



Grundstücksmarktbericht 2019
für die Stadt Recklinghausen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Recklinghausen

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

Geschäftsstelle

Anschrift: Rathausplatz 3/4
45657 Recklinghausen

Dienstgebäude: Technisches Rathaus
Westring 51, 45659 Recklinghausen

Telefon: 02361 / 50-2449

E-Mail: gutachterausschuss@recklinghausen.de

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

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 30,00 EUR je Exemplar (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen)

Bildnachweis

Copyright Stadt Recklinghausen

Lizenz

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 Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen“ anzugeben.

Weitere Informationen: www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Recklinghausen 2019,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

<https://www.boris.nrw.de>

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	10
3	Umsätze	12
3.1	Anzahl der Verträge, Gesamtumsatz	12
3.1.1	Aufteilung der registrierten Verträge / Kauffälle	12
3.1.2	Anzahl der Verträge	13
3.1.3	Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmern	13
3.1.4	Verteilung der Kaufobjekte auf die Stadtteile	14
3.1.5	Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten gegliedert	14
3.1.6	Flächenumsatz	15
3.1.7	Geldumsatz	16
3.2	unbebaute Grundstücke	17
3.3	bebaute Grundstücke	18
3.4	Wohnungseigentum / Teileigentum	20
4	Unbebaute Grundstücke	22
4.1	Wohnbauflächen	22
4.2	Gemischte Bauflächen, Bauflächen in Kerngebieten	22
4.3	Gewerbliche Bauflächen	22
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	22
4.5	Gartenlandflächen in Wohngebieten	22
4.6	Bodenrichtwerte	23
4.6.1	Definition	23
4.6.2	Das amtliche Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	23
4.6.3	Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Bodenrichtwerte)	24
4.6.4	Umrechnungskoeffizienten	25
4.6.5	Bodenpreisindexreihe	27
5	Bebaute Grundstücke	28
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	28
5.1.1	Durchschnittspreise	28
5.1.2	Vergleichsfaktoren	31
5.1.3	Sachwertfaktoren	35
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	39
5.2.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	39
5.2.2	Durchschnittspreise	40
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	42
5.3.1	Liegenschaftszinssätze	42
6	Wohnungseigentum	43
6.1	Durchschnittspreise	43
6.1.1	Erstverkäufe	43
6.1.2	Zweitverkäufe	44
6.1.3	Umwandlungen	46
6.2	Übersicht über Durchschnittspreise in den Stadtteilen	46
6.3	Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen	48
6.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	51
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	52
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte, Erbbauzinssätze	52

7.2	Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser)	52
7.2.1	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte	52
7.2.2	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte	54
7.3	Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)	55
7.3.1	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke	55
7.3.2	Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke	57
8	Modellbeschreibungen	58
9	Kontakte und Adressen	59

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Keine Angaben, kein Markt
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Es werden folgende Abkürzungen und Symbole verwendet:

Abkürzung / Symbol	Bedeutung
BGF	Bruttogrundfläche
BRW	Bodenrichtwert
SWF	Sachwertfaktor
WFL	Wohnfläche
Ø	Durchschnitt, Mittelwert
<	kleiner
>	größer
<=	kleiner gleich
>=	größer gleich

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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.

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. 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.

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.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht 2019 gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Recklinghausen im Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018. Auf der Grundlage der Daten aus der Kaufpreissammlung enthält er detaillierte Angaben über Umsätze und Preisentwicklungen auf den einzelnen Grundstücksteilmärkten sowie die für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätze oder Marktanpassungsfaktoren. Die Lage auf dem Recklinghäuser Grundstücksmarkt im Jahre 2018 stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Verträge, Umsatz

Im Jahr 2018 wurden in der Stadt Recklinghausen 905 Grundstückskaufverträge mit einem Geldumsatz von 259,0 Millionen EUR registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Verträge um 102 (+ 13 %), der Geldumsatz um 62,8 Millionen EUR (+ 32 %) gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Der Geldumsatz wird seit Jahren im Wesentlichen von den Umsätzen im Bereich der baureifen Wohngrundstücke (individuelle Bauweise und Geschosswohnungsbau) geprägt. Anhand des ausgewerteten Datenmaterials wurde festgestellt, dass die Preise in diesem Teilmarkt, wie auch in den Vorjahren, weiter gestiegen sind. Entsprechend dem festgestellten Preisanstieg hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zum 01.01.2019 um 10 bis 20 EUR angehoben. Auch im Teilmarkt Flächen der Land- und Forstwirtschaft wurde die seit Jahren beobachtete steigende Tendenz bestätigt. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen wurden um 1,0 EUR auf 6,1 bis 7,4 EUR, die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen um 0,2 EUR auf 1,4 EUR angehoben.

Bebaute Grundstücke

Bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäuser erreicht der Geldumsatz mit 58,33 Mio EUR in etwa das Niveau des Vorjahres (59,76) - trotz einer von 261 auf 227 zurückgegangenen Anzahl der Kauffälle. In den Jahren 2017 / 2018 wurde für ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus durchschnittlich rd. 333.000 EUR, für ein Doppelhaushälfte / Reihenendhaus rd. 218.000 EUR und für ein Reihenmittelhaus rd. 179.000 EUR gezahlt. In den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser (ab 3 Wohneinheiten) sowie Wohn- und Geschäftshäuser wurden sowohl bei der Anzahl als auch beim Geldumsatz deutliche Zuwächse registriert. Bei den Mehrfamilienhäusern stieg die Anzahl der Kauffälle von 66 auf 84 und der Geldumsatz von 22,97 Mio EUR auf 29,36 Mio EUR. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern stiegen die Zahlen von 14 auf 40 bzw. von 7,47 Mio EUR auf 29,24 Mio EUR.

Eigentumswohnungen

Auffallend auf dem Grundstücksmarkt in 2018 ist die deutliche Zunahme bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen. Hier ist die Anzahl der Kauffälle gegenüber 2017 von 275 auf 335 und der Geldumsatz von 41,5 auf 48,7 Mio EUR gestiegen.

Für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 2.953 EUR / m² Wohnfläche. Gegenüber dem Vorjahr ist der durchschnittliche Kaufpreis um 6,6 % gestiegen.

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweitverkäufe) wurde eine allgemeine Preissteigerung von 6,5 % auf durchschnittlich 1.295 EUR / m² Wohnfläche festgestellt. Der größte Preisanstieg (17,2 %) konnte für Wohnungen, die zwischen 1981 und 1990 errichtet wurden, beobachtet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt in dieser Baujahresklasse 1.440 EUR / m² (Vorjahr 1.229).

Zwangsversteigerungen

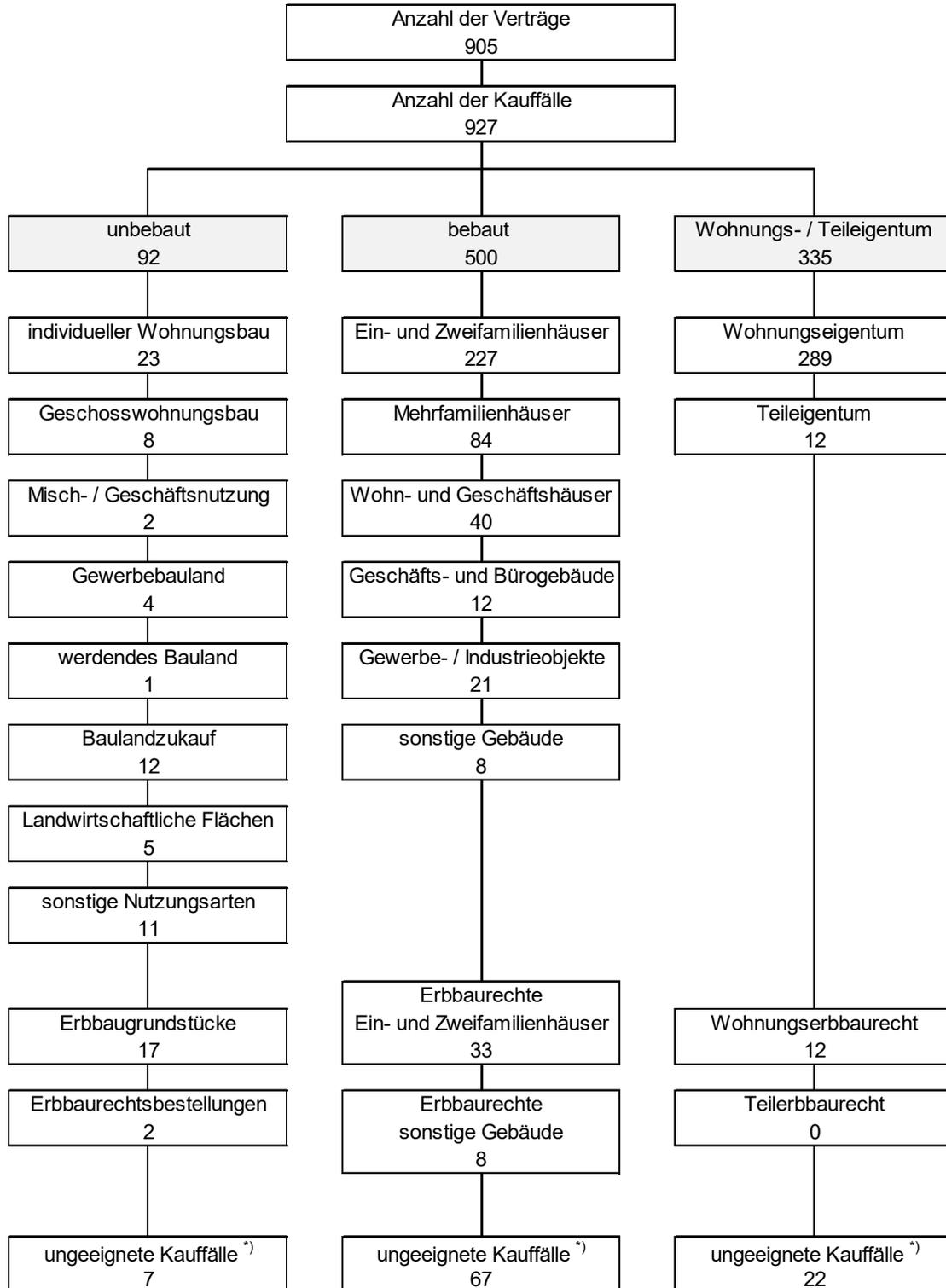
In den Zahlen des Grundstücksmarktberichtes sind Zwangsversteigerungen nicht enthalten. Im Jahr 2018 wurden dem Gutachterausschuss 10 Zwangsversteigerungsfälle (8 bebaute Objekte, 1 Eigentumswohnung und 1 unbebautes Grundstück) mit einem Gesamtvolumen von 1,74 Millionen EUR mitgeteilt. (2017: 15 Fälle, 11 bebaute Grundstücke, 4 Eigentumswohnungen, Gesamtvolumen 1,94 Millionen EUR.)

Der Zuschlag lag bei den bebauten Grundstücken durchschnittlich rd. 13 % über dem jeweiligen zum Zwecke der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswert.

3 Umsätze

3.1 Anzahl der Verträge, Gesamtumsatz

3.1.1 Aufteilung der registrierten Verträge / Kauffälle



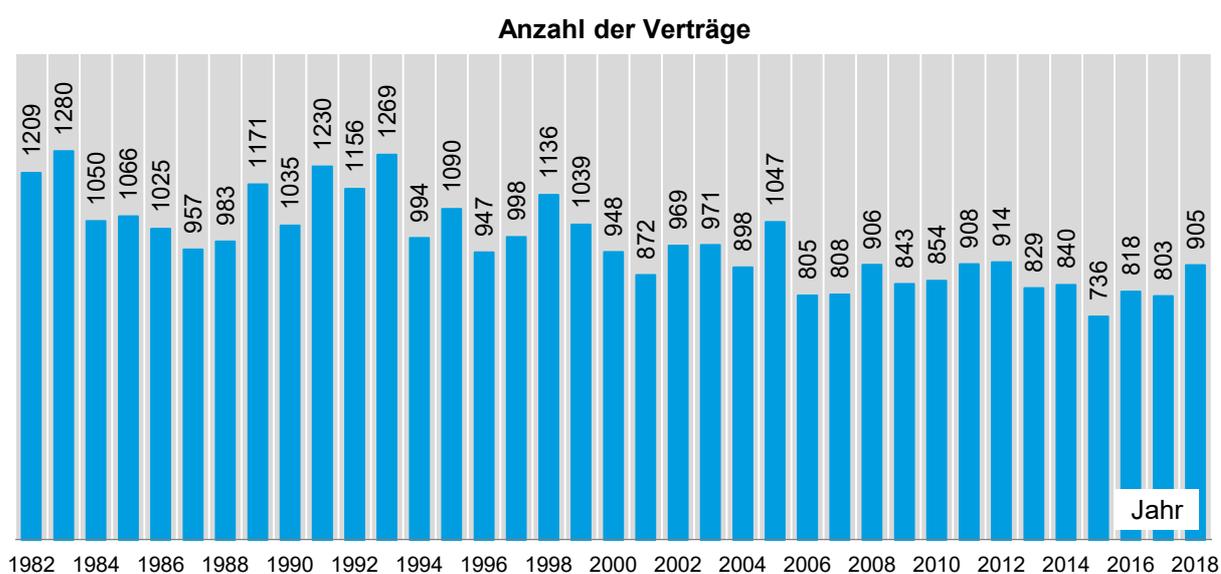
*) Bei den ungeeigneten Kauffällen handelt es sich um Kauffälle des nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, wie z. B. Schenkungen oder Verkäufe von innerhalb der Familie. Diese Kauffälle sind für die vertiefte Auswertung und für die Feststellung der Preisentwicklung ungeeignet. In den nachfolgenden Angaben zum Gesamtumsatz und zur Anzahl der Verträge / Kauffälle sind sie jedoch, wenn nicht anders vermerkt, enthalten.

3.1.2 Anzahl der Verträge

Das untenstehende 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 2018 sind 905 Verträge von den beurkundenden Stellen übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr mit 803 Verträgen entspricht dies einer Zunahme von 102 Verträgen (= 13 %). Es handelt sich somit um das höchste Vertragsaufkommen der letzten 6 Jahre. Ein Kaufvertrag kann mehrere selbstständige Objekte mit gesondert angegebenen Kaufpreisen enthalten. In den 905 Verträgen des Jahres 2018 wurden insgesamt 927 Objekte (= Anzahl der Kauffälle) gehandelt.



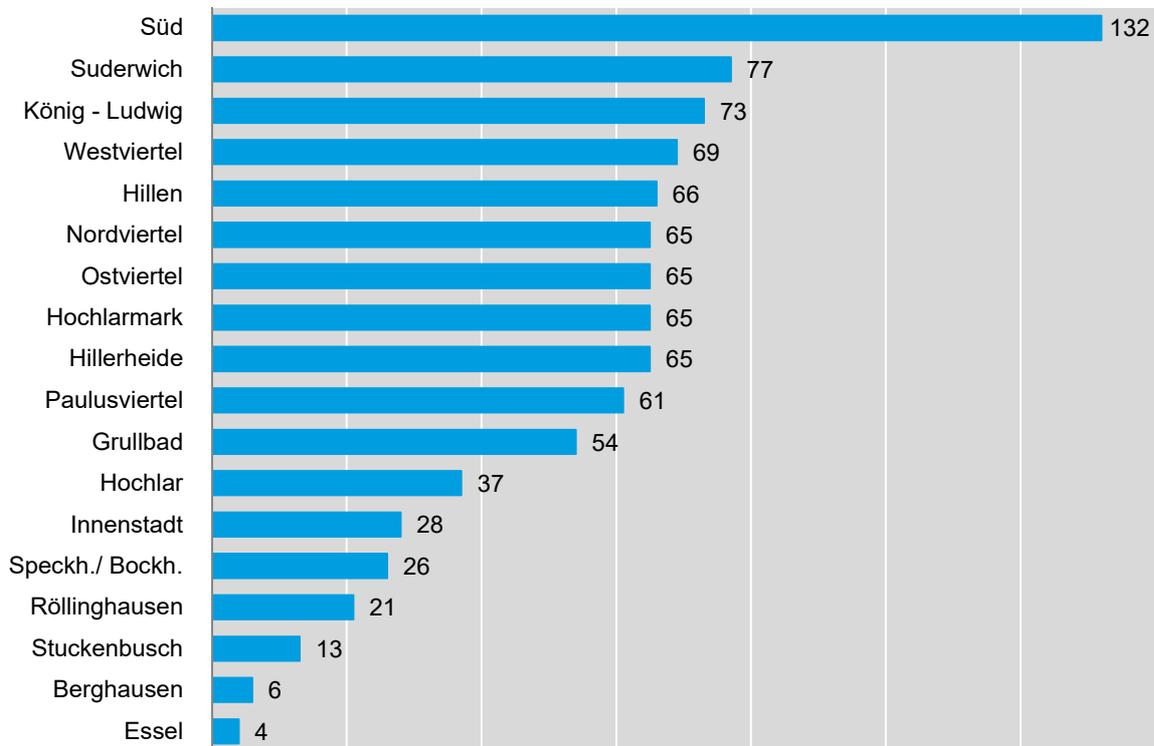
3.1.3 Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmern

Die überwiegende Anzahl der Verträge wurde zwischen Privatpersonen geschlossen (720 Verträge = 80 %). Es folgt der Abschluss von Verträgen zwischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. Immobilienunternehmen und Privatpersonen (74 Verträge = 8 %).

