



Grundstücksmarktbericht **2021** für die Stadt Recklinghausen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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 bis 2453

E-Mail: gutachterausschuss@recklinghausen.de

Internet: www.gars.nrw/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 46,00 EUR je Exemplar (gemäß Nr. 5.3.2.2 des Kostentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Copyright Stadt Recklinghausen

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen und Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

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 des Jahres 2020 (2019)	12
3.1.2	Anzahl der Verträge	13
3.1.3	Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmern	13
3.1.4	Verteilung der Kauffälle 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 Werte)	25
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	Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte	42
5.3.1	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	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	48
6.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	51
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	52
7.1	Bestellung neuer Erbbaurechte, Erbbauzinssätze	52

7.2	Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)	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 Köln eingerichtet.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

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.),
- Erstellung und 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 Grundstücksmark-

tes. 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 2021 gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Recklinghausen im Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020. 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 2020 stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Verträge, Umsatz

Im Jahr 2020 sind dem Gutachterausschuss insgesamt 946 notariell beurkundete Kaufverträge vorgelegt worden. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verträge um 83 (rd. 10 %) gestiegen. Mit 275,6 Mio. EUR wurde 2020 der höchste Geldumsatz seit dem Bestehen des Gutachterausschusses in der Stadt Recklinghausen (1982) registriert. Der größte Anteil entfällt dabei auf die bebauten Grundstücke (199,7 Mio. EUR) gefolgt von dem Teilmarkt Wohnungs- / Teileigentum (55,5 Mio. EUR) und dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (20,4 Mio. EUR). Gegenüber 2019 ist Geldumsatz insgesamt um 43,9 Mio. EUR gestiegen.

Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücken sind in 2020 sowohl bei der Anzahl der Kauffälle (+ 78 %) als auch beim Geldumsatz (+ 27 %) deutliche Steigerungen zu verzeichnen.

Der Geldumsatz wird seit Jahren im Wesentlichen von den Umsätzen im Bereich der baureifen Wohngrundstücke (individuelle Bauweise und Geschosswohnungsbau) geprägt. In 2020 wurden in diesem Marktsegment 12,15 Mio. EUR umgesetzt. Anhand des ausgewerteten Datenmaterials wurde festgestellt, dass die Preise für baureifes Wohnbauland, wie auch in den Vorjahren, weiter gestiegen sind. Entsprechend dem festgestellten Preisanstieg hat der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zum 01.01.2021 gestaffelt um 5 bis 50 EUR angehoben.

Auch bei den landwirtschaftlichen Flächen wurde die seit Jahren beobachtete steigende Tendenz bestätigt. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen wurden um 0,5 bis 1,0 EUR auf 7,0 bis 8,5 EUR angehoben.

Bebaute Grundstücke

Bei den bebauten Grundstücken sind sowohl die Anzahl der Kauffälle als auch der Geldumsatz gestiegen. Mit 509 Objekten wurden letztes Jahr 27 Objekte mehr veräußert als 2019. Beim Geldumsatz wurde im gleichen Zeitraum ein Anstieg von 166,8 Mio. EUR auf 199,7 Mio. EUR festgestellt.

Von besonderem Interesse bei den bebauten Grundstücken ist die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Beobachtung der Preisentwicklung im Grundstücksmarktbericht erfolgt jeweils für zwei zusammengefasste Jahrgänge. Wie der Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage der Jahre 2019 / 2020 mit den Kaufpreisen der Jahre 2018 / 2019 zeigt, sind für alle Gebäudearten die durchschnittlichen Kaufpreise gestiegen. So wurde in 2019 / 2020 für freistehende Häuser durchschnittlich rd. 347.000 EUR (gegenüber 2018 / 2019 + 8 %), für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser rd. 264.000 EUR (+ 7 %) und für Reihenmittelhäuser rd. 187.000 EUR (+ 7 %) gezahlt.

Die Aufteilung in unterschiedliche Baujahresklassen und ein langjähriger Vergleich der durchschnittlichen Kaufpreise sind unter dem Punkt 5.1.1 des Grundstücksmarktberichtes (Seiten 28 – 30) zusammengestellt.

Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern wurden 2019 / 2020 durchschnittlich 1.143 EUR / m² Wohnfläche gezahlt. Gegenüber 2018 / 2019 bedeutet das eine Steigerung um 56 EUR / m² bzw. um rd. 5 %.

Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kauffälle bei den Eigentumswohnungen ist gegenüber 2019 um 6 auf 289 gestiegen. Im Rahmen der Auswertung wurde erneut ein Anstieg bei der Preisentwicklung festgestellt. Für neuwertige Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) beträgt der durchschnittliche Kaufpreis 3.530 EUR je m² Wohnfläche. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 9,5 %. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen (Zweitverkäufe) wurde eine unterschiedliche Entwicklung beobachtet. Während bei den älteren Wohnungen die Preise tlw. gefallen sind, sind sie bei den jüngeren Wohnungen tlw. überdurchschnittlich gestiegen. So ist z.B. in der Baujahresklasse 1961 – 1970 der durchschnittliche Kaufpreis mit 995 EUR / m² Wohnfläche in etwa auf das Niveau des Jahres 2016 gesunken. In der Baujahresklasse 1991 – 2000 dagegen ist der durchschnittliche Kaufpreis mit 1.809 EUR / m² Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr um 12,5 % gestiegen. Der mittlere Preisanstieg für gebrauchte Eigentumswohnungen wurde mit 1,4 % ermittelt.

Die langjährige Preisentwicklung in den einzelnen Baujahresklassen ist unter dem Punkt 6.1.2 ab Seite 44 dargestellt.

Zwangsversteigerungen

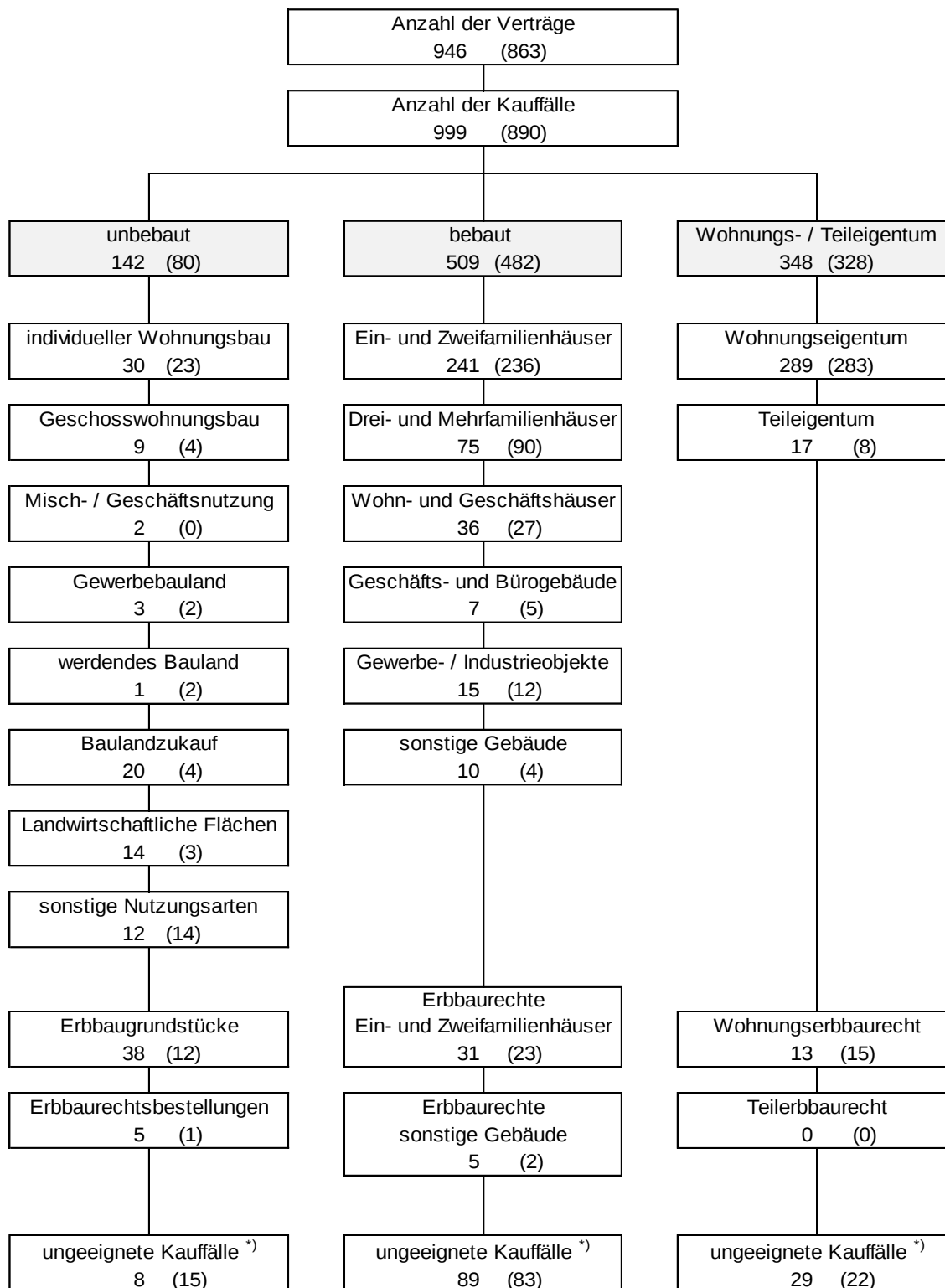
In den Zahlen des Grundstücksmarktberichtes sind Zwangsversteigerungen nicht enthalten. Im Jahr 2020 wurden dem Gutachterausschuss 4 Zwangsversteigerungsfälle von bebauten Grundstücken mit einem Gesamtvolumen von 1,36 Mio. EUR mitgeteilt. (2019: 11 Fälle, 7 bebaute Grundstücke und 4 Eigentumswohnungen, Gesamtvolumen 1,45 Mio. EUR.)

Der Zuschlag lag bei den bebauten Grundstücken durchschnittlich rd. 20 % (2019: rd. 1%) 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 des Jahres 2020 (2019)



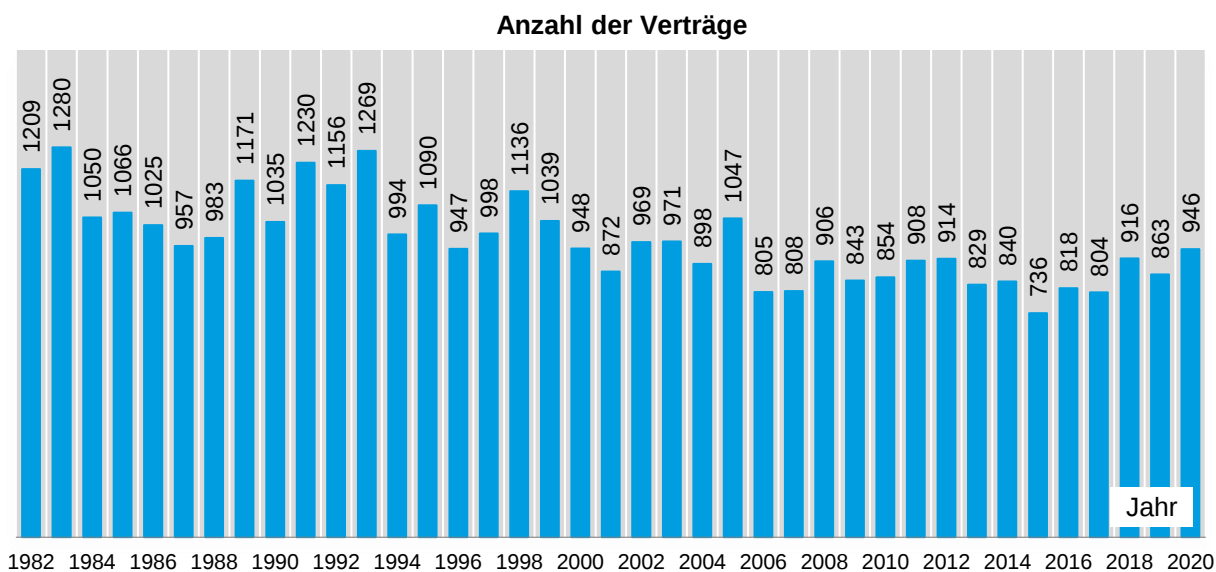
*) Bei den ungeeigneten Kauffällen handelt es sich um Kauffälle des nicht gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, wie z. B. Schenkungen oder Verkäufe innerhalb der Familie. Diese Kauffälle sind für die vertiefte Auswertung und für die Feststellung der Preisentwicklung ungeeignet. In den nachfolgenden Angaben 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, Erbbau-rechtsbestellungen, 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 2020 sind 946 Verträge von den beurkundenden Stellen übersandt worden. Gegenüber dem Vorjahr mit 863 Verträgen entspricht das einer Zunahme von 83 Verträgen (= 9,6 %). Im langjäh-rigen Vergleich handelt es sich um das höchste Vertragsaufkommen seit 2006. Ein Kaufvertrag kann mehrere selbstständige Objekte mit gesondert angegebenen Kaufpreisen enthalten. In den 946 Verträ-gen des Jahres 2020 wurden insgesamt 999 Objekte (= Anzahl der Kauffälle) gehandelt.



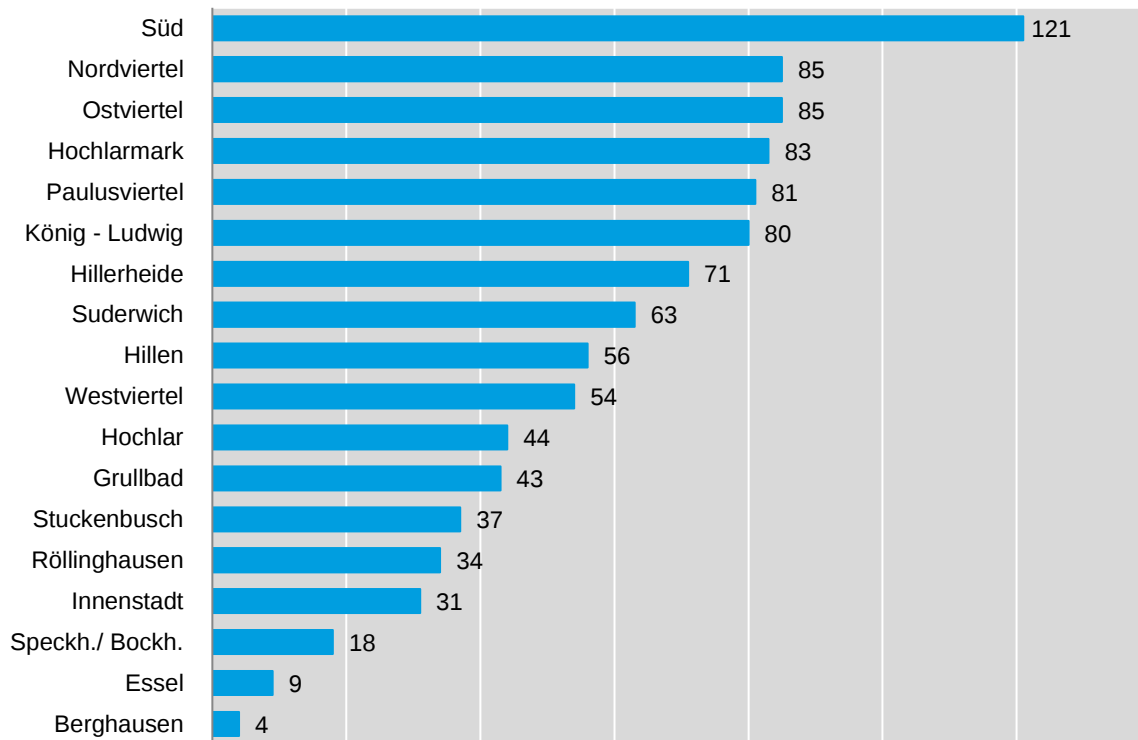
3.1.3 Aufteilung der Verträge nach Marktteilnehmern

Die überwiegende Anzahl der Verträge wurde zwischen Privatpersonen geschlossen (737 Verträge = 78 %). Es folgt der Abschluss von Verträgen zwischen Firmen (Gewerbe und Industrie, Versorgungs-unternehmen) und Privatpersonen (65 Verträge = 7 %).

