim Flächenumsatz. Dieser beträgt gegenüber 2016 rd. 35 %.

Beim Geschosswohnungsbau ist der Geldumsatz in 2017 um mehr als das 2,5 – fache gestiegen. Bei den landwirtschaftlichen Flächen hat er sich hingegen halbiert.

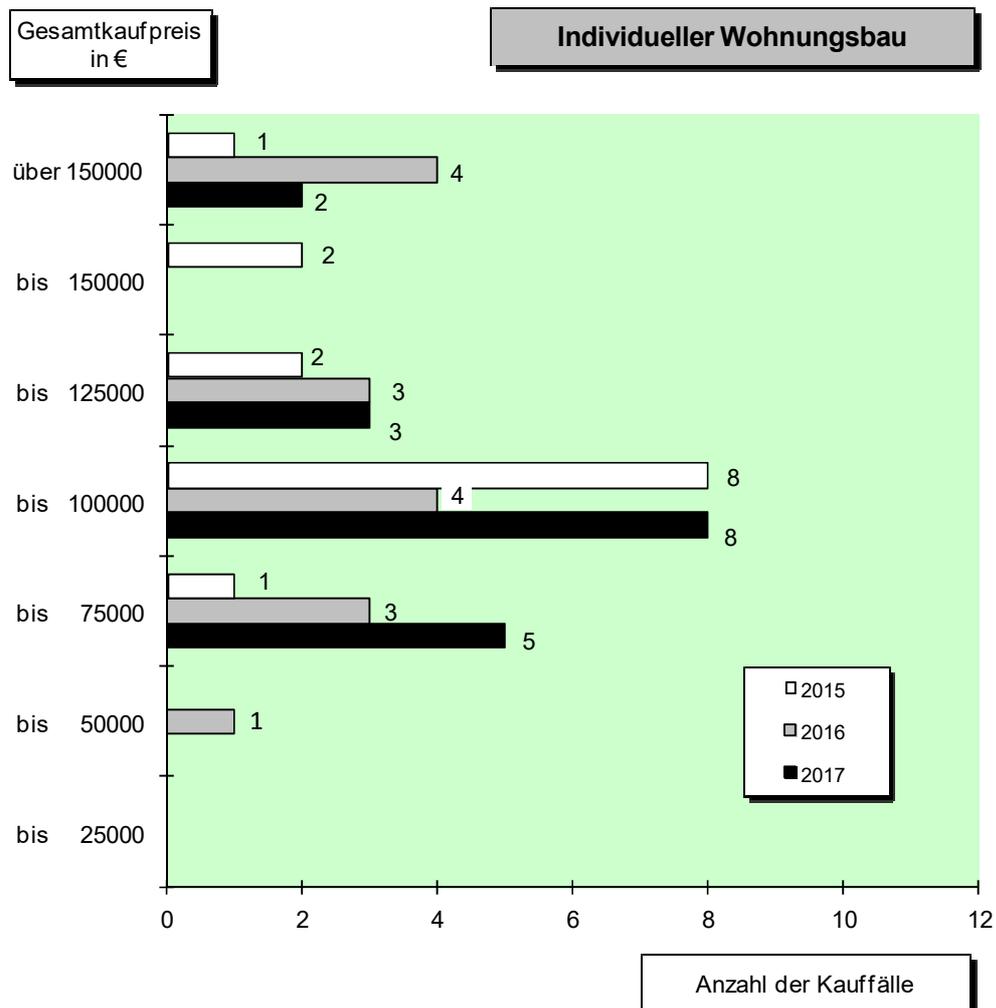
Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten stellt sich prozentual für das Berichtsjahr 2017 wie folgt dar.



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 Kaufpreise des Jahres 2017 über den Verkauf von Wohnbauland hat ergeben, dass die Preise, wie bereits im Vorjahr, weiter gestiegen sind. Gegenüber 2016 wurde ein Preisanstieg von ca. 4,5 % festgestellt. Der Gutachterausschuss hat in der Bodenrichtwertsitzung am 09.02.2018 auf der Grundlage dieser Auswertung und unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt beschlossen, die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen außerhalb der Innenstadt um 5 bis 15 € / qm anzuheben. Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen innerhalb der Innenstadt wurden nicht verändert.

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 außerhalb der Innenstadt an die allgemeine Entwicklung der Baulandpreise angepasst und die entsprechenden Bodenrichtwerte um 5 bis 15 € / qm angehoben. In der Innenstadt wurden keine Veränderungen vorgenommen.

5.2.3. Gewerbliche Bauflächen

Auf der Grundlage einer Auswertung über die langjährige Preisentwicklung der gewerblichen Bauflächen wurden die entsprechenden Bodenrichtwerte um 2 bis 6 € / qm angehoben.

5.2.4. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bei der Auswertung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen hat der Gutachterausschuss festgestellt, dass sich der seit einigen Jahren zu beobachtende steigende Trend auch in 2017 fortgesetzt hat. Entsprechend diesem Trend hat der Gutachterausschuss eine Anhebung der Bodenrichtwerte um 0,5 bzw. 0,6 € / qm beschlossen. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Kaufpreise mit einer Erhöhung um 0,2 € / qm an die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

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 Erbbaurechen vor, um einen gesicherten durchschnittlichen Erbbauzins für das Gebiet der Stadt Recklinghausen zu ermitteln. Es wird daher auf den Grundstücksmarktbericht NRW 2017 des Oberen Gutachterausschusses hingewiesen. (Der Grundstücksmarktbericht 2018 erscheint im September 2018.) Der Obere Gutachterausschuss hat die Daten von 20 Gutachterausschüssen ausgewertet und einen durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus von 3,0 % (Standardabweichung = \pm 0,5 %) vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert festgestellt. Der Erbbauzinssatz bewegt sich damit knapp über dem Vorjahresniveau von 2,9 %. Die Spanne beträgt 1,4 % bis 4,0 %.

6. Bebaute Grundstücke

6.1. Umsätze

Im Marktsegment bebaute Grundstücke liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 460 Verträge über insgesamt 465 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	264	Kauffälle
	- Mehrfamilienhäuser	64	“
	- Wohn- und Geschäftshäuser	14	“
	- reine Geschäfts- und Bürogebäude	11	“
	- Gewerbe- und Industrieobjekte	9	“
	- sonstige Gebäude	5	“
Erbbaurechte:	- Ein- und Zweifamilienhäuser	23	“
	- sonstige Gebäude	13	“

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

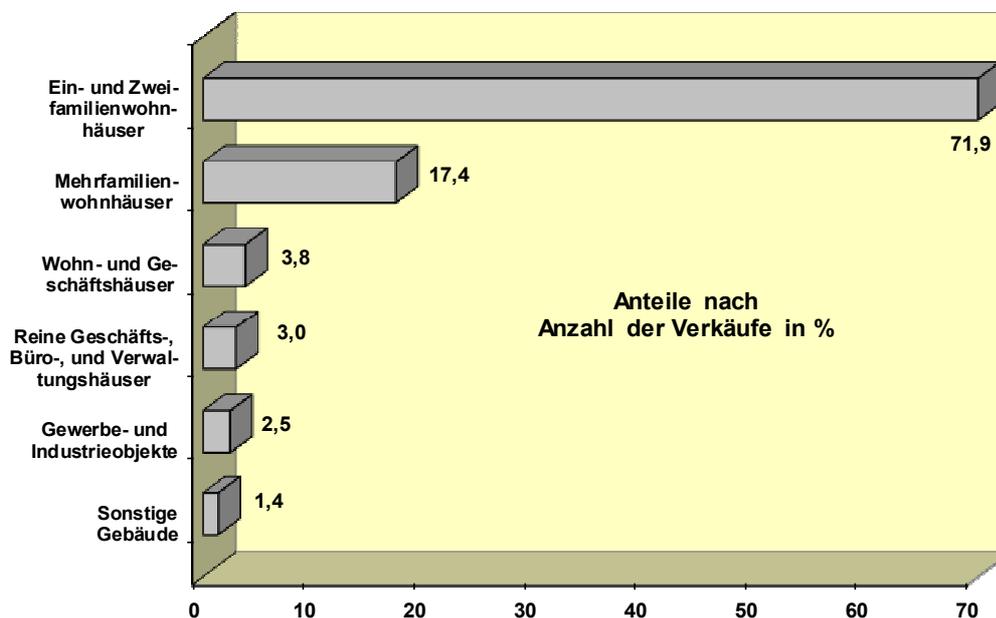
Summe: 465 “

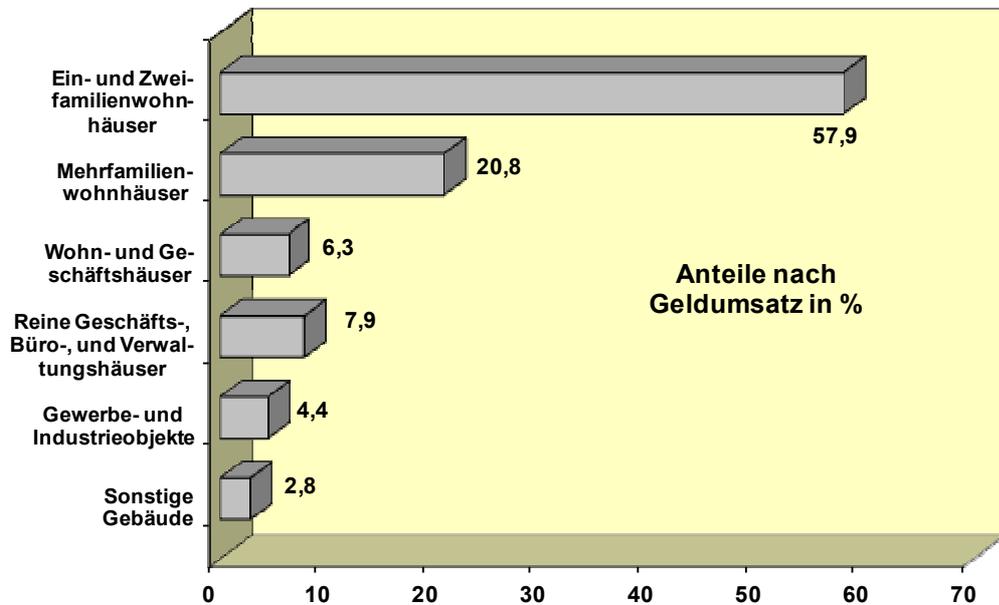
In der nachstehenden Tabelle ist die Verteilung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs – ohne Erbbaurechte – auf die einzelnen Gebäudearten und die Umsatzentwicklung der letzten drei Jahre dargestellt.

Gebäudeart	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio €			Geldumsatz je Kauffall in Tausend €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	201	227	264	42,77	49,43	61,42	213	218	233
Mehrfamilienwohnhäuser	65	71	64	25,48	37,12	22,03	392	523	344
Wohn- und Geschäftshäuser	20	38	14	6,04	17,70	6,68	302	466	477
Reine Geschäfts-, Bürogebäude	7	12	11	4,64	5,97	8,36	663	498	760
Gewerbe- und Industrieobjekte	14	13	9	11,68	22,34	4,63	834	1.718	514
Sonstige Gebäude	2	4	5	31,80	0,52	2,94	15.900	130	588
Summe	309	365	367	122,41	133,08	106,06	18.304	3.552	2.916