Verkäufer	Erwerber				
	Privat	Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienunternehmen	Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige
Privat	720	6	20	2	2
Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienunternehmen	74	0	4	0	1
Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen	30	0	15	0	1
Körperschaften des öffentlichen Rechts	12	1	4	1	1
Sonstige	6	0	3	1	1

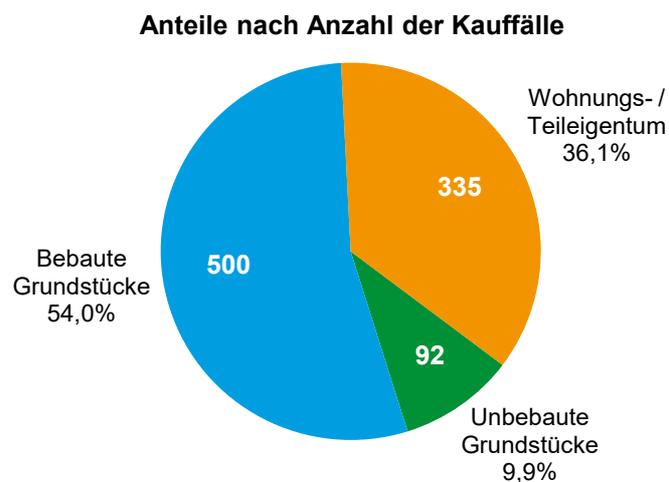
3.1.4 Verteilung der Kaufobjekte auf die Stadtteile

Die meisten Objekte wurden in den Stadtteilen Süd (132), Suderwich (77) und König-Ludwig (73) veräußert, die wenigsten in den ländlichen Stadtteilen Berghausen (6) und Essel (4).



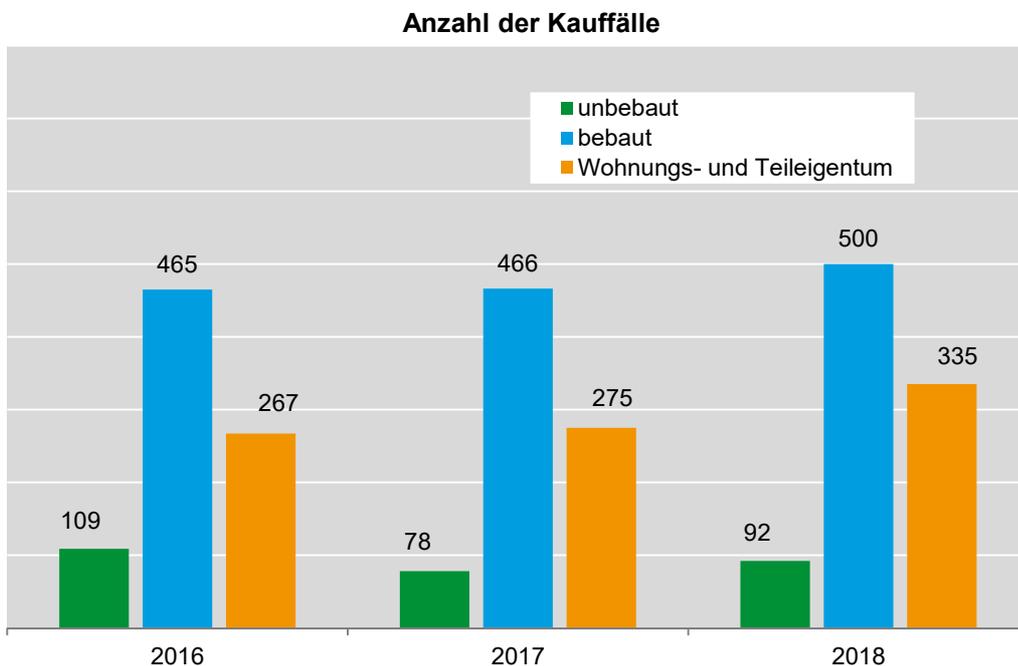
3.1.5 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten gegliedert

Das Marktgeschehen der drei bedeutendsten Teilmärkte - unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- / Teileigentum - stellt sich prozentual für 2018 wie folgt dar:



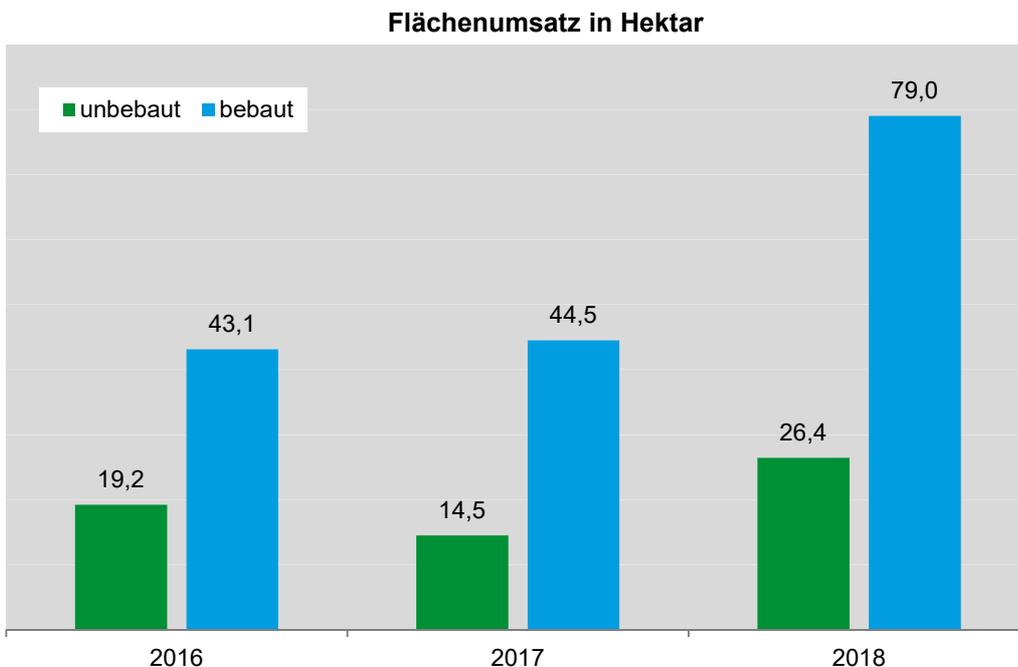
Der größte Anteil am Immobilienmarkt ist mit 54,0 % bei den bebauten Grundstücken gegeben, es folgt das Wohnungs- / Teileigentum mit 36,1 % und der Teilmarkt unbebaute Grundstücke mit 9,9 %.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte in den letzten drei Jahren. Aus dem Diagramm ist ersichtlich, dass sich das höhere Vertragsaufkommen des Jahres 2018 auf alle 3 Teilmärkte verteilt. Ein besonders großer Zuwachs von 60 Kauffällen (= 22 %) ist beim Wohnungs- / Teileigentum zu beobachten.



3.1.6 Flächenumsatz

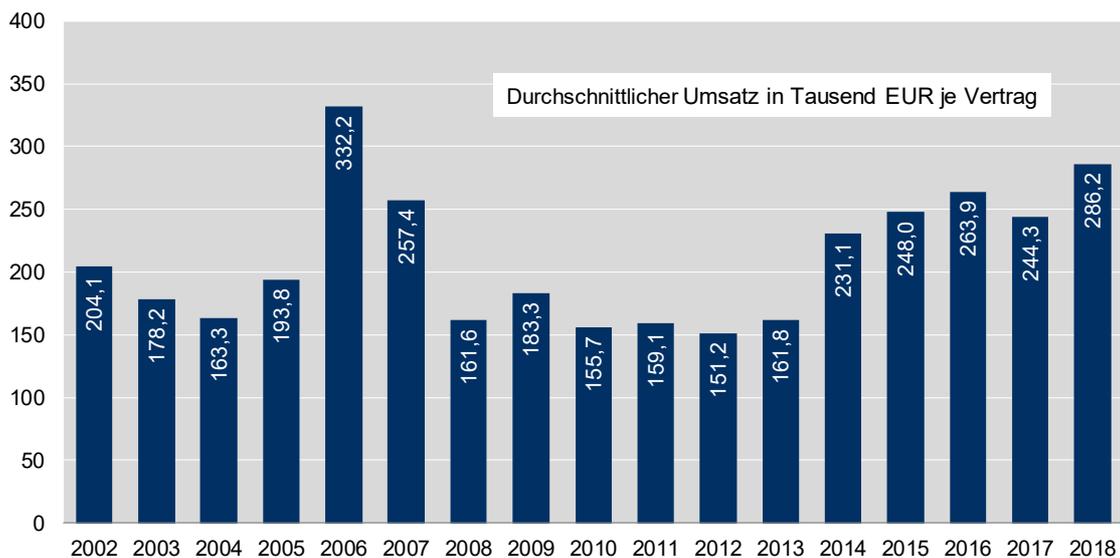
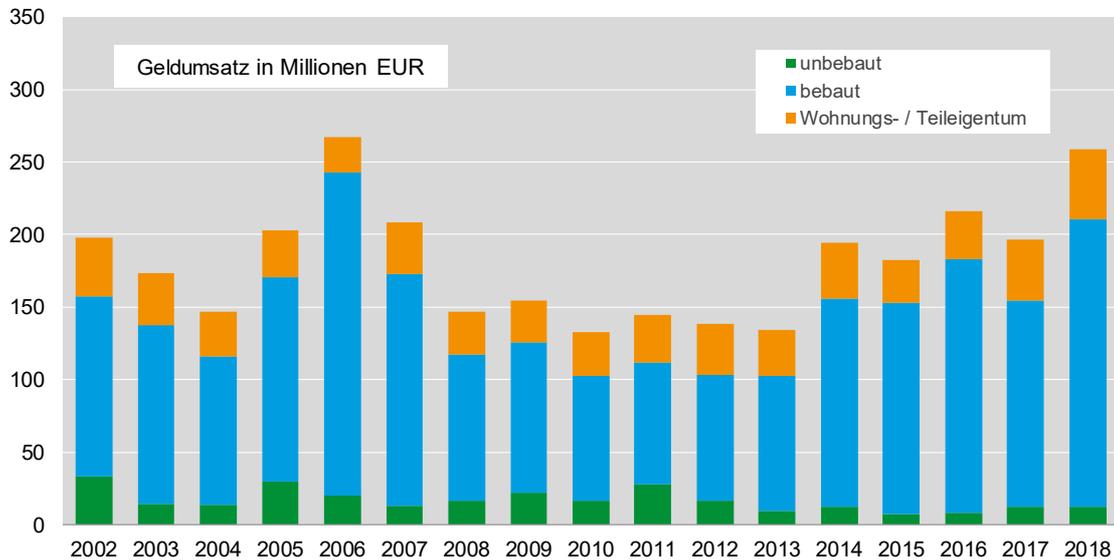
Das nachfolgende Diagramm zeigt den Flächenumsatz (in Hektar) in den Teilmärkten bebaute und unbebaute Grundstücke in den letzten drei Jahren. Auffällig ist der deutliche Anstieg in beiden Segmenten gegenüber den Vorjahren.



3.1.7 Geldumsatz

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Gesamtumsatz um 62,8 Millionen EUR (= 32 %) auf 259,0 Millionen EUR gestiegen. Lediglich im Jahre 2006 wurde mit 267,4 Millionen EUR mehr umgesetzt. Der Anstieg ist hauptsächlich auf dem Umsatz im Bereich der bebauten Grundstücke zurückzuführen (198,0 gegenüber 142,8 Millionen EUR). Der durchschnittliche Umsatz pro registriertem Vertrag beträgt rd. 286.300 EUR. Auch hier ist es der zweithöchste Wert seit 2002.

Teilmarkt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
unbebaut	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	11,9	12,3
bebaut	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	142,8	198,0
Wohnungs- / Teileigentum	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	48,7
Gesamtsumme	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	196,2	259,0



3.2 Unbebaute Grundstücke

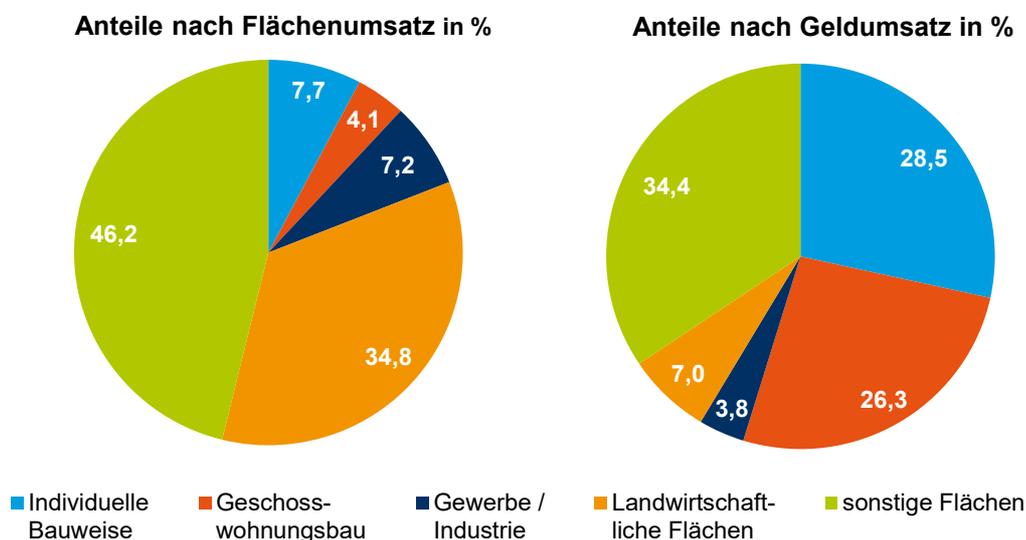
Für das Jahr 2018 wurden 66 Kauffälle über unbebaute Grundstücke registriert (nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr, ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen). Die Aufteilung der Kauffälle auf die einzelnen Nutzungsarten ergibt sich aus der Tabelle unter dem Punkt 3.1.1.

Die Umsatzzahlen der letzten drei Jahre für die wichtigsten Grundstücksarten sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

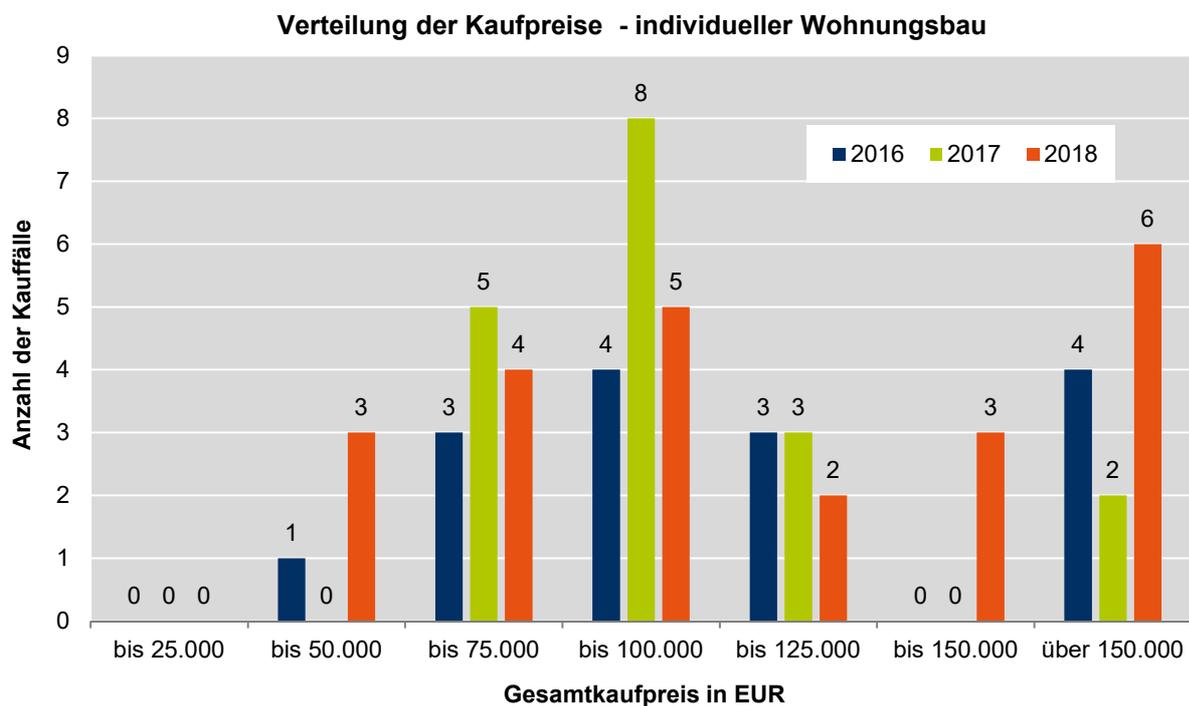
Grundstücksart	2016			2017			2018		
	Anzahl der Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Geld-umsatz Mio EUR	Anzahl der Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Geld-umsatz Mio EUR	Anzahl der Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Geld-umsatz Mio EUR
baureifes Land - Individuelle Bauweise	15	1,44	2,58	18	0,94	1,94	23	1,44	2,92
baureifes Land - Geschosswohnungsbau	3	0,37	0,48	4	0,40	1,32	8	0,76	2,70
baureifes Land - Gewerbe / Industrie	3	0,44	0,23	3	0,78	0,34	4	1,33	0,39
Landwirtschaftl. Flächen	7	6,78	0,51	4	3,79	0,24	5	6,47	0,72
sonstige Flächen	29	7,80	2,49	24	6,33	6,00	26	8,59	3,52
Summe	57	16,83	6,29	53	12,24	9,84	66	18,59	10,25

Der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken wird 2018, wie in den Vorjahren, im Wesentlichen von den Umsätzen im Bereich der baureifen Wohngrundstücke für die individuelle Bauweise und für den Geschosswohnungsbau geprägt. Auffallend in 2018 ist, dass in diesem Marktsegment der Geldumsatz für den individuellen Wohnungsbau und für den Geschosswohnungsbau mit 2,92 bzw. 2,70 Millionen EUR nahezu identisch sind – trotz deutlich abweichender Anzahl der Kauffälle. Bei den landwirtschaftlichen Flächen lässt sich beim Flächen- und Geldumsatz mit rd. 70 bzw. 200 % ein sprunghafter Anstieg gegenüber dem Vorjahr feststellen. Der relativ hohe Flächenumsatz bei den sonstigen Flächen ist u.a. auf eine große Fläche, die als besondere Fläche der Landwirtschaft eingestuft wurde, zurückzuführen.

Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücksarten stellt sich prozentual wie folgt dar:



Im nachfolgenden Diagramm ist die Verteilung der Kaufpreise baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau differenziert nach Gesamtkaufpreisen der letzten drei Jahre dargestellt.



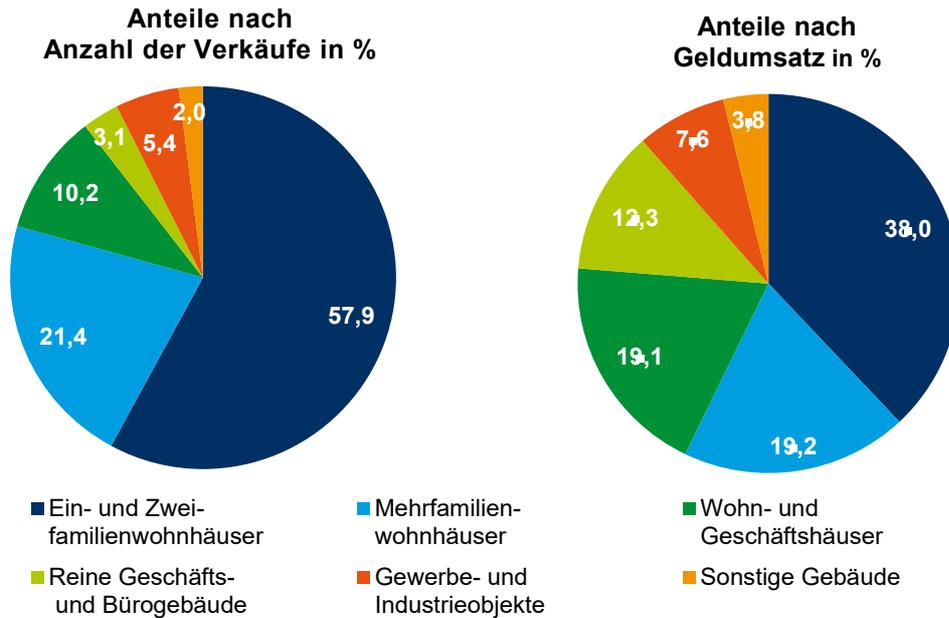
3.3 Bebaute Grundstücke

Im Teilmarkt bebaute Grundstücke liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 500 Kauffälle vor. Die Gliederung der Kauffälle hinsichtlich der Eigentumsart und der Nutzungsart ist in der Tabelle unter dem Punkt 3.1.1 zusammengestellt. Nachfolgend ist die Verteilung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (geeignete Kauffälle) – ohne Erbbaurechte – auf die einzelnen Gebäudearten sowie die Umsatzentwicklung der letzten drei Jahre dargestellt.

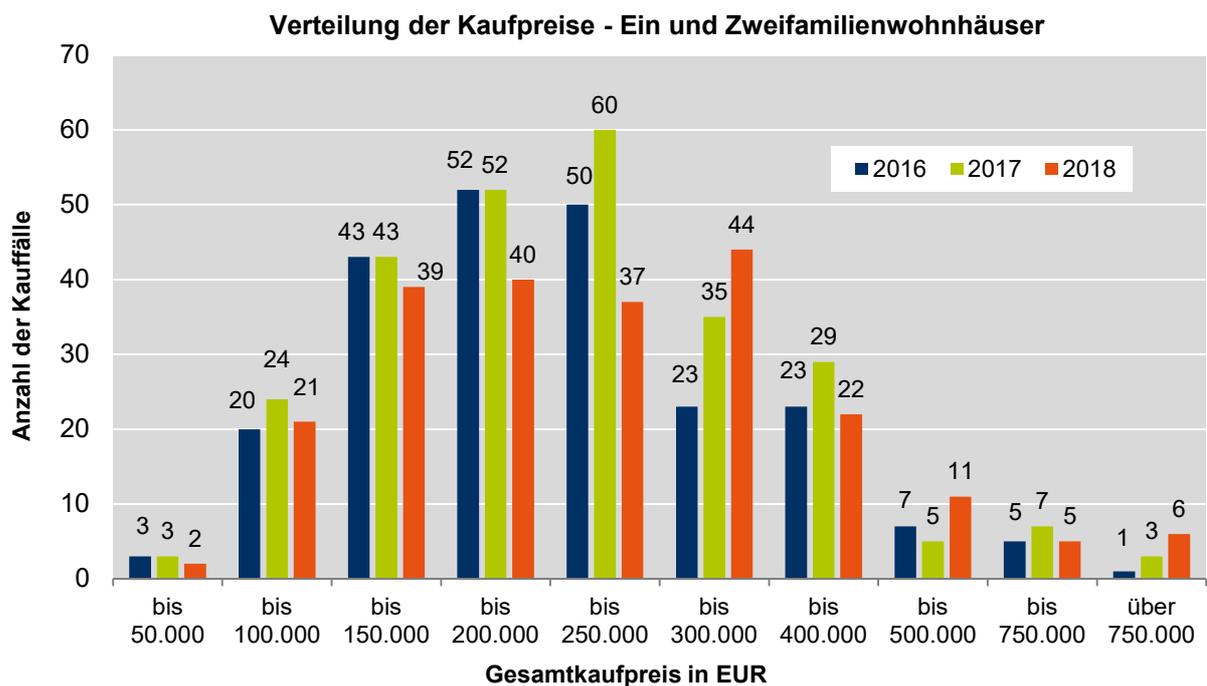
Gebäudeart	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio EUR			Geldumsatz je Kauffall in Tausend EUR		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	227	261	227	49,43	59,76	58,33	218	229	257
Mehrfamilienwohnhäuser	71	66	84	37,12	22,97	29,36	523	348	349
Wohn- und Geschäftshäuser	38	14	40	17,70	7,47	29,24	466	533	731
Reine Geschäfts- und Bürogebäude	12	12	12	5,97	12,90	18,80	498	1.075	1.567
Gewerbe- und Industrieobjekte	13	9	21	22,34	7,15	11,66	1.718	794	555
Sonstige Gebäude	4	3	8	0,52	0,39	5,85	130	130	731
Summe	365	365	392	133,08	110,64	153,24			

Aus der Tabelle lässt sich ablesen, dass der Umsatz im Jahr 2018 für fast alle Gebäudearten gestiegen ist und in der Summe den höchsten Wert der letzten 3 Jahre erreicht hat. Lediglich bei den Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ist der Umsatz von 59,76 auf 58,33 Millionen EUR leicht gefallen. Aufgrund der geringeren Anzahl der Kauffälle ist hier jedoch der Geldumsatz je Kauffall von 229.000 EUR im Jahr 2017 auf 257.000 EUR gestiegen. Auffallend ist auch die deutliche Umsatzsteigerung bei den Wohn- und Geschäftshäusern (rd. 290 %).

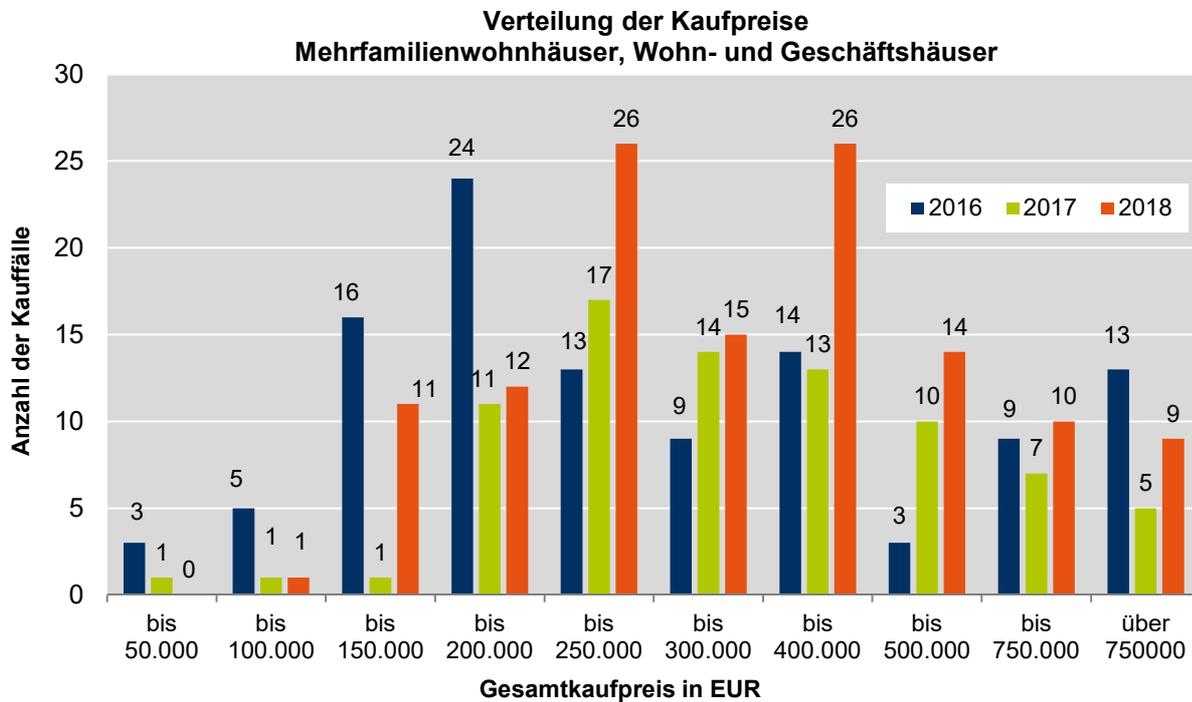
Die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten stellt sich für das Berichtsjahr 2018 prozentual wie folgt dar:



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 2018 in den mittleren Preiskategorien lagen. Der größte Zuwachs gegenüber 2017 wurden im Bereichen 250.000 bis 300.000 EUR (von 35 auf 44) registriert. Insgesamt ist in den unteren Preisklassen eher ein Rückgang und in den höheren Preisklassen eine leichte Zunahme der Kauffälle zu beobachten.



Das Diagramm zeigt, dass im Jahre 2018 die meisten Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in den mittleren Preiskategorien veräußert wurden. Insgesamt lässt sich eine kontinuierliche Verschiebung von den unteren zu den mittleren und höheren Preisklassen beobachten.

3.4 Wohnungseigentum / Teileigentum

Im Marktsegment Wohnungseigentum / Teileigentum liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 335 Kauffälle vor. Die Aufteilung auf die einzelnen Teilmärkte ergibt sich aus der Tabelle unter dem Punkt 3.1.1.

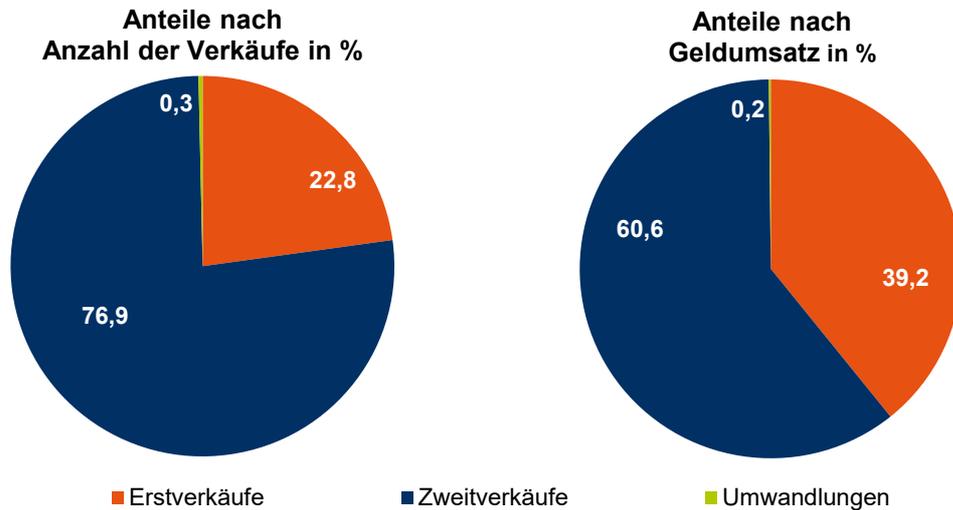
Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf den Teilmarkt Wohnungseigentum. Die untenstehende Tabelle zeigt die Anzahl der Kauffälle und die Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren gegliedert nach Erstverkäufen, Zweitverkäufen und Umwandlungen.

Wohnungseigentum	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio EUR		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Erstverkäufe	19	22	66	4,57	6,25	17,15
Zweitverkäufe	181	220	222	21,16	23,87	26,50
Umwandlungen	21	2	1	1,98	0,49	0,11
gesamt	221	244	289	27,71	30,61	43,76

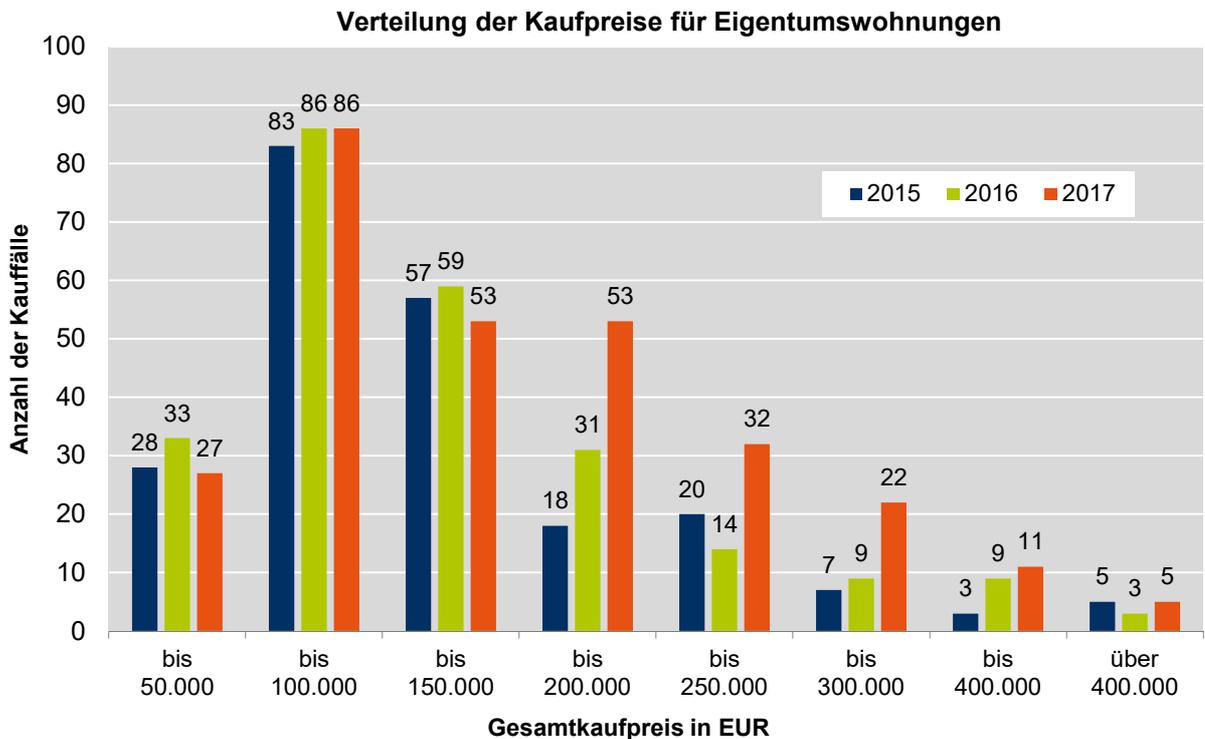
Bei den Erstverkäufen hat sich die Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr verdreifacht, der Geldumsatz ist um rd. 175 % auf 17,15 Millionen EUR gestiegen. Die hohe Anzahl der Erstverkäufe erklärt

sich u.a. durch 2 Neubaugebiete, in denen Einfamilienhäuser durch den Bauträger als Wohnungseigentum vermarktet werden. Bei den Zweitverkäufen hat der Geldumsatz bei fast gleicher Anzahl der Kauffälle um 11 % zugenommen. Er stellt mit 26,50 Millionen EUR den höchsten Wert der letzten 3 Jahre dar.