Verkäufer	Erwerber				
	Privat	Wohnungsbau-gesellschaften, Immobilien-unternehmen	Gewerbe und Industrie, Versorgungs-unternehmen	Körperschaften des öffentlichen Rechts	Sonstige
Privat	737	2	36	9	1
Wohnungsbaugesellschaften, Immobilienunternehmen	41	0	2	1	0
Gewerbe und Industrie, Versorgungsunternehmen	65	1	15	0	1
Körperschaften des öffentlichen Rechts	17	2	6	0	0
Sonstige	7	1	2	0	0

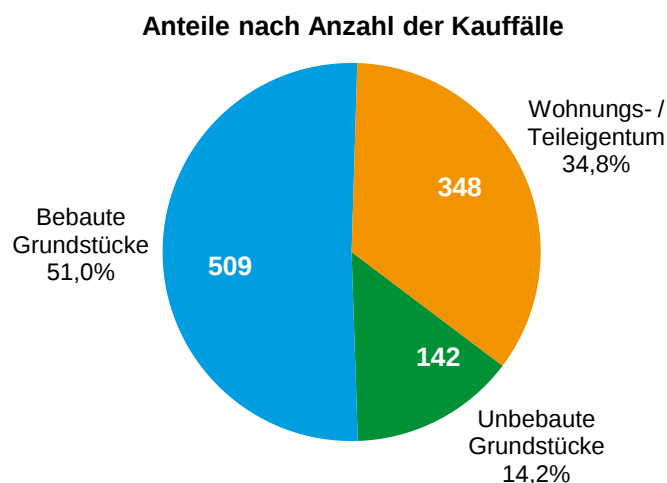
3.1.4 Verteilung der Kauffälle auf die Stadtteile

Mit Abstand die meisten Kauffälle entfallen auf den Stadtteil Süd (121), gefolgt vom Nord- und Ostviertel (jeweils 85) und Hochlarmark (83). Der Grundstücksmarkt in Recklinghausen Süd wird im Wesentlichen durch die Verkäufe von bebauten Grundstücke (56 Kauffälle) sowie Wohnungs- und Teileigentum (54 Kauffälle) geprägt. Die wenigsten Kauffälle wurden in den Stadtteilen Berghausen und Essel (4 bzw. 9) abgeschlossen.



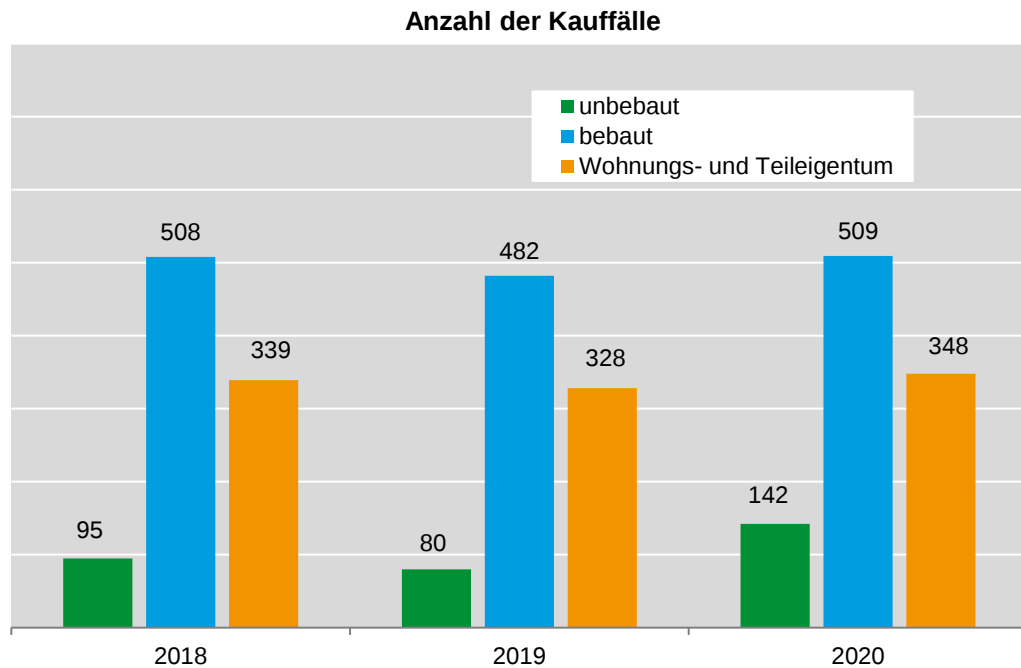
3.1.5 Anzahl der Kauffälle nach Grundstücksarten gegliedert

Das Marktgeschehen der drei bedeutendsten Teilmärkte - unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Wohnungs- / Teileigentum - stellt sich prozentual für 2020 wie folgt dar:



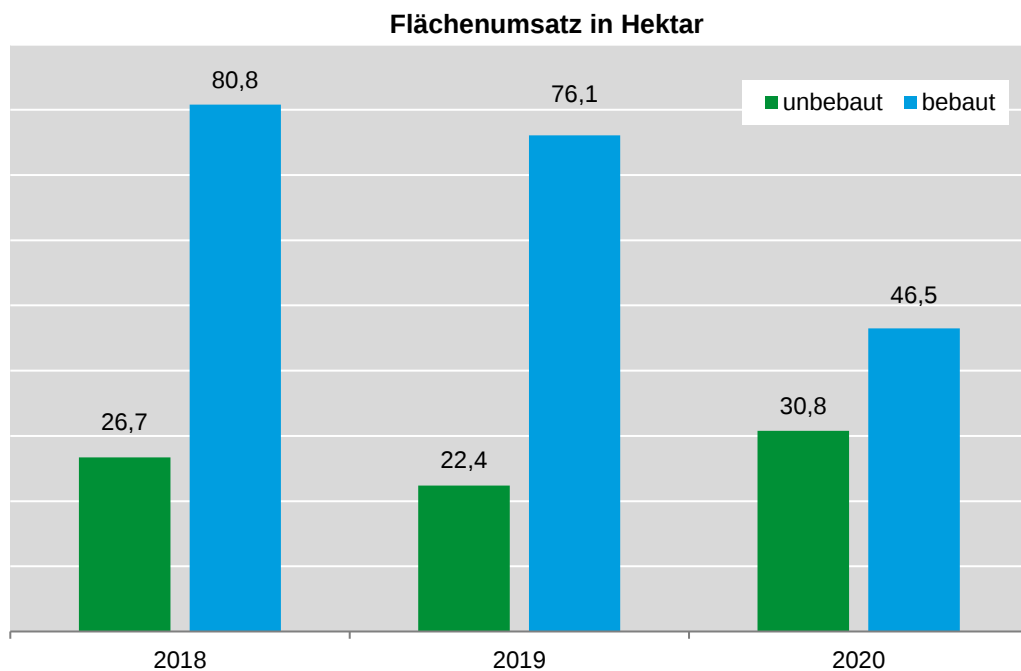
Der größte Anteil am Immobilienmarkt ist mit 51,0 % bei den bebauten Grundstücken gegeben, es folgt das Wohnungs- / Teileigentum mit 34,8 % und der Teilmarkt unbebaute Grundstücke mit 14,2%.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte in den letzten drei Jahren. Aus dem Diagramm ist ersichtlich, dass das Vertragsaufkommen des Jahres 2020 im Vergleich zum Vorjahr in allen 3 Teilmärkten gestiegen ist. Der größte Anstieg ist mit 62 Kauffällen (= 78 %) bei den unbebauten Grundstücken zu beobachten.



3.1.6 Flächenumsatz

Das nachfolgende Diagramm zeigt den Flächenumsatz in Hektar (ha) in den Teilmärkten unbebaute und bebaute Grundstücke in den letzten drei Jahren. Bei den unbebauten Grundstücken ist eine Steigerung um 8,4 ha (= 38%), bei den bebauten Grundstücken ein Rückgang um 29,6 ha (= 39 %) festgestellt worden.

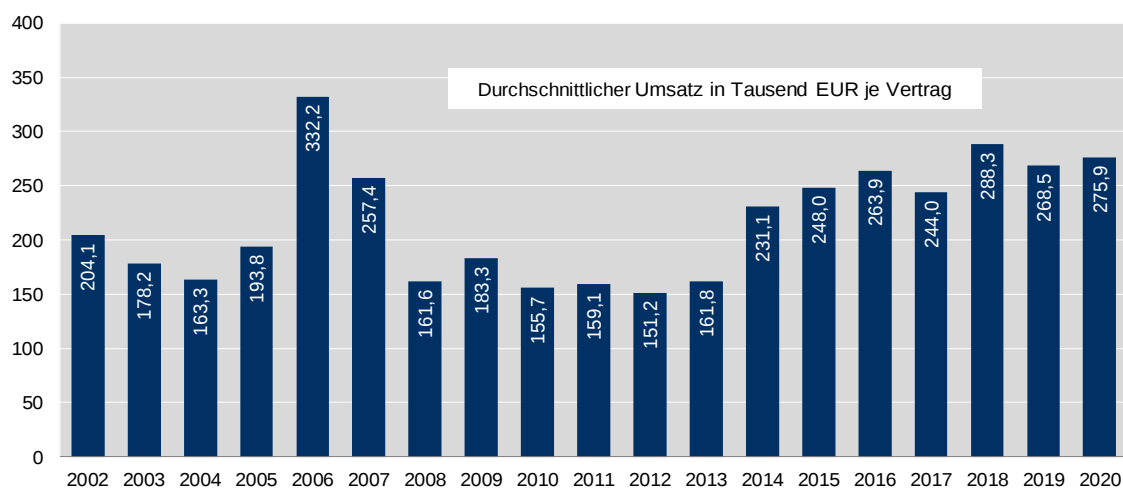
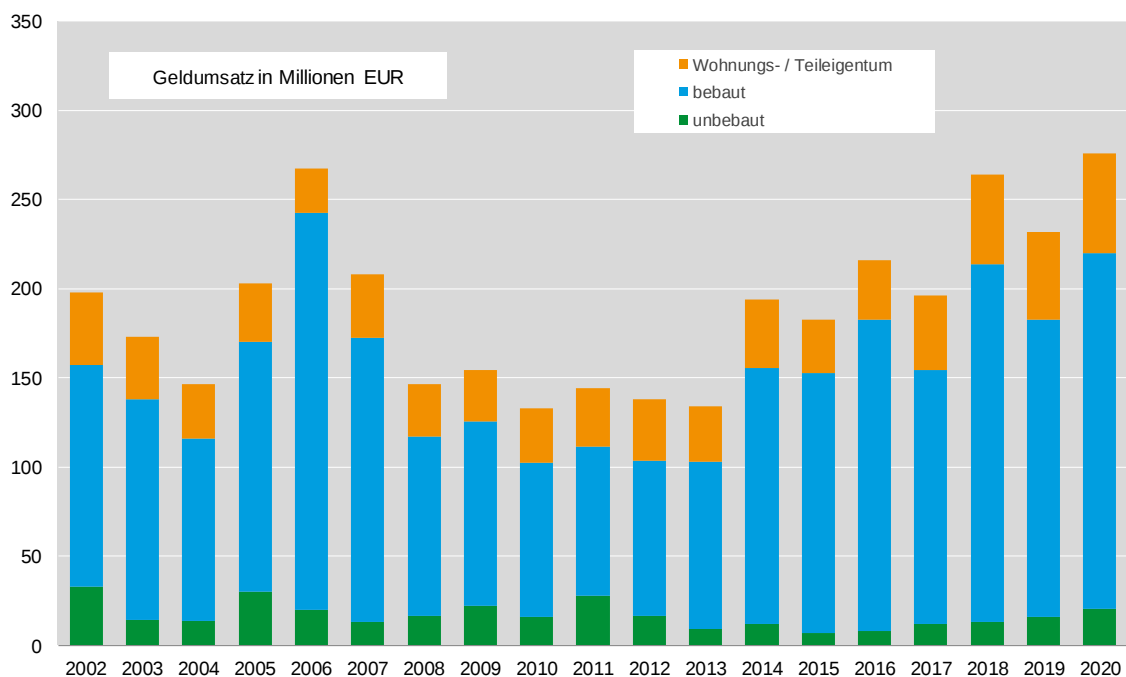


3.1.7 Geldumsatz

Beim Gesamtumsatz ist seit 2014 insgesamt eine steigende Tendenz zu beobachten. Im Jahr 2020 wurden mit 275,6 Mio. EUR 43,9 Mio. EUR (= 19 %) mehr umgesetzt als 2019 und 11,6 Mio. EUR (= 4 %) mehr als 2018. Der bisherige Rekordumsatz des Jahres 2006 wurde um 8,2 Mio. EUR (= 3 %) übertroffen.

Die Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr ist in allen 3 Teilmärkten zu beobachten. Bei den unbebauten Grundstücken beträgt der Anstieg 27 %, bei den bebauten Grundstücken 20 % und beim Wohnungs- und Teileigentum 14 %. Der durchschnittliche Umsatz pro registriertem Vertrag beträgt rd. 276.00 EUR. Es ist der dritthöchste Wert seit 2002.

Teilmarkt	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
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	13,4	16,1	20,4
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	142,7	200,4	166,8	199,7
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	41,6	50,2	48,8	55,5
Gesamt- summe	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	264,0	231,7	275,6



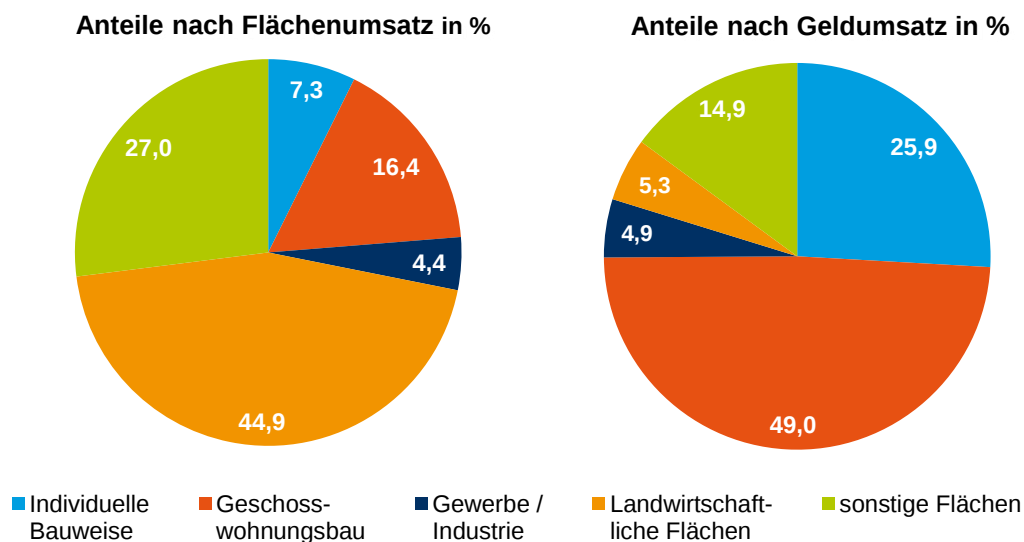
3.2 Unbebaute Grundstücke

Für das Jahr 2020 wurden insgesamt 142 Kauffälle über unbebaute Grundstücke registriert. Das entspricht einer Zunahme von 62 Kauffällen (= 78 %). 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 (nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr, ohne Erbbaugrundstücke und Erbbaurechtsbestellungen) sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

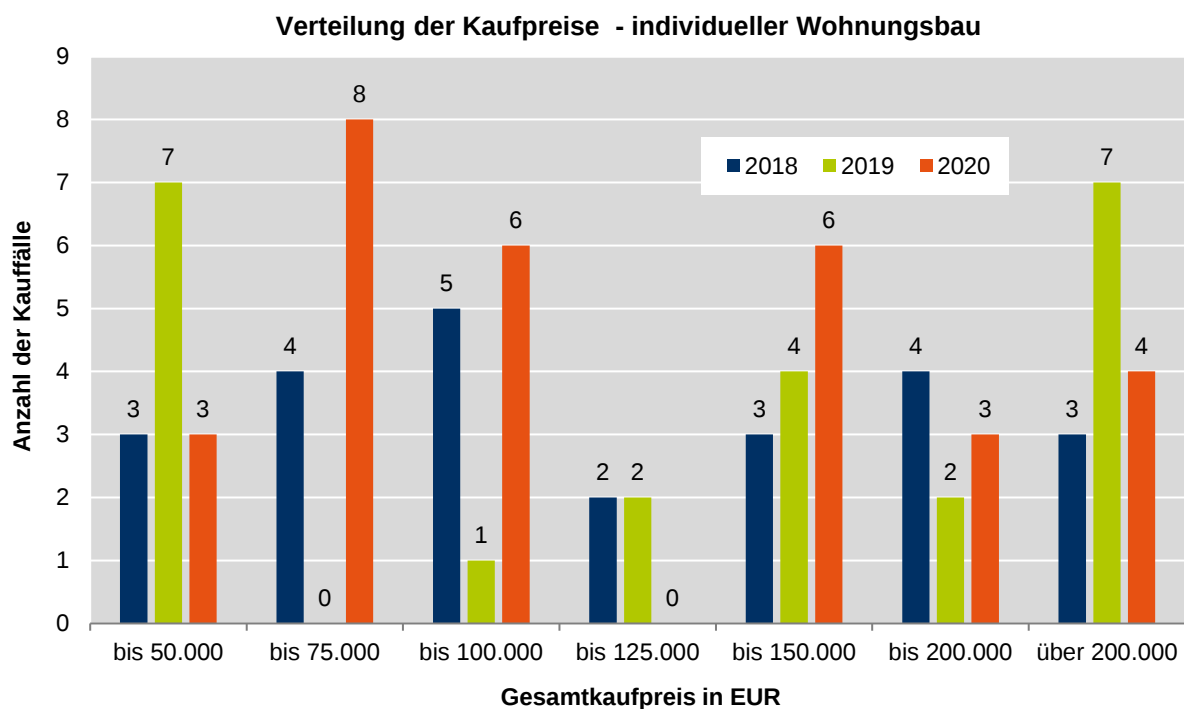
Grundstücksart	2018			2019			2020		
	Anzahl der Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Geld-umsatz Mio. EUR	Anzahl der Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Geld-umsatz Mio. EUR	Anzahl der Kauf-fälle	Flächen-umsatz ha	Geld-umsatz Mio. EUR
baureifes Land - Individuelle Bauweise	24	1,64	3,87	23	2,21	4,65	30	1,77	4,20
baureifes Land - Geschosswohnungsbau	9	0,85	2,80	4	0,83	3,05	9	4,01	7,95
baureifes Land - Gewerbe / Industrie	4	1,33	0,39	2	1,48	0,37	3	1,08	0,79
Landwirtschaftl. Flächen	5	6,47	0,72	3	3,51	0,33	14	10,98	0,87
sonstige Flächen	27	8,61	3,54	20	9,58	5,20	35	6,62	2,42
Summe	69	18,90	11,32	52	17,61	13,60	91	24,46	16,23

Der Geldumsatz bei den unbebauten Grundstücken wird 2020 im Wesentlichen von den Umsätzen im Bereich des baureifen Landes für den Geschosswohnungsbau geprägt. Im Vergleich zu den Jahren 2018 und 2019 ist hier ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen (184 bzw. 161 %). Beim individuellen Wohnungsbau ist der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr, trotz einer um 30 % höheren Anzahl der Kauf-fälle, um 0,45 Mio. EUR (= 10 %) gefallen. Unter dem Punkt sonstige Flächen sind Arrondierungsflächen (Baulandzukäufe), forstwirtschaftliche Flächen, Flächen des werdenden Baulandes und sonstige Nutzungsarten zusammengefasst. Hier stellen die Arrondierungsflächen mit 20 Kauffällen die größte Untergruppe dar.