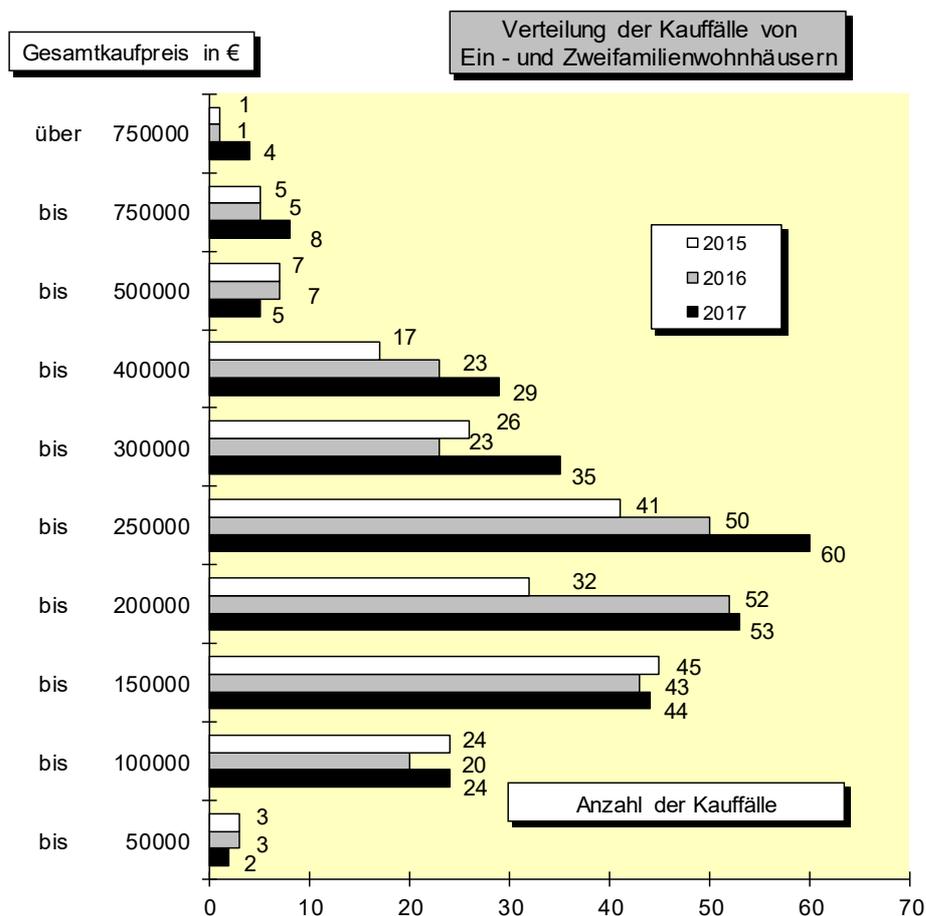
Die Tabelle zeigt, dass die größten Umsätze im Bereich der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie der Mehrfamilienwohnhäuser erzielt werden. Während bei den Mehrfamilienwohnhäusern die Anzahl der Kauffälle und der Geldumsatz gegenüber 2016 rückläufig sind (10 % bzw. 40 %), lässt sich für die Ein- und Zweifamilienwohnhäuser bei beiden Zahlen ein kontinuierlicher Anstieg beobachten. Bei der Anzahl der Kauffälle wurde hier gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 16 %, beim Geldumsatz ein Plus von 24 % registriert. Für ein Ein- / Zweifamilienwohnhaus wurde durchschnittlich 233.000 € gezahlt. Auffallend ist auch, dass der Geldumsatz je Kauffall für die Gebäudearten Wohn- / Geschäftshäuser und reine Geschäfts- / Bürogebäude jeweils den höchsten Wert der letzten 3 Jahre erreicht hat. 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 2017 prozentual wie folgt dar:

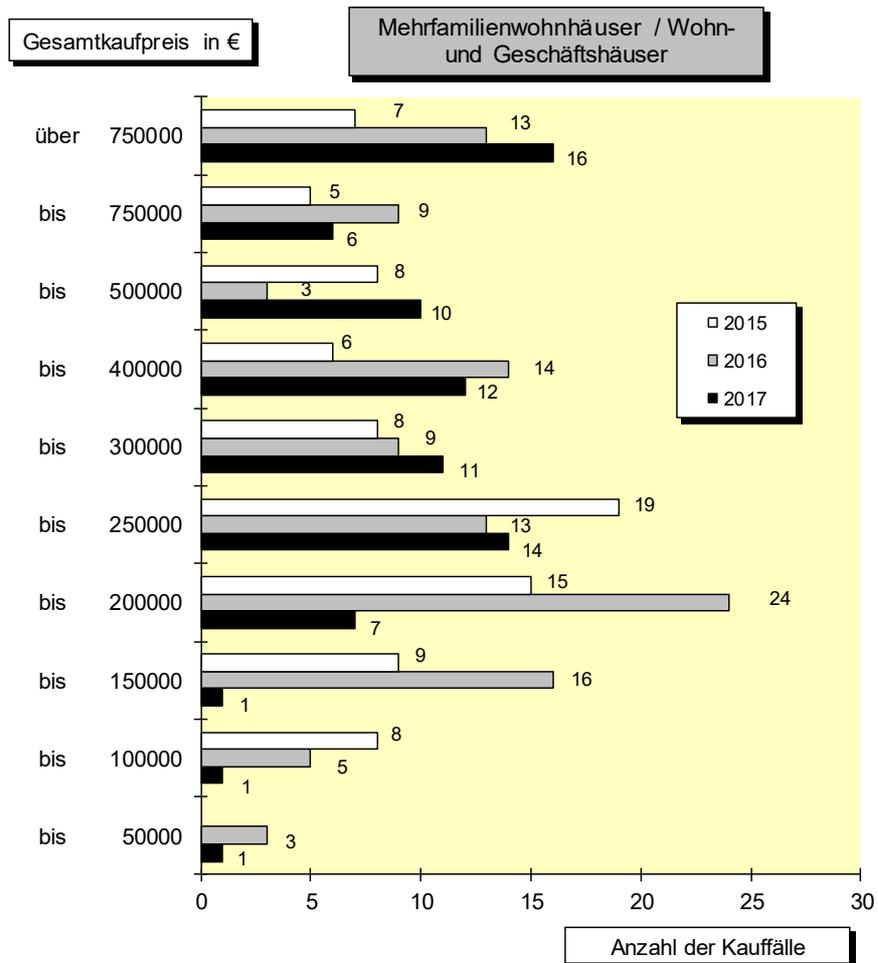




Die nachfolgenden Diagramme stellen die Aufteilung der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern sowie Mehrfamilien - / Wohn- und Geschäftshäusern differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dar.



Aus dem Diagramm lässt sich ablesen, dass die meisten verkauften Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Jahr 2017 in den mittleren Preiskategorien lagen. Die größten Zuwächse gegenüber 2016 wurden in den Bereichen 250.000 bis 300.000 € (von 23 auf 35) und 200.000 bis 250.000 € (von 50 auf 60) registriert. In den obersten Preisklassen ist ebenfalls eine Zunahme der Kauffälle zu beobachten (von 5 auf 8 bzw. von 1 auf 4), während in den Bereichen unter 200.000 € die Anzahl der Kauffälle nahezu unverändert geblieben ist.



Das Diagramm zeigt, dass im Jahre 2017 in den unteren Preisklassen deutlich weniger Objekte verkauft wurden als 2016. Der Rückgang wird besonders in den Preisgruppen 100.000 bis 150.000 € und 150.000 bis 200.000 € sichtbar. Hier wurden in 2017 lediglich 1 bzw. 7 Kauffälle registriert, während es in 2016 noch 16 bzw. 24 waren.

In der obersten Kategorie ist eine kontinuierliche Zunahme der Kauffälle von 7 in 2015 auf 16 in 2017 zu beobachten.

6.2. Preisentwicklung / Preisniveau

6.2.1. Ein - und Zweifamilienwohnhäuser (ohne Neubauten)

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von in den Jahren 2016 und 2017 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 2016 / 2017								
Freistehende Häuser								
Baujahres- klassen	Anzahl	Durchschnittswerte						
		Baujahr	Boden- richt- wert	Grund- stücks- größe	Wohn- fläche	Brutto- grund- fläche	Gesamtkauf- preis (ohne Neben- gebäude)	Gesamtkauf- preis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert)
			€ / qm	qm	qm	qm	€	€ / qm
bis 1949	6	1915	210	760	204	454	282.622	1.435 ± 612
1950 - 1974	11	1960	180	838	161	383	254.033	1.581 ± 397
ab 1975	11	1990	190	806	192	419	440.584	2.146 ± 772
Gesamt- baujahre	28	1962	190	809	183	412	333.447	1.772 ± 668
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser								
bis 1949	22	1928	155	480	121	247	158.769	1.344 ± 313
1950 - 1974	33	1959	160	511	134	336	187.751	1.427 ± 335
ab 1975	27	1991	195	349	143	284	262.348	1.895 ± 394
Gesamt- baujahre	82	1961	170	450	134	295	204.538	1.559 ± 421
Reiheneigenheime (Mittelhäuser)								
bis 1949	6	1903	140	378	110	236	141.434	1.283 ± 229
1950 - 1974	21	1959	160	267	103	233	141.587	1.381 ± 245
ab 1975	13	1994	190	208	125	239	240.947	2.005 ± 502
Gesamt- baujahre	40	1962	170	264	111	235	173.856	1.569 ± 458

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 für freistehende Häuser und für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser gegenüber den im Vorjahr erreichten Höchstwerten wieder rückläufig sind, während für Reihemittelhäuser der Durchschnittspreis weiter gestiegen ist und einen neuen Höchstwert seit 2007 / 2008 erreicht hat.

Ein - und Zweifamilienwohnhäuser								
Bezugs- jahre	Anzahl	Durchschnittswerte						
		Baujahr	Boden- richt- wert	Grund- stücks- größe	Wohn- fläche	Brutto- grund- fläche	Gesamtkauf- preis (ohne Neben- gebäude)	Gesamtkauf- preis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert)
			€ / qm	qm	qm	qm	€	€ / qm
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
2016 / 2017	28	1962	190	809	183	412	333.447	1.772
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
2016 / 2017	82	1961	170	450	134	295	204.538	1.559
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
2016 / 2017	40	1962	170	264	111	235	173.856	1.569

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 2016 und 2017 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 2016 / 2017						
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	18	1921	587	325	239.003	763 ± 280
1950 - 1974	17	1960	1061	408	357.891	874 ± 258
ab 1975	(2)	---	---	---	---	---
Gesamt- baujahre	37	1943	821	387	327.573	840 ± 286

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
2016 / 2017	37	1943	821	387	327.573	840

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
2016 / 2017	11	34	470	409	233.696	579

7. Wohnungseigentum

7.1. Umsätze

Im Marktsegment Wohnungseigentum / Teileigentum liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 268 Verträge über insgesamt 274 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:	243	Kauffälle
Teileigentum:	8	“
Wohnungserbbaurecht:	9	“
Teilerbbaurecht	--	“

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

Summe: 274 “

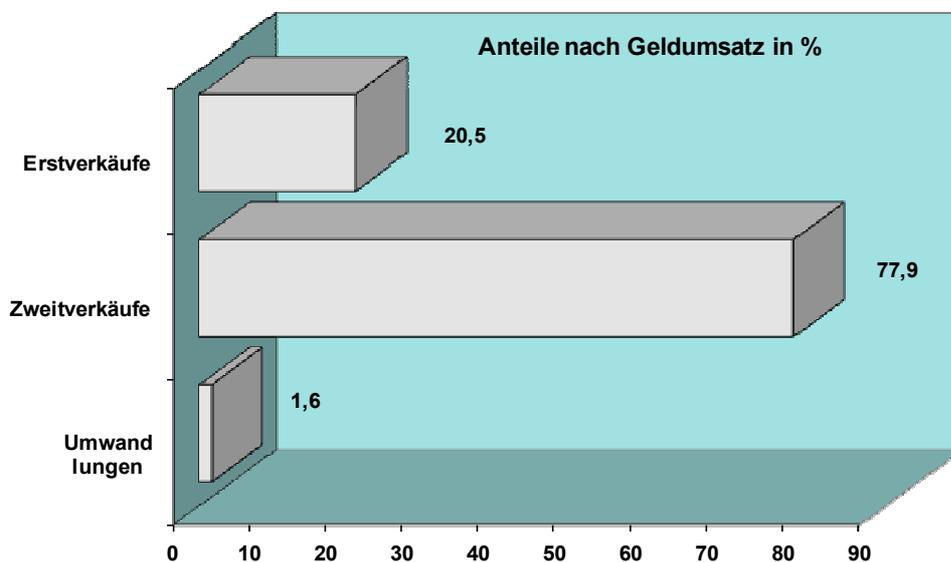
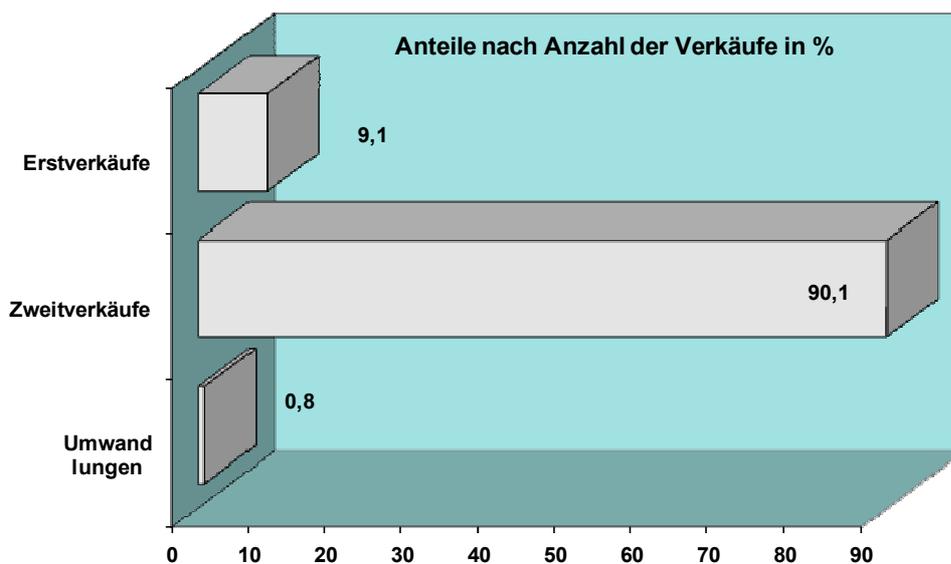
Die nachfolgenden Tabellen und Diagramme beziehen sich auf den Teilmarkt Wohnungseigentum.