Die Verteilung der Kauffälle des Jahres 2018 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 2018 die meisten Kauffälle für Eigentumswohnungen im Preisbereich zwischen 50.000 EUR und 150.000 EUR. Auffallend ist die tlw. deutliche Zunahme der Kauffälle in den Preisklassen ab 150.000 EUR.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Wohnbauflächen

Die Auswertung der Kaufpreise des Jahres 2018 über den Verkauf von Wohnbauland hat ergeben, dass die Preise, wie bereits im Vorjahr, weiter gestiegen sind. Gegenüber 2017 wurde ein Preisanstieg von ca. 5 % festgestellt. Zur Feststellung der Preisentwicklung wurde für jeden Kauffall das Verhältnis „Kaufpreis / Bodenrichtwert“ gebildet und analysiert. Die Kaufpreise wurden hierzu vorab auf die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks abgestellt.

Der Gutachterausschuss hat in der Bodenrichtwertsitzung am 07.02.2019 auf der Grundlage dieser Auswertung und unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt beschlossen, die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen außerhalb der Innenstadt um 10 bis 20 EUR / m² anzuheben. Innerhalb der Innenstadt wurden die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen nicht verändert.

Die langjährige Preisentwicklung für Wohnbauflächen seit 1982 ist unter dem Punkt 4.6.5 – Bodenpreisindexreihe dargestellt.

4.2 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 10 bis 20 EUR / m² angehoben. In der Innenstadt, einschließlich der Wall-Außenseite, wurden keine Veränderungen vorgenommen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bei Gewerbebauland konnten keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden. Nach der Erhöhung der Bodenrichtwerte im letzten Jahr beschloss der Gutachterausschuss hier die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland in 2019 unverändert zu belassen.

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte 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 2018 fortgesetzt hat. Entsprechend diesem Trend hat der Gutachterausschuss eine Anhebung der Bodenrichtwerte um 1,0 EUR / m² beschlossen. Damit liegen die aktuellen Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in Recklinghausen zwischen 6,1 EUR/m² in Stuckenbusch und 7,4 EUR/m² in Speckhorn/Bockholt.

Für forstwirtschaftliche Flächen beschloss der Gutachterausschuss eine Erhöhung der Bodenrichtwerte von 1,2 auf 1,4 EUR / m².

4.5 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 EUR / m²) gehandelt werden.

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (EUR / m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z. B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück. Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

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

4.6.2 Das amtliche Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen und des Oberen Gutachterausschusses. Es enthält alle **Bodenrichtwerte** (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen, die **Grundstücksmarktberichte** der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW, eine **Allgemeine Preisauskunft** zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen, **Bodenwertübersichten** zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt sowie **Immobilienpreisübersichten** zur Information über Durchschnittspreis für Ein- / Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum.

Des Weiteren werden **Immobilienrichtwerte** (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen) im BORIS.NRW veröffentlicht.

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.

BORIS.NRW ist unter der Internetadresse www.boris.nrw.de aufrufbar.

Auszug aus
BORIS.NRW:



Bodenrichtwerte



Bodenwertübersichten



Grundstücksmarktberichte



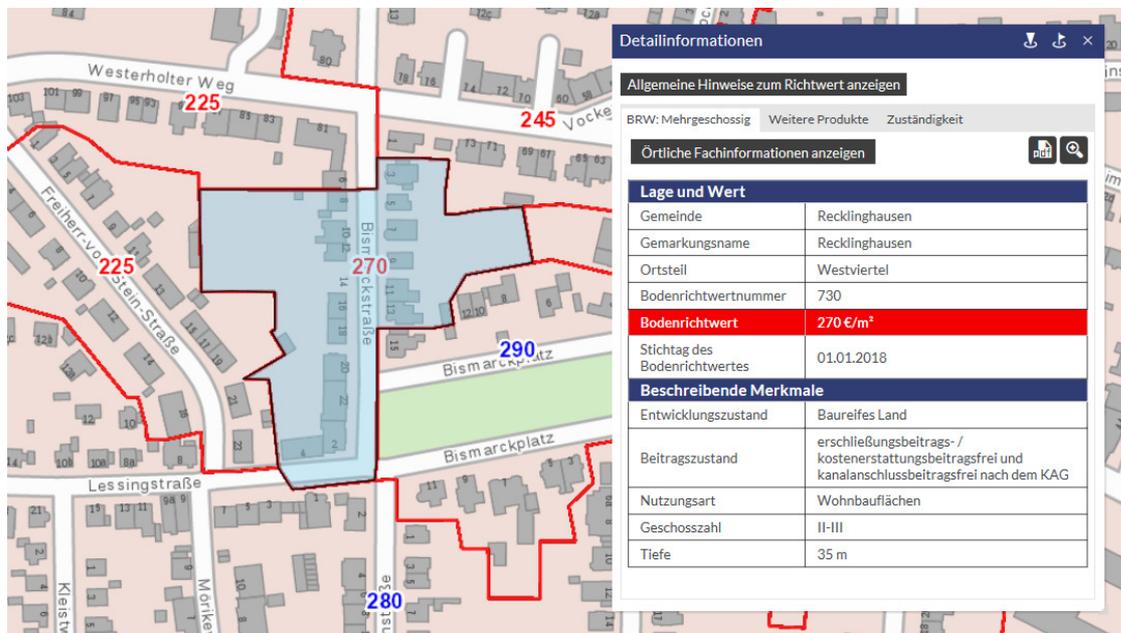
Immobilienrichtwerte



Immobilienpreisübersichten



Allgemeine Preisauskunft



4.6.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

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

In der nachstehenden Übersicht sind als gebietstypische Werte die durchschnittlichen beitrags- und abgabefreien Bodenrichtwerte in EUR / m² 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 [EUR / m ²]	mittlere Lage [EUR / m ²]	mäßige Lage [EUR / m ²]
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Grundstücksfläche: 350-800 m ² beitrags- und abgabefrei	360	235	170
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² beitrags- und abgabefrei	280	235	170
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² beitrags- und abgabefrei	250	235	170
Baureife Grundstücke für Geschosswohnungsbau	gute Lage [EUR / m ²]	mittlere Lage [EUR / m ²]	mäßige Lage [EUR / m ²]
Wohnungen oder Mischnutzungen mit einem gewerblichen Anteil bis 20 % des Rohertrages GFZ ca. 1,2 Geschosse: III - V beitrags- und abgabefrei	290	235	190
Baureife Grundstücke für Gewerbenutzung	gute Lage [EUR / m ²]	mittlere Lage [EUR / m ²]	mäßige Lage [EUR / m ²]
Klassisches Gewerbe (Hallen und Produktionsstätten) beitrags- und abgabefrei	55	42	30

4.6.4 Umrechnungskoeffizienten

Die Grundstückstiefe ist neben dem Erschließungszustand, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Geschossigkeit eine der wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften der Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus, des Geschosswohnungsbaus und der gemischt genutzten Grundstücke. Die entsprechenden Bodenrichtwerte auf dem Gebiet der Stadt Recklinghausen beziehen sich auf Grundstückstiefen von 25 m, 30 m, 35 m bzw. 40 m. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von der Tiefe des Richtwertgrundstücks bewirken Zu- bzw. Abschläge vom Bodenrichtwert. In der nachfolgenden Tabelle sind die Umrechnungskoeffizienten wegen einer vom Richtwertgrundstück abweichender Grundstückstiefe dargestellt.

Auswirkung der Grundstückstiefe auf den Wert des Grund und Bodens beim Bauland in Wohn-, Misch-, und Dorfgebieten sowie beim Bauland im Außenbereich						
Umrechnungsfaktoren bei vom Bodenrichtwertgrundstück abweichender Tiefe des Bewertungsgrundstücks						
Tiefe des Boden- richtwert- grund- stücks	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 abgabenfreien Bodenrichtwertes (mindestens 15 EUR / m²) gehandelt werden.

Beispiele für die Anwendung der Tabelle

1. Grundstückstiefe bis 40 m

Bodenrichtwert bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 35 m Tiefe:	200 EUR / m ²
Tiefe des zu bewertenden Grundstücks:	28 m
Umrechnungsfaktor aus der Tabelle:	1,03
Wert des zu bewertenden Grundstücks unter Berücksichtigung der Tiefe:	= 200 EUR / m ² x 1,03 = 206,00 EUR / m²

2. Grundstückstiefe über 40 m

Bodenrichtwert bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 35 m Tiefe:	200 EUR / m ²
Tiefe des zu bewertenden Grundstücks:	48 m
Umrechnungsfaktor aus der Tabelle bis 40 m Tiefe:	0,97
Grundstücksqualität ab 40 m Tiefe:	Gartenland
Wert des zu bewertenden Grundstücks	
• bis zu einer Tiefe von 40 m (Bauland)	= 200 EUR / m ² x 0,97 = 194,00 EUR / m²
• ab 40 m Tiefe (Gartenland)	= 10 % von 200 EUR / m ² = 20,00 EUR / m²

Die Umrechnungstabelle ist in BORIS.NRW zu den in Frage kommenden Bodenrichtwerten als Örtliche Fachinformation hinterlegt.

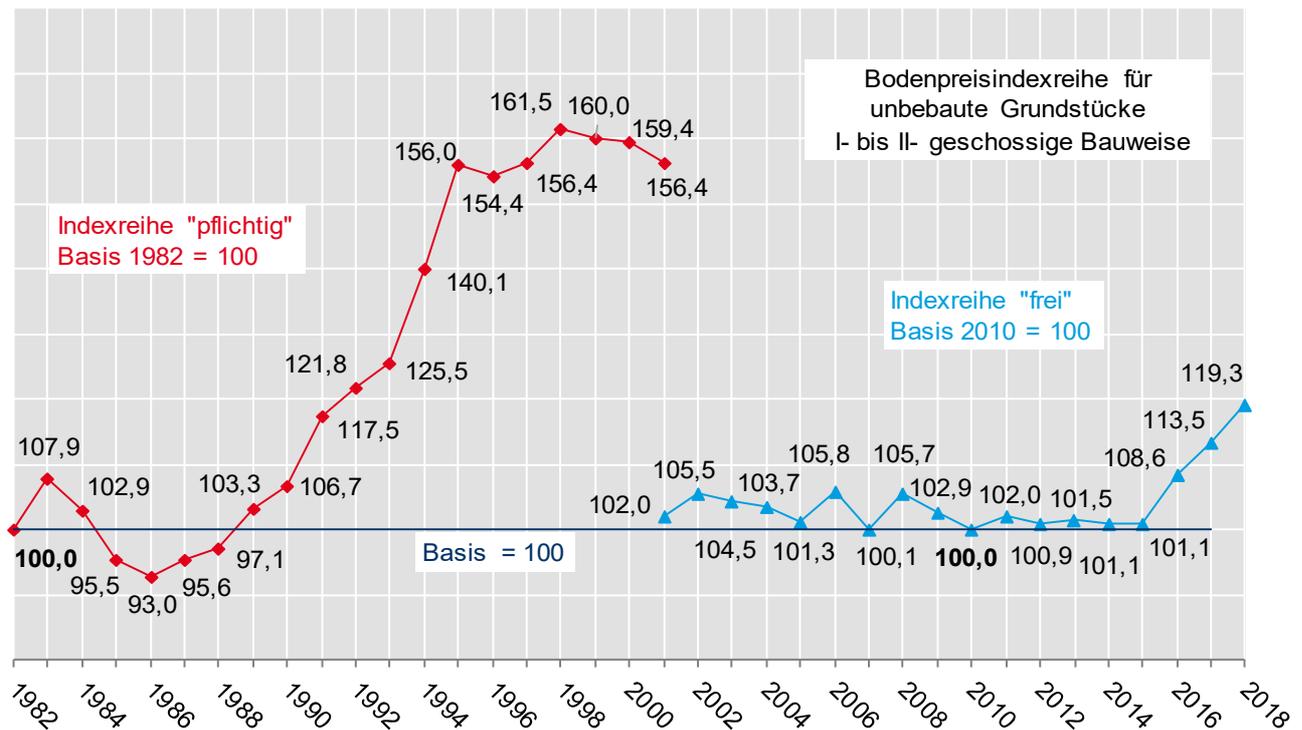
4.6.5 Bodenpreisindexreihe

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 zentraler 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
2018		119,3



5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von in den Jahren 2017 und 2018 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 EUR und EUR / m² Wohnfläche handelt es sich um normierte Preise, die sich auf ein beitrags- und abgabefreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Nebengebäude (z. B. Garagen) beziehen. Die Angabe der Durchschnittspreise je m² 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 2017 / 2018								
Freistehende Häuser								
Baujahres- klassen	Anzahl	Durchschnittswerte						
		Baujahr	Boden- richt- wert	Grund- stücks- größe	Wohn- fläche	Brutto- grund- fläche	Gesamt- kaufpreis (ohne Neben- gebäude)	Gesamtkaufpreis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert)
			EUR / m ²	m ²	m ²	m ²	EUR	EUR / m ²
bis 1949	7	1926	215	767	185	389	275.563	1.519 ± 512
1950 - 1974	13	1964	195	800	164	378	293.226	1.825 ± 520
ab 1975	12	1990	190	785	178	376	408.668	2.194 ± 823
Gesamt- baujahre	32	1965	195	787	174	380	332.653	1.897 ± 682
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser								
bis 1949	17	1925	160	425	115	264	138.720	1.236 ± 339
1950 - 1974	28	1960	175	531	136	310	209.206	1.570 ± 257
ab 1975	22	1992	200	394	143	287	290.040	2.078 ± 450
Gesamt- baujahre	67	1962	180	459	133	291	217.864	1.652 ± 477
Reiheneigenheime (Mittelhäuser)								
bis 1949	7	1909	160	345	99	233	125.991	1.292 ± 299
1950 - 1974	19	1959	165	231	98	218	145.596	1.490 ± 300
ab 1975	17	1992	205	232	128	247	237.294	1.900 ± 382
Gesamt- baujahre	43	1964	180	250	110	232	178.658	1.620 ± 405

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 die steigende Tendenz bei allen drei Gebäudearten. Während bei den Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und den Reihenmittelhäusern mit 1.652 bzw. 1.620 EUR die höchsten Preise je m² Wohnfläche gezahlt wurden, ist bei den freistehenden Häusern mit 1.897 EUR / m² der zweithöchste Wert seit 2007 erzielt worden. Lediglich in den Jahren 2015 / 2016 wurde hier mit 1.975 EUR / m² ein höheres Preisniveau beobachtet.

Ein - und Zweifamilienwohnhäuser								
Bezugs- jahre	Anzahl	Durchschnittswerte						
		Baujahr	Boden- richt- wert	Grund- stücks- größe	Wohn- fläche	Brutto- grund- fläche	Gesamt- kaufpreis (ohne Neben- gebäude)	Gesamtkaufpreis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert)
			EUR / m ²	m ²	m ²	m ²	EUR	EUR / m ²
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
2017 / 2018	32	1965	195	787	174	380	332.653	1.897
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
2017 / 2018	67	1962	180	459	133	291	217.864	1.652
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
2017 / 2018	43	1964	180	250	110	232	178.658	1.620

5.1.2 Vergleichsfaktoren

Vergleichsfaktoren sollen der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind (bei Renditeobjekten) auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag (Rohertragsfaktor – siehe Punkt 5.2.1) oder (bei nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelten Objekten) auf eine sonst geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäudedefaktor), zu beziehen.