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.



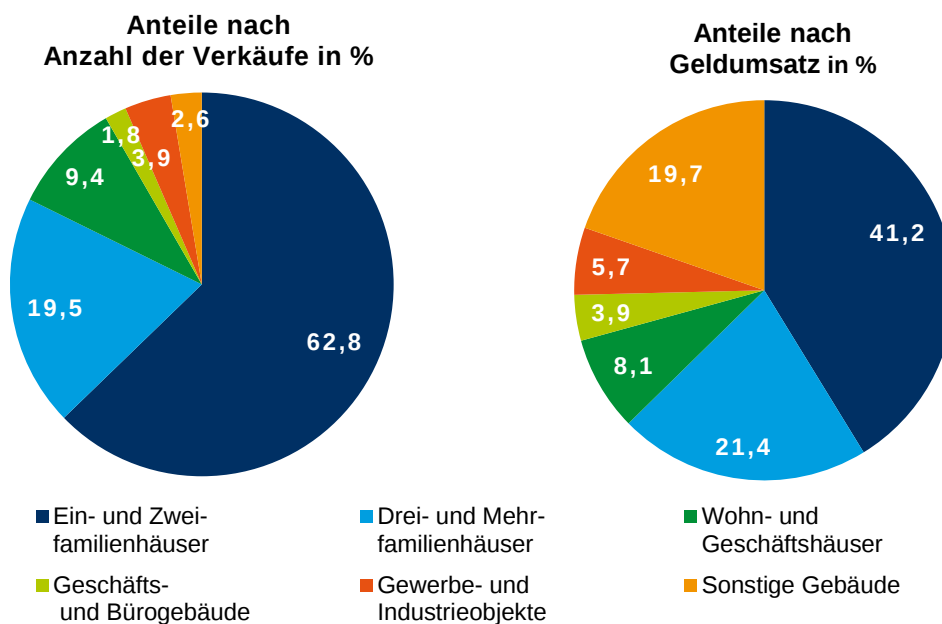
3.3 Bebaute Grundstücke

Im Teilmarkt bebaute Grundstücke liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 509 Kauffälle vor. Damit wurden 27 Kauffälle (= 6 %) mehr als im Vorjahr registriert. 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.

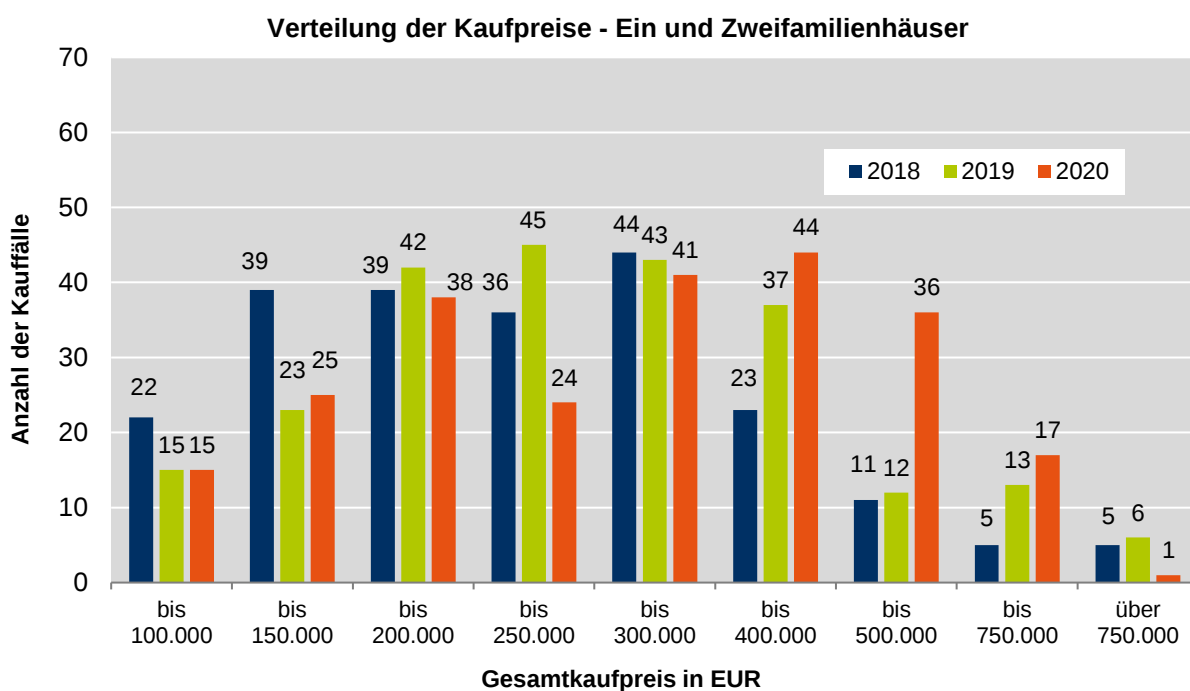
Gebäudeart	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio. EUR			Geldumsatz je Kauffall in Tausend EUR		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Ein- und Zweifamilienhäuser	224	236	241	54,43	65,31	70,96	243	277	294
Drei- und Mehrfamilienhäuser	89	90	75	31,45	39,54	36,86	353	439	491
Wohn- und Geschäftshäuser	41	27	36	29,71	11,64	13,88	725	431	386
Geschäfts- und Bürogebäude	12	5	7	18,80	16,37	6,70	1.567	3.274	957
Gewerbe- und Industrieobjekte	22	12	15	12,19	9,70	9,84	554	809	656
Sonstige Gebäude	8	4	10	5,85	2,97	33,83	731	743	3.383
Summe	396	374	384	152,43	145,53	172,07			

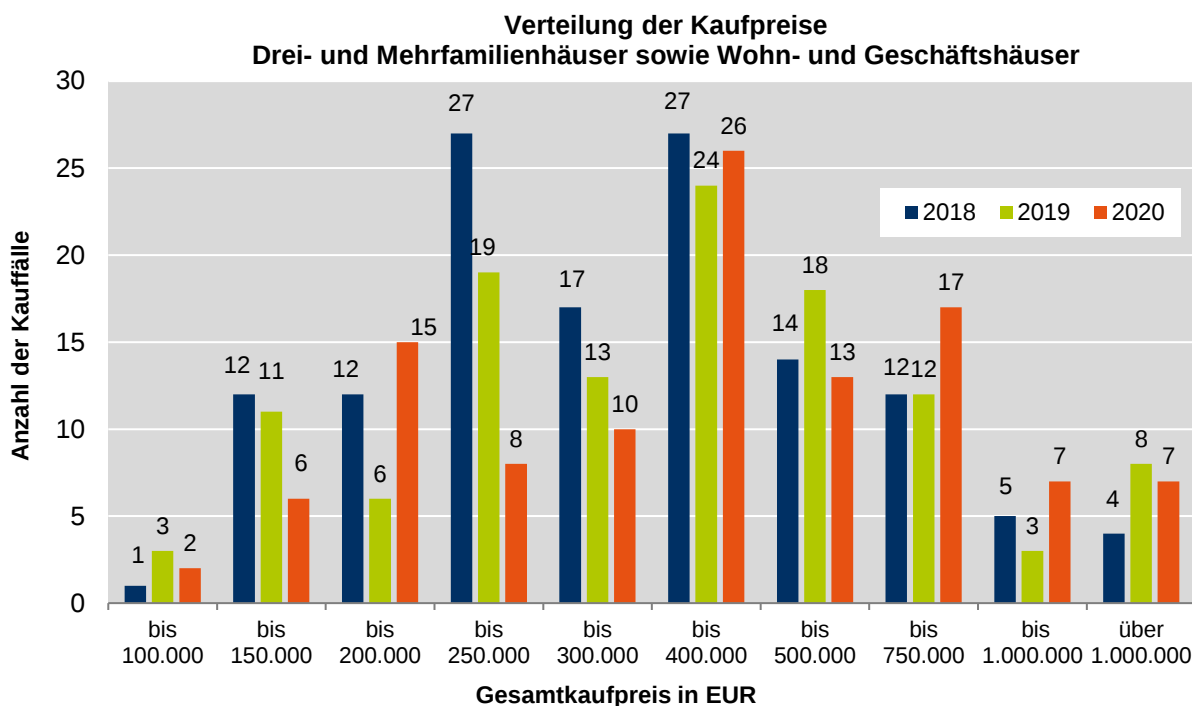
Aus der Tabelle lässt sich ablesen, dass der Geldumsatz je Kauffall sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Drei- und Mehrfamilienhäuser in den letzten 3 Jahren kontinuierlich gestiegen ist. Wurden 2018 für Ein- und Zweifamilienhäuser je Kauffall noch durchschnittlich 243.000 EUR umgesetzt, so stieg der Umsatz im Jahr 2020 je Kauffall auf 294.000 EUR. Das entspricht einem Anstieg von 21 %. Bei den Drei- und Mehrfamilienhäusern ist der Umsatz je Kauffall von 353.000 EUR im Jahr 2018 auf 491.000 EUR in 2020 (= 39 %) noch deutlicher gestiegen. Der Gesamtumsatz stellt mit 172,07 Mio. EUR ebenfalls den höchsten Wert der letzten 3 Jahre dar. Auffallend ist der sehr hohe Anteil der sonstigen Gebäude am Gesamtumsatz (33,83 Mio. EUR).

Die Verteilung der Kauffälle auf die einzelnen Gebäudearten stellt sich für das Berichtsjahr 2020 prozentual wie folgt dar:



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





Aus den Diagrammen lässt sich ablesen, dass die meisten Kaufobjekte in den mittleren Preiskategorien liegen. Es lässt sich aber auch feststellen, dass die Anzahl der Preise in den oberen Preisklassen leicht zunimmt.

3.4 Wohnungseigentum / Teileigentum

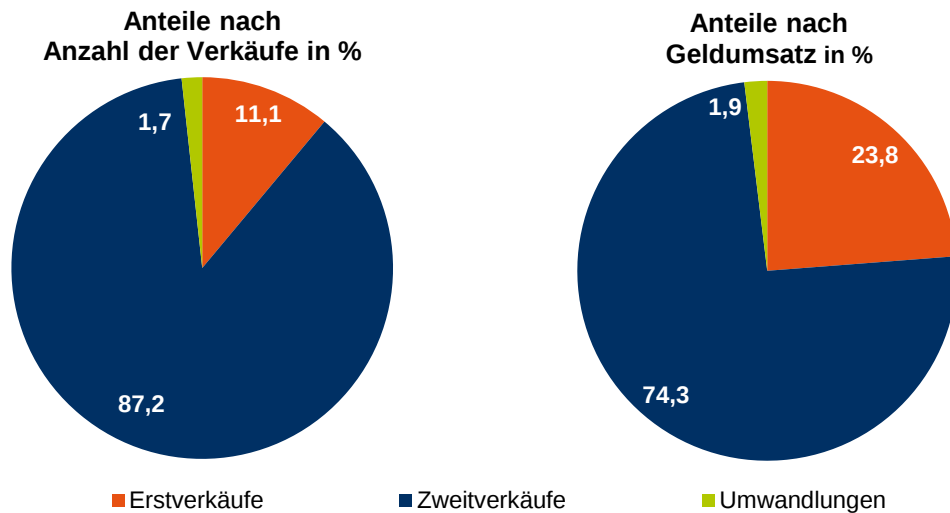
Im Marktsegment Wohnungseigentum / Teileigentum liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 348 Kauffälle vor. Gegenüber 2019 ist die Anzahl der Kauffälle um 20 (= 6 %) gestiegen. Die Aufteilung auf die einzelnen Teilmärkte ergibt sich aus der Tabelle unter dem Punkt 3.1.1.

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.

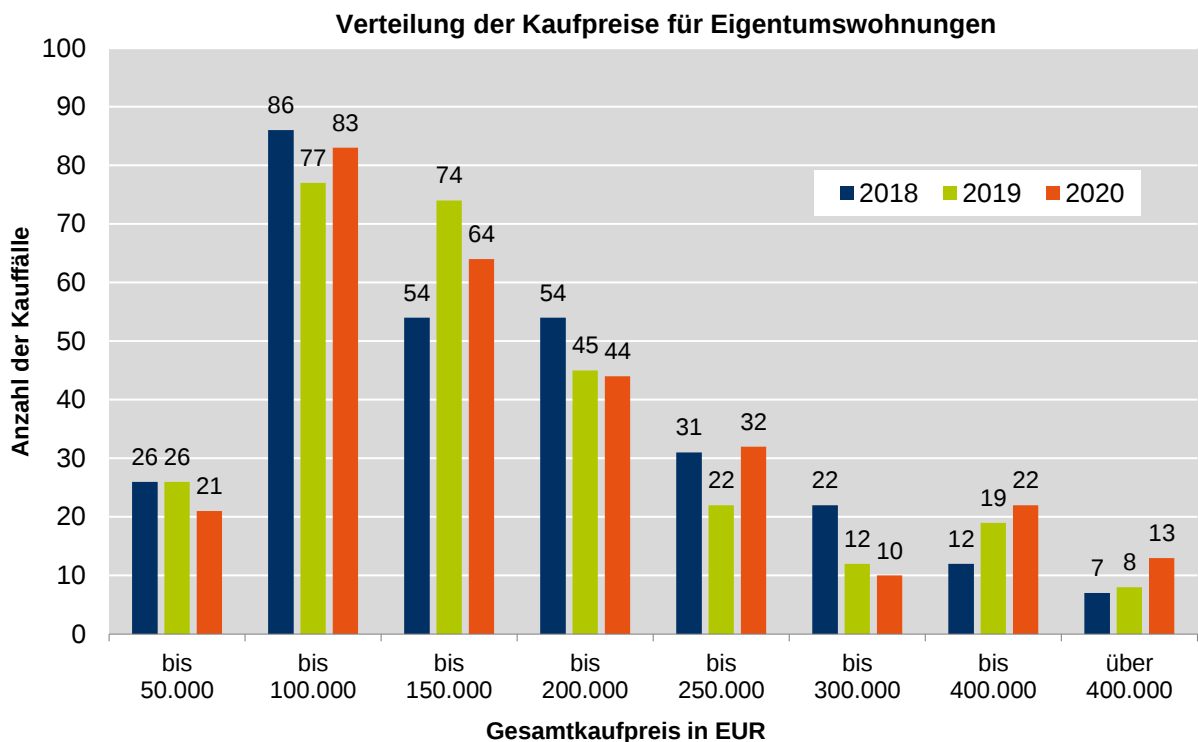
Wohnungseigentum	Anzahl der Verkäufe			Geldumsatz Mio. EUR		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Erstverkäufe	68	36	32	18,43	11,57	11,08
Zweitverkäufe	221	245	252	26,48	31,61	34,59
Umwandlungen	3	2	5	0,37	0,49	0,89
gesamt	292	283	289	45,28	43,67	46,56

Auffallend in der Zusammenstellung ist der stetige Anstieg des Geldumsatzes bei den Zweitverkäufen. Lag der Umsatz im Jahr 2018 noch bei 26,48 Mio. EUR, so ist er auf 31,61 Mio. EUR im Jahr 2019 und auf 34,59 Mio. EUR im Jahr 2020 gestiegen. Bei den Erstverkäufen erreicht der Geldumsatz mit 11,08 Mio. EUR in etwa das Niveau des Vorjahres (11,57 Mio. EUR).