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 €		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Erstverkäufe	27	19	22	7,24	4,57	6,25
Zweitverkäufe	177	181	219	17,41	21,16	23,78
Umwandlungen	15	21	2	2,01	1,98	0,49
gesamt	219	221	243	26,66	27,71	30,52

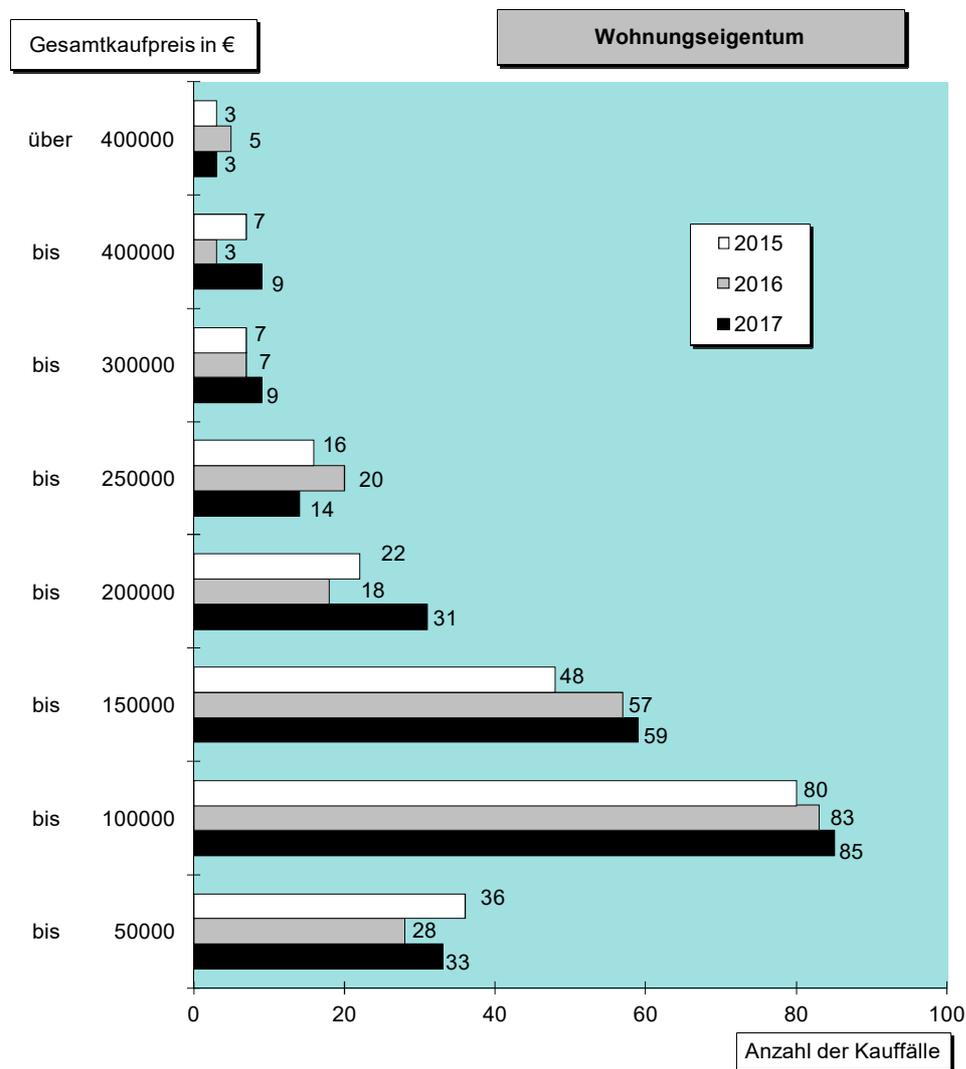
Bei den Erstverkäufen sind die Anzahl der Kauffälle (22) und der Geldumsatz (6,25 Mio €) gegenüber dem Vorjahr wieder gestiegen (16 % bzw. 37 %), die Zahlen bleiben aber unter den Werten des Jahres 2015. Bei den Zweitverkäufen setzt sich der positive Trend auch in 2017 fort. Die Anzahl der Kauffälle (219) und der Geldumsatz (23,78 Mio €) liegen um 21 % bzw. um 12 % über den Werten des Vorjahres. Insgesamt wurden 2017 mit 30,52 Mio € rd. 10 % mehr umgesetzt als in 2016.

Die Verteilung der Kauffälle des Jahres 2017 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 2017 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 gegen- über 2016 in %
	n	x	s	v	
2016	12	2.235	± 50	± 2	
2017	10	2.769	1)	1)	23,9

- 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⁾	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
2017 ²⁾	2.769	+ 23,9

1) Die Darstellung der Standardabweichung und des Variationskoeffizienten sind nicht sinnvoll, da nur Kauffälle aus 2 Wohnanlagen vorlagen.

2) In den Jahren 2002 und 2017 lagen die überwiegende Anzahl der Erstverkäufe in teuren Wohnlagen

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.

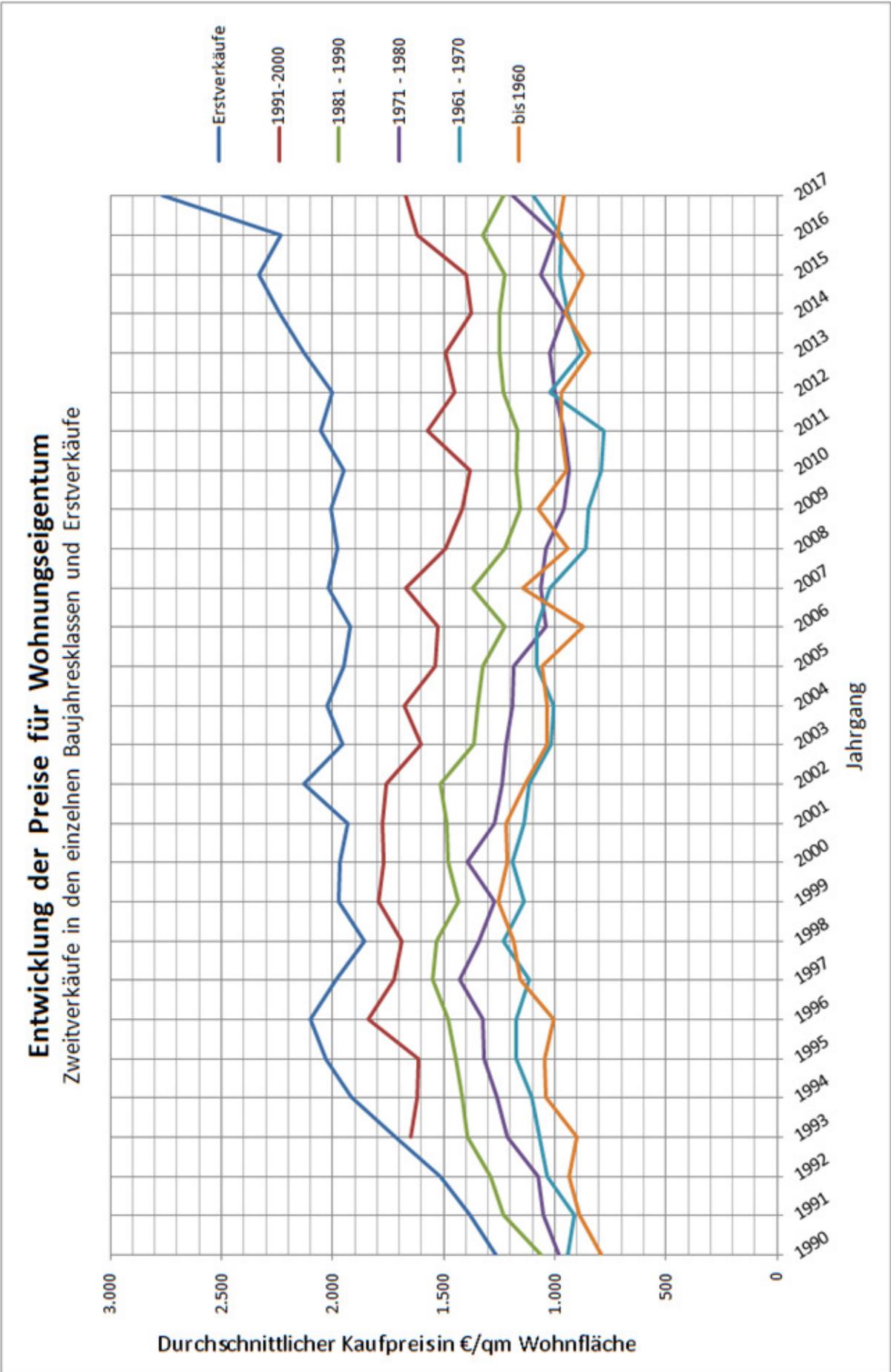
Baujahr	Zweitverkäufe 2016				Zweitverkäufe 2017				Veränderungen des Mittelwertes gegenüber 2016
	n	x €/qm	s €/qm	v %	n	x €/qm	s €/qm	v %	
bis 1960	38	990	± 279	± 28	26	961	± 511	± 53	- 2,9%
1961 - 1970	17	971	238	± 25	23	1.097	± 334	± 30	+ 13,0%
1971 - 1980	37	998	± 240	± 24	26	1.189	± 260	± 22	+ 19,1%
1981 - 1990	29	1.324	± 289	± 22	29	1.229	± 266	± 22	- 7,2%
1991 - 2000	21	1.622	± 279	± 17	16	1.674	± 286	± 17	+ 3,2%
2001 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt-baujahre	147	1.170	± 366	± 31	123	1.216	± 416	± 34	+ 3,9%

- 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 1971 – 1980 mit +19,1 % und 1961 bis 1970 mit +13,0 % zu beobachten. Bei der Betrachtung der Gesamtbaujahre ist ein allgemeiner Preisanstieg bei den Weiterverkäufen von Wohnungseigentum von 3,9 % 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%	1.249 + 0,1%	1.376 - 8,0%	-	1.093 - 4,1%
2015	870 - 9,0%	974 + 3,5%	1.061 + 10,4%	1.225 - 1,9%	1.402 + 1,9%	-	1.062 - 2,8%
2016	990 + 13,8%	971 - 0,3%	998 - 5,9%	1.324 + 8,1%	1.622 + 15,7%	-	1.170 + 10,2%
2017	961 - 2,9%	1.097 + 13,0%	1.189 + 19,1%	1.229 - 7,2%	1.674 + 3,2%	-	1.216 + 3,9%



Durchschnittspreise für Zweitverkäufe in einzelnen Stadtteilen

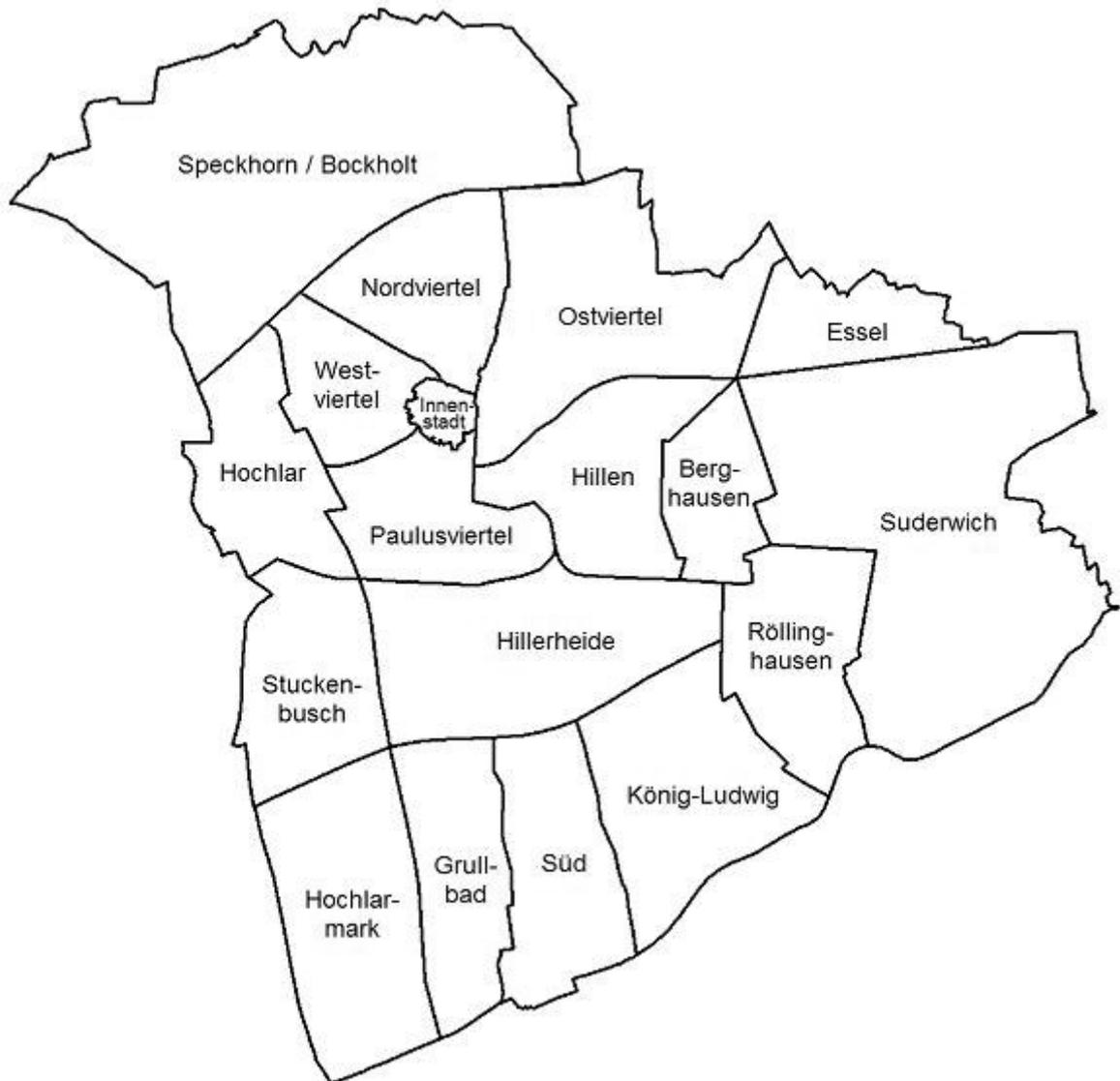
In der nachfolgenden Tabelle sind Durchschnittspreise für Zweitverkäufe (Weiterverkäufe) von Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre in einzelnen Stadtteilen (entsprechend den Ausführungen unter 7.2.1 bzw. 7.2.2) dargestellt.