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

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

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

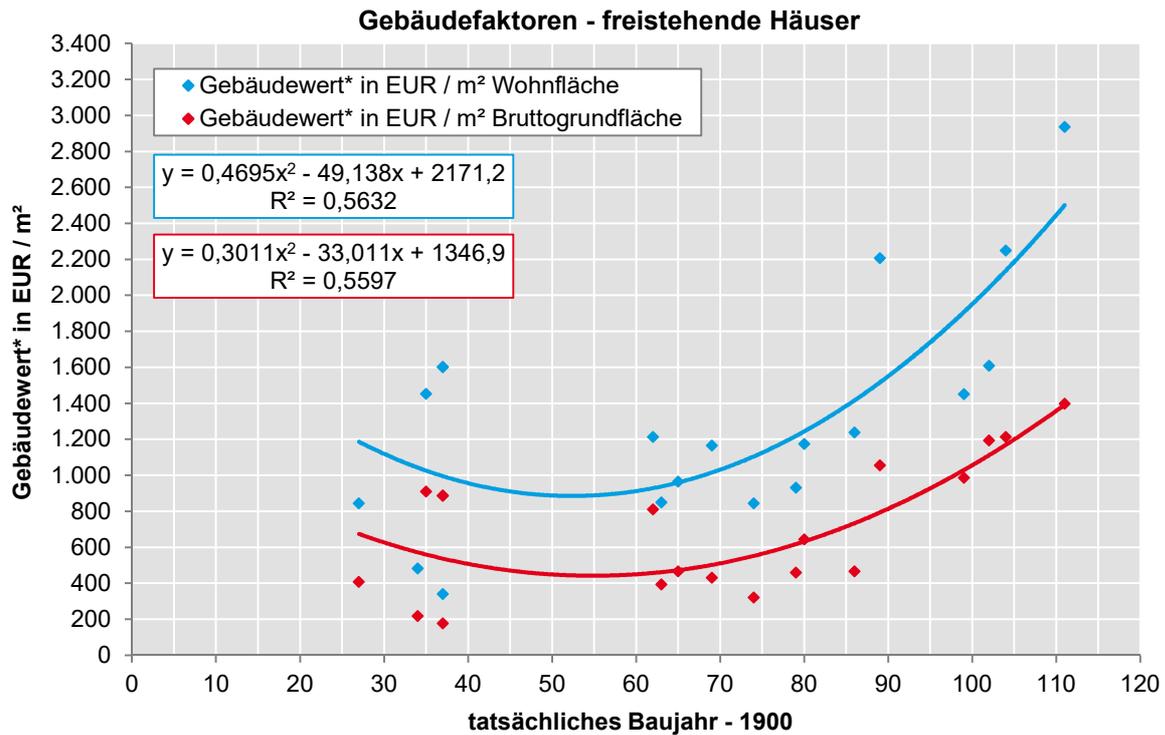
Die herangezogenen Kaufpreise wurden auf ein schadenfreies Objekt normiert.

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

Gebäudedefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser						
Gebäudeart	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
	Anzahl der Fälle	Ø Wohnfläche (WFL)	Ø Bruttogrundfläche (BGF)	Ø Gebäudewert EUR / m ² WFL	Ø Gebäudewert EUR / m ² BGF	Ø tatsächliches Baujahr
freistehende Häuser	19	192	378	1.257	663	1968
Standardabweichung		± 57	± 88	± 670	± 385	± 27
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	43	146	293	1.226	612	1968
Standardabweichung		± 41	± 85	± 517	± 264	± 33
Reihenmittelhäuser	35	121	246	1.223	605	1971
Standardabweichung		± 33	± 62	± 415	± 222	± 28

Bei den Gebäudedefaktoren handelt es sich um den **Gebäudewert** je m² Wohnfläche bzw. je m² 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 Gebäudedefaktor 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.

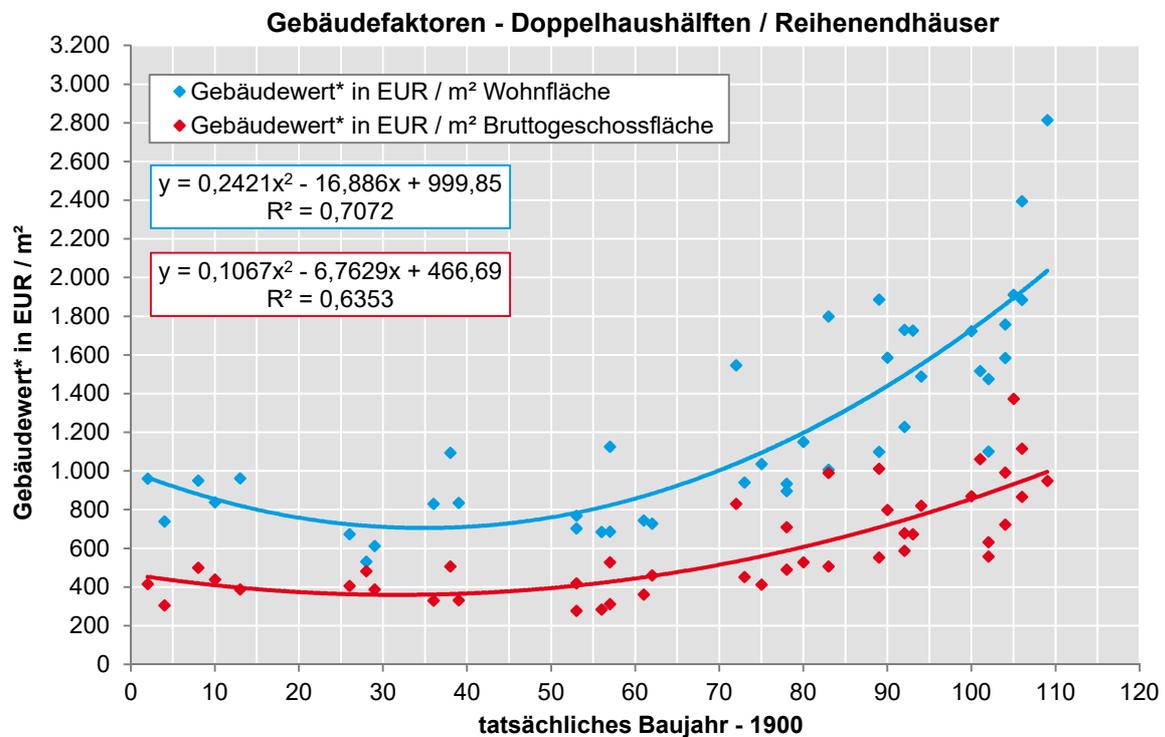


Die Funktionsgleichungen für freistehende Häuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,4695x^2 - 49,138x + 2171,2$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,3011x^2 - 33,011x + 1346,9$

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

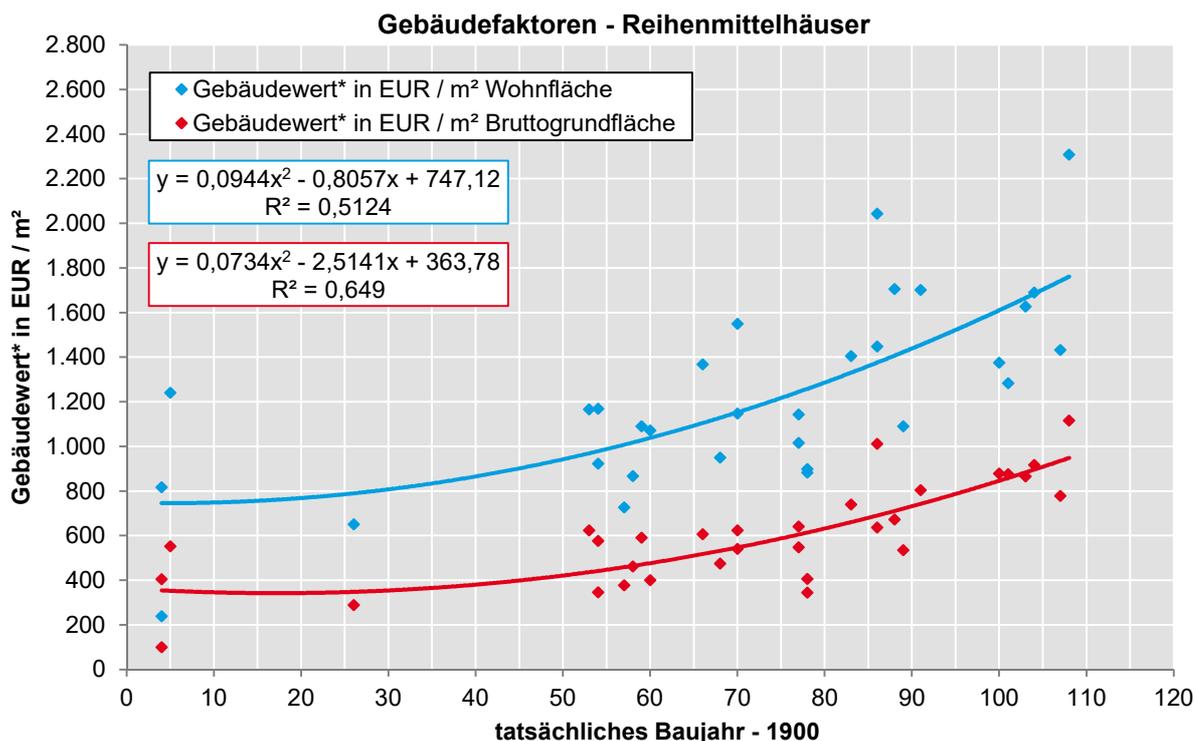


Die Funktionsgleichungen für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,2421x^2 - 16,886x + 999,85$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,1067x^2 - 6,7629x + 466,69$

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



Die Funktionsgleichungen für Reihenmittelhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche:	$y = 0,0944x^2 - 0,8057x + 747,12$
bezogen auf die Bruttogrundfläche:	$y = 0,0734x^2 - 2,5141x + 363,78$
	$x = \text{tatsächliches Baujahr} - 1900$

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Bewertungsobjekt: Reihenmittelhaus, Baujahr 1980

Berechnung der Gebäudefaktoren (F) für Reihenmittelhäuser:

bezogen auf die Wohnfläche:	$x = 1980 - 1900 = 80$
	$F = 0,0944 \times 80^2 - 0,8057 \times 80 + 747,12$
	$F = 1287 \text{ EUR / m}^2$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:	$x = 1980 - 1900 = 80$
	$F = 0,0734 \times 80^2 - 2,5141 \times 80 + 363,78$
	$F = 632 \text{ EUR / m}^2$

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

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

tats. Baujahr	Gebäundefaktoren*					
	freistehende Häuser		Doppelhaushälften / Reihenendhäuser		Reihenmittelhäuser	
	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² BGF	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² BGF	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² BGF
1950	888	449	761	395	943	422
1955	889	442	803	417	988	448
1960	913	450	858	445	1.039	477
1965	961	473	925	478	1.094	510
1970	1.032	512	1.004	516	1.153	547
1975	1.127	565	1.095	560	1.218	588
1980	1.245	633	1.198	609	1.287	632
1985	1.387	716	1.314	663	1.361	680
1990	1.552	815	1.441	722	1.439	732
1995	1.740	928	1.581	787	1.523	787
2000	1.952	1.057	1.732	857	1.611	846
2005	2.188	1.200	1.896	933	1.703	909

* Gebäudewert in EUR / m² (schadenfreies Objekt, ohne Bodenwert sowie ohne Zeitwerte für Außenanlagen, Hausanschlüsse und Nebengebäude)

Beispiel:

Bewertungsobjekt:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	138 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	280 m ²
Bodenwert:	85.000 EUR
Zeitwert der Außenanlagen / Hausanschlüsse:	10.000 EUR
Zeitwert der Garage:	5.000 EUR
Wertminderung wegen Bauschäden	4.000 EUR

Gebäundefaktoren aus der Tabelle

für Doppelhaushälften, Baujahr 1990: 1441 EUR / m² Wohnfläche, 722 EUR / m² BGF

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Wohnfläche:

$$138 \text{ m}^2 \times 1441 \text{ EUR / m}^2 + 85.000 \text{ EUR} + 10.000 \text{ EUR} + 5.000 \text{ EUR} - 4.000 \text{ EUR}$$

= rd. **295.000 EUR**

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Bruttogrundfläche (BGF):

$$280 \text{ m}^2 \times 722 \text{ EUR / m}^2 + 85.000 \text{ EUR} + 10.000 \text{ EUR} + 5.000 \text{ EUR} - 4.000 \text{ EUR}$$

= rd. **298.000 EUR**

5.1.3 Sachwertfaktoren

Der Verkehrswert von bebauten Grundstücken, die nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird in der Regel auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Da das Sachwertverfahren auf Grund der regionalen Einflüsse auf die Preisgestaltung (z. B. Angebot / Nachfrage, Baupreisniveau) in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist der nach §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelte vorläufige Sachwert an die Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

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

Die Marktanpassung ist in 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 des Sachwertmodells 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 EUR.
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 gegenüber gestellt.

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

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 EUR). Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren standen letztendlich 94 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2017 und 2018 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.

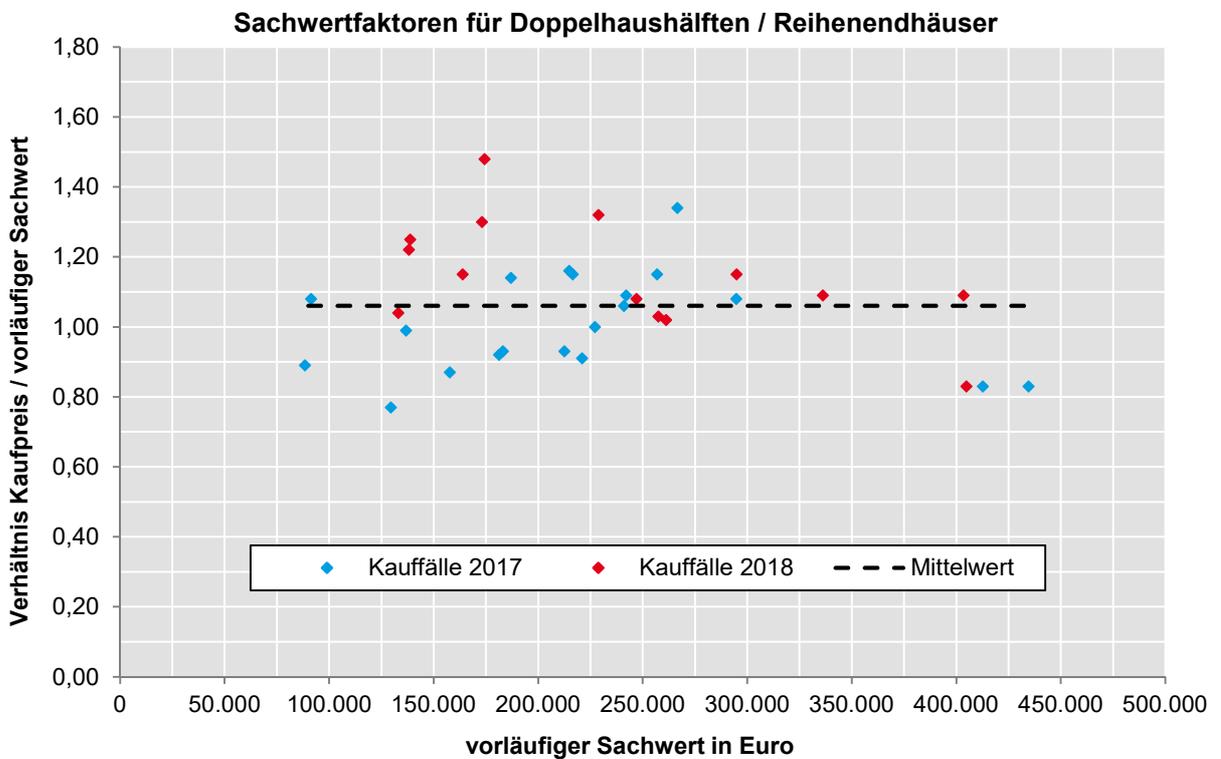
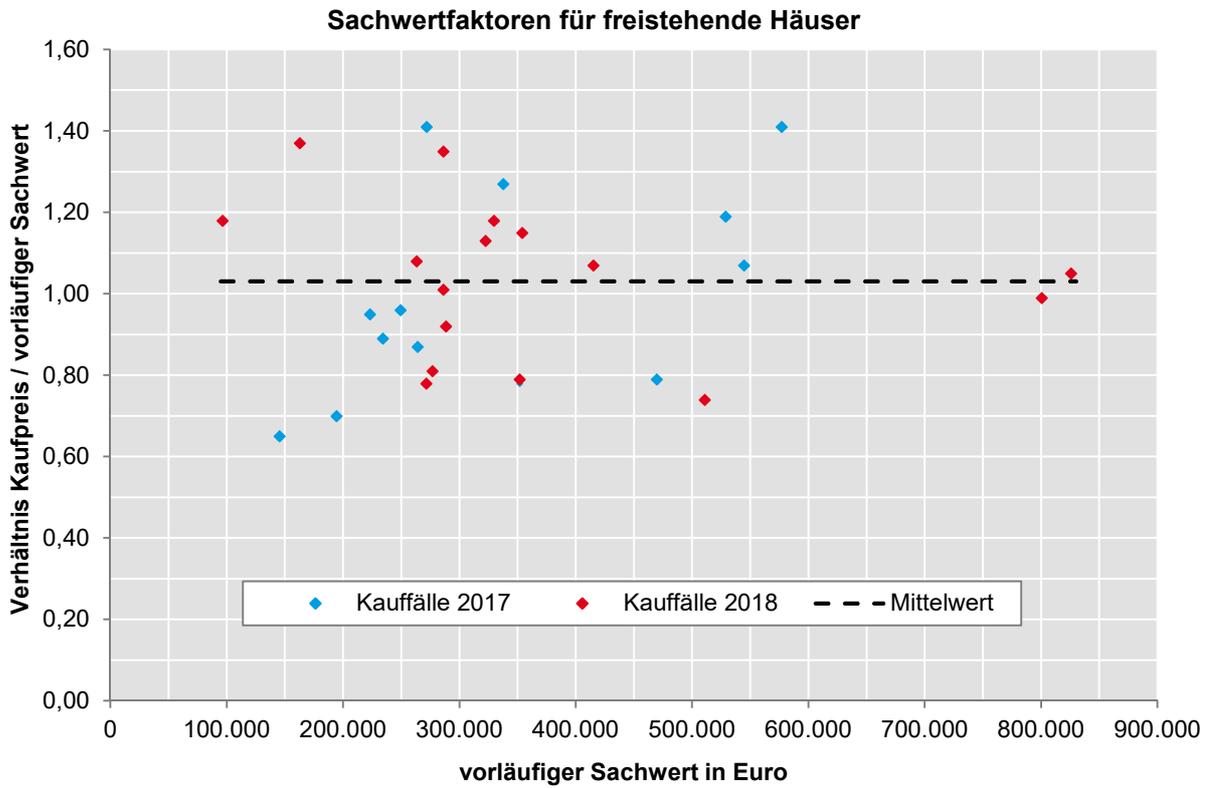
Für die Gebäudearten freistehende Häuser und Doppelhaushälften / Reihenendhäuser hat die Auswertung ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist. Die Sachwertfaktoren für diese Gebäudearten werden deshalb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