Die Verteilung der Kauffälle des Jahres 2020 auf die einzelnen Kategorien (Erstverkäufe, Zweitverkäufe und Umwandlungen) ist in den folgenden Diagrammen grafisch dargestellt.



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



Im Jahr 2020 liegen die meisten Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Preiskategorien zwischen 50.000 EUR und 150.000 EUR. Es fällt aber auch auf, dass bei den Preisen oberhalb von 300.000 EUR die Anzahl der Kauffälle stetig zunimmt.

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Wohnbauflächen

Die Auswertung der Kaufpreise des Jahres 2020 über den Verkauf von Wohnbauland hat ergeben, dass sich der seit 2016 beobachtete Preisanstieg weiter fortsetzt. Gegenüber 2019 sind die Preise für Wohnbauland im Mittel um rd. 9 % gestiegen. 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 11.02.2021 auf der Grundlage dieser Auswertung und unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt beschlossen, die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen, mit Ausnahme eines Neubaugebietes, gestaffelt um 5 bis 50 EUR / m² anzuheben. Die Anhebung umfasst auch die Bodenrichtwerte für Wohngebiete in der westlichen Innenstadt. Die langjährige Preisentwicklung für Wohnbauflächen seit 1982 ist unter dem Punkt 4.6.5 – Bodenpreisindexreihe dargestellt.

Hinweis: Bei der Auswertung der Kauffälle wurde festgestellt, dass für Baugrundstücke, auf denen die Errichtung von Eigentumswohnungen geplant ist, zum Teil höhere Kaufpreise gezahlt werden als für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau bzw. für den Mietwohnungsbau.

4.2 Gemischte Bauflächen, Bauflächen in Kerngebieten

Der Gutachterausschuss hat in der Bodenrichtwertsitzung die Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen an die allgemeine Entwicklung der Baulandpreise angepasst und die entsprechenden Bodenrichtwerte um 10 bis 40 EUR / m² angehoben. In den Kerngebieten der Innenstadt, innerhalb der Wälle, wurden im Allgemeinen die Bodenrichtwerte nicht verändert. Lediglich bei 5 Bodenrichtwerten bis einschließlich 410 EUR / m² (in der westlichen Innenstadt und an der Wall-Innenseite) wurde durch Erhöhungen von 40 EUR / m² eine Angleichung an die allgemeine Entwicklung vorgenommen. An den Außenseiten der Wälle wurde eine Anhebung der Bodenrichtwerte um 30 - 40 EUR / m² beschlossen.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Bei Gewerbebauland konnten keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden. Nach der letzten Erhöhung der Bodenrichtwerte im Jahr 2018 beschloss der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im Jahr 2021 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 2020 fortgesetzt hat. Entsprechend dieser Entwicklung hat der Gutachterausschuss eine Anpassung der Bodenrichtwerte beschlossen. Die aktuellen Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen liegen bei 7,0 EUR / m² in Stuckenbusch und der Brandheide sowie bei 8,5 EUR / m² in Speckhorn, Bockholt, Suderwich und Essel. Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen liegen unverändert bei 1,5 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 abgabenfreien Bodenrichtwertes für Wohnbauland 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 beige-fügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 1 BauGB und § 37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO 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 (Reihen Häuser, 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.

Für die über BORIS.NRW bereitgestellten Daten gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen und Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

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

Auszug aus BORIS.NRW:



Für den mobilen Abruf von Bodenrichtwerten steht eine kostenlose „BORIS-plus.NRW App“ zur Verfügung. Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt auch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

4.6.3 Übersicht über die Bodenrichtwerte (gebietstypische Werte)

Auf der Grundlage der ermittelten Bodenrichtwerte werden jährlich gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte beschlossen. Diese dienen der Erstellung von regionalen bzw. landesweiten Übersichten.

In der nachstehenden Übersicht sind als gebietstypische Werte die durchschnittlichen beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwerte in 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 abgabenfrei	420	260	190
Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Grundstücksfläche: 250-500 m ² beitrags- und abgabenfrei	320	260	190
Reihenmittelhäuser Grundstücksfläche: 150-300 m ² beitrags- und abgabenfrei	290	260	190
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 abgabenfrei	330	260	210
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 abgabenfrei	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 abweichenden 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	T i e f e d e s B e w e r t u n g s g r u n d s t ü c k s					
	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 Be- wertungsstufe (Grundstücksqua- lität), z.B. Gartenland in Wohnge- bieten
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 Be- wertungsstufe (Grundstücksqua- lität), z.B. Hinterland (Nutzung im Zusammenhang mit der Vorder- landbebauung) in Mischgebieten oder landw. Fläche in Dorfgebie- ten 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 gehandelt werden.

Beispiele für die Anwendung der Tabelle

1. Grundstückstiefe bis 40 m

Bodenrichtwert bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 35 m Tiefe: 200 EUR / m²
Tiefe des zu bewertenden Grundstücks: 28 m
Umrechnungsfaktor aus der Tabelle: 1,03
Wert des zu bewertenden Grundstücks
unter Berücksichtigung der Tiefe: $= 200 \text{ EUR / m}^2 \times 1,03 = \mathbf{206,00 \text{ EUR / m}^2}$

2. Grundstückstiefe über 40 m

Bodenrichtwert bezogen auf ein Richtwertgrundstück von 35 m Tiefe: 200 EUR / m²
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) $= 200 \text{ EUR / m}^2 \times 0,97 = \mathbf{194,00 \text{ EUR / m}^2}$
- ab 40 m Tiefe (Gartenland) $= 10 \% \text{ von } 200 \text{ EUR / m}^2 = \mathbf{20,00 \text{ EUR / m}^2}$

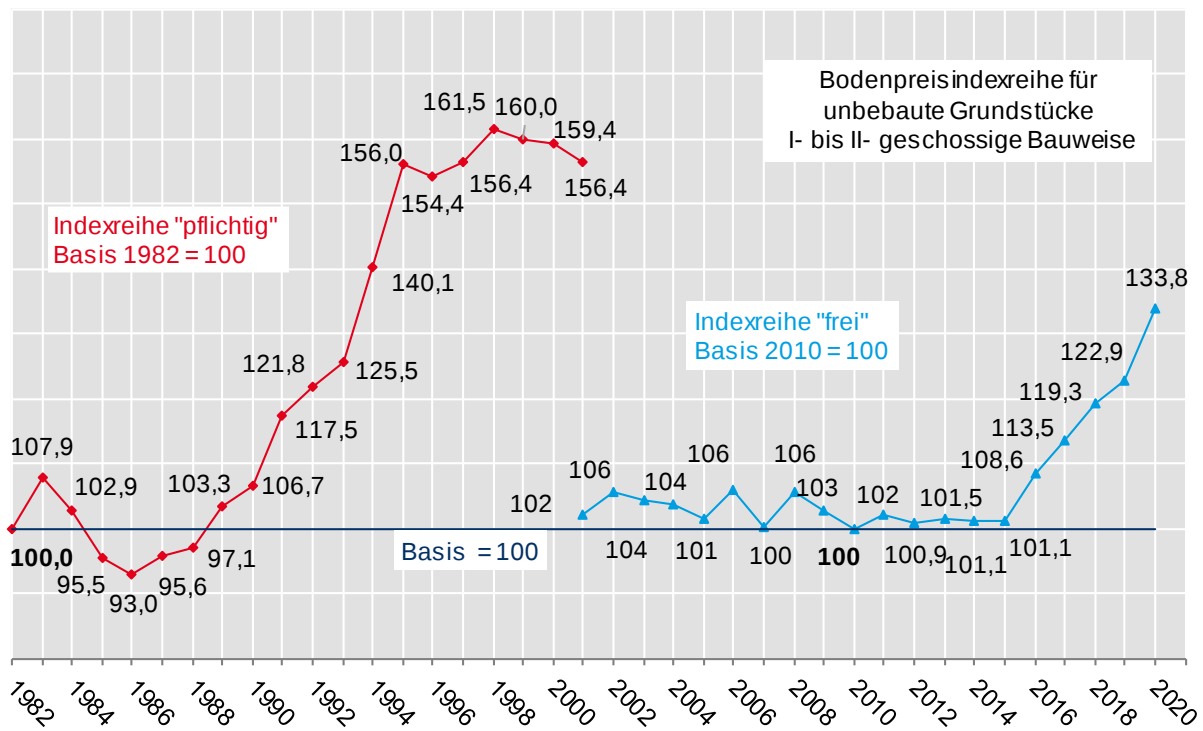
Die Umrechnungstabelle ist in BORIS.NRW zu den in Frage kommenden Bodenrichtwerten als Örtliche Fachinformation hinterlegt.

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 zonaler Bodenrichtwerte) umgerechnet. Die Indexreihen 1982 = 100 und 2010 = 100 sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramm dargestellt.

Die Entwicklung der Kaufpreise in den einzelnen Jahren kann den Indexzahlen entnommen werden. Die Indexzahl wird als Quotient der auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück abgestellten Kaufpreise im Erhebungszeitraum und der zugehörigen, aus den Kaufpreisen des Basisjahres abgeleiteten Bodenrichtwerte ermittelt. Die Bodenpreisindexreihe bezieht sich auf das gesamte Stadtgebiet. Für den Geschosswohnungsbau wurde auf Grund der geringen Anzahl von geeigneten Kaufpreisen keine Bodenpreisindexreihe ermittelt.



Bodenpreisindexreihe		
Jahr	Index pflichtig 1982 =100	Index frei 2010 = 100
1982	100,0	
1983	107,9	
1984	102,9	
1985	95,5	
1986	93,0	
1987	95,6	
1988	97,1	
1989	103,3	
1990	106,7	
1991	117,5	
1992	121,8	
1993	125,5	
1994	140,1	
1995	156,0	
1996	154,4	
1997	156,4	
1998	161,5	
1999	160,0	
2000	159,4	
2001	156,4	102,0
2002		105,5
2003		104,5
2004		103,7
2005		101,3
2006		105,8
2007		100,1
2008		105,7
2009		102,9
2010		100,0
2011		102,0
2012		100,9
2013		101,5
2014		101,1
2015		101,1
2016		108,6
2017		113,5
2018		119,3
2019		122,9
2020		133,8

5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

5.1.1 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über Durchschnittspreise von in den Jahren 2019 und 2020 veräußerten und ausgewerteten Kauffällen von Ein- und Zweifamilienhäusern (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 abgabenfreies 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 Zweifamilienhäuser 2019 / 2020								
Freistehende Häuser								
Baujahresklassen	Anzahl	Durchschnittswerte						
		Baujahr	Bodenrichtwert	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Bruttogrundfläche	Gesamtkaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)	Gesamtkaufpreis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)
			EUR / m ²	m ²	m ²	m ²	EUR	EUR / m ²
bis 1949	8	1910	205	770	173	385	241.716	1.457 ± 638
1950 - 1974	16	1965	220	738	173	414	326.707	1.864 ± 320
ab 1975	8	1995	240	688	175	372	494.706	2.879 ± 547
Gesamt-baujahre	32	1959	220	734	174	396	347.459	2.016 ± 703
Doppelhaushälften / Reihenhendhäuser								
bis 1949	28	1920	185	556	131	292	203.689	1.570 ± 460
1950 - 1974	30	1960	200	523	141	309	268.741	1.909 ± 403
ab 1975	24	1992	220	311	133	263	327.198	2.426 ± 440
Gesamt-baujahre	82	1956	200	472	135	290	263.638	1.945 ± 549
Reihenmittelhäuser								
bis 1949	13	1916	195	272	90	218	150.532	1.605 ± 615
1950 - 1974	14	1958	190	265	91	214	158.371	1.513 ± 696
ab 1975	13	1988	220	264	127	252	253.475	2.000 ± 419
Gesamt-baujahre	40	1954	200	267	102	228	186.732	1.701 ± 614

Die Entwicklung der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2007 / 2008 bezogen auf die Gesamtbaubaujahre ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich. Die in der Tabelle dargestellten Angaben wurden jeweils für 2 Jahre zusammengefasst. Auffallend in der Zusammenstellung ist, dass seit 2016 / 2017 die Durchschnittspreise in EUR / m² Wohnfläche für alle Gebäudearten kontinuierlich gestiegen sind. Die freistehenden Häuser sind in diesem Zeitraum um 244 EUR / m² (= 13,8 %), die Doppelhaushälften / Reihenhendhäuser um 386 EUR / m² (= 24,8 %) und für Reihenmittelhäuser um 132 EUR / m² Wohnfläche (= 8,4 %) teurer geworden.

Ein - und Zweifamilienhäuser								
Bezugs- jahre	Anzahl	Durchschnittswerte						
		Baujahr	Boden- richt- wert	Grund- stücks- größe	Wohn- fläche	Brutto- grund- fläche	Gesamt- kaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Neben- gebäude)	Gesamtkaufpreis je qm Wohnfläche (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)
			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	35	1961	200	775	172	379	332.504	1.918
2018 / 2019	34	1960	205	774	170	387	322.864	1.916
2019 / 2020	32	1959	220	734	174	396	347.459	2.016
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	71	1963	185	446	132	294	220.145	1.681
2018 / 2019	83	1959	195	437	133	279	246.315	1.863
2019 / 2020	82	1956	200	472	135	290	263.638	1.945
Reihenmittelhäuser								
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	44	1963	180	249	110	235	177.252	1.611
2018 / 2019	41	1960	185	262	106	234	175.039	1.619
2019 / 2020	40	1954	200	267	102	228	186.732	1.701

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.

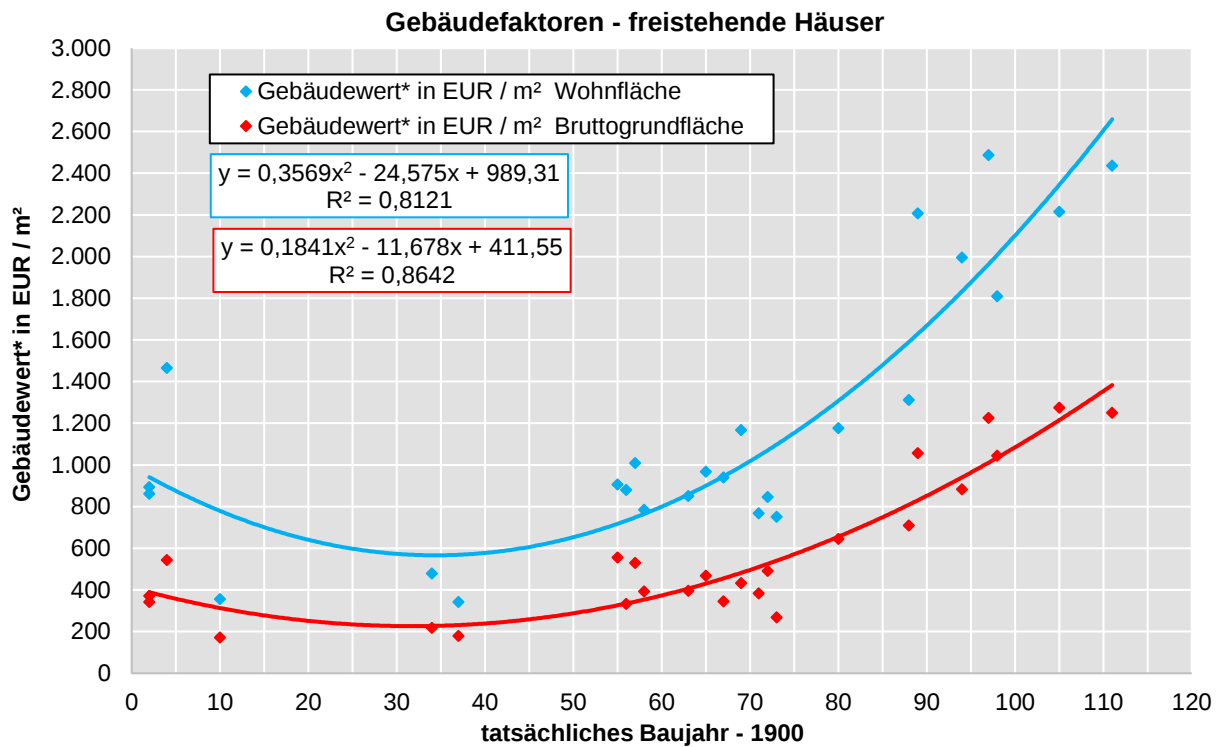
Die herangezogenen Kaufpreise wurden auf ein schadenfreies Objekt normiert.