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

Zweitverkäufe / Bezugsjahre 2015 bis 2017								
Stadtteile	Baujahrsklassen						Gesamtbaunjahre	durchschnittliches Baujahr
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991 - 00	2001 -		
	€/qm Wohnfläche Anzahl der Fälle / Standardabweichung in €/qm							
Nordviertel	1.113 27 / ± 432	1.379 8 / ± 222	1.420 8 / ± 182	1.375 7 / ± 172	-	-	1.291 53 / ± 436	1956
Westviertel	1.154 12 / ± 346	-	1.277 11 / ± 321	1.500 6 / ± 164	1.668 8 / ± 298	-	1.417 40 / ± 402	1974
Innenstadt	-	-	-	-	-	-	1.197 6 / ± 254	1942
Paulusviertel	1.389 6 / ± 507	-	-	1.141 6 / ± 150	1.867 8 / ± 313	-	1.425 25 / ± 454	1974
Hochlar	-	1.166 6 / ± 244	-	1.315 5 / ± 274	1.656 11 / ± 177	-	1.403 24 / ± 326	1981
Stuckenbusch	-	-	-	-	1.605 6 / ± 268	-	1.530 9 / ± 274	1992
Ostviertel	970 8 / ± 268	-	652 5 / ± 106	-	-	-	994 18 / ± 412	1967
Hillen	924 6 / ± 164	1.096 5 / ± 63	1.125 14 / ± 280	1.379 18 / ± 260	-	-	1.200 43 / ± 288	1976
Suderwich	622 12 / ± 143	1.105 7 / ± 280	1.132 9 / ± 156	-	-	-	969 36 / ± 338	1959
Hillerheide	938 6 / ± 33	-	1.019 7 / ± 18	1.016 5 / ± 122	-	-	1.101 23 / ± 266	1974
Röllinghausen	-	-	-	-	-	-	1.132 12 / ± 280	1974
König-Ludwig	543 6 / ± 28	-	1.063 7 / ± 215	1.100 5 / ± 151	-	-	899 21 / ± 303	1961
Süd / Grullbad	635 18 / ± 195	845 20 / ± 161	795 13 / ± 141	1.158 13 / ± 208	1.303 6 / ± 173	-	880 71 / ± 276	1967
Hochlarmark	-	-	-	955 5 / ± 301	-	-	1.001 14 / ± 249	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.

Für das Jahr 2017 liegen keine geeigneten Kauffälle von umgewandelten Eigentumswohnungen vor.

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, Geschoszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält.

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

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

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

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

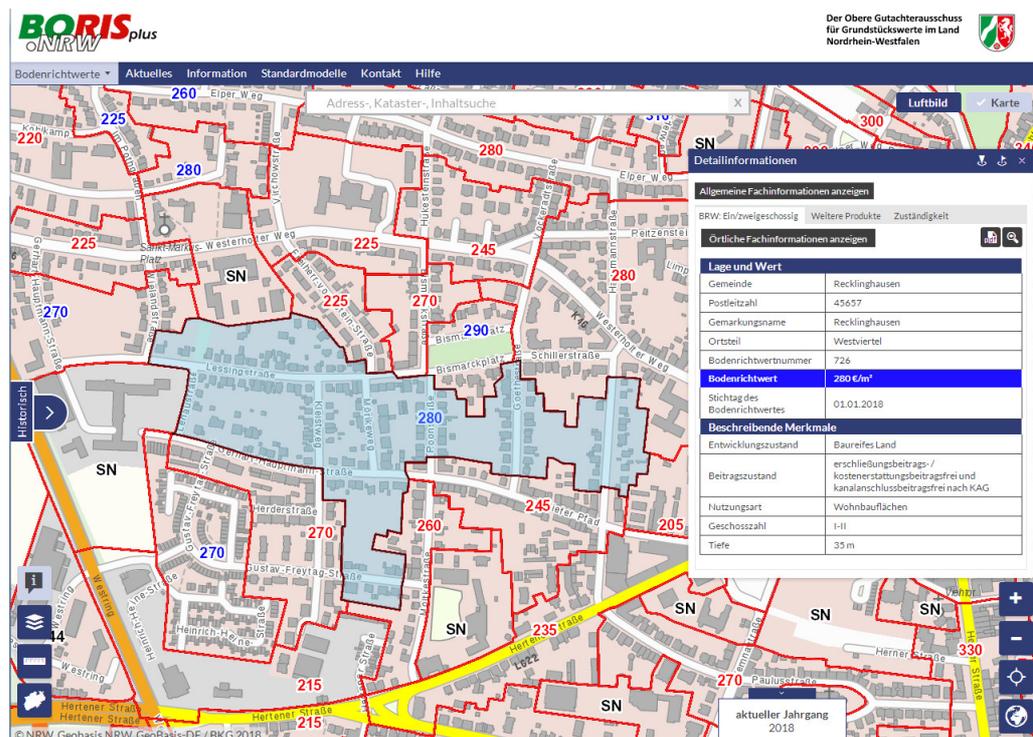
Gartenlandflächen in Wohngebieten

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.

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, Stichtag: 01.01.2018



8.3. Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

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

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

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 abgabenfrei	340	225	160
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² beitrags- und abgabenfrei	270	225	160
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² beitrags- und abgabenfrei	240	225	160
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau			
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V beitrags- und abgabenfrei	280	225	180
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung			
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) beitrags- und abgabenfrei	55	42	30

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

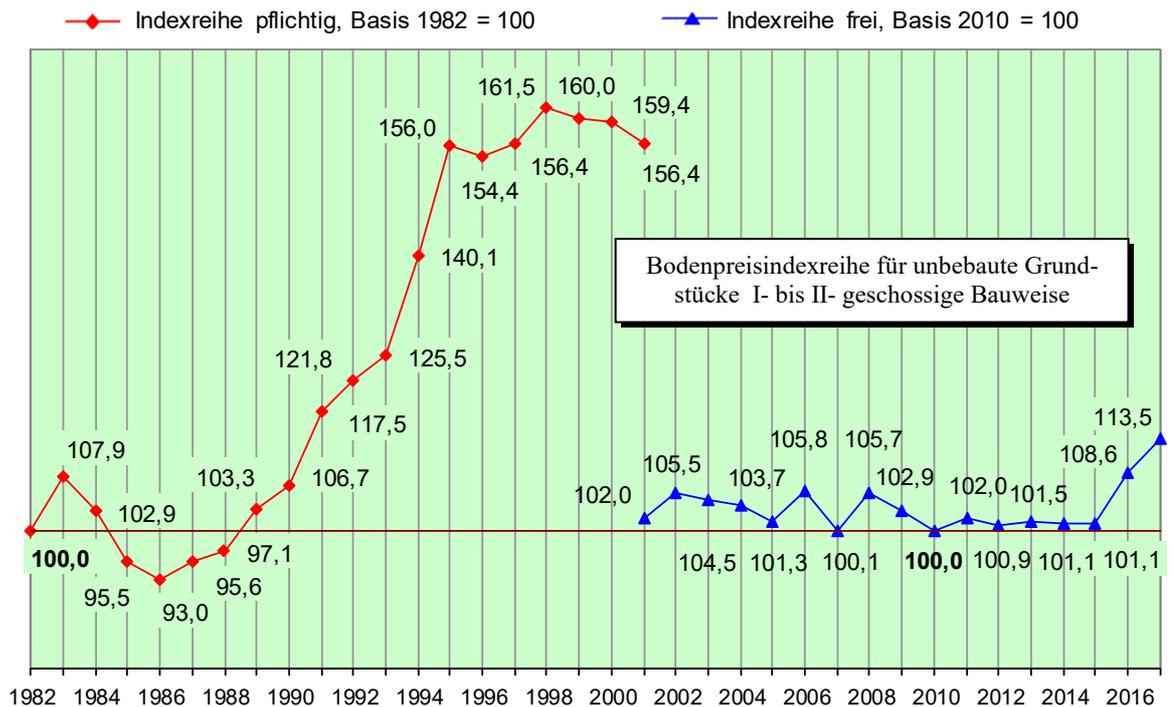
Entsprechend § 11 ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Hilfe von Indexreihen erfasst und wiedergegeben werden. Nachfolgend wird die Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke mit I- bis II-geschossiger Bauweise anhand von Indexreihen dargestellt.

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
2017		113,5



9.2. Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Für das Gebiet der Stadt Recklinghausen wurden 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: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer: nach Anlage 2 des LZ-Modells der AGVGA.NRW, in der Regel ≥ 20 Jahre
- Bodenwert: Bodenwert aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen abzuspalten. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.
- 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	3,5	106	1	76	1.248	5,9	24	42	80	16,7
Standardabw.	± 1,5			± 24	± 409	± 0,6	± 5	± 13		± 5,1
Dreifamilienwohnhäuser	3,0	13	3	266	1054	4,9	26	31	80	16,4
Standardabw.	± 0,8			± 65	± 251	± 0,4	± 3	± 8		± 3,0
Mehrfamilienwohnhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20%)	5,4	22	2	465	774	5,2	27	33	80	12,1
Standardabw.	± 1,1			± 258	± 264	± 0,7	± 3	± 12		± 2,5
Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20%)	7,1	12	3	436	702	5,4	23	32	80	9,7
Standardabw.	± 1,7			± 195	± 283	± 1,0	± 4	± 12		± 3,0
Geschäfts- und Bürohäuser	(5,7)	5	3							(13)
Standardabw.	± 1,3									± 2
Gewerbe und Industrie	(6,8)	4	3							(11,5)
Standardabw.	± 1,4									± 2,5

(.....) = statistisch nicht gesicherte 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	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend dem Modell der AGVGA.NRW, >= 20 Jahre

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 100 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung.

Im Rahmen der Auswertung wurde die Abhängigkeit zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten für die einzelnen Gebäudearten untersucht.