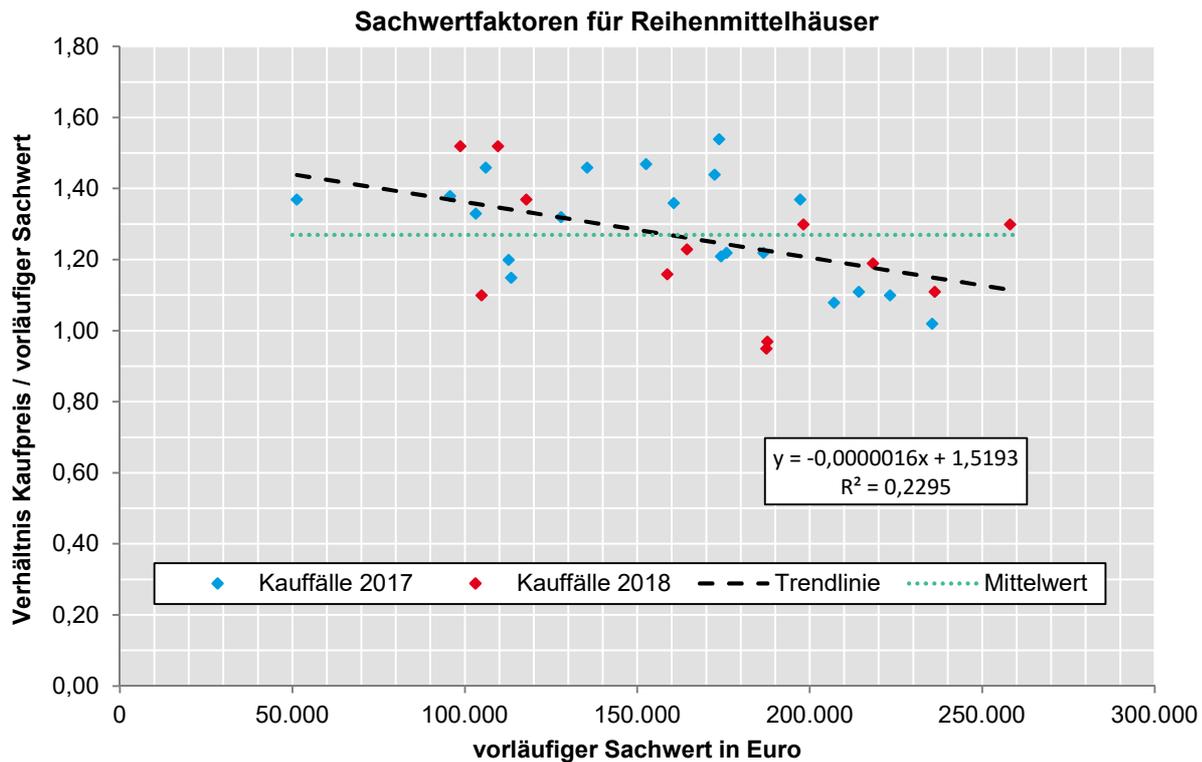
Für Reihenmittelhäuser wurde hingegen festgestellt, dass der vorläufige Sachwert die Höhe des Sachwertfaktors wesentlich beeinflusst. Der Sachwertfaktor für diese Gebäudeart wird als Funktionsgleichung und beispielhaft für einige Sachwerte in Tabellenform dargestellt.

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Sachwertfaktoren (SWF)	Standardabweichung
freistehende Häuser	28	SWF = 1,03	± 0,22
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	34	SWF = 1,06	± 0,16
Reihenmittelhäuser	32	SWF = - 0,0016x + 1,5193 x = vorläufiger Sachwert in Tausend EUR	–

	vorl. Sachwert in EUR	SWF	vorl. Sachwert in EUR	SWF
Beispielwerte für Reihenmittelhäuser	50.000	1,44	175.000	1,24
	75.000	1,40	200.000	1,20
	100.000	1,36	225.000	1,16
	125.000	1,32	250.000	1,12
	150.000	1,28	275.000	1,08

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





Die Kenngrößen der wichtigsten Merkmale der ausgewerteten Kauffälle sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes

Gebäudeart	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø vorl. Sachwert ^{*)}	Ø Wohnfläche	Ø Restnutzungsdauer ^{*)}	Ø Bodenrichtwert ^{*)}
freistehende Häuser	28	2	352.726	177	41	200
Standardabweichung			± 177.013	± 65	± 15	± 66
Minimum			96.099	61	20	36
Maximum			825.690	360	67	340
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	34	2	227.959	133	46	185
Standardabweichung			± 89.980	± 37	± 17	± 37
Minimum			88.394	80	21	140
Maximum			434.481	230	73	280
Reihenmittelhäuser	32	2	161.166	112	43	185
Standardabweichung			± 50.431	± 36	± 15	± 33
Minimum			51.254	57	20	145
Maximum			257.997	219	71	270

^{*)} zum Kaufzeitpunkt

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

5.2.1 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 (siehe Punkt 6.4), 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 Liegenschaftszinsmodell kann unter www.boris.nrw.de → Standardmodelle abgerufen werden.

Die wesentlichen Modellparameter des Liegenschaftszinsmodells sind nachfolgend zusammengestellt:

- Kaufpreis:	Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (Umrechnung auf ein schadenfreies Objekt)
- Rohertrag:	Grundlage für die Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblich erzielbaren Erträge (z. B. nach dem Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen)
- Bewirtschaftungskosten:	nach Anlage 3 des LZ-Modells der AGVGA.NRW (Stand: Juni 2016)
- Reinertrag:	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
- Gesamtnutzungsdauer:	i.d.R. 80 Jahre
- Restnutzungsdauer:	nach Anlage 2 des LZ-Modells der AGVGA.NRW, i.d.R. ≥ 20 Jahre
- Bodenwert:	Bodenwert aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbeitrags 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.

Bei Immobilien, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, ist neben dem Liegenschaftszinssatz auch der **Rohertragsfaktor** von Interesse. Der Wert derartiger Immobilien kann mit Hilfe des Rohertragsfaktors (Verhältnis Kaufpreis zum Jahresroh-

ertrag) 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 zusammengestellt.

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren										
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes								Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in m²	Ø Kaufpreis in EUR / m² Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in EUR / qm Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	
Dreifamilienwohnhäuser	2,6	15	3	252	1144	5,0	26	30	80	18,2
Standardabw.	± 1,2			± 67	± 258	± 0,5	± 2	± 7		± 3,9
Mehrfamilienwohnhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20%)	5,0	27	2	446	863	5,3	27	33	80	12,6
Standardabw.	± 1,3			± 183	± 247	± 0,6	± 3	± 10		± 2,8
Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20%)	7,2	13	3	583	665	5,4	25	30	80	9,4
Standardabw.	± 1,6			± 360	± 247	± 1,1	± 3	± 9		± 1,9

5.2.2 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise aus den Jahren 2017 und 2018 für ausgewertete Verkäufe von Mehrfamilienwohnhäusern ab 3 Wohneinheiten. Neubauten, Erbbaurechte und Gebäude mit gewerblichem Mietanteil wurden ausgeschlossen. Bei den durchschnittlichen Preisen in EUR und EUR / m² Wohnfläche handelt es sich um normierte Preise, die sich auf ein beitrags- und abgabefreies 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 m² 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 2017 / 2018						
Baujahrs- klassen	Anzahl	Durchschnittswerte				
		Baujahr	Grundstücks- größe	Wohn- fläche	normierter Kaufpreis (ohne Nebengebäude)	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohnfläche einschl. Bodenwert
m ²	m ²	EUR	EUR / m ²			
bis 1949	14	1917	554	305	248.332	859 ± 334
1950 - 1974	23	1961	879	429	385.136	938 ± 267
ab 1975	(2)	---	---	---	---	---
Gesamt- baujahre	39	1947	746	378	337.609	933 ± 305

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 Wohnfläche einschl. Bodenwert
m ²	m ²	EUR	EUR / m ²			
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
2017 / 2018	39	1947	746	378	337.609	933

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 EUR und EUR / m² Wohn- / Nutzfläche handelt es sich um normierte Preise, die sich auf ein beitrags- und abgabenfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Garagen beziehen.

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

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

Wohn- und Geschäftshäuser						
Bezugs- jahre	Anzahl	Durchschnittswerte				
		Gewerblicher Mietanteil	Grundstücks- größe	Wohn- und Nutz- fläche	normierter Kaufpreis	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutz- fläche einschl. Bodenwert
%	m ²	m ²	EUR	EUR / m ²		
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
2017 / 2018	11	35	1356	1531	1.744.351	686

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Geeignete Kauffälle von Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude liegen nur vereinzelt vor, so dass eine statistisch gesicherte Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Rohertragsfaktoren für diese Objekte nicht möglich ist. Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Werte stellen somit nur eine grobe Orientierung dar.

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren				
Objektart	Liegen- schaftszins- satz in %	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Roher- tragsfaktor
Geschäfts- und Bürohäuser	(6,2)	7	3	(11,5)
Standardabw.	± 0,8			± 1,0
Gewerbe und Industrie	(6,5)	5	4	(11,4)
Standardabw.	± 1,4			± 2,1

(...) = statistisch nicht gesicherte Werte

6 Wohnungseigentum

6.1 Durchschnittspreise

6.1.1 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 m² zugrunde gelegt.

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Standard - abweichung	Veränderung des Mittelwertes gegenüber 2016
		EUR / m ²	EUR / m ²	%
2017	10	2.769	1)	
2018	28	2.953	1)	+ 6,6 %

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

Erstverkäufe von Eigentumswohnungen - Preisentwicklung					
Baujahr	Mittelwert	Veränderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr	Baujahr	Mittelwert	Veränderungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr
	EUR / m ²	%		EUR / m ²	%
1990	1.264		2006	1.923	- 1,3
1991	1.380	+ 9,2	2007	2.017	+ 4,9
1992	1.515	+ 9,8	2008	1.979	- 1,9
1993	1.717	+ 13,3	2009	2.008	+ 1,5
1994	1.915	+ 11,5	2010	1.949	- 2,9
1995	2.033	+ 6,2	2011	2.055	+ 5,4
1996	2.099	+ 3,3	2012	2.004	- 2,5
1997	1.986	- 5,4	2013	2.129	+ 6,2
1998	1.858	- 6,5	2014	2.241	+ 5,3
1999	1.973	+ 6,2	2015	2.332	+ 4,1
2000	1.966	- 0,4	2016	2.235	- 4,2
2001	1.935	- 1,6	2017 ²⁾	2.769	+ 23,9
2002 ²⁾	2.130	+ 10,1	2018 ²⁾	2.953	+ 6,6
2003	1.957	- 8,1			
2004	2.026	+ 3,5			
2005	1.948	- 3,9			

1) Die Darstellung der Standardabweichung ist nicht sinnvoll, da nur Kauffälle aus wenigen Wohnanlagen vorlagen.

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

6.1.2 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 6.1.1. Zusätzlich wurden verschiedene Baujahresklassen wegen des Einflusses des Alters der jeweiligen Eigentumswohnung auf die Preisgestaltung dargestellt.

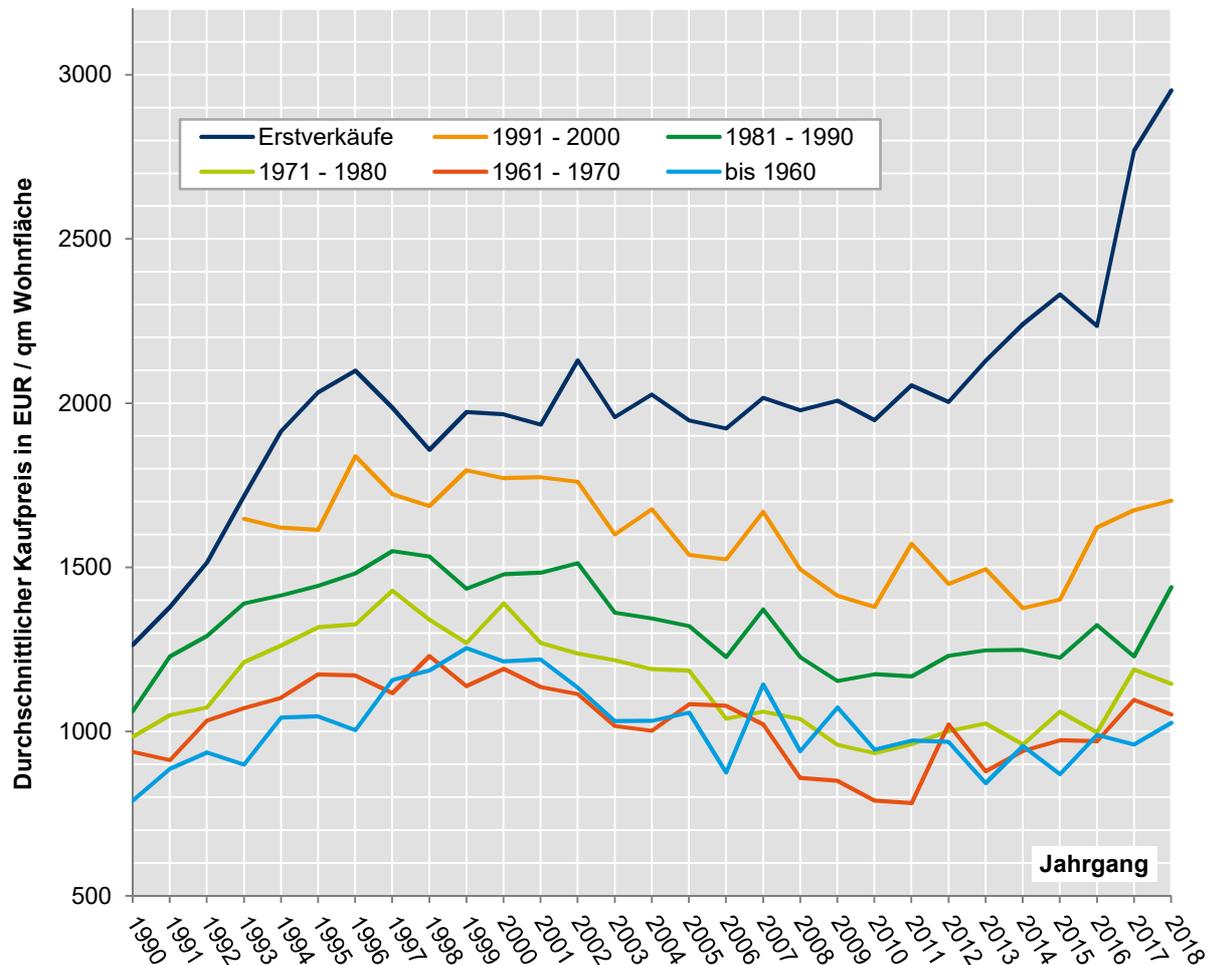
Baujahr	Zweitverkäufe 2017			Zweitverkäufe 2018			
	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Anzahl	Mittelwert	Standardabweichung	Veränderungen des Mittelwertes gegenüber 2017
		EUR / m ²	EUR / m ²		EUR / m ²	EUR / m ²	
bis 1960	26	961	± 511	39	1.027	± 345	+ 6,9%
1961 - 1970	23	1.097	± 334	22	1.052	± 415	- 4,1%
1971 - 1980	26	1.189	± 260	45	1.146	± 277	- 3,6%
1981 - 1990	29	1.229	± 266	22	1.440	± 422	+ 17,2%
1991 - 2000	16	1.674	± 286	37	1.704	± 528	+ 1,8%
2001 -	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt-baujahre	123	1.216	± 416	168	1.295	± 510	+ 6,5%

Die größten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind in der Baujahresklasse 1981 bis 1990 mit +17,2 % zu beobachten. Bei der Betrachtung der Gesamtbaujahre ist ein allgemeiner Preisanstieg bei den Weiterverkäufen von Wohnungseigentum von 6,5 % 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 -	
	EUR / m ² 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%
2018	1.027 + 6,9%	1.052 - 4,1%	1.146 - 3,6%	1.440 + 17,2%	1.704 + 1,8%	-	1.295 + 6,5%

Entwicklung der Preise für Wohnungseigentum Zweitverkäufe in den einzelnen Baujahresklassen und Erstverkäufe



6.1.3 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.