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 / m² WFL	Ø Gebäudewert EUR / m² BGF	Ø tatsächliches Baujahr
freistehende Häuser	25	170	363	1.196	580	1962
Standardabweichung		± 32	± 85	± 634	± 343	± 32
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	54	144	306	1.340	647	1961
Standardabweichung		± 35	± 90	± 585	± 295	± 32
Reihenmittelhäuser	21	118	241	1.358	669	1970
Standardabweichung		± 36	± 62	± 376	± 220	± 29

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 Gebäudefaktor multipliziert wird und der Bodenwert, der Wert der Außenanlagen sowie der Wert der Nebengebäude (z. B. der Wert der Garage) addiert werden. Abweichungen des Bewertungsobjektes von den o.a. Merkmalen (z. B. überdurchschnittliche Ausstattung, vorhandene 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:

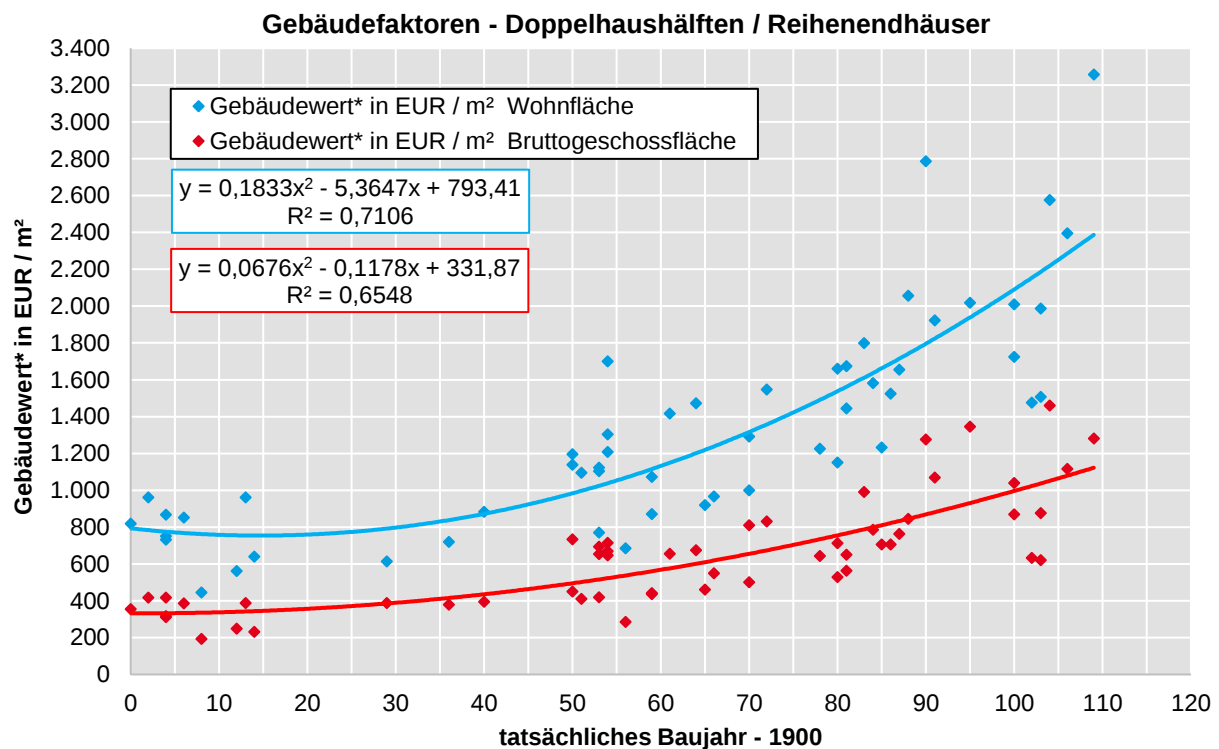
bezogen auf die Wohnfläche:

$$y = 0,3569x^2 - 24,575x + 989,31$$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:

$$y = 0,1841x^2 - 11,678x + 411,55$$

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



Die Funktionsgleichungen für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser lauten:

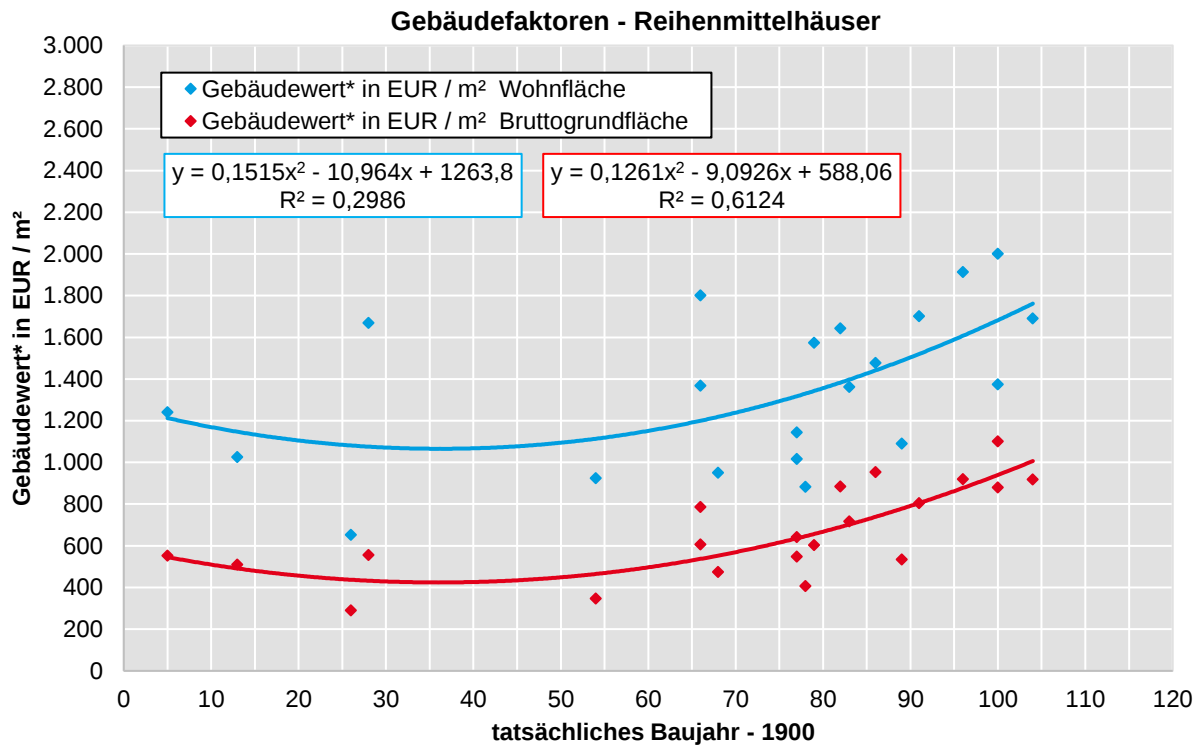
bezogen auf die Wohnfläche:

$$y = 0,1833x^2 - 5,3647x + 793,41$$

bezogen auf die Bruttogrundfläche:

$$y = 0,0676x^2 - 0,1178x + 331,87$$

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



Die Funktionsgleichungen für Reihenmittelhäuser lauten:

bezogen auf die Wohnfläche: $y = 0,1515x^2 - 10,964x + 1263,8$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $y = 0,1261x^2 - 9,0926x + 588,06$

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

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Bewertungsobjekt: Reihenmittelhaus, Baujahr 1980

Berechnung der Gebäudefaktoren (F) für Reihenmittelhäuser:

bezogen auf die Wohnfläche: $x = 1980 - 1900 = 80$
 $F = 0,1515 \times 80^2 - 10,964 \times 80 + 1263,8$
 $F = 1356 \text{ EUR / m}^2$

bezogen auf die Bruttogrundfläche: $x = 1980 - 1900 = 80$
 $F = 0,1261 \times 80^2 - 9,0926 \times 80 + 588,06$
 $F = 668 \text{ EUR / m}^2$

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	Gebäudedefaktoren*					
	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	653	288	983	495	1.094	449
1955	717	326	1.053	530	1.119	469
1960	800	374	1.131	568	1.151	496
1965	900	430	1.219	610	1.191	530
1970	1.018	496	1.316	655	1.239	569
1975	1.154	571	1.422	703	1.294	615
1980	1.307	656	1.537	755	1.356	668
1985	1.479	749	1.662	810	1.426	726
1990	1.668	852	1.795	869	1.504	791
1995	1.876	964	1.938	931	1.590	862
2000	2.101	1.085	2.090	996	1.682	940
2005	2.344	1.215	2.251	1.065	1.783	1.024

* 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

Gebäudedefaktoren aus der Tabelle

für Doppelhaushälften, Baujahr 1990: 1795 EUR / m² Wohnfläche, 869 EUR / m² BGF

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Wohnfläche:

$138 \text{ m}^2 \times 1795 \text{ EUR / m}^2 + 85.000 \text{ EUR} + 10.000 \text{ EUR} + 5.000 \text{ EUR} - 4.000 \text{ EUR}$

= rd. 344.000 EUR

Ermittlung des überschlägigen Wertes über die Bruttogrundfläche (BGF):

$280 \text{ m}^2 \times 869 \text{ EUR / m}^2 + 85.000 \text{ EUR} + 10.000 \text{ EUR} + 5.000 \text{ EUR} - 4.000 \text{ EUR}$

= rd. 339.000 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 bereinigte Kaufpreis enthält auch Garagen, weitere Nebengebäude sind in der Regel nicht enthalten.
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 (Jahr der Bezugsfertigkeit)
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	Differenz Gesamtnutzungsdauer – Alter, bei Modernisierungen: Verlängerung entsprechend dem Modell der AGVGA.NRW, >= 20 Jahre, keine Neubauten

Alterswertminderung	linear
Außenanlagen	Der Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (einschließlich Hausanschlüsse) erfolgt als Zeitwert bis maximal 14.000 EUR. Erheblich vom Üblichen abweichende Bauteile sind ggf. als besondere objektspezifische Grundstücksmarkkmale (boG) zu bewerten.
Bodenwert	Berechnung aus Bodenrichtwerten (Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind zu berücksichtigen.)

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 96 geeignete Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Jahren 2019 und 2020 zur Verfügung.

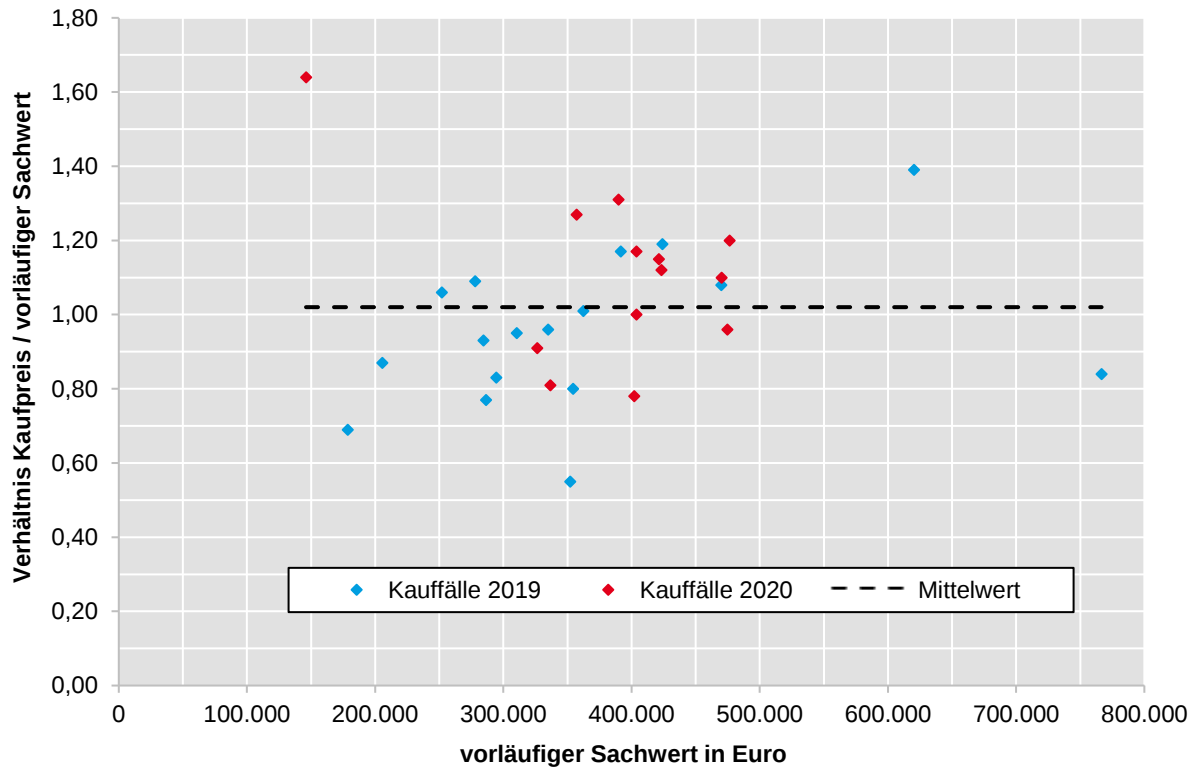
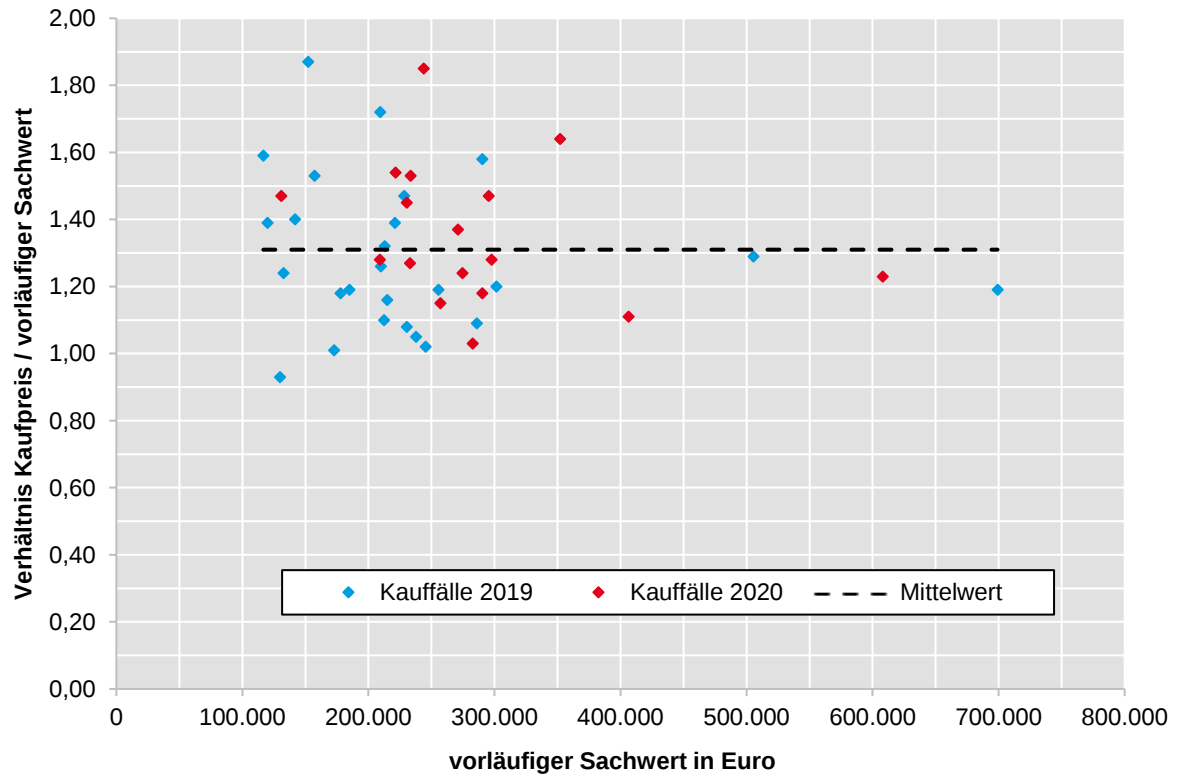
Im Rahmen der Auswertung wurde die Abhängigkeit zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten untersucht. Die Auswertung wurde getrennt für die Gebäudearten freistehende Häuser, Doppelhaushälften / Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser durchgeführt.