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

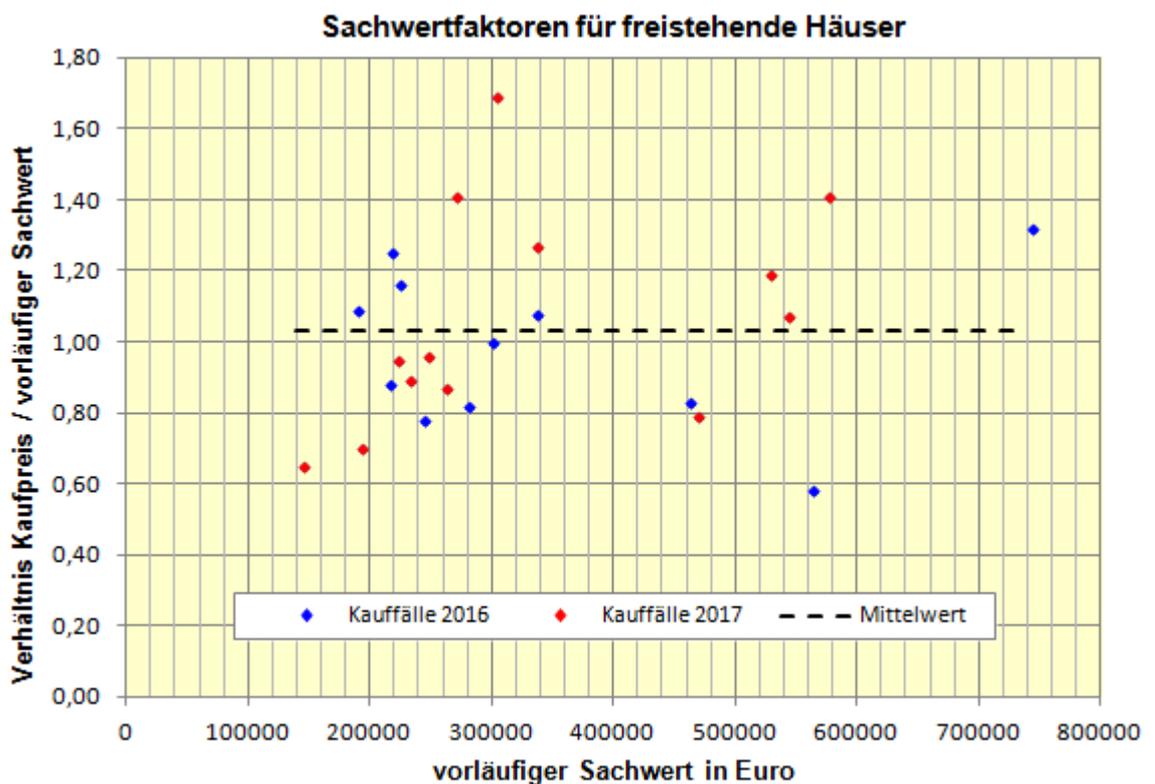
Für die Gebäudearten freistehende Häuser und Doppelhaushälften / Reihenendhäuser hat die Auswertung ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist. Die Sachwertfaktoren für diese Gebäudearten werden deshalb als Mittelwerte angegeben.

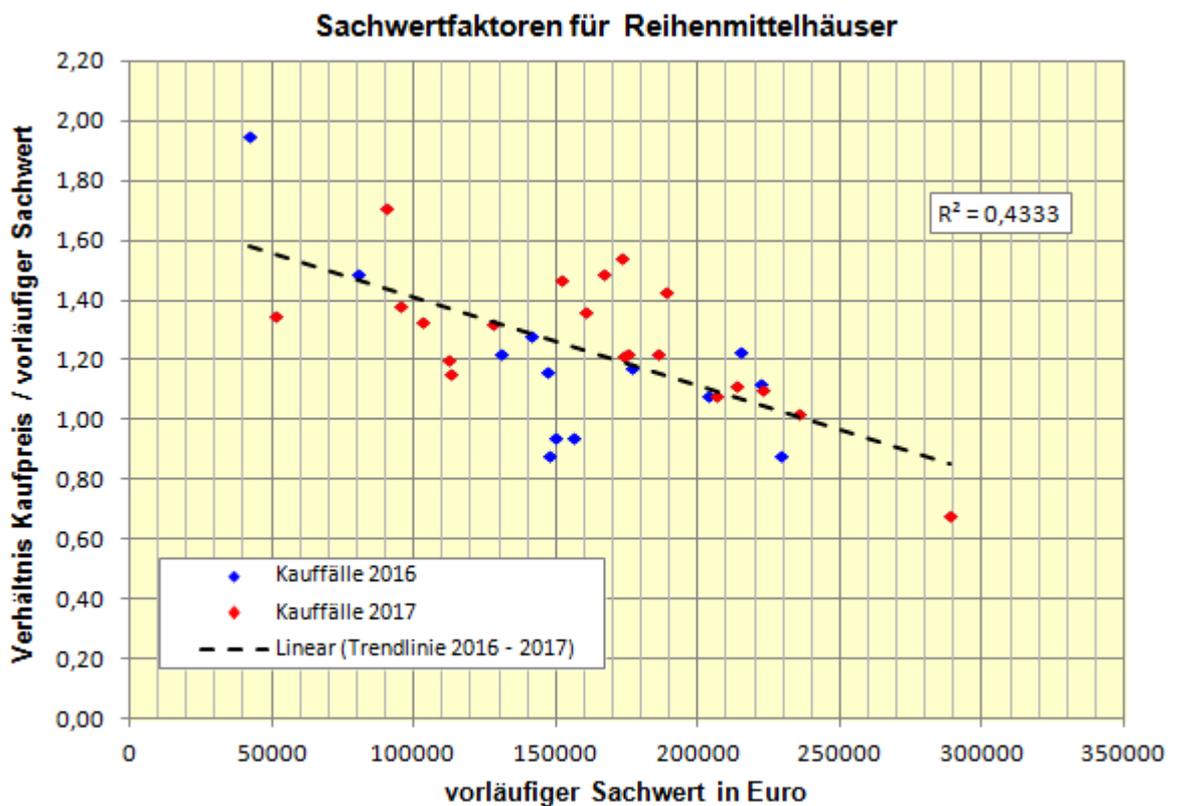
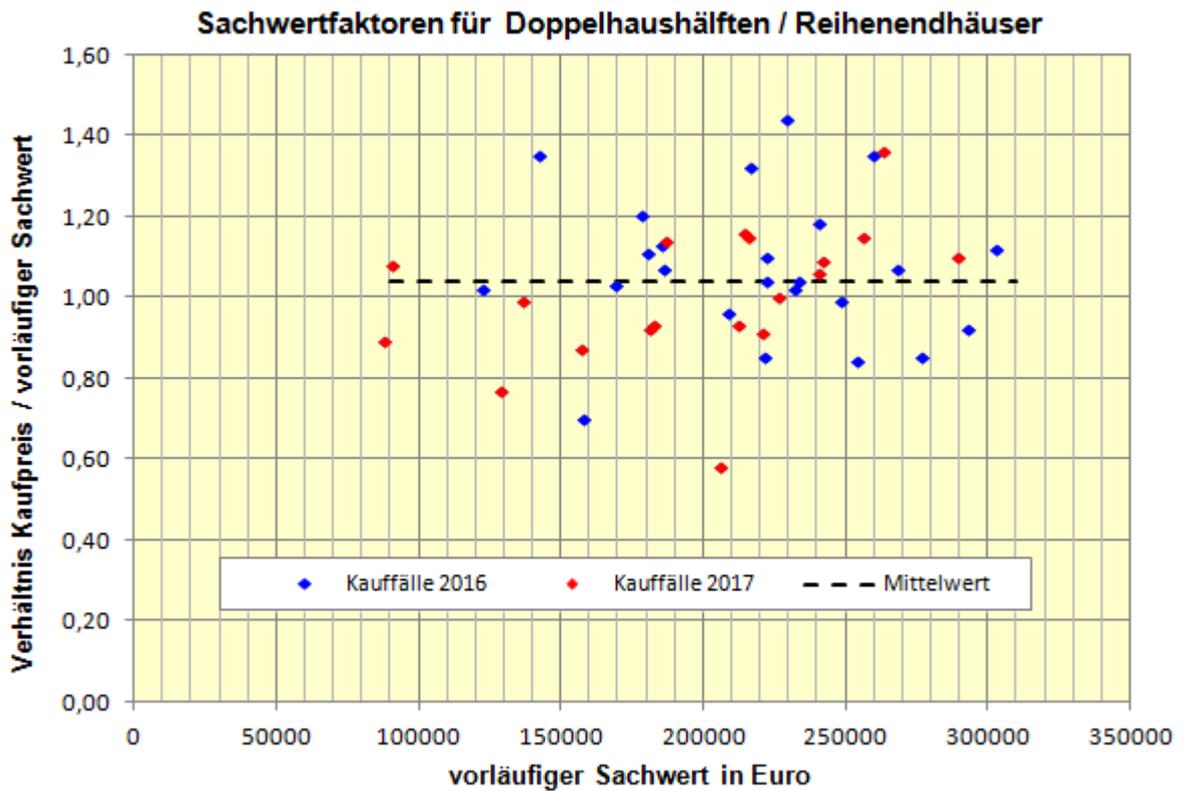
Für Reihenmittelhäuser wurde hingegen festgestellt, dass der vorläufige Sachwert die Höhe des Sachwertfaktors wesentlich beeinflusst. Der Sachwertfaktor für diese Gebäudeart wird als Funktionsgleichung und beispielhaft für einige Sachwerte in Tabellenform dargestellt.

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

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Sachwertfaktor (SWF)	Standardabweichung
freistehende Häuser	24	SWF = 1,03	± 0,27
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	43	SWF = 1,04	± 0,18
Reihenmittelhäuser	33	SWF = - 0,002975x + 1,71 x = vorläufiger Sachwert in Tausend Euro	

Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes						
Gebäudeart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø vorl. Sachwert	Ø Wohnfläche	Ø Restnutzungsdauer	Ø Bodenrichtwert
freistehende Häuser	24	2	338.760	189	41	185
Standardabweichung			± 156.345	± 67	± 16	± 55
Minimum			145.310	87	21	140
Maximum			744.000	380	72	325
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	43	2	209.464	126	48	180
Standardabweichung			± 51.467	± 34	± 14	± 40
Minimum			88.394	80	21	125
Maximum			303.200	250	73	310
Reihenmittelhäuser	33	2	160.275	113	43	175
Standardabweichung			± 55.543	± 34	± 16	± 35
Minimum			42.500	0	20	130
Maximum			288.591	167	71	255





Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser - Beispielwerte:

vorl. Sachwert	50000	75000	100000	125000	150000	175000	200000	225000	250000	275000	300000
SWF	1,56	1,49	1,41	1,34	1,26	1,19	1,12	1,04	0,97	0,89	0,82

Beispiel 1:

Der vorläufige Sachwert eines **freistehenden** Einfamilienhauses wurde zu 350.000 € ermittelt. Zur Anpassung an die Marktlage ist dieser Wert mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren. Der Sachwertfaktor für freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser wurde mit **1,03** ermittelt (siehe Tabelle auf Seite 53). Der marktangepasste Wert des freistehenden Einfamilienhauses beträgt demnach:

$$350.000 \text{ EUR} \times 1,03^* = \underline{360.500 \text{ €}}$$

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

Beispiel 2:

Der vorläufige Sachwert eines **Reihenmittelhauses** wurde zu 200.000 € ermittelt. Zur Anpassung an die Marktlage ist dieser Wert mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren. Der Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser ist der Tabelle auf Seite 55 zu entnehmen. Für einen vorläufigen Sachwert von 200.000 € beträgt der Sachwertfaktor 1,12. Der marktangepasste Wert des Reihenmittelhauses ergibt sich demnach wie folgt:

$$200.000 \text{ EUR} \times 1,12^* = \underline{224.000 \text{ €}}$$

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

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

9.4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (Gebädefaktoren)

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 (Gebädefaktor), 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 Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (getrennt nach Gebäudearten) sowie für Eigentumswohnungen dargestellt.

9.4.1. Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden getrennt für freistehende Häuser, für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und für Reihemittelhäuser abgeleitet. Um die Ergebnisse der Auswertung auf eine breitere Datenbasis zu stellen, wurden Kaufpreise der letzten 3 Jahre zugrunde gelegt. Für die Auswertung wurden Gebäude mit folgenden Eigenschaften herangezogen:

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

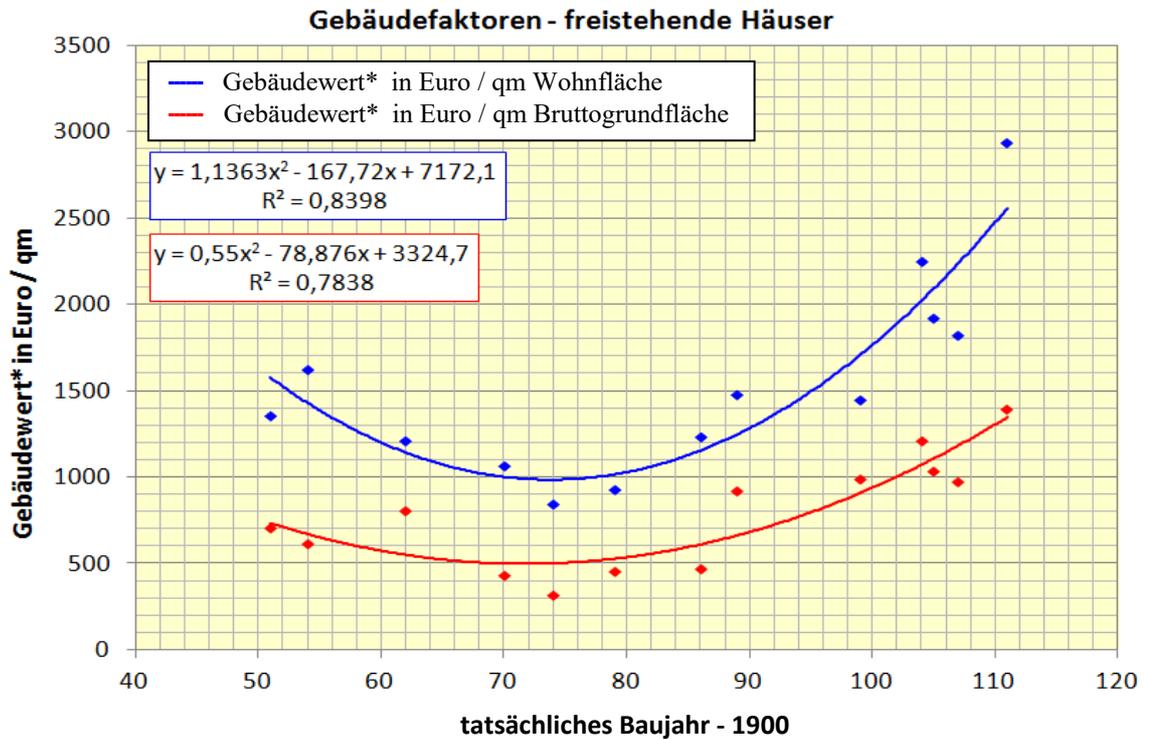
Die herangezogenen Kaufpreise wurden auf ein schadenfreies Objekt normiert.