Für die Jahre 2017 und 2018 liegen keine geeigneten Kauffälle von umgewandelten Eigentumswohnungen vor.

6.2 Übersicht über Durchschnittspreise in den Stadtteilen

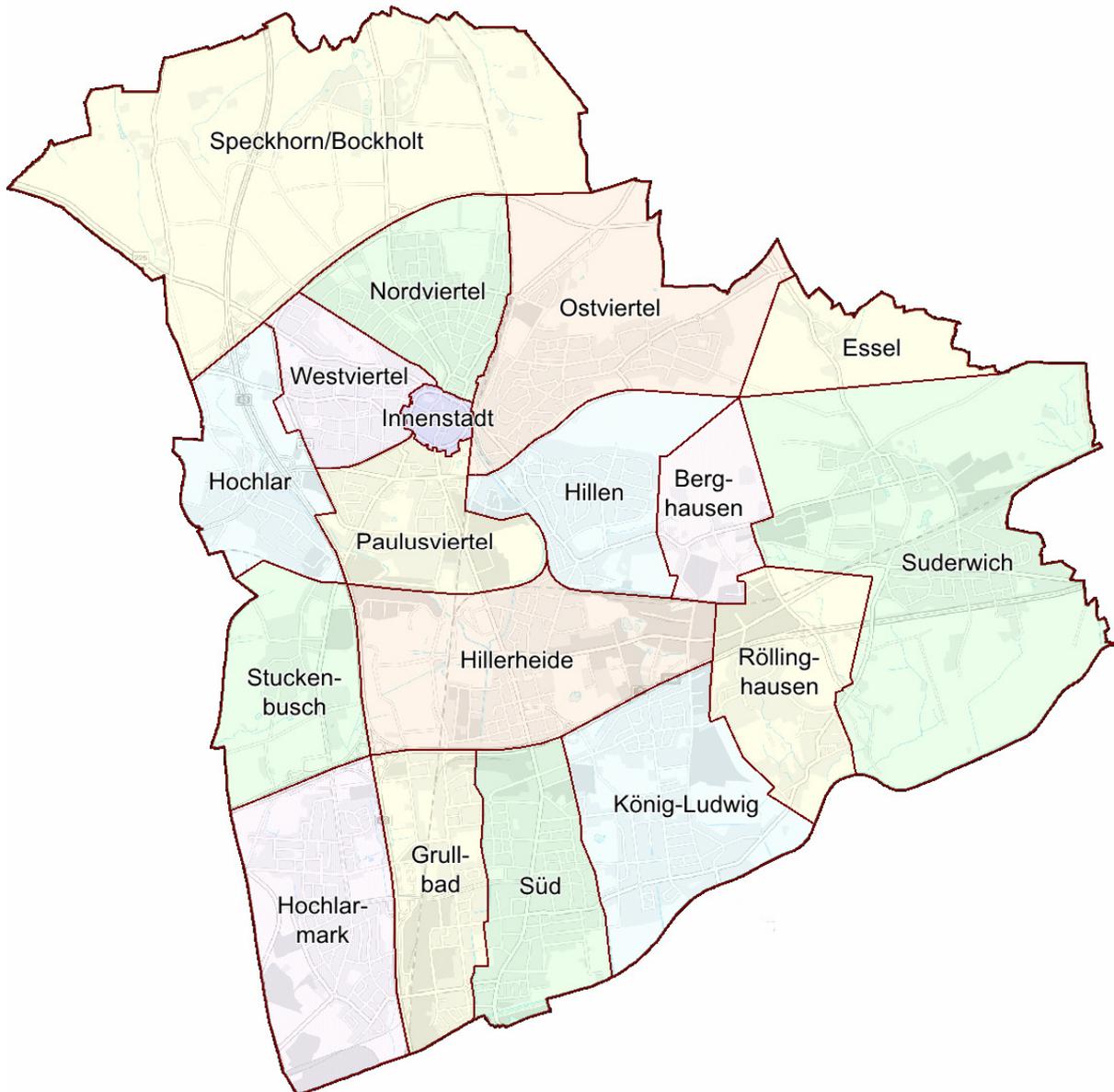
In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittspreise für Zweitverkäufe (Weiterverkäufe) von Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre in den einzelnen Stadtteilen (entsprechend den Ausführungen unter 6.1.1 bzw. 6.1.2) dargestellt.

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

Zweitverkäufe / Bezugsjahre 2016 bis 2018								
Stadtteile	Baujahrsklassen						Gesamt- baujahre	durch- schnitt- liches Bau- jahr
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991 - 00	2001 -		
	EUR / m ² Wohnfläche Anzahl der Fälle / Standardabweichung in EUR / m ²							
Nordviertel	1.130 26 / ± 390	1.498 6 / ± 196	1.473 9 / ± 221	1.623 8 / ± 422	-	-	1.369 53 / ± 441	1957
Westviertel	1.415 11 / ± 367	-	1.237 7 / ± 200	1.616 8 / ± 250	1.698 10 / ± 273	-	1.562 40 / ± 361	1976
Innenstadt	-	-	-	-	-	-	1.705 11 / ± 659	1963
Paulusviertel	1.444 6 / ± 421	-	-	1.116 6 / ± 180	1.951 8 / ± 274	-	1.502 26 / ± 442	1976
Hochlar	-	1.031 5 / ± 140	-	-	1.628 12 / ± 202	-	1.472 24 / ± 455	1983
Stuckenbusch	-	-	-	-	-	-	1.522 6 / ± 266	1989
Ostviertel	-	-	-	-	-	-	1.189 9 / ± 422	1979
Hillen	999 6 / ± 190	996 5 / ± 319	1.091 18 / ± 257	1.543 13 / ± 255	-	-	1.259 44 / ± 411	1975
Suderwich	780 7 / ± 375	992 7 / ± 223	1.160 10 / ± 131	-	1.714 6 / ± 121	-	1.112 34 / ± 380	1970
Hillerheide	1.088 7 / ± 248	-	1.126 11 / ± 159	-	-	-	1.132 27 / ± 246	1973
Röllinghausen	-	-	-	-	-	-	1.233 9 / ± 292	1974
König-Ludwig	-	-	-	1.100 5 / ± 151	-	-	938 12 / ± 248	1973
Süd / Grullbad	626 21 / ± 200	840 20 / ± 161	878 15 / ± 209	1.188 16 / ± 322	1.375 9 / ± 353	-	920 82 / ± 341	1967
Hochlarmark	1.024 5 / ± 302	-	-	-	-	-	1.097 9 / ± 279	1956

Aus allen Stadtteilen können hier gestiegene Preise berichtet werden, mit Ausnahme von Stuckenbusch, wo der Durchschnittspreis im Vergleich zum Grundstücksmarktbericht 2018 unverändert blieb.

Eine Übersicht über die Lage der Stadtteile ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt.



6.3 Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen

Bei den Gebäudefaktoren für Eigentumswohnungen handelt es sich um vom Baujahr abhängige Werte je m² 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 2018 ermittelt. Für die Auswertung wurden nur Weiterverkäufe in Objekten mit mindestens 3 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von 35 bis 130 m² herangezogen. Die Auswertung wurde für zwei Bodenrichtwertklassen (BRW-Klassen) durchgeführt:

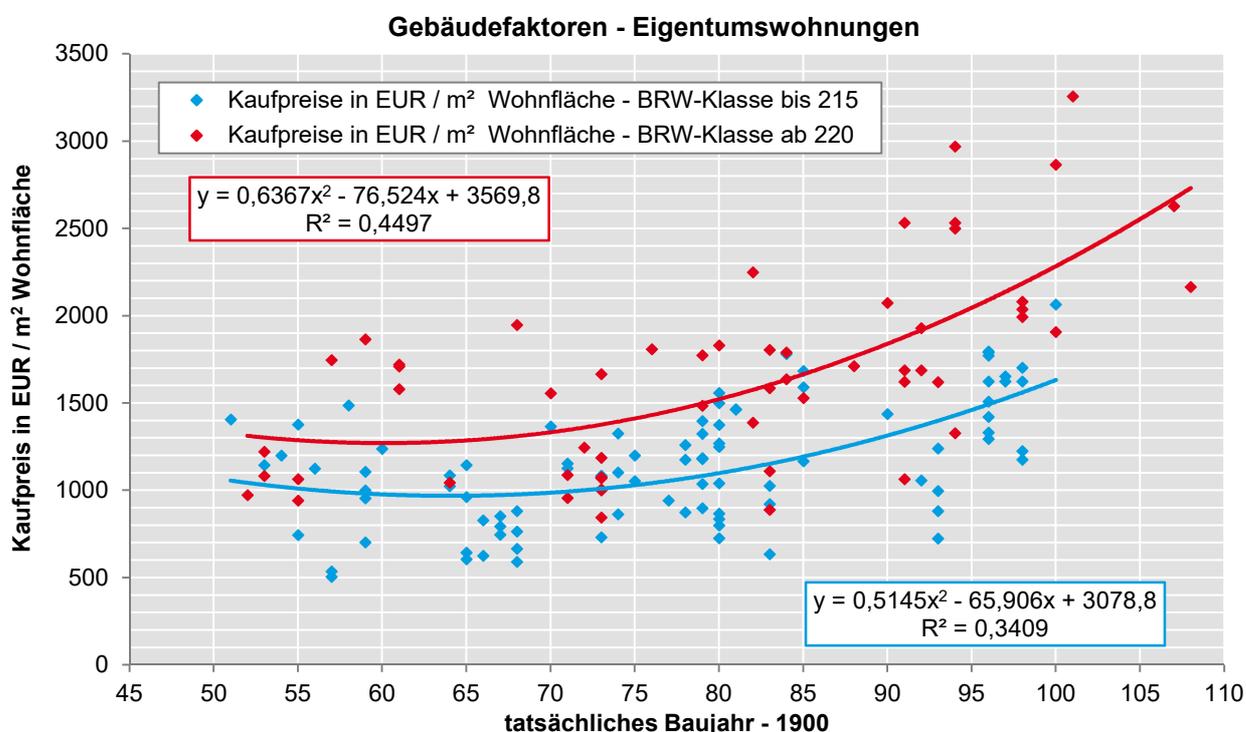
- BRW-Klasse bis 215 EUR / m² und
- BRW-Klasse ab 220 EUR / m².

(Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2018)

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

Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen						
Bodenrichtwertklassen	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
	Anzahl der Kauf-fälle	Ø Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	Ø tatsächliches Baujahr	Ø Wohn-fläche (WFL)	Ø Boden-richtwert	Ø Kaufpreis in EUR / qm WFL
				m ²	EUR / m ²	EUR / m ²
BRW-Klasse bis 215 EUR / m²	90	18	1977	74	182	1145
Standardabweichung			± 13	± 20	± 20	± 343
BRW-Klasse ab 220 EUR / m²	57	19	1980	81	259	1.661
Standardabweichung			± 15	± 18	± 62	± 562

Der überschlägige Wert einer Eigentumswohnung ergibt sich, indem die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung mit dem entsprechenden Gebädefaktor 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 215 EUR / m²: $y = 0,5145x^2 - 65,906x + 3078,8$
 BRW-Klasse ab 220 EUR / m²: $y = 0,6367x^2 - 76,524x + 3569,8$
x = tatsächliches Baujahr - 1900

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Baujahr: 1975
 Bodenrichtwert (2018): 180 EUR / m² (= BRW-Klasse bis 215 EUR / m²)

Berechnung des Gebädefaktors (F):

$$x = 1975 - 1900 = 75$$

$$F = 0,5145 \times 75^2 - 65,906 \times 75 + 3078,8$$

$$F = 1030 \text{ EUR / m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

In der nachfolgenden Tabelle werden die Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen unter Anwendung der o.a. Formeln für die Baujahre 1955 bis 2005 ermittelt.

tats. Baujahr	Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen*	
	Bodenrichtwertklasse bis 215 EUR / m ²	Bodenrichtwertklasse ab 220 EUR / m ²
	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² Wohnfläche
1955	1.010	1.287
1960	977	1.270
1965	969	1.286
1970	986	1.333
1975	1.030	1.412
1980	1.099	1.523
1985	1.194	1.665
1990	1.315	1.840
1995	1.461	2.046
2000	1.633	2.284
2005		2.554

* 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 (2018): 220 EUR / m² (Bodenrichtwertklasse ab 220 EUR / m²)

Wert der Garage: 3.000 EUR

Gebädefaktor aus der Tabelle: 1.665 EUR / m² Wohnfläche

überschlägiger Wert: 70 m² x 1.665 EUR / m² + 3.000 EUR = rd. **119.500 EUR**

6.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist unter dem Punkt 5.2.1 des Grundstücksmarktberichtes beschrieben. Die nachfolgende Tabelle bezieht sich auf Zweitverkäufe von Wohnungseigentum.

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren											
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes									Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in m ²	Ø Kaufpreis in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Ø Bodenrichtwert	
Wohnungseigentum	3,4	148	1	78	1.316	5,9	25	42	80	210	17,7
Standardabw.	± 1,7			± 22	± 516	± 0,5	± 4	± 12		57	± 5,7

Als einer der wesentlichen Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinses und des Rohertragsfaktors stellte sich der Bodenrichtwert heraus. In der nachfolgenden Tabelle sind der Liegenschaftszinssatz und der Rohertragsfaktor für zwei unterschiedliche Bodenrichtwertklassen (BRW-Klassen) dargestellt. Bei den Bodenrichtwertklassen handelt es sich um die Bodenrichtwertklassen bis 215 EUR / m² und ab 220 EUR / m². (Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2018.)

Liegenschaftszinssätze / Rohertragsfaktoren											
Objektart	Liegenschaftszinssatz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes									Rohertragsfaktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäftsjahre	Ø Wohn-Nutzfläche in m ²	Ø Kaufpreis in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in EUR / m ² Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Ø Bodenrichtwert	
Wohnungseigentum											
BRW-Klasse bis 215	3,7	96	1	76	1.140	5,8	25	40	80	182	16,0
Standardabw.	± 1,6			± 24	± 365	± 0,5	± 4	± 12		21	± 4,5
BRW-Klasse ab 220	2,6	50	1	81	1.670	6,1	23	46	80	264	21,7
Standardabw.	± 1,4			± 18	± 587	± 0,4	± 3	± 12		67	± 6,9

7 Erbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbaurechte, Erbbauzinssätze

Das Erbaurecht 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 Erbaurechtes errichtete Gebäude gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbaurechtes und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten. Der Grund und Boden selbst bleibt Eigentum des Grundstückseigentümers. Für die Bestellung des Erbaurechtes 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 Erbaurechten vor, um einen gesicherten durchschnittlichen Erbbauzinssatz für das Gebiet der Stadt Recklinghausen zu ermitteln. Es wird daher auf den Grundstücksmarktbericht NRW 2018 des Oberen Gutachterausschusses hingewiesen (der Grundstücksmarktbericht 2019 erscheint voraussichtlich im September 2019). Der Obere Gutachterausschuss hat die Daten von 20 Gutachterausschüssen ausgewertet und einen durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus von 3,0 % (Standardabweichung $\pm 0,9$ %) vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert festgestellt. Der Erbbauzinssatz ist damit identisch mit dem Wert des Vorjahres. Die Spanne reicht von 1,2 % bis 4,7 %.

7.2 Erbaurechte (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser)

7.2.1 Marktanpassungsfaktoren für Erbaurechte

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

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

Der Gebäudewertanteil entspricht dem Sachwert der baulichen Anlagen.

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 Erbaurecht)
- 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 5.1.3).
- Kaufpreis, normiert auf ein schadenfreies Objekt.

Die zur Ableitung herangezogenen Erbaurechte hatten eine Restlaufzeit zwischen 10 und 71 Jahren und lagen in Gebieten mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und Bodenrichtwerten zwischen 155 und 280 EUR / m².

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 23 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 zur Verfügung. Anders als in den Vorjahren ist ein gesicherter Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis für das Erbbaurecht und dem finanzmathematischen Wert nicht nachweisbar. Der Marktanpassungsfaktor wird deshalb als Mittelwert mit

1,05

angegeben.