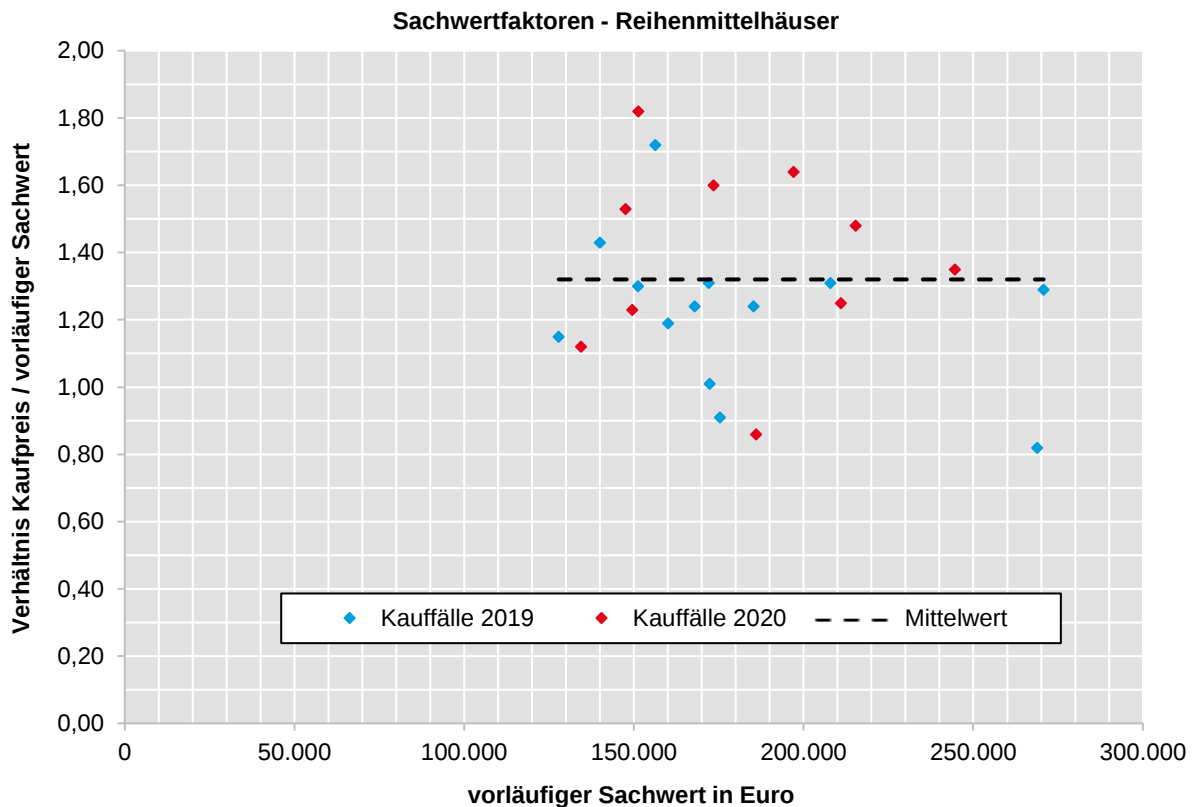
Die Ergebnisse der Auswertung sind nachfolgend in Tabellenform und als Diagramme dargestellt. In den Diagrammen sind die aus den einzelnen Kaufpreisen ermittelten Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von den jeweiligen vorläufigen Sachwerten als Streudiagramme abgebildet.

Für alle drei Gebäudearten hat die Auswertung ergeben, dass ein gesicherter mathematischer Zusammenhang zwischen den Sachwertfaktoren und den vorläufigen Sachwerten nicht nachweisbar ist. Die Sachwertfaktoren für alle Gebäudearten werden deshalb als Mittelwerte angegeben.

Gebäudeart	Anzahl der Kauffälle	Sachwertfaktoren (SWF)	Standardabweichung
freistehende Häuser	30	SWF = 1,02	± 0,23
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	43	SWF = 1,31	± 0,22
Reihenmittelhäuser	23	SWF = 1,30	± 0,26

Bei der Verwendung der Sachwertfaktoren sind wegen der großen Streuung der Einzelwerte die nachfolgend abgebildeten Streudiagramme im Hinblick auf die Höhe des vorläufigen Sachwertes als auch auf das Verkaufsjahr / Bewertungsjahr sachverständig zu interpretieren und zu würdigen.

Sachwertfaktoren für freistehende Häuser**Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften / Reihenendhäuser**



Die Kenngrößen der wichtigsten Merkmale der ausgewerteten Käuffälle 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	30	2	373.214	174	37	238
Standardabweichung			± 123.100	± 39	± 15	± 49
Minimum			146.037	83	20	170
Maximum			766.652	266	72	350
Doppelhaushälften / Reihenendhäuser	43	2	253.055	137	47	225
Standardabweichung			± 117.346	± 40	± 15	± 56
Minimum			116.573	82	20	155
Maximum			699.124	263	70	380
Reihenmittelhäuser	23	2	181.119	115	43	205
Standardabweichung			± 39.849	± 26	± 12	± 42
Minimum			127.842	71	21	145
Maximum			270.727	180	61	290

*) 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), für Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie für Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte (siehe Punkt 5.3.1) 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
- Reinertrag:	Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten
- Gesamtnutzungsdauer:	nach Anlage 1 des LZ-Modells der AGVGA.NRW
- Restnutzungsdauer:	nach Anlage 2 des LZ-Modells der AGVGA.NRW, i.d.R. ≥ 20 Jahre, keine Neubauten
- 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	Liegen- schafts- zins- satz in %	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes								Roher- trags- faktor
		Anzahl der Fälle	Anzahl der Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- Nutz- fläche in m²	Ø Kauf- preis in EUR / m² Wohn-/ Nutz- fläche	Ø Miete in EUR / qm Wohn-/ Nutz- fläche	Ø Bew.- Kosten in % des Roher- trages	Ø Rest- nutz- ungs- dauer in Jahren	Gesamt- nutz- ungs- dauer in Jahren	
Dreifamilien- häuser	2,3	17	2	252	1.345	5,4	26	31	80	20,3
Standardabw.	± 1,5			± 69	± 317	± 0,5	± 3	± 7		± 4,6
Mehrfamilien- häuser (gewerblicher Mietanteil < 20%)	4,2	24	2	592	1.019	5,7	26	36	80	14,5
Standardabw.	± 1,4			± 481	± 269	± 0,8	± 3	± 12		± 2,7
Wohn- und Geschäfts- häuser (gewerblicher Mietanteil > 20%)	5,5	18	2	577	845	5,5	24	30	80	11,5
Standardabw.	± 1,4			± 297	± 307	± 1,4	± 3	± 8		± 2,2

5.2.2 Durchschnittspreise

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die durchschnittlichen Kaufpreise aus den Jahren 2019 und 2020 für ausgewertete Verkäufe von Drei- und Mehrfamilienhäusern. 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 abgabenfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Nebengebäude (z. B. Garagen) beziehen. Des Weiteren sind die Anzahl der Verkaufsfälle, die durchschnittliche Grundstücksgröße und die Wohn- / Nutzfläche in den einzelnen Baujahresklassen dargestellt. Beim normierten Kaufpreis je m² Wohn- / Nutzfläche wurde zusätzlich die Standardabweichung (Streuung der Einzelwerte um den Mittelwert) angegeben.

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

Drei- und Mehrfamilienhäuser 2019 / 2020						
Baujahrs- klassen	Anzahl	Durchschnittswerte				
		Baujahr	Grundstücks- größe	Wohn- und Nutzfläche	normierter Kaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutzfläche
			m ²	m ²	EUR	EUR / m ²
bis 1949	13	1915	779	312	350.800	1.187 ± 342
1950 - 1974	15	1961	936	458	499.034	1.084 ± 316
ab 1975	5	1989	1.697	837	903.000	1.204 ± 288
Gesamt- baujahre	33	1947	989	458	501.846	1.143 ± 318

Nachfolgend wird die Preisentwicklung für Drei- und Mehrfamilienhäuser seit 2007 / 2008, jeweils für 2 Jahre zusammengefasst, ohne Unterteilung in Baujahresklassen dargestellt:

Drei- und Mehrfamilienhäuser						
Bezugs- jahre	Anzahl	Durchschnittswerte				
		Baujahr	Grundstücks- größe	Wohn- und Nutzfläche	normierter Kaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Nebengebäude)	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutzfläche
			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	41	1947	733	373	336.230	940
2018 / 2019	44	1950	896	417	436.736	1.087
2019 / 2020	33	1947	989	458	501.846	1.143

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. Die normierten Kaufpreise in EUR und EUR / m² Wohn- / Nutzfläche beziehen sich auf ein beitrags- und abgabenfreies sowie schadenfreies Objekt ohne den Wertanteil für Garagen, aber einschließlich der gewerblich / geschäftlich genutzten Nebengebäude.

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 Nutzfläche	normierter Kaufpreis (einschl. Bodenwert, ohne Garagen)	
					Gesamt- kaufpreis	Preis je qm Wohn- / Nutzfläche
		%	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	14	32	1.139	1.326	1.470.036	693
2018 / 2019	20	36	1.002	1.062	1.158.180	807
2019 / 2020	23	44	1.096	599	457.477	832

5.3 Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbe- und Industrieobjekte

5.3.1 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Geeignete Kauffälle von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie von Gewerbe- und Industrieobjekten 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- schaftszi- nsatz in %	Anzahl der Fälle	Anzahl der Geschäfts- jahre	Roher- tragsfaktor
Geschäfts- und Bürogebäude	(5,6)	10	3	(12,6)
Standardabw.	± 0,9			± 1,7
Gewerbe- und Industrieobjekte	(6,8)	7	6	(10,7)
Standardabw.	± 1,3			± 2,2

(...) = 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 gegen- über dem Vorjahr
		EUR / m ²	EUR / m ²	
2019	25	3.223	1)	
2020	25	3.530	1)	+ 9,5 %

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	2019 ²⁾	3.223	+ 9,1
2004	2.026	+ 3,5	2020 ²⁾	3.530	+ 9,5
2005	1.948	– 3,9			

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

2) In diesen Jahren lag die überwiegende Anzahl der Erstverkäufe in teuren Wohnlagen.

6.1.2 Zweitverkäufe

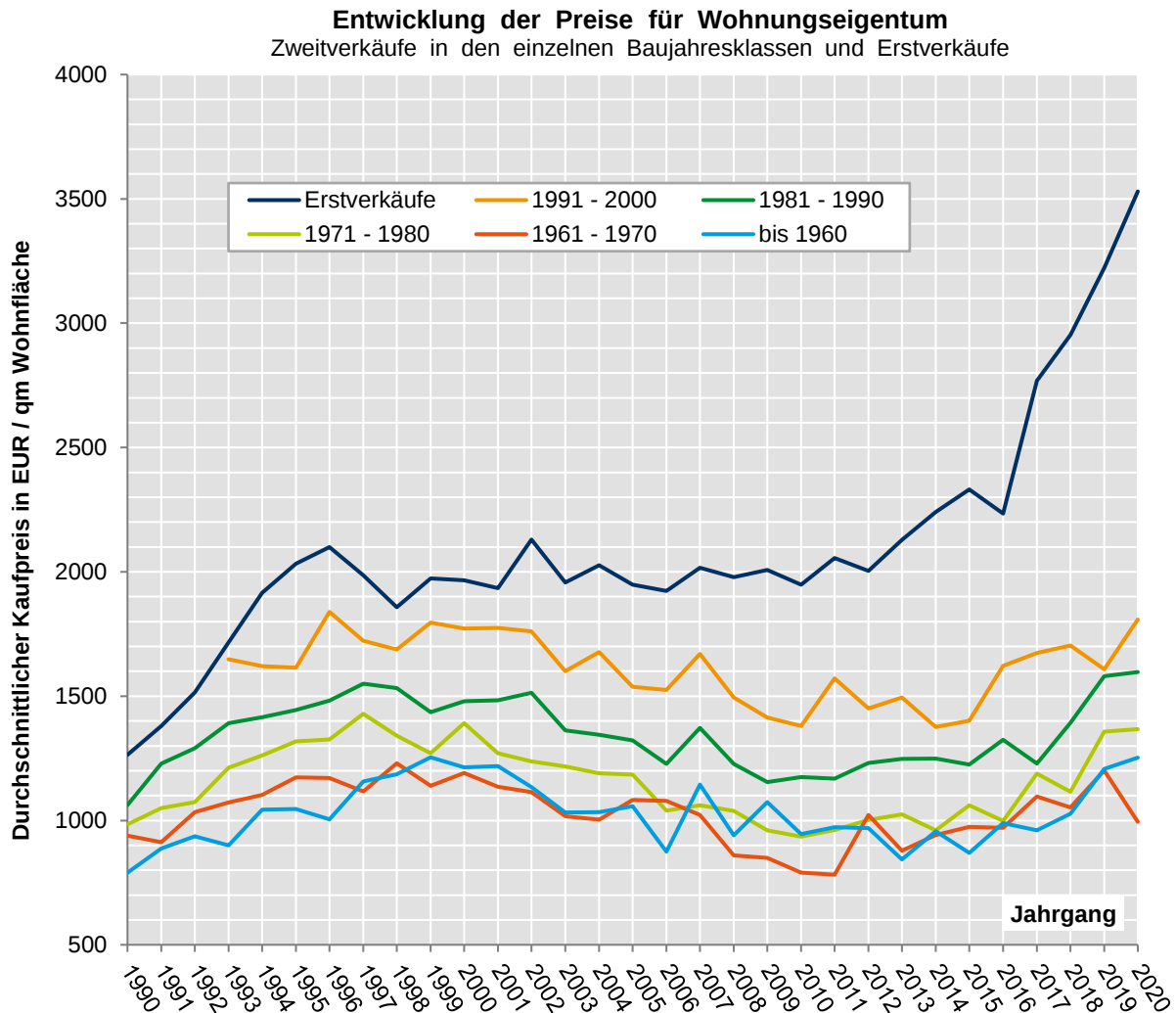
Bei den Zweitverkäufen von Eigentumswohnungen handelt es sich um jeden Weiterverkauf im Berichtsjahr. Die nachfolgende Tabelle entspricht, bezogen auf die Zweitverkäufe, den Ausführungen unter 6.1.1. Zusätzlich wurden verschiedene Baujahresklassen wegen des Einflusses des Alters der jeweiligen Eigentumswohnung auf die Preisgestaltung dargestellt.

Baujahr	Zweitverkäufe 2019			Zweitverkäufe 2020			
	Anzahl	Mittelwert	Standard-abweichung	Anzahl	Mittelwert	Standard-abweichung	Veränderungen des Mittelwertes gegenüber dem Vorjahr
		EUR / m ²	EUR / m ²		EUR / m ²	EUR / m ²	
bis 1960	55	1.207	± 510	61	1.253	± 417	+ 3,8%
1961 - 1970	16	1.201	± 405	14	995	± 154	- 17,2%
1971 - 1980	42	1.357	± 371	41	1.368	± 422	+ 0,8%
1981 - 1990	53	1.580	± 478	49	1.597	± 556	+ 1,1%
1991 - 2000	47	1.608	403	27	1.809	± 321	+ 12,5%
2001 -	-	-	-	5	2.312	± 217	-
Gesamt-baujahre	216	1.427	± 481	197	1.447	± 502	+ 1,4%

Bei der Auswertung von Eigentumswohnungen wurde festgestellt, dass sich die Preise in diesem Teilmarkt, in Abhängigkeit vom Baujahr, unterschiedlich entwickelt haben. Während bei den älteren Wohnungen die Preise moderat um 3,8 % gestiegen (Baujahre bis 1960) bzw. in der Baujahresklasse 1961 – 1970 sogar um 17,2 % gefallen sind, wurden bei den neueren Wohnungen deutliche Preissteigerungen beobachtet. So stiegen die Preise in der Baujahresklasse 1991 - 2000 um 12,5 %, bei den Erstverkäufen um 9,5 %.