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

Gebädefaktoren 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 tatsächliches Baujahr
freistehende Häuser	13	182	365	1550	796	1984
Standardabweichung		± 48	± 113	± 578	± 329	± 21
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	33	145	290	1197	594	1974
Standardabweichung		± 41	± 74	± 356	± 183	± 30
Reihemittelhäuser	24	121	253	1202	580	1970
Standardabweichung		± 25	± 54	± 335	± 176	± 29

Bei den Gebädefaktoren 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 Gebädefaktor 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.



Die Funktionsgleichungen für freistehende Häuser lauten:

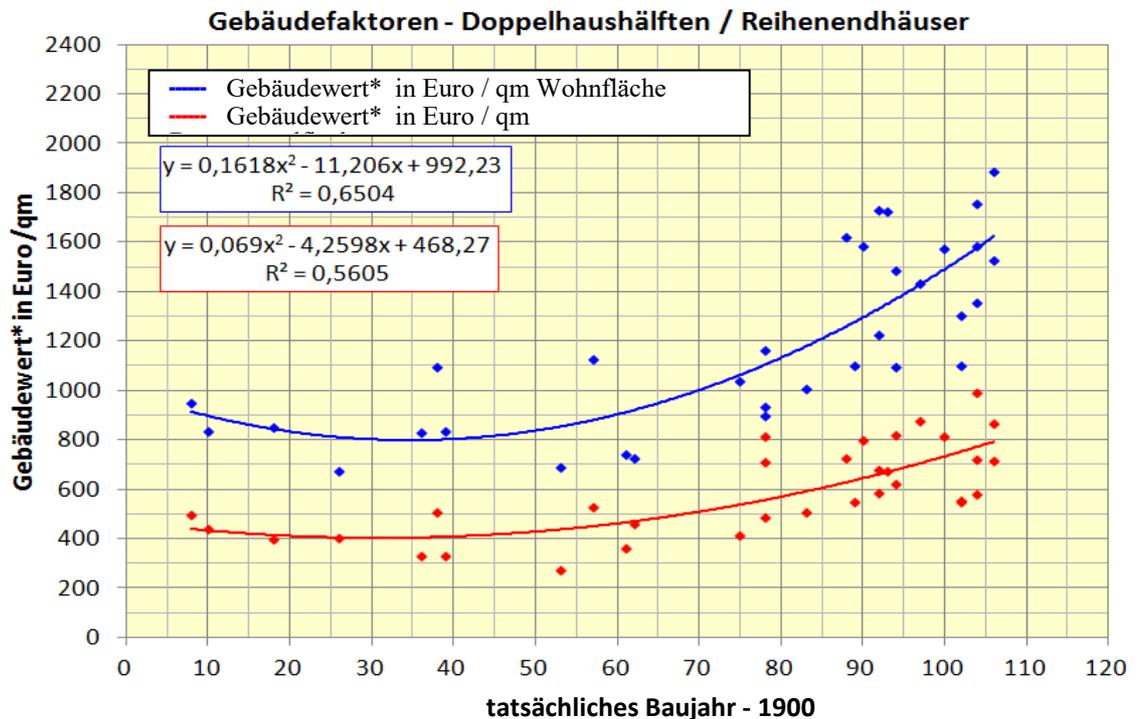
bezogen auf die Wohnfläche:

$$y = 1,1363x^2 - 167,72x + 7172,1$$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:

$$y = 0,55x^2 - 78,876x + 3324,7$$

$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$



Die Funktionsgleichungen für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser lauten:

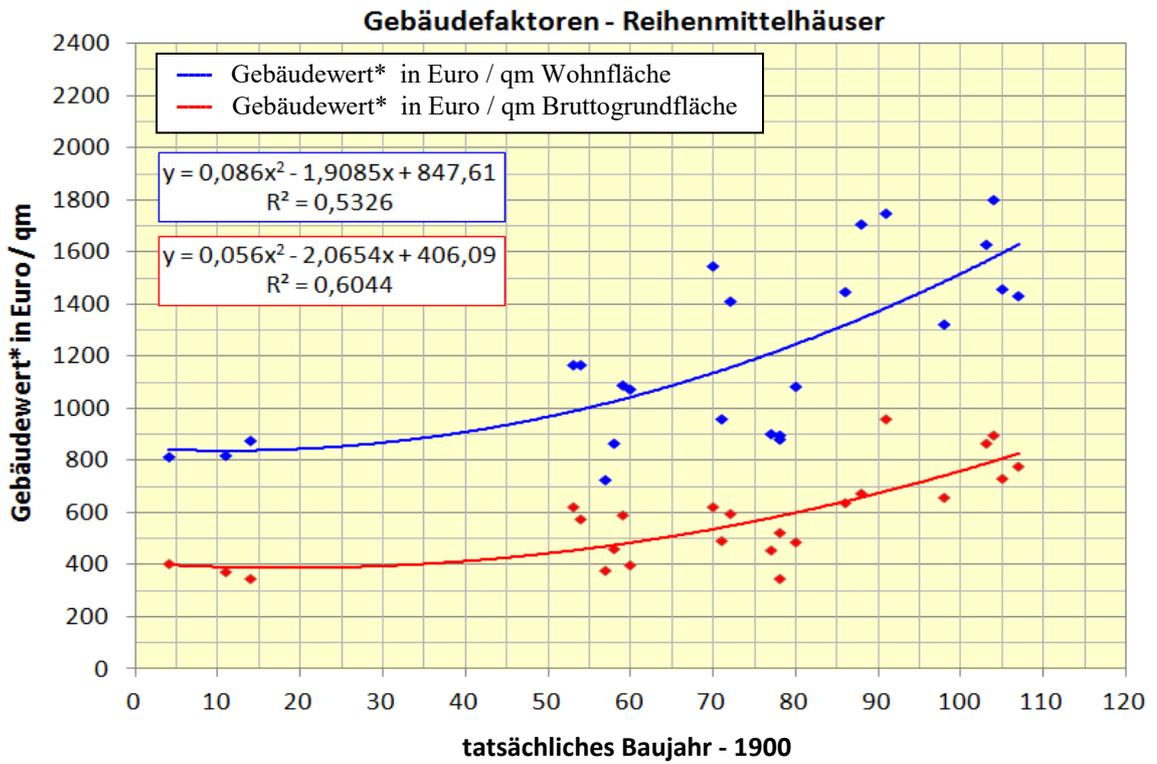
bezogen auf die Wohnfläche:

$$y = 0,1618x^2 - 11,206x + 992,23$$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:

$$y = 0,069x^2 - 4,2598x + 468,27$$

$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$



Die Funktionsgleichungen für Reihenmittelhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,086x^2 - 1,9085x + 847,61$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,056x^2 - 2,0654x + 406,09$

$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Bewertungsobjekt: Reihenmittelhaus, Baujahr 1980

Berechnung der Gebäudefaktoren (F) für Reihenmittelhäuser:

bezogen auf die Wohnfläche: $x = 1980 - 1900 = 80$

$$F = 0,086 \times 80^2 - 1,9085 \times 80 + 847,61$$

$$F = 1245 \text{ Euro / qm}$$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $x = 1980 - 1900 = 80$

$$F = 0,056 \times 80^2 - 2,0654 \times 80 + 406,09$$

$$F = 599 \text{ Euro / qm}$$

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

In der nachfolgenden Tabelle werden die Gebädefaktoren unter Anwendung der o.a. Formeln für die Baujahre 1950 bis 2005 (Doppelhaushälften / Reihenmittelhäuser und Reihenmittelhäuser) bzw. 1975 bis 2005 (freistehende Häuser) ermittelt.

tats. Baujahr	Gebädefaktoren*					
	freistehende Häuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF	€/qm Wohnfläche	€/qm BGF
1950			836	428	967	443
1955			865	443	1.003	462
1960			902	461	1.043	484
1965			947	483	1.087	508
1970			1.001	508	1.135	536
1975	985	503	1.062	537	1.188	566
1980	1.027	535	1.131	569	1.245	599
1985	1.126	594	1.209	605	1.307	635
1990	1.281	681	1.294	644	1.372	674
1995	1.494	795	1.388	686	1.442	715
2000	1.763	937	1.490	732	1.517	760
2005	2.089	1.106	1.599	782	1.595	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: 1294 €/qm Wohnfläche, 644 €/qm BGF

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Wohnfläche:

$$138 \text{ qm} \times 1294 \text{ €/qm} + 85.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €} + 5.000 \text{ €} - 4.000 \text{ €} = \text{rd. } 274.500 \text{ €}$$

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Bruttogrundfläche (BGF):

$$280 \text{ qm} \times 644 \text{ €/qm} + 85.000 \text{ €} + 10.000 \text{ €} + 5.000 \text{ €} - 4.000 \text{ €} = \text{rd. } 276.500 \text{ €}$$

9.4.2. Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

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

Die Gebäudefaktoren wurden aus den Kaufpreisen des Jahres 2017 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:

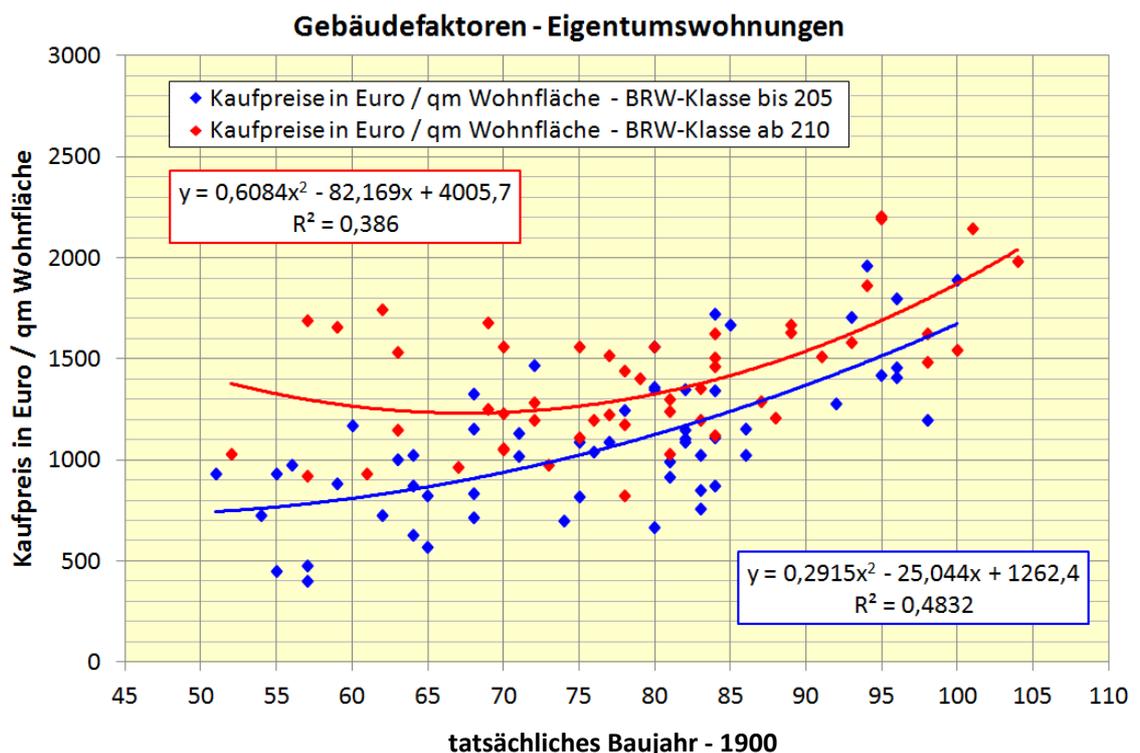
- BRW-Klasse bis 205 € / qm und
- BRW-Klasse ab 210 € / qm.

(Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2017)

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 tatsächliches Baujahr	Ø Wohnfläche (WFL)	Ø Bodenrichtwert	Ø Kaufpreis in € / qm WFL
BRW-Klasse bis 205 €/qm	58	20	1976	69	178	1089
Standardabweichung			± 13	± 15	± 19	± 357
BRW-Klasse ab 210 €/qm	51	13	1979	78	253	1.402
Standardabweichung			± 13	± 20	± 84	± 329

Der überschlägige Wert einer 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 205 € / qm: $y = 0,2915x^2 - 25,044x + 1262,4$

BRW-Klasse ab 210 € / qm: $y = 0,6084x^2 - 82,169x + 4005,7$
 $x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Baujahr: 1975
 Bodenrichtwert (2017): 180 € / qm (= BRW-Klasse bis 205 € / qm)
 Berechnung des Gebädefaktors (F):
 $x = 1975 - 1900 = 75$
 $F = 0,2915 \times 75^2 - 25,044 \times 75 + 1262,4$
 $F = 1024 \text{ € / qm Wohnfläche}$

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

tats. Baujahr	Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen*	
	Bodenrichtwertklasse bis 205 €/qm	Bodenrichtwertklasse ab 210 €/qm
	€/qm Wohnfläche	€/qm Wohnfläche
1955	767	1.327
1960	809	1.266
1965	866	1.235
1970	938	1.235
1975	1.024	1.265
1980	1.124	1.326
1985	1.240	1.417
1990	1.370	1.539
1995	1.514	1.690
2000	1.673	1.873

* 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 (2017): 210 € / qm (Bodenrichtwertklasse ab 210 € / qm)
 Wert der Garage: 3.000 €
 Gebädefaktor aus der Tabelle: 1.417 € / qm Wohnfläche
 überschlägiger Wert: $70 \text{ qm} \times 1.417 \text{ € / qm} + 3.000 \text{ €} = \text{rd. } 102.000 \text{ €}$

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

9.5.1. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

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

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am 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 12 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 52).
- 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.

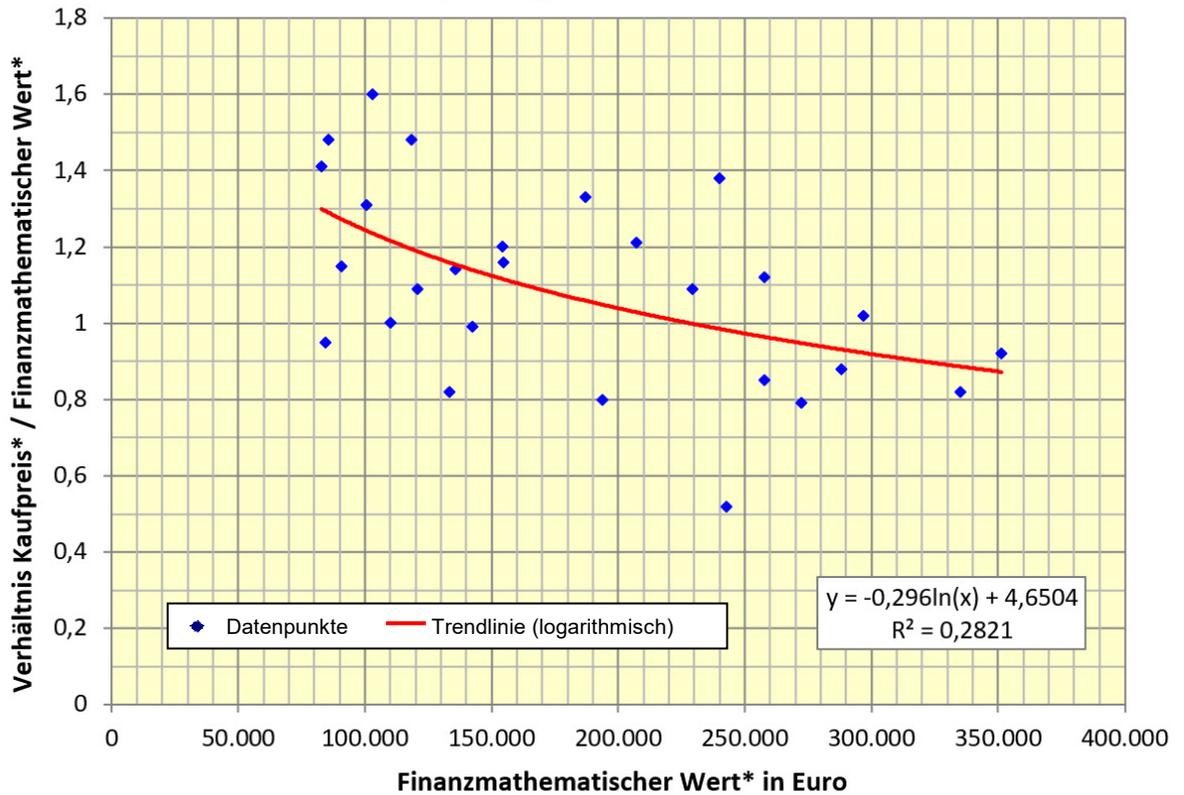
$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert}$$

Für die Auswertung standen 33 Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,296 \ln(x) + 4,6504$

Der Marktanpassungsfaktor von 1,00 liegt bei einem finanzmathematischen Wert von ca. 230.000 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	1,35	190.000	1,05
80.000	1,31	200.000	1,04
90.000	1,27	210.000	1,02
100.000	1,24	220.000	1,01
110.000	1,21	230.000	1,00
120.000	1,19	240.000	0,98
130.000	1,16	250.000	0,97
140.000	1,14	260.000	0,96
150.000	1,12	270.000	0,95
160.000	1,10	280.000	0,94
170.000	1,09	290.000	0,93
180.000	1,07	300.000	0,92

* 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 1,09. Der marktangepasste Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

$$170.000 \text{ €} \times 1,09 = \underline{185.300 \text{ €}}$$

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 12 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 52).
- Kaufpreis, normiert auf ein schadenfreies Objekt

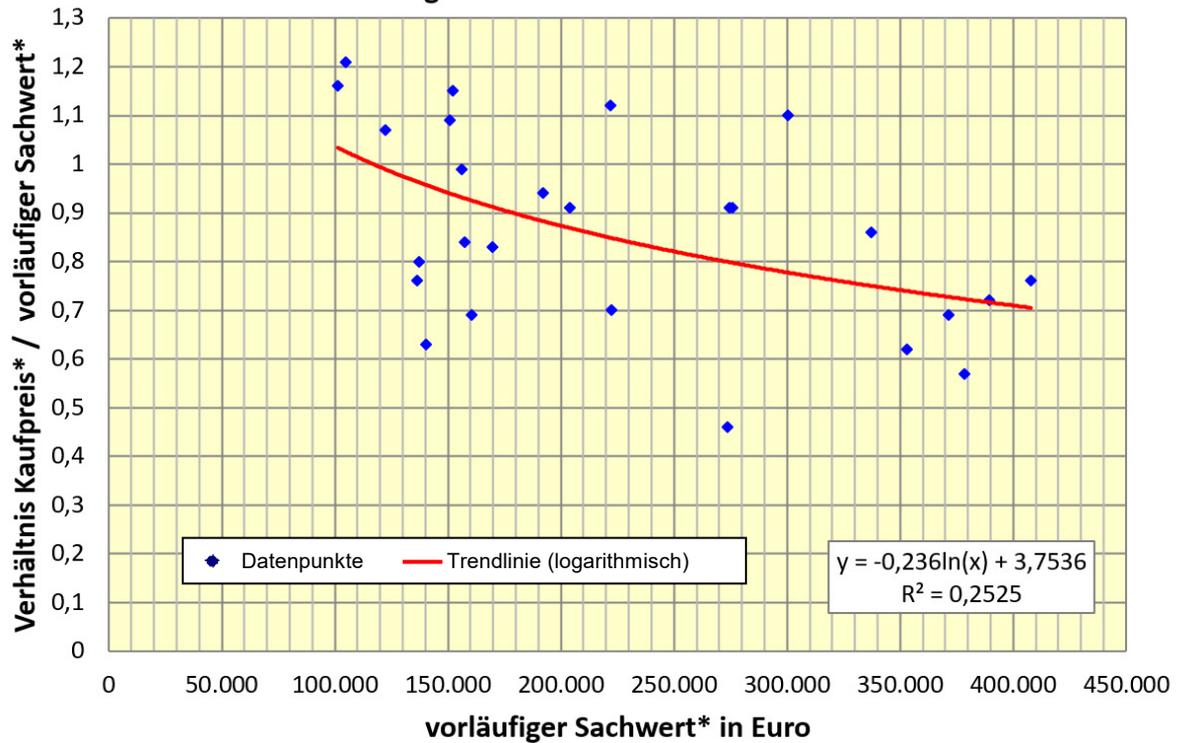
Der Vergleichsfaktor für das Erbbaurecht wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Dabei wurde den Kaufpreisen der vorläufige Sachwert gegenüber gestellt, d.h.

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

Für die Auswertung standen 33 Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,236 \ln(x) + 3,7536$

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte



In der nachfolgenden Tabelle wurden die Vergleichsfaktoren unter Anwendung der o.a. Formel für vorläufige Sachwerte zwischen 100.000 und 400.000 € ermittelt.

vorläufiger Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / vorl. Sachwert*	vorläufiger Sachwert* in Euro	Verhältnis Kaufpreis* / vorl. Sachwert*
100.000	1,04	260.000	0,81
110.000	1,01	270.000	0,80
120.000	0,99	280.000	0,79
130.000	0,97	290.000	0,79
140.000	0,96	300.000	0,78
150.000	0,94	310.000	0,77
160.000	0,93	320.000	0,76
170.000	0,91	330.000	0,75
180.000	0,90	340.000	0,75
190.000	0,89	350.000	0,74
200.000	0,87	360.000	0,73
210.000	0,86	370.000	0,73
220.000	0,85	380.000	0,72
230.000	0,84	390.000	0,72
240.000	0,83	400.000	0,71
250.000	0,82		

* 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 0,87. Der Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit überschlägig wie folgt:

$$200.000 \text{ EUR} \times 0,87 = \underline{174.000 \text{ €}}$$

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

9.5.3. Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

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

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

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

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Bodenwertanteil
 - beitrags- und abgabefreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
 - Abzinsungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und des angemessenen Erbbauzinssatzes (hier regelmäßig 3 %)
 - vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins
 - Kapitalisierungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und des angemessenen Erbbauzinses (s.o.)
 - Restlaufzeiten des Erbbaurechtes zwischen 28 und 59 Jahren
 - ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 140 und 215 Euro
- Gebäudewertanteil
 - Gebäudewertanteile wurden bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors nicht berücksichtigt
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück lt. Vertrag

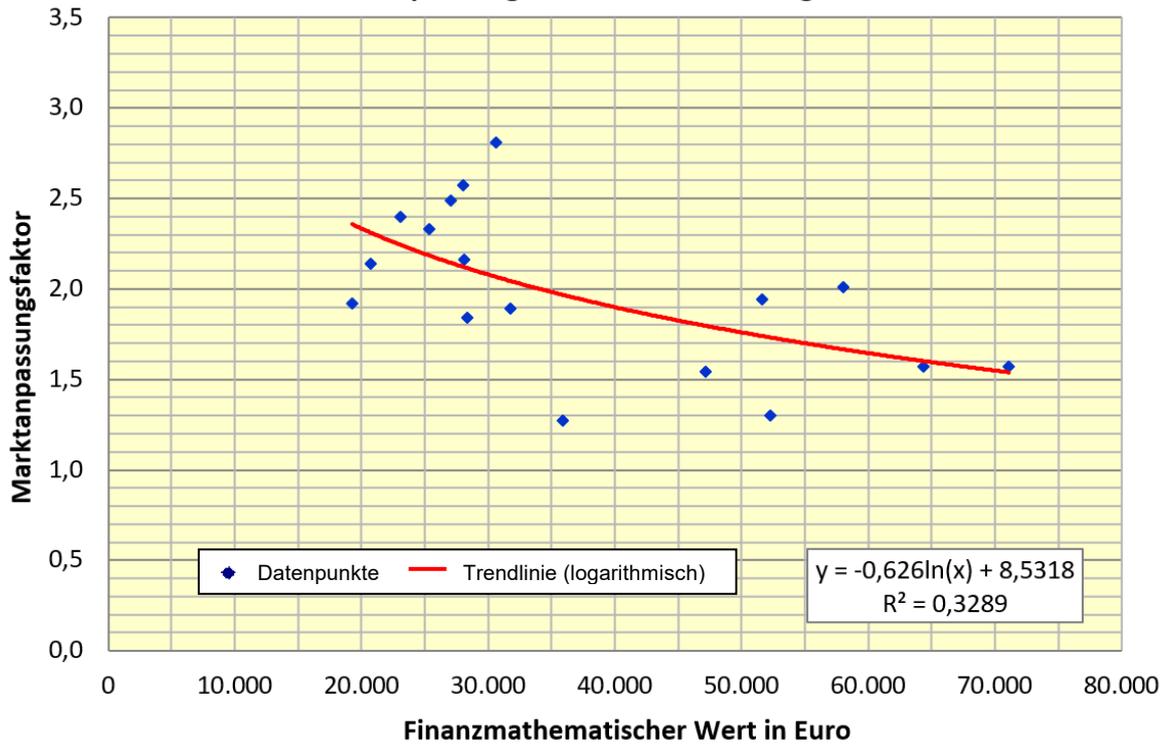
Der Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Dabei wurde den Kaufpreisen der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil gegenüber gestellt, d.h.