Beispiel:

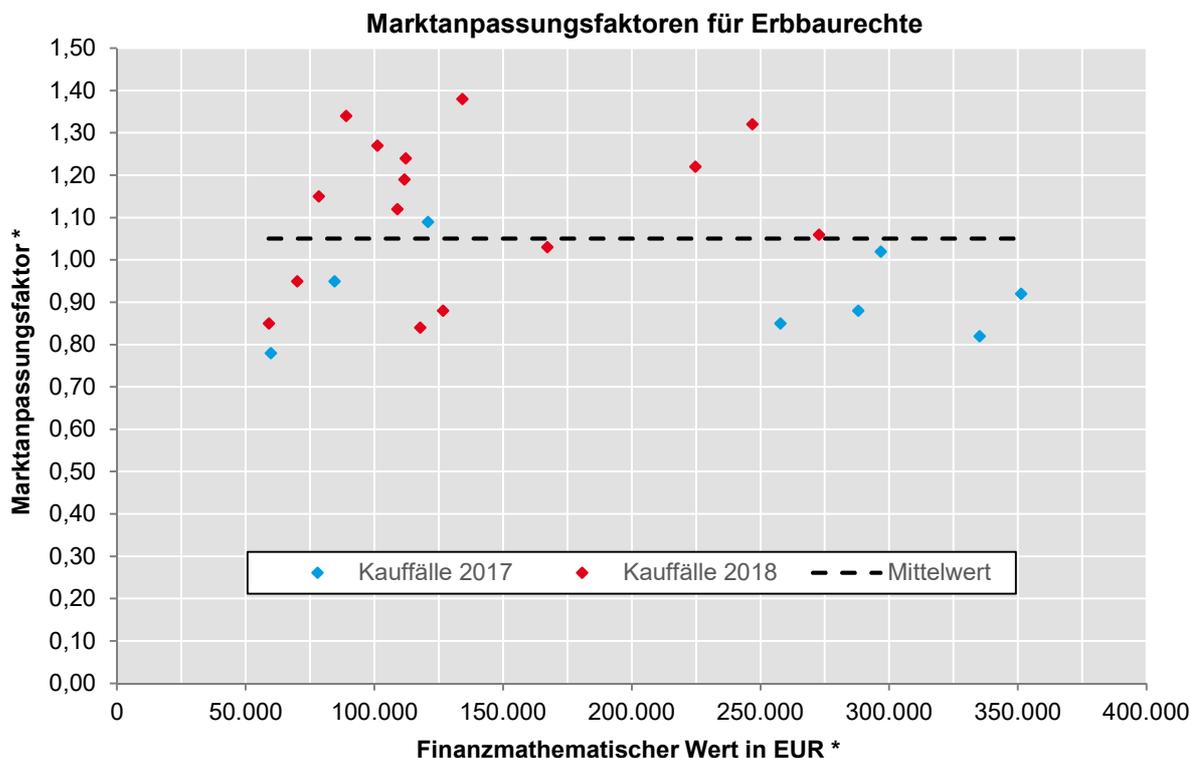
Der finanzmathematische Wert eines Erbbaurechtes wurde ohne Berücksichtigung von Baumängeln / Bauschäden (schadenfreies Objekt) zu 170.000 EUR ermittelt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dieser Wert mit dem Marktanpassungsfaktor von 1,05 zu multiplizieren. Der Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

170.000 EUR x 1,05 = **178.500 EUR**

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

Hinweis:

Bei der Verwendung des Marktanpassungsfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



* bezogen auf ein schadenfreies Objekt

7.2.2 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte

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

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Bodenwert:
 - beitrags- und abgabefreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
- Gebäudewert (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 5.1.3).
- Kaufpreis, normiert auf ein schadenfreies Objekt

Die zur Ableitung herangezogenen Erbbaurechte hatten eine Restlaufzeit zwischen 10 und 71 Jahren und lagen in Gebieten mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und Bodenrichtwerten zwischen 155 und 325 EUR /m².

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 26 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 zur Verfügung. Anders als in den Vorjahren ist ein gesicherter Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis für das Erbbaurecht und dem vorläufigen Sachwert des unbelasteten Grundstücks nicht nachweisbar. Der Vergleichswert wird deshalb als Mittelwert mit

0,74

angegeben.

Beispiel:

Der vorläufige Sachwert wurde zu 200.000 EUR ermittelt. Dieser Wert ist mit dem Vergleichsfaktor von 0,74 zu multiplizieren. Der Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

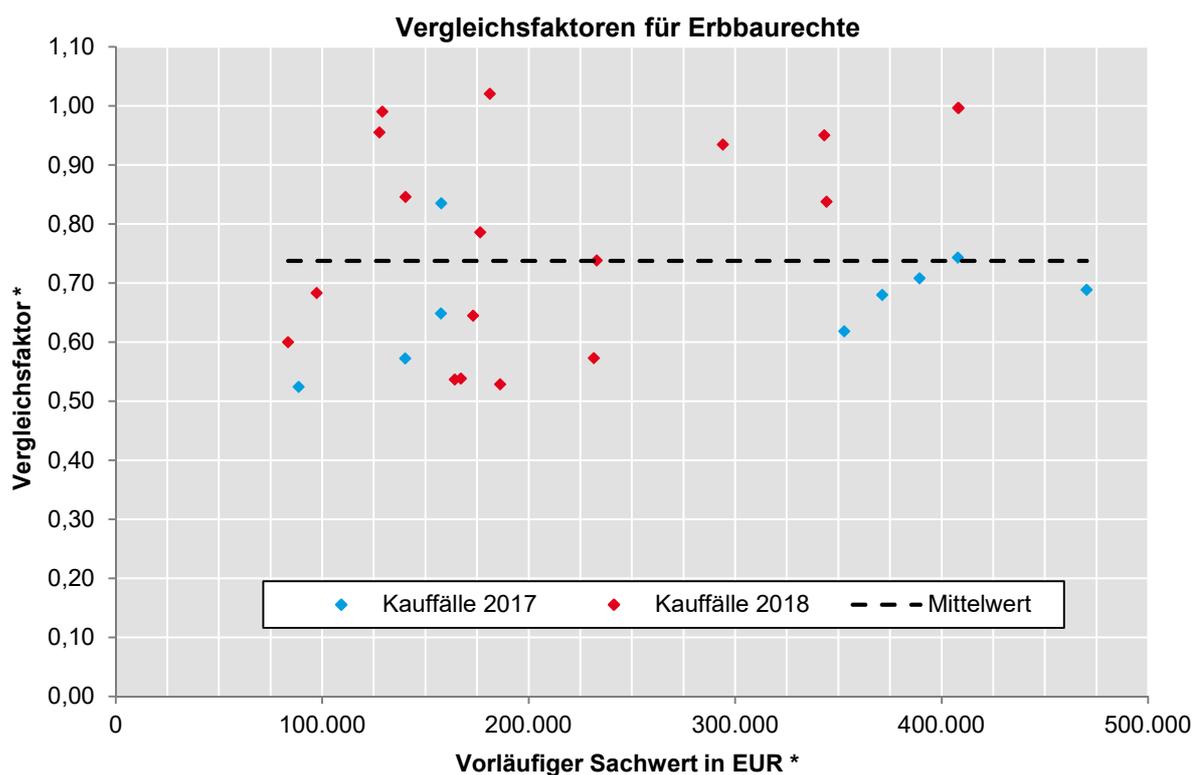
$$200.000 \text{ EUR} \times 0,74 = \mathbf{148.000 \text{ EUR}}$$

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

Hinweis:

Bei der Verwendung des Vergleichsfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

* bezogen auf ein schadenfreies Objekt



7.3 Erbbaugrundstücke (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke)

7.3.1 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke

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

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

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

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Bodenwertanteil
 - beitrags- und abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
 - Abzinsungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und des angemessenen Erbbauzinssatzes (hier regelmäßig 3 %)
 - vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzinssatz
 - Kapitalisierungsfaktor unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des Erbbaurechts und des angemessenen Erbbauzinssatzes (hier regelmäßig 3 %)
- Gebäudewertanteil
 - Gebäudewertanteile wurden bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors nicht berücksichtigt
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück lt. Vertrag

Die zur Ableitung herangezogenen Erbbaurechte hatten eine Restlaufzeit zwischen 28 und 74 Jahren und lagen in Gebieten mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und Bodenrichtwerten zwischen 155 und 285 EUR / m².

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.

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks}$$

Für die Auswertung standen 20 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 zur Verfügung. Anders als in den Vorjahren ist ein gesicherter Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis für das Erbgrundstück und dem Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nicht nachweisbar. Der Marktanpassungsfaktor wird deshalb als Mittelwert mit

1,94

angegeben.

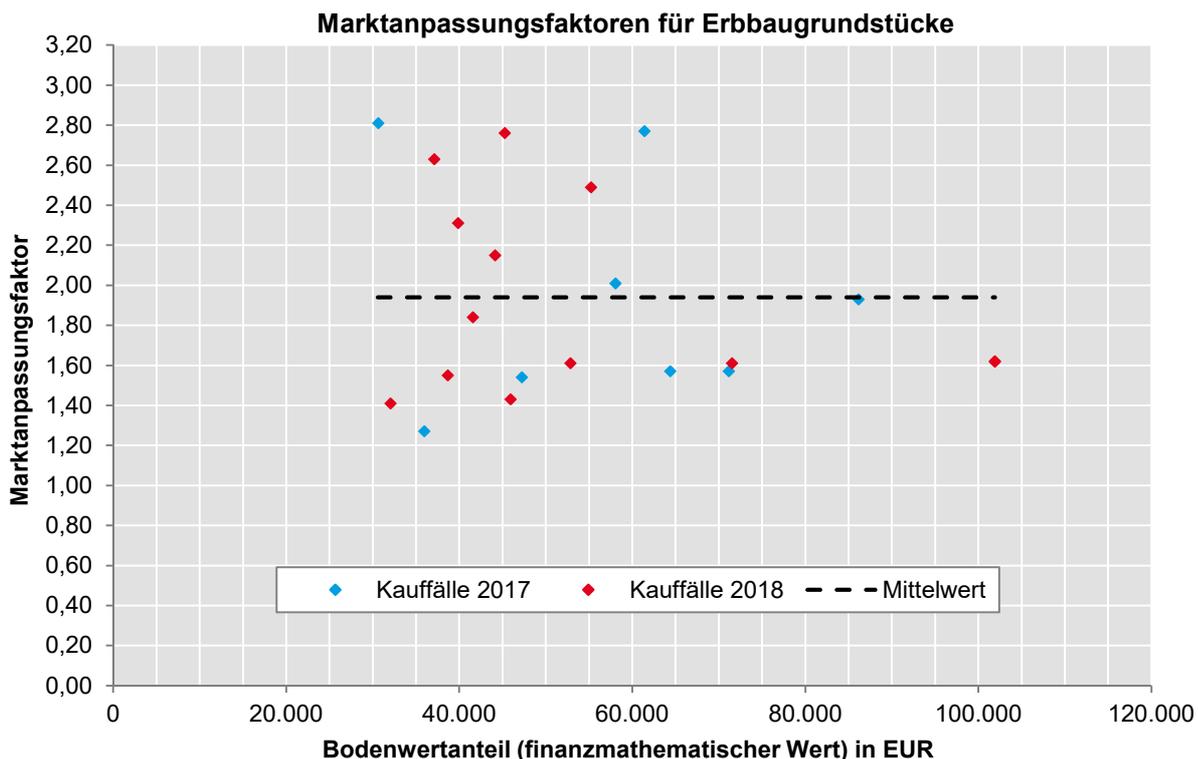
Beispiel:

Der finanzmathematisch ermittelte Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks wurde zu 30.000 EUR ermittelt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dieser Wert mit dem Marktanpassungsfaktor von 1,94 zu multiplizieren. Der marktangepasste Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$30.000 \text{ EUR} \times 1,94 = \mathbf{58.200 \text{ EUR}}$$

Hinweis:

Bei der Verwendung des Marktanpassungsfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



7.3.2 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)
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück lt. Vertrag

Die zur Ableitung herangezogenen Erbbaurechte hatten eine Restlaufzeit zwischen 28 und 74 Jahren und lagen in Gebieten mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und Bodenrichtwerten zwischen 155 und 300 EUR / m².

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.

$$\text{Vergleichsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{unbelasteter Bodenwert aus Bodenrichtwerten}$$

Für die Auswertung standen 24 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2017 und 2018 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

1,05

angegeben.

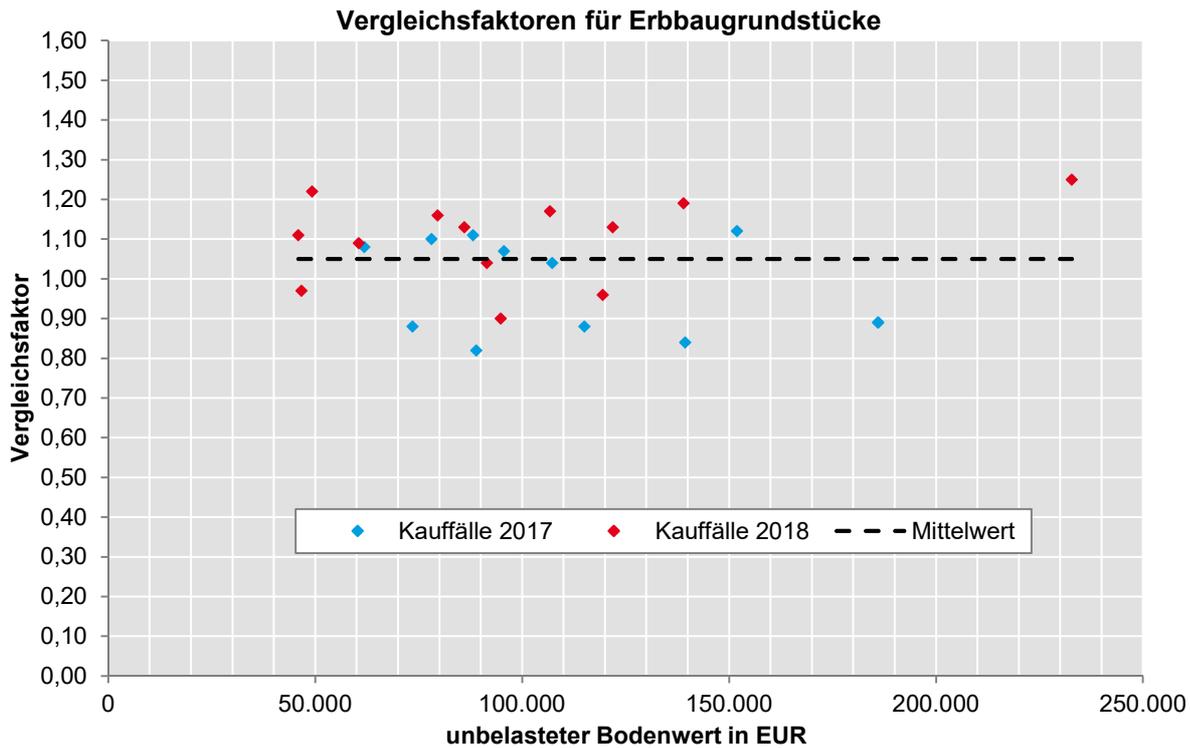
Beispiel:

Der unbelastete Bodenwert des Erbbaugrundstücks wurde zu 60.000 EUR ermittelt. Dieser Wert ist mit dem Vergleichsfaktor von 1,05 zu multiplizieren. Der Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$60.000 \text{ EUR} \times 1,05 = \mathbf{63.000 \text{ EUR}}$$

Hinweis:

Bei der Verwendung des Vergleichsfaktors ist wegen der großen Streuung der Einzelwerte das nachfolgend abgebildete Streudiagramm sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.



8 Modellbeschreibungen

Die Anwendung der in diesem Grundstücksmarktbericht vorgestellten Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze setzt eine modellkonforme Sachwertermittlung bzw. Ertragswertermittlung voraus. Die wesentlichen Modellparameter des zu Grunde gelegten Sachwertmodells und Liegenschaftszinsmodells sind unter den Punkten 5.1.3 Sachwertfaktoren und 5.2.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren beschrieben. Die vollständigen Modelle der AGVGA.NRW (Sachwertmodell und Liegenschaftsmodell) können unter www.boris.nrw.de → Standardmodelle abgerufen werden.

9 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses in der Stadt Recklinghausen

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Matthias Behrendt

Stellvertr. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter / Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Marlene Giering

Dipl.-Ing. Klaus Hartmann

Dipl.-Ing. Klaus Thelen

Ehrenamtliche Gutachter / Gutachterinnen

Rechtsanwalt Detlef Brozek (Mietsachverständiger)

Dipl.-Ing. Uwe-Peter Hansen

Dipl.-Ing. Wolfgang König (landw. Sachverständiger)

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Laboda

Dipl.-Ing. Gabriele Leps

Sachverständiger Dennis von Schamann

Dipl.-Ing. Ulf-Hendrik Scheiper M.Sc.

Dipl.-Ing. Gisbert Schwarzhoff

Dipl.-Ing. - Dipl.-Wirt.-Ing. Veit Tettenborn

Ehrenamtliche Gutachterinnen des Finanzamtes Recklinghausen

Regierungsbeschäftigte Elisabeth Prein

Regierungsbeamtin Christiane Gläßer

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Postanschrift: Rathausplatz 3/4, 45657 Recklinghausen

Dienstgebäude: Westring 51, 45659 Recklinghausen

Telefon: 02361 / 50 – 2449 bis 2453

E-Mail: gutachterausschuss@recklinghausen.de

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel u. in der Stadt Herten
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Tel.: 02361/53-3347 / -3047
gutachterausschuss@kreis-re.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in den
Städten Dorsten, Gladbeck und Marl
Halturner Straße 28
46284 Dorsten
Tel.: 02362/66-5080
gutachterausschuss@dorsten.de

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Herne
Dienstgebäude: Langkampstraße 36, 44652 Herne
Postanschrift: Postfach 10 18 20, 44621 Herne
Tel.: 02323/16-4633
gutachterausschuss@herne.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

www.boris.nrw.de