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 / m² Wohnfläche / Veränderung gegenüber dem jeweiligen Vorjahr in %						
1990	790	939	984	1.062	-	-	960
1991	887	913	1.050	1.229	-	-	1.100
1992	937	1.034	1.074	1.291	-	-	1.155
1993	900	1.072	1.212	1.391	1.648	-	1.229
1994	1.043	1.103	1.262	1.415	1.621	-	1.272
1995	1.046	1.174	1.318	1.444	1.614	-	1.321
1996	1.005	1.171	1.326	1.482	1.839	-	1.342
1997	1.157	1.117	1.429	1.550	1.723	-	1.399
1998	1.186	1.230	1.341	1.533	1.687	-	1.401
1999	1.254	1.139	1.270	1.435	1.796	-	1.404
2000	1.214	1.191	1.391	1.479	1.772	-	1.436
2001	1.219	1.136	1.270	1.484	1.775	-	1.367
2002	1.134	1.114	1.238	1.513	1.761	-	1.394
2003	1.032	1.017	1.218	1.362	1.601	-	1.278
2004	1.033	1.003	1.190	1.345	1.677	-	1.277
2005	1.058	1.083	1.185	1.322	1.538	-	1.259
2006	875	1.079	1.040	1.227	1.525	-	1.167
2007	1.144	1.022	1.061	1.372	1.670	-	1.300
2008	940	859	1.039	1.227	1.495	-	1.158
2009	1.074	850	960	1.154	1.414	-	1.138
2010	945	790	935	1.175	1.380	-	1.040
2011	973	782	962	1.168	1.572	1.604	1.123
2012	969	1.022	1.002	1.231	1.450	-	1.152
2013	843	879	1.025	1.248	1.495	2.335	1.140
2014	956	941	961	1.249	1.376	-	1.093
2015	870	974	1.061	1.225	1.402	-	1.062
2016	990	971	998	1.324	1.622	-	1.170
2017	961	1.097	1.189	1.229	1.674		1.216
2018	1.027	1.052	1.115	1.393	1.704		1.283
2019	1.207	1.201	1.357	1.580	1.608		1.427
2020	1.253	995	1.368	1.597	1.809	2.312	1.447



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.

In den letzten Jahren wurden nur vereinzelt umgewandelte Eigentumswohnungen veräußert. Für das Jahr 2020 liegen dem Gutachterausschuss nur 2 ausgewertete Kauffälle vor. Die Angabe eines durchschnittlichen Kaufpreises ist nicht sinnvoll.

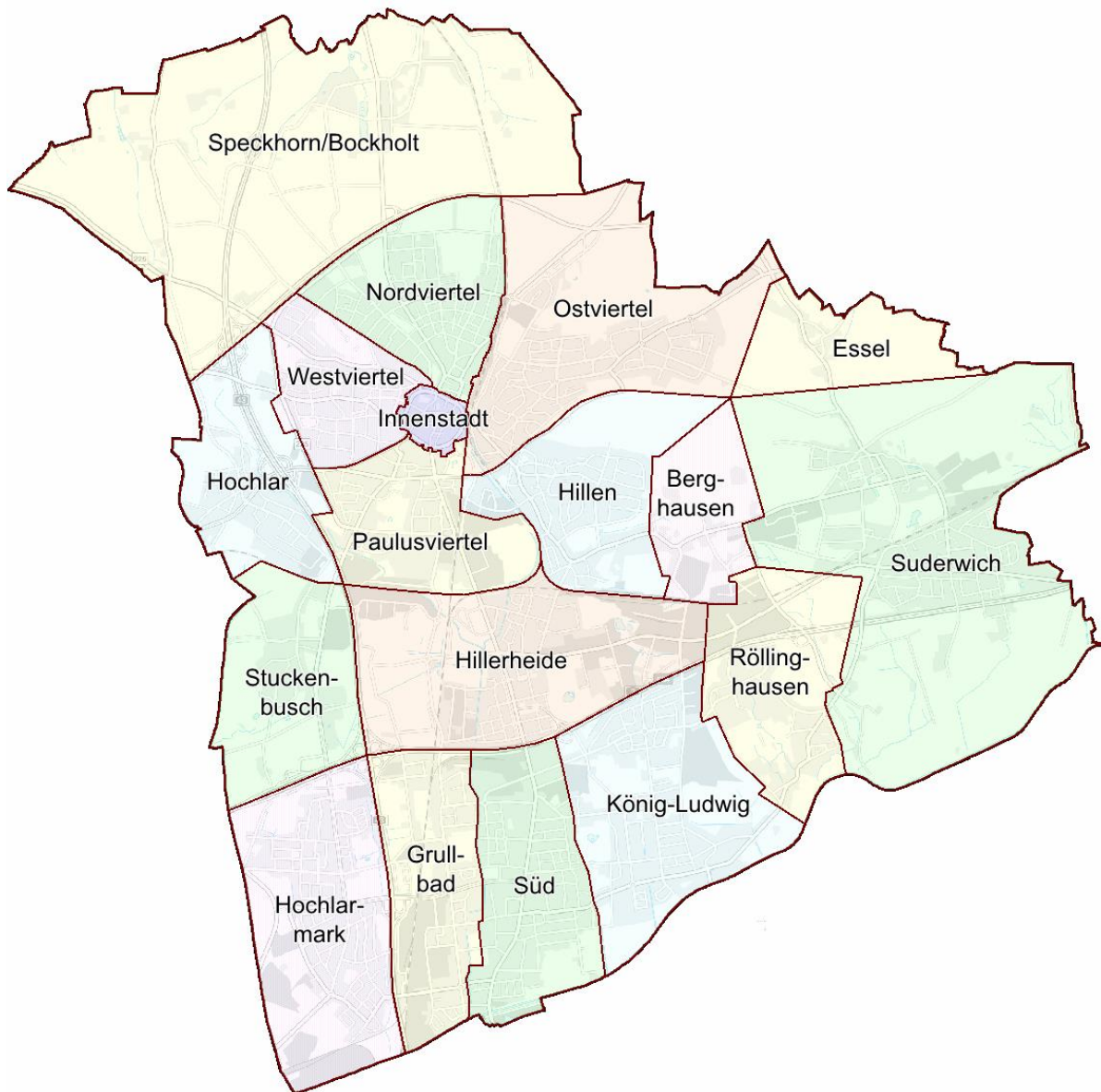
6.2 Übersicht über Durchschnittspreise in den Stadtteilen

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 2018 bis 2020								
Stadtteile	Baujahrsklassen						Gesamt- baujahre	durch- schnitt- lies Baujahr
	bis 1960	1961 - 70	1971 - 80	1981 - 90	1991 - 00	2001 -		
	EUR / m² Wohnfläche Anzahl der Fälle / Standardabweichung in EUR / m²							
Nordviertel	1.348 33 / ± 348	-	1.545 11 / ± 355	2.059 7 / ± 425	-	-	1.596 60 / ± 494	1956
Westviertel	1.941 12 / ± 561	-	1.687 11 / ± 528	1.908 15 / ± 320	1.769 12 / ± 304	-	1.849 54 / ± 466	1969
Innenstadt	1.730 5 / ± 180	-	-	2.157 8 / ± 360	-	-	1.948 19 / ± 455	1967
Paulusviertel	-	-	-	1.457 8 / ± 396	2.016 15 / ± 485	-	1.761 33 / ± 480	1983
Hochlar	-	-	-	1.789 5 / ± 705	1.626 10 / ± 367	-	1.467 25 / ± 486	1975
Stuckenbusch	-	-	-	-	-	-	2.399 5 / ± 519	1990
Ostviertel	1.150 12 / ± 281	-	1.121 26 / ± 351	-	-	-	1.228 49 / ± 386	1972
Hillen	-	-	1.311 25 / ± 404	1.526 17 / ± 426	1.840 11 / ± 416	-	1.488 59 / ± 438	1980
Suderwich	1.208 13 / ± 498	881 7 / ± 156	1.083 5 / ± 168	1.189 10 / ± 461	1.847 8 / ± 146	-	1.254 43 / ± 471	1967
Hillerheide	1.256 9 / ± 230	-	1.370 11 / ± 191	-	1.229 16 / ± 51	-	1.366 44 / ± 358	1983
Röllinghausen	-	-	-	-	1.707 9 / ± 330	-	1.599 14 / ± 362	1988
König-Ludwig	1.188 14 / ± 384	-	1.327 6 / ± 303	1.328 12 / ± 167	1.381 8 / ± 481	-	1.288 43 / ± 354	1961
Süd / Grullbad	782 41 / ± 236	901 20 / ± 223	1.109 21 / ± 251	1.310 19 / ± 501	1.563 12 / ± 432	-	1.036 113 / ± 411	1967
Hochlarmark	1.161 7 / ± 402	-	1.393 7 / ± 555	1.208 10 / ± 371	-	-	1.236 25 / ± 427	1969

Die Übersicht spiegelt das Preisniveau auf dem Eigentumswohnungsmarkt in den einzelnen Stadtteilen in Abhängigkeit vom Baujahr der Wohnung wider. So wurde z.B. in den letzten 3 Jahren im Nordviertel für eine Wohnung, die zwischen 1981 und 1990 errichtet wurde, durchschnittlich 2.059 EUR / m² Wohnfläche gezahlt. Im Stadtteil Hillen konnte man im gleichen Zeitraum eine etwa gleich alte Eigentumswohnung für durchschnittlich 1.526 EUR / m², d.h. 533 EUR / m² günstiger, erwerben. Die höchsten Preise in dieser Baujahresklasse wurden mit 2.157 EUR / m² in der Innenstadt erzielt. Eine Übersicht über die Lage der Stadtteile ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt.



6.3 Gebäudefaktoren

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 2020 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:

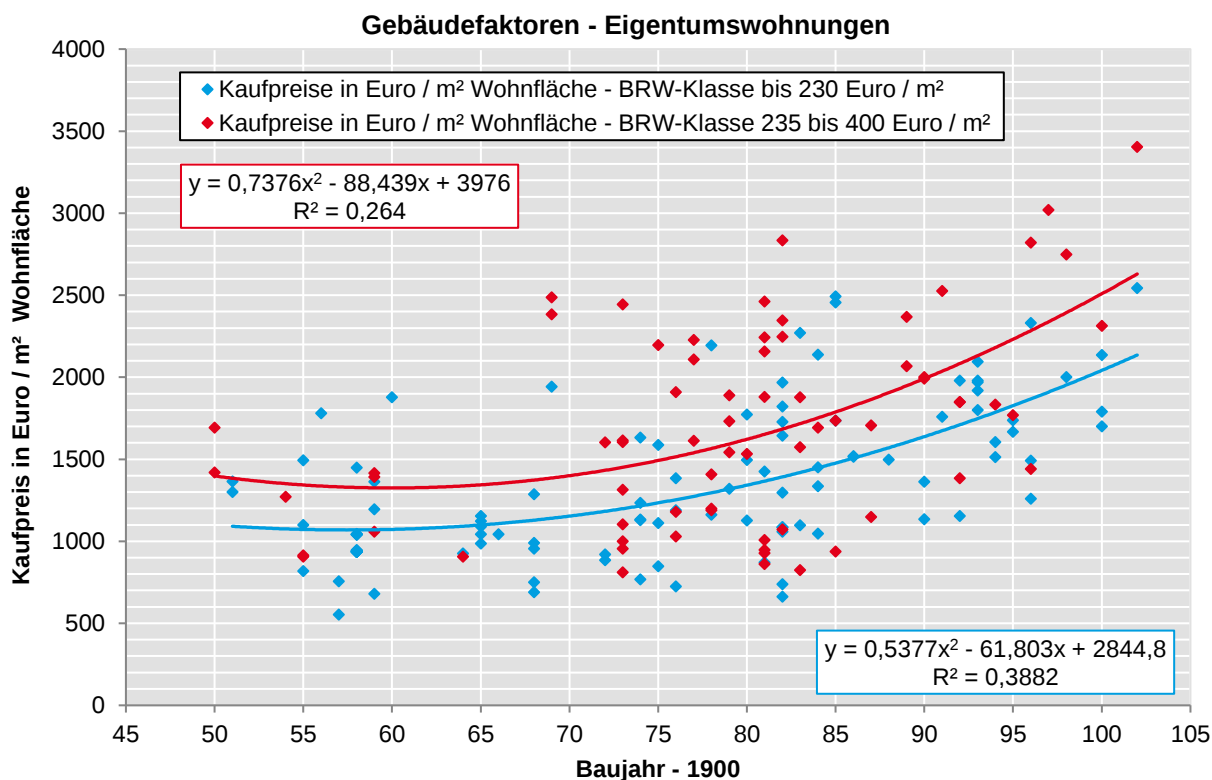
- BRW-Klasse bis 230 EUR / m² und
- BRW-Klasse 235 bis 400 EUR / m².

Maßgebend für die Einteilung in die BRW-Klassen sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020.

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

Gebäudedefaktoren für Eigentumswohnungen						
Bodenrichtwertklassen	Kennzahlen zur Beschreibung des Datenbestandes					
	Anzahl der Kauffälle	Ø Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	Ø tatsäch- liches Baujahr	Ø Wohn- fläche (WFL)	Ø Boden- richtwert	Ø Kaufpreis in EUR / m² WFL
				m²	EUR / m²	EUR / m²
BRW-Klasse bis 230 EUR / m²	106	19	1975	71	198	1.347
Standardabweichung			± 14	± 18	± 19	± 462
BRW-Klasse 235 bis 400 EUR / m²	70	18	1979	81	266	1.698
Standardabweichung			± 12	± 20	± 46	± 608

Der überschlägige Wert einer Eigentumswohnung ergibt sich, indem die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung mit dem entsprechenden Gebäudefaktor multipliziert wird. Abweichungen 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 230 EUR / m²: $y = 0,5377x^2 - 61,803x + 2844,8$

BRW-Klasse 235 bis 400 EUR / m²: $y = 0,7376x^2 - 88,439x + 3976,0$

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

Beispiel für die Anwendung der Funktionsgleichungen:

Baujahr: 1975

Bodenrichtwert (2020): 200 EUR / m² (= BRW-Klasse bis 230 EUR / m²)

Berechnung des Gebädefaktors (F):

$$x = 1975 - 1900 = 75$$

$$F = 0,5377 \times 75^2 - 61,803 \times 75 + 2844,8$$

$$F = 1.234 \text{ EUR / m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

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

tats. Baujahr	Gebädefaktoren für Eigentumswohnungen*	
	Bodenrichtwertklasse bis 230 EUR / m ²	Bodenrichtwertklasse 235 bis 400 EUR / m ²
	EUR / m ² Wohnfläche	EUR / m ² Wohnfläche
1955	1.072	1.343
1960	1.072	1.325
1965	1.099	1.344
1970	1.153	1.400
1975	1.234	1.492
1980	1.342	1.622
1985	1.476	1.788
1990	1.638	1.991
1995	1.826	2.231
2000	2.042	2.508

* 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 (2020): 240 EUR / m² (Bodenrichtwertklasse 235 bis 400 EUR / m²)

Wert der Garage: 3.000 EUR

Gebädefaktor aus der Tabelle: 1.788 EUR / m² Wohnfläche

überschlägiger Wert: 70 m² x 1.788 EUR / m² + 3.000 EUR = rd. **128.000 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 m²	Ø Kaufpreis in EUR / m² Wohn-/Nutzfläche	Ø Miete in EUR / m² Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Ø Bodenrichtwert	
Wohnungseigentum (Zweitverkäufe)	2,9	145	1	79	1.629	6,4	24	44	80	235	20,7
Standardabw.	± 1,7			± 20	± 566	± 0,6	± 3	± 10		± 65	± 6,9

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:

- BRW-Klasse bis 230 EUR / m² und
- BRW-Klasse ab 235 EUR / m².

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2020.

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 / m² Wohn-/Nutzfläche	Ø Bew.-Kosten in % des Rohertrages	Ø Restnutzungsdauer in Jahren	Ø Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Ø Bodenrichtwert	
Wohnungseigentum (Zweitverkäufe)											
BRW-Klasse bis 230	3,2	76	1	76	1.465	6,3	24	43	80	200	19,1
Standardabw.	± 1,6			± 18	± 469	± 0,5	± 3	± 9		± 20	± 5,9
BRW-Klasse ab 235	2,6	71	1	83	1.789	6,5	23	45	80	280	22,8
Standardabw.	± 1,9			± 22	± 616	± 0,7	± 4	± 11		± 70	± 8,5

7 Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke

7.1 Bestellung neuer Erbbaurechte, Erbbauzinssätze

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit dem belastbaren, vererbaren und veräußerbaren Recht des Erbbauberechtigten, auf oder unter der Oberfläche des Erbbaugrundstückes ein Gebäude zu haben. Das auf Grund des Erbbaurechtes errichtete Gebäude gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechtes und steht im Eigentum des Erbbauberechtigten. Der Grund und Boden selbst bleibt Eigentum des Grundstückseigentümers. Für die Bestellung des Erbbaurechtes wird im Allgemeinen ein Entgelt in Form wiederkehrender Leistungen, der Erbbauzins, vereinbart.

Dem Gutachterausschuss liegen aus den vergangenen Jahren nicht genügend Verträge über Neubestellungen von Erbbaurechten vor, um einen gesicherten durchschnittlichen Erbbauzinssatz für das Gebiet der Stadt Recklinghausen zu ermitteln. Es wird daher auf den Grundstücksmarktbericht NRW 2020 des Oberen Gutachterausschusses hingewiesen. Der Obere Gutachterausschuss hat die Daten von 9 Gutachterausschüssen ausgewertet und einen durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus von 3,1 % (Standardabweichung $\pm 0,6$ %) vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert festgestellt. Der Erbbauzinssatz liegt damit um 0,1 % über dem Wert des Vorjahres. Die Spanne reicht von 1,4 % bis 3,7 %.