Marktanpassungsfaktor = Kaufpreis / Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks

Für die Auswertung standen 26 Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung.

Die Gleichung der Funktionskurve lautet: $y = -0,626 \ln(x) + 8,5318$

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	2,33
25.000	2,19
30.000	2,08
35.000	1,98
40.000	1,90
45.000	1,82
50.000	1,76
55.000	1,70
60.000	1,64
65.000	1,59
70.000	1,55

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 2,08. Der marktangepasste Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$30.000 \text{ €} \times 2,08 = \underline{\underline{62.400 \text{ €}}}$$

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 28 und 59 Jahren
- ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Gebieten mit Bodenrichtwerten zwischen 140 und 215 Euro
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück lt. Vertrag

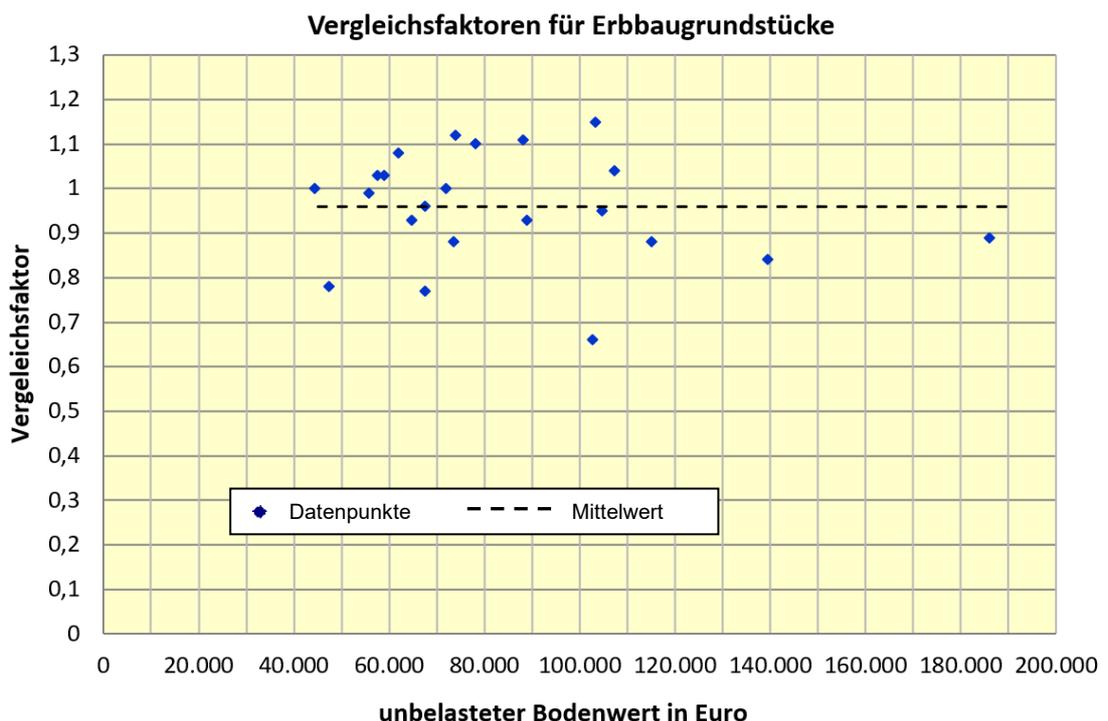
Der Vergleichsfaktor für das Erbbaugrundstück wurde auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung statistisch abgeleitet. Dabei wurde den Kaufpreisen der beitrags- und abgabefreie Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht gegenüber gestellt, d.h.

Vergleichsfaktor = Kaufpreis / unbelasteter Bodenwert aus Bodenrichtwerten

Für die Auswertung standen 26 Kauffälle aus den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung. Anders als in den Vorjahren ist ein gesicherter Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis für das Erbbaugrundstück und dem unbelasteten Bodenwert aus Bodenrichtwerten nicht nachweisbar. Der Vergleichswert wird deshalb als Mittelwert mit

0,96*

angegeben.



Beispiel

Der unbelastete Bodenwert des Erbbaugrundstücks wurde zu 60.000 € ermittelt. Der Wert ist mit dem Vergleichsfaktor von 0,96 zu multiplizieren. Der Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit überschlägig wie folgt:

$$60.000 \text{ €} \times 0,96^* = \underline{\underline{57.600 \text{ €}}}$$

* Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

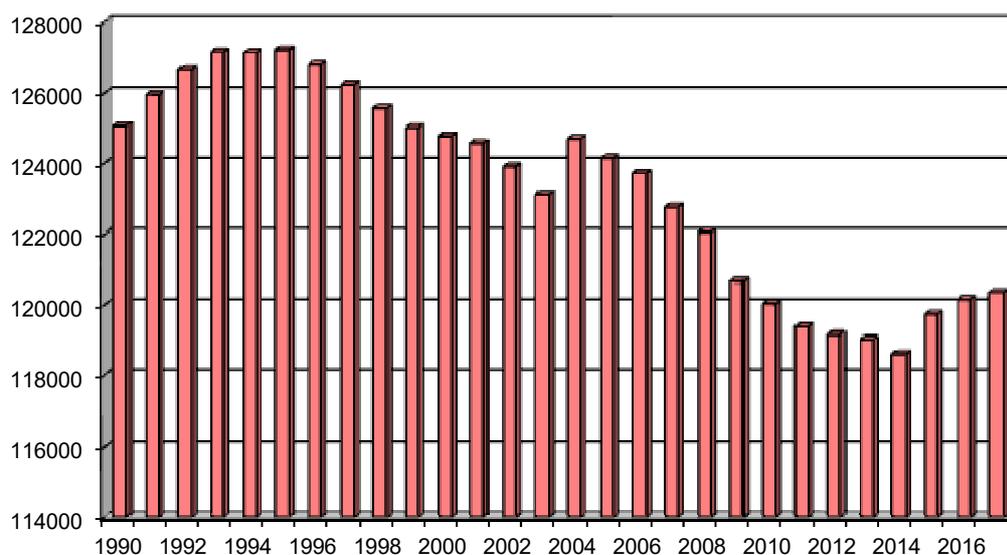
10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

10.1. Soziologische Daten

Kennzahlen Recklinghausen, Stand Sept. 2017

Einwohner:	120.363
Einwohnerdichte:	1.810 (Einwohner / qkm)
Fläche in qkm:	66,5 qkm
- Siedlungsfläche	37,5 qkm (56 %)
- Wald, Acker, Wasser	29,0 qkm (44 %)
Arbeitslosenquote:	12,0 %
Kaufkraftkennziffer:	97,1 (Stand 2016)
Zentralitätskennziffer:	112,6 (Stand 2016)
Hebesätze der Realsteuer	
- Gewerbesteuer:	520
- Grundsteuer A:	390
- Grundsteuer B:	695

Einwohnerentwicklung in der Stadt Recklinghausen seit 1990



Quelle: Stadt Recklinghausen

Einwohnerdichte in den einzelnen Stadtteilen Stand: Sept. 2017

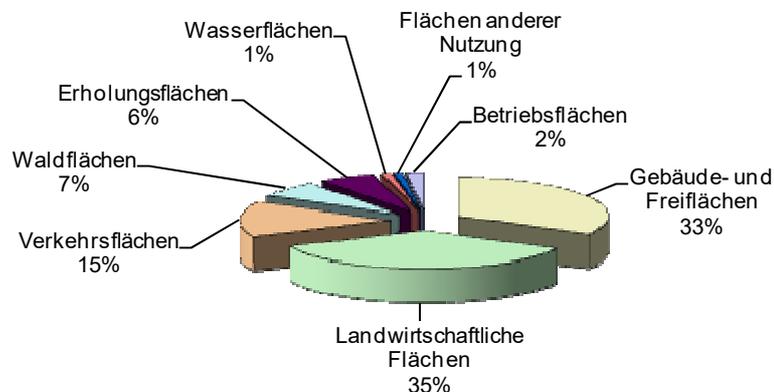
Statistischer Bezirk	Stadtteil	Fläche in qkm	Hauptwohn - bevölkerung	Einwohner pro qkm
101	INNENSTADT	0,4	1.718	4.839
102	NORDVIERTEL	2,6	9.155	3.527
103	SPECKHORN / BOCKHOLT	11,0	1.422	130
104	OSTVIERTEL	5,0	11.613	2.314
105	WESTVIERTEL	1,8	7.232	4.086
106	HOCHLAR	2,6	4.907	1.908
107	PAULUSVIERTEL	2,4	7.670	3.134
108	STUCKENBUSCH	2,8	2.432	868
109	HILLERHEIDE	4,8	7.216	1.492
110	HILLEN	3,0	9.528	3.225
111	BERGHAUSEN	1,7	426	255
212	GRULLBAD	2,6	6.323	2.400
213	SÜD	2,9	13.058	4.500
214	KÖNIG-LUDWIG	4,0	11.453	2.830
215	RÖLLINGHAUSEN	2,9	4.015	1.397
316	HOCHLARMARK	4,1	10.012	2.413
417	SUDERWICH	10,1	11.747	1.157
418	ESSEL	1,8	436	249
	Recklinghausen gesamt	66,5	120.363	1.810
			Stand: 31.12.2015	
Zum Vergleich	Kreis Recklinghausen	761,3	617.195	811
	Nordrhein - Westfalen	34.112,7	17.890.100	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
Daten von 2017 liegen noch nicht vor.

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	11.188	3.998	7.643	22.851	60.377
2017	noch nicht bekannt				

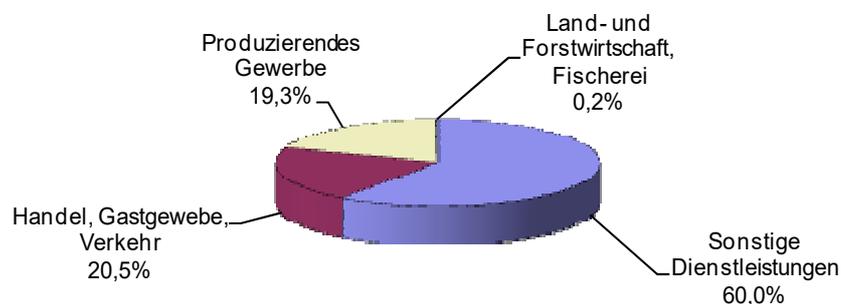
Quelle : Landesdatenbank NRW

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

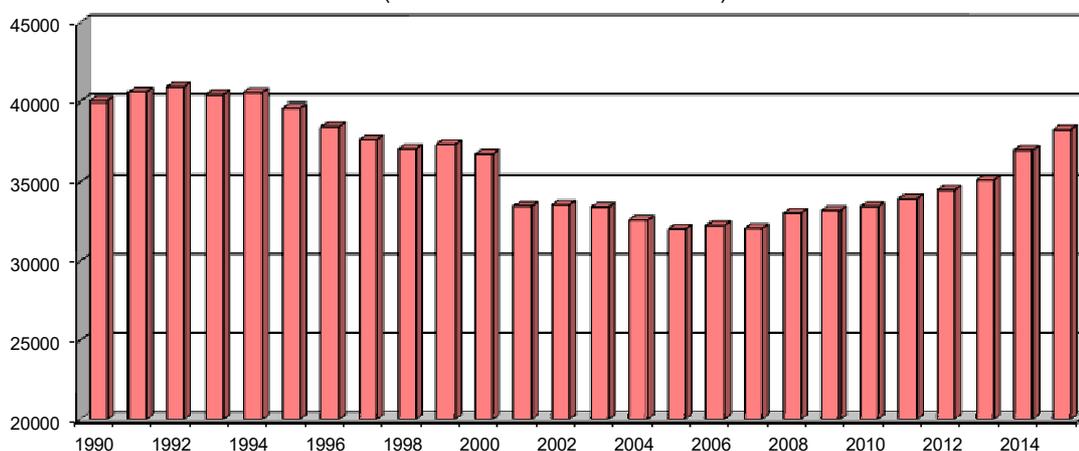
38.282 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte in der Stadt Recklinghausen im Jahre 2015 (30.06.2015) nach Wirtschaftszweigen unterteilt
(Quelle: Landesdatenbank NRW)



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