7.2 Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)

7.2.1 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte

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

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

Der Gebäudewertanteil ergibt sich aus der Summe des Sachwertes der baulichen Anlagen sowie des Sachwertes der baulichen Außenanlagen und sonstigen 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 Erbbaurecht)
- Gebäudewertanteil (Wert der baulichen und sonstigen Anlagen) gemäß Sachwertverfahren nach ImmoWertV und bei Berücksichtigung der Modellparameter des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (Sachwertmodell der AGVGA.NRW, Beschreibung unter Punkt 5.1.3).
- Kaufpreis, normiert auf ein schadenfreies Objekt.

Die zur Ableitung herangezogenen Erbbaurechte hatten zum Kauzeitpunkt eine Restlaufzeit zwischen 20 und 89 Jahren und lagen in Gebieten mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und Bodenrichtwerten zwischen 155 und 380 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 29 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 zur Verfügung. Wie im Vorjahr auch ist ein gesicherter Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis für das Erbbaurecht und dem finanzmathematischen Wert nicht nachweisbar. Der Marktanpassungsfaktor wird deshalb als Mittelwert mit

1,31

angegeben.

Beispiel:

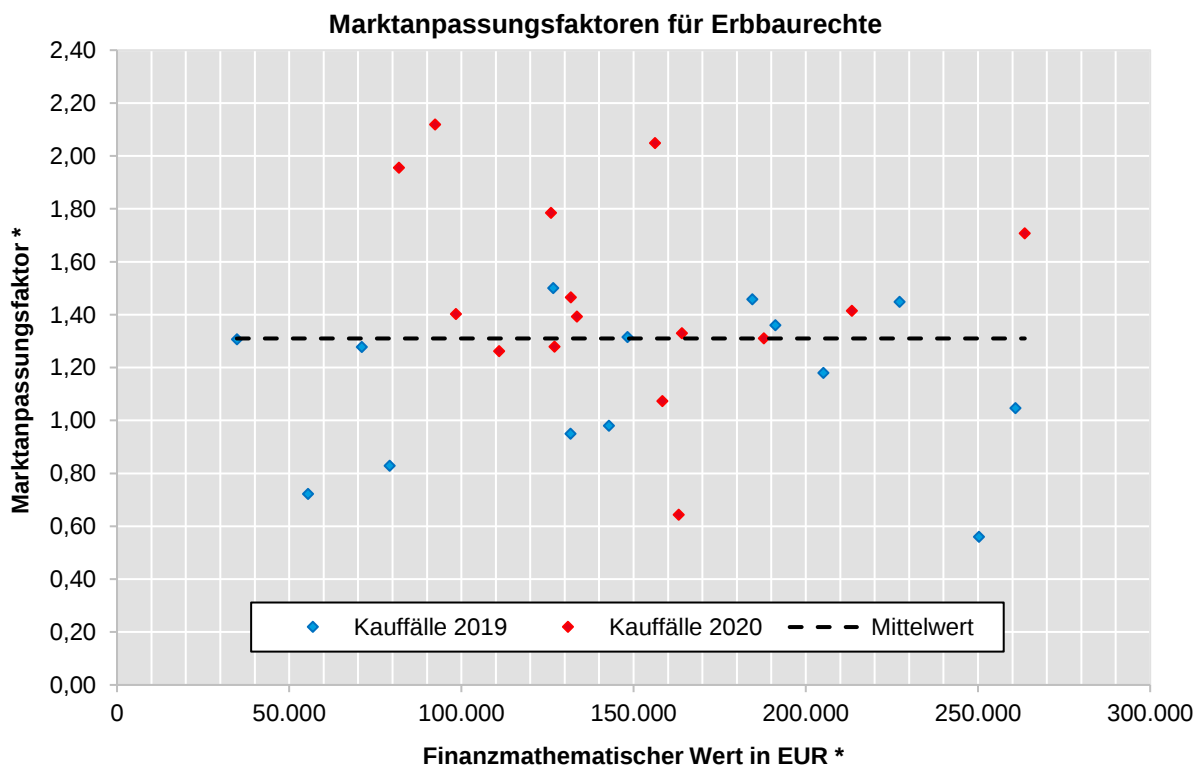
Der finanzmathematische Wert eines Erbbaurechtes wurde ohne Berücksichtigung von Baumängeln / Bauschäden (schadenfreies Objekt) zu 170.000 EUR ermittelt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dieser Wert mit dem Marktanpassungsfaktor von 1,31 zu multiplizieren. Der Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

$$170.000 \text{ EUR} \times 1,31 = \mathbf{222.700 \text{ EUR}}$$

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

Hinweis:

Bei der Verwendung des 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 aus dem unbelasteten Sachwert (Summe von unbelastetem Bodenwert, baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen) ableiten.

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- Bodenwert: beitrags- und abgabenfreier 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 zum Kauzeitpunkt eine Restlaufzeit zwischen 20 und 89 Jahren und lagen in Gebieten mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und Bodenrichtwerten zwischen 155 und 380 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 32 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 zur Verfügung. Wie im Vorjahr auch 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

0,99

angegeben.

Beispiel:

Der vorläufige Sachwert wurde zu 200.000 EUR ermittelt. Dieser Wert ist mit dem Vergleichsfaktor von 0,99 zu multiplizieren. Der Wert des Erbbaurechtes ergibt sich somit wie folgt:

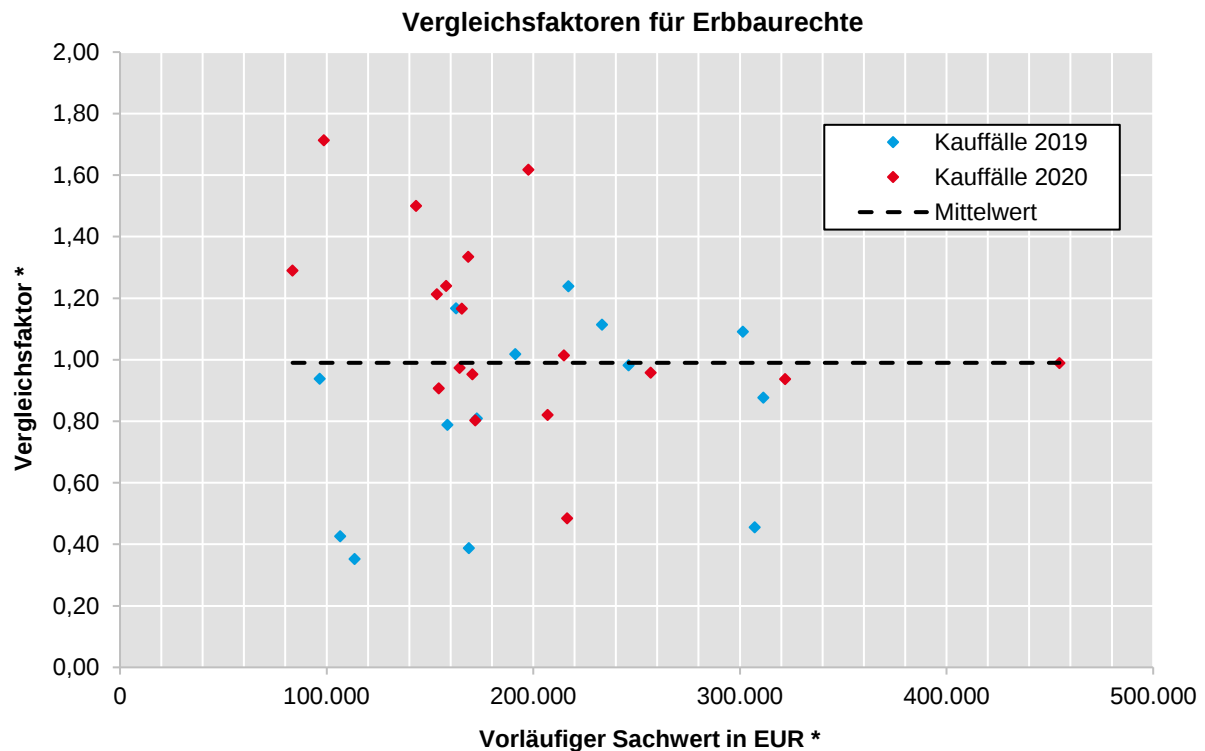
$$200.000 \text{ EUR} \times 0,99 = \mathbf{198.000 \text{ EUR}}$$

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 Erbbauzinssätzen.

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 zum Kaufzeitpunkt eine Restlaufzeit zwischen 26 und 70 Jahren und lagen in Gebieten mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und Bodenrichtwerten zwischen 155 und 380 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 40 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 zur Verfügung. Wie im Vorjahr auch ist ein gesicherter Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis für das Erbgrundstück und dem Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks nicht nachweisbar. Der Marktanpassungsfaktor wird deshalb als Mittelwert mit

2,10

angegeben.

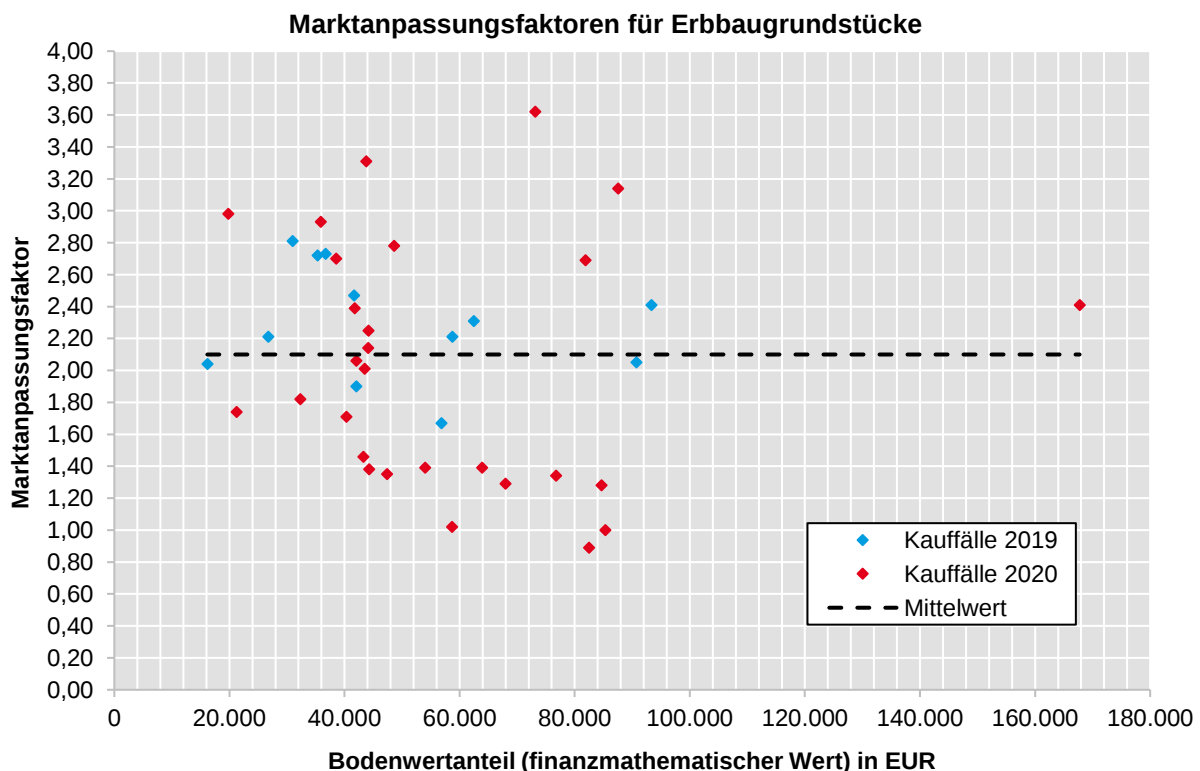
Beispiel:

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 2,10 zu multiplizieren. Der marktangepasste Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$30.000 \text{ EUR} \times 2,10 = 63.000 \text{ EUR}$$

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 aus dem unbelasteten Bodenwert (beitrags- und abgabenfreier Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht) ableiten.

Bei der Ableitung des Faktors wurden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

- beitrags- und abgabenfreier Bodenwert abgeleitet aus Bodenrichtwerten (ohne Belastung mit dem Erbbaurecht)
- Kaufpreis für das Erbbaugrundstück lt. Vertrag

Die zur Ableitung herangezogenen Erbbaurechte hatten zum Kaufzeitpunkt eine Restlaufzeit zwischen 26 und 70 Jahren und lagen in Gebieten mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung und Bodenrichtwerten zwischen 155 und 380 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 abgabenfreie Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht gegenüber gestellt, d.h.

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

Für die Auswertung standen 38 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2019 und 2020 zur Verfügung. Wie im Vorjahr auch 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

1,02

angegeben.

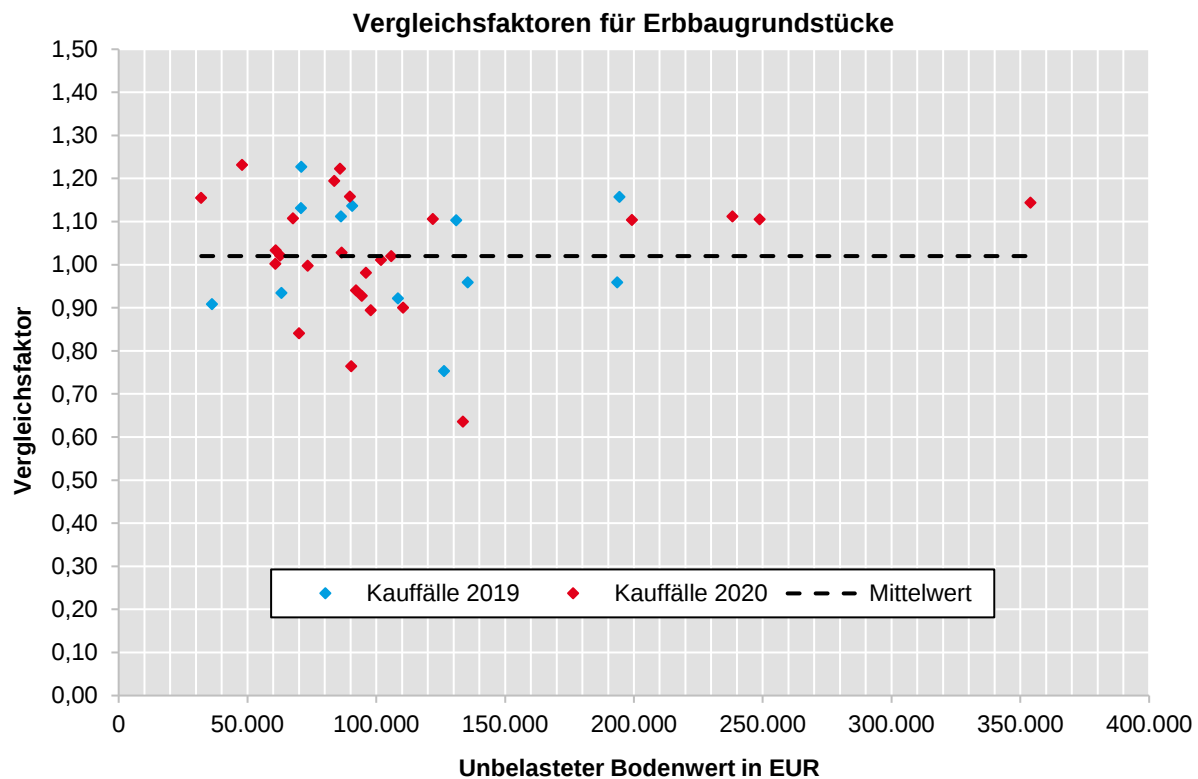
Beispiel:

Der unbelastete Bodenwert des Erbbaugrundstücks wurde zu 60.000 EUR ermittelt. Dieser Wert ist mit dem Vergleichsfaktor von 1,02 zu multiplizieren. Der Wert des Erbbaugrundstücks ergibt sich somit wie folgt:

$$60.000 \text{ EUR} \times 1,02 = \mathbf{61.200 \text{ EUR}}$$

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.	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

Internet: www.gars.nrw/recklinghausen

Anschriften benachbarter Gutachterausschüsse

Gutachterachterausschuss für Grundstückswerte im
Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
Kurt-Schumacher-Allee 1
45657 Recklinghausen
Telefon: 02361/53-3347 oder -3047
E-Mail: gutachterausschuss@kreis-re.de

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

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

Anschrift der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen
Muffendorfer Straße 19-21
53177 Bonn
Telefon: 0221/147-3321
E-Mail: oga@brk.nrw.de

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

www.boris.nrw.de

